



Genossenschaft Hofgarten . Hofwiesenstrasse 58 . 8057 Zürich

Inhalt

Jahresbericht

- 1 Einladung zur 87. ordentlichen Generalversammlung
- 2 Organisation der Genossenschaft
- 3 Vorwort des Präsidenten
- 4 Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2008
- 5 Bericht des Vorstandes
- 7 Bericht des Ressorts Mietwesen
- 9 Bericht des Ressorts Bau & Unterhalt
- 12 Bericht des Ressorts Kommunikation
- 14 Bericht des Ressorts Finanzen

Jahresrechnung

- 15 Bilanz
- 16 Erfolgsrechnung
- 17 Fonds und Wertberichtigungen
- 28 Übersicht der Liegenschaften
- 19 Hypotheken und Darlehen
- 20 Verschiedenes
- 21 Mieterfranken
- 22 Bericht der Kontrollstelle an die Generalversammlung

Einladung zur 87. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 19. Juni 2009, Swissôtel Zürich, Schulstrasse 44, 8050 Zürich

Tram Nr. 11 Richtung Auzelg bis Tramhaltestelle Bahnhof Oerlikon. Ab Zürich-Manegg: mit der S4 bis Hauptbahnhof, danach mit Zug oder Tram Nr. 11 bis Bahnhof Oerlikon

Beginn der Generalversammlung 19.30 Uhr (Türöffnung 19.00 Uhr)

Traktanden	1	Wahl der StimmzählerInnen
	2	Wahl der ProtokollführerInnen
	3	Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 14. Juni 2008
	4	Jahresgeschäfte
	4.1	Abnahme des Jahresberichts 2008
	4.2	Abnahme der Jahresrechnung 2008 und des Berichts der Revisionsstelle
	4.3	Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
	4.4	Entlastung des Vorstands
	5	Ersatzwahlen
	5.1	Wahl eines neuen Vorstandsmitglieds. Der Vorstand empfiehlt Balz Christen zur Wahl
	6	Anträge
	6.1	Anträge von Mitgliedern – keine
	6.2	Antrag des Vorstands - Verzicht auf Mietzinsreduktion im Hofgarten I und II während der Erneuerung Küche/Bad
	7	Mitteilungen
	7.1	Allgemeine Informationen zur Erneuerung von Küche/Bad im Hofgarten I und II
	7.2	Weiterführung des Betriebs des Gemeinschaftsraumes im Hofgarten
	7.3	Beschattung Balkone
	8	Diverses

Nach der Generalversammlung offeriert die Genossenschaft einen Imbiss.

Können Sie an der Generalversammlung nicht teilnehmen? Dann haben Sie die Möglichkeit, sich mit der beiliegenden Vollmacht schriftlich durch ein anderes Genossenschaftsmitglied oder durch eine handlungsfähige, im gleichen Haushalt lebende Person, vertreten zu lassen. Niemand kann mehr als ein Mitglied vertreten.

Die **Stimmkarten** erhalten Sie am **Saaleingang**.

Wir freuen uns auf eine grosse Teilnehmerzahl und heissen auch die neuen GenossenschaftlerInnen herzlich willkommen.

Die **Anmeldung** für die Teilnahme an der Generalversammlung mit dem beiliegenden Formular erwarten wir bis am **Samstag, 30. Mai 2009**.

Im gleichen Haushalt lebende Angehörige ab 18 Jahren sind selbstverständlich als Gäste an der Generalversammlung ebenfalls willkommen.

Organisation der Genossenschaft

Vorstand

	im Vorstand seit		
Präsident (seit 2008)	2003	Marius Hutmacher	Hofwiesenstrasse 23
Vizepräsidentin (seit 2008)	2008	Andrea Steiner	Zeppelinstrasse 51
Ressort Finanzen	2006	Christian Kaufmann	Hofwiesenstrasse 48
Ressort Mietwesen	2000	Ruth Senti	Zeppelinstrasse 33
Ressort Mietwesen	2000	Herbert Vieweg	Hofwiesenstrasse 23
Ressort Bau & Unterhalt	2008	Thomas Merkle	Zwirnerstrasse 257
Ressort Kommunikation	2006	Stefan Wyss	Hofwiesenstrasse 23
Vertreter Stadt Zürich	2006	Fredi Suter	8706 Meilen

Austritte aus dem Vorstand per 07.2008

Präsident (seit 2002)	1990	Ulrich Frank	9107 Urnäsch
Vizepräsidentin (seit 2002)	2000	Esther Wirth	Zeppelinstrasse 55
Ressort Bau & Unterhalt	2001	Romeo von Burg	Zwirnerstrasse 241

Kontrollstelle	seit
BDO Visura	2005

Kontaktgruppe	seit		
Kontaktperson	2006	Beatrix Zraggen	Zeppelinstrasse 41

Personal	seit		
Verwaltung	1987	Ursula Scheuber	Zeppelinstrasse 47
Verwaltung	2004	Marion Honegger	Zeppelinstrasse 67
Verwaltung	2007	Gabi von Burg	Zwirnerstrasse 241
Hauswart	1995	Bruno Lüthi	Zeppelinstrasse 33
Gärtner / Maler	1996	Erich Plattner	8126 Zumikon
Maler	1996	Dawud Hammad	Hofwiesenstrasse 50

Büro Hofwiesenstrasse 58, 8057 Zürich

Telefon	044 363 39 11
Fax	044 363 39 12
Email	verwaltung@geho.ch
Internet	www.geho.ch
Öffnungszeiten:	
Mittwoch	07.00 bis 15.00 Uhr
Donnerstag	07.00 bis 15.00 Uhr

Büro Zwirnerstrasse 269, 8041 Zürich-Leimbach

Telefon	043 399 93 16
Email	verwaltung@geho.ch
Öffnungszeiten:	
Dienstag	09.00 bis 11.00 Uhr
Donnerstag	09.00 bis 11.00 Uhr 17.30 bis 18.30 Uhr

Vorwort des Präsidenten



Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschaffer

Ein weiteres bewegtes Jahr liegt hinter uns. So erforderte zum Beispiel die Bewerbung um das Baurecht an der Tièchestrasse einen spontanen Effort. Nachdem wir in die engere Wahl gekommen sind und uns auch persönlich vorstellen konnten, wurde das Baurecht leider anderweitig vergeben. Wir bleiben aber weiterhin an Baurechten interessiert.

Die Veränderungen im Vorstand haben einige Vorbereitungen und Umgewöhnung ergeben und erfordert. Zusammen mit Andrea Steiner habe ich das Präsidium übernommen. Die Zusammenarbeit innerhalb des Vorstandes funktionierte weiterhin sehr gut.

Deutlich ruhiger wurde es dafür gegenüber dem letzten Jahr bei der Vermietung. Besonders während der Sommermonate gab es kaum NeuzuzügerInnen.

Das zentrale Thema im vergangenen Jahr war sicherlich die strategische Bau- und Unterhaltsplanung für die Siedlungen Hofgarten und Stammhäuser. Der Entscheid, die Küchen und Bäder im Hofgarten I+II komplett zu erneuern, ist schon seit langem ein Thema und wird uns in den kommenden Jahren begleiten.

Bereits zum dritten Mal wurde die Generalversammlung gemeinsam mit dem Genossenschaftsfest durchgeführt. Dank den zahlreichen HelferInnen und dem guten Wetter war es erneut ein gelungener Anlass.

Marius Hutmacher, Präsident

Zürich, im April 2009

Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2008

An der 86. ordentlichen Generalversammlung vom 14. Juni 2008 konnten 105 Mitglieder, 50 Gäste aus der Genossenschaft sowie 5 „auswärtige“ Gäste begrüsst werden.

Die Generalversammlung fand um 13.30 Uhr im Festzelt Hofgarten Zürich statt.

Folgende geladene Gäste wurden vorgestellt:

- Reto Eichmann, CS (Baupartner Leimbach)
- Andreas Galli, Claudio Schiess und Matthias Brunner, Architekturbüro Galli & Rudolf
- Dieter Hanhart, Bauherrenvertreter Leimbach

Stephan Bolliger von der Revisionsfirma BDO Visura hat sich entschuldigt.

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Juni 2007 wurde einstimmig genehmigt.

Zum Inhalt des Jahresberichtes äusserte sich der Präsident nur kurz. Die wichtigsten Themen der Vorstandsarbeiten waren: Fertigstellung Ersatzneubau Leimbach, Finanzierung Leimbach, Organisation des Vorstandes, MieterInnenprobleme und etliches mehr.

Ursula Scheuber konnte das 20-jährige Dienstjubiläum feiern.

Der Jahresbericht wurde einstimmig genehmigt.

Die Jahresrechnung 2007 wies einen Bilanzgewinn von CHF 42'755.89 aus. BDO Visura, Stephan Spichiger und Stephan Bolliger, beantragten aufgrund ihrer Prüfung eine Abnahme der Rechnung. Diese wurde von den anwesenden GenossenschaftlerInnen einstimmig gutgeheissen. Der Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Reingewinns und die weitere Verzinsung der Anteilscheine mit 2½ Prozent wurde ebenfalls einstimmig angenommen.

Das Wort zur Jahresrechnung wurde nicht gewünscht.

Dem Vorstand wurde unter Ausstand der Betroffenen einstimmig rechtsverbindliche Entlastung erteilt.

Im Vorstand gab es drei Rücktritte zu verzeichnen. Dies waren Esther Wirth (Vize-Präsidentin), Romeo von Burg und Ueli Frank (Präsident). Da der Vorstand am Anfang der Reorganisation zum Geschäftsführermodell stand wurde entschieden, nur zwei Vorstandsmitglieder zu ersetzen.

Auf Empfehlung des Vorstandes wurden Andrea Steiner und Thomas Merkle einstimmig als neue Vorstandsmitglieder gewählt. Die verbleibenden Vorstandsmitglieder Ruth Senti, Marius Hutmacher, Christian Kaufmann, Herbert Vieweg und Stefan Wyss wurden in globo einstimmig wieder gewählt. Auf Empfehlung des Vorstandes wurde Marius Hutmacher mit 104 Ja-Stimmen und 1 Gegenstimme als neuer Präsident gewählt.

Die Firma BDO Visura wurde mit 103 Ja-Stimmen und 2 Gegenstimmen wieder gewählt.

Anträge: Seitens der GenossenschaftlerInnen waren keine Anträge eingegangen.

Die neuentwickelte Beschattung der obersten Balkone im Hofgarten I wurde von der Baukommission der Stadt Zürich abgelehnt, ebenso der im Februar 2008 eingereichte Rekurs.

Der Vorstand hat sich für eine Verlängerung der Probezeit des Gemeinschaftsraumes bis März 2009 entschieden.

Die Bauabrechnung für Leimbach wurde fertiggestellt und überprüft. Das Kostendach von CHF 22 Millionen konnte eingehalten werden. Noch muss der Wassereintritt in die Ateliers verhindert werden.

Der Präsident bedankte sich bei allen MitarbeiterInnen, den Vorstandsmitgliedern, der Kontaktgruppe und den freiwilligen HelferInnen und beendete die Generalversammlung um 14.45 Uhr.

Ruth Senti, Aktuarin

Zürich, im Juni 2008

Bericht des Vorstandes

Der Vorstand hat sich im Berichtsjahr neu organisiert. Die strategische Bau- und Unterhaltsplanung ist dabei ins Zentrum der Vorstandsarbeit gerückt.

Vorstand in neuer Zusammensetzung

Durch die Rücktritte des Präsidenten Ueli Frank, der Vizepräsidentin Esther Wirth sowie des Vorstandsmitglieds Romeo von Burg ist es zu Ersatzwahlen an der Generalversammlung 2008 gekommen.

Neu gewählt wurden Andrea Steiner aus der Siedlung Hofgarten sowie Thomas Merkle aus Leimbach. Ausserdem wurde Marius Hutmacher, der bereits seit dem Jahre 2003 im Vorstand tätig ist, zum Präsidenten gewählt.

An der ersten Sitzung nach der Generalversammlung 2008 hat sich der Vorstand folgendermassen konstituiert: Marius Hutmacher übernimmt das Präsidium zusammen mit der neuen Vizepräsidentin Andrea Steiner. Thomas Merkle leitet neu das Ressort Bau & Unterhalt, unterstützt durch Fredi Suter, dem städtischen Vertreter sowie durch Marius Hutmacher. Das Ressort Finanzen hat weiterhin Christian Kaufmann inne. Ruth Senti kümmert sich zusammen mit Herbert Vieweg und Andrea Steiner um das Ressort Mietwesen. Das Ressort Kommunikation wird von Stefan Wyss betreut.

Da die neuen Vorstandsmitglieder Andrea Steiner und Thomas Merkle bereits vor ihrer Wahl regelmässig als Gäste an den Vorstandssitzungen teilgenommen hatten, war der neue Vorstand ohne lange Einarbeitungszeit gleich einsatzfähig. Der abtretende Präsident Ueli Frank sowie die abtretende Vizepräsidentin Esther Wirth hatten die laufenden Geschäfte in tadellosem Zustand übergeben. Nochmals herzlichen Dank für die geleistete Arbeit.

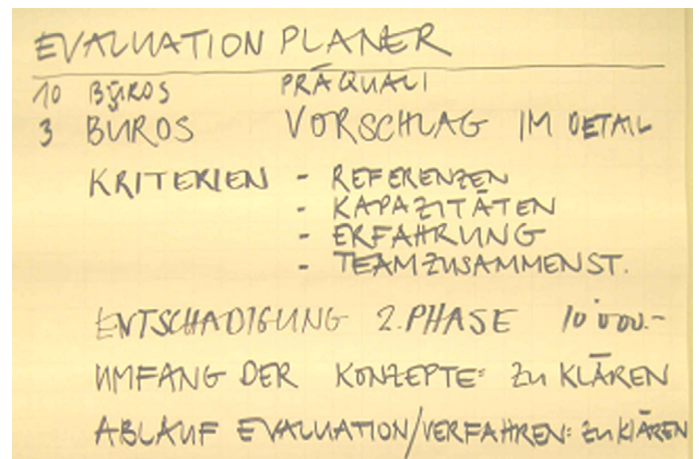
Vorstandssitzungen

An 10 Vorstandssitzungen und zahlreichen Ressort Sitzungen behandelte der Vorstand unter anderem folgende Geschäfte:

- Strategische Bau- und Unterhaltsplanung; insbesondere Erneuerung Küche/Bad im Hofgarten I und II
- Kommunikation und Informationsveranstaltung betreffend Erneuerung Küche/Bad
- Siedlung Leimbach, insbesondere Mängelbehebung
- Bewerbung um das Baurecht an der Tièchestrasse
- Organisationsreglement
- Sperrmüll-Aktion im September 2008
- Begegnungszone / Verkehrsberuhigung Zeppelinstrasse
- Verbesserte Sicherheit der Höfe I und II durch kindersichere Absperrungen sowie Baumpflanzung an der Hofwiesenstrasse
- Stammhäuser (neue Eingangstüren, Nachbarschaft, Bäume)
- Gemeinschaftsraum Hofgarten / Betriebsgruppe
- Organigramm
- Mietzinsentwicklung
- Weiterbildung des Vorstands und der Angestellten
- Vorbereitung der Generalversammlung 2009

Workshop

Am 6. November 2008 haben sich der Vorstand und die Verwaltung zum alljährlichen eintägigen Workshop im Gut am Katzensee getroffen. Der Vorteil eines solchen Workshops liegt



darin, dass bestimmte Themen eingehender und ausführlicher diskutiert werden können als an den abendlichen Vorstandssitzungen.

In einem ersten Teil wurde die anstehende Erneuerung von Küche und Bad im Hofgarten I und II intensiv besprochen. Zur Verstärkung wurde Bruno Lüthi dazugebeten, damit er mit seiner langjährigen Erfahrung aus der Praxis noch zusätzliche Anregungen einbringen konnte. In Gruppenarbeiten und offenen Diskussionen wurden der Umfang der Erneuerung, der Ausbaustandard sowie ganz konkrete Vorgaben für die Planung erarbeitet.

Nach dem Mittagessen hiess das Thema Kommunikation. Besprochen wurde schwerpunktmässig die Kommunikation innerhalb der Genossenschaft, insbesondere im Hinblick auf die geplante Erneuerung von Küche und Bad.

Auch die erste Informationsveranstaltung vom Februar 2009 konnte bei dieser Gelegenheit geplant und vorbereitet werden. Es herrschte Einigkeit, dass das Thema Kommunikation bei der bevorstehenden Erneuerung von Küche und Bad einen wichtigen Stellenwert hat. Ziel ist es, die MieterInnen frühzeitig, umfassend und zuverlässig über die geplante Erneuerung zu informieren.

Bericht des Ressorts Mietwesen

Siedlungen im Hofgarten und in Leimbach

Nachdem das Ressort Mietwesen im Vorjahr mit den Erstvermietungen im Ersatzneubau Leimbach ziemlich viel zu tun hatte, waren im Berichtsjahr 2008 nun deutlich weniger Mieterwechsel zu bewältigen.

Im Hofgarten fanden nur 8 Wohnungswechsel statt. Davon waren zwei genossenschaftsinterne Wechsel. Eine alleinstehende Genossenschafterin konnte von einer 4- in eine 2-Zimmerwohnung wechseln und eine Familie von einer 3- in eine 4-Zimmerwohnung umziehen.

Im Ersatzneubau Leimbach gab es zwei Wechsel.

Während der letzten 16 Jahre gab es in unserer Genossenschaft noch kein Kalenderjahr mit so wenigen Mieterwechseln wie im Berichtsjahr.

Dies zeigt sicher einerseits, dass sich Mieterinnen und Mieter bei uns wohl fühlen. Andererseits können wir erwähnen, dass in der Siedlung Hofgarten bis auf sechs nun alle unterbelegten 4-Zimmerwohnungen durch interne Umsiedlungen oder Wegzüge für junge Familien frei wurden.

Zu erwähnen ist auch, dass unsere Wohnungen in Leimbach und im Hofgarten sehr begehrt sind und sich täglich viele neue Interessenten melden.

Zur Siedlung Leimbach gehören ebenfalls drei Ateliers/Gewerberäume. Es stellte sich heraus, dass die Vermietung dieser Räume nicht ganz einfach ist. Trotzdem konnten bis Ende 2008 zwei der drei Räume vermietet werden.

Wir wünschen allen unseren Mieterinnen und Mietern weiterhin ein harmonisches Zusammenleben.



Geburten

Folgende Geburten wurden uns gemeldet:

19.01.2008	Aschwanden	Joy Zena	Zwirnerstrasse 261	8041 Zürich
23.02.2008	Zahner	Zoé Zarah	Zwirnerstrasse 265	8041 Zürich
27.02.2008	Lamprecht	Levi Edis	Hofwiesenstrasse 82	8057 Zürich
17.03.2008	Biber	Isabelle	Zeppelinstrasse 33	8057 Zürich
23.06.2008	Widmer	Julian	Hofwiesenstrasse 54	8057 Zürich
21.07.2008	Grüter – Lüssi	Lenni Oskar	Hofwiesenstrasse 72	8057 Zürich
28.09.2008	Cadalbert	Silvan	Zeppelinstrasse 33	8057 Zürich
17.10.2008	Cagienard	Andri Curdin	Zeppelinstrasse 71	8057 Zürich
15.12.2008	Zimmermann	Oskari	Zeppelinstrasse 43	8057 Zürich

Den glücklichen Eltern gratulieren wir und wünschen den drei Mädchen und den sechs Knaben ein gesundes und unbeschwertes Leben bei uns.

Ehrungen

Am 1. Juli 2008 50 Jahre Mieter und Genossenschafter:

Rosmarie und Hans Zuber Oskar Bider-Strasse 1 8057 Zürich

Herzliche Gratulation und vielen Dank für die Treue zu unserer Genossenschaft.

Todesfälle

15.03.2008	Barell	Ruth	Zeppelinstrasse 49	8057 Zürich
19.05.2008	Regli	Marlen	Zeppelinstrasse 57	8057 Zürich
24.07.2008	Kälin	Paul	Oskar Bider-Strasse 9	8057 Zürich

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser herzliches Beileid. Den Verstorbenen bewahren wir ein ehrendes Andenken.

Bericht des Ressorts Bau & Unterhalt

Die Hauptthemen des Jahres 2008 für das Ressort Bau- und Unterhalt waren die strategische Bau- und Unterhaltsplanung für den Hofgarten I + II sowie die Mängelbehebung und der Bauabschluss des Ersatzneubaus Leimbach.

Strategische Bau- und Unterhaltsplanung

Im Frühjahr 2008 wurde die Firma Wohnbaubüro AG beauftragt, anhand einer strategischen Bau- und Unterhaltsplanung die Siedlungen im Hofgarten hinsichtlich des Erneuerungsbedarfs über die nächsten 20-30 Jahre zu überprüfen. Mit dieser Untersuchung sollte ermittelt werden, nach welchen Zeiträumen weitere Erneuerungsmassnahmen oder Ersatzneubauten von weiterhin preisgünstigen Wohnungen sinnvoll wären.

Bereits in den Jahren 1999 bis 2002 wurden im Hofgarten I + II Gebäudehülle, Balkone, Haustechnik und Treppenhäuser renoviert. Auch in den Stammhäusern und im Hofgarten III (Oskar Bider Strasse 9) wurden Gebäudehülle, Küchen und Bäder sowie die Haustechnik in den Jahren 1996 und 2003 renoviert.

Für die Stammhäuser wird empfohlen, in 5 Jahren, 2013, die Situation zu überprüfen und dann allfällige Massnahmen zu planen. Für den Hofgarten III besteht vorerst kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Hinblick auf eine langfristige Werterhaltung hat der Vorstand entschieden, weitere Erneuerungen im Hofgarten I + II durchzuführen. Diese betreffen nun Küchen, Bäder, Steigleitungen und Wohnungstüren.

Für die Erneuerung der Küchen / Bäder im Hofgarten I + II wurde eine neue Baukommission mit den Mitgliedern Thomas Merkle, Marius Hutmacher, Andrea Steiner und Bruno Lüthi gebildet.

Die Planungen sollen für dieses Projekt im Frühjahr 2009 starten.

Grob geschätzt werden die Baukosten rund 12 bis 13 Mio. Franken betragen und zum Teil aus dem Erneuerungsfonds gedeckt sein. Wie sich dies auf die Mietzinse auswirkt, kann zur Zeit nicht verbindlich gesagt werden. Sicher ist, dass die Mieten weiterhin nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet werden und das Reglement für Rechnungswesen der Stadt Zürich angewendet wird.

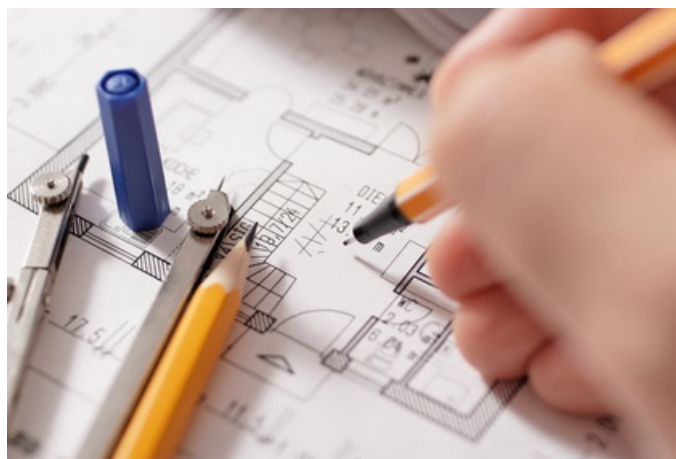
Die Erneuerung der Küchen und Bäder im Hofgarten I + II soll durch ein Architekturbüro ausgeführt werden, welches als Generalplaner alle weiteren Planer, wie den Haustechnikplaner und den Bauingenieur beauftragt.

Entsprechend dem Reglement der Baukommission vom Mai 2005 werden grössere und komplexe Bauvorhaben mit einer Bauherrenvertretung realisiert. Diese soll den Vorstand im täglichen Geschäft entlasten. Sie ist zuständig dafür, dass Planung und Ausführung den Vorgaben entsprechend umgesetzt werden. Um ein solches Projekt durchführen zu können, haben wir unter Konkurrenz eine Bauherrenvertretung ausgewählt. Dafür wurden mehrere Bauherrenvertretungen angefragt.

Aufgrund der Offerte, der Erfahrung und des Vertrauens haben wir uns erneut für die Firma Wohnbaubüro AG aus Uster, vertreten durch Dieter Hanhart und Katrin Hürzeler entschieden. Diese hat schon den Ersatzneubau Leimbach in derselben Funktion begleitet.

Heute rechnen wir mit einer Bauzeit von ungefähr 2 Jahren. Im Herbst 2009 werden wir anhand des Bauprogrammes eine genauere Prognose machen können.

Wir werden die MieterInnen mit Informationsschreiben oder Veranstaltungen über den Stand der Planung oder Ausführung und über wichtige Entscheide auf dem Laufenden halten.



Für den terminlichen Ablauf des Projekts wurden folgende Meilensteine festgesetzt:

März 2008	Start der Strategischen Planung
Dezember 2008	Evaluation Bauherrenvertretung
Februar 2009	Erste Informationsveranstaltung für die Mieter
Mai 2009	Entscheid Wettbewerb Generalplaner
Herbst 2009	Vorprojekt
Sommer 2010	Voraussichtlicher Baubeginn

Ersatzneubau Leimbach

Auch nach der Verabschiedung von Ueli Frank, Esther Wirth und Romeo von Burg als Vorstandsmitglieder bleibt die Zusammensetzung der Baukommission für den Ersatzneubau Leimbach bis auf weiteres bestehen, um den Ersatzneubau kompetent abzuschliessen.

Die Mängelliste der Firma Steiner AG ist noch nicht abschliessend abgearbeitet. Es bestehen weiterhin Mängel bezüglich Lärmemissionen und Feuchtigkeit. Hierfür wurden Abklärungen mit einem Bauphysiker gemacht. Die meisten Auswertungen konnten im Berichtsjahr noch nicht abgeschlossen werden.

Ein Wasserschaden beim Leimbachflügel wurde Mitte September 2008 nach langwierigen Abklärungen beseitigt. Die Kosten des Wasserschadens belaufen sich auf ca. CHF 250'000 und wurden von diversen Versicherungen der Planer, Unternehmer und der Karl Steiner AG übernommen.

Unsachgemäss ausgeführte Abdichtungen sind nun nach zwei Wassereintritten im Cablecom-Raum und in einer Waschküche im Untergeschoss des Sihlflügels aufgetaucht.

Diese sollen im Frühjahr 2009 behoben werden. Gleichzeitig werden die Abdichtungen nochmals kontrolliert und örtlich Feuchtigkeitsmessungen durchgeführt.

Im Zuge der Garantierarbeiten wurden im Herbst 2008 auch zwei abgestorbene Bäume ersetzt. Die 2-Jahres-Garantie des Generalunternehmers läuft im September 2009 ab. Für die bevorstehenden Abnahmen werden entsprechende Aktivitäten geplant.

Bauabrechnung und Kenndaten

Die Bauabrechnung ist abgeschlossen und liegt erfreulicherweise ca. CHF 40'000 unter dem Baukredit. Die vollständige Bauabrechnung finden Sie im beiliegenden Baubericht Leimbach.

Sonstiges und Einmaliges

In der Siedlung Hofgarten II konnten 4 Balkone inklusive Treppenabgänge mit Flüssigkunststoff abgedichtet werden.

Beim 120'000-Liter-Öltank an der Zeppelinstrasse 31 wurde ein Leck festgestellt, dadurch drang Wasser in den Tank ein. Dieser Tank musste stillgelegt werden. Damit wir günstigeres Erdgas beziehen können sind wir verpflichtet, während Erdgasversorgungsengpässen mit Öl zu heizen. Deshalb wurden als Ersatz vier 1000-Liter-Tanks neben der Heizung platziert. Diese reichen aus, um bei Bedarf auf Öl umzustellen und so weiterhin vom günstigen Gaspreis zu profitieren.

Der Rekurs betreffend der Beschattung der obersten Balkone im Hofgarten I wurde von der Stadt abgelehnt. Die Beschattung muss vorderhand mit den vorhandenen Sonnenschirmen gelöst werden. Die Vorzeichen für eine neue Lösung stehen im Moment leider schlecht.



An der Hofwiesenstrasse 21/23 wurden neue Wohnungstüren eingebaut. Damit werden die gültigen Brandschutzanforderungen erfüllt. Die Schall- und Wärmedämmung sowie die Sicherheit werden erhöht.

An der Hofwiesenstrasse 64 ist eine Baumbepflanzung geplant. Dies erforderte eine Neubeurteilung der bereits bestehenden Parkplatzsituation durch die zuständigen Behörden. Die erforderlichen Bewilligungen wurden erteilt und die Arbeiten werden in Absprache mit der Stadt Zürich ausgeführt.

Für den Sandkasten Leimbach wurden im Sommer 2008 verschiedene Beschattungsmöglichkeiten geprüft. Die Kosten der projektierten Beschattung waren jedoch enorm hoch und hätten ein Baugesuch zur Folge gehabt. Man entschied in Anbetracht dessen, dass versuchsweise ein Sommer lang mit normalen Sonnenschirmen beschattet wird, um Erfahrungen und Reaktionen sammeln zu können.

Für den Kindergarten und den eigenen Gebrauch wurden in Leimbach zwei Spielgerätekisten von der Stadt Zürich erworben.

Bericht des Ressorts Kommunikation

Das Ressort Kommunikation hat im 2008 verschiedene Publikationen wie das Bunte Blatt und die Internetseite betreut. Zentrale Themen waren die Aktivitäten der Kontaktgruppe und der Betriebsgruppe. Die Kontaktgruppe hat mehrere Anlässe organisiert. Die Betriebsgruppe hat den Gemeinschaftsraum während einer verlängerten Testphase vermietet und unterhalten.

Aktivitäten der Kontaktgruppe

Die Kontaktgruppe hat im Jahr 2008 viele ideenreiche Anlässe für unsere GenossenschaftlerInnen organisiert und zudem unsere Jubilare und Neuzuzüger besucht. Zu den von der Kontaktgruppe organisierten und durchgeführten Anlässen gehören:

- Seniorenmittagessen
- Geschichtenerzählen für Kinder
- Tauschbörse für Panini-Fussballbilder
- Hot-Dog Plausch
- Besuch im Behindertenwerk St. Jakob
- Seniorenausflug
- Einjahresfest in Leimbach
- Laternenfest in Leimbach
- Samichlausanlass

Im Kreis 6 engagieren sich die folgenden Frauen für alle MieterInnen: Beatrix Zraggen, Andrea Lüthi, Maria Vicini, Elä Hodel und Lili Nikolic.

Erstmals existiert auch in Leimbach eine Kontaktgruppe unter der Leitung von Erna Lahner.

Im Namen der Genossenschaft Hofgarten möchte sich der Vorstand für das Engagement aller Kontaktgruppenmitglieder bedanken.

Buntes Blatt

Das Bunte Blatt ist insgesamt 3 Mal, im April, September und November 2008 in einer Auflage von 280 Stück erschienen.

Es beinhaltet neben aktuellen Themen aus dem Vorstand hauptsächlich Berichte zu den Aktivitäten der Kontaktgruppe.

Auf der Internetseite der Genossenschaft Hofgarten (www.geho.ch) sind sämtliche Ausgaben des Bunten Blattes seit Mai 2006 abrufbar.

Gemeinschaftsraum Leimbach

Der Gemeinschaftsraum in Leimbach wurde im Jahr 2008 von den Mietern für private Feste wie Geburtstagspartys, Hochzeitstag, Familientreffen, etc. gemietet. Die Rückmeldungen der Mieter waren durchwegs positiv.

Anfang des Jahres trafen sich einmal wöchentlich ein paar Mütter mit ihren Kindern zum Spielen und Zusammensitzen.

Auch die Baukommission hat letztes Jahr im Gemeinschaftsraum verschiedene Sitzungen abgehalten.

Von der Kontaktgruppe in Leimbach wurden tolle Anlässe im Gemeinschaftsraum organisiert. Im Februar fand eine lustige Fasnachts-party für die Kinder statt und im März wurden bei einem Osterplausch Ostereier gefärbt und Spiele gemacht. Im September gab es einen ausgedehnten Apéro und ein internationales Häppchen-Bufferet unter dem Motto: „1 Jahr Leimbach“. Der Laternenumzug mit den schönen, selbst gebastelten Laternen fand im November statt. Beim Samichlausanlass wurden am Nachmittag feine Grittibänzen gebacken und am Abend gab es einen Chlaus-höck für Gross und Klein. Zum Abschluss des Jahres wurden feine Guetzi gebacken.



Gemeinschaftsraum Hofgarten und Betriebsgruppe

Seit November 2007 wird der Gemeinschaftsraum Hofgarten in einem Testbetrieb von einer Betriebsgruppe geführt.

Dieser Testbetrieb war ursprünglich bis im Sommer 2008 angesetzt, wurde dann jedoch vom Vorstand, wie an der Generalversammlung 2008 mitgeteilt wurde, bis im März 2009 verlängert.

Der Raum wurde im Berichtsjahr oft von GenossenschafterInnen für Geburtstagsfeste gemietet. Neben der normalen Vermietung wurde der Raum jeweils Montags und Diens-tags als „Allerleiladen“ betrieben oder stand Donnerstags der Chrabbelgruppe Hofgarten zur Verfügung.

Über das gesamte Jahr wurde der Raum im Durchschnitt an 15 Tagen pro Monat gemietet oder genutzt. Dabei wurden ebenfalls durchschnittlich CHF 715 an Einnahmen pro Monat eingenommen.

Im zweiten Halbjahr war die Auslastung/Vermietung deutlich höher als im ersten Halbjahr.

Bericht des Ressorts Finanzen

Aus Sicht des Ressorts Finanzen waren im Berichtsjahr der Abschluss des Bauprojektes Leimbach, die Mietzinsgestaltung und die strategische Planung der Küchen- und Baderneuerung bedeutsam.

Abschluss Bauprojekt Leimbach

Mit Vorliegen der definitiven Bauabrechnung konnte das Baukonto aufgelöst und der Anlagewert der Liegenschaft festgelegt werden. Dieser Wert hat im Hinblick auf die Gestaltung der Mietzinse eine wesentliche Bedeutung. Er ist daher auch vom Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich genehmigen zu lassen. Im 2009 läuft die 2-Jahresgarantie in Leimbach aus. Aufgrund unserer Erfahrungen aus dem Abschluss des Projektes rechnen wir mit weiteren Mängelbehebungen. Diese werden grösstenteils als Garantieleistungen zu erbringen sein, aber möglicherweise auch für unsere Genossenschaft Kostenfolgen mit sich bringen, nämlich dann, wenn der Genossenschaft durch die Schadensbehebung ein Mehrwert entsteht. Wir haben aus diesem Grund entsprechende Rückstellungen zu Lasten der Bauabrechnung gebildet. In der Erfolgsrechnung zeigen sich diese als Mehraufwand im Bereich des Unterhalts.

Mietzinsgestaltung

Die wirtschaftlichen Turbulenzen in der zweiten Jahreshälfte waren auch für unsere Genossenschaft spürbar. So werden wir von tieferen Zinssätzen bei unseren Hypotheken, der mit Abstand grössten Aufwandposition, profitieren können. Der Entscheid Anfangs Jahr, ein Teil der fälligen Festhypotheken als variable Hypotheken weiterzuführen, hat sich als richtig erwiesen. So können diese zu höchst attraktiven Konditionen wieder in längerfristige Festhypotheken umgewandelt werden.

Dass sich die sinkenden Zinssätze nicht auf unsere Mietzinse auswirken, liegt in den weiter steigenden Gebäudeversicherungswerten begründet. Per 1.1.2009 wurden diese wiederum beträchtlich erhöht, was für unsere Genossenschaft erneut höhere Einlagen in den Erneuerungsfonds bedeutet. Mögliche Szenarien wurden geprüft und mit dem Büro für Wohnbauförderung besprochen. Schlussendlich konnte die Erkenntnis gewonnen werden, dass sich Mehr- und Minderaufwand ungefähr die Waage halten. Der Vorstand hat somit entschieden, per 1.4.2009 keine generelle Mietzinsanpassung durchzuführen. Als momentane Besonderheit ist zu erwähnen, dass für die Mietzinsgestaltung der gemeinnützigen Wohnbauträger nach wie vor der Richtsatz der variablen Hypotheken der ZKB zu berücksichtigen ist, während ansonsten in der Immobilienbranche der neu geschaffene Referenzzinssatz, der quartalsweise vom Bundesamt für Wohnungswesen publiziert wird, als Berechnungsgrundlage verwendet wird. Derzeit liegt der Referenzzinssatz um 1% (!) höher als der Richtsatz der ZKB (Stand 1.3.2009).

Erneuerung Küche und Bad im Hofgarten I+II

Bereits steht das nächste grosse Bauvorhaben bevor. Aufgrund der Resultate der strategischen Planung ist mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 12-13 Mio. Franken zu rechnen. Nebst einer optimalen Planung der Bauabläufe ist vor allem auch eine sorgfältige finanzielle Planung erforderlich, damit später kostspielige Überraschungen vermieden werden können.

Die Genossenschaft Hofgarten kann auf ein in finanzieller Hinsicht erfreuliches 2008 zurückblicken, sodass der Vorstand der Generalversammlung wiederum den Antrag stellen kann, die Anteilscheine mit 2.5% zu verzinsen.

Bilanz

Aktiven	31. Dez. 2008	31. Dez. 2007	
	CHF	CHF	
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	752 404.07	927 180.86	81%
Forderungen	201 438.31	265 178.39	76%
Anlagevermögen			
Wertschriften	6 000.00	6 000.00	100%
Mobilien	1.00	1.00	100%
Liegenschaften	47 526 899.44	27 540 002.29	173%
Baukonto Leimbach	-	20 317 043.86	0%
	48 486 742.82	49 055 406.40	
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kreditoren	117 738.11	218 573.20	54%
Transitorische Passiven			
Kurzfristige Rückstellungen	3 186.45		
Vorausbezahlte Mietzinsen	221 603.80		
Heizungsentschädigungen und Übrige	223 427.00		
Neubau Leimbach	236 624.40	684 841.65	31%
Langfristiges Fremdkapital			
Hypotheken	35 778 740.00	35 802 240.00	100%
Darlehen	1 840 000.00	2 060 000.00	89%
Fonds			
Amortisationskonto	4 827 270.12	4 518 345.32	107%
Erneuerungsfonds	3 341 343.50	2 435 357.05	137%
Solidaritätsfonds	104 460.08	108 035.88	97%
Eigenkapital			
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1 617 900.00	1 549 900.00	104%
Gesetzlicher Reservefonds	109 437.79	107 300.00	102%
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag Vorjahr	2 004.85		
Gewinn aus laufender Rechnung	63 006.72	65 011.57	152%
	48 486 742.82	49 055 406.40	

Erfolgsrechnung

Ertrag	2008	2007	
	CHF	CHF	
Mietzinsen	3 802 824.00	3 070 600.00	124%
Aktivzinsen	5 830.64	1 520.94	383%
Diverse Einnahmen	42 762.65	41 394.96	103%
	3 851 417.29	3 113 515.90	
Aufwand			
Liegenschafts- und Bankzinsen	1 236 669.95	1 194 175.71	104%
Personalkosten	475 637.65	470 061.70	101%
Reparaturen und Unterhalt	519 651.48	291 269.34	178%
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	182 813.30	165 689.15	110%
Versicherungen und Gebühren	30 904.15	27 296.45	113%
Büro- und Verwaltungskosten	11 286.54	19 976.65	56%
Vorstandshonorare und Sitzungsgelder	85 392.15	68 470.70	125%
Revisorenhonorare	4 250.20	5 286.65	80%
Kontaktgruppe	5 670.00	5 652.80	100%
Einlagen			
Erneuerungsfonds	905 986.45		
Amortisationskonto	308 924.80	812 074.70	150%
Steuern	21 223.90	19 057.05	111%
Gewinn	63 006.72	34 505.00	183%
	3 851 417.29	3 113 515.90	

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt an die Generalversammlung die folgende Gewinnverwendung:

Gewinn gemäss Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2008	63 006.72
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2 004.85

Bilanzgewinn **65 011.57**

Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	3 250.58
Verzinsung des Solidaritätsfonds	2 611.50
Verzinsung der Anteilscheine	39 941.20
Vortrag auf neue Rechnung	19 208.29

Total Gewinnverwendung **65 011.57**

Die Verzinsung der Anteilscheine und des Solidaritätsfonds erfolgt zum Zinssatz von 2.5%.

Fonds und Wertberichtigungen

	CHF
Amortisationskonto für Liegenschaften	
Stand 1. Januar 2008	4 518 345.32
Reglementarische Einlagen	308 924.80
Saldo 31. Dezember 2008	4 827 270.12
Erneuerungsfonds	
Stand 1. Januar 2008	2 435 357.05
Reglementarische Einlagen	741 365.00
Ausserordentliche Einlage Hofgarten I+II	164 621.45
Saldo 31. Dezember 2008	3 341 343.50
Gesetzlicher Reservefonds	
Stand 1. Januar 2008	107 300.00
Einlagen	2 137.79
Saldo 31. Dezember 2008	109 437.79
Solidaritätsfonds	
Stand 31. Dezember 2007	108 035.88
Zinsgutschrift 2007	2 700.90
Stand 1. Januar 2008	110 736.78
Einlagen 2008	17 250.00
Entnahmen 2008:	
- Spenden / Jubiläen	350.00
- Einlage Solidaritätsfonds SVW	2 610.00
- Beitrag Gnessikick 2008	900.00
- Genossenschaftsfest 2008	12 777.75
- Kontaktgruppe	6 888.95
Total Entnahmen	23 526.70
Saldo 31. Dezember 2008	104 460.08

Übersicht der Liegenschaften

Anlagewert in CHF

Liegenschaft	Bezug	Anlagewert 31.12.2007	Aktivierungen im Berichtsjahr	Anlagewert 31.12.2008	Wert Gebäude- versicherung
Hofwiesenstrasse 21/23	1922	1 650 000	20 000	1 670 000	5 590 900
Hofgarten I	1930	10 702 554	-	10 702 554	20 430 400
Hofgarten II	1932	13 114 759	-	13 114 759	26 604 300
Hofgarten III (Oskar Bider-Str.)	1969	1 648 803	-	1 648 803	2 813 600
Leimbach	2007	423 886	19 966 897	20 390 783	18 697 300
Total		27 540 002	19 986 897	47 526 899	74 136 500

Wohnungsbestand per 31.12.2008

Zimmerzahl	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	Total
Hofwiesenstrasse 21/23			7		6		3		16
Hofgarten I			27		42		2**		71
Hofgarten II	15		48		39				102
Hofgarten III	15								15
Leimbach	12	3	3	7		22		10	57
Total	42	3	85	7	87	22	5	10	261

** Einfamilienhäuser

Weitere Lokalitäten

Beschreibung	Kindergartenlokal	Atelier	Gemeinschaftsraum	Ladenlokal
Hofgarten II	1			1
Leimbach	1	3	1	

Hypotheken und Darlehen

Hofwiesenstrasse 21/23

CHF

3.500%	Variable Hypothek der ZKB	600 000.00
--------	---------------------------	------------

Hofgarten I

3.302%	Libor Hypothek der ZKB, Verfall 18. Oktober 2010	1 000 000.00
3.250%	Festhypothek der ZKB, Verfall 15. Oktober 2010	1 500 000.00
3.490%	Festhypothek der ZKB, Verfall 19. Oktober 2010	1 000 000.00
3.950%	Festhypothek der Pensionskasse der ZKB, Verfall 5. September 2009	3 000 000.00
3.250%	Festhypothek der Pensionskasse der ZKB, Verfall 7. Mai 2009	1 000 000.00
2.850%	Festhypothek der ZKB, Verfall 15. Dezember 2009	780 000.00

Hofgarten II

3.630%	Festhypothek der ZKB, Verfall 5. September 2012	3 000 000.00
2.970%	Festhypothek der ZKB, Verfall 9. November 2011	3 500 000.00
3.500%	Variable Hypothek der ZKB	1 600 000.00
3.500%	Variable Hypothek der ZKB	485 000.00

Hofgarten I und II

3.250%	Variable Hypothek der Pensionskasse der Stadt Zürich	2 253 740.00
3.610%	Festhypothek der ZKB, Verfall 7. Mai 2015	2 000 000.00
2.000%	Darlehen des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen	240 000.00

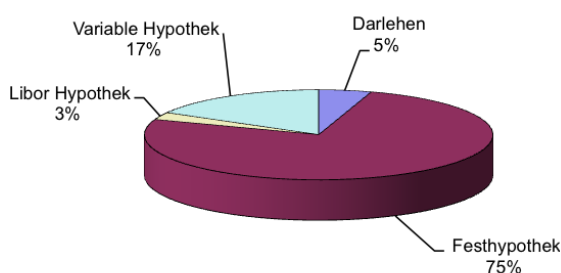
Leimbach

3.200%	Festhypothek der Credit Suisse, Verfall 15. September 2013	4 000 000.00
3.260%	Festhypothek der Credit Suisse, Verfall 15. September 2015	4 060 000.00
3.220%	Festhypothek der Credit Suisse, Verfall 25. Januar 2014	4 600 000.00
3.250%	Variable Hypothek der Credit Suisse	1 400 000.00
2.000%	Darlehen des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen	1 600 000.00

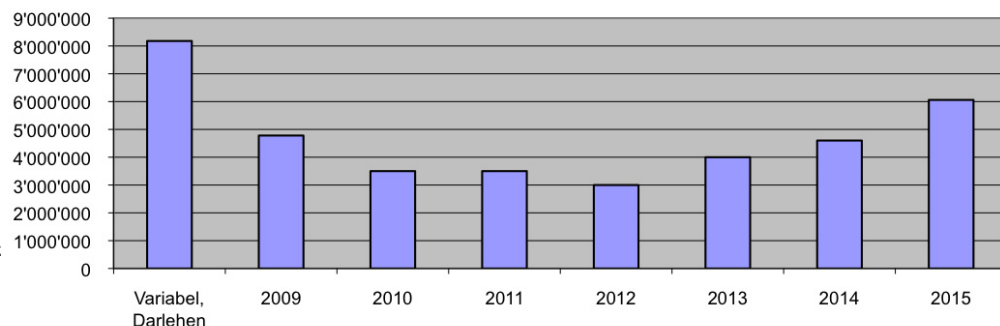
Total Fremdkapital

37 618 740.00

Fremdkapital nach Finanzierungsform



Fremdkapital nach Fälligkeiten



Verschiedenes

Nebenkosten

CHF	Hofgarten I, II & III	Hofwiesenstr. 21/23	Leimbach	Total
Mieterzahlungen (Akonti)	299 664.00	25 908.00	102 450.00	428 022.00
Verwaltungshonorar	6 089.70	691.60	3 153.20	9 934.50
Nebenkosten 2007/2008	202 851.45	23 060.00	105 126.00	331 037.45
Saldo	90 722.85	2 156.40	-5 829.20	87 050.05

Personalkosten

	CHF
Löhne	386 087.75
Sozialleistungen	89 549.90
Total	475 637.65

Entschädigungen Kommissionen

	CHF
Bauko Leimbach	21 900.00
Total	21 900.00

Reparaturen und Unterhalt

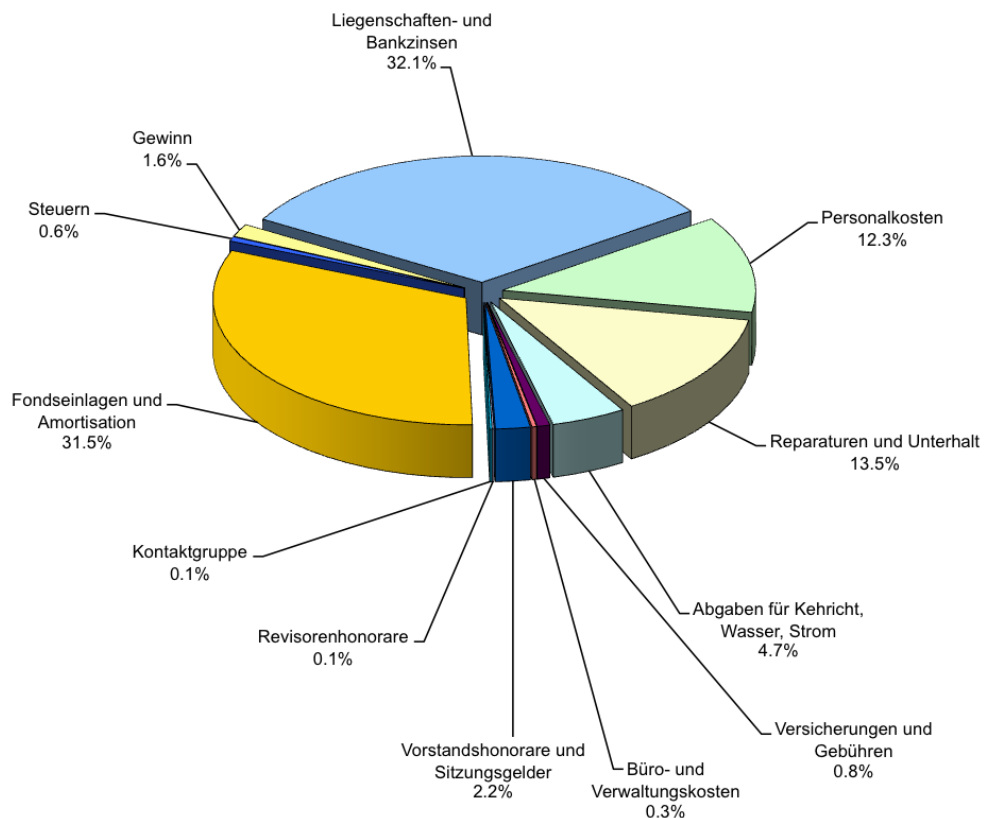
	CHF
Elektroinstallationen	19 397.85
Garten- und Umgebungsarbeiten	23 589.65
Tapeten, Farben, Material Maler	21 326.85
Material, Werkzeuge Hauswart	24 027.50
Übriger Unterhalt	191 840.30
Mieterzahlungen für Reparaturen	-14 631.35
Diverse allgemeine Unkosten	33 781.93
Gemeinschaftsraum	2 386.25
Strategische Bauplanung	7 138.80
Sanierung Wohnungstüren Stammhäuser	32 726.05
Beschattung oberste Balkone Hofgarten I (Baueingabe und Rekurs)	8 067.65
Rückstellungen 2-Jahresgarantiewerke Leimbach	170 000.00
Total	519 651.48

Mieterfranken

Ertrag	CHF	
Mietzinsen	3 802 824.00	98.7%
Aktivzinsen	5 830.64	0.1%
Diverse Einnahmen	42 762.65	1.2%
Total	3 851 417.29	100.0%

Aufwand	CHF	
Liegenschaften- und Bankzinsen	1 236 669.95	32.1%
Personalkosten	475 637.65	12.3%
Reparaturen und Unterhalt	519 651.48	13.5%
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	182 813.30	4.7%
Versicherungen und Gebühren	30 904.15	0.8%
Büro- und Verwaltungskosten	11 286.54	0.3%
Vorstandshonorare und Sitzungsgelder	85 392.15	2.2%
Revisorenhonorare	4 250.20	0.1%
Kontaktgruppe	5 670.00	0.1%
Fondseinlagen und Amortisation	1 214 911.25	31.5%
Steuern	21 223.90	0.6%
Gewinn	63 006.72	1.6%
Total	3 851 417.29	100.0%

Verwendung des Mieterfrankens 2008



Bericht der Kontrollstelle an die Generalversammlung



BDO Visura
Wirtschaftsprüfung

5001 Aarau, Entfelderstrasse 1
Tel. 062 834 91 91 / Fax 062 834 91 02
www.bdo.ch

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Genossenschaft Hofgarten, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Hofgarten für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Aarau, 31. März 2009

BDO Visura

Stephan Bolliger
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Christian Wyrsh
Leitender Revisor
Zugelassener Revisor

Beilagen

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Mitglied der Treuhand Kammer

Impressum

Herausgeberin

Genossenschaft Hofgarten

Hofwiesenstrasse 58

8057 Zürich

Telefon 044 363 39 11

Fax 044 363 39 12

Email info@geho.ch

Internet www.geho.ch

Auflage

320 / Mai 2009