



Genossenschaft Hofgarten . Hofwiesenstrasse 58 . 8057 Zürich

Inhalt

Jahresbericht

- 1 Einladung zur 89. ordentlichen Generalversammlung
- 2 Organisation der Genossenschaft
- 3 Vorwort des Präsidenten
- 4 Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2010
- 5 Bericht des Vorstandes
- 6 Bericht des Ressorts Mietwesen
- 9 Bericht des Ressorts Bau & Unterhalt
- 13 Bericht des Ressorts Kommunikation
- 14 Bericht des Ressorts Finanzen

Jahresrechnung

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

Einladung zur 89. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 17. Juni 2011, 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 ProtokollführerIn
	3	Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 19. Juni 2010
	4	Jahresgeschäfte
	4.1	Abnahme des Jahresberichts 2010
	4.2	Abnahme der Jahresrechnung 2010 und des Berichts der Revisionsstelle
	4.3	Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzverlustes
	4.4	Entlastung des Vorstands
	4.5	Vorstellung des Budgets 2011
	5	Mitteilungen
	5.1	Umgebungsgestaltung Hofgarten I,II + III
	5.2	Neubauprojekt Manegg
	5.3	Allgemeine Informationen zur Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II
	6	Diverses

Nach der Generalversammlung offeriert die Genossenschaft den GenossenschaftlerInnen ein Abendessen.

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 **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 **Montag, 6. Juni 2011**.

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	Friesenbergthalde 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

Kontrollstelle	seit
OTG Zürich	2010

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

Es wird zwar noch fleissig an neuen Küchen und Bädern im Hofgarten I gebaut, doch muss ich zusammen mit meinem Vorstandskollegium dem Tagesgeschehen auch immer ein wenig voraus sein. So befassen wir uns derzeit mit der Möglichkeit des Wachstums unserer Genossenschaft: Mit Ihrer Zustimmung dürfen wir im Manegg-Areal neben unserer Siedlung Sihlgarten künftig ein Neubauprojekt mit ca. 65 Wohnungen realisieren. Im Bericht des Ressorts Bau und Unterhalt erfahren Sie mehr dazu.

Das in diesem Jahresbericht ausgewiesene negative Betriebsergebnis ist eine direkte Folge der ungeplanten Asbestsanierung.

Trotz diesen „roten Zahlen“ kann ich Ihnen versichern, dass unsere Genossenschaft weiterhin auf sehr gesunden finanziellen Beinen steht.

Wie im letzten Jahresbericht bereits angekündigt, hat das Ressort Mietwesen die Mieterzusammensetzung in der Siedlung Sihlgarten erfasst und kommentiert.

Ich lade Sie nachfolgend auf einen kurzen Rückblick auf das bewegte vergangene 2010 ein.

Marius Hutmacher, Präsident

Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2010

An der 88. ordentlichen Generalversammlung vom 19. Juni 2010 konnten 85 Mitglieder, 45 Gäste aus der Genossenschaft sowie sechs „auswärtige“ Gäste begrüsst werden.

Die Generalversammlung fand um 15.30 Uhr im Festzelt in der Siedlung Sihlgarten, Zürich-Leimbach, statt.

Folgende geladene Gäste wurden vorgestellt:

- Alfred Suter, städtischer Vertreter
- Christian Wyrsh, BDO Visura (Revisor)
- Fredy Keller, OTG (Revisor)
- Heinz Wiedmer mit Ehefrau, ZKB

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 19. Juni 2009 wurde einstimmig genehmigt.

Jahresgeschäfte

Zum Inhalt des Jahresberichtes äusserte sich der Präsident nur kurz.

Die wichtigsten Themen der Vorstandsarbeit waren: Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II, Infoveranstaltungen Küchen/Bäder, Umgebung Hofgarten I, II + III, Einführen der Darlehenskasse, Professionalisieren des IT-Supports für unsere Büros, Gemeinschaftsraum Hofgarten und Betriebsgruppe, Mieterwechsel und ganztägiger Workshop am 30.10.2009 (Thema Erneuerung Küchen/Bäder und Umgebung Hofgarten I, II + III).

Der Jahresbericht wurde einstimmig genehmigt.

Die Jahresrechnung 2009 wies einen Bilanzgewinn von Fr. 68'318.07 aus. BDO Visura, vertreten durch Stephan Bolliger und Christian Wyrsh, beantragte 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 Genossenschaftsanteile mit 2.5% wurde ebenfalls einstimmig angenommen.

Das Wort zur Jahresrechnung wurde nicht gewünscht.

Dem Vorstand wurde unter Ausstand der Betroffenen einstimmig (eine Enthaltung) rechtsverbindliche Entlastung erteilt.

Wahlen

Der Vorstand wurde mit einer Gegenstimme und einer Enthaltung wieder gewählt.

Der Präsident wurde mit einer Gegenstimme und drei Enthaltungen wieder gewählt.

Der Vorstand schlug als neue Revisionsstelle die OTG (Ostschweizerische Treuhand Zürich AG) vor.

Die OTG wurde einstimmig gewählt und nimmt die Wahl an.

Anträge

Antrag von Frau Sarah Gretler, Hofwiesenstr. 82, um Mietzinsreduktion während dem Umbau. Der Antrag wurde mit 50 Nein-Stimmen, 25 Ja-Stimmen und 10 Enthaltungen abgelehnt.

Mitteilungen

Erneuerung Küche/Bad Hofgarten I+II: Im Februar 2010 wurden der Kostenvoranschlag und das Bauprojekt genehmigt und die Vergabe an die Unternehmer erfolgte. Im März fand die dritte Informationsveranstaltung statt.

Anlässlich einer Asbestuntersuchung im April trat die Notwendigkeit einer Asbestsanierung im Hofgarten II zu Tage. Im Hofgarten I wurde kein Asbest festgestellt. Nach leichten Verzögerungen beim Umbau der ersten 24 Wohnungen nahm der Baubetrieb normale Formen an. Es mussten überraschenderweise Stahlträger in den Kellern und Waschküchen unter den Bädern montiert werden.

Der Präsident bedankte sich bei allen MitarbeiterInnen, den Vorstandsmitgliedern, der Kontaktgruppe, der Betriebsgruppe und den freiwilligen HelferInnen und beendete die Generalversammlung um 16.40 Uhr.

*Für das Protokoll
Ruth Senti, Aktuarin*

Bericht des Vorstandes

Personelles

Im Jahre 2010 gab es im Vorstand keine personellen Änderungen.

An der Generalversammlung vom 19. Juni im Sihlgarten wurden alle Vorstandsmitglieder bestätigt: Marius Hutmacher (Präsident, Baukommission Küche/Bad Hofgarten, Personalkommission), Andrea Steiner (Vizepräsidentin, Mietwesen, Baukommission Küche/Bad Hofgarten, Personalkommission), Balz Christen (Finanzen, Personalkommission), Thomas Merkle (Bau und Unterhalt, Baukommission Küche/Bad Hofgarten), Ruth Senti (Mietwesen), Herbert Vieweg (Mietwesen), Stefan Wyss (Kommunikation), Alfred Suter (städtischer Vertreter, Bau und Unterhalt).

Vorstandssitzungen

An zwölf ordentlichen und zwei ausserordentlichen Vorstandssitzungen sowie an zahlreichen Kommissionssitzungen behandelte der Vorstand unter anderem folgende Geschäfte:

- Erneuerung der Küchen/Bäder Hofgarten I+II
- Mieterinformationsveranstaltungen betreffend die Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I+II
- Planung der Umgebung Hofgarten I, II + III (insbesondere Neugestaltung der Piazza, überdeckte Veloabstellplätze)
- Erneuerung des Spiel- und Kletterturmes sowie des Wasser- und Sandspielplatzes
- Neupflanzung einer 15-jährigen Eiche im Hofgarten
- Führen der Darlehenskasse (DAKA)
- Risikobeurteilung
- Mietzinsentwicklung
- Korrespondenz und Anträge von MieterInnen direkt an den Vorstand

- Siedlung Sihlgarten (Mängelbehebung, Signaletik in den Treppenhäusern, Markisenergänzung, Einmietung eines Mittagshortes)
- Buntes Blatt
- Jahresbericht 2009
- Aufnahmegeesuche von neuen GenossenschaftlerInnen
- Gemeinschaftsraum Hofgarten (Bewirtschaftung, neue Möblierung)
- Weiterbildung von Vorstandsmitgliedern und Angestellten
- Vorbereitung der Generalversammlung 2010 im Sihlgarten

Workshop

Am 29. Oktober 2010 traf sich der Gesamtvorstand im Neubühl zu einem eintägigen Workshop.

Am Vormittag hatten wir eine Vertreterin der Genossenschaft Wogeno eingeladen. Wir verglichen und diskutierten die verschiedenen Organisationsstrukturen sowie die unterschiedliche Vermietungspraxis. Nach dem Mittagessen machten wir unter Anleitung von Stefan Wyss ein Experiment zum Thema Teambildung. Danach befassten wir uns intensiv mit dem Reglement des Gemeinschaftsraumes im Hofgarten sowie mit dessen Bewirtschaftung.

Einmal mehr hat es sich gelohnt, einen ganzen Tag zu investieren. Der Workshop war spannend und ergiebig.

Bericht von Andrea Steiner

Bericht des Ressorts Mietwesen

Mieterwechsel

Im Hofgarten fanden zehn Wohnungswechsel statt. Von diesen zehn Wechseln haben drei Parteien intern in eine kleinere und eine Partei intern in eine grössere Wohnung gewechselt.

In der Siedlung Sihlgarten fanden vier Wechsel statt, wovon einmal intern in eine grössere Wohnung gewechselt wurde.

Mieterspiegel

Wie im letzten Jahresbericht versprochen, möchten wir Ihnen an dieser Stelle den/die BewohnerIn des Sihlgartens etwas näher vorstellen.

Insgesamt lebten Ende 2010 159 Menschen in der Siedlung Sihlgarten. In Leimbach sind wir eine extrem junge Einwohnerschaft, denn an den Ufern der Sihl leben nicht weniger als 55 Kinder und Jugendliche. Entsprechend niedrig ist das Durchschnittsalter, es beträgt nur 29.4 Jahre.

Seit dem Erstbezug im Jahr 2007 wurden im Sihlgarten 20 Kinder geboren, 24 Kinder befinden sich in der Alterskohorte der 3- bis 5-jährigen. Jugendliche zwischen 12 und 17 Jahren sind hingegen nur spärlich vertreten (6). Daraus resultieren natürlich auch ganz andere Bedürfnisse der MieterInnen. Die kinderfreundliche Identifikation der Häuser z.B. war ein wichtiges Bedürfnis der Anwohner. Der Vorstand hat im Berichtsjahr versucht, diesem Bedürfnis Rechnung zu tragen, indem er ein Signaletikkonzept, welches auch noch ästhetischen Ansprüchen genügen soll, in Auftrag gab.

Ein weiteres wichtiges Thema bei so vielen kleinen Kindern ist natürlich die ausserfamiliäre Betreuung, da in den meisten Familien beide Elternteile berufstätig sind. Den städtischen Kindergarten haben wir ja schon im Sihlgarten. Was in der Siedlung fehlt, ist eine Kinderkrippe,

aber dafür bietet unsere Siedlung auch keine geeigneten Räumlichkeiten. Allerdings konnte in unserem Gemeinschaftsraum dreimal pro Woche ein städtischer Mittagshort realisiert werden, der aktuell nur von Kindergartenkindern des Sihlgartens besucht wird, aber grundsätzlich ist er für alle Kinder des Quartiers gedacht.

Was kann man über die Erwachsenen aussagen? Sie kommen aus vielen verschiedenen Nationen, am zahlreichsten sind Schweizer und Deutsche. Die meisten leben in Familien, insgesamt gibt es 37 Familien mit Kindern, das heisst 65% aller Haushalte. Die Elterngeneration bildet eine recht altershomogene Gruppe, 58 BewohnerInnen (36%) sind zwischen 33 und 44 Jahren alt.

Fast alle Erwachsenen gehen in der einen oder anderen Form einer Berufstätigkeit nach, die Berufsbezeichnung Hausmann taucht auch im Sihlgarten nicht auf. Hausfrauen kommen 6 in unserer Statistik vor, die übrigens auf dem Einschreibblatt des Mietvertrages beruht.

Bei den Ehepaaren und Konkubinatspaaren gibt es einige jüngere Paare und im Vergleich zu den Siedlungen im Kreis 6 viel weniger Ehepaare in der Nachkind – Lebensphase.

Die häufigste Wohnform in der Stadt Zürich ist der Singlehaushalt mit knapp 40% aller Wohnungen. Im Sihlgarten sind die Einpersonenhaushalte mit 23% doch deutlich unter dem städtischen Durchschnitt vertreten.

Junge Familien sind oft im Aufbruch und in Veränderung begriffen, dies spiegelt sich aber kaum in den Wohnungswechseln wider, seit dem Bezug sind nur 8 Mietparteien weggezogen. Die Siedlung Sihlgarten scheint also für viele zur dauerhaften Heimat geworden zu sein und nicht unbedingt als Zwischenstation auf dem Weg zum Wohneigentum zu dienen. Die geringe Fluktuation spricht auch Bände für die Qualität der Siedlung.



Und wie sieht die dritte Lebensphase in der Siedlung Sihlgarten aus? Die älteren Mitbürger sind deutlich untervertreten, nur 7 Personen sind hier 60 Jahre und älter, nur 5 Personen sind pensioniert. Achtung, wenn sie im Sihlgarten wohnen und 58 Lenze oder mehr zählen, gehören sie bereits in den elfköpfigen Ältestenrat der Siedlung.

Der älteste Mieter, Herr Paul Keller, ist gerade einmal 77 und würde im Hofgarten noch zu den Jungsenioren gezählt werden. Im Hofgarten hingegen waren letztes Jahr 98 Personen oder 19% älter als 65 Jahre.

Ein spannendes Thema für die Soziologie des Miteinanders in einer Genossenschaft ist ja stets das Waschen. Einerseits findet der Vorstand es grundsätzlich richtig, dass die Waschküche, auch als Raum der Begegnung, erhalten bleibt, andererseits haben viele MieterInnen doch ein ausgeprägtes Bedürfnis nach privaten Waschmöglichkeiten. Schon in der Planung war das Waschen ein wichtiges Thema, damit eine gute Balance zwischen individuellen Bedürfnissen, ökologischen Grundsätzen und Zeitaufwand gewährleistet wird. 9 (16%) Haushalte haben die Waschmaschine von vornherein in die Wohnung integriert bekommen aufgrund der Wohnungslage. Somit teilen sich 4 bis 7 Mietparteien jeweils eine Maschine. 8 Haushalte (14%) haben zusätzlich eine private Waschmaschine in der Wohnung installiert. Zweidrittel aller MieterInnen wäscht also in den Waschküchen.

Der Gemeinschaftsraum befindet sich an idealer, zentraler Lage und ist fast das Herzstück der Siedlung geworden. Er diente dem Vorstand und internen Gruppen oft als Sitzungslokal. Hier hoben sich letztes Jahr die Gläser zu 18 Geburtstagsfesten. Viele verschiedene Anlässe erfreuten nicht nur das Stammpublikum, die Eltern mit kleinen Kindern,

sondern boten auch Platz für neue Begegnungen unter den Erwachsenen. Bei so vielen verschiedenen Herkunftsgegenden der Menschen kam natürlich die Kochkunst nicht zu kurz.

*Für das Ressort Mietwesen
Gabi von Burg und Herbert Vieweg*



Geburten

Folgende Geburten wurden uns gemeldet:

02.02.2010	Jaggi	Moritz	Zwirnerstrasse 269	8041 Zürich
04.02.2010	Güdel	Thilda	Zeppelinstrasse 43	8057 Zürich
16.02.2010	Jones	Benjamin	Zwirnerstrasse 265	8041 Zürich
17.03.2010	Schönenberger	Emilie	Hofwiesenstrasse 72	8057 Zürich
23.03.2010	Sadgrove	Lucas	Hofwiesenstrasse 21	8057 Zürich
29.04.2010	Riedhauser	Malina	Zwirnerstrasse 257	8041 Zürich
12.05.2010	Zoller	Ada Emilia	Zeppelinstrasse 43	8057 Zürich
15.07.2010	Stauffer	Taro	Hofwiesenstrasse 66	8057 Zürich
04.08.2010	Zahner	Vivien	Zwirnerstrasse 265	8041 Zürich
10.08.2010	Muri	Maurice	Zwirnerstrasse 261	8041 Zürich
10.08.2010	Schedler	Michelle	Zwirnerstrasse 269	8041 Zürich
08.09.2010	Kowner	Timur	Zeppelinstrasse 69	8057 Zürich
05.11.2010	Sakata	Mika Lilou	Hofwiesenstrasse 64	8057 Zürich
22.11.2010	Werder	Lukas	Hofwiesenstrasse 80	8057 Zürich
25.11.2010	Tscherry	Julian	Zeppelinstrasse 69	8057 Zürich

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

Todesfälle

12.02.2010	Ebnöther Helene	Jg. 1925	Hofwiesenstr. 50	8057 Zürich
31.08.2010	Bölsterli Paul	Jg. 1925	Zeppelinstr. 51	8057 Zürich
17.09.2010	Schuhmacher Rudolf	Jg. 1923	Zeppelinstr. 55	8057 Zürich
30.09.2010	Zuber Rosmarie	Jg. 1923	Oskar Biderstr. 1	8057 Zürich

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

Bericht des Ressorts Bau & Unterhalt

Im Jahr 2010 drehte sich im Ressort Bau und Unterhalt vieles um die Ausführung der 1. Etappe der Erneuerung Küchen/Bäder im Hofgarten II, aber auch die Planung der Umgebungsgestaltung vom Hofgarten I + II geriet unter die Zirkel der Planer. Gegen Ende Jahr richtete sich das Augenmerk auch auf ein mögliches Neubauprojekt im Manegg-Areal in Nachbarschaft zum Sihlgarten.

Erneuerung Küchen/Bäder Hofgarten I + II

98 Wohnungen im Hofgarten II haben nun neue Küchen und Bäder. Materialien, Farben und Nutzungsabläufe haben sich verändert. Vielleicht haben einige BewohnerInnen dies schon vergessen und es ist Alltag geworden.

Anfang Jahr 2010 stand das gesamte Planungsteam unter Hochdruck. Einerseits war die Planung so exakt vorzubereiten, dass die Ausführungstermine über die ganze Etappe 1 auch realisierbar waren, andererseits galt es, den Umbau mit dem Alltag der Mieter zu koordinieren. Hierfür erhielten alle betroffenen Mieter ein Handout der Architekten Elsohn.Frei, quasi als Betriebsanleitung für die Zeit während der Erneuerung.

Der Vorstand führte am 24. März 2010, drei Wochen vor Baubeginn, eine Mieterinformationsveranstaltung im Pfarreizentrum Bruder Klaus durch. Diese sollte die Mieter über den letzten Planungsstand und die bevorstehenden Bauarbeiten informieren und vor allem vorhandene Fragen klären.

Am 12. April 2010 begannen die Bauarbeiten.

Die Erneuerung in den vier Wochen Umbauzeit war für die Mieter eine einschneidende Einschränkung und für die Planer und Handwerker eine besondere Herausforderung.

Ein Umbau im bewohnten Bestand gehört zu den schwierigsten Aufgaben für Planer, Bauleiter und Handwerker. Kurz vor Beginn der

ersten Etappe wurden zudem noch asbesthaltige Materialien in den Küchen gefunden. Die in die Wege geleitete Asbestsanierung brachte kurzfristig einen enormen Aufwand mit sich, aber auch den positiven Nebeneffekt, dass die Baustellen in den Wohnungen relativ staubfrei, durch die installierten Entlüftungen, umgebaut werden konnten.

Die erste Etappe war ein Start, bei dem sich alle Beteiligten, Baukommission, Planer und Handwerker zuerst finden mussten. Es lief nicht alles wie gewünscht und die Ausbesserungsarbeiten zogen sich in die Länge. Die geplanten Arbeitszeiten wurden überschritten und viele Details mussten aufgrund besonderer Situationen direkt vor Ort geklärt werden.

Auch in Folge ungenügender Ausführungsqualität gab es hin und wieder etwas zu beanstanden. Alle weiteren Etappen verliefen zusehends in Punkto Qualität und Zeitplan besser, die Handwerkerteams waren mit zunehmender Dauer so abgestimmt, dass wir am Ende der ersten Etappe ohne Mehraufwand im Soll lagen, sowohl vom Zeitplan, als auch von den veranschlagten Kosten. Neben den Wohnungen wurden auch der Gemeinschaftsraum und die Sanitäranlagen im Kindergarten erneuert. Nachdem die Wohnungen fertig waren, kam die Sanierung der Kanalisation, als eine Auflage der Baubewilligung, an die Reihe. Die Arbeiten verliefen plangemäss über die Wintermonate 2010/11.

Generell sind wir mit dem erreichten Ergebnis sehr zufrieden.

Ein Dank der Bauherrenvertretung, den Planern und den Handwerkern für die geleistete Arbeit und natürlich den Mietern, die ihren Wohnraum in dieser Zeit zur Verfügung stellten. Besonders zu erwähnen sind unser Hauswart Bruno Lüthi, der jederzeit auch als Not Helfer ausserordentlich bereit stand, die Bauleitung mit Jan van Rhijn, die mit viel Gespür die Arbeiten durch den engen Zeitplan führte



und unsere Geschäftsstelle mit Marion Honegger und Ursi Scheuber, die kompetent, geduldig und hilfsbereit die wichtige Schnittstelle zwischen Bauleitung und Mietern wahrnahmen.

Wir wünschen allen Mietern viel Freude beim Wohnen in den erneuerten Räumlichkeiten. Der zweite Bauabschnitt beginnt mit der Etappe 1, Haus Hofwiesenstrasse 60 rechts am 26. April 2011.



Küche und Bad Hofgarten II



WC Kindergarten

Umgebung Hofgarten

Die Umgebung Hofgarten I, II + III war bereits im Jahr 2009 Gegenstand erster Überlegungen. 2010 konkretisierte sich die Planung und zum Teil wurden einzelne Massnahmen im Zuge der Erneuerung Küchen/Bäder und der Kanalisationsarbeiten schon realisiert.

Wir beauftragten den Landschaftsarchitekten Andreas Tresp, der auch die Aussenanlagen des Sihlgartens gestaltet hatte, die nötigen Planungsarbeiten durchzuführen.

Die Hauptthemen der Aussenraumplanung waren:

- Erneuerung und Aufwertung der Spielgeräte ausgehend von Sicherheitsauflagen
- Einrichtung von neuen Velostellplätzen
- Aufwertung der Piazza als zentraler Platz

Bereits vor Ostern wurde unsere fast antike, verzinkte Rutschbahn abgerissen, da sie als unfallgefährlich galt. Stattdessen erfreut jetzt die Spielanlage "Nicola" die Herzen der Kinder.



Als nächstes kam die Sanierung des Wasserspielplatzes in Herbst 2010 an die Reihe und Mitte November wurde eine stattliche Eiche mit einem riesigen Pneu Kran in den Hof über die Häuser eingebracht und als Solitär eingepflanzt.



Die weiteren Massnahmen werden nach und nach in den Jahren 2011/12 umgesetzt.

Sonstiges und Allerlei

Im Sihlgarten dauerten die Garantiewerke auch im dritten Jahr nach dem Bezug durch die Mieter an. Abdichtungsarbeiten unter und über Terrain, Heizungsanpassungen und Weiteres wurden erbracht und man kann mit Sicherheit sagen, dass wir auch nächstes Jahr mit diesen Themen zu tun haben werden. Es ist allerdings anzumerken, dass einige Arbeiten aufgrund von diversen Fristen nicht vorgezogen werden können, da sonst der Garantieanspruch nicht mehr gewährleistet wäre. Dafür müssen wir

sicher auch nächstes Jahr die nötige Geduld mitbringen.

Orientierungskonzept Treppenhäuser

Die Eingänge und Treppenhäuser im Sihlgarten führten immer wieder zu Orientierungsschwierigkeiten bei Kindern und Besuchern. Das Gleiche galt für das durchgehende Untergeschoss. Hier fehlten Anhaltspunkte für den jeweiligen Gebäudeteil. Die Architekten Galli & Rudolf, die den Sihlgarten geplant hatten, wurden beauftragt, zusammen mit der Künstlerin Blanca Blarer ein Signaletikkonzept auszuarbeiten, welches für Orientierung sorgen soll und ästhetisch die Sprache des bestehenden Gebäudes fortführt. Die Ausführung der Arbeiten ist für den Zeitraum von März bis Mai 2011 vorgesehen.

Markisenergänzungen

Der Sihlgarten ist hofseitig entlang der Balkone mit Markisen ausgestattet, die an den Sonnentagen durch Ab- und Auffahren dem Haus und Hof ein lockeres, sommerliches Ambiente geben. Stirnseitig zur Zwirnerstrasse hin wurden diese auf einer Länge von ca. zwei Meter in der Bauphase nicht vorgesehen. Im Oktober wurde dieser südwestlich gelegene Bereich der Fassade mit Markisen nachgerüstet, so dass nun weniger Überhitzungen der Wohnungen mehr auftreten werden.

Neubau auf dem Manegg-Areal

Aufgrund unserer Mitgliedschaft bei der Interessensgemeinschaft „Neues Wohnen Zürich“ (nwz) wurden wir im Sommer 2010 für eine Teilnahme an einem Auswahlverfahren für das Manegg-Areal mit insgesamt sechs Genossenschaften und Stiftungen angefragt.

Nach zwei Verhandlungsrunden bekamen wir zusammen mit den Genossenschaften GBMZ, Wogeno und der „Stiftung Kinderreiche Familien“ den Zuschlag, circa 210 Mietwohnungen auf drei Baufeldern des Manegg-Areals erstel-

len zu können. Davon sollen etwa 65 Wohnungen der Genossenschaft Hofgarten gehören. Im November 2010 wurde hierfür eine neue Baukommission gegründet, welcher Marius Hutmacher, Balz Christen und Thomas Merkle angehörten. Gemeinsam mit der Genossenschaft GBMZ, der Wogeno und der „Stiftung Kinderreiche Familien“ wurden unter der Leitung der nwz eine Ausschreibung für eine gemeinsame Bauherrenvertretung, eine Projektentwicklungsvereinbarung mit Losinger/Marazzi GU AG und ein Wettbewerbsprogramm für die Planung der drei Baufelder erarbeitet. Der Wettbewerb soll im Jahr 2011 durchgeführt werden, ebenso eine ausserordentliche Generalversammlung zu diesem Projekt. Informationen hierzu folgen im Jahr 2011.

Vorgeschichte

Seit 2004 entwickelt die Losinger/Marazzi GU AG in Zusammenarbeit mit der Firma Nüesch Development AG das Areal der Sihl-Manegg. Das Areal liegt in Sichtweite des Sihlgartens, direkt an der S-Bahn Station Manegg. Es soll sich in den nächsten Jahren von einem brachliegenden Industriegebiet zu einem attraktiven, durchmischten Stadtquartier mit grossen Dienstleistungsflächen wandeln. Das Areal hat eine Fläche von ca. 82'200 m². Insgesamt sollen Wohnungen für 1'200 bis 1'700 Menschen sowie 5'000 Arbeitsplätze entstehen.

Aufgrund der Resultate der kooperativen Entwicklungsplanung wurde die Manegg von der IHD (Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen) neu der fünfgeschossigen Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Der private Gestaltungsplan Manegg wurde von November 2007 bis Januar 2008 öffentlich aufgelegt und befindet sich derzeit im Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren. Anfangs 2010 haben Verhandlungen zwischen der „Neues Wohnen Zürich“ (nwz), der Sihl Manegg Immobilien AG

als Liegenschaftenbesitzerin und der Losinger/Marazzi GU AG, als exklusiver Projektentwickler und Totalunternehmer, zu einer Vereinbarung geführt, welche 30% der Wohnnutzung dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuteilt.

Diese Wohnungen sollen mit den gemeinnützigen Bauträgern entwickelt und nach der Erstellung an diese zu einem Preis verkauft werden, welcher einen Mietpreis von CHF 247.- pro m² Wohnfläche und Jahr ermöglicht.

Die Planung läuft unter dem Titel „Green-City.Zürich“ und folgt den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft, für welche unter anderem der Gebäudestandard Minergie-P-ECO und ein vorhandenes Kleinwasserkraftwerk einen Beitrag leisten sollen.

Die Architekten „Diener & Diener und Vogt Landschaftsarchitekten“ entwickelten in kooperativer Planung mit Vertretern der Stadt Zürich ein städtebauliches Leitbild und Freiraumkonzept, das als Grundlage für einen Projektwettbewerb der drei Baufelder dient.

*Für das Ressort Bau und Unterhalt
Thomas Merkle*

Bericht des Ressorts Kommunikation

Das Ressort Kommunikation hat im Berichtsjahr neben dem Jahrebericht zwei „Bunte Blätter“ veröffentlicht und dabei über zahlreiche Anlässe der Kontaktgruppe berichtet.

Wichtige Stützen unseres nachbarschaftlichen Zusammenlebens sind die Kontaktgruppen Hofgarten und Sihlgarten. Die von den Kontaktgruppen organisierten Anlässe werden von allen Altersgruppen der Bewohnerschaft sehr geschätzt.



Eiertütchen



Mittagessen



GZ-Nachmittag



GeHo-Fest



Seniorenausflug



Racletteabend

Betriebsgruppe und Gemeinschaftsräume

Die Betriebsgruppe des Gemeinschaftsraums Hofgarten kümmerte sich um die Vermietung des Raums an der Hofwiesenstrasse 90. Wegen Erneuerung musste der Raum vom 9. August bis am 15. Oktober 2010 geschlossen werden. In der restlichen Zeit wurden insgesamt 30 private Feste darin veranstaltet. Dazu

kam die regelmässige Nutzung durch den Allerleiladen, eine Tanzgruppe, eine Atemtherapiegruppe sowie eine Spielgruppe. Am 14. November organisierte die Betriebsgruppe einen Neueröffnungsapéro.

Die Vermietung bedeutete für die Betriebsgruppe einen grossen, ehrenamtlich erbrachten Aufwand. Auf Ende Jahr hat die Betriebsgruppe die Vermietung an die Verwaltung übergeben und die Betriebsgruppe aufgelöst.

Der Gemeinschaftsraum Sihlgarten wurde durch Gabi von Burg (Verwaltung Sihlgarten) vermietet. Es wurden darin 18 private Anlässe durchgeführt, 15 davon waren Kindergeburtstage.

Genossenschaftsfest im Sihlgarten

Vom 18. bis 20. Juni 2010 fand in der Siedlung Sihlgarten neben der Generalversammlung das von den Bewohnern des Sihlgartens unter der Leitung von Tuija und Martin Bruppacher selbst organisierte Genossenschaftsfest statt.

Im grossen Festzelt konnten die BesucherInnen Live-Übertragungen der Fussball-Weltmeisterschaft anschauen und zur Musik der Band „Late Edition“ feiern.

Die durchgeführten Wohnungsbesichtigungen waren eine einmalige Gelegenheit, den Sihlgarten auch von innen kennen zu lernen. Ein reichhaltiges Kinderprogramm mit Ballonwettbewerb, Schminken und Kasperlitheater liess auch die Kleinen das teils regnerische Wetter vergessen.

Herzlichen Dank an jene, die sich für unsere Genossenschaft zeitweilig oder regelmässig einsetzen und hier leider nicht alle genannt werden können. Ein Grossteil unserer gemeinschaftlichen Identität und guten Nachbarschaft verdanken wir diesen engagierten MitbewohnerInnen.

*Für das Ressort Kommunikation
Stefan Wyss*

Bericht des Ressorts Finanzen

Im Berichtsjahr befasste sich das Ressort Finanzen mit der Finanzierung der Erneuerung der Küchen/Bäder und diversen weiteren kostenintensiven Bauprojekten. Es resultierte ein negatives Betriebsergebnis, das keine Verzinsung des Anteilscheinkapitals zulässt. Weitere wichtige Themen waren das erste Betriebsjahr der neu eingeführten Darlehenskasse, die Fortsetzung der im Vorjahr erstmals durchgeführten Risikobeurteilung und wie immer die Mietzinsgestaltung.

Erneuerung Küchen/Bäder im Hofgarten I+II

Die Finanzierung der ersten von zwei Etappen im Rahmen der Erneuerung der Küchen/Bäder konnte auf eine solide Basis gestellt werden. Die Beteiligung an zwei Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW von zusammen 3.5 Mio. Franken hat zur Folge, dass die Zinskosten während 9.5 resp. zehn Jahren konstant knapp unter 2% bleiben werden.

Die eigenen Mittel, die uns insbesondere aus der neuen Darlehenskasse zugeflossen sind und in das Erneuerungsprojekt investiert wurden, müssen mit 2% verzinst werden.

Das vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW bewilligte, im Verlauf von 20 Jahren zurückzahlende Darlehen in der Höhe von 5.2 Mio. Franken werden wir zur Finanzierung der Investitionskosten der zweiten Etappe beziehen.

Negatives Betriebsergebnis

Zusätzlich zur Erneuerung der Küchen/Bäder verursachte uns auch die Sanierung der Kanalisation und die Asbestsanierung, die überraschenderweise notwendig wurde, beträchtliche Kosten von zusammen bisher knapp 0.8 Mio. Franken. Diese Kosten können jedoch

nicht aktiviert, sondern müssen der Erfolgsrechnung belastet werden. Trotz eines Beitrags aus dem Erneuerungsfonds erhöhten sich die gesamten Betriebskosten und konnten nicht vollständig mit den Einnahmen gedeckt werden. Deshalb resultiert für das Rechnungsjahr 2010 ein Verlust in Höhe von CHF 120'150.79, der damit immerhin nicht ganz so hoch ausgefallen ist, wie er im Frühjahr budgetiert wurde. Der Verlust ist zwar mit Reserven gedeckt, doch kann 2010 das Anteilscheinkapital nicht verzinst werden. Diese Situation ist zwar unerfreulich, doch spätestens ab 2012 werden wir wieder Betriebsüberschüsse erzielen und den Verlustvortrag schnell kompensieren können.

Einführung einer genossenschaftseigenen Darlehenskasse

Ende 2009 hatte der Vorstand beschlossen, eine Darlehenskasse einzuführen. Diese hat zum Ziel, den Eigenfinanzierungsgrad der Genossenschaft zu erhöhen, insbesondere aber auch ihren Mitgliedern Gelegenheit zu einer sicheren und zinstragenden Anlage von Geldbeträgen zu bieten. Mit der neuen Darlehenskasse können sowohl die Kontoinhaber als auch die Genossenschaft von einem Zinsvorteil profitieren.

Im ersten Betriebsjahr der Darlehenskasse wurden unsere Erwartungen deutlich übertroffen. Ende 2010 konnten wir bereits 120 Einzelkonti führen, auf welchen uns Einlagen in der Gesamthöhe von 3.166 Mio. Franken zur Verwaltung übertragen wurden. Damit war es uns auch möglich, einen Teil dieser Mittel zur Finanzierung der Investitionskosten für die Erneuerung der Küchen/Bäder einzusetzen und damit die notwendigen Mietzinsaufschläge geringfügig zu reduzieren.



Durchführung der Risikobeurteilung

Als Folge von verschiedenen Änderungen im Obligationenrecht ist auch die Genossenschaft Hofgarten seit 2008 dazu verpflichtet, im Anhang zur Jahresrechnung Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung zu machen. Gemeint ist damit, dass der Vorstand diejenigen Risiken auflistet, die sich aus dem sich ständig ändernden technischen, wirtschaftlichen, sozialen und politischen Umfeld ergeben und damit auch die Risiken der Genossenschaft beeinflussen können. Massnahmen, die im Hinblick auf diese Risiken getroffen werden, müssen nach den aktienrechtlichen Buchführungsbestimmungen in der Regel im Jahresbericht erläutert werden.

Der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten hatte im Vorjahr den Prozess zur systematischen Definition und Beurteilung der möglichen Risiken gestartet. Dabei beurteilte er auch die Schäden, die diese Risiken verursachen können und deren Eintrittswahrscheinlichkeit. Im Berichtsjahr wurde diese Arbeit fortgesetzt und es zeigte sich, dass diese Aufgabe nur dann seriös wahrgenommen werden kann, wenn diese zu einem permanenten Thema wird.

Die Risiken werden nun anlässlich eines regelmässigen Traktandums an jeder Sitzung des Vorstands beurteilt und es werden – falls erforderlich – die notwendigen Massnahmen getroffen.

Mietzinsgestaltung

Die Genossenschaft Hofgarten ist eine von der Stadt Zürich unterstützte Wohnbaugenossenschaft und sie untersteht auch dem Geltungsbereich der Mietzinsvorgaben der Stadt Zürich. Seit Mitte 2009 gilt der hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO als verbindliche Grundlage für die Berechnung der Kapitalverzinsung und der

daraus folgenden Festlegung der höchstzulässigen Mietzinse.

Der neue Referenzzinssatz hatte sich 2009 im Verlauf von nur einem halben Jahr in zwei Schritten von 3.5% auf 3% reduziert. Andererseits war per 1. Januar 2009 zum zweiten Mal in Folge der Gebäudeversicherungswert der Liegenschaften erhöht worden. Dies hatte für die Genossenschaft Hofgarten unter anderem eine beträchtliche Erhöhung der erforderlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds und damit höhere Kosten zur Folge, die den finanziellen Spielraum für Mietzinssenkungen stark einschränkten.

Per 1. Dezember konnte das BWO dann aber endlich die Reduktion des Referenzzinssatzes auf 2.75% mitteilen. Dies nahm der Vorstand sofort zum Anlass, um die Mietzinssituation ein weiteres Mal zu überprüfen, und er kam zum Schluss, dass die Mietzinse im Hofgarten I, II + III per 1. Januar 2011 um 2% gesenkt werden können. In der Siedlung Sihlgarten waren die Mietzinse bereits per 1. Januar 2010 gesenkt worden und blieben deshalb dieses Mal unverändert.

Als Folge der Kosten für die Erneuerung der Küchen/Bäder hat der Vorstand zudem beschlossen, die Mietzinse in den bereits erneuerten Liegenschaften per 1. April 2011 provisorisch um 15% zu erhöhen. Die definitive Mietzinsfestsetzung erfolgt dann nach Abschluss aller Arbeiten und nach Vorliegen der definitiven Bauabrechnung.

Rückblick und Ausblick

Was sich bereits vor einem Jahr abzeichnete, hat sich bestätigt. Aufgrund des 2010 erzielten Betriebsverlustes ist es nicht möglich, die Anteilscheine zu verzinsen.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass 2011 aufgrund der nochmals zu erwartenden

tenden hohen Investitions- und Unterhaltskosten wiederum ein Betriebsverlust in Kauf genommen werden muss.

In den darauf folgenden Jahren kann die Genossenschaft Hofgarten ihre finanzielle Situation konsolidieren und den Verlustvortrag dank ihrer starken Substanz und der vorhandenen Reserven dann aber sehr schnell wieder kompensieren.

Für das Ressort Finanzen, Balz Christen

Bilanz

	31. Dez. 2010	31. Dez. 2009	Differenz 10/09
	CHF	CHF	%
Aktiven			
Flüssige Mittel	1 501 905.80	1 210 963.78	24.0
Forderungen aus Vermietung (Vorjahr TA)	178 105.02	-	100.0
Übrige Forderungen	6 665.73	7 333.00	-9.1
Vorräte	19 492.00	-	100.0
Transitorische Aktiven	46 085.65	170 589.47	-73.0
Total Umlaufvermögen	1 752 254.20	1 388 886.25	26.2
Wertschriften	10 000.00	5 000.00	100.0
Mobilien	1.00	1.00	0.0
Landwert der Liegenschaften	683 148.00		
Gebäudewert	46 843 751.44		
./. Abschreibungen	-5 764 190.12	41 762 709.32	-2.2
Diverse Baukonti	6 149 502.45	73 000.00	8 324
Emissionskosten EGW-Anleihen	63 272.00	-	100.0
Total Anlagevermögen	47 985 484.77	42 309 170.32	13.4
Total Aktiven	49 737 738.97	43 698 056.57	13.8
Passiven			
Kreditoren	858 056.40	240 151.35	257.3
Mieterkonti / Vorausbezahlte Mietzinse	492 150.69	-	100.0
Transitorische Passiven	81 324.40	531 039.10	-84.7
Rückstellungen	29 916.85	49 291.70	-39.3
Darlehenskasse	3 165 617.55	293 219.05	979.6
Darlehen	1 400 000.00	1 620 000.00	-13.6
Anleihen	3 500 000.00	-	100.0
Hypotheken	34 331 740.00	34 755 240.00	-1.2
Total Fremdkapital	43 858 805.89	37 488 941.20	17.0
Erneuerungsfonds	4 518 980.50	4 124 740.50	9.6
Solidaritätsfonds	111 413.89	114 618.43	-2.8
Total Fonds	4 630 394.39	4 239 358.93	9.2
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1 232 300.00	1 788 750.00	-31.1
Gesetzlicher Reservefonds	115 143.86	112 688.37	2.2
Bilanzgewinn:			
Gewinnvortrag Vorjahr	21 245.62		
Erfolg aus laufender Rechnung (Verlust)	-120 150.79	-98 905.17	-244.8
Total Eigenkapital	1 248 538.69	1 969 756.44	-36.6
Total Passiven	49 737 738.97	43 698 056.57	13.8

Erfolgsrechnung

	2010	2009	Differenz 10/09
	CHF	CHF	%
Ertrag			
Mietzinsen	3 836 210.65	3 862 674.50	-0.7
Aktivzinsen	2 634.34	1 945.72	35.4
Diverse Einnahmen	44 125.90	43 659.37	1.1
Ausserordentliche Einnahmen	48 887.40	10 651.40	359.0
Total Ertrag	3 931 858.29	3 918 930.99	0.3
Aufwand			
Kapitalzinskosten	1 054 277.08	1 122 973.75	-6.1
Personalkosten	601 035.60	476 555.75	26.1
Reparaturen und Unterhalt	762 457.15	671 969.74	13.5
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	163 858.90	165 102.20	-0.8
Versicherungen und Gebühren	37 271.20	35 464.40	5.1
Büro-, Verwaltungs- und andere Kosten	78 198.70	25 174.22	210.6
Vorstandshonorare und Sitzungsgelder	76 875.00	85 872.35	-10.5
Sozialleistungen à Vorstandsentschädigungen	9 301.90	-	100.0
Revisionshonorar	4 408.80	4 981.05	-11.5
Kontaktgruppe	6 566.70	6 075.00	8.1
Einlagen:			
Erneuerungsfonds	783 397.00		
Amortisationsfonds	468 460.00	1 251 857.00	0.0
Steuern	5 901.05	23 795.75	-75.2
Betriebserfolg (Verlust - / Gewinn +)	-120 150.79	49 109.78	-344.7
Total Aufwand	3 931 858.29	3 918 930.99	0.3

Antrag über die Verwendung des Bilanzverlustes

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die folgende Verwendung des Bilanzverlustes:

Erfolg gemäss Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2010	-120 150.79
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	21 245.62
Bilanzgewinn	-98 905.17
Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	-
Verzinsung des Solidaritätsfonds	-
Verzinsung der Anteilscheine	-
Vortrag auf neue Rechnung	-98 905.17
Total Verwendung Bilanzverlust	-98 905.17

Das Anteilscheinkapital und der Solidaritätsfonds werden nicht verzinst.

Fonds und Wertberichtigungen

in CHF

Amortisationskonto für Liegenschaften

Stand 1. Januar 2010	5 295 730.12
Reglementarische Einlagen	468 460.00
Saldo 31. Dezember 2010	5 764 190.12

Erneuerungsfonds

Stand 1. Januar 2010	4 124 740.50
Reglementarische Einlagen	783 397.00
Entnahmen	- 389 157.00
Saldo 31. Dezember 2010	4 518 980.50

Gesetzlicher Reservefonds

Stand 31. Dezember 2009	112 688.37
Einlage aus Gewinnverteilung 2009	2 455.49
Saldo 31. Dezember 2010	115 143.86

Solidaritätsfonds

Stand 31. Dezember 2009	114 618.43
Einlage aus Gewinnverteilung 2009 (Zins)	2 865.46
Stand 1. Januar 2010	117 483.89
Einlagen 2010	17 599.30
Entnahmen 2010:	
- Spenden / Jubiläen	-13 750.00
- Einlage Solidaritätsfonds SVW	-2 610.00
- Kontaktgruppe	-7 309.30
Total Entnahmen	-23 669.30
Saldo 31. Dezember 2010	111 413.89

Übersicht der Liegenschaften

Übersicht der Liegenschaften mit ihren Werten

Siedlung/Liegenschaft	Bezug	Landwert	Gebäudewert	Anlagewert 01.01.2010	Aktivierung 2010	Anlagewert 31.12.2010
Hofwiesenstrasse 21/23	1922	53 075	1 616 925	1 670 000	-	1 670 000
Hofgarten I	1930	174 840	10 527 714	10 702 554	-	10 702 554
Hofgarten II	1932	365 626	12 749 133	13 114 759	-	13 114 759
Hofgarten III (Oskar-Bider-Str.)	1969	26 940	1 621 863	1 648 803	-	1 648 803
Sihlgarten (Leimbach)	2007	62 667	20 328 116	20 390 783	-	20 390 783
Total		683 148	46 843 751	47 526 899	-	47 526 899

Siedlung/Liegenschaft	Bezug	Anlagewert 31.12.2010	Wertberichtigungen		Buchwert 31.12.2010
			2010	kumuliert	
Hofwiesenstrasse 21/23	1922	1 670 000	-16 170	-319 446	1 350 554
Hofgarten I	1930	10 702 554	-105 285	-2 040 065	8 662 489
Hofgarten II	1932	13 114 759	-127 500	-2 497 666	10 617 093
Hofgarten III (Oskar-Bider-Str.)	1969	1 648 803	-16 221	-367 893	1 280 910
Sihlgarten (Leimbach)	2007	20 390 783	-203 290	-539 120	19 851 663
Total		47 526 899	-468 466	-5 764 190	41 762 709

Siedlung/Liegenschaft	Erneuerungsfonds				Gebäudever- sicherungswert 31.12.2010
	Bestand 01.01.2010	Einlage 2010	Entnahme 2010	Bestand 31.12.2010	
Hofgarten	3 618 758	585 823	-389 157	3 815 424	58 582 300
Sihlgarten (Leimbach)	505 983	197 574	-	703 557	19 757 400
Total	4 124 741	783 397	-389 157	4 518 981	78 339 700

Übersicht der Liegenschaften

Wohnungsbestand per 31.12.2010

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	Hofgarten	Sihlgarten
Kindergartenlokal	1	1
Atelier	-	3
Gemeinschaftsraum	1	1
zusätzliche Kellerabteile	11	-
zusätzliche Estrichabteile	10	-
zusätzliche Mansarde	1	-
Garagen/Parkplätze	22	51
Rollergarage	2	-

Hypotheken, Darlehen und Anleihen

Hofwiesenstrasse 21/23		CHF
1.700%	Festhypothek der ZKB, Verfall 6. Februar 2012	600 000.00
Hofgarten I		
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
1.840%	Festhypothek der ZKB, Verfall 15. Oktober 2015	1 500 000.00
1.840%	Festhypothek der ZKB, Verfall 19. Oktober 2015	1 000 000.00
2.010%	Festhypothek der ZKB, Verfall 19. Oktober 2016	1 000 000.00
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		
2.250%	Variable Hypothek der Pensionskasse der Stadt Zürich (PKZH)	2 206 740.00
3.610%	Festhypothek der ZKB, Verfall 7. Mai 2015	2 000 000.00
1.875%	Anleihe Serie 38 Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Verfall 18. Dezember 2019	1 100 000.00
1.750%	Anleihe Serie 39 Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Verfall 04. November 2020	2 400 000.00
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
2.000%	Darlehen des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen SVW, Verfall 31. Dezember 2024	1 400 000.00
Total langfristiges Fremdkapital (ohne Darlehenskasse)		39 231 740.00
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
	Immobilien, Hofgarten I, II und III	31 157 740.00
	Immobilien, Stammhäuser	600 000.00
	Immobilien, Sihlgarten	18 000 000.00
Total Grundpfandrechte		49 757 740.00

Verschiedenes

Nebenkosten

in CHF	Hofgarten I, II & III	Hofwiesenstrasse 21/23	Sihlgarten	Total
Mieterzahlungen (Akonti)	310 577.50	26 727.00	109 370.00	446 674.50
Verwaltungshonorar	6 267.75	675.45	3 535.90	10 479.10
Nebenkosten 2009/2010	209 062.20	22 514.55	117 888.10	349 464.85
Saldo	95 247.55	3 537.00	-12 054.00	86 730.55

Personalkosten

	CHF
Löhne	447 579.85
Sozialleistungen	153 455.75
Total	601 035.60

Entschädigungen Kommissionen

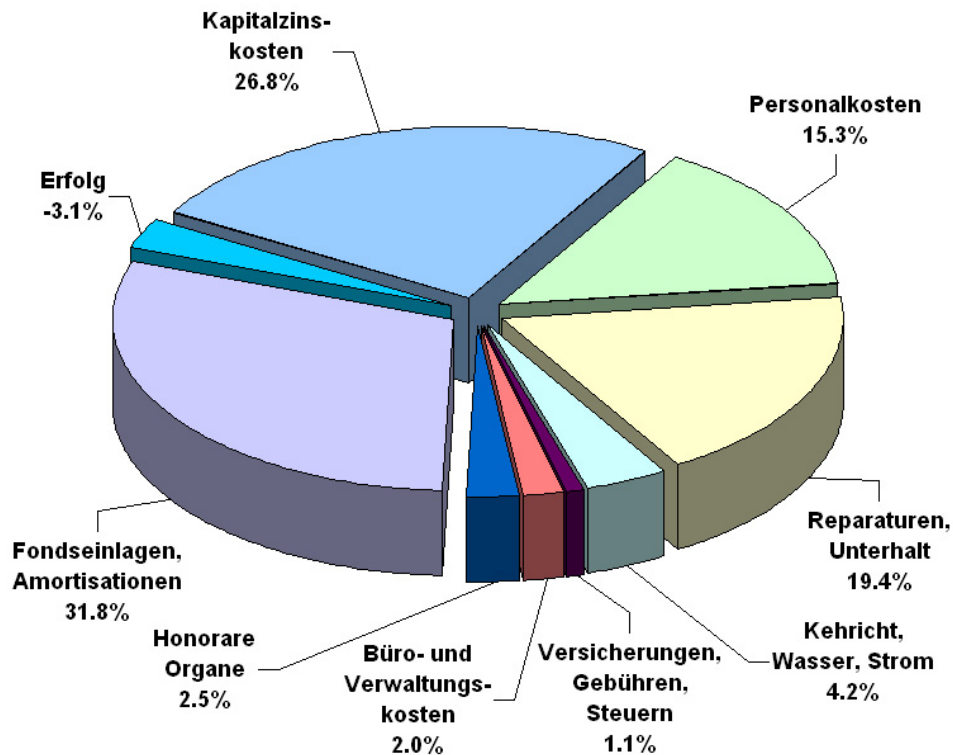
	CHF
Baukommission Leimbach	2 185.95
Baukommission Erneuerung Küchen/Bäder HO I+II	34 134.45
Baukommission Manegg	9 403.00
Total	45 723.40

Reparaturen und Unterhalt

	CHF
Elektroinstallationen	19 911.15
Garten- und Umgebungsarbeiten	34 153.70
Tapeten, Farben, Material Maler	23 188.15
Material, Werkzeuge Hauswart	5 387.05
Übriger Unterhalt	139 662.45
Mieterzahlungen für Reparaturen	-10 243.10
Sanierung Kindergarten	20 262.35
Gemeinschaftsraum	121 777.70
Sanierung Kanalisation	182 209.50
Asbest-Sanierung	615 305.20
Beitrag aus dem Erneuerungsfonds	-389 157.00
Total	762 457.15

Mieterfranken

Verwendung des Mieterfrankens	2006	2007	2008	2009	2010	in %
Kapitalzinskosten	1 122 974	1 194 176	1 236 670	1 122 974	1 054 277	26.8
Personalkosten	476 556	470 062	475 638	476 556	601 036	15.3
Reparaturen, Unterhalt	671 970	291 269	519 651	671 970	762 457	19.4
Kehricht, Wasser und Strom	165 102	165 689	182 813	165 102	163 859	4.2
Versicherungen, Gebühren & Steuern	52 128	46 353	52 128	59 261	43 172	1.1
Büro- und Verwaltungskosten	25 174	19 977	11 287	25 174	78 199	2.0
Honorare Organe	95 312	79 411	95 312	96 928	97 152	2.5
Fondseinlagen und Amortisationen	1 251 857	777 379	1 214 911	1 251 857	1 251 857	31.8
Erfolg	49 110	69 201	63 137	49 110	-120 151	-3.1
Ergebnis	3 910 182	3 113 516	3 851 547	3 918 932	3 931 858	100.0



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Genossenschaft Hofgarten, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Gesamtrechnung der Fonds der Genossenschaft Hofgarten für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr 2010 geprüft. Die in der Jahresrechnung dargestellten Vorjahreszahlen wurden von anderen Revisoren beurteilt.

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 nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

E. Weibel
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. April 2011

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

380 / Mai 2011