

97. Jahresbericht und Rechnung

2022

röntgenhof

Inhalt

Information zur 97. ordentlichen Generalversammlung	4
Jahresbericht 2022	5
Zu den Siedlungen / Baukommissionen	10
Bilanz	16
Erfolgsrechnung	18
Geldflussrechnung	19
Anhang	20
Anlageverzeichnis	24
Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns	25
Bericht der Revisionsstelle	26
Organe der Genossenschaft	27
Nachhaltigkeitsbericht	28
Investitionsprogramm 2022 – 2047	29
Gesamtübersicht Objekte	32

Einladung zur 97. ordentlichen Generalversammlung

Am Donnerstag, 1. Juni 2023 um **19.00 Uhr** in THE HALL, Hoffnigstrasse 1, 8600 Dübendorf (Türöffnung um **18.00 Uhr**). Bitte nehmen Sie Ihre Stimmkarte, die Sie zusammen mit der Einladung erhalten haben, mit. Aus rechtlichen und organisatorischen Gründen erfolgt vor dem Einlass in den Saal eine Zutrittskontrolle. Den Mitgliedern wird anlässlich dieser Kontrolle ein Stimmrechtsausweis bzw. ein elektronischer Stimmsender, der zum Abstimmen an der diesjährigen GV berechtigt, abgegeben.

Auszug aus den Statuten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ):

Stimmrecht Ziffer 6.11.:

Jeder Genossenschaftler hat an der Generalversammlung eine Stimme.

Vertretung Ziffer 6.11.1.:

Bei der Ausübung des Stimmrechtes kann sich das Mitglied durch ein/en im gleichen Haushalt lebendes/en, handlungsfähiges/en Familienmitglied/Lebenspartner vertreten lassen. Vorbehalten bleibt Art. 886 Abs. 1 OR.

Art. 886 Abs. 1 OR:

¹ Bei der Ausübung seines Stimmrechts in der Generalversammlung kann sich ein Genossenschaftler durch einen anderen Genossenschaftler vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschaftler vertreten.

Nach dem geschäftlichen Teil wird ein Abendessen offeriert, zu welchem wir die Genossenschaftsmitglieder und ein/en im gleichen Haushalt lebendes/n Familienmitglied/Lebenspartner herzlich einladen.

Bitte retournieren Sie die Anmeldekarte bis spätestens am Donnerstag, 18. Mai 2023 an unsere Geschäftsstelle. **Gerne können Sie sich auch online unter www.roentgenhof.ch anmelden.**

Traktanden:

1. Begrüssung / Einleitung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Jahresbericht und Rechnung 2022

a) Abnahme des Jahresberichtes	Seiten 5–15
b) Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle	Seite 26
c) Abnahme der Jahresrechnung	Seiten 16–23
d) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns	Seite 25
e) Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung	
4. Wahlen
 - a) Vorstandsmitglieder
 - b) Präsident
 - c) Kassier
 - d) Revisionsstelle
 - e) Schlichtungskommission
5. Information Investitionsprogramm
6. Verschiedenes

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

2022 war ein herausforderndes Jahr. Kaum zeichnete sich die Pandemie als bald bewältigt ab, wurde sie just durch die nächste historische Krise, den Ukrainekrieg, abgelöst. Neben tragischen Kriegsmeldungen dominierten fortan die Energiepreise, Lieferengpässe, Verknappung von Gas und die Angst vor einer Strommangellage die Nachrichten. Milde Temperaturen, Energiesparen und mehrere Interventionen verhinderten eine Mangellage im Winter. Dies bedeutet aber noch keine Entwarnung für die nächste Heizperiode. Steigende Zinsen und eine grassierende Teuerung schüren ebenfalls Unsicherheit. Die Inflation in der Eurozone war zwar dreimal höher als in der Schweiz, dennoch traf sie auch hierzulande Haushalte mit bescheidenem Einkommen besonders hart.

Ohne Frage: Die Umstellung auf erneuerbare Energien ist notwendig und Energieautarkie erstrebenswert. Wir stellen uns dieser Herausforderung. Eine Machbarkeitsstudie wird erarbeitet. Unser Ziel ist, einen nachhaltigen, ökonomischen Transformationspfad einzuschlagen, wissend, dass die Energiewende einen langfristigen Planungshorizont mit hohen Investitionen und langen Investitionszyklen bedingt. Nur umsichtig und differenziert betrachtet lassen sich die energetisch, sozial und wirtschaftlich besten Lösungen für unsere Liegenschaften definieren.

Es gibt über das Berichtsjahr auch viel Positives zu vermelden. Sie erfahren in den folgenden Berichten von unseren Erfolgen, Schwerpunkten, Projekten und Aktivitäten. Mein persönliches Highlight war die letztjährige GV, die endlich wieder als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden konnte und sehr gut besucht war.

Mit Bravour und grosser Motivation bewältigt unser Geschäftsführer Marco Reggio gemeinsam mit seinem Team auf der Geschäftsstelle und der Hauswartung das Tagesgeschäft und ein breites Spektrum an Herausforderungen. Ich danke allen Mitarbeitenden, dem Vorstandskollegium sowie den Mitgliedern der Schlichtungskommission und der SiKos herzlich für ihren Einsatz und die gute Zusammenarbeit. Mein Dank gebührt auch Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer, für Ihr Vertrauen und Ihren Rückhalt.

Kontinuierlich verfolgen wir fokussiert unsere statutarischen Ziele. Ein Kernthema ist, unseren Mitgliedern zeitgemässe Wohnungen zu günstigen Bedingungen zu verschaffen. Im Vergleich wird der Leistungsausweis der GBRZ besonders deutlich: Gemäss Branchenstatistik 2021 der Wohnbaugenossenschaften kostet 1 m² Wohnraum bei der GBRZ ca. 18% weniger als beim genossenschaftlichen Branchendurchschnitt. Die Kosten bei gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich – hier zählen neben genossenschaftlichen Wohnungen auch diejenigen der Stadt Zürich dazu – betragen für 1 m² Wohnraum im Schnitt rund 15 Franken monatlich, während sie sich bei nicht gemeinnützigen Wohnungen auf 22 Franken belaufen. Bei der GBRZ liegt dieser Wert unter 12 Franken.

Nun wünsche ich Ihnen eine spannende Lektüre. Ich bin voller Vorfreude auf unsere Generalversammlung und hoffe, Sie dort persönlich begrüssen zu dürfen. Bis dahin wünsche ich Ihnen eine gute Zeit und grüsse Sie herzlich.

Ihr Präsident
Christoph Trautweiler

Geschäftsverkehr 2022

Wir blicken auf ein arbeitsintensives und erfolgreiches Jahr zurück. Das Tagesgeschäft wird souverän bewältigt, während laufende Projekte nahtlos fortgeführt, einige erfolgreich abgeschlossen und neue in Angriff genommen werden.

Das im Vorjahr eingeführte Sitzungsformat hat sich bewährt, so dass der Vorstand im Berichtsjahr daran festhält. Monatlich alternierend werden im Gesamtgremium die regelmässigen formellen Sitzungstraktanden zu laufenden Geschäften und strategischen Fragestellungen behandelt, oder es finden Arbeitssitzungen statt, die dem Vorstand Raum für eine intensivere Auseinandersetzung mit besonderen Themen bieten. Die Aktualisierung des Kompetenzenreglements, eine grundsätzlich nahtlose Weitervermietung bei Wohnungswechseln ohne zwei Wochen Leerstand für Renovations- und Auffrischungsarbeiten sowie Mindestvoraussetzungen für Akquisitionen von Liegenschaften sind nur einige der beratschlagten Neuerungen im Berichtsjahr.

In einem Workshop reflektiert der Vorstand über seine Zusammenarbeit, berät die erarbeitete Risikoanalyse sowie die Prozesse der GBRZ und diskutiert über Vision, Reporting, Strategie und Nachhaltigkeitsziele.

Neben den ressortspezifischen Sitzungen der Kommissionen Bau, Invest, Finanzen und Kommunikation trifft sich die Gruppe 100-Jahr-Jubiläum zur Vorbereitung der Festivitäten im Jahr 2025. Eine neue Kommission «Nachhaltigkeit» wird gebildet. Darüber hinaus finden diverse projektspezifische Meetings zu besonderen Themen statt. Das Energiegesetz und seine geänderten Rahmenbedingungen und Auswirkungen für die Wärmeversorgung der Zukunft, die Auslotung von Synergien mit einer befreundeten Genossenschaft in Zusammenhang mit den in einigen Jahren vorgesehenen Ersatzneubauten unserer beiden Nachbarliegenschaften sowie Fragen zur allfälligen

Inventarisierung von Gebäuden mit Vertretern der Stadt sind nur einige Beispiele aus unserem Arbeitsspektrum.

2022 erfährt die Siedlungsunterteilung unserer Liegenschaften eine Anpassung, um die tatsächlichen Merkmale, die Gemeinsamkeiten, die räumliche Verbundenheit und die Zukunftsplanung klarer abzubilden. Die bisherige Siedlung 2 (Fabrikstr. 29, 31, 33/Heinrichstr. 123, 125) wird künftig zusammen mit den unmittelbar angrenzenden Häusern unserer Stammsiedlung als Siedlung 1 geführt. Neu zählt das Mehrfamilienhaus an der Ottostrasse 5, bisher der Siedlung 4 zugeordnet, zur Siedlung 2. Abgesehen vom Wegfall der Ottostrasse 5 bleibt die Siedlung 4 unverändert zusammengesetzt. Die Rümlanger Siedlungen 13 und 14 werden in der Siedlung 14 zusammengefasst.

Unser Team auf der Geschäftsstelle bewältigt neben dem üblichen Tagesgeschäft eine Vielzahl an Herausforderungen. So wird die im Vorjahr begonnene Ablösung des Bewirtschaftungssystems MorLavis durch Abalmmo erfolgreich vollzogen. Stark angestiegene Energiepreise veranlassen uns, proaktiv in diversen Siedlungen die Nebenkosten-Akontobeträge per 1. Oktober 2022 anzupassen, um so einer hohen Nachzahlung entgegenzuwirken, werden doch gerade Haushalte mit tiefen Einkommen durch die steigenden Preise besonders belastet. Auch bauliche Projekte und Aktivitäten stellen die Genossenschaft vor eine Vielzahl von Herausforderungen. So erfasst unsere Verwaltung die Bedürfnisse der von Rückbau oder Sanierung betroffenen Bewohner und realisiert wo möglich eine wunschgemässe Lösung oder findet gemeinsam mit ihnen eine zumutbare Alternative. Neue Verträge werden aufgesetzt, Zwischenlösungen erarbeitet und die rechtzeitige Freigabe der Wohnungen für den planmässigen Rückbau sichergestellt. Derselbe Prozess wie in Rümlang setzt Monate später am Siedlungsstandort Tagelswangen ein, nachdem Mitte Mai für die Bewohner eine Infoveranstaltung über das Ersatz-

neubauvorhaben in geselligem Rahmen durchgeführt worden ist. Auch unsere Hauswarte sind neben dem Tagesgeschäft mit Sonderaufgaben gefordert. Bei Bauvorhaben demontieren sie gut erhaltene Elektrogeräte, um sie im Falle eines Defekts andernorts weiterzuverwerten oder bis zum Austausch einzusetzen, koordinieren die gehäuften Wohnungsabgaben und -übergaben, sind nach den Wohnungsräumungen Ansprechpartner bei Übungen von Feuerwehr, Spezialeinheiten etc. Sie nehmen auch bei Sanierungen, Reparaturen und Mängelerhebungen eine wertvolle Drehscheibenfunktion zwischen Bewohnern, Verwaltung und Handwerkern ein. Unser beliebter Newsletter «inside» wartet in seiner vierten Ausgabe erstmals mit einem einseitigen Comic mit dem putzigen Eichhörnchen Ronny Hofer auf. Die Bau- und Nachhaltigkeitskommissionen sowie die SiKos werden mit verschiedenen Kommunikationsbeiträgen aktiv unterstützt.

Generalversammlung

Nach zwei Jahren wird die ordentliche Generalversammlung (GV) am 2. Juni 2022 endlich wieder als Präsenzveranstaltung durchgeführt. Die 96. GV findet in The Hall in Dübendorf statt. Wir dürfen rund 470 Teilnehmer begrüßen. Die GV stimmt dem Baukredit für den Ersatzneubau unserer Siedlung 17 in Tagelswangen mit grossem Mehr zu. Der Baubeginn ist für Anfang 2024 und der gestaffelte Bezug der Neubauten für 2026 vorgesehen. Neben den üblichen statutarischen Geschäften bejahen die Genossenschafter mit grossem Mehr auch den Kauf der Friesenbergstrasse 38, eines beidseitig an unsere Häuser angebauten Reihenmehrfamilienhauses. Angesichts der direkt angrenzenden Lage ist dieser Immobilienzukauf für unsere Genossenschaft eine strategisch wichtige Arrondierung. Nach dem statutarischen Teil folgt ein Abendessen mit humoristischer Darbietung zwischen den Gängen.

Personelles

Personell gibt es im Berichtsjahr Änderungen in Verwaltung und Hauswartung. Wir heissen Katrin Eichelberger per 2. August 2022 als Stv. Leiterin Bewirtschaftung herzlich willkommen und wünschen ihr viel Freude und Erfolg. Sie löst Caroline Senis ab, die per Ende November 2022 austritt. Der langjährige Hauswart Oliver Balzer verlässt die GBRZ per Ende November 2022. Sein Aufgabengebiet teilt sich das Hauswart-Team künftig auf. Wir danken Oliver Balzer und Caroline Senis herzlich für ihre Dienste und wünschen beiden Glück und Erfolg für ihre Zukunft. Nil Der assistiert neben dem Geschäftsführer neu auch dem Leiter Bau und ist darüber hinaus für Kommunikation, Web-Auftritt und Printmedien zuständig. Aus Kapazitätsgründen wird ihr bisheriger Telefon- und Empfangsdienst ab der zweiten Jahreshälfte neu geregelt.

Unserem Hauswart Silvio Hausammann gratulieren wir herzlich zum 30-Jahr-Jubiläum und danken ihm für seine Betriebstreue und seinen tollen Einsatz.

Unsere Mitarbeitenden absolvieren im Berichtsjahr einen Basic-Life-Support-Kurs und lernen u.a. Wichtiges zur Reanimation in Notfällen.

Schlichtungskommission

Unsere Schlichtungskommission wird in vier Fällen zur Schlichtung von Differenzen bemüht. Wir danken den langjährigen Mitgliedern der Schlichtungskommission für ihren wertvollen Beitrag zu einem konstruktiven Miteinander.

Ein gutnachbarschaftliches Zusammenleben erfordert immer grosse gegenseitige Toleranz und Rücksichtnahme. Die Schlichtungskommission und die Geschäftsstelle favorisieren stets den zwischenmenschlichen Dialog und bitten alle, zuerst das Gespräch untereinander zu suchen, um eine friedvolle Einigung zu erzielen.

Siedlungskommissionen

Mit dem Abklingen der Pandemie und der sukzessiv voranschreitenden Normalisierung des sozialen Lebens nehmen die Aktivitäten und Events in den Siedlungen unserer Siedlungskommissionen wieder Fahrt auf. Zusätzlich organisieren die SiKos gemeinsam eine Hilfsaktion für Geflüchtete aus der Ukraine. Sie rufen in ihren Siedlungen zu Sachspenden wie Möbeln und Gegenständen in gebrauchstauglichem Zustand auf und lösen innerhalb der GBRZ eine grossartige Solidaritätswelle aus. So werden vier freie Wohnungen in unserer Rümlanger Siedlung im Laufe des März 2022 befristet für Geflüchtete eingerichtet. In den Siedlungen 10 und 22 formiert sich je eine neue SiKo. Das traditionell gewordene Treffen der SiKo-Präsidenten mit Mitgliedern aus Vorstand und Geschäftsstelle bietet eine willkommene Plattform für Austausch und Vernetzung untereinander und stärkt auch siedlungsübergreifende Bande.

Herzlichen Dank an alle, die sich für das Miteinander und für gutnachbarschaftliche Begegnungen innerhalb der Gemeinschaft engagieren!

Siedlungskommissionen

Siedlungen 1–4

Matthias Stocker, SiKo-Präsident

Siedlung 5

Patricia Dürst, SiKo-Präsidentin

Simon Widmer, SiKo-Kassier

Albana Dermaku

Astrid Hänni

Iris Andreae

Veronika Duss

Siedlung 6

Sabine Kromer, SiKo-Präsidentin

Claudia Zumbühl, SiKo-Kassierin

Siedlung 8

Nicole Blum, SiKo-Präsidentin

Balz Bauer, SiKo-Kassier

Achim Vollhardt

Andreas Fluck

Martina Brender

Monika Naegeli

Siedlung 9

Maria Högger (SiKo-Kandidatin)

Marina Marinova (SiKo-Kandidatin)

Siedlung 10

Mathis Torgler, SiKo-Präsident

Martina Lopez, SiKo-Kassierin

Antonio De Luccia

Daniela Becker

Daniela Seyfarth

Debbie Stadler

Fabienne Gsponer

Joel Jenni

Larissa Zaugg

Marc Schefer

Marlene Goncalves

Rachela Archidiacono

Silvia Bertolloni

Stefano De Sousa

Tim Hess

Yvonne Lötscher

Züheyla Kozan

Siedlung 16

Sandra Gasser, SiKo-Präsidentin*

Francia Padilla, SiKo-Kassierin*

Adriano Anchora

Fehmi Lestrani

Siedlung 18

Peter Bugmann, SiKo-Präsident

Stephan Müller, SiKo-Kassier

Chanprisa Ung

Siedlung 19

Claudia Carecci, SiKo-Präsidentin

Andrea Boggian, SiKo-Kassierin

Francesco Piccolo

Lucia Maiorella

Paul Stieger

Sandra Brümmer

Toni Lombardi

Siedlung 22

Fidel Morf, SiKo-Präsident

Dave Ammann, SiKo-Kassier

Francesca Bolis

Harald Kröll

Karin Leo

Katrin Heydekamp

Michael Heinrich

Mira Frehner

* gewählt 2/2023

Zu den Siedlungen / Baukommissionen

Engagiert entwickeln und überwachen die Baukommissionsmitglieder aus Vorstand und Geschäftsstelle zusammen mit involvierten Architekten und weiteren Fachplanern die Projekte in zahlreichen Baukommissionssitzungen. Einiges wird erfolgreich zu Ende geführt, während andere Projekte auf gutem Realisierungsweg sind.

Grosszyklische Sanierung Siedlung 16, Schulstrasse 96, Schlieren

Für das Hochhaus mit Baujahr 1971 wurde eine grosszyklische Sanierung unausweichlich. Die Sanierung des unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Gebäudes war von langer Hand geplant und hatte infolge der Pandemie um ein Jahr zurückgestellt werden müssen. Der Projekt-Startschuss für die Bewohner erfolgte mit einer Infoveranstaltung im Herbst 2021. An diesem Anlass erfuhren sie sämtliche Details zu den anstehenden Arbeiten und erhielten eine Broschüre zur frühzeitigen Auseinandersetzung mit den bevorstehenden Arbeiten und der Planung ihres Alltags.

Das aufwendige Projekt erstreckt sich über das gesamte Berichtsjahr. Mit den Arbeitsvergaben und der Sanierung geht es Anfang 2022 los. Es folgen der Aufbau des Fassadengerüsts und die Bauausführungen. Küche, Bad, Fenster, Heizung, Lüftung, Haustechnik und die elektrischen Installationen werden in vier Strangetappen von je rund eineinhalb Monaten erneuert, und auch die allgemeinen Räume wie Treppenhaus, Waschküche, Veloraum, Garage etc. werden aufgefrischt. Eine Nachrüstung auf heutige Baustandards wie z.B. die Erdbebenertüchtigung, die Anpassung der Geländerhöhen und feuerpolizeiliche Vorschriften erfolgt ebenfalls. Der Handlungsspielraum des kantonalen Denkmalschutzes wird so weit wie möglich ausgeschöpft. Dank recht individuellem Charakter der Wohnungen ist die Freiheit der Eingriffstiefe bei diesen am ehesten gegeben. Die Auflösung der kleinen Abstellräume erlaubt eine Vergrößerung der Badezimmer. Diese werden mit breiteren Türen und einem Anschluss für Wasch-

maschine/Tumbler ausgestattet. Die Heizkörper bleiben, doch erfolgt die Umstellung von einem Ein- auf ein Zweirohrsystem, was energetisch effizienter und weniger störanfällig ist sowie dem Stand der Technik entspricht. Die doppelverglaste Fenster werden durch dreifachverglaste ersetzt. Sie bieten bessere Wärmedämmung und sparen Energie. Bedauerlich ist, dass die Auflagen des Denkmalschutzes keine energetische Dämmung der Fassade zulassen – Optik wird höher gewichtet als der Imperativ zum Sparen von Kosten und Energie!

Die Sanierung ist herausfordernd. Mit Ausnahme der 1,5-Zimmer-Wohnungen erfolgt sie im bewohnten Objekt. Die Bewohner können auf Wunsch in ihren Wohnungen bleiben, haben aber einschneidende Massnahmen in ihrem Wohnalltag zu gewärtigen. Die meisten nutzen die angebotene zweimonatige Ausweichlösung mit Wohncontainern (ausgestattet mit WC, Dusche, Waschtisch und Kleinküche mit zwei Herdplatten und Kühlschrank), während die restlichen eine externe Bleibe bevorzugen. Ende Jahr sind der Gerüstabbau, die Auffrischung des Eingangsbereichs und die Umgebungsarbeiten noch nicht erledigt – diese sollen Anfang Januar 2023 in Angriff genommen werden.

Für den bisherigen Projektverlauf kann eine positive Bilanz gezogen werden. Rundum gefällt und erfreut das Ergebnis. Die Sanierung vollzieht sich unfallfrei, im Budgetrahmen und ohne nennenswerte Probleme. Generalplaner Helbling Ierimonti Architekten GmbH orchestriert und koordiniert erfolgreich sämtliche Sanierungsarbeiten. Nur dank bravouröser Zusammenarbeit und gegenseitigem Verständnis aller Beteiligten hat die aufwendige Sanierung im bewohnten Objekt erfolgreich realisiert werden können.

Ersatzneubau der Siedlung 14, Rümlang

Nach Bewilligung des Baukredits durch die GV im Juni 2021 wurde das Siegerprojekt der Büros von Ballmoos Partner Architekten AG und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt weiter präzisiert. Um die Kostenziele des Baus optimal erreichen zu können, entscheidet sich der Vorstand 2022 dafür, das Büro von Ballmoos Partner Architekten AG vorerst mit der Generalplanung zu beauftragen und für den späteren Bauverlauf eine GU-Submission durchzuführen. Für die Phase von Rückbau und Aushub wird die Firma Caretta + Gitz AG mit dem Baumanagement beauftragt. Mehrere GUs sowie das Duo Generalplaner und Baumanagement werden in der Folge zu Submissionen eingeladen. Die eventuelle Projektübergabe an einen GU ist für 1. Juni 2023 vorgesehen.

Inhaltliche Schwerpunkte der Baukommissionssitzungen im ersten Quartal 2022 sind die fortgeführte Abarbeitung der Auflagen aus dem positiven Bauentscheid von Oktober 2021, Anpassungen nach Zukauf eines Parzellenabschnitts an der Ecke Glattal-/Tempelhofstrasse und weitere Projektverfeinerungen. Der Landzukauf erlaubt eine zusätzliche Ausnutzung von 265 m³ Bauvolumen, welche die Baukommission für die Vergrösserung der Balkone nutzt. Im zweiten Quartal konkretisieren sich Details in Bezug auf Materialisierung und Haustechnik. Die verstärkte Auseinandersetzung mit Nachhaltigkeit prägt die Entscheidungsfindung der Baukommission deutlich. So entscheidet sich das Gremium beispielsweise für Linoleumböden in Korridoren, Küchen und Wohnzimmern. Linoleum besteht zu über 90% aus nachwachsenden Rohstoffen. Bei der Haustechnik favorisiert die BK ein Erdsonde-Wärmepumpen-System. Diese Lösung ermöglicht, im Winter die Differenz zwischen Oberflächentemperatur und der wärmeren im Erdreich zur Beheizung der Gebäude via Bodenheizung zu nutzen. Im Sommer, wenn das Erdreich kühler ist als die Aussentemperatur, kann mit ihr sogar die Kühlung der Gebäude erfolgen (Free-cooling). Der Allgemeinstrom soll zusätzlich durch

die mittels PV-Elementen auf dem Dach gewonnene elektrische Energie unterstützt werden.

In der zweiten Jahreshälfte dominiert die Fixierung der Vorgaben für die Ausschreibungen den Fokus der Baukommission.

Trotz positivem Bauentscheid von Ende Oktober 2022 legt die Gemeinde unser Baugesuch nochmals öffentlich auf – diesmal geht es ihr um die Baustelleninstallation und die Mehrausnutzungen. Nachbarn hatten wegen der Baustellenzufahrt eine Petition eingereicht. Die zweite öffentliche Ausschreibung verzögert zwar den Start der Rückbauarbeiten um einen Monat, bleibt aber ohne Einsprachen und auf der Zeitschiene.

Die Wohnungen der ersten Bauetappe (Obermatenstr. 2–16) werden rechtzeitig bis Ende September 2022 geräumt. Unmittelbar danach beginnen die Schadstoffsanierungsarbeiten. Aufgrund guter Planung und Vorbereitung ist die Baustelle am Jahresende startbereit für Bauplatzinstallationen und Rückbau.

Ersatzneubau Siedlung 17, Tagelswangen

Eine sorgfältige Überprüfung ergibt, dass aufgrund des grossen Modernisierungsbedarfs ein Ersatz der Bauten die nachhaltigere Lösung darstellt. Der Studienauftrag, den Forster & Uhl Architekten GmbH gewinnt, zielt für die Neubebauung auf einen Gestaltungsplan ab. Das Projekt wird seit Beginn des Berichtsjahres von Forster & Uhl Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit der Baukommission sukzessive weiterbearbeitet und ist im Frühling weit genug fortgeschritten, um an der GV einen Antrag für den Baukredit stellen zu können. Das Projekt wird vor der GV den Siedlungsbewohnern präsentiert. Nach Zustimmung der GV zum Baukredit wird das Bauvorhaben auch den benachbarten Liegenschaftsbesitzern vorgestellt. Seither wird es sukzessive weiterbearbeitet und zu einem Bauprojekt verdichtet. Im Dezember 2022 erfolgt die Baueingabe an die Gemeinde Lindau.

Weitere Unterhalts- und Baumassnahmen

Selbstverständlich sind im Berichtsjahr auch Reparatur-, Unterhalts- und Erweiterungsmaßnahmen an bestehenden Bauteilen und der Ersatz einzelner Geräte und Installationen unumgänglich.

Im Schlieremer Hochhaus Schulstrasse 78 verursachte ein geplatzter Panzerschlauch in einem WC-Spülkasten in den Stockwerken darunter einen beträchtlichen Wasserschaden. Gleich mehrere Stockwerke wurden in Mitleidenschaft gezogen. Die Schadenbehebung mit Austrocknung der Feuchtigkeit, Reparaturarbeiten an den Parkettböden und Neuanstrich der Wände umfasste mehrere Wohnungen.

Ein Brand in einem Gewerbeobjekt an der Schulstrasse 70 konnte durch schnelles Eingreifen seitens der Feuerwehr rasch gelöscht werden. Der Schadenfall von Ende Jahr wird voraussichtlich bis Frühling 2023 abgeschlossen sein.

Für die Siedlung 4 wird bei den Aussenparkplätzen ein grösserer, abschliessbarer Velounterstand samt Geräteschopf für den Hauswart geplant. Auf die Baueingabe folgt zum Jahresende der Bauentscheid mit den üblichen Auflagen. Die Realisierung ist für Frühling 2023 vorgesehen.

In der sanierten Stammsiedlung 1 werden im Berichtsjahr die Umgebungsarbeiten ausgeführt. Für die von Grün Stadt Zürich im Nachgang geforderte Begrünung des gepflasterten Platzes über dem Heizraum mit Pergola und Kletterpflanzen sowie für die Beschattung des Spielplatzes erfolgt vor Jahresende eine Baueingabe – die Ausführung ist für Frühling 2023 vorgesehen.

Diese Aufzählung von Unterhaltsarbeiten ist nicht vollständig und umfasst nur die grösseren Projekte. Wie gewohnt führt unser Hauswart-Team dank seinem hohen Fachwissen eine Vielzahl an Reparaturen und Unterhaltsarbeiten in Wohnun-

gen, Gebäuden und Aussenanlagen kostengünstig und rasch selbst aus.

Nicht immer sind Beeinträchtigungen infolge von Bau-, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten vermeidbar. Wir danken all unseren Bewohnern herzlich für ihr Verständnis, ihre Geduld und die gute Zusammenarbeit. Unser Dank gilt auch allen mitwirkenden Fachplanern, Mitgliedern von Baukommissionen, Handwerkern, Lieferanten und Unternehmen für ihren wertvollen Beitrag zum guten Gelingen all unserer Projekte.

Im Rückblick wird offensichtlich: Wir haben im Berichtsjahr vorhandene Qualitäten gepflegt und verbessert und so manchen Meilenstein erfolgreich gesetzt. Wir sind voller Vorfreude auf künftige Vorhaben, bedeuten sie doch, dass die bauliche Substanz unserer Genossenschaft langfristig erhalten, erneuert und ausgebaut wird.

Mieterwechsel / Mitgliederbestand 2022

Siedlung	Wohnungszahl	Neumieter	Interne Wechsel	Total	Prozent	Vorjahr
1	104	4	0	4	3.8	10.6
2	8	0	0	0	0.0	0.0
3	54	3	1	4	7.4	5.6
4	107	1	1	2	1.9	10.3
5	33	2	4	6	18.2	3.0
6	76	3	0	3	3.9	10.5
7	51	1	0	1	2.0	15.7
8	95	0	3	3	3.2	8.4
9	64	4	1	5	7.8	4.7
10	173	2	1	3	1.7	100.0
14	56	11	10	21	20.4*	28.2
15	167	4	9	13	7.8	9.0
16	221	14	8	22	10.0	33.5
17	30	6	1	7	23.3	13.3
18	62	0	0	0	0.0	1.6
19	211	8	4	12	5.7	8.1
21	54	2	0	2	3.7	13.0
22	120	4	1	5	4.2	13.4
23	144	9	2	11	7.6	12.5
24	60	3	2	5	8.3	11.7
Total	1890	81	48	129	6.8	21.4

* % des Wohnungsbestands vor Rückbau

Der Mitgliederbestand setzte sich per 31.12.2022 wie folgt zusammen:

Mitglieder mit einem Mietobjekt	1711
Mitglieder ohne ein Mietobjekt	93

Wir heissen alle neu zugezogenen Mitglieder herzlich bei der GBRZ willkommen!

Unsere Vermietungskommission wirkt bei der Vergabe von Wohnraum auf eine sinnvolle Wohnungsbelegung und eine gute Durchmischung hin. Wo irgend möglich geht sie auf veränderte Wohnbedürfnisse unserer Mitglieder ein.

Leider übersteigt die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen im Grossraum Zürich unverändert massiv das vorhandene Angebot. So bleiben kostengünstiges Bauen, nachhaltiger und umsichtiger Werterhalt und Wachstum durch Zukauf kontinuierlich in unserem Fokus.

Verstorbene

Folgende Genossenschafter und Mitbewohner sind 2022 verstorben.

Wir bewahren ihnen ein ehrendes Andenken und sprechen den Angehörigen nochmals unser herzliches Beileid aus.

Peter Gutschmidt, Heinrichstrasse 123, 8005 Zürich

Vinzenza De Donnantonio, Fabrikstrasse 29, 8005 Zürich

Walter Eugster, Josefstrasse 167, 8005 Zürich

Doris Linder, Albisstrasse 146, 8038 Zürich

Karl Matter, Erismannstrasse 52, 8004 Zürich

Yoko Schwander, Weisschau 4, 8050 Zürich

Margrit Oberli-Bhend, Tempelhofstrasse 3, 8153 Rümlang

Robert Aschwanden, Tempelhofstrasse 5, 8153 Rümlang

Hans Schwenkfelder, Rappenstrasse 40, 8307 Effretikon

Lilian Bürgi, Rappenstrasse 17, 8307 Effretikon

Rudolf Meister, Rappenstrasse 15, 8307 Effretikon

Bruno Steindorfer, Roosstrasse 50b, 8105 Regensdorf

Carl Höfliger, Ostring 36, 8105 Regensdorf

Jirina Jakubec, Ostring 36, 8105 Regensdorf

Regina Dörig, Watterstrasse 54, 8105 Regensdorf

Rosmarie Trefzer, Ostring 36, 8105 Regensdorf

Dora Albrecht, Kalkbreitestrasse 85, 8003 Zürich

Daniela Sicuro, Friesenbergstrasse 28, 8055 Zürich

Antoinette Hollenstein, Bucheggstrasse 102, 8057 Zürich

Albert Dutler, extern

Francesco De Pascalis, extern

Martha Bühler, extern

Geburten

Folgende Geburten wurden uns gemeldet.

Wir gratulieren den Eltern zur Geburt, wünschen ihnen viel Freude und den Kindern gute Gesundheit und alles erdenklich Gute auf ihrem Lebensweg.

Siedlung 1 Diego Jose Corletto

Siedlung 3 Naia Margrit Reitz

Siedlung 6 Jakob Nino Brunner

Siedlung 6 Lena Restivo

Siedlung 6 Moritz Jan Müller

Siedlung 7 Zoé Manaia Hänni

Siedlung 8 Andrea Vujic

Siedlung 8 David Jake Holzer

Siedlung 8 Ella Werthmüller

Siedlung 8 Fiona Naegeli

Siedlung 9 Emilia Musik

Siedlung 10 Bastian Jakob Hess

Siedlung 10 Cosmo Ras Graf

Siedlung 10 Elisa Magdalena Ingber

Siedlung 10 Eray Timur

Siedlung 10 Levi Floyd Stadler

Siedlung 10 Mattia Luigi Archidiacono

Siedlung 10 Nevin Aytac

Siedlung 10 Omer Aga Kadic

Siedlung 10 Sergio Solano Murillo

Siedlung 10 Vincent Luan Leci

Siedlung 14 Jaro Brunner

Siedlung 15 Elay Schröter

Siedlung 16 Eden Gaia Lora Dorn

Siedlung 17 Alisa Molinari

Siedlung 18 Imara Iglesias Valdes

Siedlung 18 Leandro Mucci

Siedlung 19 Jasin Jashari

Siedlung 19 Vanessa Angelina Markovic

Siedlung 21 Adara Laura Cunati

Siedlung 22 Amari Kandler

Siedlung 22 Erik Gutbrodt

Siedlung 23 Anna Kaden

Schlusswort

Dass wir im Rückblick auf ein arbeitsintensives Jahr eine so gute Bilanz ziehen dürfen, zeigt, wie gut unsere gesamte Organisation aufgestellt ist. Wir danken allen unseren Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle und Hauswartung für ihren engagierten Arbeitseinsatz.

Der Stadtrat hat die Abordnung von Martin Bischofberger als städtische Vertretung im Vorstand für eine weitere Amtsdauer von 2022 bis 2026 beschlossen. Dies wird vom Vorstandsgremium dankbar entgegengenommen, gestalten sich doch seine Mitwirkung und die Zusammenarbeit mit ihm stets konstruktiv und wertvoll.

Besonderer Dank gebührt auch Jubilar Präsident Christoph Trautweiler für sein grossartiges Engagement im Vorstand während der letzten 15 Jahre.

Auch Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, danken wir herzlich. Ihr Vertrauen und Rückhalt erhalten unseren Schwung und motivieren uns, jeden Tag das Beste für die GBRZ zu leisten. Wir freuen uns auf viele spannende Aufgaben, die noch vor uns liegen!

Der Vorstand

Jahresrechnung

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

Aktiven	2022	2021
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	3 602 479	5 094 042
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern	78 475	103 662
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 14 000	- 13 000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64 475	90 662
Übrige kurzfristige Forderungen	98 348	10 849
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2 494 905	2 476 349
Total Umlaufvermögen	6 260 207	7 671 902
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	49 002	49 002
Mobile Sachanlagen	127 540	209 770
Unbebautes Land Moosburg	40 000	40 000
Liegenschaften Zürich	255 018 302	235 180 762
Wertberichtigung Liegenschaften Zürich	- 51 793 302	- 47 770 762
Liegenschaften Rümlang	9 230 727	15 405 542
Wertberichtigung Liegenschaften Rümlang	- 4 817 783	- 7 461 598
Liegenschaften Effretikon	32 868 004	32 868 004
Wertberichtigung Liegenschaften Effretikon	- 13 973 004	- 13 621 004
Liegenschaften Tagelswangen	6 222 339	6 222 339
Wertberichtigung Liegenschaften Tagelswangen	- 3 050 939	- 2 767 339
Liegenschaften Regensdorf	64 774 074	64 774 074
Wertberichtigung Liegenschaften Regensdorf	- 16 887 074	- 16 241 074
Liegenschaften Schlieren	105 869 451	105 869 451
Wertberichtigung Liegenschaften Schlieren	- 5 887 451	- 4 408 451
Angefangene Bauten	15 914 704	11 901 245
Immobilie Sachanlagen	393 528 048	379 991 189
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	12 500	14 850
Total Anlagevermögen	393 717 090	380 264 811
Total Aktiven	399 977 297	387 936 713

Passiven	2022	2021
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	1 007 599	1 596 320
gegenüber Mitgliedern	2 803	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 010 402	1 596 320
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	760 000	720 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	313 378	256 835
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	313 378	256 835
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	4 534 317	4 349 504
Kurzfristiges Fremdkapital	6 618 097	6 922 659
Depositen	63 784 595	66 929 530
Darlehen und Hypotheken	191 357 500	190 217 500
Anleihen	62 600 000	49 000 000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	317 742 095	306 147 030
Erneuerungsfonds	60 357 287	60 060 400
Rückstellungen Baunachträge	702 439	317 580
Rückstellungen	61 059 726	60 377 980
Langfristiges Fremdkapital	378 801 821	366 525 010
Total Fremdkapital	385 419 918	373 447 669
Eigenkapital		
Anteilkapital	9 004 700	9 065 200
Solidaritätsfonds	2 406 100	2 301 749
Gesetzliche Gewinnreserve	2 990 000	2 980 000
Gewinnvortrag	132 095	130 052
Jahresgewinn	24 484	12 043
Bilanzgewinn	156 579	142 095
Total Eigenkapital	14 557 379	14 489 044
Total Passiven	399 977 297	387 936 713

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

	2022	2021
Betriebserlös		
Ertrag aus Vermietung	22 990 865	21 463 940
Leerstandsverluste	- 72 553	- 72 510
Mietzinsverluste, Veränderung Wertberichtigung auf Forderungen	- 7 127	- 23 504
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	22 911 185	21 367 926
Übrige betriebliche Erträge	128 962	124 593
Total Betriebserlös	23 040 147	21 492 519
Betriebsaufwand		
Personal- und sonstiger Aufwand Betrieb	- 1 057 193	- 1 017 312
Unterhalt und Reparaturen	- 2 668 828	- 2 905 315
Einlagen in Erneuerungsfonds	- 6 799 500	- 5 688 200
Ver- und Entsorgung	- 747 644	- 775 090
Gebäudeversicherung	- 224 038	- 203 445
Liegenschaftsaufwand	- 11 497 203	- 10 589 362
Bruttoergebnis nach Liegenschaftsaufwand	11 542 944	10 903 157
Personalaufwand Verwaltung	- 1 082 378	- 1 081 094
Entschädigungen Vorstand, Kommissionen	- 131 249	- 127 332
Revisionsstelle	- 25 848	- 25 848
Raumaufwand	- 110 626	- 123 585
Generalversammlung, Kommunikation und Anlässe	- 373 186	- 222 328
Sonstiger Verwaltungsaufwand	- 436 702	- 550 668
Verwaltungsaufwand	- 2 159 989	- 2 130 855
Total Betriebsaufwand	- 13 657 192	- 12 720 217
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	9 382 955	8 772 302
Abschreibungen auf immobilien Sachanlagen	- 7 286 327	- 6 846 586
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen	- 94 841	- 124 527
Abschreibungen	- 7 381 168	- 6 971 113
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2 001 787	1 801 189
Hypothekar- und Anleihezinsen	- 1 131 719	- 885 448
Zinsen Depositen	- 674 568	- 691 045
Finanzaufwand	- 1 806 287	- 1 576 493
Finanzertrag	4 003	5 232
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	199 503	229 928
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag	- 181 221	- 187 885
Jahresergebnis vor Steuern	18 282	42 043
Direkte Steuern	6 202	- 30 000
Jahresgewinn	24 484	12 043

Geldflussrechnung

(in Schweizer Franken)

	2022	2021
Jahresgewinn	24 484	12 043
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen	94 841	124 527
Abschreibungen auf immobilien Sachanlagen	7 286 327	6 846 586
Einlagen in Erneuerungsfonds	6 799 500	5 688 200
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	14 205 152	12 671 356
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26 187	-71 933
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	-87 499	7 702
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-18 556	-720 885
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-585 918	1 331 187
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	56 543	-254 488
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	184 813	207 085
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	13 780 722	13 170 024
Investitionen in mobile Sachanlagen	-53 411	-175 932
Devestitionen von mobilen Sachanlagen	40 800	0
Investitionen in immobile Sachanlagen	-26 940 940	-57 266 650
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-26 953 551	-57 442 582
Veränderung Depositen	-3 144 935	1 949 448
Veränderung Darlehen und Hypotheken	1 180 000	597 500
Veränderung Anleihen	13 600 000	39 000 000
Veränderung Anteilkapital	46 201	1 564 633
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	11 681 266	43 111 581
Veränderung der flüssigen Mittel	-1 491 563	-1 160 977
Flüssige Mittel per 1. Januar	5 094 042	6 255 019
Flüssige Mittel per 31. Dezember	3 602 479	5 094 042
Veränderung der flüssigen Mittel	-1 491 563	-1 160 977

Anhang der Jahresrechnung

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962 OR), erstellt.

Bewertung

Das Umlaufvermögen und die Passiven sind zum Nominalwert bewertet. Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen nach den steuerlich zulässigen Sätzen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen gegenüber Mietern beinhalten sowohl jene gegenüber Genossenschaftlern als auch Nichtgenossenschaftlern. Auf eine Separierung wird aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Darlehen, Hypotheken und Anleihen werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt. Die Depositeneinlagen werden – obwohl durch die Depositäre kurzfristig kündbar – ebenfalls als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder i. d. R. langfristig zur Verfügung stehen.

Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds wird jährlich i. d. R. mit 1% des Gebäudeversicherungswertes geäufnet. Bei grosszyklischen Sanierungen wird der werterhaltende Teil der Kosten, bei Ersatzneubauten ein allfälliger Gebäuderestwert dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Änderungen in der Stetigkeit der Darstellung

Im Berichtsjahr wurden in der Erfolgsrechnung einzelne Positionen des Liegenschaftsaufwandes sowie des Verwaltungsaufwandes anders gegliedert. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen an den neuen Ausweis angepasst. Für das Geschäftsjahr 2021 gilt jedoch die an der Generalversammlung vom 2. Juni 2022 genehmigte Jahresrechnung unverändert.

2. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2022 (CHF)	2021 (CHF)
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Aufgelaufene Nebenkosten	1 665 088	1 616 757
Emissionskosten EGW-Anleihen	823 817	821 897
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	6 000	37 695
Total aktive Rechnungsabgrenzungen am 31.12.	2 494 905	2 476 349
Wertberichtigungen Liegenschaften		
Bestand am 01.01.	92 270 228	85 423 642
+ Abschreibungen	7 286 327	6 846 586
./. Auflösung Wertberichtigungen	-3 147 002	0
Total Wertberichtigungen Liegenschaften am 31.12.	96 409 553	92 270 228
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen		
Vorausbezahlte Mietzinse & Guthaben	1 231 105	1 072 677
Aufgelaufene Nebenkostenkontozahlungen	2 379 282	2 100 022
Bauverpflichtungen	30 100	152 000
Rückstellung für 100-Jahr-Jubiläum	550 000	400 000
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	343 830	624 805
Total passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen am 31.12.	4 534 317	4 349 504
Depositen		
Bestand am 01.01.	66 929 530	64 980 082
Veränderung (Einlagen & Bezüge exkl. Verzinsung)	-3 586 118	1 497 626
Zinsgutschriften (brutto)	674 578	691 045
Verrechnungssteuerabzüge	-233 395	-239 223
Total Depositen am 31.12.	63 784 595	66 929 530
davon von Vorstandsmitgliedern & Mitarbeitenden	2 834 194	2 755 974

Gemäss Artikel 4.3.2. der Statuten müssen mindestens 20% der Depositengelder kurzfristig greifbar sein. Dies wird im Berichtsjahr erreicht, indem neben flüssigen Mitteln auch ausreichend kurzfristig beleihbare Schuldbriefe im Eigenbesitz gehalten werden (siehe dazu Anhang Ziffer 4.4.).

Anhang der Jahresrechnung

	2022 (CHF)	2021 (CHF)
Erneuerungsfonds		
Bestand am 01.01.	60 060 400	55 686 200
+ Einlagen	6 799 500	5 688 200
./. Bezüge	-6 502 613	-1 314 000
Total Erneuerungsfonds am 31.12.	60 357 287	60 060 400
Solidaritätsfonds		
Bestand am 01.01.	2 301 749	2 200 979
+ Einlagen	107 033	103 624
./. Bezüge	-2 682	-2 854
Total Solidaritätsfonds am 31.12.	2 406 100	2 301 749
Personalaufwand		
Verwaltung (inkl. Sozialabgaben & sonstiger Personalaufwand)	1 082 378	1 081 094
Betrieb (inkl. Sozialabgaben & sonstiger Personalaufwand)	902 167	851 951
Total Personalaufwand	1 984 545	1 933 045

3. Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen der Erfolgsrechnung

Ausserordentlicher Aufwand	2022 (CHF)	2021 (CHF)
Nachträgliche Rechnungsstellung Wasser-, Abwasser- und Kehrrechtgebühren Stadt Illnau-Effretikon	181 221	187 885
Total ausserordentlicher Aufwand	181 221	187 885

4. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

4.1. Anzahl Mitarbeitende	2022 (%)	2021 (%)
Vollzeitstellen per 31.12.	1 710	1 790
davon Auszubildende	0	0

4.2. Entschädigung Vorstand	2022 (CHF)	2021 (CHF)
Entschädigung theoretische Mietzinssumme	98 621	96 436
Entschädigung Bautätigkeit	82 390	74 982
Dienstaltersprämien	0	3 000
Total Vorstandsentschädigung (exkl. Sozialabgaben & Spesen)	181 011	174 418

4.3. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	31.12.22 (CHF)	31.12.21 (CHF)
Liegenschaften (Buchwert)	328 797 000	314 632 000
Angefangene Bauten (Buchwert)	8 942 863	7 992 525

4.4. Grundpfandtitel und Pfandrechtsmarge	31.12.22 (CHF)	31.12.21 (CHF)
Grundpfandtitel auf Liegenschaften lastend	360 945 000	342 915 000
davon unbelehnt im Eigenbesitz	82 920 000	78 990 000
davon verpfändet zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten	278 025 000	263 925 000
Verbindlichkeiten gegenüber Darlehensgebern	-254 717 500	-239 937 500
Pfandrechtsmarge	23 307 500	23 987 500

Die Summe der Pfandrechtsmarge und die unbelehnten Grundpfandtitel zusammen dienen einerseits zur Sicherung der Depositengelder gemäss Artikel 4.3.2. der Statuten und andererseits als kurzfristige Reserve zur Liquiditätsbeschaffung.

4.5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	31.12.22 (CHF)	31.12.21 (CHF)
Verbindlichkeit gegenüber Personalvorsorgeeinrichtung	0	27 310

Anlageverzeichnis

(in Schweizer Franken)

Siedlung	Anzahl Wohnungen	Anlagekosten per 31.12.2022	Versicherungswert per 01.01.2023 (GVZ-Index = 1130 Punkte)
1	104	20 126 700	32 688 677
2	8	2 275 360	6 328 000
3	54	8 059 777	17 021 659
4	107	15 470 228	28 845 315
5	33	13 358 319	12 197 341
6	76	7 748 000	19 298 423
7	51	10 468 062	14 546 721
8	95	35 013 000	30 868 293
9	64	18 677 000	20 946 342
10	173	65 829 000	65 929 713
14	56	9 230 727	17 631 443
15	167	32 868 004	46 090 436
16	221	105 869 452	57 769 215
17	30	6 222 339	6 545 133
18	62	24 263 136	22 481 037
19	211	40 510 938	65 029 068
21	54	8 422 000	13 515 901
22	120	28 924 736	34 230 730
23	144	15 140 620	42 624 469
24	60	5 505 500	15 771 934
	1 890	473 982 898	570 359 850

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns

(in Schweizer Franken)

	2022	2021
Zur Verfügung der Generalversammlung		
Gewinnvortrag	132 095	130 052
Jahresgewinn	24 484	12 043
Total zur Verfügung der Generalversammlung	156 579	142 095
Antrag des Vorstandes		
Bilanzgewinn	156 579	142 095
./. Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	-10 000	-10 000
Vortrag auf neue Rechnung	146 579	132 095

Bericht der Revisionsstelle



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Anhang, Fonds-Ausweis und Anlageverzeichnis) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. März 2023

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Anhang, Fonds-Ausweis und Anlageverzeichnis)
- Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Reinertrags



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Präsident Christoph Trautweiler
Roosstrasse 50a
8105 Regensdorf

Kassier Thomas Naegeli
Regensbergstrasse 195
8050 Zürich

Vizepräsident Philip Blum
Regensbergstrasse 199
8050 Zürich

Beisitzer Damir Trakic
Holunderweg 28
8050 Zürich

Beisitzerin Carmen Tröndle
Friesenbergstrasse 32
8055 Zürich

Beisitzer Adrian Zimmermann
Guggachstrasse 43
8057 Zürich

Vertreter der Stadt Zürich Martin Bischofberger
Leonhard-Ragaz-Weg 9
8055 Zürich

Revisionsstelle Ostschweizerische
Treuhand Zürich AG
Giesshübelstrasse 45
8045 Zürich

**Schlichtungs-
kommission** Peter Bauer
Spiegelgasse 16
8001 Zürich

Antonella Leonforte
Im Sydefädeli 20
8037 Zürich

Werner Schoch
Rappenstrasse 44
8307 Effretikon

Geschäftsstelle Gemeinnützige Baugenossen-
schaft Röntgenhof Zürich (GBRZ)
Ottostrasse 5
8005 Zürich
Telefon 043 366 67 00

Öffnungszeiten Montag bis Freitag
08.00 – 11.30 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr

Website www.roentgenhof.ch

E-Mail roentgenhof@roentgenhof.ch

Personal

Geschäftsstelle Marco Reggio, Geschäftsführer
Franz Näf, Leiter Finanzen und IT
Timur Ocak, Leiter Bau
Miriam Romano, Leiterin
Bewirtschaftung
Nil Der, Assistentin Geschäfts-
führer und Leiter Bau
Katrin Eichelberger, Stv. Leiterin
Bewirtschaftung
Conny Hostettler,
Sachbearbeiterin Finanzen
Ishara Nonis, Sachbearbeiterin
Finanzen
Andrea Notter,
Empfang/Zentrale Dienste
Brian Schwander, Junior-Bewirt-
schafter
Alina Staubli, Bewirtschafterin

Betrieb Elio Archidiacono
Roberto Carecci
Cédric Diebold
Katrin Göbelbecker
Silvio Hausammann
Sandro Holliger
Miguel Schaidl
Benjamin Stutz
Biyarritz Luisoni,
Lernender Fachmann
Betriebsunterhalt EFZ

Nachhaltigkeitsbericht

Der Vorstand der GBRZ nimmt Verantwortung für Genossenschafter, Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft wahr und richtet einen verstärkten Fokus auf Nachhaltigkeit. Im Berichtsjahr gründet er eine Nachhaltigkeitskommission (NHK). Christoph Trautweiler als Leiter der NHK und ihre Mitglieder Philip Blum, Adrian Zimmermann und Marco Reggio beraten sich an vier Sitzungen zu Fragen der Nachhaltigkeit und tragen ihre Ergebnisse und Anträge ins Vorstandsgremium.

Die NHK ortet drei strategische Handlungsfelder für die GBRZ in Sachen Nachhaltigkeit: die soziale Nachhaltigkeit, gegeben durch die Genossenschaftsform, die ökonomische gemäss statutarischem Zweck der GBRZ und die ökologische aufgrund ihrer gesellschaftlichen Verantwortung.

Die GBRZ orientiert sich an den Zielen des Bundesrats, bis spätestens 2050 Klimaneutralität zu erreichen, und ist bestrebt, gemäss Vorgabe der Stadt Zürich bereits bis spätestens 2040 fossilfrei zu werden. Weil Immobilien eine lange Lebensdauer, Werthaltigkeit und hohe Finanzwerte haben, sind eine ganzheitliche Betrachtung und eine langfristige Umsetzungs- und Finanzplanung unerlässlich. So vergibt die NHK im Berichtsjahr den Auftrag für eine Machbarkeitsstudie. Über den gesamten Liegenschaftenbestand der GBRZ soll eine energetische Erneuerungs-, Optimierungs- und Sanierungsplanung erarbeitet werden. Auf dieser Grundlage können für das Immobilienportfolio ökologische Massnahmen priorisiert, strukturiert und systematisiert werden. Nach Erarbeitung der energetischen Planung auf Siedlungsebene ist vorgesehen, sie künftig im Investitionsprogramm der GBRZ zu inkludieren und auszuweisen.

Die Wirkung des verstärkten Fokus auf Nachhaltigkeit zeigt sich im Jahresverlauf in mehreren Facetten. So erfolgt der Anschluss der Siedlung 3 an das städtische Fernwärmenetz, während er für die Siedlungen 1 und 4 geplant und vorbereitet wird.

Der Baubeschrieb für Vergaben wird nach strengen ökologischen Kriterien überarbeitet. Während der eigene kleine Fahrzeugpark elektrifiziert wird, laufen die Planungsarbeiten für den Rollout von E-Ladestationen in den Siedlungen 15 und 16 an. Siedlungshaushalte mit fossiler Warmwassererzeugung, in denen kürzlich keine Bad-Sanierung erfolgte, werden mit Sparduschbrausen beschenkt. Alle Genossenschafter erhalten einen Flyer mit Energiespar-Empfehlungen. Auch das gesamte GBRZ-Team wird für nachhaltige Themen sensibilisiert. So werden zwei Teamanlässe mit einer Führung in der Umwelt Arena oder einem Rundgang durch die KVA Hagenholz verbunden. SiKos und Geschäftsstelle engagieren sich und organisieren eine siedlungsübergreifende und überwältigend erfolgreiche Hilfsaktion für Flüchtlinge aus der Ukraine.

Die Aufzählung umfasst nur einen Teil der Nachhaltigkeitsbestrebungen. Im Rückblick wird deutlich: Aus der Nachhaltigkeitsperspektive lassen sich neben Meilensteinen noch ungeahnt viele wertvolle Verbesserungen Schritt für Schritt realisieren.

Die Grafik (Seite 30 – 31) zeigt die geplanten Investitionen in den Bereichen «umfassende Renovationen» und «Ersatzneubauten» über einen Zeithorizont von rund 25 Jahren. Mit den im Investitionsprogramm vorgesehenen Renovationen und Ersatzneubauten strebt die GBRZ einen attraktiven Wohnungsmix an und setzt eine verantwortungsvolle und weitsichtige Immobilienpolitik um.

Das Investitionsprogramm wird periodisch den aktuellen Umständen und Entwicklungen angepasst. In der Legende sind die Änderungen zum Vorjahr sowie Präzisierungen ausgewiesen. Die von Renovationen oder Ersatzneubauten direkt betroffenen Bewohner werden frühzeitig, regelmässig und detailliert informiert.

Das Investitionsprogramm wird durch die Gruppe «Invest» erstellt, die aus den Vorstandsmitgliedern Christoph Trautweiler (Präsident), Thomas Naegeli (Kassier), Damir Trakic (Vorstand Ressort Bau), Adrian Zimmermann (Vorstand Ressort Bau) sowie dem Leiter Bau Timur Ocak, unserem Geschäftsführer Marco Reggio und unserem Leiter Finanzen & IT Franz Näf besteht. Die Gruppe «Invest» wird bei der Beurteilung über den Zustand der Siedlungen von fachkundigen Architekturbüros unterstützt. Dabei fliessen Kriterien der Ökonomie, Ökologie und Sozialverträglichkeit gleichermassen mit ein.

Investitionsprogramm 2022 – 2047

Siedl.	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
01**													
02**													
03													
04													
05													
06													
07													
08													
09*													
10*													
14**													
14.1**													
15													
16													
16.1**													
16.2**													
17													
18													
19													
21													
22*													
23													
24													

	Ersatzneubau
	Grosszyklische Erneuerung
	• GV Beschluss durch die Generalversammlung
	Baukommission
	Architekturwettbewerb

Änderungen zum Vorjahr(*) / Präzisierungen(**):

- ** Siedlung 1: Fabrikstrasse 29 – 39 + Heinrichstrasse 123, 125 + Josefstrasse 162, 164 + Röntgenstrasse 5b in 8005 Zürich
- ** Siedlung 2: Ottostrasse 5 in 8005 Zürich
- * Siedlung 9: Weisschau 2 – 4b in 8050 Zürich
- * Siedlung 10: Freihofstrasse 2 – 12c + Hohlstrasse 421 in 8048 Zürich
- ** Siedlung 14: Obermattenstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 in 8153 Rümlang
- ** Siedlung 14.1: Obermattenstrasse 1, 3, 5 + Tempelhofstrasse 1, 3, 5 + Friedackerstrasse 16 in 8153 Rümlang
- ** Siedlung 16.1: Schulstrasse 96 in 8952 Schlieren
- ** Siedlung 16.2: Schulstrasse 78 in 8952 Schlieren
- * Siedlung 22: Haldenstrasse 149 – 153 + Friesenbergstrasse 28 – 40 + Talwiesenstrasse 146 – 150 + Riedmattstrasse 5, 9, 15, 17 in 8055 Zürich

2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	Siedl.
													01**
												>2047	02**
													03
													04
													05
													06
													07
													08
													09*
													10*
													14**
													14.1**
													15
													16
													16.1**
													16.2**
													17
													18
													19
													21
													22*
													23
													24

Gesamtübersicht Objekte

Siedlung	Wohnungen				
	6 Zi.	5½ Zi.	5 Zi.	4½ Zi.	4 Zi.
01 Fabrikstr. 29, 31, 33, 35, 37, 39; Josefstr. 162, 164 Röntgenstr. 56; Heinrichstr. 123, 125			1		19
02 Ottostrasse 5					
03 Fabrikstr. 44; Josefstr. 161, 163, 165, 167, 169					5
04 Josefstr. 188, 190, 192 Ottostr. 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20					12
05 Albisstr. 142, 144, 146				15	
06 Hönggerstr. 101, 105; Im Sydefädeli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24					32
07 Erismannstr. 44, 46, 48, 50, 52; Kanzleistr. 201					16
08 Holunderweg 28, 30 Regensbergstr. 193, 195, 197, 199		8		36	
09 Weisschau 2, 4, 4a, 4b					
10 Freihofstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 12a, 12b, 12c; Hohlstr. 421		22		59	
14 Rümlang: Friedackerstr. 16; Obermattenstr. 1, 3, 5 Tempelhofstr. 1, 3, 5			5		
15 Effretikon: Illnauerstr. 38, 40; Rappenstr. 15, 17, 19, 34, 36, 38, 40, 42, 44		1	4	14	42
16 Schlieren: Schulstr. 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 96				10	
17 Tagelswangen: Huebstr. 25, 27, 29, 31					6
18 Regensdorf: Roosstr. 50a, 50b, 52a, 52b, 54a, 54b, 56, 58, 60		3	4	21	
19 Regensdorf: Ostring 36, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56; Watterstr. 54	1	22		41	
21 Kalkbreitestr. 85, 93, 95; Stationsstr. 50, 52, 54					
22 Haldenstr. 149, 151, 153; Friesenbergstr. 28, 32, 36, 38, 40 Talwiesenstr. 146, 148, 150; Riedmattstr. 5, 9, 15, 17					12
23 Bucheggstr. 102, 104, 106, 110, 112, 114, 120, 122; Guggachstr. 38, 40, 42, 44, 46, 48 Langackerstr. 31, 33, 35; Spitzackerstr. 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17			3		9
24 Guggachstr. 37, 39, 43, 45, 49, 51, 53, 55, 57, 59					13

Wohnungen						Total	Kindergärten, Geschäfte, Büros, Lager	Siedl.	Erstellungsjahr Zukäufe
3½ Zi.	3 Zi.	2½ Zi.	2 Zi.	1½ Zi.	1 Zi.				
	74	1	9			104	1 Ladenlokal, 1 Praxis	1	1926, 1927
6			2			8	Büros GBRZ	2	1899
	44		5			54	1 Kindergarten	3	1927
	72	1	22			107	1 Ladenlokal 1 Atelier	4	1928
8		9		1		33		5	2015
	40		2		2	76		6	1929
	23		12			51		7	1931
36		15				95	1 Kindergarten	8	2018
32		24		8		64		9	1979/2020
71		18	3			173	1 Kindergarten	10	2021
	41		10			56		14	1957, 1960
14	65		27			167		15	1968/1998
141	8	14	6	33	9	221	5 Ladenlokale	16	1971/2016, 2017, 2020, 2021
3	7		10	4		30		17	1973/1990+1973/2008
28		6				62	3 Ateliers	18	2001
110		2	33		2	211	1 Praxis, 1 Ladenlokal	19	1976/2003
	35		16		3	54	1 Ladenlokal	21	1929, 2008
	60	4	44			120	4 Ladenlokale	22	1911, 1930/2008, 2011, 2022
	87	2	43			144		23	1931, 2008
	34		13			60		24	1940, 2008



