



Inhalt

Jahresbericht

- 1 Einladung zur 88. ordentlichen Generalversammlung
- 2 Organisation der Genossenschaft
- 3 Vorwort des Präsidenten
- 4 Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2009
- 5 Bericht des Vorstandes
- 7 Bericht des Ressorts Mietwesen
- 10 Bericht des Ressorts Bau & Unterhalt
- 14 Bericht des Ressorts Kommunikation
- 15 Bericht des Ressorts Finanzen

Jahresrechnung

- 17 Bilanz
- 18 Erfolgsrechnung
- 19 Fonds und Wertberichtigungen
- 20 Übersicht der Liegenschaften
- 21 Hypotheken und Darlehen
- 22 Verschiedenes
- 23 Mieterfranken und Wohnungsbestand
- 24 Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung

Einladung zur 88. ordentlichen Generalversammlung

Samstag, 19. Juni 2010, im Festzelt in der Siedlung Sihlgarten, Zwirnerstrasse 257-269, 8041 Zürich-Leimbach im Rahmen des Genossenschaftsfestes. Ein separates Programm liegt bei.

Ab Zürich Hauptbahnhof mit der S-Bahn S4 bis Haltestelle Zürich-Manegg.

Beginn der Generalversammlung 15.30 Uhr (Zeltöffnung 15.00 Uhr)

Traktanden	1	Wahl der StimmzählerInnen
	2	Wahl der ProtokollführerIn
	3	Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 19. Juni 2009
	4	Jahresgeschäfte
	4.1	Abnahme des Jahresberichts 2009
	4.2	Abnahme der Jahresrechnung 2009 und des Berichts der Revisionsstelle
	4.3	Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
	4.4	Entlastung des Vorstands
	4.5	Vorstellung des Budgets 2010
	5	Wahlen
	5.1	Wahl des Vorstandes
	5.2	Wahl des Präsidenten
	5.3	Wahl der Revisionsstelle
	6	Anträge
	6.1	Anträge von Mitgliedern – Mietzinsreduktion während Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II. Siehe Beilagen: Antrag von Frau Gretler und Stellungnahme des Vorstandes.
	7	Mitteilungen
	7.1	Allgemeine Informationen zur Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II
	8	Diverses

Nach der Generalversammlung offeriert die Genossenschaft den GenossenschafterInnen einen Apéro.

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

Die **Stimmkarte** erhalten Sie beim **Zelteingang**.

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

Die **Anmeldung** für die Teilnahme an der Generalversammlung mit dem beiliegenden Formular erwarten wir bis am **Samstag, 29. Mai 2010**.

Im gleichen Haushalt lebende Angehörige ab 18 Jahren sind selbstverständlich ebenfalls als Gäste an der Generalversammlung 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	2009	Balz Christen	Friesenbergalpe 15
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	8124 Maur
Vertreter Stadt Zürich	2006	Fredi Suter	8706 Meilen

Austritte aus dem Vorstand per 07.2009

Ressort Finanzen	2006	Christian Kaufmann	Hofwiesenstrasse 48
------------------	------	--------------------	---------------------

Kontrollstelle	seit
BDO Visura	2005

Kontaktgruppe	seit		
Kontaktperson Hofgarten	2009	Maria Vicini	Hofwiesenstrasse 23
Kontaktperson Sihlgarten	2008	Erna Lahner	Zwirnerstrasse 269

Betriebsgruppe Gemeinschaftsraum Hofgarten

Kontaktperson	2008	Jörg Vicini	Hofwiesenstrasse 23
---------------	------	-------------	---------------------

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 Genossenschafter

Die Genossenschaft Hofgarten hat im Berichtsjahr einen wichtigen Grundstein für ein attraktives Wohnungsangebot gelegt: Den Entscheid zur Durchführung der Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II. Die planerische Gestaltung dieses Projekts zusammen mit dem Generalplanerteam hat von allen Beteiligten einen grossen Einsatz gefordert, wobei die Ergebnisse erst in den Folgejahren sichtbar werden.

Neben der Arbeit ist die Weiterbildung nicht zu kurz gekommen. Die meisten Angestellten und Mitglieder des Vorstands haben im Berichtsjahr einen auf ihre Tätigkeit abgestimmten Weiterbildungskurs besucht und damit ihre Fachkompetenz auffrischen können.

Erstmals hat die Genossenschaft Hofgarten eine detaillierte Risikoanalyse durchgeführt, wie dies der Gesetzgeber seit der Einführung des neuen Revisionsrechts verlangt. Der Umgang mit Risiken leistet einen wichtigen Beitrag zur Stabilität unserer Genossenschaft.

Um auch die BewohnerInnen der Genossenschaft Hofgarten besser kennen zu lernen, hat das Ressort Mietwesen im Berichtsjahr einen Mieterspiegel erstellt, welcher inhaltlich in den vorliegenden Jahresbericht einfliesst. Übrigens: die abgebildeten Fotos und Bilder in diesem Jahresbericht stammen von BewohnerInnen der Genossenschaft.

Ich danke Ihnen, liebe GenossenschafterInnen, für Ihr Interesse an unserer Tätigkeit und wünsche Ihnen einen informativen Rückblick auf das vergangene Jahr.

Marius Hutmacher, Präsident

Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2009

An der 87. ordentlichen Generalversammlung vom 19. Juni 2009 konnten 88 Mitglieder, 51 Gäste aus der Genossenschaft sowie 6 „auswärtige“ Gäste begrüsst werden.

Die Generalversammlung fand um 19.30 Uhr im Swissôtel Zürich-Oerlikon statt.

Folgende geladene Gäste wurden vorgestellt:

- Alfred Suter, städtischer Vertreter
- Reto Eichmann, CS (Baupartner Leimbach)
- Christian Wyrsh (Revisor BDO Visura)
- Dieter Hanhart, Bauherrenvertreter Leimbach
- Gabi von Burg, Büro Leimbach
- Balz Christen, Vorstandskandidat

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 14. Juni 2008 wurde einstimmig genehmigt.

Jahresgeschäfte: Zum Inhalt des Jahresberichtes äusserte sich der Präsident nur kurz.

Die wichtigsten Themen der Vorstandsarbeiten waren: Strategische Bau- und Unterhaltsplanung, Gemeinschaftsraum, Bewerbung Wohnsiedlung Areal Tièchestrasse, Workshop vom 6.11.2008, Wohnungswechsel und Probleme mit MieterInnen.

Der Jahresbericht wurde einstimmig genehmigt.

Die Jahresrechnung 2008 wies einen Bilanzgewinn von Fr. 65'011.57 aus. BDO Visura, vertreten durch Stephan Bolliger und Christian Wyrsh, beantragte aufgrund ihrer Prüfung eine Abnahme der Rechnung. Diese wurde von den anwesenden GenossenschafterInnen einstimmig gutgeheissen. Der Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Reingewinns und die weitere Verzinsung der Anteilscheine mit 2.5 Prozent wurde ebenfalls einstimmig angenommen.

Das Wort zur Jahresrechnung wurde nicht gewünscht.

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

Ersatzwahlen: Der bisherige Quästor Christian Kaufmann gab seinen Rücktritt bekannt. Auf Empfehlung des Vorstandes wurde Herr Balz Christen einstimmig als neues Vorstandsmitglied gewählt.

Anträge: Seitens der GenossenschafterInnen waren keine Anträge eingegangen.

Der Vorstand stellte den Antrag, während der Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II auf eine Mietzinsreduktion zu verzichten. Der Antrag des Vorstandes wurde mit 2 Gegenstimmen eindeutig angenommen.

Mitteilungen: Beim Architektenwettbewerb für die Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II, bei welchem 4 Büros teilnahmen, fiel der Entscheid zugunsten von Elson Frei Architekten aus Zürich.

Die Vorprojektphase wurde gestartet. Dem Vorstand lag viel daran, einen Mehrwert zu schaffen mit besserer Nutzbarkeit der Räume, einer kostengünstigen Bauweise und einer möglichst kurzen Bauzeit.

Der Vorstand beschloss den definitiven Betrieb des Gemeinschaftsraumes.

Die Beschattung der obersten Balkone im Hofgarten I wurde nicht weiterverfolgt.

Der Präsident bedankte sich bei allen MitarbeiterInnen, den Vorstandsmitgliedern, der Kontaktgruppe, der Betriebsgruppe und den freiwilligen HelferInnen und beendete die Generalversammlung um 20.25 Uhr.

*Für das Protokoll
Ruth Senti, Aktuarin*

Bericht des Vorstandes

Die Projektierung der Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II zusammen mit der Bauherrenvertretung stand im Berichtsjahr 2009 im Zentrum der Vorstandstätigkeit.

Personelles

An der Vorstandssitzung im Januar 2009 hat unser Leiter des Ressorts Finanzen, Christian Kaufmann, bekannt gegeben, dass er aus beruflichen Gründen auf die nächste Generalversammlung zurück tritt. Der Vorstand hat diesen Entscheid mit grossem Bedauern zur Kenntnis genommen und dankt an dieser Stelle nochmals ganz herzlich für das geleistete Engagement.

Nun ging es darum, Ersatz zu finden. Das Ressort Finanzen ist ein anspruchsvolles Amt und erfordert viel Fachwissen. Es stellte sich heraus, dass es nicht so einfach war, eine geeignete Person unter den GenossenschaftlerInnen zu finden. Deshalb hat der Vorstand entschieden, auch extern zu suchen.

Zu unserem grossen Glück haben wir Balz Christen, Buchhalter mit eidg. Fachausweis und tätig beim Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) gefunden. An der Generalversammlung 2009 wurde Balz Christen gewählt und bereichert seither unseren Vorstand.

Vorstandssitzungen

An 12 Vorstandssitzungen und zahlreichen Kommissionssitzungen behandelte der Vorstand unter anderem folgende Geschäfte:

- Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II
- Mieterinformationsveranstaltungen betreffend Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II

- Hofgestaltung im Hofgarten, insb. Neugestaltung der Piazza und verbesserte Sicherheit auf den Spielplätzen
- Schwenkbarrieren zur Hofwiesenstrasse und Oskar-Bider Strasse zwecks Schutz der Kinder vor Verkehrsunfällen
- Neue Besetzung des Ressorts Finanzen im Vorstand
- Einführung einer Darlehenskasse (DAKA)
- Mietzinsentwicklung
- Korrespondenz und Anträge von MieterInnen direkt an den Vorstand
- Siedlung Sihlgarten (Mängelbehebung, Beschattung Sandkasten, Aussenraumgestaltung)
- Buntes Blatt
- Jahresbericht 2008
- Professionalisierung des EDV-Supports für die Verwaltung
- Aufnahmege Suche von neuen GenossenschaftlerInnen
- Gemeinschaftsraum Hofgarten / Betriebsgruppe
- Weiterbildung von Vorstandsmitgliedern und Angestellten
- Vorbereitung der Generalversammlung 2009

Workshop

Am 30. Oktober 2009 traf sich der Vorstand, die Baukommission sowie die Geschäftsführung zum eintägigen Workshop im Neubühl.

Am Vormittag hat das Generalplanerteam Herr Peter Elsohn (Architekt) und Herr Maurus Jäger (Baumanagement) den Anwesenden das



Vorprojekt zur Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II im Detail vorgestellt.

Nach vielen Fragen und Erläuterungen hat der Gesamtvorstand das Vorprojekt inkl. Kostenschätzung verabschiedet und somit grünes Licht für die weitere Planung gegeben.

Nach dem Mittagessen hat der Landschaftsarchitekt Herr Tremp ein Konzept zur Weitergestaltung der Innenhöfe Hofgarten I, II und III präsentiert. Aufgabe war unter anderem die Sicherheit der verschiedenen Spielplätze zu überprüfen, sowie Ideen zur Optimierung der Piazza (Sonnenschutz, Behaglichkeit, Funktionalität usw.) vorzustellen. Weitere Themen waren Sitzgelegenheiten und überdachte Veloabstellplätze. Der Vorstand hat das Konzept mit grossem Interesse aufgenommen und anschliessend eingehend diskutiert.

In einem dritten Teil hat uns unser Finanzfachmann Balz Christen erläutert, wie die neuen Mietzinse nach der Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II finanziert und berechnet werden können.

Alles in allem war dies ein sehr intensiver und aufschlussreicher Tag.

*Für das Präsidium
Andrea Steiner*

Bericht des Ressorts Mietwesen

Mieterwechsel

Im Hofgarten fanden 14 Wohnungswechsel statt. Von diesen 14 Wechseln haben 3 Parteien intern in eine kleinere und 2 Parteien intern in eine grössere Wohnung gewechselt.

In der Siedlung Sihlgarten (Leimbach) fanden 3 Wechsel statt.

Der Neuzuzüger-Apéro fand am 25. März 2009 im Kontaktgruppenraum statt. Es nahmen 13 NeuzuzügerInnen daran teil.

Mieterspiegel

Das Ressort Mietwesen hat versucht in Erfahrung zu bringen, wie sich unsere Mieterschaft im Quartier Unterstrass zusammensetzt. Der folgende Bericht kommentiert die vielen daraus entstandenen Zahlen:

Als BewohnerIn des Hofgartens oder der Stammhäuser haben wir doch oft das Gefühl, unsere NachbarInnen gut zu kennen, nicht wahr? Man sieht sich, man grüsst sich, man kennt sich, oft über lange Jahre, wenn nicht sogar Jahrzehnte.

Das Ressort Mietwesen wollte es etwas genauer wissen, es gibt ja seit Jahren eine Bewohnerstatistik für die Kontaktgruppe, damit diese alle Jubilare, Neuzuzüger und Wöchnerinnen besuchen kann. Zudem wollten wir unsere Zahlen mit der Statistik der Stadt Zürich vergleichen.

Insgesamt verzeichnen unsere Bücher 528 Einwohner. Unsere älteste Mieterin wurde 1918 geboren und wohnt schon seit 1946 in ihrer Wohnung. Unser ältester Mieter vollendete im Berichtsjahr das 96. Lebensjahr.

Oft hört man das Gerücht, Genossenschaften seien überaltert. Wie steht es also um unsere Altersverteilung?

Im Hofgarten sind 98 Personen (rund 19%) älter als 65 Jahre, davon sind wiederum 40 Personen über 80 Jahre alt. Die Genossenschaft Hofgarten hat also einen ansehnlichen Anteil an SeniorInnen, die zudem sehr rüstig sind: da wir nur im Haus Oskar-Bider Strasse über einen Lift verfügen, scheint das Leben in unserer Genossenschaft den Bewegungsapparat der Menschen in Schwung zu halten.

Wie sieht es nun bei den jungen Jahrgängen aus? Fangen wir hier bei den Jüngsten an: Im Jahr 2009 sind in den Siedlungen im Kreis 6 insgesamt 8 Kinder auf die Welt gekommen.

Über ein Drittel unserer Einwohner ist 18-jährig oder jünger! In Zahlen ausgedrückt, 180 Kinder und Jugendliche (=35%). Wir sind also wirklich eher eine „überjüngte“ als eine „überalterte“ Genossenschaft.

Die Menge der 7-jährigen ist am besten vertreten unter allen BewohnerInnen, insgesamt 16 Kinder aus dem Jahr 2002 beleben unsere Innen- und Aussenflächen. Bei den Jugendlichen sind die einzelnen Jahrgänge etwas schwächer vertreten, hier findet sich ein Abbild unserer Auszüge, denn öfters sind es Familien mit etwas älteren Kindern, die aus der Genossenschaft Hofgarten wegziehen.

Welche Altersgruppe ist denn sehr spärlich vertreten in der Genossenschaft? Der oder die 30-jährige! Wir haben keinen einzigen Bewohner mit dem Jahrgang 1980! Überhaupt sind die jungen Erwachsenen zwischen 18 und 32 Jahren stark untervertreten. Da gibt es noch einige Kinder, die bei den Eltern wohnen, sehr wenige Konkubinatspaare und dann kommen schon die „jungen Eltern“. So ab 33 Jahren beginnt im Hofgarten die Elternlebensphase mit entsprechend zahlreichen Jahrgängen bis in die späten 40-iger Lebensjahre.

Auch der Altersdurchschnitt liegt mit 39 Jahren unter dem Wert für die Stadt Zürich, Herr und

Frau Zürcher waren im Jahr 2004 durchschnittlich 41.5 Jahre alt.

Welche Berufe sind die häufigsten? Am häufigsten ist der Beruf der Hausfrau mit absolut 62 Nennungen, aber unsere Statistik erfasst nur die Berufe beim Einzug, viele jüngere Hausfrauen gehen mittlerweile wieder einer Erwerbsarbeit nach, auffallend ist auch das Durchschnittsalter der Hausfrauen, es liegt bei 68 Jahren.

Hier zeigt sich der gesellschaftliche Wandel: Früher spielte in der Familienphase der Beruf der Frau kaum eine Rolle. Heute gehört der gelernte Beruf zum Selbstverständnis vieler Frauen, der natürlich bei der Anmeldung mit angegeben wird.

Die Geschlechterverteilung lässt sich leider nicht eindeutig aus unserer Statistik ermitteln, aber auch im Hofgarten ist „das Alter“ weiblich. Das zeigt zum Beispiel die Belegung unserer 2-Zimmerwohnungen. Hier kommen auf 27 Mieterinnen nur 3 Mieter.

Welche Häuser sind am belebtesten? Die meisten Einwohner haben die Stammhäuser mit dem Spitzenreiter Hofwiesenstrasse 21 mit 29 BewohnerInnen, dicht gefolgt vom Haus 23 mit 28 BewohnerInnen. Dies hängt auch damit zusammen, dass diese beiden Gebäude jeweils 8 Wohnungen besitzen und nicht nur 6. Auch in den Siedlungen Hofgarten I, II und III gibt es zwei Spitzenreiter, und zwar die Zeppeleinstrasse 33 und 71 mit jeweils 21 BewohnerInnen.

Ein wichtiges Wohnkriterium ist der Flächenbedarf pro Mieter. Insgesamt ist in den letzten Jahren ein steigender Flächenbedarf pro Einwohner der Stadt Zürich festzustellen, aktuell liegt er bei 50 qm Wohnfläche. Das kollidiert natürlich mit den Zielen der 2000 Watt Gesellschaft, da grosse Wohnflächen viel Energie verbrauchen.

Unsere Statistik ist noch nicht soweit ausgereift, dass wir die Wohnfläche pro Mieter ausrechnen können, was sich aber relativ einfach feststellen lässt, ist die Anzahl Zimmer.

Die Genossenschaft Hofgarten im Quartier Unterstrass residiert in 679 Zimmern, pro Bewohner kommen wir auf eine Zimmerzahl von 1.3. Das heisst der Flächenverbrauch wird, wenn sie sich ein typisches Zimmer einer Wohnung im Hofgarten vorstellen, unter 20 qm pro Person liegen. Das Leben im Hofgarten bietet also nicht nur ein gewisses Miteinander, sondern ist auch unter ökologischen Aspekten vorbildlich.

In den nächsten Jahren möchte das Ressort Mietwesen diese Mieterstatistik weiterentwickeln, um zum Beispiel den Bedarf an anderen Wohnungsgrössen oder anderen Wohnformen nicht nur mittels eines Bauchgefühls, sondern auch aufgrund von sachlichen Argumenten aufzeigen zu können.

„Wo bleibt der Sihlgarten?“, werden sie sich jetzt sicherlich fragen. Diese Frage möchten wir auf den nächsten Jahresbericht verschieben, da für den Sihlgarten noch keine Mieterstatistik besteht.

*Für das Ressort Mietwesen
Herbert Vieweg und Ruth Senti*



Geburten

Folgende Geburten wurden uns gemeldet:

18.03.2009	Raffa	Francesca	Hofwiesenstrasse 66	8057 Zürich
03.04.2009	Schmidt	Finja Eva	Zwirnerstrasse 261	8041 Zürich
02.06.2009	Kunz	Laurin	Hofwiesenstrasse 21	8057 Zürich
06.06.2009	Fröhlich	Sarah	Zeppelinstrasse 49	8057 Zürich
10.07.2009	Küng	Anais Marie	Hofwiesenstrasse 48	8057 Zürich
11.07.2009	George	Elliot Roy	Zeppelinstrasse 31	8057 Zürich
14.08.2009	Tratar	Laura	Hofwiesenstrasse 74	8057 Zürich
16.08.2009	Meier	Lina Ava	Zwirnerstrasse 265	8041 Zürich
31.10.2009	Krauer	Teo David	Hofwiesenstrasse 21	8057 Zürich
30.11.2009	Nägeli	Manuel	Hofwiesenstrasse 64	8057 Zürich

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

Ehrungen

Am 1. Januar 2009
Pauline Schmalz

50 Jahre Mieter und Genossenschaftler
Oskar-Bider-Strasse 1 8057 Zürich

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

Todesfälle

29.04.2009 Leuthold-Baumann Heiri geb. 20.05.1967
Zeppelinstrasse 43 8057 Zürich

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

Bericht des Ressorts Bau & Unterhalt

Das Jahr 2009 stand für das Ressort Bau und Unterhalt grösstenteils im Zeichen der Planung Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II.

Die seit langem angedachte Piazza-Neugestaltung und die Spielgeräte im Hofgarten gaben Anlass, den gesamten Innenhof im Hofgarten einer Bestandesaufnahme zu unterziehen.

Im Sihlgarten brachten Mängelbehebungen und die 2-Jahres-Garantiarbeiten einigen Aufwand mit sich.

Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II

Das Ergebnis der strategischen Planung, welche im Jahr 2008 durchgeführt wurde, war der Ausgangspunkt der Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II.

Als erste Massnahme wurde eine Baukommission aus folgenden Mitgliedern gegründet.

<i>Thomas Merkle</i> Ressort Bau und Unterhalt

<i>Marius Hutmacher</i> Präsident

<i>Andrea Steiner</i> Vizepräsidentin
--

<i>Bruno Lüthi</i> Hauswart

Im Januar 2009 stand die Wahl einer Bauherrenvertretung an. Hierzu wurde eine Ausschreibung durchgeführt. Aufgrund der Offerte, der Erfahrung und des Vertrauens wurde erneut die WohnBauBüro AG aus Uster beauftragt, welche schon den Ersatzneubau Leimbach in dieser Funktion begleitete.

Als nächstes wurde ein zweistufiger Generalplanerwettbewerb durchgeführt.

Die Baukommission lud acht Architekturbüros zur Einreichung von Bewerbungsunterlagen für die erste Wettbewerbsstufe ein.

Der Baukommission war wichtig, ein breites Spektrum an Planerteams mit unterschiedlicher Grösse und Erfahrung auszuwählen.

Im Februar 2009 wurden die folgenden Architekturbüros, die sich bereits als Generalplanerteams mit den entsprechenden Fachplanern organisiert hatten, für die zweite Wettbewerbsstufe eingeladen.

- Arc Architekten AG
- Elson Frei Architektur Innenarchitektur Gestaltung
- Schäublin Architekten
- de plus Architekten

In der 2. Wettbewerbsstufe mussten die Generalplanerteams Entwürfe zu Küchen und Bädern, ein mögliches Ablaufprogramm, eine Honorarofferte und Angaben zur Bauleitung erarbeiten.

Am 21. Mai 2009 im Gemeinschaftsraum Leimbach wurden alle Planer an einer Präsentation nochmals genau unter die Lupe genommen. Bewertungskriterien waren Kompetenz, Erfahrung, Bauleitung, architektonische Qualität, Funktionalität, Bauablauf und Etappierung, Teamzusammensetzung, Nachhaltigkeit, Termine und Vertrauen.



Anfang Juni wurde der Auftrag an die folgende Planergemeinschaft vergeben.

Planergemeinschaft Hofgarten I+II vertreten durch Elsohn.Frei

Architektur

Elsohn.Frei Architektur.Innenarchitektur, Zürich

Bauleitung

Jaeger Baumanagement GmbH, Zürich

Bauingenieur

Aerni + Aerni Ingenieure AG, Zürich

Elektroingenieur

Wobmann2 Elektroplanung + -Design, Zürich

HLS-Ingenieur

B & G Ingenieure AG, Zürich

Start Vorprojekt

Im Juni 2009 begann die beauftragte Planergemeinschaft in den Gebäuden von Hofgarten I+II unter Führung von Bruno Lüthi mit Bestandsaufnahmen und Sondierungen. Dies hatte den Zweck, Bausubstanz und Leitungsführungen nach ihrem Zustand zu prüfen, danach die Aufgabenstellung zu hinterfragen, um dadurch Planungs- und Kostensicherheit zu ermöglichen.

Danach wurden die Entwürfe zu Küchen und Bädern mit Materialvorschlägen und einem Haustechnikkonzept zum vorrangigen Thema.

Die Bauphase wurde für Hofgarten II von April 2010 bis Oktober 2010 und für Hofgarten I von April 2011 bis Oktober 2011 definiert.

Ziel war, die Bauzeit pro Wohnung auf 4 Wochen zu begrenzen.

Grundsätzlich erfüllte die Planergemeinschaft Hofgarten unter Führung von Elsohn.Frei nach Ansicht des Vorstandes die geforderten Aufgaben für das Vorprojekt in allen Teilbereichen. Der Entwurf enthielt den geforderten Mehrwert, der Kostenrahmen lag auf Kurs, die Termine für die weitere Planung und vor allem für die Erneuerung der einzelnen Wohnungen waren fixiert und das weitere Vorgehen war detailliert geplant.

Am 30. Oktober 2009 wurde das Vorprojekt durch den Vorstand während eines eintägigen Workshops zur Weiterbearbeitung genehmigt.

Am 18. November 2009 luden Vorstand und Verwaltung die von der Erneuerung betroffenen MieterInnen zur 2. Infoveranstaltung im Pfarrzentrum Bruder Klaus ein. Etwa 150 interessierte MieterInnen waren anwesend.

Der Architekt Peter Elsohn stellte in seiner Präsentation die Küche als Zentrum und Begegnungsort der Wohnung dar und erklärte die Vorteile seines Entwurfs, in welchem die Küchenkombination an die gegenüberliegende Wand verlegt wird, damit der Küchentisch an den hellsten und attraktivsten Ort gestellt werden kann. Durch den Einbau einer neuen Steigzone in der Küche wird die bestehende Steigzone im Bad verkleinert, was Platz schafft für einen grosszügigen Spiegelschrank.

Maurus Jaeger (Jaeger Baumanagement AG) erläuterte den Ablauf der Ausführung und stellte das Konzept für Provisorien und Sicherheit vor.

Urs Wobmann (Wobmann 2 Elektroplanung und Design) und Stefan Geisthardt (B & G

Ingenieure AG) erklärten die Massnahmen bezüglich Haustechnik und Elektroinstallation.

Balz Christen vom Vorstand präsentierte eine Modellrechnung zur künftigen Mietzinsentwicklung für den Hofgarten I und II und stellte die neue Darlehenskasse vor, welche im Januar 2010 eingeführt wurde.

Am Ende standen die Fragen der betroffenen MieterInnen zur Diskussion. Angesprochen wurden unter anderem Einbau von Abluft und Umluft, Mietzinsentwicklung, Tagesablauf während der Bauphase, insbesondere Staubemissionen, Stauraum, Geschirrspülmaschine, Schallschutz und Grundriss der Küchen.

Allgemein kam während der Veranstaltung auch zum Ausdruck, dass sich viele MieterInnen auf eine neue Küche und eine neues Bad freuen.

Der nächste Meilenstein wurde für den 1. März 2010 terminiert mit der Genehmigung des Bauprojekts und des Kostenvoranschlags durch den Vorstand.

Planungsauftrag Hofkonzept und Piazza-neugestaltung

Die Neugestaltung der Piazza im Innenhof des Hofgartens war schon seit mehreren Jahren ein Thema. Dabei geht es um Kiesbelag, Holzrost, Sonnenschutz, Sitzgelegenheiten, Veloabstellplätze, Wasserbecken, Geländeprofil und Bepflanzung.

Zudem wurde festgestellt, dass einige Spielgeräte im Hofgarten nicht mehr den heutigen Normen entsprechen und ein Sicherheitsrisiko darstellen.

Dies zusammen gab Anlass, den gesamten Hof im Hofgarten I+II+III einer Bestandsaufnahme zu unterziehen.

Der Landschaftsarchitekt Andreas Treppe wurde beauftragt, ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, das den Bedürfnissen vom Kleinkind bis hin zum Erwachsenen Rechnung tragen soll. Zudem wählte man den Ausführungszeitpunkt so, dass daraus Synergien mit der Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II genutzt werden können.

MieterInnenbeteiligung

Dem Vorstand war wichtig, während der Planungsphase von den betroffenen MieterInnen Anregungen, Wünsche und Hinweise auf aktuelle Bedürfnisse zu erhalten. Neben den Mieterinformationsveranstaltungen wurden deshalb die zwei folgenden Email-Adressen eingerichtet.

erneuerung@geho.ch
umgebung@geho.ch

Die erhaltenen Anregungen und Wünsche wurden während der Planungsphase abgeklärt.

Allgemeiner Jahresrückblick

Winter 2008/2009

Hofgarten

Zwei Abschränkungen wurden bei den Abgängen Oskar-Bider-Strasse und Hofwiesenstrasse installiert, um zu verhindern, dass Kinder mit Bobbycars oder Velos ungebremst auf die Strasse rollen können.

Sihlgarten

Abdichtungsarbeiten im Sockelbereich der Fassade des Sihlflügels und am Kindergarten wurden im Rahmen der Mängelbehebung begonnen.

Erste Vorbereitungen für die Abnahme der 2-Jahres-Garantie wurden getroffen.



Die Schallmessungen im Heizungsraum Sihlgarten hatten gezeigt, dass ein Anlagenteil der Förderschnecke unverhältnismässig Lärm verursacht und saniert werden muss.

In den Vorgärten standen einzelne Fliederbüsche zu nahe an die nachträglich montierten Markisen und behinderten diese beim Ausfahren. Die betroffenen Büsche wurden ausgegraben und vor dem Sihlflügel neu eingesetzt.

Die bestehende Hecke entlang der Sihl wurde aufgelöst, um den Blick der unteren Wohnungen auf die Sihl zu ermöglichen und eine einheitliche Wiesenfläche bis zum Sihlufer zu schaffen. Das Mähen der Rasenfläche soll auf 3-4 mal pro Jahr reduziert werden.

Stammhäuser im Hofgarten 21/23

Es wurden Veloständer für das Abstellen der Kindervelos im Garten bereitgestellt.

Frühjahr 2009

Sihlgarten

Der Baubericht Ersatzneubau Leimbach 2007 wurde erstellt und zusammen mit dem Jahresbericht versandt.

Der Gehweg im Innenhof entlang des Sihlflügels wurde um 70cm verbreitert. Der bestehende Asphaltweg war für Autos und Lastwagen zu schmal. Dadurch konnten sich auf dem Rasen Pfützen bilden, welche den Weg überschwemmten und das Wachstum des Rasens verhinderten.

Der nach oben offene Abluftschacht beim Heizraum wurde zur Verhinderung der Luftschallübertragung abgeschottet.

Glasschaden durch thermischen Bruch an Fenstern im Sihlflügel. Schadenshergang, Schuldfrage und Verhaltensregeln wurden von Gutachtern und Versicherungsexperten abgeklärt.

Sommer 2009

Sihlgarten

Der Ersatzneubau Leimbach wurde nach einem Mieterwettbewerb und Vorstandsbeschluss umbenannt in Sihlgarten.

Ein mobiles Sonnensegel wurde für den Sandkasten gekauft.

Die Mängel am Pelletsbunker (Feuchtigkeit und Lärmemissionen) wurden Ende August saniert.

Die Abnahme der 2-Jahres-Garantie wurde mit dem Generalunternehmer K. Steiner AG durchgeführt und grösstenteils abgeschlossen.

Herbst 2009

Es gab Mäuse auf den Balkonen im Sihlgarten. Spezialisten nahmen sich dem Thema an und stellten Köder auf.

Die Abdichtungsarbeiten im Sockelbereich der Fassade entlang des Sihlflügels wurden abgeschlossen.

Winter 2009/2010

Sihlgarten

Der Kunststeinboden in den Treppenhäusern und Korridoren im Sihlgarten wurde mit einer Bodenimprägnierung versiegelt.

Immer wieder trat Schimmelbefall in Bädern der Wohnungen auf. Die Ursachen waren verschiedenartig und konnten behoben werden.

Die Bodenheizung funktionierte unbefriedigend. Die verantwortliche Firma wurde abgemahnt. Die Heizung wurde neu eingestellt.

Für das Ressort Bau und Unterhalt
Thomas Merkle

Bericht des Ressorts Kommunikation

Das Ressort Kommunikation hat im 2009 in Zusammenarbeit mit den Kontaktgruppen drei „Bunte Blätter“ herausgegeben und den Jahresbericht erstellt.

Die Betriebsgruppe des Gemeinschaftsraums Hofgarten führte selbständig Vermietungen durch.

Zum Jahresbeginn wurde die Wartung der Bürocomputer an eine externe Firma vergeben.

Bericht der Kontaktgruppe

Die seit 2006 im Hofgarten amtierende Kontaktgruppenleiterin Beatrix Zraggen hat im Sommer 2009 ihr Amt an Maria Vicini übergeben. Der Vorstand möchte, stellvertretend für alle GenossenschafterInnen, Beatrix Zraggen für ihren grossen Einsatz danken.

Die im 2008 gegründete und aus Martha Gachnang und Erna Lahner bestehende Kontaktgruppe im Sihlgarten hat das Angebot an gemeinschaftlichen Anlässen in unserer Genossenschaft sehr bereichert.

Zu den von den Kontaktgruppen im Hofgarten und Sihlgarten organisierten und durchgeführten Anlässen gehörten:

- Seniorenmittag
- Osterfeste im Hofgarten und Sihlgarten
- Spaghettiplausch für Kinder
- Siedlungsfest im Sihlgarten
- Seniorenausflug in die Innerschweiz (Besuch der Firma Victorinox)
- Laternen- und Flugdrachenbasteln
- Picknick im Hof im Sihlgarten
- Marronifest
- Jahresschluss-Höck mit Kinderchor

Buntes Blatt

Die insgesamt drei Ausgaben des Bunten Blattes im Berichtsjahr 2009 dokumentierten hauptsächlich die Aktivitäten der Kontaktgruppen. Sämtliche bisher erschienenen Ausgaben des Bunten Blattes können unter der Internetadresse www.geho.ch nachgelesen werden.

Bericht der Betriebsgruppe

Der Betriebsgruppenleiter Jörg Vicini hat im Berichtsjahr zusammen mit der Betriebsgruppe den Gemeinschaftsraum Hofgarten unterhalten und insgesamt 130-mal vermietet. Der Raum wurde zu 40% für private Feste oder gemeinnützige Anlässe gebucht. Die restlichen Mieter nutzten den Gemeinschaftsraum als Verkaufs-, Versammlungs-, Schulungs- oder Therapielokal (z.B. Allerleiladen, Italienischgruppe, Tanzgruppe, Atemtherapiegruppe oder Vorstandssitzung).

Ausfall der Bürocomputer

Im Frühjahr 2009, kurz vor der Erstellung des Jahresabschlusses 2008, sind innerhalb einer Woche beide Bürocomputer im Büro Hofgarten ausgefallen. Die Daten der Genossenschaft Hofgarten waren dank der vorhandenen Datensicherung nicht von dieser Computerpanne betroffen.

Das Ausmass dieser grösseren Computerpanne zeigte die Grenze der Reaktionsfähigkeit des Ressorts Kommunikation auf, welches bisher die Computer betreut hatte. Aufgrund dieser Panne konnten die Angestellten mehrere Tage nicht mehr an ihren PC-Arbeitsplätzen arbeiten.

Der Vorstand beschloss, die Betreuung von Hard- und Software an ein professionelles Dienstleistungsunternehmen, die Firma „Blue Network Systems“, abzutreten.

*Für das Ressort Kommunikation
Stefan Wyss*

Bericht des Ressorts Finanzen

Nach dem Abschluss des Bauprojekts Ersatzneubau Leimbach im Vorjahr befasste sich das Ressort Finanzen im Berichtsjahr bereits mit der Finanzierung eines nächsten baulichen Grossprojekts.

Weitere wichtige Themen waren die Einführung einer Darlehenskasse, die erstmalige Durchführung einer Risikobeurteilung und wie jedes Jahr die Mietzinsgestaltung.

Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II

In Ergänzung zur optimalen Bauplanung soll auch die Finanzierung des nächsten baulichen Grossprojekts so sorgfältig wie möglich geplant werden, so dass insbesondere die Mietzinsaufschläge in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden können.

So war der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW bereit, unserer Genossenschaft zur Mitfinanzierung der Investitionskosten von rund 15 Mio. Franken ein zinsgünstiges, im Verlauf von 20 Jahren rückzahlbares Darlehen in Höhe von über 5 Mio. Franken zu gewähren.

Nebst einem beträchtlichen Anteil aus eigenen Mitteln müssen wir zusätzliche Mittel von einer Bank oder der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW in Anspruch nehmen. Immerhin konnten im Berichtsjahr erste werterhaltende Kosten der Erneuerung der Küchen und Bäder in Höhe von über 400'000 Franken der Erfolgsrechnung belastet werden.

Einführung einer genossenschaftseigenen Darlehenskasse

Der Vorstand hat beschlossen, in der Genossenschaft Hofgarten eine Darlehenskasse einzuführen. Diese hat zum Ziel, den Eigenfinanzierungsgrad der Genossenschaft zu

erhöhen, insbesondere ihren MitgliederInnen Gelegenheit zu einer sicheren und zinstragenden Anlage von Geldbeträgen zu bieten und damit sowohl für die KontoinhaberInnen als auch für die Genossenschaft einen Zinsvorteil anzustreben. Mit einem Teil der Mittel, die der Genossenschaft mit dem neuen Finanzierungsinstrument zufließen, sollen ganz gezielt auch die Mietzinsaufschläge im Hofgarten I und II nach der Sanierung geringfügig reduziert werden. Der Vorstand hofft, dass mittelfristig mindestens 10% des benötigten Fremdkapitals der Genossenschaft mittels Einlagen aus der Darlehenskasse Hofgarten zur Verfügung gestellt werden können.

Durchführung der Risikobeurteilung

Der Vorstand hat im Berichtsjahr zum ersten Male die wichtigsten Risiken, welche die Genossenschaft bedrohen könnten, systematisch definiert und beurteilt.

Er beurteilte auch die Schäden, die diese Risiken verursachen können und deren Eintrittswahrscheinlichkeit.

Die aktuelle Beurteilung ergab keinen unmittelbaren Handlungsbedarf. Es zeigte sich, dass mit den bestehenden Instrumenten, die im Einzelfall allerdings zu überarbeiten sind, die Hauptrisiken bereits kontrolliert werden. Dazu gehören namentlich auch die laufende Überwachung der Liquidität und die kurz- und langfristige Finanzplanung.

Die Risiken werden in Zukunft jedes Jahr neu beurteilt und es werden – falls erforderlich – die notwendigen Massnahmen getroffen.

Mietzinsgestaltung

Mit einer Verzögerung von einigen Monaten hat der 2008 neu eingeführte hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Woh-



nungswesen BWO den Richtsatz der ZKB für variable Hypotheken abgelöst und gilt nun auch für die gemeinnützigen Wohnbauträger in der Stadt Zürich als verbindlicher Zinssatz für die Kalkulation der Mietzinse. Der neue Referenzzinssatz hatte sich 2009 im Verlauf von nur einem halben Jahr in zwei Schritten von 3.5% auf 3% reduziert und verharrt seit dem 2. September 2009 auf dieser Höhe, währenddessen sich der variable Zinssatz der ZKB nota bene auf den noch heute geltenden Wert von 2.5% verminderte.

Andererseits war per 1. Januar 2009 zum zweiten Mal in Folge der Gebäudeversicherungswert der Liegenschaften erhöht worden. Dies hatte auch für die Genossenschaft Hofgarten unter anderem eine beträchtliche Erhöhung der erforderlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds zur Folge.

Dem Vorstand blieb deshalb keine andere Wahl, als die Mietzinse nach der Besprechung mit dem Büro für Wohnbauförderung auf der bisherigen Höhe zu belassen. Einzig für die im Vorjahr neu bezogene Siedlung Sihlgarten, deren Mietzinse erst vor kurzem aufgrund der Bauabrechnung neu kalkuliert worden waren, konnten die Mietzinse um 3% gesenkt werden.

Rückblick und Ausblick

Die Genossenschaft Hofgarten kann trotz beträchtlichen finanziellen Belastungen ein weiteres Mal auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken und einen Betriebsüberschuss von 49'109.78 verbuchen. Dieser erlaubt es dem Vorstand, der Generalversammlung auch für 2009 den Antrag zu stellen, die Anteilscheine mit 2.5% zu verzinsen. Ob die Anteilscheine auch in den nächsten Jahren verzinst werden können, kann im Moment noch nicht bestätigt werden.

Für das Ressort Finanzen, Balz Christen

Bilanz

in CHF	31. Dez. 2009	31. Dez. 2008	Differenz 09/08	
Aktiven				
Flüssige Mittel	1 210 963.78	752 404.07	60.9%	
Forderungen	7 333.00	5 384.10	36.2%	
Transitorische Aktiven	170 589.47	196 054.21	-13.0%	
Total Umlaufvermögen	1 388 886.25	953 842.38	45.6%	
Wertschriften	5 000.00	6 000.00	-16.7%	
Mobilien	1.00	1.00	0.0%	
Landwert	683 148.00			
Gebäudewert	46 843 751.44			
./.. Abschreibungen	-5 295 730.12	42 231 169.32	42 699 629.32	-1.1%
Baukonto Erneuerung Küche/Bad, HO I/II	73 000.00	0.00	100.0%	
Total Anlagevermögen	42 309 170.32	42 705 630.32	-0.9%	
Total Aktiven	43 698 056.57	43 659 472.70	0.1%	
Passiven				
Kreditoren	240 151.35	114 661.66	109.4%	
Transitorische Passiven	531 039.10	511 655.20	3.8%	
Rückstellungen	49 291.70	176 262.90	-72.0%	
Darlehenskasse	293 219.05	0.00	100%	
Darlehen	1 620 000.00	1 840 000.00	-12.0%	
Hypotheken	34 755 240.00	35 778 740.00	-2.9%	
Total Fremdkapital	37 488 941.20	38 421 319.76	-2.4%	
Erneuerungsfonds	4 124 740.50	3 341 343.50	23.4%	
Solidaritätsfonds	114 618.43	104 460.08	9.7%	
Total Fonds	4 239 358.93	3 445 803.58	23.0%	
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1 788 750.00	1 617 900.00	10.6%	
Gesetzlicher Reservefonds	112 688.37	109 437.79	3.0%	
Bilanzgewinn:				
Gewinnvortrag Vorjahr	19 208.29			
Gewinn aus laufender Rechnung	49 109.78	68 318.07	65 011.57	5.1%
Total Eigenkapital	1 969 756.44	1 792 349.36	9.9%	
Total Passiven	43 698 056.57	43 659 472.70	0.1%	

* Die Jahresrechnung wurde zur besseren Übersicht teilweise neu gegliedert. Damit der Vorjahresvergleich gewährleistet ist, wurden die Vorjahreszahlen ebenfalls an die neue Darstellung angepasst.

Erfolgsrechnung

in CHF	2009	2008	Differenz 09/08
Ertrag			
Mietzinsen	3 862 674.50	3 802 824.00	1.6%
Aktivzinsen	1 945.72	5 830.64	-66.6%
Diverse Einnahmen	43 659.37	42 762.65	2.1%
Ausserordentliche Einnahmen	10 651.40	0.00	100.0%
Total Ertrag	3 918 930.99	3 851 417.29	1.8%
Aufwand			
Kapitalzinskosten	1 122 973.75	1 236 669.95	-9.2%
Personalkosten	476 555.75	475 637.65	0.2%
Reparaturen und Unterhalt	671 969.74	519 651.48	29.3%
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	165 102.20	182 813.30	-9.7%
Versicherungen und Gebühren	35 464.40	30 904.15	14.8%
Büro- und Verwaltungskosten	25 174.22	11 286.54	123.0%
Vorstandshonorare und Sitzungsgelder	85 872.35	85 392.15	0.6%
Revisorenhonorare	4 981.05	4 250.20	17.2%
Kontaktgruppe	6 075.00	5 670.00	7.1%
Einlagen:			
Erneuerungsfonds	783 397.00		
Amortisationskonto	468 460.00		
	1 251 857.00	1 214 911.25	3.0%
Steuern	23 795.75	21 223.90	12.1%
Betriebsüberschuss	49 109.78	63 006.72	-22.1%
Total Aufwand	3 918 930.99	3 851 417.29	1.8%

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die folgende Gewinnverwendung:

Gewinn gemäss Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2009	49 109.78
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	19 208.29
Bilanzgewinn	68 318.07
Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	2 455.49
Verzinsung des Solidaritätsfonds zu 2.5%	2 865.46
Verzinsung der Anteilscheine zu 2.5%	41 751.50
Vortrag auf neue Rechnung	21 245.62
Total Gewinnverwendung	68 318.07

Fonds und Wertberichtigungen

	in CHF
Amortisationskonto für Liegenschaften	
Stand 1. Januar 2009	4 827 270.12
Reglementarische Einlagen	468 460.00
Saldo 31. Dezember 2009	5 295 730.12
Erneuerungsfonds	
Stand 1. Januar 2009	3 341 343.50
Reglementarische Einlagen	783 397.00
Saldo 31. Dezember 2009	4 124 740.50
Gesetzlicher Reservefonds	
Stand 1. Januar 2009	109 437.79
Einlage aus Gewinnverwendung 2008	3 250.58
Saldo 31. Dezember 2009	112 688.37
Solidaritätsfonds	
Stand 31. Dezember 2008	104 460.08
Einlage aus Gewinnverwendung 2008	2 611.50
Stand 1. Januar 2009	107 071.58
Einlagen 2009	17 595.00
Entnahmen 2009:	
- Spenden / Jubiläen	630.40
- Einlage Solidaritätsfonds SVW	2 610.00
- Kontaktgruppe	6 807.75
Total Entnahmen	10 048.15
Saldo 31. Dezember 2009	114 618.43

Übersicht der Liegenschaften

Anlagewerte in CHF

Bezugsjahr	Stammhäuser 1922	Hofgarten I 1930	Hofgarten II 1932	Hofgarten III 1969	Sihlgarten 2007	Total
Landwert	53 075	174 840	365 626	26 940	62 667	683 148
Gebäudewert	1 616 925	10 527 714	12 749 133	1 621 863	20 328 116	46 843 751
Anlagewert 31.12.2008	1 670 000	10 702 554	13 114 759	1 648 803	20 390 783	47 526 899
Aktivierungen im Berichtsjahr	0	32 492	40 508	0	0	73 000
Anlagewert 31.12.2009 brutto	1 670 000	10 735 046	13 155 267	1 648 803	20 390 783	47 599 899
Amortisationen kumuliert	-303 276	-351 673	-1 934 785	-2 370 166	-335 830	-5 295 730
Anlagewert 31.12.2009 netto	1 366 724	10 350 881	11 179 974	-721 363	20 054 953	42 231 169
Gebäudeversicherungswerte:						
Werte	5 907 800	21 588 700	28 112 700	2 973 100	19 757 400	78 339 700
Einlagen Erneuerungsfonds 2009 (1% vom Gebäudeversicherungswert):						
Einlagen	59 078	215 887	281 127	29 731	197 574	783 397
Amortisationen 2009 (1% vom Anlagewert brutto):						
Amortisationen	16 170	105 280	127 500	16 220	203 290	468 460

Hypotheken und Darlehen

Stammhäuser		CHF
1.700%	Festhypothek der ZKB, Verfall 6. Februar 2012	600 000.00
Hofgarten I		
3.250%	Festhypothek der ZKB, Verfall 15. Oktober 2010	1 500 000.00
0.773%	Libor Hypothek der ZKB, Verfall 18. Oktober 2010	1 000 000.00
3.490%	Festhypothek der ZKB, Verfall 19. Oktober 2010	1 000 000.00
1.640%	Festhypothek der Pensionskasse der ZKB, Verfall 7. Mai 2012	1 000 000.00
2.250%	Festhypothek der ZKB, Verfall 15. Dezember 2014	780 000.00
2.500%	Festhypothek der Pensionskasse der ZKB, Verfall 5. September 2015	3 000 000.00
Hofgarten II		
2.970%	Festhypothek der ZKB, Verfall 9. November 2011	3 500 000.00
1.700%	Festhypothek der ZKB, Verfall 6. Februar 2012	1 600 000.00
1.700%	Festhypothek der ZKB, Verfall 6. Februar 2012	485 000.00
3.630%	Festhypothek der ZKB, Verfall 5. September 2012	3 000 000.00
Hofgarten I und II		
3.250%	Variable Hypothek der Pensionskasse der Stadt Zürich	2 230 240.00
3.610%	Festhypothek der ZKB, Verfall 7. Mai 2015	2 000 000.00
2.000%	Darlehen des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen	120 000.00
Sihlgarten		
3.200%	Festhypothek der Credit Suisse, Verfall 15. September 2013	4 000 000.00
3.220%	Festhypothek der Credit Suisse, Verfall 25. Januar 2014	4 600 000.00
3.260%	Festhypothek der Credit Suisse, Verfall 15. September 2015	4 060 000.00
2.500%	Variable Hypothek der Credit Suisse	400 000.00
2.000%	Darlehen des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen	1 500 000.00
Total Fremdkapital		36 375 240.00
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
	Immobilien, Hofgarten I, II und III	23 667 740.00
	Immobilien, Stammhäuser	600 000.00
	Immobilien, Sihlgarten	18 000 000.00
Total Grundpfandrechte		42 267 740.00

Verschiedenes

Nebenkosten

in CHF	Hofgarten I, II & III	Stammhäuser	Sihlgarten	Total
Mieterzahlungen (Akonti)	314 899.95	27 116.00	105 617.50	447 633.45
Verwaltungshonorar	7 447.35	846.15	3 581.40	11 874.90
Nebenkosten 2008/2009	248 200.65	28 198.10	119 416.40	395 815.15
Saldo	59 251.95	- 1 928.25	- 17 380.30	39 943.40

Personalkosten

	CHF
Löhne	383 991.85
Sozialleistungen	92 563.90
Total	476 555.75

Entschädigungen Kommissionen

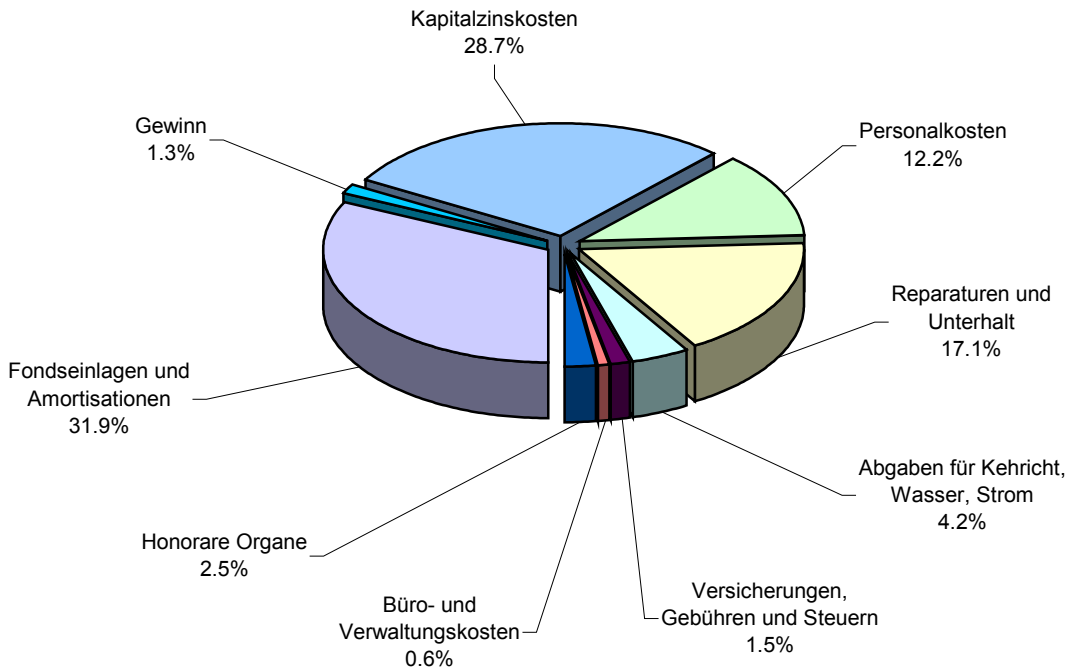
	CHF
Baukommission Leimbach	4 250.00
Baukommission Erneuerung Küchen/Bäder HO I+II	27 000.00
Total	31 250.00

Reparaturen und Unterhalt

	CHF
Elektroinstallationen	15 644.55
Garten- und Umgebungsarbeiten	37 247.05
Tapeten, Farben, Material Maler	16 560.85
Material, Werkzeuge Hauswart	8 939.30
Übriger Unterhalt	144 307.25
Mieterzahlungen für Reparaturen	-19 362.10
Diverse allgemeine Kosten	47 781.34
Gemeinschaftsraum	4 594.80
Erneuerung Küchen/Bäder HO I+II	402 555.50
Parkplatz HO II, Baumpflanzung	13 701.20
Total	671 969.74

Mieterfranken und Wohnungsbestand

Verwendung des Mieterfrankens 2009



Wohnungsbestand per 31.12.2009

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

** Einfamilienhäuser

Weitere Lokalitäten	Kindergartenlokal	Atelier	Gemeinschaftsraum
Hofgarten II	1		1
Leimbach	1	3	1

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung



Tel. 062 834 91 91
Fax 062 834 91 02
www.bdo.ch

BDO AG
Entfelderstrasse 1
5001 Aarau

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 2009 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 Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Aarau, 15. April 2010

BDO AG

Stephan Bolliger

Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Christian Wyrsh

Leitender Revisor
Zugelassener Revisor

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

Bildquellen

Die verwendeten Abbildungen wurden im Rahmen eines Wettbewerbs von BewohnerInnen der Genossenschaft Hofgarten zur Veröffentlichung im Jahresbericht eingesendet.

Titelseite, Verkleidung, Sina Steiner

Seite 6, Winterbaum, Eveline Derron

Seite 9, Weihnachtsbeleuchtung, Bruno Lüthi

Seite 11, Erneuerung Küchen/Bäder HO I+II, Andreas Scherrer

Seite 13, Stammhäuser, Elias Werner

Seite 16, Seepferdlibrunnen, Hannah Forster

Auflage

340 / Mai 2010

