

98. Jahresbericht und Rechnung

2023

röntgenhof

# Überblick über die GBRZ

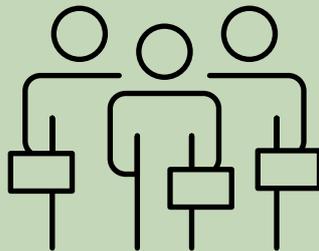


Mitarbeitende Verwaltung

**11**

Hauswarte

**8**



Mietzinseinnahmen  
in Mio. CHF/Jahr

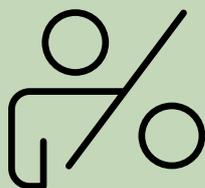


**24**

---

**126**

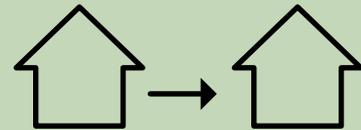
Wohnungswechsel



Stellenprozent

**1730**

**38**

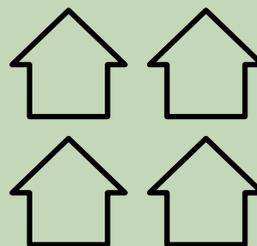


davon GBRZ-interne Umzüge

---

Gebäudeversicherungswert  
in Mio. CHF

**593**



Anlagekosten  
in Mio. CHF

**475**

---

# Inhalt

Information zur 98. ordentlichen Generalversammlung	4
Jahresbericht 2023	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 2023 – 2048	29
Gesamtübersicht Objekte	32
Unsere Siedlungen	34

# Einladung zur 98. ordentlichen Generalversammlung

Am Donnerstag, 6. Juni 2024 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 elektr. 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 Genossenschafter 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:

<sup>1</sup>Bei der Ausübung seines Stimmrechts in der Generalversammlung kann sich ein Genossenschafter durch einen anderen Genossenschafter vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter 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, 23. Mai 2024 an unsere Geschäftsstelle. **Gerne können Sie sich auch online unter [www.roentgenhof.ch](http://www.roentgenhof.ch) anmelden.**

#### Traktanden:

1. Begrüssung / Einleitung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Jahresbericht und Rechnung 2023
 

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. Beschlussfassung über den Kauf der Liegenschaften  
Hofwiesenstr. 94 und 96 in Zürich für CHF 10 680 000
5. Verschiedenes

## **Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer**

Die Schaffung von preiswerten, zeitgemässen Wohnungen, der Bau von qualitätsvollen, langfristigen Werten, Bescheidenheit im Umgang mit Ressourcen, soziales Handeln und die Sicherstellung des Wohlergehens der Mitglieder und Mitarbeitenden gehören zu den Grundwerten unserer Baugenossenschaft.

Die Folgen des Klimawandels sowie die Abhängigkeit von importiertem Erdöl und Erdgas waren für uns ein Anstoss, die GBRZ-interne Nachhaltigkeitskommission (NHK) zu gründen. Die NHK erarbeitet die Grundlagen der GBRZ zur unumgänglichen Energiewende. Unter anderem erstellt sie einen Zeitplan, wie die Dächer unserer Bestandsliegenschaften rasch und wirtschaftlich nachhaltig mit Photovoltaik-Anlagen (PVA) ausgerüstet werden können. Sie finden weitere Informationen zu den Arbeiten der NHK in den folgenden Abschnitten.

Die Teuerung in der Schweiz gehörte nicht nur für uns und unsere Genossenschaftsmitglieder zu den grossen Themen im Jahr 2023. Verschiedene Faktoren führten zu steigenden Wohnkosten und einer zunehmenden Belastung der Haushalte. Die Leerwohnungsziffer, ein Indikator für Wohnungsknappheit, sank zum dritten Mal in Folge auf schweizweit 1.15 Prozent, im Kanton Zürich gar auf 0.53 Prozent. Die Wohnbautätigkeit ist rückläufig, während die Nachfrage weiter steigt. Es überrascht nicht, dass das Thema Wohnen 2023 auf dem Sorgenbarometer der Zürcher Bevölkerung zuoberst platziert war. So bleibt unser primärer statutarischer Leistungsauftrag, die Schaffung von zeitgemässen Wohnungen zu günstigen Bedingungen, heute genauso aktuell wie bei der Gründung der GBRZ vor fast 100 Jahren. Wir setzen ungebrochen alles daran, einerseits die Wohnkosten für unsere Mitglieder so tief wie möglich zu halten und andererseits unseren Liegenschaftenbestand nachhaltig zu unterhalten, aber auch fortlaufend zu erneuern und moderat zu vergrössern – zum Wohl der aktuellen

Bewohner und der nachkommenden Generationen. Die Grundsteinlegung in Rümlang, der planmässige Beginn der Rückbauarbeiten in Tagelswangen und der gemeinsame Projektstart mit der BG Letten für die Erneuerung unserer beiden benachbarten Siedlungen im Buchegg sind unsere laufenden Bauprojekte. Ihre erfolgreiche Fortführung gehörte zu den Highlights im Jahr 2023. Auch die sehr gut besuchte GV sowie der Neumieterapéro waren besondere Aufsteller für den gesamten Vorstand, spiegelt doch eine so hohe Teilnahme das Interesse und Engagement unserer Mitglieder für die Röntgenhof wider.

Erfahren Sie mehr zu diesen Themen und gewinnen Sie weitere spannende Einblicke in den GBRZ-Alltag. Ich wünsche Ihnen beim Lesen viel Vergnügen!

Viele Grüsse

Ihr Präsident  
Christoph Trautweiler

### Geschäftsverkehr 2023

Wir blicken auf ein Berichtsjahr zurück, das neben der Bewältigung des üblichen Tagesgeschäfts und verschiedener Projekte noch so manche Herausforderungen mit sich brachte, die aber alle durchwegs erfolgreich gemeistert wurden.

Unser bewährtes Format für die Vorstandssitzungen wurde unverändert beibehalten: Monatlich alternerend wurden im Gesamtgremium die formellen Sitzungstraktanden zu laufenden Geschäften und Themen behandelt, während strategische Fragestellungen an Arbeitssitzungen vertiefter beraten wurden. Die ressortspezifischen Sitzungen der Kommissionen Bau, Invest, Finanzen, Kommunikation, Vermietung und Nachhaltigkeit sowie der Gruppe 100-Jahr-Jubiläum wurden im gewohnten Rhythmus fortgesetzt.

Mehrere Veranstaltungen prägten den Jahresverlauf. Die Versammlung der Schlieremer Siedlung 16 vom 20. Februar 2023 wurde ein sehr gut besuchter Anlass. Dort verdankten wir die erfolgreiche Bewältigung der grosszyklischen Sanierung des während der Arbeiten mehrheitlich bewohnten Hochhauses an der Schulstrasse 96, thematisierten den Einbau einer E-Mobility-Infrastruktur, die bevorstehende Balkonsanierung der Staffelhäuser 62–66, 70–76 und kommende Mietzins- und Vertragsanpassungen. Auch die Grundsteinlegung vom 19. September 2023 für unsere Rümlianger Siedlung wurde eine erfolgreiche Veranstaltung. Ebenso erfreulich gestaltete sich die zusammen mit der Baugenossenschaft Letten organisierte Austauschveranstaltung vom 28. September 2023. An der Veranstaltung kündigten wir den Bewohnern unserer beiden benachbarten Siedlungen unser Zusammenspannen für die Erneuerung der beiden Siedlungen an. Zu den Höhepunkten im Jahresverlauf zählte auch der Neumietepéro vom 25. September 2023.

Unser Team verfolgte eine Vielzahl weiterer Projekte. So realisierte unsere Verwaltung für die vom Rückbau betroffenen Bewohner der Siedlung

Tagelswangen wo möglich eine wunschgemässe Anschlusslösung für ihr neues Zuhause oder fand mit ihnen eine zumutbare Alternative. Neue Verträge wurden aufgesetzt, Zwischenlösungen erarbeitet und die rechtzeitige Freigabe der Wohnungen für den planmässigen Rückbau sichergestellt. Die Vorbereitung und Durchführung einer Genossenschaftler- und Mieterbefragung banden ebenso Zeit und Ressourcen wie die fortgeführte Evaluierung einer Genossenschafts-App. Auch die bauliche Teilerneuerung des «Haldenhöckli», des Gemeinschaftsraumes in Effretikon, wurde verfolgt und die entsprechende Nutzungsvereinbarung überarbeitet sowie neu aufgesetzt.

Die Kostenentwicklung gab unserer Geschäftsstelle einige operative Schwerpunkte vor. Die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich hob aufgrund der gestiegenen Baukosten per 1. Januar 2023 ihren Gebäudeversicherungsindex an, was zu Mietzins-erhöhungen per 1. Juli 2023 führte. Eine weitere Runde an Erhöhungen wurde nötig, nachdem das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) per 1. Juni 2023 den Referenzzinssatz um 0.25 Punkte auf neu 1.5 Prozent angehoben hatte.

Vor dem Hintergrund der Preisanstiege für Hypotheken, Energie und Baustoffe fällten wir im Frühling 2023 den Entscheid, für unsere Bauprojekte Rümliang und Tagelswangen vom ursprünglich angepeilten GU-Modell auf ein Baumanagementmodell mit Einzelleistungsträgern umzuschwenken. Dass der Antrag dafür von der Geschäftsleitung kam, verdient anerkennende Würdigung. Die Geschäftsleitung wusste, dass Direktvergaben deutlich mehr Arbeit und Aufwand bedeuten, und nahm diese für erhoffte Kostenoptimierungen in Kauf. Bereits die ersten Vergaben wiesen einen positiven Kosteneffekt auf und bestätigten die Richtigkeit des eingeschlagenen Weges.

### Personelles

2023 brachte einige personelle Veränderungen mit sich. Dank bisherigen und neuen Kräften konn-

ten Herausforderungen erfolgreich angenommen und die Ziele in guter Zusammenarbeit souverän erreicht werden. Unsere gesamte Organisation ist mit motivierten Mitarbeitenden sowie Vorstandsmitgliedern bestens aufgestellt.

Mit grosser Betroffenheit und tiefer Trauer mussten wir am 27. Juni 2023 den Tod unseres geschätzten Leiters Bau Timur Ocak aufnehmen. Er verstarb völlig unerwartet krankheitsbedingt im Alter von 48 Jahren und hinterliess eine schmerzhaft leere Lücke in unserem Team und der GBRZ. Timur Ocak verantwortete seit Frühling 2018 neben vielen weiteren Umbau- und Reparaturarbeiten die grosszyklischen Sanierungen unserer Stammsiedlung, der Siedlungen Weisschau und Schlieren sowie den Ersatzneubau der Siedlung Freihof. Er bereitete unsere aktuell laufenden Bauprojekte in Rümlang und Tagelswangen von langer Hand vor. Wir haben mit ihm nicht nur unseren engagierten Leiter Bau, der mit seiner Schaffenskraft, seinem Fachwissen und seinem herausragenden Können einen bedeutenden Beitrag zum Erfolg der GBRZ geleistet hat, verloren, sondern auch einen liebenswerten Arbeitskollegen und Freund. Wir werden ihm stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Die Mitglieder von Baukommission und Geschäftsstelle fanden mit grossem persönlichem Zusatzaufwand und Engagement erfolgreich Wege, die laufenden Bauprojekte samt Vergaben bis zur Rekrutierung des Nachfolgers nahtlos weiterzuführen. In Severin Keller, einem 43-jährigen Architekten ETH, konnte ein würdiger Nachfolger gefunden werden. Seit Dezember 2023 verantwortet er die Leitung Bau der GBRZ.

Andrea Notter ist per 1. März 2023 zur GBRZ gestossen und bearbeitet mit Umsicht die Zentralen Dienste und den Empfang.

Miriam Romano hat uns nach der Geburt ihres zweiten Kindes die Fortführung der Zusammenarbeit zugesichert. Seit Jahren stärkt und stützt sie

mit ihrer Persönlichkeit sowie ihrem Wissen und Können unsere Organisation. Nach dem Mutterschaftsurlaub hat sie ihre Leitungsfunktion an Katrin Eichelberger übergeben, um den Präsenzdruck, den eine Führungsfunktion unweigerlich mit sich bringt, zu entschärfen. Sie ist seither als Stv. Leiterin Bewirtschaftung tätig. Katrin Eichelberger ist in 2022 zur GBRZ gestossen und hat das notwendige Rüstzeug für eine Führungsposition.

Mutterfreuden sah auch Bewirtschafterin Alina Staubli entgegen. Früh zeichnete sich ihr Austritt nach der Geburt ab. Vor dem für Frühling 2024 erwarteten Geburtstermin wurde frühzeitig eine Nachfolgelösung gesucht und in Alessio Miglio, unserem ehemaligen Lernenden, gefunden – er nimmt nach dem Jahreswechsel seine Arbeit als Bewirtschafter auf. Es freut uns sehr, wenn bei uns ausgebildetes Personal nach Erfahrungen in anderen Betrieben wieder zu uns zurückkehrt.

Brian John Schwander startete seine berufs begleitende Weiterbildung zum Bewirtschafter und behauptete sich im Jahresverlauf erfolgreich als Juniorbewirtschafter, so dass ihm zum Jahreswechsel hin die Verantwortung als Bewirtschafter für mehrere Siedlungen anvertraut wurde.

Hauswart Benjamin Stutz verliess die GBRZ per Ende Mai 2023. Wir fanden in Zoran Seslak per 1. August unseren neuen Hauswart für die Schlieremer Siedlung. Der Lernende Biyarritz Luisoni, er kam über die Stiftung BVZ Berufslehr-Verbund für sein zweites und drittes Lehrjahr zu uns, schloss im Sommer seine Lehre als Fachmann Betriebsunterhalt erfolgreich ab, wozu wir herzlich gratulieren. Auch Hauswart Miguel Schaidl bot uns Anlass zur Freude: Erfolgreich absolvierte er die berufsbegleitende Ausbildung und erlangte den eidg. Fachausweis als Hauswart.

Wir heissen alle zu uns gestossenen Mitarbeitenden herzlich willkommen, wünschen den Austretenden viel Glück und alles Gute auf ihrem beruflichen und privaten Lebensweg und danken ihnen und

allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und der Hauswartung für ihren Arbeitseinsatz – dank ihrem Schwung, Können und Engagement darf die Erfolgsgeschichte unserer Baugenossenschaft für ein weiteres Jahr so positiv weitergeschrieben werden.

### **Generalversammlung**

Die 97. ordentliche Generalversammlung (GV) fand am 1. Juni 2023 in THE HALL in Dübendorf statt und wurde mit rund 490 Teilnehmenden die bisher bestbesuchte GV der GBRZ. Die Versammlung unterstützte alle Anträge mit sehr grossem Mehr und stimmte der Wiederwahl der bisherigen Vorstandsmitglieder Carmen Tröndle, Philip Blum, Thomas Naegeli, Damir Trakic, Adrian Zimmermann und Christoph Trautweiler für weitere zwei Amtsjahre (2023 bis 2025) zu. Die Versammlung bestätigte Präsident Christoph Trautweiler und Kassier Thomas Naegeli in ihren Ämtern. Der Vorstand wird wie bisher durch den städtischen Delegierten Martin Bischofberger verstärkt. Die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG (OTG) wurde ebenso wie die Mitglieder der Schlichtungskommission Peter Bauer, Antonella Leonforte und Werner Schoch bis 2025 für zwei weitere Jahre im Amt bestätigt.

Kassier Thomas Naegeli erklärte der Versammlung die Gründe für die Mietzinsentwicklung und zeigte u.a. die Entwicklung des Referenzzinssatzes auf. Dieser war seit seiner Einführung im Jahr 2008 neun Mal gesunken und hatte unseren Mitgliedern in der Folge Mietzinssenkungen beschert. Nun war er von seinem historisch tiefen Niveau von 1.25 Prozent per 1. Juni 2023 wieder auf 1.5 Prozent angestiegen. Die von Thomas Naegeli an der GV geäusserte Erwartung bezüglich eines weiteren Zinsanstiegs bewahrheitete sich – per 1. Dezember 2023 kletterte der Zins auf 1.75 Prozent.

Der Präsident erläuterte die wichtigste Abweichung im Investitionsprogramm: Gemäss neuem Planungsstand zielt die GBRZ auf einen Ersatzneubau der Siedlung 22 für das Jahr 2036 ab.

Erstmals war den Mitgliedern die Möglichkeit geboten worden, zusammen mit der GV-Anmeldung Fragen an den Vorstand einzureichen. Dieses Angebot wurde rege genutzt. Kassier und Präsident pickten einige Fragen heraus und gingen im Laufe ihrer Präsentationen auf diese ein. Im anschliessenden geselligen Teil erfreuten ein feines Abendessen und eine Fotoshow der GBRZ-Siedlungen die Gäste.

### **Siedlungskommissionen**

Das zur Tradition gewordene SiKo-Treffen vom 23. November 2023 reihte sich nahtlos in die Highlights des Berichtsjahres ein. Vertreter der einzelnen SiKos und Mitglieder von Vorstand und Geschäftsstelle tauschten in geselligem Rahmen Erfahrungen, Tipps und Inspirationen aus. So wurde u.a. ein in der Siedlung 6 lanciertes Pilotprojekt zum Urban Gardening erörtert und vom ersten grossen Sommerfest der nach der Pandemie erfreulich angewachsenen SiKo der Siedlungen 1–4 berichtet, während die SiKo-Vertreter der Siedlung 10 das gemeinsame Christbaumschmücken und ihr erfolgreiches Schminkangebot zu Halloween vorstellten. Zu zahlreichen weiteren SiKo-Veranstaltungen tauschte sich die Gruppe noch beim anschliessenden gemeinsamen Znacht weiter aus. Wir danken an dieser Stelle allen herzlich, die sich für das Gemeinschaftliche und die gute Nachbarschaft in den Siedlungen engagieren.

### **Schlichtungskommission**

Wir danken ebenso den langjährigen Mitgliedern der Schlichtungskommission für ihre Bereitschaft zur Mithilfe für ein konstruktives Miteinander. Dieses Jahr gab es glücklicherweise keine Konflikte, die ihre Unterstützung notwendig gemacht hätten, was sehr erfreulich ist!

## Siedlungskommissionen

### Siedlungen 1–4

Matthias Stocker, SiKo-Präsident

Gabrielle Favre

Judith Franziska Lürer

Melanie Isler

Nina Fargahi

Roni Madar

Tania Corletto

Viola Roner

Yven Schmider

Larissa Zaugg

Lea Ingber

Marlene Goncalves

Rachela Archidiacono

Silvia Bertelloni

Stefano De Sousa

Tim Hess

Yvonne Lötscher

Züheyla Kozan

### Siedlung 5

Iris Andreae, SiKo-Präsidentin

Sarah Ismaili, SiKo-Kassierin

Albana Dermaku

Astrid Hänni

Patricia Dürst

Veronika Duss

### Siedlung 16

Fehmi Lestrani, SiKo-Präsident

Francia Padilla, SiKo-Kassierin

Sandra Gasser

### Siedlung 18

Peter Bugmann, SiKo-Präsident

Stephan Müller, SiKo-Kassier

Bettina Burger

Catharina Bugmann

Simone Meier

### Siedlung 6

Sabine Kromer, SiKo-Präsidentin

Claudia Zumbühl, SiKo-Kassierin

### Siedlung 8

Monika Naegeli, SiKo-Präsidentin

Balz Bauer, SiKo-Kassier

Andreas Fluck

Achim Vollhardt

### Siedlung 19

Claudia Carecci, SiKo-Präsidentin

Andrea Boggian, SiKo-Kassierin

Francesco Piccolo

Lucia Maiorella

Paul Stieger

Toni Lombardi

### Siedlung 9

Marina Marinova (SiKo-Kandidatin)

### Siedlung 10

Mathis Torgler, SiKo-Präsident

Martina Lopez, SiKo-Kassierin

Antonio De Lucia

Daniela Becker

Daniela Seyfarth

Debbie Stadler

Fabienne Gsponer

Joel Jenni

### Siedlung 22

Fidel Morf, SiKo-Präsident

Harald Kröll, SiKo-Kassier a.i.

Katrin Heydekamp

Karin Leo

Mira Frehner

Stand per 31.12.2023

## Zu den Siedlungen / Baukommissionen

Im Ressort Bau blicken wir auf ein Berichtsjahr zurück, das zwar erfolgreich gemeistert wurde, aber besonders vollgepackt war mit Herausforderungen, Terminen und Arbeit.

### **Ersatzneubau der Siedlung 14, Rümlang**

Erfreulich und dynamisch entwickelte sich das Baugeschehen auf unserer Rümlanger Baustelle. Nach guter Planung und Vorbereitung war die Baustelle zu Jahresbeginn startbereit für Bauplatzinstallationen und Rückbau. Baustellenzäune, Witterungsschutz und Baucontainer wurden aufgestellt sowie Zufahrt, Umschlagplatz und Transportwege gesichert. Mitte Januar rollte der erste Bagger für den Rückbau an – dies war der Auftakt eines emsigen Baugeschehens: Gebäude um Gebäude wurde zurückgebaut, bis Mitte Februar auch der letzte Wohnblock abgetragen war. Bevor der eigentliche Aushub starten konnte, karrten Lastwagen Tausende Kubikmeter Bauschutt fort. Aus dem Betonabbruch wird Recyclingkies entstehen, der zur Herstellung von Beton oder für Kofferungen von Strassen und Plätzen Wiederverwendung findet. Nachdem die Baugrube Ende Mai 2023 fertiggestellt und mit einer Magerbetonschicht gesichert worden war, konnten im Frühsommer Erdsonden versenkt werden. Dafür bohrten zwei Bohrgeräte insgesamt 15 Löcher von bis zu 350 Metern Tiefe im Bereich der zukünftigen Tiefgarage. Diese Sonden werden später für die neuen Gebäude Wärme und Kälte aus dem Erdreich holen. Zeitgleich begann die lokal ansässige Firma Eberhard mit den Grabarbeiten für die Kanalisation. Bis Mitte August 2023 wurden diejenigen Leitungen gelegt, die künftig unterhalb der Bodenplatte der Gebäude liegen werden.

Nach den Sommerferien startete der eigentliche Rohbau mit Betonierarbeiten und der Aufrichtung der Krane. Am 19. September 2023 feierten Vertreter der GBRZ gemeinsam mit Architekten, Planern, Bauwerkverantwortlichen, Nachbarn sowie Gemeindevertretern die Grundsteinlegung. Bis Mitte Dezember 2023 waren Fundamente, Bodenplatte, Wände sowie sämtliche Decken des Unter-

geschosses fertig betoniert. Seither wächst der Bau sichtbar in die Höhe!

Zwar bewegten sich die Kosten im teuerungsbereinigten Kostenvoranschlag, doch vollzog sich der Baufortschritt unter erschwerten Rahmenbedingungen: Seit der Bewilligung des Baukredits für den Ersatzneubau durch die Generalversammlung im Jahr 2020 waren die Kosten für das Bauen deutlich gestiegen. Von Oktober 2020 bis April 2023 betrug die Bauteuerung 14.3 Prozent, während die allgemeine Teuerung in dieser Zeitspanne bei 5.6 Prozent lag. Im Index der Hochbaupreise bilden Ausgaben für den Rohbau mit einer Gewichtung von rund 40 Prozent den grössten Anteil. Sie stiegen von April 2022 bis April 2023 um 3.3 Prozent. Um über 5 Prozent verteuerten sich Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen sowie Ausbauten wie z.B. Schreinerarbeiten. Zusammen sind sie für knapp einen Drittel der Baukosten verantwortlich. Akzentuiert wurde die Bauteuerung noch durch höhere Finanzierungskosten infolge Zinsanstiegs. Nach intensiven internen Beratungen bewog die Ausgangssituation am Markt uns dazu, vom ursprünglich angepeilten GU-Modell auf ein Baumanagementmodell mit Einzelleistungsträgern umzuschwenken.

Mit dem Baumanagement wurde die Urban Spiess GmbH beauftragt und dem Büro von Ballmoos Partner Architekten wurde Mitte Mai die Generalplanung übertragen. Einzelleistungs-Vergaben sind zwar punkto Arbeit und Zeit deutlich aufwendiger für die Verantwortlichen seitens GBRZ, doch bieten sie ihnen die Möglichkeit, dank ihrem Know-how und ihren Erfahrungen stärker auf Kosten und Bauführung der einzelnen Gewerke einzuwirken. Die Neuausrichtung samt Vertrags- und Prozessanpassungen verursachte eine zeitliche Verzögerung – der Bezug der Etappe 1 ist neu für August 2025 vorgesehen –, generierte aber bereits bei den ersten Vergaben einen positiven Kosteneffekt. Parallel zur Bauausführung wurde die Detailplanung der zweiten Bauetappe fortgeführt. Der wach-

sende Detaillierungsgrad ist Garant für Qualität und Wirtschaftlichkeit.

### **Ersatzneubau der Siedlung 17, Tagelswangen**

Das gefällige Projekt des Zürcher Büros Phoros AG – vormals Forster & Uhl Architekten GmbH – zur Neubebauung der Siedlung mit den Mehrfamilienhäusern an der Huebstrasse 25, 27, 29 und 31 ging als Sieger aus einem Konkurrenzverfahren für einen Gestaltungsplan hervor. In der Folge erhielt der Wettbewerbssieger den Auftrag für das Baumanagement und die Generalplanung.

Der Erhalt der Baubewilligung nach Baueingabe im Dezember 2022 in der Gemeinde Lindau zog sich zwar länger hin als erwartet, doch wurde sie erteilt, ohne dass ein Rekurs eingegangen wäre. Die lange Bewilligungsdauer blieb ohne Auswirkungen auf den Zeitplan.

Das Projekt sieht einen Neubau vor, der einen offenen Hof aus zwei U-förmigen, schmalen Baukörpern aufspannt. Das Haus mit einem städtischen Sockel begleitet die Zürcherstrasse, während das tiefere Haus die Quartierstrasse definiert. Der nördliche Baukörper verfügt über Treppenhäuser direkt an der Aussenfassade, während der südliche mit innenliegenden Treppenhäusern versehen ist. Über die rückwärtigen Veloräume sind sämtliche Treppenhäuser direkt an den gemeinschaftlichen Hof angeschlossen, der die Mitte der neuen Siedlung bildet. Er soll mit einer berankten Pergola und bunt blühenden Wiesenflächen zum Verweilen einladen. Die zwei sechsgeschossigen Gebäude werden durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden. Der Neubau punktet mit vielen Vorzügen: Die langlebige Materialisierung, Grundrisse mit Eignung für eine vielfältige Nutzung und Möblierbarkeit sowie gegen Süden ausgerichtete grosszügige und stützenfrei geplante Balkone überzeugen genauso wie die ökologische, wertbeständige und nachhaltige Bauweise. Horizontale Fassadenbänder werden die Erscheinung der Siedlung strukturieren. Durch Vor- und Rücksprünge

entsteht die Wirkung einer leichten, fast schwerelosen Fassade. Sie ist hinterlüftet und mit langlebigen Faserzementplatten bedeckt. Unterschiedlich linear gefräste Oberflächenstrukturen in den Platten erzeugen eine stimmungsvolle Licht- und Schattenwirkung. Der Dämmaufbau der Fassade erfüllt den Energiestandard Minergie. Energieerzeugung, Erdsonde mit Wärmepumpe und Free-cooling entsprechen den Forderungen einer nachhaltigen Gebäudetechnik. Die Wohnungen sind mit einer Fussbodenheizung und einer kontrollierten Wohnungslüftung ausgerüstet. Das Bauvorhaben vermag auch dem Gebot einer verantwortungsvollen Verdichtung und der Förderung des genossenschaftlichen Zusammenlebens geschickt zu genügen. Anstelle der bisherigen 30 entstehen 44 zeitgemässe Wohnungen, die mit preiswertem, modernem und qualitativ hochwertigem Wohnraum auf unterschiedliche Bedürfnisse einzugehen vermögen, was die soziale Durchmischung fördert. Ein ansprechender Aussenraum, nachbarschaftliche Begegnungszonen und ein gemeinschaftlich nutzbares Siedlungslokal mit Galerie, Kochgelegenheiten und Nasszelle werden das genossenschaftliche Zusammenleben fördern.

Zeitnah nach Räumung der Wohnungen setzten Mitte September 2023 die Schadstoffsanierungsarbeiten in den Gebäuden ein. Wenige Wochen später waren die Bauplatzinstallationen eingerichtet. Mitte Oktober 2023 begann der Rückbau der vier Gebäude. Planmässig wurden zum Jahreswechsel die Aushubarbeiten in Angriff genommen. Der Bezug der Neubauwohnungen ist gestaffelt vorgesehen mit Beginn im Frühjahr 2026.

### **Neue Bauprojekte**

Ein weiteres Bauvorhaben wirft bereits früh seine Schatten voraus: Für 2027 ist der Ersatzneubau der Siedlung 24 vorgesehen. Sie grenzt an die Siedlung Buchegg der BGL an. Beide Siedlungen haben eine gemeinsame Geschichte. Sie entstanden nach einem Appell an mehrere Baugenossenschaften der Zürcher Wohnungsbaukommission im Kriegs-

jahr 1943, die sich verschärfende Wohnungsnot in Zürich durch Neubauten lindern zu helfen. Erstmals gründeten daraufhin die Baugenossenschaft Wiedinghof (später fusioniert mit der GBRZ) und die Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich (heutige Baugenossenschaft Letten [BGL]) während der Erstellung ihrer beiden Siedlungen eine Baukommission. Als Interessengemeinschaft realisierten sie in der Folge in Zusammenarbeit total 21 Häuser, wovon heute 10 der GBRZ und 11 der BGL gehören. Jahrzehnte später sehen beide Genossenschaften erneut in einer gemeinsamen Entwicklung eine grosse Chance. Wenn die Erneuerung der beiden Siedlungen zusammen und über die Parzellengrenzen hinaus gedacht wird, kann Synergiepotential ausgeschöpft werden und mehr Wohnraum entstehen, ohne dafür wertvollen Freiraum opfern zu müssen. Dies führte zum Entschluss, für die Erneuerung der Siedlungen 24 (GBRZ) und Buchegg (BGL) eine gemeinsame Studie in Auftrag zu geben. Das Büro Planpartner AG wurde mit der Durchführung beauftragt. Gemeinsam wurde in der Folge das Pflichtenheft als Grundlage für den Studienauftrag erarbeitet. Anlässlich der Austauschveranstaltung vom 28. September 2023 wurden die Bewohner der beiden Siedlungen über das Vorhaben und die nächsten Schritte informiert. Zweite Phase des Studienauftrags wird der Wettbewerbsstart Anfang 2025 sein.

### **Instandsetzungen und weitere Themen**

In unserer Siedlung 16 in Schlieren erfolgte die Balkonsanierung der drei- bis vierstöckigen Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1971. Sie sind gestaffelt und treppenförmig in Hanglage angeordnet und umfassen 62 Wohnungen. Offene Fugen in den Böden zwischen Boden- und Brüstungselementen, Bodenabdichtungen mit Rissen und Ablösungen, verschmutzte und abgenutzte Sonnenschutz- und Betonelemente sowie heutigen Vorschriften nicht mehr entsprechende Absturzsicherungen und drahtverglaste Geländer machten die Arbeiten notwendig. Die erste Etappe der Balkonsanierungen umfasste die Staffelhäuser der Schulstrasse

62–66, die zweite Etappe die Mehrfamilienhauszeile der Häuser 70–76.

Die mit der Sanierung beauftragte Helbling Ierimonti Architekten GmbH hatte in der Schlierener Siedlung bereits Monate zuvor das Hochhaus Schulstrasse 96 erfolgreich instand gesetzt. Die erste Etappe der Balkonsanierungen erfolgte von Ende Mai bis Ende Juli 2023, die zweite von August bis Ende Oktober 2023. Die Arbeiten erforderten Gerüste mit Treppen. Die Balkone wurden mit Winkeln statisch verstärkt, die Betonoberflächen instand gesetzt und die Bodenbeläge neu beschichtet. Es wurden neue metallene Handläufe aufgesetzt und die Drahtglasgitter durch VSG-Gläser ersetzt. Malerarbeiten an Brüstungen und Deckenuntersicht sowie neue Vertikalmarkisen verliehen den Balkonen einen zeitgemässen, frischen Auftritt. Die Arbeiten erfolgten nach Termin- und Kostenplan, unfallfrei und ohne nennenswerte Probleme.

Selbstverständlich prägten auch kleinere Bauprojekte wie beispielsweise ein neuer Velounterstand in der Siedlung 4 und mehrere Instandsetzungsarbeiten das Berichtsjahr. Unser Hauswartteam führte viele Reparaturen, Instandhaltungs- und Unterhaltsarbeiten in Wohnungen sowie an Gebäuden und Aussenanlagen mit seinem Fachwissen und handwerklichen Geschick kostengünstig und rasch selbst aus, wofür wir herzlich danken. Nicht immer sind Beeinträchtigungen infolge von Bau- und Sanierungsarbeiten vermeidbar. Wir danken all unseren Bewohnern herzlich für ihr Verständnis und die gute Zusammenarbeit. Unser Dank gilt auch allen mitwirkenden Fachplanern, Mitgliedern von Baukommissionen, Handwerkern, Lieferanten, Planern und Dienstleistern für ihren wertvollen Beitrag zum guten Gelingen unserer Bauaktivitäten.

**Mieterwechsel / Mitgliederbestand 2023**

Siedlung	Wohnungszahl	Neumieter	Interne Wechsel	Total	Prozent	Vorjahr
1	104	1	1	2	1.9	3.8
2	8	0	0	0	0.0	0.0
3	54	1	1	2	3.7	7.4
4	107	2	0	2	1.9	1.9
5	33	1	1	2	6.1	18.2
6	76	3	2	5	6.6	3.9
7	51	3	1	4	7.8	2.0
8	95	1	5	6	6.3	3.2
9	64	3	3	6	9.4	7.8
10	173	1	0	1	0.6	1.7
14	56	0	0	0	0.0	20.4*
15	167	2	2	4	2.4	7.8
16	221	14	4	18	8.1	10.0
17	30**	3	9	30	100.0	23.3
18	62	6	1	7	11.3	0.0
19	211	14	1	15	7.1	5.7
21	54	0	2	2	3.7	3.7
22	120	8	1	9	7.5	4.2
23	144	7	3	10	6.9	7.6
24	60	0	1	1	1.7	8.3
<b>Total</b>	<b>1860</b>	<b>70</b>	<b>38</b>	<b>126</b>	<b>6.7</b>	<b>6.8</b>

\* % des Wohnungsbestands vor Rückbau

\*\* Wohnungsbestand vor Rückbau August 2023

**Der Mitgliederbestand setzte sich per 31.12.2023 wie folgt zusammen:**

Mitglieder mit einem Mietobjekt	1792
Mitglieder ohne ein Mietobjekt	90

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 der 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 2023 verstorben. Wir bewahren ihnen ein ehrendes Andenken und entbieten den Angehörigen unser herzliches Beileid.

Karl Künzle, Josefstrasse 162a, Zürich
Edmund Ehrler, Ottostrasse 18, Zürich
Eliane Loup Divéky, Josefstrasse 188, Zürich
Marco Krähemann, Albisstrasse 144, Zürich
Lydia Aschwanden, Im Sydefädeli 24, Zürich
Silvia Monschein, Im Sydefädeli 24, Zürich
Luise Goletti, Regensbergstrasse 199, Zürich
Erika Keel-Elmer, Tempelhofstrasse 3, Rümlang
Attilio Fabbro, Rappenstrasse 34, Effretikon
Ernst Frei, Illnauerstrasse 40, Effretikon
Hans Janz, Rappenstrasse 44, Effretikon
Ursula Bernhard, Rappenstrasse 40, Effretikon
Rupert Marty, Schulstrasse 62, Schlieren
Jeannette Boillat, Roosstrasse 52b, Regensdorf
Paul Von Ballmoos, Roosstrasse 50a, Regensdorf
Antonia Baumgartner, Ostring 50, Regensdorf
Brigitta Durtschi-Ammann, Ostring 36, Regensdorf
Eduard Lattmann, Ostring 36, Regensdorf
Elisabeth Steiger, Ostring 36, Regensdorf
Emma Niederberger, Ostring 54, Regensdorf
Heinz Muggler, Ostring 36, Regensdorf
Irena Bianchi, Watterstrasse 54, Regensdorf
Lucia Di Prinzio, Watterstrasse 54, Regensdorf
Richard Aldo Stocker, Ostring 36, Regensdorf
Rita Antonucci, Watterstrasse 54, Regensdorf
Sonja Panier, Ostring 36, Regensdorf
Susanne Schlatter, Ostring 36, Regensdorf
Urs Brand, Ostring 50, Regensdorf
Wilma Reinig, Watterstrasse 54, Regensdorf
Wolf-Jochen Leo, Ostring 50, Regensdorf
Nella Bernasconi, Kalkbreitestrasse 93, Zürich
Theres Ruess, Stationsstrasse 50, Zürich
Alexandra Würmli, Spitzackerstrasse 17, Zürich
Ioanna Constantagkas, Bucheggstrasse 106, Zürich
Leo Schälin, Spitzackerstrasse 3, Zürich
Hedwig Paula Marie Kalberer, 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	Ava Franko
Siedlung 1	Kleo Holaschke
Siedlung 4	Ellie Asanin
Siedlung 4	Gioia Speccia
Siedlung 4	Milo Urbanet
Siedlung 5	Nicolas Carl Georg Dürst
Siedlung 6	Vidan Bossard
Siedlung 6	Zoë Good
Siedlung 7	Mayumi Zubler
Siedlung 8	Nika Gedik
Siedlung 9	Hendrik Nikolli
Siedlung 10	Elena Baratovic
Siedlung 10	Joris Jenni
Siedlung 10	Malik Bayer
Siedlung 10	Malyn Mila Schefer
Siedlung 10	Norina Valauta
Siedlung 10	Rita Mendes Ribeiro
Siedlung 10	Téo Alyo Djibeal
Siedlung 10	Teodor Pavic
Siedlung 14	Ajla Iseni
Siedlung 15	Ela Kurtoglu
Siedlung 15	Sandra Nadia Alit
Siedlung 15	Wasim Ibrahim
Siedlung 16	Christina Bruggmann
Siedlung 16	Emir Uygur
Siedlung 16	Linda Abu Abed
Siedlung 19	Aurora Iacovo
Siedlung 19	Dália Glória Pimenta Goncalves
Siedlung 19	Nikolia Manasiev
Siedlung 19	Tiuna Shkodra
Siedlung 23	Isaiah Yasa Suana
Siedlung 23	Jannatul Ferdousi Hoque
Siedlung 23	Madeleine Ylvi Thaler
Siedlung 23	Vito Blumer

## Schlusswort

Ein besonderes Dankeschön geht an unseren Geschäftsführer Marco Reggio sowie an sein Team auf der Geschäftsstelle und in der Hauswartung. Nur dank ihrem täglichen, grossartigen Einsatz gelingt, dass unsere Siedlungen instand gehalten und gepflegt, die administrativen Belange kompetent und zeitnah abgewickelt und uns allen Dienstleistungen in einer beachtenswert guten Qualität, Effektivität und Effizienz geboten werden.

Im Branchenvergleich zeigt sich der hervorragende Leistungsausweis unseres Personals besonders deutlich: Andere Genossenschaften unserer Grösse benötigen für Verwaltung und Hauswartung im Durchschnitt mindestens ein Drittel mehr Personal.

Wenn wir zurückschauen, sind wir einerseits voller Freude über das Vollbrachte. Andererseits gibt uns dies Gelassenheit und Zuversicht für die kommenden Herausforderungen. Mit dem Rückhalt und Vertrauen unserer Mitglieder werden wir unsere Vorhaben auch künftig erfolgreich umsetzen und die Werte unserer Genossenschaft langfristig erhalten und ausbauen können. So geht ein herzlicher Dank an Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Ihr Vertrauen ist unser täglicher Ansporn!

Der Vorstand

# Jahresrechnung

## Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

<b>Aktiven</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>9 778 310</b>	<b>3 602 479</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern	112 070	78 475
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 19 000	- 14 000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	93 070	64 475
Übrige kurzfristige Forderungen	105 865	98 348
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 986 803	2 494 905
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>11 964 048</b>	<b>6 260 207</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Finanzanlagen</b>	<b>150 002</b>	<b>49 002</b>
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>79 758</b>	<b>127 540</b>
Unbebautes Land Moosburg	40 000	40 000
Liegenschaften Zürich	255 291 282	255 018 302
Wertberichtigung Liegenschaften Zürich	- 55 741 282	- 51 793 302
Liegenschaften Rümlang	9 230 727	9 230 727
Wertberichtigung Liegenschaften Rümlang	- 5 309 783	- 4 817 783
Liegenschaften Effretikon	32 919 838	32 868 004
Wertberichtigung Liegenschaften Effretikon	- 14 318 838	- 13 973 004
Liegenschaften Tagelswangen	1 450 000	6 222 339
Wertberichtigung Liegenschaften Tagelswangen	0	- 3 050 939
Liegenschaften Regensdorf	64 774 074	64 774 074
Wertberichtigung Liegenschaften Regensdorf	- 17 521 074	- 16 887 074
Liegenschaften Schlieren	111 717 491	105 869 451
Wertberichtigung Liegenschaften Schlieren	- 7 453 491	- 5 887 451
Angefangene Bauten	16 799 885	15 914 704
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>391 878 829</b>	<b>393 528 048</b>
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	7 121	12 500
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>392 115 710</b>	<b>393 717 090</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>404 079 758</b>	<b>399 977 297</b>

<b>Passiven</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	1 620 920	1 007 599
gegenüber Mitgliedern	406	2 803
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1 621 326</b>	<b>1 010 402</b>
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>800 000</b>	<b>760 000</b>
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	326 067	313 378
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>326 067</b>	<b>313 378</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>5 369 831</b>	<b>4 534 317</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>8 117 224</b>	<b>6 618 097</b>
Depositen	68 834 933	63 784 595
Darlehen und Hypotheken	190 557 500	191 357 500
Anleihen	62 600 000	62 600 000
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>321 992 433</b>	<b>317 742 095</b>
Erneuerungsfonds	58 280 187	60 357 287
Rückstellungen Baunachträge	706 124	702 439
<b>Rückstellungen</b>	<b>58 986 311</b>	<b>61 059 726</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>380 978 744</b>	<b>378 801 821</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>389 095 968</b>	<b>385 419 918</b>
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Anteilkapital</b>	<b>9 300 200</b>	<b>9 004 700</b>
<b>Solidaritätsfonds</b>	<b>2 510 886</b>	<b>2 406 100</b>
<b>Gesetzliche Gewinnreserve</b>	<b>3 000 000</b>	<b>2 990 000</b>
Gewinnvortrag	146 579	132 095
Jahresgewinn	26 125	24 484
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>172 704</b>	<b>156 579</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>14 983 790</b>	<b>14 557 379</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>404 079 758</b>	<b>399 977 297</b>

# Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

	2023	2022
<b>Betriebserlös</b>		
Ertrag aus Vermietung	23 637 281	22 990 865
Leerstandsverluste	-60 074	-72 553
Mietzinsverluste, Veränderung Wertberichtigung auf Forderungen	-7 512	-7 127
<b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>23 569 695</b>	<b>22 911 185</b>
<b>Übrige betriebliche Erträge</b>	<b>142 766</b>	<b>128 962</b>
<b>Total Betriebserlös</b>	<b>23 712 461</b>	<b>23 040 147</b>
<b>Betriebsaufwand</b>		
Personal- und sonstiger Aufwand Betrieb	-904 105	-1 057 193
Unterhalt und Reparaturen	-2 674 174	-2 668 828
Einlagen in Erneuerungsfonds	-5 458 300	-6 799 500
Ver- und Entsorgung	-619 079	-747 644
Gebäudeversicherung	-223 961	-224 038
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-9 879 619</b>	<b>-11 497 203</b>
<b>Bruttoergebnis nach Liegenschaftsaufwand</b>	<b>13 832 842</b>	<b>11 542 944</b>
Personalaufwand Verwaltung	-1 223 085	-1 082 378
Entschädigungen Vorstand, Kommissionen	-133 894	-131 249
Revisionsstelle	-25 848	-25 848
Raumaufwand	-105 278	-110 626
Generalversammlung, Kommunikation und Anlässe	-408 208	-373 186
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-401 604	-436 702
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-2 297 917</b>	<b>-2 159 989</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-12 177 536</b>	<b>-13 657 192</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>11 534 925</b>	<b>9 382 955</b>
Abschreibungen auf immobilien Sachanlagen	-6 985 853	-7 286 327
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen	-82 070	-94 841
<b>Abschreibungen</b>	<b>-7 067 923</b>	<b>-7 381 168</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>4 467 002</b>	<b>2 001 787</b>
Hypothekar- und Anleihsenzinsen	-3 587 409	-1 131 719
Zinsen Depositen	-870 528	-674 568
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-4 457 937</b>	<b>-1 806 287</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>39 978</b>	<b>4 003</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>49 043</b>	<b>199 503</b>
<b>Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag</b>	<b>0</b>	<b>-181 221</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>49 043</b>	<b>18 282</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>-22 918</b>	<b>6 202</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>26 125</b>	<b>24 484</b>

# Geldflussrechnung

(in Schweizer Franken)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Jahresgewinn	26 125	24 484
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen	82 070	94 841
Abschreibungen auf immobilien Sachanlagen	6 985 853	7 286 327
Einlagen in Erneuerungsfonds	5 458 300	6 799 500
<b>Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>12 552 348</b>	<b>14 205 152</b>
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-28 595	26 187
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	-7 517	-87 499
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	508 102	-18 556
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	610 924	-585 918
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	12 689	56 543
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	835 514	184 813
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>14 483 465</b>	<b>13 780 722</b>
Investitionen in Finanzanlagen	-101 000	0
Investitionen in mobile Sachanlagen	-34 288	-53 411
Devestitionen von mobilen Sachanlagen	0	40 800
Investitionen in immobile Sachanlagen	-12 868 349	-26 940 940
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-13 003 637</b>	<b>-26 953 551</b>
Veränderung Depositen	5 050 338	-3 144 935
Veränderung Darlehen und Hypotheken	-760 000	1 180 000
Veränderung Anleihen	0	13 600 000
Veränderung Anteilkapital	405 665	46 201
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4 696 003</b>	<b>11 681 266</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>6 175 831</b>	<b>-1 491 563</b>
Flüssige Mittel per 1. Januar	3 602 479	5 094 042
Flüssige Mittel per 31. Dezember	9 778 310	3 602 479
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>6 175 831</b>	<b>-1 491 563</b>

# 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.

## 2. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2023 (CHF)	2022 (CHF)
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Aufgelaufene Nebenkosten	1 199 689	1 665 088
Emissionskosten EGW-Anleihen	776 240	823 817
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	10 874	6 000
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzungen am 31.12.</b>	<b>1 986 803</b>	<b>2 494 905</b>
<b>Wertberichtigungen Liegenschaften</b>		
Bestand am 01.01.	96 409 553	92 270 228
+ Abschreibungen	6 985 853	7 286 327
./. Auflösung Wertberichtigungen	-3 050 939	-3 147 002
<b>Total Wertberichtigungen Liegenschaften am 31.12.</b>	<b>100 344 467</b>	<b>96 409 553</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen</b>		
Vorausbezahlte Mietzinse & Guthaben	1 159 245	1 231 105
Aufgelaufene Nebenkostenkontozahlungen	2 842 538	2 379 282
Bauverpflichtungen	209 000	30 100
Rückstellung für 100-Jahr-Jubiläum	750 000	550 000
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	409 048	343 830
<b>Total passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen am 31.12.</b>	<b>5 369 831</b>	<b>4 534 317</b>
<b>Depositen</b>		
Bestand am 01.01.	63 784 595	66 929 530
Einlagen	7 575 518	2 028 058
Bezüge	-3 093 417	-5 614 176
Zinsgutschriften (brutto)	871 167	674 578
Verrechnungssteuerabzüge	-302 930	-233 395
<b>Total Depositen am 31.12.</b>	<b>68 834 933</b>	<b>63 784 595</b>
<b>davon von Vorstandsmitgliedern &amp; Mitarbeitenden</b>	<b>3 293 269</b>	<b>2 834 194</b>

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

	2023 (CHF)	2022 (CHF)
<b>Erneuerungsfonds</b>		
Bestand am 01.01.	60 357 287	60 060 400
Einlagen	5 458 300	6 799 500
Bezüge	- 7 535 400	- 6 502 613
<b>Total Erneuerungsfonds am 31.12.</b>	<b>58 280 187</b>	<b>60 357 287</b>
<b>Solidaritätsfonds</b>		
Bestand am 01.01.	2 406 100	2 301 749
Einlagen	108 384	107 033
Bezüge	- 3 598	- 2 682
<b>Total Solidaritätsfonds am 31.12.</b>	<b>2 510 886</b>	<b>2 406 100</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Verwaltung (inkl. Sozialabgaben & sonstiger Personalaufwand)	1 223 085	1 082 378
Betrieb (inkl. Sozialabgaben & sonstiger Personalaufwand)	778 738	902 167
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>2 001 823</b>	<b>1 984 545</b>

### 3. Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen der Erfolgsrechnung

<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Nachträgliche Rechnungsstellung Wasser-, Abwasser- und Kehrrechtgebühren Stadt Illnau-Effretikon	0	181 221
Total ausserordentlicher Aufwand	0	181 221

### 4. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

<b>4.1. Anzahl Mitarbeitende</b>	<b>2023 (%)</b>	<b>2022 (%)</b>
Vollzeitstellen per 31.12.	1 730	1 710
davon Auszubildende	0	0

<b>4.2. Entschädigung Vorstand</b>	<b>2023 (CHF)</b>	<b>2022 (CHF)</b>
Entschädigung theoretische Mietzinssumme	98 094	98 621
Entschädigung Bautätigkeit	47 348	82 390
Total Vorstandsentschädigung (exkl. Sozialabgaben & Spesen)	145 442	181 011

<b>4.3. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven</b>	<b>31.12.23 (CHF)</b>	<b>31.12.22 (CHF)</b>
Liegenschaften (Buchwert)	333 050 944	328 797 000
Angefangene Bauten (Buchwert)	14 081 349	8 942 863

<b>4.4. Grundpfandtitel und Pfandrechtsmarge</b>	<b>31.12.23 (CHF)</b>	<b>31.12.22 (CHF)</b>
Grundpfandtitel auf Liegenschaften lastend	360 945 000	360 945 000
davon unbelehnt im Eigenbesitz	78 709 000	82 920 000
davon verpfändet zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten	282 236 000	278 025 000
Verbindlichkeiten gegenüber Darlehensgebern	-253 957 500	-254 717 500
Pfandrechtsmarge	28 278 500	23 307 500

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.

<b>4.5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	<b>31.12.23 (CHF)</b>	<b>31.12.22 (CHF)</b>
Verbindlichkeit gegenüber Personalvorsorgeeinrichtung	31 526	0

# Anlageverzeichnis

(in Schweizer Franken)

Siedlung	Anzahl Wohnungen	Anlagekosten per 31.12.2023	Versicherungswert per 01.01.2024 (GVZ-Index = 1190 Punkte)
1	104	20 126 700	34 753 858
2	8	2 275 360	6 664 000
3	54	8 173 863	17 925 464
4	107	15 629 122	30 376 923
5	33	13 358 319	12 844 988
6	76	7 748 000	20 341 090
7	51	10 468 062	15 319 112
8	95	35 013 000	32 507 317
9	64	18 677 000	22 058 536
10	173	65 829 000	69 430 405
14	1. Etappe Ersatzneubau / 56	9 230 727	18 567 629
15	167	32 919 838	48 537 718
16	221	111 717 491	60 836 605
17	Ersatzneubau	1 450 000	0
18	62	24 263 136	23 674 720
19	211	40 510 938	68 481 940
21	54	8 422 000	14 233 562
22	120	28 924 736	36 186 118
23	144	15 140 620	43 924 690
24	60	5 505 500	16 533 630
	<b>1 860</b>	<b>475 383 412</b>	<b>593 198 305</b>

# Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns

(in Schweizer Franken)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung:</b>		
Gewinnvortrag	146 579	132 095
Jahresgewinn	26 125	24 484
<b>Total zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>172 704</b>	<b>156 579</b>
<b>Antrag des Vorstandes:</b>		
Bilanzgewinn	172 704	156 579
./. Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	-20 000	-10 000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>152 704</b>	<b>146 579</b>

# Bericht der Revisionsstelle



## Otschweizerische 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 2023 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 Fehlaussagen 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.

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2024

#### Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Anhang, Fonds-Ausweis und Anlageverzeichnis)
- Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns



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  
Chorgasse 11  
8001 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  
Josefstrasse 167  
8005 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](http://www.roentgenhof.ch)

**E-Mail** [roentgenhof@roentgenhof.ch](mailto:roentgenhof@roentgenhof.ch)

## Personal

**Geschäftsstelle** Marco Reggio, Geschäftsführer  
Franz Näf, Leiter Finanzen & IT  
Severin Keller, Leiter Bau  
Katrin Eichelberger, Leiterin  
Bewirtschaftung  
Nil Der, Assistentin Geschäfts-  
führer & Leiter Bau  
Conny Hostettler,  
Sachbearbeiterin Finanzen  
Alessio Miglio, Bewirtschafter  
Ishara Nonis, Sachbearbeiterin  
Finanzen  
Andrea Notter,  
Empfang/Zentrale Dienste  
Miriam Romano, Stv. Leiterin  
Bewirtschaftung  
Brian Schwander, Bewirtschafter

**Betrieb** Elio Archidiacono  
Roberto Carecci  
Cédric Diebold  
Katrin Göbelbecker  
Silvio Hausammann  
Sandro Holliger  
Miguel Schaidl  
Zoran Seslak

# Nachhaltigkeitsbericht

Die Ergebnisse der von der Nachhaltigkeitskommission (NHK) im Vorjahr in Auftrag gegebenen PV-Machbarkeitsstudie gingen im Berichtsjahr ein. Auf Basis der extensiven Analyse zur Bestimmung von installierbarer Leistung, jährlichem Energieertrag, der Ermittlung des Energieverbrauchs sowie der Wirtschaftlichkeitsrechnung von PVA und Batteriespeichern wurde ein Projektplan definiert. Es wurden Bewilligungen eingeholt sowie Verträge und Bestellungen aufbereitet. Anfang 2024 sollen als erste die Dächer der Siedlung 18 in Regensdorf mit einer PVA ausgestattet werden. Die Gründung eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) wird für die Siedlung 18 vorbereitet, um den Strombedarf zu bündeln und den Energieverbrauch weiter zu optimieren. Das ZEV ist eine relativ neue und weitsichtige Lösung. Mit dem revidierten Energiegesetz können sich seit 2018 mehrere Verbraucher zusammenschliessen und gegenüber dem Energieversorger gemeinsam als Grosskunde auftreten, was in der Fortführung als Vorstufe für einen virtuellen Zusammenschluss mehrerer Liegenschaften und sogar mehrerer Genossenschaften dienen kann. Das Folgeprojekt der Siedlung 8 Holunderhof erlangt im Berichtsjahr Umsetzungsreife.

Mit den Eigentümern der Grundstücke im Perimeter Zentrum Regensdorf startete die Grundlagenerarbeitung zur Weiterentwicklung der Zentrumsüberbauung. Die PV-Anlagenplanung für die Häuser der Siedlung 19 wurde zurückgestellt, bis mehr Planungssicherheit bezüglich des Gestaltungs-/Quartiererhaltungsplans vorliegt. Auch das Thema der bestehenden gemeinsamen Heizzentrale des Zentrums wurde aufgenommen. An mehreren Sitzungen wurden Szenarien für den Umstieg auf die sich im Aufbau befindenden Regensdorfer Fernwärmenetze beraten.

Für den Ausstieg aus fossilen Wärmeträgern wurde eine Analyse der bestehenden Heizungen unserer Genossenschaft in Auftrag gegeben. Daraus resultierten Optimierungen durch Feinjustierung, so u.a.

in der Siedlung 16. Die Fernwärmeanschlüsse der Siedlungen 1, 2 und 4 wurden mit den städtischen Behörden vorangetrieben. Ein Umstieg der Siedlungen 2 und 4 wurde uns für 2024 zugesprochen. Bei der Siedlung 1 gibt es zeitliche Blockaden, die wir auszuräumen versuchen.

In unseren Siedlungen 15 und 16 wurden E-Mobility-Parkplätze realisiert. Mit den Gestehungskosten und der Installation einer Ladestation können wir zwei Nutzern eine Ladestation zur gemeinsamen Nutzung bieten. Die Sharing-Lösung ist ressourcenschonend, bedingt aber – ganz im Sinne der genossenschaftlichen Idee – Absprache und Rücksichtnahme zwischen Nachbarn.

Zusammen mit der GV-Anmeldung konnten Mitglieder Fragen an den Vorstand einreichen. Von den Rückmeldungen tangierten die Hälfte Themen der Gesamtgenossenschaft. Auf einzelne wurde an der GV eingegangen. Alle Fragesteller erhielten eine Antwort. Einige Fragen betrafen Partikularinteressen, d.h., sie zielten auf einzelne Situationen einer Siedlung oder eines Zuhauses ab – diese wurden direkt von der Geschäftsstelle beantwortet.

Eine anonyme Genossenschaftler-/Mieterbefragung wurde erarbeitet und verschickt. Bewertungen und Meinungen zu einer Vielzahl von Themen wurden erfragt. Die Ergebnisse werden unabhängig ausgewertet und mit unseren Mitgliedern geteilt werden.

Das erste Brown-Bag-Lunch Meeting vermittelte unserem Personal Impulse zu verstärktem Einbezug von Biodiversität. Auch der Geschäftsausflug in die Grimselwelt bot den Teilnehmenden wertvolle Einblicke. Wir erfuhren viel über Wasserkraftanlagen, an denen Generationen gearbeitet haben und dank denen jährlich Strom für Haushalte von rund einer Million Einwohnern produziert wird.

Nachhaltigkeit ist ein Entwicklungspfad, den wir genossenschaftlich mit unseren Mitgliedern und Mitarbeitenden weiter beschreiten wollen.

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 Nægeli (Kassier), Damir Trakic (Vorstand Ressort Bau), Adrian Zimmermann (Vorstand Ressort Bau) sowie dem Leiter Bau Severin Keller, unserem Geschäftsführer Marco Reggio und unserem Leiter Finanzen & IT Franz Näf besteht. Die Gruppe «Invest» wird bei der Beurteilung des Zustands der Siedlungen von fachkundigen Architekturbüros unterstützt. Dabei fliessen Kriterien der Ökonomie, Ökologie und Sozialverträglichkeit gleichermassen mit ein.

# Investitionsprogramm 2023 – 2048

Siedl.	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
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
	Beschluss durch die Generalversammlung
	Baukommission
	Architekturwettbewerb

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

- \*\* Siedlung 1: Fabrikstr. 29, 31, 33, 35, 37, 39 + Josefstr. 162, 164 + Röntgenstr. 56 + Heinrichstr. 123, 125 in 8005 Zürich
- \*\* Siedlung 2: Ottostr. 5 in 8005 Zürich
- \*\* Siedlung 3: Fabrikstr. 44 + Josefstr. 161, 163, 165, 167, 169 in 8005 Zürich
- \*\* Siedlung 4: Josefstr. 188, 190, 192 + Ottostr. 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 in 8005 Zürich
- \*\* Siedlung 5: Albisstr. 142, 144, 146 in 8038 Zürich
- \*\* Siedlung 7: Erismannstr. 44, 46, 48, 50, 52 + Kanzleistr. 201 in 8004 Zürich
- \*\* Siedlung 9: Weisshau 2, 4, 4a, 4b in 8050 Zürich
- \*\* Siedlung 10: Freihofstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 12a, 12b, 12c + Hohlstr. 421 in 8048 Zürich
- \* Siedlung 14: Obermattenstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 in 8153 Rümlang
- \*\* Siedlung 14.1: Friedackerstr. 16 + Obermattenstr. 1, 3, 5 + Tempelhofstr. 1, 3, 5 in 8153 Rümlang
- \*\* Siedlung 16: Schulstr. 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76 in 8952 Schlieren
- \* Siedlung 16.1: Schulstr. 96 in 8952 Schlieren
- \*\* Siedlung 16.2: Schulstr. 78 in 8952 Schlieren

2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	Siedl.
													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

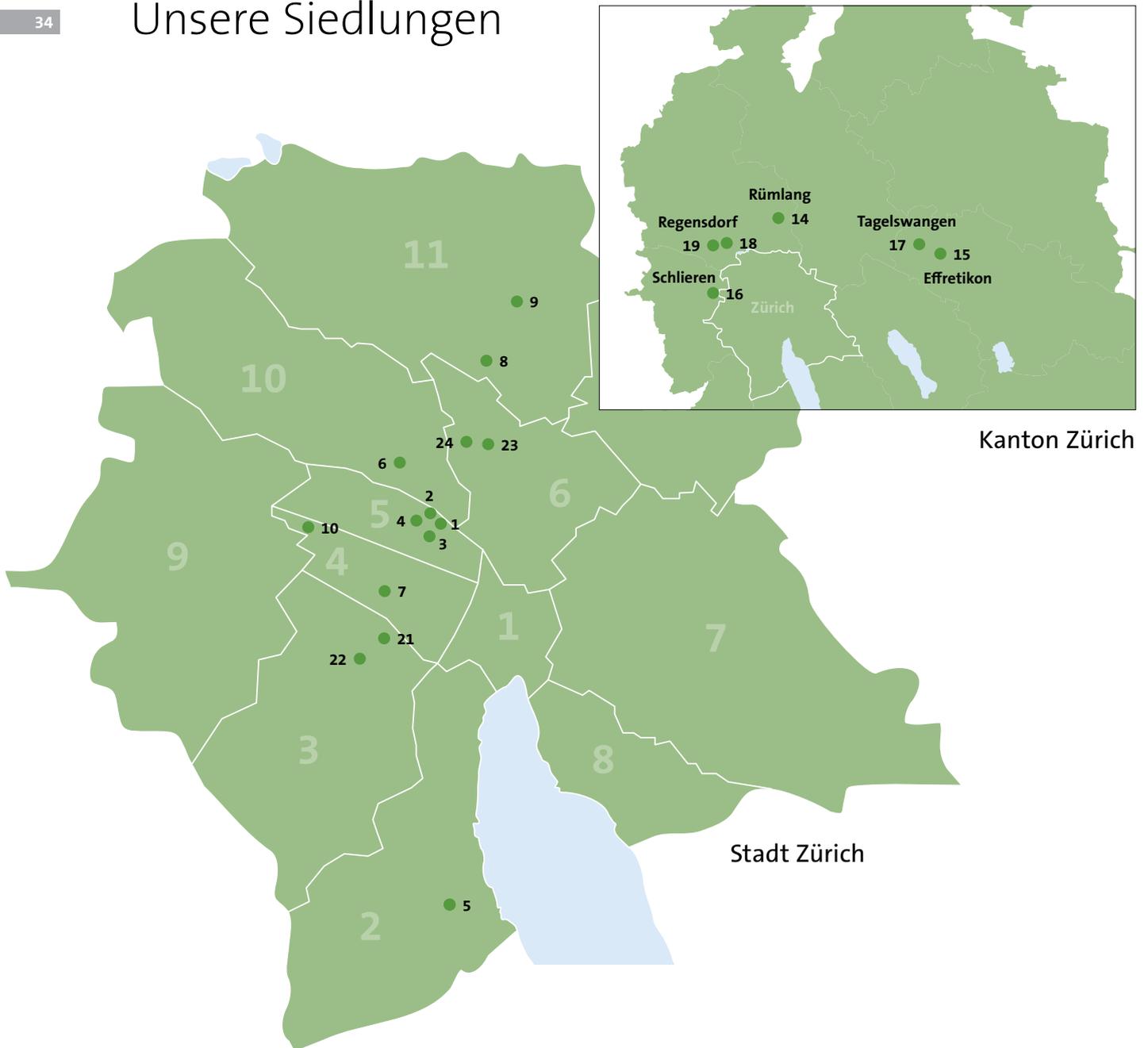
# Gesamtübersicht Objekte

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	Ottostr. 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	Weisshau 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
		<b>1</b>	<b>56</b>	<b>17</b>	<b>196</b>	<b>160</b>

\*Rückbau Siedlung 17 ab September 2023

3½ Zi.	Wohnungen					Total	Kindergärten, Geschäfte, Büros, Lager	Siedl.	Erstellungsjahr Zukäufe
	3 Zi.	2½ Zi.	2 Zi.	1½ Zi.	1 Zi.				
	74	1	9			104	1 Ladenlokal, 1 Praxis	01	1926, 1927
6			2			8	Büros GBRZ	02	1899
	44		5			54	1 Kindergarten	03	1927
	72	1	22			107	1 Ladenlokal, 1 Atelier	04	1928
8		9		1		33		05	2015
	40		2		2	76		06	1929
	23		12			51		07	1931
36		15				95	1 Kindergarten	08	2018
32		24		8		64		09	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,
	87	2	43			144		23	1931, 2008
	34		13			60		24	1944, 2008
<b>446</b>	<b>583</b>	<b>96</b>	<b>247</b>	<b>42</b>	<b>16</b>	<b>1860</b>			

# Unsere Siedlungen



## Siedlung

- |  |   |
|--|---|
| 01: Fabrikstr. 29, 31, 33, 35, 37, 39 + Josefstr. 162, 164 + Röntgenstr. 56 + Heinrichstr. 123, 125 in 8005 Zürich | 15: Illnauerstr. 38, 40 + Rappenstr. 15, 17, 19, 34, 36, 38, 40, 42, 44 in 8307 Effretikon  |
| 02: Ottostr. 5 in 8005 Zürich  | 16: Schulstr. 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 96 in 8952 Schlieren  |
| 03: Fabrikstr. 44 + Josefstr. 161, 163, 165, 167, 169 in 8005 Zürich   | 17: Huebstr. 25, 27, 29, 31 (Start Rückbau im September 2023) in 8317 Tagelswangen  |
| 04: Josefstr. 188, 190, 192 + Ottostr. 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 in 8005 Zürich                                 | 18: Roosstr. 50a, 50b, 52a, 52b, 54a, 54b, 56, 58, 60 in 8105 Regensdorf  |
| 05: Albisstr. 142, 144, 146 in 8038 Zürich   | 19: Ostring 36, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56 + Watterstr. 54 in 8105 Regensdorf   |
| 06: Hönggerstr. 101, 105 + Sydefädeli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 in 8037 Zürich                                    | 21: Kalkbreitestr. 85, 93, 95 + Stationsstr. 50, 52, 54 in 8003 Zürich  |
| 07: Erismannstr. 44, 46, 48, 50, 52 + Kanzleistr. 201 in 8004 Zürich   | 22: Haldenstr. 149, 151, 153 + Friesenbergstr. 28, 32, 36, 38, 40 + Talwiesenstr. 146, 148, 150 + Riedmattstr. 5, 9, 15, 17 in 8055 Zürich                                    |
| 08: Holunderweg 28, 30 + Regensbergstr. 193, 195, 197, 199 in 8050 Zürich  | 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 in 8057 Zürich |
| 09: Weisshau 2, 4, 4a, 4b in 8050 Zürich   | 24: Guggachstr. 37, 39, 43, 45, 49, 51, 53, 55, 57, 59 in 8057 Zürich   |
| 10: Freihofstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 12a, b, c + Hohlstr. 421 in 8048 Zürich  |   |
| 14: Friedackerstr. 16 + Obermattenstr. 1, 3, 5 + Tempelhofstr. 1, 3, 5 in 8153 Rümlang                             |   |

Um eine bessere Lesbarkeit zu gewährleisten, haben wir teilweise auf geschlechterbezogene Doppelbenennungen verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.



Dieser Geschäftsbericht wurde klimaneutral produziert. [www.daz.ch](http://www.daz.ch)

röntgenhof