

Jahresbericht

2012



Inhalt

Jahresbericht

Einladung zur 91. ordentlichen Generalversammlung.....	1
Organisation der Genossenschaft im Berichtsjahr 2012	2
Vorwort des Präsidenten	3
Zusammenfassung des Protokolls der GV 2012.....	4
Zusammenfassung des Protokolls der ausserordentlichen GV 2012.....	6
Bericht des Vorstandes 2012	7
Bericht des Ressorts Mietwesen	8
Bericht des Ressorts Bau und Unterhalt	11
Bericht des Ressorts Kommunikation	16
Bericht des Ressorts Finanzen	17

Jahresrechnung 2012

Bilanz.....	20
Erfolgsrechnung.....	21
Fonds und Wertberichtigungen.....	22
Übersicht der Liegenschaften mit ihren Werten.....	23
Hypotheken und Darlehen	25
Verschiedenes.....	26
Verwendung des Mieterfrankens.....	27
Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung	28

Einladung zur 91. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 13. Juni 2013

Volkshaus – Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich (beim Helvetiaplatz)

Beginn der Generalversammlung: 19.00 Uhr (Türöffnung: 18.00 Uhr)

Traktanden:

- 1. Wahl der StimmezählerInnen**
- 2. Wahl der ProtokollführerIn**
- 3. Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 16. Juni 2012**
- 4. Abnahme des Protokolls der ausserordentlichen Generalversammlung vom 25. Oktober 2012**

- 5. Jahresgeschäfte**
 - 5.1 Abnahme des Jahresberichts 2012
 - 5.2 Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle
 - 5.3 Abnahme der Jahresrechnung 2012
 - 5.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzverlustes
 - 5.5 Entlastung des Vorstandes
 - 5.6 Vorstellung des Budgets 2013

- 6. Anträge**
 - 6.1 Anträge von Mitgliedern

- 7. Mitteilungen**
 - 7.1 Allgemeine Informationen zum Neubau Manegg

- 8. Diverses**

Nach der Generalversammlung offeriert die Genossenschaft den TeilnehmerInnen ein Abendessen.

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

Die **Stimmkarte** erhalten Sie beim **Eingang in den Saal**.

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 **Donnerstag, 30. Mai 2013**.

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

Organisation der Genossenschaft im Berichtsjahr 2012

Vorstand	seit		
Präsident (seit 2008)	2003	Marius Hutmacher	Hofwiesenstrasse 23
Vizepräsidentin (seit 2008)	2008	Andrea Steiner	Zeppelinstrasse 51
Ressort Mietwesen	2000	Ruth Senti	Zeppelinstrasse 43
Ressort Mietwesen	2000	Herbert Vieweg	Stüssistrasse 57
Ressort Kommunikation	2012	Milena Ragaz	Hofwiesenstrasse 21
Ressort Bau und Unterhalt	2008	Thomas Merkle	Zwirnerstrasse 257
Ressort Finanzen	2009	Balz Christen	Friesenbergalpe 15
Vertreter Stadt Zürich	2006	Fredi Suter	8706 Meilen

Revisionsstelle	seit		
OTG Zürich AG	2010		

Kontaktgruppe	seit		
Kontaktperson Sihlgarten	2010	Céline Fleury	
Kontaktperson Hofgarten	2009	Maria Vicini	

Personal	seit		
Geschäftsführer	2012	Roger Wälle	8107 Buchs
Verwaltung	2007	Gabi von Burg	Zwirnerstrasse 241
Verwaltung	2012	Lubica Ayranova	5200 Brugg
Hauswart	1995	Bruno Lüthi	Zeppelinstrasse 33
Maler	1996	Dawud Hammad	Hofwiesenstrasse 50
Gärtner/Stv. Hauswart	2011	David Soto	Hertensteinstrasse 49

Büro Hofgarten

Hofwiesenstrasse 58
8057 Zürich
Telefon 044 363 39 11
Fax 044 363 39 12
Email info@geho.ch

Öffnungszeiten

Dienstag und Mittwoch von 8.15 bis 10.00 Uhr
Zusätzlich am Mittwoch Nachmittag von 13.00 bis 15.00 Uhr

Büro Sihlgarten

Zwirnerstrasse 269
8041 Zürich-Leimbach
Telefon 043 399 93 16
Email info@geho.ch

Öffnungszeiten

Dienstag und Donnerstag von 9.00 bis 11.00 Uhr
Zusätzlich am Donnerstag Abend von 17.30 bis 18.30 Uhr

Sehr geehrte GenossenschafterInnen
Sehr geehrte MieterInnen

Das Jahr 2012 stand ganz im Zeichen des 90-jährigen Jubiläums der Genossenschaft Hofgarten. Dies konnte dank vielen HelferInnen und einem gut organisierten Organisationskomitee während vier Tagen richtig gefeiert werden. Baulich hatten wir es eher ruhiger, weil die Erneuerung Küche und Bad und auch die Umgebungsarbeiten im Vorjahr abgeschlossen werden konnten. Die Bauabrechnungen für diese beiden Projekte konnten mit einem guten Resultat abgeschlossen werden.

Ein Höhepunkt war eindeutig die ausserordentliche Generalversammlung vom 25. Oktober 2012, an der der Baukredit für den Neubau im Maneggareal genehmigt wurde. Sie halten nun das zweite Produkt unseres neuen Corporate Identity in der Hand, worauf wir sehr stolz sind.

Ich wünsche Ihnen bei der Lektüre vom Jahresbericht 2012 viel Spass.

Marius Hutmacher
Präsident



Marius Hutmacher, Präsident

Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2012



Ruth Senti, Aktuarin

An der 90. ordentlichen Generalversammlung vom 16. Juni 2012 konnten 130 Mitglieder, 53 Gäste aus der Genossenschaft sowie 7 «auswärtige» Gäste begrüsst werden.

Die Generalversammlung fand um 14.00 Uhr im Festzelt Innenhof Hofgarten II statt.

Folgende geladene Gäste wurden vorgestellt:

- Herr Heinz Wiedmer, Zürcher Kantonalbank
- Herr Orlando Duò, Grafiker
- Herr Peter Schmid, Präsident der Wohnbaugenossenschaften schweiz. Regionalverband Zürich, Mitglied der Delegiertenversammlung des SVW Schweiz
- Herr Maurus Gmünder, Ostschweizerische Treuhandgesellschaft, OTG
- Herr Benno Vonplon, Bauherrenvertreter des Projektes Manegg
- Herr Enrico Magro, Jurist SVW

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 17. Juni 2011 wurde einstimmig genehmigt.

Jahresgeschäfte

Zum Inhalt des Jahresberichtes äusserte sich der Präsident nur kurz.

Die wichtigsten Themen der Vorstandsarbeiten waren: Erneuerung Küche und Bad, Infoveranstaltungen Küche und Bad, Hofgestaltung Hofgarten I – III, Projektentwicklung Neubau Manegg, Anpassungen der Statuten, ganztägiger Workshop 4.11.2011.

Der Jahresbericht wurde einstimmig genehmigt.

Die Jahresrechnung 2011 wies einen Bilanzverlust von Fr. 78'771.72 aus. Die Revisionsstelle Ostschweizerische Treuhand Zürich AG beantragte aufgrund ihrer Prüfung eine Abnahme der Rechnung. Diese wurde von den anwesenden GenossenschafterInnen einstimmig gutgeheissen.

Der Antrag des Vorstandes zur Annahme des Bilanzverlustes wurde mit einer Enthaltung ebenfalls genehmigt.

Dem Vorstand wurde unter Ausstand der Betroffenen bei der Abstimmung mit 6 Enthaltungen rechtsverbindliche Entlastung erteilt.

Balz Christen informierte ausführlich über das Budget 2012.

Wahl des Vorstandes

Zum ersten Mal wurden die kandidierenden Personen in einem Falblatt vorgestellt.

Die Wahlen wurden von Herrn Enrico Magro (Jurist SVW) durchgeführt.

Anstelle von Stefan Wyss wurde Milena Ragaz mit 126 Ja-Stimmen und 4 Gegenstimmen als neues Vorstandsmitglied gewählt.

Der übrige Vorstand konnte nicht wie gewohnt in Globo gewählt werden, da zwei Mitglieder eine Einzelabstimmung forderten. Es wurden jedoch alle Vorstandsmitglieder mit einzelnen Gegenstimmen wieder gewählt. Marius Hutmacher wurde mit zwei Gegenstimmen erneut zum Präsidenten gewählt.

Antrag des Vorstandes – Statutenänderungen: Die Statutenänderungen wurden von Herrn Enrico Magro moderiert und geleitet.

Wesentliche Änderungen

- Art. 4 Abs.6: Ablehnung Mehrzins bei Unterbelegung: 41 Ja-Stimmen, 76 Nein-Stimmen, 13 Enthaltungen
- Art. 19: Die bereits bestehende Darlehenskasse wird neu auch statutarisch verankert.
- Art. 21: Die Grundsätze bezüglich Jahresrechnung, Abschreibung und Darstellung der Bilanz werden umfassender geregelt. Damit wird der in der Praxis angewendete Standard auch statutarisch verankert.
- Art. 26: Bisher war die Generalversammlung für die Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Ueberbauungen zuständig, wenn deren Kosten 10% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigt. Neu relevant ist die Limite von 10% des Gebäudeversicherungswertes sämtlicher Liegenschaften. Konkret hat dies zur Folge, dass die Generalversammlung neu ab einem Betrag von 7.91 Mio. Fr. zuständig ist.
Die bisherige Kompetenz lag bei einem Betrag von 4.13 Mio. Fr. Annahme 10% des Gebäudeversicherungswertes 7.91 Mio. Fr.: 86 Ja-Stimmen, 28 Nein-Stimmen, 16 Enthaltungen
- Art. 30: Die Amtsdauer des Vorstandes wird von zwei auf drei Jahre erhöht, sowie die Möglichkeit eines Co-Präsidiums eingeführt.
- Art. 34 u. 35: Die Bestimmungen zur Revisionsstelle werden umformuliert, damit sie den neusten gesetzlichen Vorgaben entsprechen.
- Art. 37: Das Vorkaufsrecht der Stadt Zürich wird entsprechend den Vorgaben der Stadt Zürich neu formuliert.
- Art. 40: Es wird eine Genehmigung für Statutenänderungen zugunsten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) eingefügt. Diese Änderung steht im Zusammenhang mit den beantragten Fördermitteln.

Annahme der angepassten Artikel:
Art. 19, 21, 30, 34, 35,37 und 40:
107 Ja-Stimmen, 10 Nein-Stimmen,
13 Enthaltungen

Mitteilungen

- Die Erneuerung Küche und Bad wurde abgeschlossen. Die definitive Festsetzung der Mietzinserhöhung wird nach Vorliegen der Bauabrechnung kommuniziert.
- Die Umgebungsgestaltung ist fast vollendet, die Kosten bewegen sich im Rahmen. Die Arbeiten der Ygniskellerdecke werden dieses Jahr ebenfalls abgeschlossen.
- Der mit Gewürzen angelegte Pflanztrog neben der Piazza steht allen MieterInnen zur Verfügung.
- Bei den Dachbalkonen Zepelinstrasse 43 wurden Musterstoren montiert. Die Testphase war trotz der kleinen Abdeckfläche positiv verlaufen, somit werden bei den übrigen Dachbalkonen ebenfalls Sonnenstoren montiert.
- Der Vorstand wird dieses Jahr ein neues Corporate Identity in Angriff nehmen. Herr Orlando Duò ist dafür unser Partner.
- Ende letztes Jahr wurde Frau Ursula Scheuber pensioniert. Für ihre langjährige Treue, ihre Hartnäckigkeit und Verlässlichkeit bedankte sich der Präsident speziell.
- Thomas Merkle informierte kurz über den geplanten Neubau Manegg. Vor dem Zelt wurden Pläne dazu aufgehängt.

Der Präsident bedankte sich bei Allen und beendete die Generalversammlung um 16.30 Uhr.

Ruth Senti, Aktuarin

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung 2012

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 25. Oktober 2012 konnten 80 Mitglieder, 13 Gäste aus der Genossenschaft sowie 16 «auswärtige» Gäste begrüsst werden.

Die Generalversammlung fand um 19.30 Uhr im Volkshaus Zürich statt.

Der Vorstand beantragte der ausserordentlichen Generalversammlung für die Erstellung von 68 Wohnungen, gemeinschaftlichen Räumen und Gewerbeflächen auf dem Manegg-Areal einen Baukredit von 42 Mio. Fr.

Der Präsident begrüsst Herrn Andreas Wirz, welcher Mitglied im Vorstand von Wohnbaugenossenschaften Zürich ist. Dort ist er für den Bereich Immobilienentwicklung und Akquisition verantwortlich.

A. Wirz berichtete über die Projektgeschichte des Manegg-Areals und äusserte sich über die zwei geplanten Baufelder.

Quästor Balz Christen erläuterte ausführlich die Kosten, die Mietzinse und die Anteilscheinkapitale und hielt zum Schluss fest:

- die finanzielle Situation der Geho ist gesund
- Beste Ratingstufe 1 durch unseren Dachverband
- Siedlung Manegg stärkt die Substanz und die Ertragskraft der Geho und erhöht die Bonität
- Nähe zu Sihlgarten und Zusammenarbeit mit den anderen gemeinnützigen Bauträgern generiert Synergien

Die Höhe des Anteilscheinkapitals in den Siedlungen wird mittel- bis langfristig nicht geändert.

Der beantragte Baukredit von 42 Mio. Fr. wurde mit 67 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 5 Enthaltungen angenommen.

Der Präsident Marius Hutmacher bedankte sich bei allen Anwesenden, lud zum anschliessenden Apéro ein und beendete die ausserordentliche Generalversammlung um 20.30 Uhr.

Ruth Senti, Aktuarin

Mit viel Engagement und neuem Schwung

Bericht des Vorstandes 2012

Personelles

Ende Winter 2011 gab unser langjähriges Vorstandsmitglied Stefan Wyss bekannt, dass er zukünftig beruflich noch stärker gefordert sein wird und deshalb nicht mit Sicherheit sagen kann, wie lange er das Amt noch ausführen kann. Der Vorstand hat dies mit Bedauern aber auch mit grossem Verständnis entgegengenommen. Schliesslich wissen alle Vorstandsmitglieder aus eigener Erfahrung, dass es nicht immer ganz einfach ist, Beruf, Familie und ein anspruchsvolles Nebenamt unter einen Hut zu bringen. Da ein Vorstandsmitglied von der Generalversammlung gewählt werden muss, wurde entschieden, auf Nummer sicher zu gehen und ein neues Vorstandsmitglied für das Ressort Kommunikation zu suchen. Zu unserem grossen Glück hat sich Milena Ragaz bereit erklärt, das Amt zu übernehmen. Sie ist Redaktorin bei SRF und ausgebildete Journalistin. Mit ihr haben wir eine Fachperson mit viel Know-How gefunden. An der Generalversammlung 2012 wurde sie mit grosser Mehrheit gewählt und bereichert seither unseren Vorstand.

Es gab auch personell einige Veränderungen auf der Geschäftsstelle. Marion Honegger wollte zu unserem grossen Bedauern eine andere Herausforderung suchen und wir konnten Roger Wälle an ihrer Stelle gewinnen. Kurz darauf kündigte Prisca Peter ihre Stelle bei uns, weil es doch nicht die richtige Umgebung für sie war. An ihrer Stelle gewannen wir Lubica Ayranova, die sich seither zusammen mit dem Ressort Mietwesen um die Verwaltung kümmert.

Vorstandssitzungen

An zwölf ordentlichen Vorstandssitzungen sowie an zahlreichen Kommissionsitzungen behandelte der Vorstand unter anderem folgende Geschäfte:

- Statutenrevision
- Erneuerung Ygnis-Keller / Hofgestaltung im Hofgarten
- Personelles
- Neubau Manegg / Informationsveranstaltung Manegg
- ausserordentliche GV zum Manegg
- Budget 2012
- Führen der Darlehenskasse (DAKA)
- Mietzinsentwicklung
- Korrespondenz und Anträge von MieterInnen direkt an den Vorstand
- Buntes Blatt / Jahresbericht
- Bildung einer Velokommission
- Aufnahmegesuche von neuen GenossenschafterInnen
- Weiterbildung von Vorstandsmitgliedern und Angestellten
- Vorbereitung der Generalversammlung 2012 / Genossenschaftsfest

Workshop

Wie jedes Jahr traf sich der gesamte Vorstand am 23. November 2012 zu einem ganztägigen Workshop im Neubühl. Vormittags hat uns Orlando Duò Vorschläge für das neue CI gemacht. Es wurde das neue Logo und anderes besprochen. Ausserdem haben wir unter Führung von Balz Christen eine Risikobeurteilung betr. Neubau Manegg vorgenommen. Am Nachmittag führten wir mit einer externen Organisationsentwicklerin eine Standortbestimmung des Vorstandes durch. Bei guter Stimmung wurde intensiv analysiert, kritisiert und diskutiert. Es war ein ergiebiger Tag, aus dem wir viel Schwung mitnehmen konnten.



Andrea Steiner

Kommen und Gehen

Mieterwechsel 2012

Im Hofgarten fanden im Jahr 2012 insgesamt neun Wohnungswechsel statt. Davon waren drei «interne» Wechsel. Drei Mieter sind innerhalb der Genossenschaft in eine kleinere Wohnung umgezogen und wir bedanken uns an dieser Stelle für diesen Schritt bei ihnen. Sechs neue Familien konnten in unserer kinderfreundlichen Umgebung ein neues Zuhause finden.

In der Siedlung «Sihlgarten» in Leimbach fanden fünf Wohnungswechsel statt. Eine Familie wechselte intern in eine grössere Wohnung, vier Familien durften wir bei uns neu begrüßen. Zudem wurden zwei Ateliers an neue Mieter vermietet.

Ehrungen

Im Berichtsjahr wohnten die folgenden MieterInnen seit 50 Jahren in der Genossenschaft Hofgarten! Herzlichen Glückwunsch und vielen Dank für die langjährige Treue!

Einzug am

1. Januar	1962	Schneider Heinz
1. März	1962	Leemann Kurt
1. Juni	1962	Keller Maria
1. September	1962	Koch Martina

Geburten

Folgende Geburten wurden uns gemeldet:

Name:	Vorname:	Adresse:	Geburtsdatum:
Krzanovic	Sava	ZW 265	13.01.2012
Lingetti	Elias Riccardo	ZW 265	29.02.2012
Deister	Jakob	ZW 269	14.04.2012
Marquardt	Jaron Jakob	ZW 257	22.04.2012
Paparis	Amalia	ZW 265	11.07.2012
Meier	Amelie	ZW 269	08.08.2012
Brüderli	Ana Lia	HO 50	08.03.2012
Stauffer	Máel	HO 66	24.11.2012

Wir gratulieren den glücklichen Eltern herzlich und wünschen viel Freude mit den Kindern.

Todesfall

13. September 2012 Widmer Lisbeth Jg. 1932 Zeppelinstr. 61, 8057 Zürich

Der Verstorbenen bewahren wir ein ehrendes Andenken.

Genossenschaften im Wandel der Zeit

Im Laufe der letzten Jahre hat sich die Wahrnehmung und Einstellung der Öffentlichkeit gegenüber den Genossenschaften gewandelt. Wann der Wandel, der natürlich Positives und Negatives beinhaltet, anfang, können wir nicht recht sagen, aber heute spüren wir, besonders im Ressort Mietwesen, dass ein anderer Wind weht.

1. Baugenossenschaften sind beliebter denn je: Der Mietzins ist und bleibt moderat, weil die Wohnungen der Spekulation entzogen sind und mit dem Mietzins kein Gewinn erzielt werden muss.

Die Menschen suchen wieder mehr die Gemeinschaft, viele wollen von der ehemals grünen Wiese wieder zurück in die Städte. Der Mikrokosmos im Quartier und bei der Nachbarin um die Ecke wird geschätzt. Das zeigt sich besonders bei den MietinteressentInnen. Die Verwaltungen werden förmlich überflutet mit Anmeldewünschen, die meist telefonisch erfolgen.

2. Baugenossenschaften sind als professionelle Liegenschaftsverwaltungen gefordert:

Einerseits erwarten die Mieter von der Verwaltung Fingerspitzengefühl, Kontaktfreude, Durchblick durch die Bilanzen und jederzeit ein offenes Ohr. Andererseits müssen die MitarbeiterInnen sehr selbstständig arbeiten und Prioritäten setzen können.

Die Stadt Zürich benutzt die Baugenossenschaften als ideales, mittelgrosses Handlungsfeld um Neuerungen auszuprobieren wie die Küchen- und Gartenabfuhr oder das Glasfasernetz.

3. Von den Baugenossenschaften wird ein besonders hoher Standard erwartet,

sei es beim Bau oder Unterhalt oder beim sozialen Umgang mit den GenossenschaftlerInnen: Auch politisch gelten sie nicht mehr als Auslaufmodell, sondern die Selbstständigkeit, das persönliche Eintreten wird gesellschaftlich gewünscht und wird nicht mehr als auslaufende Utopie von ewig linken Weltverbesserern wahrgenommen. Dies zeigte sich auch bei der Abstimmung über gemeinnützige Wohnungen im Herbst 2012. Die Mehrheit der Stadtzürcher Stimmberechtigten wünscht sich mehr davon.

Dieses Klima wirkt sich auch auf die Vorstände aus. Laut dem Dachverband und Nachbargenossenschaften ist es wieder leichter geworden, für die Vorstandswahlen geeignete Bewerber zu finden.

Was beinhaltet dieses neue Lüftchen konkret für die Genossenschaft Hofgarten?

1. Es ist natürlich schön, beliebt zu sein, aber die vielen Anfragen der MietinteressentInnen blockierten zu sehr das Tagesgeschehen. Deswegen hat das Ressort Mietwesen das Prozedere einer Anmeldung neu gestaltet. Fast alle Mietinteressenten informieren sich heute über das Internet und gelangen zu unserer Homepage www.geho.ch. Dort können sie ein Anmeldeformular herunterladen und sie müssen dieses auf dem Postweg zur Verwaltung senden, wenn sie an einer Wohnung interessiert sind.

Eine Wohnung in der Genossenschaft Hofgarten bleibt ein knappes Gut. Deswegen bedauert der Vorstand es sehr, dass es ihm an der Generalversammlung im Juni nicht gelungen ist, die GenossenschaftlerInnen vom Mittel des Unterbelegungsbeitrags zu überzeugen. Wer ein gesellschaftlich knappes Gut unterbelegt, sollte zumindest einen finanziellen Zustupf an die Genossenschaft leisten, meint der Vorstand.



Herbert Vieweg

Also, Unterbelegung und Umsiedlung bleiben auch in den kommenden Jahren wichtige Themen.

2. Die Arbeit in unserer Verwaltung ist anspruchsvoll. Das zeigt sich leider auch an den vielen personellen Veränderungen, die wir 2012 erleben mussten. Unsere Angestellten sind vielen Belastungen ausgesetzt. Einige sind gleichzeitig Genossenschafter, Nachbar und Mitarbeiter. Gleichzeitig erwarten und sollen unsere Bewohner mitreden und mitbestimmen können. Zu gewissen Reizthemen wie Haustiere und Treppenhausordnungen hat fast jeder eine Meinung. Der administrative Aufwand steigt, heute gibt es immer mehr zu verwalten, zu erklären, zu berechnen. Statistik hier, Statistik da. Liebe MieterInnen, hier sind auch Sie gefordert, bitte melden Sie uns Veränderungen in der Familie, Geburten, Auszüge, Zuzüge, Trennungen usw.
3. Der hohe Standard im Umgang zeigt sich in der Genossenschaft Hofgarten an den sehr gut besuchten, internen Veranstaltungen, an den kompetenten Fragen, die dort dem Vorstand gestellt werden, und natürlich an der Begeisterungsfähigkeit für unsere sozialen Aktivitäten. Wir versuchen, diesen Standard auch mittels unserer Kommissionen zu halten, dort arbeiten oft die Kontaktgruppe, Vorstandsmitglieder, Angestellte und MieterInnen produktiv miteinander.

Auch im Bereich Mietwesen lautet die Herausforderung: möglichst viele Menschen in Gestaltungsprozesse miteinzubeziehen und doch klar entscheiden zu können.

Diverses in unseren Liegenschaften

Schlussrechnung Sihlgarten

Fünf Jahre nach Bezug des Sihlgarten fand die Schlussrechnung mit der Firma Karl Steiner AG als Generalunternehmerin statt. Die Schlussrechnung konnte gestellt werden und betrug circa Fr. 80'000.–, resultierend aus Fr. 60'000.– Rückbehalt und Fr. 40'000 Mehrkosten, abzüglich Fr. 20'000.– Mehraufwände der Baukommission. Somit ist der Neubau Sihlgarten ohne Kostenüberschreitungen abgerechnet worden.

Beschattungen im Hofgarten und Sihlgarten

Im Hofgarten I wurde wieder das Thema Beschattungen der Dachbalkone aufgegriffen.

Man kam zu einer Lösung, welche zwar die Balkone nur teilweise beschattet, aber dennoch ausreichend Sonnenschutz bietet und somit die Überhitzung der Räumlichkeiten verhindert.

Beim Gemeinschaftsraum Hofgarten musste nach einem Sturm der defekte Sonnenstoren durch einen neuen ersetzt werden.

Im Kindergarten Sihlgarten wurde eine 2-teilige Atrium-Beschattung auf Wunsch des Schulamtes installiert, um in den Sommermonaten eine Hofnutzung zu gewährleisten.

Gründung Velokommission

Im Sihlgarten gab es immer wieder Klagen von den BewohnerInnen, sie fänden nicht genügend Stellplätze für ihre Velos und die vorhandenen Ständer seien zu unsicher. Viele verschiedene Vorschläge sind eingegangen wie die Situation zu verbessern sei, denn momentan ist der vorhandene Stellplatz oft vollständig belegt. Zieht man in Betracht, dass 55 Kinder zwischen null und fünf Jahren im Sihlgarten wohnen, die sicherlich sehr bald mit dem Velo ihre Runden drehen wollen, dann haben wir ein Stellplatz-Problem. Auch die Ebikes erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Der Vorstand entschloss sich, die Bedürfnisse der Velofahrenden siedlungsübergreifend zu analysieren und gründete im Herbst 2012 eine Velokommission.



Manegg-Areal Green City

Das Ressort Bau und Unterhalt konnte die Arbeiten mit der Erneuerung Küche und Bad im Hofgarten und der Hofgestaltung im Hofgarten erfolgreich abschliessen. Schwerpunkt im Jahr 2012 war jedoch das Projekt Manegg-Areal mit der Planung von 68 Wohnungen. Daneben bewerkstelligte man den üblichen Unterhalt der bestehenden Liegenschaften und befasste sich noch mit Mobilität auf 2 Rädern.



Thomas Merkle

Im Juli 2011 wurde von Losinger Marazzi AG ein Architekturwettbewerb GREEN CITY initiiert. Elf Architekturbüros wurden eingeladen und insgesamt 33 Projekte für drei Baufelder erarbeitet. Am 28. November 2011 standen die Wettbewerbsgewinner fest. Für das Baufeld B3 Süd gewann das Architekturbüro Adrian Streich mit dem Projekt «Allegro» für die Genossenschaft Hofgarten. Auf dem Baufeld B4 Süd plant Zita Cotti für die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien und für die Genossenschaft GBMZ. Für das Baufeld A1 wurden damals zwei Siegerprojekte erkoren. EM2N Architekten AG und Hauenstein LaRoche Schedler Hls Architekten, jeweils aus Zürich, teilten sich den ersten Rang. Die Projekte trugen jedoch noch viele offene Fragen in sich. Deshalb entschied sich die Jury für eine Überarbeitung dieser beiden Wettbewerbsprojekte zum Jahresbeginn 2012.

Bereits am 14./15. Januar 2012 wurden die Wettbewerbsprojekte im Rahmen einer Ausstellung auf dem Manegg-Areal den interessierten GenossenschaftlerInnen und den eingeladenen Lokalpolitikern vorgestellt. Andreas Wirth von Wohnbaugenossenschaften Zürich stellte die Projekte vor und beantwortete die Fragen der interessierten Gäste.

Ende Januar wurde auch die Projektentwicklungsvereinbarung, welche als Vertragswerk bis zum noch auszuarbeitenden Totalunternehmer-Vertrag zwischen den vier Bauträgern und Losinger Marazzi AG gilt, unterzeichnet.

Ebenfalls Ende Januar wurde für das Baufeld A1 die 2. Wettbewerbsrunde gestartet. Die Jury gab den Architekturbüros einen speziell auf ihr Projekt abgestimmten Aufgabenkatalog mit, um ein möglichst optimales Ergebnis zu erreichen. Übergeordnet wurden, wie schon in der ersten Wettbewerbsrunde, die nachfolgenden Anforderungen an die Projekte gestellt:

- Architektur und Städtebau sollen das Gefühl von Gemeinschaft fördern
- Öffentlichen Charakter der Erdgeschosse und urbaner Gesamteindruck
- Durchdachte und günstige Wohnungen mit hohem Gebrauchswert
- Individuelle Spielräume für unterschiedliche Wohnbedürfnisse
- Nachhaltige Gebäude und eine nachhaltige Bewirtschaftung, welche den Kennwerten des Minergie-P-ECO Standards und der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen.

Die Architekturbüros hatten sechs Wochen Zeit, um ihre Wettbewerbsprojekte zu überarbeiten. Beiden Architekturbüros gelang es eindrucklich, jeweils ihr Projekt weiterzuentwickeln. Die Jurierung am 2. April 2012 bei Losinger Marazzi AG brachte das Projekt von EM2N Architekten AG, Zürich mit dem Projekt «Guido, Alex & Vic» letztendlich einstimmig als Sieger hervor. Der Jurybericht befindet sich auf der Homepage www.genossenschaften-manegg.ch. Mit dem Projekt «Guido, Alex & Vic» werden wir ca. 29 neue Wohnungen realisieren. Das Wohnungsangebot auf dem Baufeld A1 richtet sich auf Grund der geringen Aussenraumflächen und der Lage zwischen S-Bahn und Allmendstrasse vor allem an Singles, Paare ohne Kinder und WG's. Insgesamt beherbergt dieses Haus 90 Wohnungen, wovon die Genossenschaft Wogeno etwa 61 realisieren wird. Ein Gemeinschaftsraum mit einer 600m² grossen Dachterrasse und eine interne Erschliessungsstrasse im dritten Obergeschoss mit Aufenthaltsorten werden wir mit der Wogeno gemeinsam nutzen. Im Rahmen des Genossenschaftsfests vom 15. – 18. Juni 2012 wurden alle Projekte an der GV ausgestellt.

Am 26.09.2012 wurde im Volkshaus eine Infoveranstaltung «Neubau Manegg» durchgeführt, mit dem Ziel, den Genossenschaftlern das Projekt vorzustellen und dessen Chancen und Risiken aufzuzeigen. Anlass zur Diskussion waren weniger



das Projekt an sich, sondern vielmehr Mietzinse und Höhe des Anteilsscheinkapitals.

An der ausserordentlichen Generalversammlung am 25.10.2012 im Volkshaus wurde dann aber mit grosser Mehrheit ein Kredit von 42 Mio. Fr. für den Bau von 68 Wohnungen, sowie gemeinschaftlichen Räumen und Gewerbeflächen auf dem Manegg-Areal zugestimmt. Dies war ein sehr wichtiger und wegweisender Entscheid für das Projekt Manegg, aber auch ein Entscheid zum Wachstum der Genossenschaft Hofgarten.

Die drei anderen beteiligten gemeinnützigen Bauträgerinnen haben bereits in den Monaten zuvor wichtige Entscheide über ihren Projektteil gefällt. Die GBMZ genehmigte bereits den Baukredit, Wogeno und Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien jeweils einen Projektierungskredit.

Im Oktober wurde das schweizweit erste Energiestadt-Zertifikat für das Manegg-Areal an Losinger Marrazzi AG vergeben. Somit ist das Manegg-Areal zu einem wichtigen Leuchtturmprojekt auf dem Wege zur 2000-Watt Gesellschaft geworden.

Seit dem Frühjahr 2012 wurde an den Gebäuden A1 und B3S in unterschiedlichen Geschwindigkeiten der Planungsstand kontinuierlich weiterentwickelt. Die Vorprojektphase konnte in beiden Projekten bis Jahresende abgeschlossen werden und die Pläne für die Baueingabe wurden im Dezember 2012 unterzeichnet. Die Baueingabe soll dann im Januar 2013 erfolgen. Der ergänzende Gestaltungsplan wurde aufgrund unserer Initiative nochmals überarbeitet. Alle unsere Anliegen wurden dabei eingearbeitet.

Auf den Nachbargrundstücken, welche nicht durch gemeinnützige Bauträger entwickelt werden, wurden viele Wettbewerbe entschieden. Die geplanten Projekte sind ebenfalls auf gutem Wege zur Realisierung. Für unsere Genossenschaft und die anderen gemeinnützigen Bauträger sind diese Entscheide erfreulich, da wir gemeinsame Schnittstellen zu Tiefgarage, Umgebung und Erschliessung haben und auch terminlich Verknüpfungen vorhanden sind.

Die Baukommission Manegg verstärkt sich personell seit November 2012 mit Boris Deister. Er wohnt an der Zwirnerstrasse 257 im Sihlgarten und ist Dipl. Ing. Architekt FH. Er ist beruflich tätig bei Wohnbaugenossenschaften Zürich.

manegg

Genossenschaften in der Green City

Umgebung Hofgarten und Stammhäuser



Marius Hutmacher, Präsident

Umgebung Hofgarten

Die Bauarbeiten der Neugestaltung Umgebung im Hofgarten wurden im Vorjahr bis auf die Deckschicht der Piazza und des Bereiches der Pergola abgeschlossen. Diese wurde im Frühling 2012 eingebracht. Im Sommer konnten wir die neuen Bepflanzungen an der Pergola geniessen. Sie bewährte sich am Genossenschaftsfest bestens als Sitzbereich zum Essen und in der Nacht wurde darin sogar eine Leinwand aufgespannt und ein Spiel der Fussball-Weltmeisterschaft übertragen.

Umgebung Stammhäuser

Im Garten der Stammhäuser mussten im Berichtsjahr auch einige Arbeiten erledigt werden, die eher den Charakter von Unterhaltsarbeiten haben. Die Schaukel und die Sandkastenabdeckung mussten ersetzt werden. Der Rasen wurde in den letzten zehn Jahren sehr beansprucht. Nun erhielt er eine Entspannungs- und Verjüngungskur. Zuerst wurde er vertikuliert und anschliessend wurde neu ausgesät. Leider mussten wir auch die restlichen Platanen, die den Zugangsweg zum Haus säumten, durch neue ersetzen. Die alten hätten nur mit sehr aufwendigen Konstruktionen allenfalls am Leben erhalten werden können. Das hätte dann wahrscheinlich so ausgesehen, wie ein sehr komplizierter Beinbruch mit diversen Stell-Schrauben, die in die Knochen geschraubt sind.

Umgebung Ygnis-Keller

Gleich nach den Bauarbeiten zum Ersatz der Kellerdecke wurden rund um den Ygnis-Keller im Anschluss auch alte und morsche Bäume ersetzt und die Containeranlage versetzt, so dass eine übersichtlichere Ausfahrt in die Oskar-Bider-Strasse realisiert werden konnte. Die Grüngutmulde wurde ebenfalls optimiert. Neu kann das Grüngut direkt vom Wegniveau in die Mulde gekippt werden.

Umgebung Bauabrechnung

Der Kostenvoranschlag von rund 360'000.– musste für die zusätzlichen Arbeiten in den Stammhäusern und rund um den Ygnis-Keller auf 457'000.– erhöht werden. Gesamthaft wurden die Bauarbeiten mit 453'000.– abgeschlossen.

Erneuerung Küche und Bad im Hofgarten I und II

Die Erneuerung Küche und Bad im Hofgarten I und II wurde baulich im Jahr 2011 abgeschlossen. Im Spätsommer 2012 wurden bereits die 2-Jahresgarantiemängel der ersten Bauetappe aus dem Jahr 2010 erledigt. Es galt nun, die Bauabrechnung zu erarbeiten, und wir konnten diese noch vor den Weihnachten abschliessen. Der Kostenrahmen stieg von 12.5 Mio auf 13.8 Mio Fr. Diese Steigerung von rund 1.3 Mio. kam im Wesentlichen durch die Kostenerhöhungen für die Asbestsanierung in Höhe von 700'000.– und für einen erhöhten Aufwand zur Sanierung der Kanalisation von 300'000.– zustande. Die anderen 300'000.– sind auf diverse Mehrbestellungen wie Küchengeräte auf Mieterwunsch, mechanische Entlüftung der Badezimmer im Dachgeschoss, Veloabstellplätze vor den Hauseingängen und Spezialbeschichtungen in den Bädern im Dachgeschoss sowie diverse kleinere Beträge zurück zu führen. Trotz all diesen prognostizierten Mehrkosten, konnten wir die Bauabrechnung mit 13'018'469.– abschliessen. Wir haben Freude an diesem guten Resultat. Ich möchte an dieser Stelle dem Projektteam und der Baukommission für die gute und zielgerichtete Arbeit herzlich danken.

Ersatz der Decke Ygnis-Keller

Die Vorbereitungen zum Ersatz der Decke des Ygniskellers wurden schon im Frühjahr 2012 getroffen. Dieses Teilprojekt wurde anfänglich mit einem Budgetbetrag von 100'000.– geschätzt. Die weitere Planung und die Kostenermittlung haben gezeigt, dass die damalige Annahme viel zu klein war. Der neue Kostenvoranschlag wurde mit 350'000.– beziffert. Nach einer sicheren Absperrung des Bauareals wurde als erstes die alte Decke abgebrochen, um die neue aufsetzen zu können. Während dieser Zeit mussten wir zeitweise die Balkone des Hauses Zeppelinstrasse 31 sperren lassen, damit keine Sicherheitsrisiken für die BewohnerInnen bestanden. Wir konnten auch den Anschluss an das eben genannte Haus im Bereich Flachdach zu Fassade fachgerecht ausführen. Die Bauausführung wurde schlussendlich mit 327'456.– abgeschlossen. Der Ersatz der Decke wurde in Angriff genommen, weil sie ansonsten nicht mehr als befahrbar hätte eingestuft werden können. Wir wollten in diesem Zusammenhang kein Risiko eingehen, weil immer wieder Handwerker oder auch Anlieferer diesen Ort benötigen. Ebenso wird dieser Platz an unseren Genossenschaftsfesten zum Beispiel für das Karussell benutzt.

Baubericht

Wir werden sie über alle baulichen Aktivitäten im Laufe des Jahres detailliert informieren.

Mit Vollgas gestartet



Milena Ragaz

Erstmals möchte ich mich herzlich bei den GenossenschafterInnen für ihr Vertrauen bedanken. Es ist eine grosse Freude, für die Genossenschaft Hofgarten tätig zu sein.

Ich habe dem Amt auch zugestimmt, weil ich wusste, dass das Erscheinungsbild der Genossenschaft Hofgarten in absehbarer Zeit erneuert wird. Dies erachte ich nach wie vor als hochspannende Tätigkeit.

Neues Erscheinungsbild Genossenschaft Hofgarten

Ein neues Logo entwickelt sich nicht von heute auf morgen. Es ist ein langsamer Prozess, welcher sich im Herbst 2012 zusammen mit dem Grafiker Orlando Duò entwickelte.

Uns war wichtig, dass wir ein zeitgemässeres Erscheinungsbild kreieren, ohne dabei auf die traditionellen Werte der Genossenschaft Hofgarten zu verzichten. Mit dem neuen Logo bleiben wir der Farbe blau treu und wirken zugleich moderner.

Neues Buntes Blatt

Frischer Wind wehte auch beim Bunten Blatt. Der Wunsch des Vorstandes war, das Bunte Blatt attraktiver zu gestalten. Eben bunter, mit mehr Bildern. Auch dafür war der Einbezug von Orlando Duò notwendig, welcher uns die erste Ausgabe im April designte.

Stolz sind wir auch auf den neuen Namen: «Hofblatt».

Auch der Jahresbericht erhielt ein neues Gesicht und wurde überdacht. Der Schwerpunkt lag dabei auch ganz klar bei der visuellen Gestaltung.

Last but not least möchte ich mich ganz herzlich bei den Kontaktgruppen bedanken. Nebst dem sie ganze Anlässe organisieren, schreiben sie auch Berichte und machen schöne Fotos. Diese sind wichtige Bestandteile unserer Genossenschafts-Zeitschrift. Ein grosses Merci an dieser Stelle!



Jahresrechnung schliesst wieder mit einem Überschuss ab

Nachdem uns 2010 insbesondere die überraschend notwendig gewordene Asbestsanierung unerwartete Kosten und daraus resultierend einen Betriebsverlust verursachte, konnte nach 2011 auch das Rechnungsjahr 2012 wieder mit einem kleinen Überschuss abgeschlossen werden. Zwar mussten auch wieder beträchtliche Investitionskosten unter anderem für die Sanierung des Ygniskellers und der Kanalisation sowie die Neugestaltung des Innenhofs aufgewendet werden, doch konnten auch diese Kosten aus den Einnahmen und mit einem Beitrag aus dem Erneuerungsfonds finanziert werden. So konnte die Jahresrechnung 2012 mit einem Gewinn von knapp CHF 8'000 abgeschlossen werden, der jedoch keine Verzinsung der Anteilscheine zulässt, sondern zum Abbau des Verlustvortrages eingesetzt werden muss.

Beträchtliches Cashflowpotenzial und Entwicklung der liquiden Mittel

Die Genossenschaft Hofgarten kalkuliert die Mietzinse ihrer Wohnungen nach der sogenannten Kostenmiete. Das heisst, die Mietzinse sind genau so hoch, dass sie alle Aufwendungen der Genossenschaft decken. Zu diesen Aufwendungen gehören auch genügend hoch dotierte Abschreibungen und Rückstellungen. Abschreibungen und Rückstellungen haben keinen Liquiditätsabfluss zur Folge und bilden zusammen mit dem Betriebsergebnis den Cashflow. Mit dem Cashflow kann eine Unternehmung insbesondere Schulden zurückzahlen oder Investitionen aus eigenen Mitteln finanzieren. Der Cashflow der Genossenschaft Hofgarten hat im Berichtsjahr knapp 1.3 Mio. Franken betragen, der vor allem zur Mitfinanzierung von neuen Investitionen eingesetzt wurde. Aufgrund des Erhalts der zweiten Tranche des Darlehens von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (vormals: SVW) zur Mitfinanzierung der Erneuerung der Küchen und Badezimmer nahmen die liquiden Mittel – trotz der Rückzahlung einer abgelaufenen Festhypothek von 1 Mio. Franken – um knapp 2.1 Mio. Franken zu.

Definitive Festsetzung der Mietzinse nach der Erneuerung der Küchen und Badezimmer

Nachdem die Erneuerungsarbeiten bereits im Herbst 2011 abgeschlossen werden konnten, lag ein Jahr später bereits auch die definitive Bauabrechnung vor, welche die Basis für die definitive Festsetzung der neuen Mietzinse bildet. Da die Genossenschaft Hofgarten als Folge der vor vielen Jahren durch die Stadt Zürich gezeichneten Anteilscheine als ein von der Stadt unterstützter Wohnbauträger gilt, musste die Bauabrechnung zur Prüfung und mit einem Antrag zur Festsetzung der neuen Mietzinse dem Büro für Wohnbauförderung beim Finanzdepartement der Stadt Zürich vorgelegt werden. Nach erfolgter Prüfung und Kontrolle der eingereichten Unterlagen bewilligte die zuständige Stelle unser Begehren, die Mietzinse der Wohnungen mit den erneuerten Küchen und Badezimmer per 1. April 2013 um 4 Prozent zu senken. Eine Senkung war insbesondere deshalb möglich geworden, weil seit der ursprünglichen Kalkulation der neuen Mietzinse der Referenzzinssatz mehrfach gesenkt wurde.

Erneuerungsfonds der Siedlung Hofgarten ist fast aufgebraucht

Die als nicht wertvermehrend definierten Kosten der Erneuerung der Küchen und Badezimmer mussten dem Erneuerungsfonds belastet werden. Dabei handelte es sich um Kosten von über 4 Mio. Franken. Für diese Entnahme musste auch ein Anteil der im Berichtsjahr vorgenommenen Einlage eingesetzt werden. Nach der Entnahme verfügt der Erneuerungsfonds der Siedlung Hofgarten über

Im Berichtsjahr befasste sich das Ressort Finanzen mit der definitiven Festsetzung der Mietzinse nach Abschluss der Erneuerung der Küchen und Badezimmer und der Finanzierung von diversen weiteren kostenintensiven Bauprojekten. Es resultierte ein positives Betriebsergebnis, das allerdings auch weiterhin keine Verzinsung des Anteilscheinkapitals zulässt. Weitere wichtige Themen waren das dritte Betriebsjahr der per 1. Januar 2010 neu eingeführten Darlehenskasse, die Überwachung der Mietzinshöhe im Zusammenhang mit der Entwicklung der Zinssätze und die Erhöhung der Mietzinse für Garagen und Parkplätze.



Balz Christen



einen Bestand von noch knapp einer halben Mio. Franken. Der Erneuerungsfonds dient der Finanzierung der werterhaltenden Kosten von Erneuerungen, die in längeren Zeitabschnitten anfallen. Gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich sind wir verpflichtet, jährlich mindestens ein Prozent des Gebäudeversicherungswerts in diesen Fonds einzulegen. Die Steuerbehörden ihrerseits tolerieren eine Einlage von maximal 1 Prozent und kontrollieren den korrekten Umgang mit dem Erneuerungsfonds. In den nächsten Jahren wird es nun darum gehen, den Bestand im Erneuerungsfonds wieder aufzustocken.

Verlangsamtes Wachstum der Darlehenskasse

Die per 1. Januar 2010 eingeführte genossenschaftseigene Darlehenskasse hat ihren Bestand per Ende 2012 um rund 659'000 Franken auf 5.4 Mio. Franken erhöhen können. Als Folge des seit einiger Zeit sehr niedrigen Zinsniveaus können auch die Wohnbaugenossenschaften zur Finanzierung ihrer Investitionsprojekte langfristig sehr günstiges Fremdkapital beschaffen. Daraus resultiert die Gefahr, dass die Darlehenskasse für unsere Genossenschaft zu einem der teureren Finanzierungsinstrumente werden könnte. Trotzdem hat der Vorstand beschlossen, den seit dem 1. November 2011 geltenden Satz von 1 $\frac{3}{4}$ Prozent nicht weiter zu reduzieren. Wir hoffen, dass die Darlehenskasse von unseren Genossenschaftlern auch weiterhin als attraktive und ebenfalls sehr sichere Möglichkeit zur Geldanlage wahrgenommen und benützt wird.

Durchführung der Risikobeurteilung

Seit einigen Jahren ist auch die Genossenschaft Hofgarten 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 ist dieser Verpflichtung auch 2012 wieder nachgekommen und hat sich anlässlich einer Klausurtagung ausführlich mit diesem Thema befasst.

Mietzinsgestaltung unter dem Einfluss der Entwicklung des Referenzzinssatzes

Die Genossenschaft Hofgarten ist, wie bereits erwähnt, 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 Vorstand ordnet der Einhaltung der Kostenmiete eine grosse Priorität zu. Deshalb überprüfte er nach der per 2. Juni 2012 erfolgten Bekanntgabe der Reduktion des Referenzzinssatzes auf 2.25% die Höhe der aktuellen Mietzinse. Eine Reaktion war allerdings nicht erforderlich, umso mehr als gemäss dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich eine Mietzinsanpassung erst dann geprüft werden muss, wenn der Referenzzinssatz seit der letzten Mietzinsveränderung um mindestens einen halben Prozentpunkt gesenkt wurde. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der von der Genossenschaft Hofgarten tatsächlich zu entrichtende durchschnittliche Zinssatz dem aktuellen Referenzzinssatz bedrohlich nahe gekommen ist.

Erhöhung der Mietzinse für Garagen und Abstellplätze

Die Mietzinse für Garagen und Abstellplätze sind während vielen Jahren unverändert geblieben, obwohl die Preise für Parkplätze der benachbarten Genossenschaften in den letzten Jahren zum Teil deutlich gestiegen sind. Ausserdem hatte der Vorstand schon seit längerer Zeit die Meinung vertreten, dass Garagen und Abstellplätze nicht einer sozialen Preisgestaltung unterliegen müssen, zumal unsere beiden Siedlungen Hof- und Sihlgarten grundsätzlich zentral gelegen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen sind. Aus diesem Grund erachteten wir es als zumutbar, die Preise für die Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge per 1. April 2013 auf ein marktüblicheres Niveau anzuheben. Die Mieten für Velos und Veloanhänger hingegen blieben unverändert.

BILANZ

			Veränderung	
	31.12.2012	31.12.2011	12 / 11	
Aktiven	CHF	CHF	%	
Flüssige Mittel	3'636'789.83	1'559'691.77	133.2%	
Forderungen aus Vermietung	198'363.46	165'381.72	19.9%	
Übrige Forderungen	3'579.76	6'245.06	- 42.7%	
Vorräte	23'961.00	21'385.00	12.0%	
Transitorische Aktiven	19'349.05	18'149.70	6.6%	
Total Umlaufvermögen	3'882'043.10	1'770'853.25	119.2%	
Wertschriften	10'000.00	10'000.00	0.0%	
Mobilien	1.00	1.00	0.0%	
Landwert der Liegenschaften	683'148.00			
Gebäudewert	53'730'302.44			
./. Abschreibungen	- 6'701'110.12	47'712'340.32	41'294'249.32	15.5%
Diverse Baukonti		862'162.05	11'145'263.90	- 92.3%
Emissionskosten EGW-Anleihen		50'234.00	56'753.00	- 11.5%
Total Anlagevermögen	48'634'737.37	52'506'267.22	- 7.4%	
Total Aktiven	52'516'780.47	54'277'120.47	- 3.2%	
Passiven	CHF	CHF	%	
Kreditoren	242'808.03	878'257.80	- 72.4%	
Mieterakonti / Vorausbezahlte Mietzinse	472'037.55	441'668.60	6.9%	
Transitorische Passiven	213'983.55	29'238.00	631.9%	
Rückstellungen	170'922.20	6'384.05	2577.3%	
Darlehenskasse	5'433'714.04	4'774'875.94	13.8%	
Darlehen	6'245'830.00	3'800'000.00	64.4%	
Anleihen	3'500'000.00	3'500'000.00	0.0%	
Hypotheken	33'284'740.00	34'308'240.00	- 3.0%	
Total Fremdkapital	49'564'035.37	47'738'664.39	3.8%	
Erneuerungsfonds	1'577'838.00	5'145'730.70	- 69.3%	
Solidaritätsfonds	90'462.94	112'053.24	- 19.3%	
Total Fonds	1'668'300.94	5'257'783.94	- 68.3%	
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1'240'300.00	1'244'300.00	- 0.3%	
Gesetzlicher Reservefonds	115'143.86	115'143.86	0.0%	
Bilanzverlust:				
- Verlustvortrag Vorjahr	- 78'771.72			
- Erfolg aus laufender Rechnung (Gewinn)	7'772.02	- 70'999.70	- 78'771.72	- 9.9%
Total Eigenkapital	1'284'444.16	1'280'672.14	0.3%	
Total Passiven	52'516'780.47	54'277'120.47	- 3.2%	

	Veränderung			
	2012	2011	12 / 11	
Ertrag	CHF	CHF	%	
Mietzinse	3'906'541.00	3'937'106.00	- 0.8%	
Aktivzinsen	2'840.80	2'616.00	8.6%	
Diverse Einnahmen	44'573.40	39'718.38	12.2%	
Ausserordentliche Einnahmen	42'308.60	60'401.55	- 30.0%	
Total Ertrag	3'996'263.80	4'039'841.93	- 1.1%	
Aufwand	CHF	CHF	%	
Kapitalzinskosten	1'110'651.27	1'121'957.80	- 1.0%	
Personalkosten	511'904.80	524'714.90	- 2.4%	
Reparaturen und Unterhalt	685'478.33	728'287.71	- 5.9%	
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	164'361.35	167'577.35	- 1.9%	
Versicherungen und Gebühren	38'194.50	39'590.80	- 3.5%	
Büro-, Verwaltungs- und andere Kosten	100'295.33	77'112.67	30.1%	
Vorstandshonorare und Sitzungsgelder	79'300.00	77'050.00	2.9%	
Sozialleistungen à Vorstandsentschädigungen	9'850.00	9'631.25	100.0%	
Revisionshonorar	4'374.00	5'292.00	- 17.3%	
Kontaktgruppe	6'891.60	6'075.00	13.4%	
Abschreibungen und Einlagen Erneuerungsfds:				
- Debitorenverlust	16'000.00			
- Erneuerungsfonds	791'351.00			
- Amortisationsfonds	468'460.00	1'275'811.00	1'259'811.00	1.3%
Steuern	1'379.60	2'608.00	- 47.1%	
Betriebserfolg (Gewinn + / Verlust -)	7'772.02	20'133.45	- 61.4%	
Total Aufwand	3'996'263.80	4'039'841.93	- 1.1%	

Antrag über die Verwendung des Bilanzverlustes

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die folgende Verwendung des Bilanzverlustes:

Erfolg gemäss Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2012	7'772.02
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	- 78'771.72
Bilanzverlust	- 70'999.70
Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	-
Verzinsung des Solidaritätsfonds	-
Verzinsung der Anteilscheine	-
Vortrag auf neue Rechnung	- 70'999.70
Total Verwendung Bilanzverlust	- 70'999.70

Das Anteilscheinkapital und der Solidaritätsfonds werden nicht verzinst.

Amortisationskonto für Liegenschaften	in CHF
Stand 1. Januar 2012	6'232'650.12
Reglementarische Einlagen	468'460.00
Saldo 31. Dezember 2012	6'701'110.12

Erneuerungsfonds	in CHF
Stand 1. Januar 2012	5'145'730.70
Reglementarische Einlagen	791'351.00
Entnahmen	4'359'243.70
Saldo 31. Dezember 2012	1'577'838.00

Gesetzlicher Reservefonds	in CHF
Stand 31. Dezember 2011	115'143.86
Einlage aus Gewinnverteilung 2011	-
Saldo 31. Dezember 2012	115'143.86

Solidaritätsfonds	in CHF
Stand 31. Dezember 2011	112'053.24
Einlage aus Gewinnverteilung 2011 (Zins)	-
Stand 1. Januar 2012	112'053.24
Einlagen 2012	18'033.70
Entnahmen 2012:	
- Spenden / Jubiläen	790.00
- Einlage Solidaritätsfonds SVW	2'610.00
- Genossenschaftsfest 2012	28'254.00
- Kontaktgruppe	7'970.00
Total Entnahmen	39'624.00
Saldo 31. Dezember 2012	90'462.94

ÜBERSICHT DER LIEGENSCHAFTEN MIT IHREN WERTEN

Siedlung / Liegenschaft	Bezug	Landwert	Gebäudew.	Anlagewert 1.1.2012	Aktivierung. 2012	Anlagewert 31.12.2012
Stammhäuser	1922	53'075	1'616'925	1'670'000	–	1'670'000
Hofgarten I	1930	174'840	10'527'714	10'702'554	2'826'272	13'528'826
Hofgarten II	1932	365'626	12'749'133	13'114'759	4'060'279	17'175'038
Hofgarten III	1969	26'940	1'621'863	1'648'803	–	1'648'803
Sihlgarten	2007	62'667	20'328'116	20'390'783	–	20'390'783
Total		683'148	46'843'751	47'526'899	6'886'551	54'413'450

Siedlung / Liegenschaft	Bezug	Anlagewert 31.12.2012	Wertberichtigungen 2012		Buchwert 31.12.2012
			2012	kumuliert	
Stammhäuser	1922	1'670'000	16'170	351'786	1'318'214
Hofgarten I	1930	13'528'826	105'280	2'250'625	11'278'201
Hofgarten II	1932	17'175'038	232'780	2'752'666	14'422'372
Hofgarten III	1969	1'648'803	16'220	400'333	1'248'470
Sihlgarten	2007	20'390'783	203'290	945'700	19'445'083
Total		54'413'450	573'740	6'701'110	47'712'340

Siedlung / Liegenschaft	Erneuerungsfonds			Gebäudever- sicherungsw.	
	Bestand 1.1.2012	Einlage 2012	Entnahmen 2012	Bestand 31.12.2012	31.12.2012
Hofgarten	4'244'600	593'777	4'359'244	479'133	59'377'700
Sihlgarten	901'131	197'574	–	1'098'705	19'757'400
Total	5'145'731	791'351	4'359'244	1'577'838	79'135'100

ÜBERSICHT DER LIEGENSCHAFTEN MIT IHREN WERTEN

Wohnungsbestand per 31. 12. 2012

Zimmerzahl	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	Total
Stammhäuser			7		6		3		16
Hofgarten I	1*		26*		41*		1*+ 2**		71
Hofgarten II	15		48		39				102
Hofgarten III	15								15
Sihlgarten	12	3	3	7		22		10	57
Total	43	3	84	7	86	22	6	10	261

* Umbau Oskar-Bider-Strasse 1:

aus einer 3- und einer 4-Zimmer-Wohnung sind neu eine 2- und eine 5-Zimmer-Wohnung entstanden

** Einfamilienhäuser

Weitere Lokalitäten	Hofgarten	Sihlgarten
Kindergartenlokal	1	1
Ateliers	-	3
Gemeinschaftsraum	1	1
zusätzliche Kellerabteile	11	-
zusätzliche Estrichabteile	10	-
zusätzliche Mansarde	1	-
Garagen/Parkplätze	22	51
Rollergaragen	2	-

Beträge in CHF

Hofwiesenstrasse 21/23

1.070%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 06. Februar 2017	600'000.00
--------	--	------------

Hofgarten I

1.840%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 19. Oktober 2015	1'000'000.00
1.840%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 15. Oktober 2015	1'500'000.00
2.010%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 19. Oktober 2016	1'000'000.00
2.500%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 5. September 2015	3'000'000.00
2.250%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 15.12.2014	780'000.00

Hofgarten II

1.220%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 5. September 2019	3'000'000.00
1.730%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 9. November 2018	3'500'000.00
1.070%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 6. Februar 2017	1'600'000.00
1.070%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 6. Februar 2017	485'000.00

Hofgarten I und II

1.750%	Variable Hypothek der Pensionskasse der Stadt Zürich (PKZH)	2'159'740.00
3.610%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank, Ablauf 7. Mai 2015	2'000'000.00
1.875%	Anleihe Serie 38 Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Ablauf 18.12.2019	1'100'000.00
1.750%	Anleihe Serie 39 Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Ablauf 04.11.2020	2'400'000.00
1.500%	Darlehen des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen SVW, Ablauf 31.12.2030	5'045'830.00

Sihlgarten

3.200%	Festhypothek der Credit Suisse, Ablauf 15. September 2013	4'000'000.00
3.260%	Festhypothek der Credit Suisse, Ablauf 15. September 2015	4'060'000.00
3.220%	Festhypothek der Credit Suisse, Ablauf 25. Januar 2014	4'600'000.00
1.500%	Darlehen des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen SVW, Ablauf 31.12.2024	1'200'000.00

Total langfristiges Fremdkapital (ohne Darlehenskasse)

43'030'570.00

Personalkosten	in CHF
Löhne	418'645.90
Rückerstattungen Sozialversicherungen	- 3'626.90
Sozialleistungen	96'885.80
Total	511'904.80

Entschädigungen Kommissionen	in CHF
Baukommission Erneuerung Küche und Bad, HO I/II	9'750.00
Baukommission Manegg	39'250.00
Baukommission Diverse	1'800.00
Total	50'800.00

Reparaturen und Unterhalt	in CHF
Elektroinstallationen	28'950.50
Garten- und Umgebungsarbeiten	75'668.90
Tapeten, Farben, Material Maler	21'506.40
Material, Werkzeuge Hauswart	20'837.80
Übriger Unterhalt	246'042.60
Mieterzahlungen für Reparaturen	- 14'409.05
Schadenfälle	1'555.93
Sanierung Ygnis-Keller	95'000.00
Unterhalt mit Investitionscharakter	27'980.45
Sanierung Kanalisation	78'080.00
Erneuerung Innenhof	95'000.00
Gemeinschaftsraum	9'264.80
Total	685'478.33

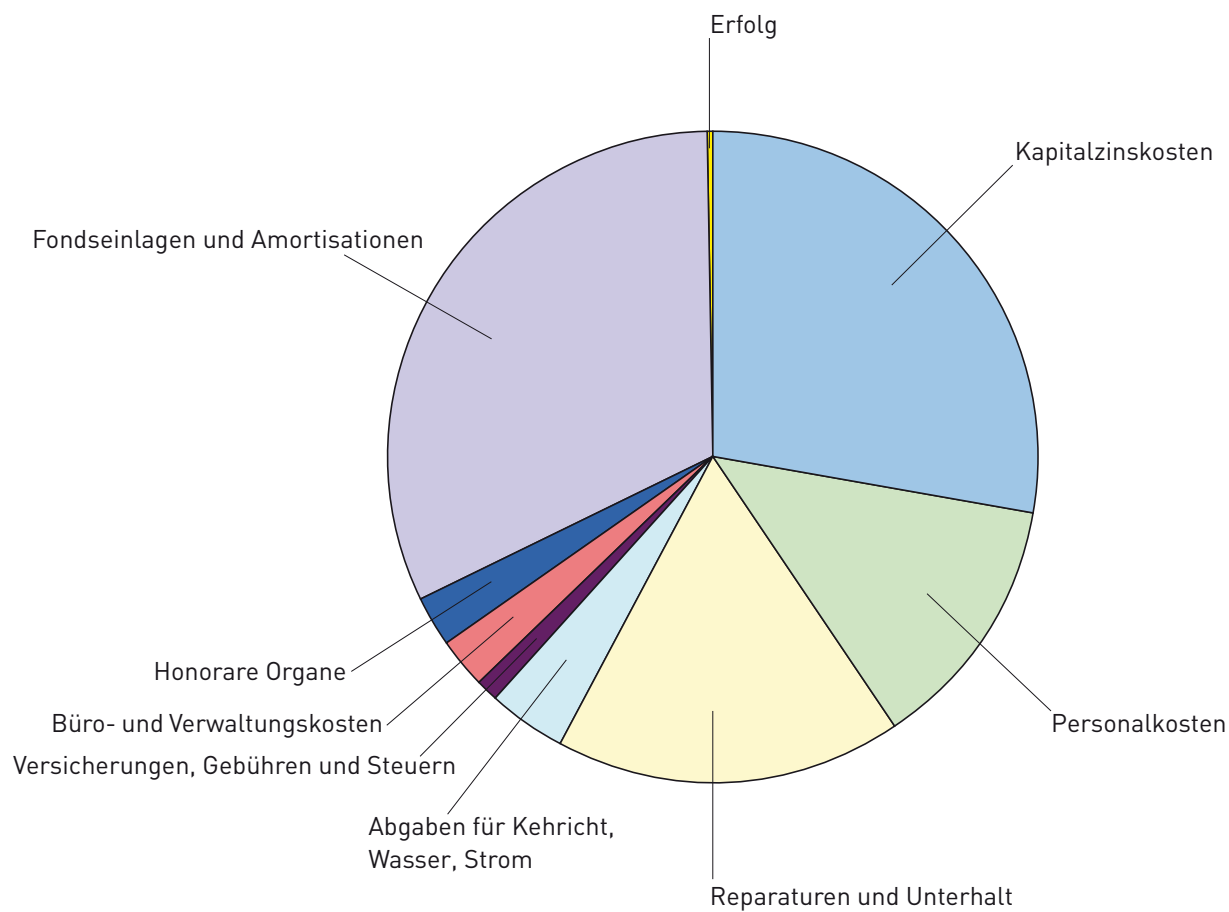
Weitere Angaben gemäss Art. 663b OR

Am Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten gegenüber der Pensionskasse der Stadt Zürich in Höhe von CHF 8'275.65 und CHF 5'088.35. Diesen wurden im Januar 2013 bezahlt.

Risikobeurteilung

Der Vorstand führte laufend und zusätzlich anlässlich einer Retraite eine Risikobeurteilung durch. Dabei wurden die seiner Meinung nach wichtigsten Risiken erfasst und entsprechende Massnahmen zur Steuerung und Überwachung der Risiken definiert und über deren Umsetzung entschieden. Eine schriftliche Dokumentation dazu existiert nicht.

Verwendung des Mieterfrankens	2008	2009	2010	2011	2012	
Kapitalzinskosten	1'236'670	1'122'974	1'054'277	1'121'958	1'110'651	27.8%
Personalkosten	475'638	476'556	601'036	524'715	511'905	12.8%
Reparaturen und Unterhalt	519'651	671'970	762'457	728'288	685'478	17.2%
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	182'813	165'102	163'859	167'577	164'361	4.1%
Versicherungen, Gebühren und Steuern	52'128	59'261	43'172	42'199	39'574	1.0%
Büro- und Verwaltungskosten	11'287	25'174	78'199	77'113	100'295	2.5%
Honorare Organe	95'312	96'928	97'152	98'048	100'416	2.5%
Fondseinlagen und Amortisationen	1'214'911	1'251'857	1'251'857	1'259'811	1'275'811	31.9%
Erfolg	63'137	49'110	- 120'151	20'133	7'772	0.2%
Ergebnis	3'851'547	3'918'932	3'931'858	4'039'842	3'996'263	100.0%





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 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr 2012 geprüft.

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

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

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

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

R. Schmidhauser
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. März 2013

Beilage:

- Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Mitglied der Treuhand-Kammer

Ostschweizerische Treuhand Zürich is a member of International. A world-wide organization of accounting firms and business advisers

I M P R E S S U M

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

Gestaltung:
Orlando Duò Graphic Design SGD,
Wetzikon, www.duo-design.ch

Auflage
400 Ex. / Mai 2013

Hofwiesenstrasse 58 • 8057 Zürich
Tel. 044 363 39 11
Fax 044 363 39 12
info@geho.ch • www.geho.ch

