

# Jahresbericht

# 2013



## Inhalt

### **Jahresbericht**

Einladung zur 92. ordentlichen Generalversammlung.....	1
Organisation der Genossenschaft im Berichtsjahr 2013 .....	2
Vorwort des Präsidenten .....	3
Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2013 .....	4
Bericht des Vorstandes 2013 .....	5
Bericht des Ressorts Mietwesen .....	6
Bericht des Ressorts Bau und Unterhalt .....	9
Bericht des Ressorts Kommunikation .....	12
Bericht des Ressorts Finanzen .....	13

### **Jahresrechnung 2013**

Bilanz.....	16
Erfolgsrechnung.....	17
Fonds und Wertberichtigungen.....	18
Übersicht der Liegenschaften mit ihren Werten.....	19
Hypotheken und Darlehen .....	21
Verschiedenes.....	22
Verwendung des Mieterfrankens.....	23
Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung .....	24

# Einladung zur 92. ordentlichen Generalversammlung

**Samstag, 21. Juni 2014**

**Festzelt im Innenhof des Sihlgartens, Zwirnerstrasse 257–269, 8041 Zürich**

**Beginn der Generalversammlung: 16.00 Uhr (Türöffnung: 15.30 Uhr)**

## Traktanden:

- 1. Begrüssung**
- 2. Wahl der StimmezählerInnen**
- 3. Wahl der ProtokollführerIn**
- 4. Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 13. Juni 2013**
  
- 5. Jahresgeschäfte**
  - 5.1 Abnahme des Jahresberichts 2013
  - 5.2 Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle
  - 5.3 Abnahme der Jahresrechnung 2013
  - 5.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzverlustes
  - 5.5 Entlastung des Vorstandes
  - 5.6 Vorstellung des Budgets 2014
  
- 6. Ersatzwahlen**
  - 6.1 Wahl der Vorstandsmitglieder
  - 6.2 Wahl des Präsidiums
  - 6.3 Verabschiedung
  
- 7. Anträge**
  - 7.1 Anträge von Mitgliedern: keine
  - 7.2 Antrag des Vorstandes: Landkauf Manegg-Areal
  
- 8. Mitteilungen**
  - 8.1 Allgemeine Informationen
  
- 9. Diverses**

Nach der Generalversammlung offeriert die Genossenschaft den TeilnehmerInnen einen Apéro im Festzelt.

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 das Festzelt**.

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

Die **Anmeldung** für die Teilnahme an der Generalversammlung erwarten wir mit der beiliegenden Anmeldekarte bis **Sonntag, 8. Juni 2014**.

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

# Organisation der Genossenschaft im Berichtsjahr 2013

<b>Vorstand</b>	seit		
Präsident (seit 2008)	2003	Marius Hutmacher	8610 Uster
Vizepräsident	2009	Balz Christen	Friesenbergalde 15
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	Friesenbergalde 15
Vertreter Stadt Zürich	2006	Fredi Suter	8706 Meilen

<b>Revisionsstelle</b>	seit		
OTG Zürich AG	2010		

<b>Kontaktgruppe</b>	seit		
Kontaktperson Sihlgarten	2010	Céline Fleury (Ansprechperson)	
Kontaktperson Hofgarten	2009	Maria Vicini (Ansprechperson)	

<b>Personal</b>	seit		
Geschäftsführer	2013	Boris Deister	Zwirnerstrasse 269
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	Tramstrasse 11

## **Büro Hofgarten**

Hofwiesenstrasse 58  
8057 Zürich  
Telefon 044 363 39 11  
Fax 044 363 39 12  
Email [info@geho.ch](mailto:info@geho.ch)

### Öffnungszeiten

Dienstag von 8.15 bis 10.00 Uhr

Donnerstag von 7.45 bis 9.30 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr

## **Büro Sihlgarten**

Zwirnerstrasse 269  
8041 Zürich-Leimbach  
Telefon 043 399 93 16  
Email [info@geho.ch](mailto:info@geho.ch)

### Öffnungszeiten

Dienstag von 8.00 bis 11.00 Uhr

Donnerstag von 7.00 bis 11.00 Uhr

Sehr geehrte GenossenschafterInnen  
Sehr geehrte MieterInnen

Dieses Jahr schreibe ich zum letzten Mal das Vorwort zum Jahresbericht und übergebe an der Generalversammlung 2014 die Leitung der Genossenschaft einem neu formierten Vorstand. Nach elf Jahren im Vorstand und sechs Jahren als Präsident ist es für mich Zeit für eine Veränderung und ich trete von der Vorstandstätigkeit zurück. Der Vorstand hat die Neubesetzung des Präsidiums und die Verstärkung des Ressorts Bau & Unterhalt sorgfältig vorbereitet und wir beantragen an der Generalversammlung die Wahl der beiden in der Beilage vorgestellten Personen.

Ein weiterer sehr wichtiger Teil der diesjährigen Generalversammlung ist Ihre Zustimmung zum Antrag bezüglich dem Maneggareal. Wir brauchen hierfür Ihre Unterstützung, um den Landkauf tätigen zu können. Es haben sich im Projektverlauf nicht vorhersehbare Verzögerungen ergeben, sodass noch keine rechtskräftigen Baubewilligungen vorliegen. Details dazu können Sie dem Jahresbericht beigelegten Antrag entnehmen. Sagen Sie JA zum Antrag des Vorstandes und damit zur Entwicklung der gehö.

Geben Sie dem neuen Vorstand und dem Projekt Manegg weiterhin Ihre Unterstützung, wie Sie sie in den letzten Jahren immer wieder ausdrückten. Ich danke Ihnen recht herzlich für das Vertrauen, das Sie uns immer wieder aussprachen.

Nun wünsche ich Ihnen beim Lesen des Jahresberichtes 2013 viel Spass.

Marius Hutmacher  
Präsident



Marius Hutmacher, Präsident

# Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2013



Ruth Senti, Aktuarin

An der 91. ordentlichen Generalversammlung vom 13. Juni 2013 konnten 126 Personen, davon 86 Mitglieder, begrüsst werden. Die Generalversammlung fand um 19.00 Uhr im Volkshaus Zürich statt.

Folgende geladene Gäste wurden vorgestellt:

- Herr Markus Harsch, leitender Revisor Ostschweizer Treuhand Zürich AG
- Herr Felix Bosshard und Herr Matthias Lüthi, GBMZ
- Herr Orlando Duo, Grafiker
- Herr Benno Vonplon, Bauherrenvertreter des Projektes Manegg

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 16. Juni 2012 wurde einstimmig genehmigt.

## Jahresgeschäfte

Die wichtigsten Themen der Vorstandsarbeiten waren: Erneuerung Decke Ygnis-Keller, Hofgestaltung Hofgarten I – III, Infoveranstaltung Manegg-Areal, ausserordentliche Generalversammlung Neubau Manegg, Statutenrevision, ganztägiger Workshop, Erarbeiten des neuen Erscheinungsbildes, Bauabrechnung Erneuerung Küche und Bad.

Der Jahresbericht wurde einstimmig genehmigt.

Die Jahresrechnung 2012 wies einen Bilanzverlust von Fr. 70'999.70 aus. Die Revisionsstelle Ostschweizerische Treuhand AG beantragte aufgrund ihrer Prüfung eine Abnahme der Rechnung. Diese wurde von den anwesenden GenossenschaftlerInnen einstimmig gutgeheissen. Der Antrag des Vorstandes zur Annahme des Bilanzverlustes wurde ebenfalls einstimmig genehmigt.

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

Balz Christen informierte ausführlich zum Budget 2013.

Thomas Merkle erläuterte in Kurzfassung das Neuste zum Stand des Manegg-Areals.

## Mitteilungen

Vizepräsidentin Andrea Steiner gab ihren Rücktritt aus dem Vorstand bekannt, sie wird jedoch in der Baukommission verbleiben. Der Vorstand verlor mit ihr leider eine gute und engagierte Kollegin.

Zudem informierte der Präsident Marius Hutmacher, dass er infolge Wegzug an der Generalversammlung 2014 zurücktreten wird.

Der Vorstand wird sich in den nächsten Monaten mit der Neubesetzung der aus tretenden Vorstandspositionen auseinandersetzen.

Der Präsident bedankte sich bei allen Anwesenden und beendete die Generalversammlung um 20.00 Uhr.

Die nächste Generalversammlung findet am 21. Juni 2014 im Rahmen des Genossenschaftsfestes im Sihlgarten statt.

# Bericht des Vorstandes 2013

## Personelles

Das Jahr begann turbulent. Wir haben uns zu Beginn des Jahres mit unserem damaligen Geschäftsführer Roger Wälle gemeinsam darauf geeinigt, die Zusammenarbeit per sofort aufzulösen. So standen wir ohne Geschäftsführer da und das Tagesgeschäft wollte dennoch erledigt sein. Einzelne Vorstandsmitglieder übernahmen zusammen mit Gabi von Burg und Luba Ayranova die Führung der Geschäftsstelle. Dawud Hammad und Bruno Lüthi mussten umso mehr selbstständig arbeiten. Die Personalkommission nahm die Suche nach einem neuen Geschäftsführer in Angriff. Im Frühling konnte die Stelle mit Boris Deister neu besetzt werden.

Zu unserem grossen Bedauern gab Andrea Steiner im Frühling bekannt, dass sie zur Generalversammlung 2013 aus dem Vorstand austreten wolle. Für sie war es nach fünf Jahren Vorstandstätigkeit Zeit für Neues. Sie hat sich dem Amt vorbehaltlos gewidmet und immer die dafür nötige Zeit organisiert. Ich möchte ihr für ihr Engagement und die für das Amt gespendete Zeit herzlich danken und wünsche ihr für die Zukunft alles Gute. Andrea Steiner wird in der Baukommission Manegg verbleiben, was uns sehr freut – gerade, weil sie im beruflichen Sinn nicht aus dem Metier Bau kommt und wir von ihrem juristischen Wissen profitieren. Ich persönlich habe meinen Rücktritt per Generalversammlung 2014 bekannt gegeben.

## Vorstandssitzungen

An 13 Vorstandssitzungen sowie an unzähligen Kommissionssitzungen behandelte der Vorstand unter anderem folgende Geschäfte:

- Neues Erscheinungsbild
- Personelles
- Neubesetzung der Stelle Geschäftsführer
- Einarbeiten des neuen Geschäftsführers
- Budget 2013
- Führen der Darlehenskasse (DAKA)
- Mietzinsentwicklung
- Korrespondenz und Anträge von MieterInnen direkt an den Vorstand
- Hofblatt / Jahresbericht
- Bildung einer Velokommission
- Aufnahmegesuche von neuen GenossenschafterInnen
- Weiterbildung von Vorstandsmitgliedern und Angestellten
- Vorbereitung der Generalversammlung 2013

## Workshop

Traditionsgemäss haben wir auch im Berichtsjahr am 08.11.2013 einen ganztägigen Workshop durchgeführt. Wir haben uns Gedanken gemacht über die personelle Fortentwicklung der gehö und für jedes Ressort neue, aktualisierte Ressortbeschreibungen erarbeitet.



Marius Hutmacher, Präsident

# Kommen und Gehen



Ruth Senti

## Mieterwechsel 2013

Im Jahr 2013 fanden in unserer Genossenschaft 25 Wohnungswechsel statt, davon 22 im Kreis 6 und drei Wechsel im Kreis 2.

Im Hofgarten wechselten intern drei Mieter in eine kleinere, vier Familien in eine grössere Wohnung. Zum ersten Mal zügelte eine Mieterin vom Sihlgarten in den Hofgarten in eine grössere Wohnung. Vierzehn Wohnungen wurden extern an neue Mieter vergeben.

In der Siedlung Sihlgarten in Leimbach fanden drei Wohnungswechsel statt. Die frei gewordenen Wohnungen wurden an neue externe Mieter vermietet. An dieser Stelle heissen wir alle unsere neuen BewohnerInnen nochmals herzlich willkommen.

Von den insgesamt 365 Objekten der Genossenschaft (Wohnungen, zusätzliche Räumlichkeiten, Garagen und Abstellplätze) wechselten im Jahr 2013 44 Objekte den Mieter, was einer Fluktuation von 12% entspricht

## Geburten

Folgende Geburten wurden uns gemeldet:

Name	Vorname	Adresse	Geburtsdatum
Luginbühl	Veronica	HO 74	02.07.2013
Hediger	Men Henrik	HO 50	26.07.2013
Commichau	Karl	ZW 269	18.08.2013
Kunkel	Yoann	HO 23	02.10.2013
Franz	Rico Levi	ZE 35	05.10.2013
Brockhaus	Dominic Aaron	HO 64	18.10.2013

Wir gratulieren den glücklichen Eltern und wünschen den Kindern alles Gute.

## Todesfälle

10.04.2013	Leemann Kurt	Jg. 1932	Oskar Bider-Strasse 9
14.05.2013	Greuter-Keller Heinrich	Jg. 1913	Zeppelinstrasse 69
11.09.2013	Pfister Moritz	Jg. 1921	Hofwiesenstrasse 66

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser herzliches Beileid.

Den Verstorbenen bewahren wir ein ehrendes Andenken.



# Jahr der Umzüge in der Genossenschaft Hofgarten

Im Berichtsjahr stand der Umzugswagen besonders im Hofgarten nicht mehr still, so viele Wohnungswechsel erlebte unsere Genossenschaft. Es waren 25, das ist ein neuer Rekord. Welche Auswirkungen hat dies auf unser Zusammenleben und was bedeutet es für unser Unternehmen?

Bei 261 Wohnungen bedeutet es, dass ein Objekt durchschnittlich alle zehn Jahre neu vermietet wird. Das klingt schon ganz anders, nicht wahr? Die Steigerung ist wohl eher eine normale Anpassung an die üblichen Standards. Die Hof- und SihlgärtnerInnen sind also immer noch eher standorttreue Menschen. Für das Ressort Mietwesen ist es auch ein wichtiges Ziel bei der Mieterauswahl, Menschen zu finden, die sich in Unterstrass oder Leimbach niederlassen wollen, damit sich Hausgemeinschaften über Jahre entwickeln können. Die meisten Wechsel gab es übrigens in den Stammhäusern. Dort haben 5 Wohnungen, was circa 31% entspricht, neue MieterInnen gefunden.

Die Gründe für den Wohnungswechsel sind zahlreich: Todesfälle, Pflegebedürftigkeit, Eigenheim, Wegzug auf das Land. Soweit wie möglich und wie oft kommuniziert versucht die Verwaltung gemeinsam mit dem Ressort Mietwesen, Umsiedlungen zu ermöglichen, um Unter- oder Überbelegungen zu vermeiden. So gab es 2013 acht interne Wechsel und 17 Neuzuzügler, wobei diese tendenziell jünger sind.

Für die Verwaltung und die Handwerker sind Wohnungswechsel arbeitsintensiv und eine organisatorische Herausforderung. Der administrative Aufwand beläuft sich auf circa zehn Stunden pro Neuvermietung, die Renovation eines Objektes dauert rund drei bis fünf Arbeitstage. Besonders Bruno Lüthi und Dawud Hammad leisteten im Berichtsjahr Totaleinsatz, um Leerstände zu vermeiden. Letzten Sommer war es dann trotzdem soweit: Eine Wohnung stand vier Wochen lang leer. Ursprünglich beabsichtigte unser Geschäftsführer die Malerarbeiten extern zu vergeben. Als er dann die Kostenvoranschläge durchrechnete und verglich, stellte er fest, dass mit der auswärtigen Vergabe die Renovationskosten um den Faktor fünf ansteigen würden. So warteten wir lieber einen Monat auf die bewährte Qualität unseres Farbgestalters Dawud Hammad und sparten im Endeffekt einen vierstelligen Betrag.

Unsere Wohnungen sind schön, günstig und beliebt. Wir könnten Ordner um Ordner mit Anmeldungen füllen.

Bis noch vor einem Jahr war jede Variante für eine Anmeldung möglich, egal, ob diese per Telefon, Post oder persönlich geschah. Die Zahl der Wohnungsanfragen wuchs aber ständig, was immer mehr Bearbeitungszeit in Anspruch nahm. Deswegen musste eine bessere Lösung gesucht werden.

Seit Mitte 2013 nehmen wir Anmeldungen nur noch schriftlich entgegen. Das Anmeldeformular kann von unserer Homepage heruntergeladen und die Anmeldung kann jährlich mit dem entsprechenden Formular verlängert werden. Die Mietinteressenten erhalten via Homepage zudem alle notwendigen Informationen über die Vorgehensweise bei der Wohnungsbewerbung. Dadurch kann der Zeitaufwand für die individuellen Erläuterungen reduziert werden. Die Anmeldungen werden auch nicht mehr automatisch verlängert. Der Mietinteressent muss seine Anmeldung selber nach einem Jahr verlängern. Durch diese Pflicht



Herbert Vieweg

der Anmeldeverlängerung erhoffen wir uns in der Zukunft, dass unsere Wartelisten immer auf dem aktuellen Stand sein werden.

Welche Kriterien werden zur Wohnungsvergabe angewendet?

Die Wohnungsvergabe verläuft generell in zwei Phasen. In der ersten Phase wird zuerst die Wohnsituation innerhalb der Genossenschaft angeschaut. Dabei wird in Übereinstimmung mit den Statuten und dem Vermietungsreglement die Unter- bzw. Überbelegung der Wohnungen berücksichtigt. Wenn kein sogenannter interner Wechsel stattfindet, wird die Wohnung extern vergeben. Bei der externen Vergabe werden aus der Warteliste mehrere Kandidaten ausgesucht, welche die Vorschriften unseres Vermietungsreglements erfüllen.

Grundsätzlich gelten die Belegungsvorschriften, die in den Statuten und im Vermietungsreglement dokumentiert sind. Dann werden Einkommen, Dringlichkeit und Wartedauer berücksichtigt.

In der zweiten Phase haben die aus der Warteliste ausgesuchten potenziellen Nachmieter neben der Wohnungsbesichtigung auch die Möglichkeit, sich in einem persönlichen Gespräch in Anwesenheit eines Vorstandsmitgliedes des Resorts Mietwesen vorzustellen und ihre Motive für die Wohnungssuche zu erläutern. Wir erhalten dadurch einen ersten Eindruck, wie und ob sie als Nachmieter in die bestehende Mieterstruktur passen könnten.

Es freut uns, dass wir im letzten Jahr einige neue Mieter gewonnen haben, die sich gleich auch aktiv in unserer Genossenschaft einbringen konnten.

# Bauliche Massnahmen in unseren Liegenschaften

## **Ausbau der Velostellplätze**

Im Herbst 2012 wurde eine Velokommission gebildet mit dem Ziel, in allen Siedlungen mehr Velostellplätze zu generieren. Der bauliche und finanzielle Aufwand sollte dabei relativ gering gehalten werden. Nach einer Situationsanalyse entschied man sich zu folgenden Ergänzungen:

Im Hofgarten I und II wurden in den Velokellern insgesamt 50 neue Velohaken angebracht, unter der Pergola 18 Kappaständer montiert und bei den Balkontürmen an den Bögliständern zwölf neue Sicherungsseile befestigt. In der Motorradgarage wurden Stellplatznummern angebracht und an der Wand Richtung HO 64 gab es drei neue Kästen für E-Bike-Akkus.

In den Stammhäusern wurden zusätzliche Velohaken in den Kellern angebracht. Und auch im Aussenraum wurden 6 neue Stellplätze geschaffen.

Der Sihlgarten bekam insgesamt 34 neue Kappaständer, die einen höheren Nutzungskomfort bieten. Der Veloraum erhielt zwei neue Karussellständer und vor drei Hauseingängen wurden zusätzlich kleine Veloständer platziert.

## **Lifterneuerung Oskar Bider-Strasse 9**

Aufgrund technischer Bestimmungen wurde es nötig, den Lift im bestehenden Treppenhaus zu ersetzen. So musste die Kabine samt neuer Abschlussstüre eingebaut und die komplette Antriebssteuerung erneuert werden.

## **Austausch Geschirrspüler Stammhäuser**

In zehn Wohnungen der Stammhäuser waren die bestehenden Geschirrspüler, welche sich im Eigentum der Mieter befanden, in die Jahre gekommen und ohne lohnende Reparaturmöglichkeit. Die Geko entschied sich, die Geschirrspüler zu ersetzen. Da diese Investition zu 100% wertvermehrend ist, wurden die Kosten über die Lebensdauer verteilt auf den Mietzins addiert.

## **Kleinkinderspielgerät Sihlgarten**

Im Sihlgarten wurde seitens der Mieter Hand angelegt und ein neues Kleinkinderspielgerät während zwei sonnigen Wochenenden nach den Plänen und der Anleitung des Spielplatzbauers Peter Haist erstellt. Dazu gab es zwei neue Sitzbänke, um die Kinder entspannt im Auge behalten zu können.

## **Umbau Zeppelinstrasse 39**

In der Wohnung wurde die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer entfernt, damit eine bessere Nutzung als Familienwohnung möglich wird.

# Manegg-Areal Green City

**Der Fokus im Jahr 2013 war natürlich auf unser Wohnbauprojekt auf dem Maneggareal gerichtet. Daneben wurden dennoch etliche Ergänzungen und Sanierungen vorgenommen, die eine Verbesserung des Angebots für unsere Mieter darstellen.**



Thomas Merkle

Kurz gesagt, das Jahr war lang, aber dennoch zu kurz, um eine rechtskräftige Baubewilligung zu erhalten und einen unterschriftsreifen Totalunternehmervertrag zu verhandeln. Dies war ursprünglich ein gemeinsames Jahresziel der Projektbeteiligten auf dem Manegg-Areal. Die Projektentwicklungsvereinbarung wurde deshalb bis Mitte Februar 2014 verlängert. Das heisst nun nicht, dass das Projekt sich für uns negativ entwickelt.

Beim Manegg-Areal geht es nicht nur um unsere neuen 68 Wohnungen, es geht um ein neues Quartier, um neue Strassen und Plätze, um ein Wasserkraftwerk, eine Schule, die alte Spinnerei, Spielplätze und vieles mehr. Es ist in unserem Interesse, dass die verschiedenen Baufelder und Projekte zeitnah zusammen entwickelt und gebaut werden können, denn unser Ziel ist, den neuen Mietern, die dort Pioniere in einem neuen Quartier sein werden, bei Bezug eine nutzungs-konforme Umgebung zu bieten in der gespielt, eingekauft und verweilt werden kann.

Auch die Ausarbeitung des TU-Vertrags beanspruchte bedeutend mehr Zeit als ursprünglich angenommen. Das lag hauptsächlich an der Fülle von wesentlichen Beilagen, die zum TU-Vertrag zu erarbeiten waren und sehr viel Zeit in Anspruch nahmen. Uns ist es wichtiger, einen präzisen und risikoarmen Vertrag zu erarbeiten, als das Projekt terminlich zu forcieren. Zur Unterstützung in Rechtsfragen haben wir mit den drei anderen gemeinnützigen Bauträgern die Kanzlei Reetz Sohm Rechtsanwälte beigezogen, die uns in den Verhandlungen kompetent vertritt und berät.



Baufeld B3 Süd mit Spinnereiplatz



Nordende vom Baufeld A1

## Übersicht in Kürze

### **Ausserordentliche Generalversammlung**

An der ausserordentlichen Generalversammlung am 25.10.2012 im Volkshaus wurde 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.

### Ergänzender Gestaltungsplan (EGP)

Aufgrund von Forderungen der vier gemeinnützigen Bauträger wurde der EGP nochmals überarbeitet und mit Verfügung vom 31.01.2013 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt. Die Genehmigung durch den Stadtrat wurde im März 2013 erteilt.

### Baueingaben

Am 19.12.2012 wurden die Baueingabepläne durch die geho und die anderen beteiligten Bauträger genehmigt und unterzeichnet. Das Baugesuch für die Gebäude der Genossenschaften (A1, B3S und B4S) und der Baufelder B3N und B4N wurde dann am 23.1.2013 zusammen mit dem Parzellierungs- und Abbruchgesuch eingereicht. Die Baugespanne auf dem Maneggareal wurden am selben Tag auf dem Areal gut sichtbar gestellt. Die eingereichten Baugesuche mussten jedoch immer wieder sistiert werden, da die Infrastruktur vor der Bearbeitung des Baugesuches noch nicht bewilligt wurde und Auslegungsdifferenzen im EGP noch zu Diskussionen führten. Zudem gab es immer wieder diverse Anpassungen in den verschiedenen Konzepten, welche auf die Bearbeitung der Baueingaben Einfluss hatten.

### Projektgenehmigung

Bei der Wogeno wurde an einer ausserordentlichen Generalversammlung am 29.01.2013 dem Baukredit ohne Gegenstimme und mit wenigen Enthaltungen zugestimmt. Der Stiftungsrat der Stiftung Wohnen für kinderreiche Familien hat am 25.02.2013 den Baukredit einstimmig bewilligt. Somit haben alle vier Bauträger grünes Licht zur Realisierung der drei genossenschaftlichen Baufelder gegeben.

### Architektur

Mit den Leistungen der Architekten sind wir weiterhin sehr zufrieden und sind überzeugt, an den jeweiligen Orten Gebäude mit speziellen Qualitäten zu erhalten.

### Kosten

Die derzeit ermittelten Kosten für die Baufelder A1 und B3S liegen weiterhin im Rahmen des genehmigten Baukredites von Fr. 42 Mio.

Informationen über den aktuellen Projektstand können Sie auf unserer Projekt-Homepage nachlesen: [www.genossenschaften-manegg.ch](http://www.genossenschaften-manegg.ch)



Arealübersicht mit geho-Baufeldern



Blick vom Stadtplatz mit Baufeld B3 Süd rechts (Adrian Streich Architekten AG)



Südspitze vom Baufeld A1 (EM2N Architekten AG)

# Neues Erscheinungsbild und Homepage



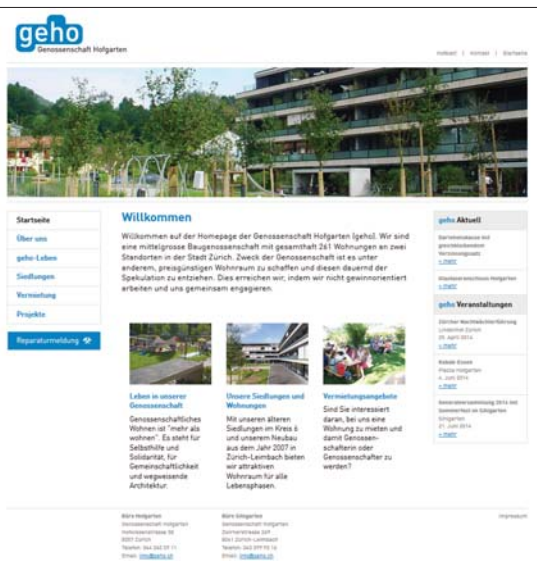
Milena Ragaz

Das Jahr 2013 war für das Ressort Kommunikation das Jahr der Neuerungen. Einerseits wurde der Feinschliff des neuen Erscheinungsbildes durchgeführt. Das Logo wurde neu gestaltet und das Hofblatt neu konzipiert.

Wenn jedoch eine mittelgrosse Genossenschaft ein neues Corporate Identity (CI) schafft, dann zieht das viele Konsequenzen mit sich. Das Briefpapier musste angepasst werden, ebenso die Hausordnung, das Mieter-ABC und vieles mehr. Es wurden neue Visitenkarten für die Geschäftsstelle und den Vorstand gestaltet und im Zuge der Erneuerung auch sämtliche abgelegten Papiere auf ihre Aktualität überprüft und falls nötig mit dem neuen CI ergänzt.

Ebenfalls eine grosse Herausforderung war es stets, gute Fotos der Genossenschaft zu finden. Es besteht zwar ein Fundus, jedoch sind diese älteren Fotos qualitativ meist zu schlecht.

Ein wichtiges Ziel gegen Ende des Jahres war es, einen guten Gestalter zu finden, der mit uns zusammen die neue Homepage der geho kreieren möchte. Nach diversen Gesprächen und Tipps haben wir uns für Gilbert Nigg entschieden.



Neue geho-Homepage

## Hohe Anforderungen an die Homepage

Uns war sofort klar: Die neue Homepage soll schlicht, gut strukturiert und nicht überladen sein. Wenig Text, dafür prägnant. Wichtige Infos sollen hervorgehoben werden. Ausserdem muss man die Homepage auch auf dem Handy anschauen können.

Da die Welt immer digitaler wird und es heutzutage meist einfacher ist, schnell eine Notiz per Mail zu verschicken, haben wir auf der neuen Homepage ein „Reparaturformular“ einrichten lassen. Wenn bei Ihnen Zuhause beispielsweise der Abfluss verstopft ist oder der Wasserhahn tropft, dann können Sie dies in Zukunft bequem online per Formular mitteilen. Auch den Gemeinschaftsraum kann man online buchen.

Wir werden in Zukunft viel mehr Wert darauf legen, dass sich die GenossenschaftlerInnen auch online über bestehende Termine informieren können. Die Anlässe der Kontaktgruppe finden Sie dort übrigens in der elektronischen Agenda.

## Dankeschön an die Kontaktgruppe

Kommunizieren kann man nur, wenn auch etwas passiert. Konkret: wenn die Genossenschaft auch lebt. Einen grossen Teil tragen die Kontaktgruppen dazu bei. Sie haben im letzten Jahr viele spannende Anlässe organisiert und die Mieter somit zusammengebracht. Ebenfalls haben sie rege für das Hofblatt berichtet. Vielen herzlichen Dank an dieser Stelle!

# Bericht des Ressorts Finanzen

In finanzieller Hinsicht gestaltete sich das Berichtsjahr eher ruhig und so konnte sich das Ressort Finanzen der Konsolidierung der finanziellen Situation und der Vorbereitung der Finanzierung des Projekts Manegg widmen. Zudem befasste es sich mit den Auswirkungen der Reduktion des Referenzzinssatzes auf die Mietzinse. Es resultierte ein positives Betriebsergebnis, das allerdings auch weiterhin keine Verzinsung des Anteilscheinkapitals zulässt. Mit grosser Genugtuung darf zu Kenntnis genommen werden, dass sich die 2010 neu eingeführte Depositenkasse auch im vierten Betriebsjahr weiterhin einer grossen Beliebtheit erfreut.



Balz Christen

## Jahresrechnung schliesst wieder mit einem Überschuss ab

Nachdem uns 2010 insbesondere die überraschend notwendig gewordene Asbestsanierung unerwartete Kosten und daraus resultierend einen Betriebsverlust verursachten, konnte die Rechnung zum dritten Mal hintereinander wieder mit einem Überschuss abgeschlossen und damit der Bilanzverlust weiter reduziert werden. Zum positiven Rechnungsabschluss beigetragen haben auch diverse ausserordentliche Einnahmen und Erträge wie zum Beispiel Zahlungen von Versicherungen für Schäden aus den Vorjahren und insbesondere die Auflösung des Saldos einer Rückstellung im Zusammenhang mit der vor wenigen Jahren durchgeführten Erneuerung der Küchen und Bäder. So konnte die Jahresrechnung 2013 mit einem Gewinn von rund 46'000 Franken abgeschlossen werden, der jedoch ein weiteres Mal 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 deckten. 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 für den Abbau von langfristigem Fremdkapital eingesetzt wurde. Mit der Rückzahlung der ersten Tranche einer Hypothek der Credit Suisse in Höhe von 4 Mio. Franken können zudem auch die Zinskosten reduziert werden, da dieses Darlehen während sechs Jahren mit 3.2% verzinst werden musste. Zudem konnten die liquiden Mittel auf dem kaum verzinsten Konto bei der PostFinance auf das betriebsnotwendige Minimum reduziert werden.

## Weiterhin starkes Wachstum der Darlehenskasse

Die per 1. Januar 2010 eingeführte genossenschaftseigene Darlehenskasse hat ihren Bestand per Ende 2013 um rund 1.17 Mio. Franken auf 6.6 Mio. Franken erhöhen können. Das bedeutet denn auch, dass unsere Mitglieder 2013 im Durchschnitt jeden Monat 100'000 Franken in die Darlehenskasse einbezahlt haben. 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 Tendenz, dass die Darlehenskasse für unsere Genossenschaft zu einem der teureren Finanzierungsinstrumente werden könnte. Trotzdem hat der Vorstand auch im Berichts-



jahr noch keinen Anlass für die Reduktion des seit dem 1. November 2011 geltenden Satz von 1.75 Prozent gesehen. Wir hoffen, dass die Darlehenskasse von unseren Genossenschaf tern auch weiterhin als attraktive und ebenfalls sehr sichere Möglichkeit zur Geldanlage wahrgenommen und benützt wird.

#### **Erneuerungsfonds erholt sich**

Nachdem 2012 ein beträchtlicher Teil der nicht als wertvermehrend definierten Kosten der Erneuerung der Küchen und Badezimmer dem Erneuerungsfonds belastet wurden, reduzierte sich der Erneuerungsfonds der Siedlung Hofgarten auf noch knapp 0.5 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 1 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. Diese Vorgaben konnte die Genossenschaft Hofgarten auch im Berichtsjahr wieder einhalten und konnte den Bestand im Erneuerungsfonds netto um 547'957 Franken erhöhen.

#### **Abschreibungen noch nicht auf der notwendigen Höhe**

Die Genossenschaft Hofgarten gilt als eine von der Stadt Zürich unterstützte Wohnbauträgerin. Das hat unter anderem zur Folge, dass sie sich bei der Rechnungslegung an die im Rechnungsreglement der Stadt beschriebenen Vorgaben zu halten hat. In Bezug auf die Höhe der Abschreibungen schreibt das städtische Reglement vor, dass spätestens ab dem elften Jahr nach Bezug der Wohnungen jährlich mindestens 0.5% der gesamten Erstellungskosten ohne Land dem Amortisationskonto zuzuweisen ist. Da eine Liegenschaft nach Ablauf ihrer Lebensdauer und damit vor ihrem Rück- und Neubau bis auf ihren Landwert abgeschrieben sein muss, kann man unschwer ausrechnen, bis wann diese Forderung erfüllt ist. Aus diesem Grund halten sich viele Genossenschaften bei der Festsetzung der Höhe ihrer Abschreibungen an die Steuergesetzgebung und versuchen, ihre Liegenschaften möglichst im Ausmass der steuerlich möglichen Maximalwerte abzuschreiben. Die Genossenschaft Hofgarten hat 2013 beachtliche 537'310 Franken in das Amortisationskonto eingelegt. Das ist mehr als die Stadt Zürich mindestens vorschreibt, aber das sind doch rund 417'000 Franken weniger als der steuerlich mögliche Maximalbetrag, der – zumindest was die Siedlungen im Hofgarten anbelangt – als Zielwert für die nächsten Jahre gelten sollte.

#### **Mietzinsgestaltung unter dem Einfluss der Entwicklung des Referenzzinssatzes**

Als eine von der Stadt Zürich unterstützte Wohnbaugenossenschaft untersteht die Genossenschaft Hofgarten auch dem Geltungsbereich der Mietzinsvorgaben der Stadt. 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 3. September 2013 erfolgten Bekanntgabe



der Reduktion des Referenzzinssatzes auf 2% die Höhe der aktuellen Mietzinse. Eine Reaktion in Bezug auf die Anpassung der Mietzinse war insbesondere auch deshalb nicht erforderlich, weil mit dem Einverständnis der Stadt Zürich in der Siedlung Sihlgarten auf die Eckkostenberechnung umgestellt wurde. Die Stadt Zürich hat dem Wechsel von der Pauschalmethode zur Eckkostenberechnung bis vorerst Ende März 2016 zugestimmt. Wegen drei Festhypotheken, die zur Erstellung der Siedlung Sihlgarten vor einigen Jahren bei der Credit Suisse aufgenommen worden waren, entsprach der von der Genossenschaft Hofgarten tatsächlich entrichtete durchschnittliche Zinssatz nicht mehr dem nach der Pauschalmethode kalkulierten Zinsaufwand.

# BILANZ

			Veränderung	
	31.12.2013	31.12.2012	13 / 12	
<b>Aktiven</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>%</b>	
Flüssige Mittel	1'545'662.09	3'636'789.83	-57.5%	
Forderungen aus Vermietung	221'457.07	198'363.46	11.6 %	
Übrige Forderungen	3'569.46	3'579.76	-56.2%	
Vorräte	20'618.50	23'961.00	-13.9%	
Transitorische Aktiven	20'309.15	19'349.05	6.6%	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'809'626.27</b>	<b>3'882'043.10</b>	<b>-53.4%</b>	
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	- 7'238'420.12	47'175'030.32	47'712'340.32	-1.1%
Diverse Baukonti	460'217.65	862'162.05	- 46.6%	
Emissionskosten EGW-Anleihen	43'715.00	50'234.00	- 13.0%	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>47'688'963.97</b>	<b>48'634'737.37</b>	<b>- 1.9%</b>	
<b>Total Aktiven</b>	<b>49'498'590.24</b>	<b>52'516'780.47</b>	<b>- 5.7%</b>	
<b>Passiven</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>%</b>	
Kreditoren	231'145.20	242'808.03	- 4.8%	
Mieterakonti / Vorausbezahlte Mietzinse	464'058.20	472'037.55	-1.7%	
Transitorische Passiven	54'251.45	213'983.55	-74.6%	
Rückstellungen	6'747.15	170'922.20	-96.1%	
Darlehenskasse	6'600'669.19	5'433'714.04	21.5%	
Darlehen	5'857'490.00	6'245'830.00	-6.2%	
Anleihen	3'500'000.00	3'500'000.00	0.0%	
Hypotheken	29'261'240.00	33'284'740.00	- 12.1%	
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>45'975'601.19</b>	<b>49'564'035.37</b>	<b>-7.2%</b>	
Erneuerungsfonds	2'125'822.00	1'577'838.00	34.7%	
Solidaritätsfonds	91'526.79	90'462.94	1.2%	
<b>Total Fonds</b>	<b>2'217'348.79</b>	<b>1'668'300.94</b>	<b>32.9%</b>	
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1'234'300.00	1'240'300.00	- 0.5%	
Gesetzlicher Reservefonds	115'143.86	115'143.86	0.0%	
Bilanzverlust:				
- Verlustvortrag Vorjahr	- 70'999.70			
- Erfolg aus laufender Rechnung (Gewinn)	27'196.10	- 43'803.60	- 70'999.70	- 38.3%
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1'305'640.16</b>	<b>1'284'444.16</b>	<b>1.7%</b>	
<b>Total Passiven</b>	<b>49'498'590.24</b>	<b>52'516'780.47</b>	<b>- 5.7%</b>	

	Veränderung			
	2013	2012	13 / 12	
	CHF	CHF	%	
<b>Ertrag</b>				
Mietzinse	3'898'667.70	3'906'541.00	- 0.2%	
Aktivzinsen	1'807.69	2'840.80	-36.4%	
Diverse Einnahmen	45'540.65	44'573.40	2.2%	
Übrige betriebliche Einnahmen	32'301.90	30'856.65	4.7%	
Ausserordentlicher Erfolg	115'616.10	11'451.95	909.6%	
<b>Total Ertrag</b>	<b>4'093'934.04</b>	<b>3'996'263.80</b>	<b>2.4%</b>	
<b>Aufwand</b>				
Kapitalzinskosten	1'035'918.61	1'110'651.27	-6.7%	
Personalkosten	547'370.00	511'904.80	6.9%	
Reparaturen und Unterhalt	694'380.68	685'478.33	1.3%	
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	166'362.20	164'361.35	1.2%	
Versicherungen und Gebühren	38'484.55	38'194.50	0.8%	
Büro-, Verwaltungs- und andere Kosten	165'048.80	100'295.33	64.6%	
Vorstandshonorare und Sitzungsgelder	75'850.00	79'300.00	-4.4%	
Sozialleistungen à Vorstandsentschädigungen	11'563.35	9'850.00	17.4%	
Revisionshonorar	5'060.00	4'374.00	15.7%	
Kontaktgruppe	6'600.00	6'891.60	-4.2%	
Abschreibungen und Einlagen Erneuerungsfonds:				
- Debitorenverlust	-16'641.35			
- Erneuerungsfonds	797'984.00			
- Amortisationsfonds	537'310.00	1'318'652.65	1'275'811.00	3.4%
Steuern	1'447.10	1'379.60	4.9%	
Betriebserfolg (Gewinn + / Verlust -)	27'196.10	7'772.02	249.9%	
<b>Total Aufwand</b>	<b>4'093'934.04</b>	<b>3'996'263.80</b>	<b>2.4%</b>	

### Antrag über die Verwendung des Bilanzverlustes

Der Vorstand beantragt bei der Generalversammlung die folgende Verwendung des Bilanzverlustes:

Erfolg gemäss Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2013	27'196.10
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	- 70'999.70
<b>Bilanzverlust</b>	<b>- 43'803.60</b>
Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	-
Verzinsung des Solidaritätsfonds	-
Verzinsung der Anteilscheine	-
Vortrag auf neue Rechnung	- 43'803.60
<b>Total Verwendung Bilanzverlust</b>	<b>- 43'803.60</b>

Das Anteilscheinkapital und der Solidaritätsfonds werden nicht verzinst.

<b>Amortisationskonto für Liegenschaften</b>	<b>in CHF</b>
Stand 1. Januar 2013	6'701'110.12
Reglementarische Einlagen	537'310.00
<b>Saldo 31. Dezember 2013</b>	<b>7'238'420.12</b>

<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>in CHF</b>
Stand 1. Januar 2013	1'577'838.00
Reglementarische Einlagen	797'984.00
Entnahmen	250'000.00
<b>Saldo 31. Dezember 2013</b>	<b>2'125'822.00</b>

<b>Gesetzlicher Reservefonds</b>	<b>in CHF</b>
Stand 31. Dezember 2012	115'143.86
Einlage aus Gewinnverteilung 2012	-
<b>Saldo 31. Dezember 2013</b>	<b>115'143.86</b>

<b>Solidaritätsfonds</b>	<b>in CHF</b>
Stand 31. Dezember 2012	90'462.94
Einlage aus Gewinnverteilung 2012 (Zins)	-
<b>Stand 1. Januar 2013</b>	<b>90'462.94</b>

Einlagen 2013	19'534.00
Entnahmen 2013:	
- Spenden / Jubiläen	2'522.35
- Einlage Solidaritätsfonds WBG-Schweiz	2'610.00
- Genossenschaftsfest	-
- Kontaktgruppe	13'337.80
Total Entnahmen	18'470.15
<b>Saldo 31. Dezember 2013</b>	<b>91'526.79</b>

## ÜBERSICHT DER LIEGENSCHAFTEN MIT IHREN WERTEN

Siedlung / Liegenschaft	Bezug	Landwert	Gebäudewert	Anlagewert 1.1.2013	Aktivierung 2013	Anlagewert 31.12.2013
Stammhäuser	1922	53'075	1'616'925	1'670'000	-	1'670'000
Hofgarten I	1930	174'840	13'353'986	13'528'826	-	13'528'826
Hofgarten II	1932	365'626	16'809'412	17'175'038	-	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
<b>Total</b>		<b>683'148</b>	<b>53'730'302</b>	<b>54'413'450</b>	<b>6'886'551</b>	<b>54'413'450</b>

Siedlung / Liegenschaft	Bezug	Anlagewert 31.12.2013	Wertberichtigungen 2013		Buchwert 31.12.2013
			2013	kumuliert	
Stammhäuser	1922	1'670'000	16'170	367'956	1'302'044
Hofgarten I	1930	13'528'826	133'540	2'384'165	11'144'661
Hofgarten II	1932	17'175'038	168'100	2'920'766	14'254'272
Hofgarten III	1969	1'648'803	16'220	416'553	1'232'250
Sihlgarten	2007	20'390'783	203'290	1'148'980	19'241'803
<b>Total</b>		<b>54'413'450</b>	<b>537'310</b>	<b>7'238'420</b>	<b>47'175'030</b>

Siedlung / Liegenschaft	Erneuerungsfonds			Gebäudever- sicherungsw.	
	Bestand 1.1.2013	Einlage 2013	Entnahmen 2013	Bestand 31.12.2013	31.12.2013
Hofgarten	479'133	600'410	250'000	829'543	60'041'000
Sihlgarten	1'098'705	197'547	-	1'296'252	19'757'400
<b>Total</b>	<b>1'577'838</b>	<b>797'957</b>	<b>250'000</b>	<b>2'125'795</b>	<b>79'798'400</b>

## ÜBERSICHT DER LIEGENSCHAFTEN MIT IHREN WERTEN

### Wohnungsbestand per 31. 12. 2013

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
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>3</b>	<b>84</b>	<b>7</b>	<b>86</b>	<b>22</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>261</b>

\* 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. Dezember 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)	2'136'240.00
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 Verbandes gemeinnütziger Wohnbauträger WBG, Ablauf 31. Dezember 2030	4'757'490.00

**Sihlgarten**

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 es Verbandes gemeinnütziger Wohnbauträger WBG, Ablauf 31. Dezember 2024	1'100'000.00

**Total langfristiges Fremdkapital (ohne Darlehenskasse)**

**38'618'730.00**

<b>Personalkosten</b>	<b>in CHF</b>
Löhne	454'045.55
Rückerstattungen Sozialversicherungen	-10'843.95
Sozialleistungen	104'168.40
<b>Total</b>	<b>547'370.00</b>

<b>Entschädigungen Vorstand und Kommissionen</b>	<b>in CHF</b>
Basisentschädigung und Sitzungsgelder Vorstand	75'850.00
Weiterbildungen Vorstand	10'875.00
Baukommission Erneuerung Küche und Bad, HO I/II	1'260.00
Baukommission Manegg	28'120.00
Baukommission Diverse	4'200.00
<b>Total</b>	<b>120'305.50</b>

<b>Reparaturen und Unterhalt</b>	<b>in CHF</b>
Elektroinstallationen	32'728.05
Garten- und Umgebungsarbeiten	48'326.10
Tapeten, Farben, Material Maler	17'868.45
Material, Werkzeuge Hauswart	26'710.55
Übriger Unterhalt	195'885.68
Mieterzahlungen für Reparaturen	-14'164.45
Schadensfälle	2'476.70
Projekt Veloabstellplätze	31'684.35
Erneuerung Innenhof	139'948.90
Sanierung Ygnis-Keller	114'854.70
Sanierung Lift Oskar Bieder-Str. 9	88'972.95
Gemeinschaftsraum	4'826.65
<b>Total</b>	<b>690'118.63</b>

#### Weitere Angaben gemäss Art. 663b OR

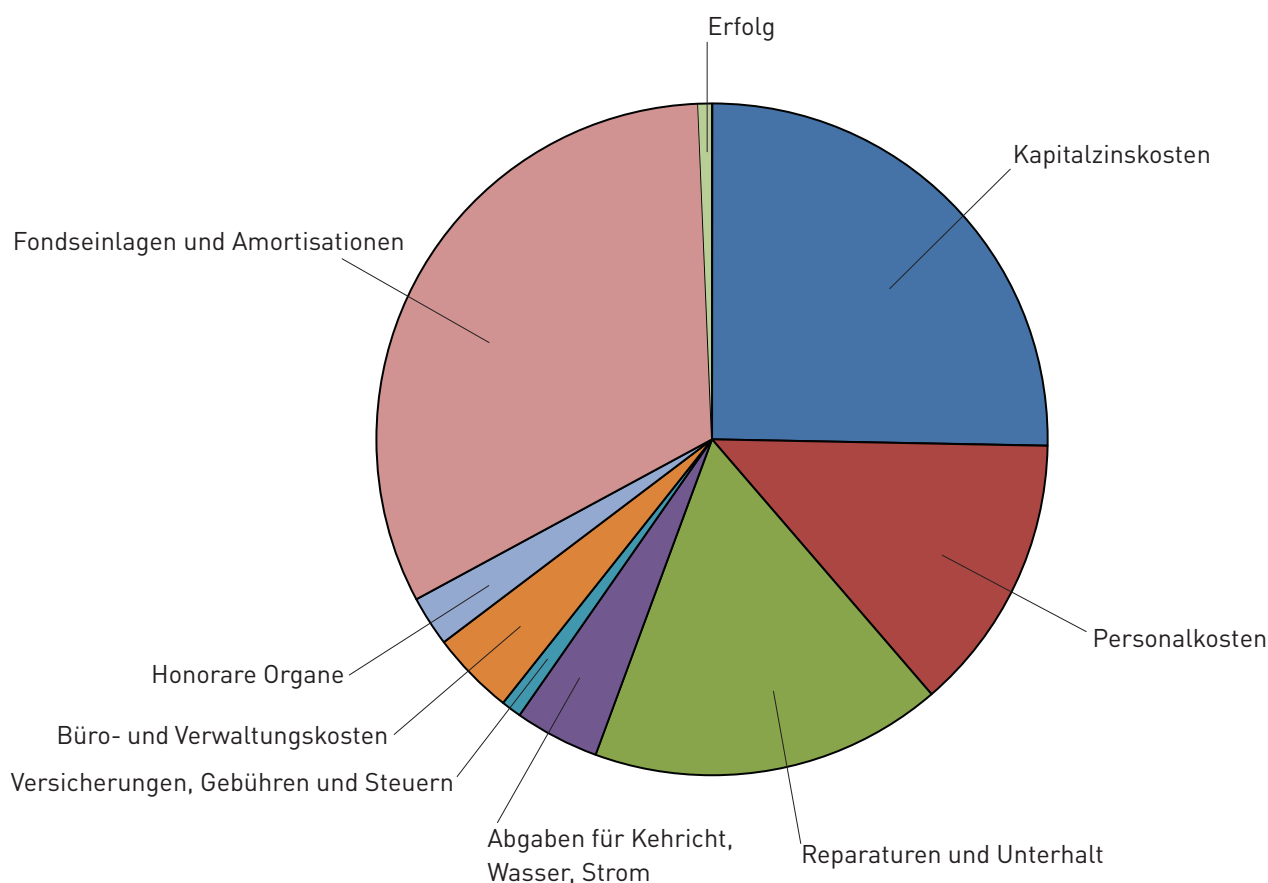
Am Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten gegenüber der Pensionskasse der Stadt Zürich in Höhe von CHF 6'354.60. Diese wurden im Januar 2014 bezahlt.

#### Risikobeurteilung

Der Vorstand führte laufend 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	2009	2010	2011	2012	2013	
Kapitalzinskosten	1'122'974	1'054'277	1'121'958	1'110'651	1'035'919	25.3%
Personalkosten	476'556	601'036	524'715	511'905	547'370	13.4%
Reparaturen und Unterhalt	671'970	762'457	728'288	685'478	694'381	17.0%
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	165'102	163'859	167'577	164'361	166'362	4.1%
Versicherungen, Gebühren und Steuern	59'261	43'172	42'199	39'574	39'932	1.0%
Büro- und Verwaltungskosten	25'174	78'199	77'113	100'295	165'049	4.0%
Honorare Organe	96'928	97'152	98'048	100'416	99'073	2.4%
Fondseinlagen und Amortisationen	1'251'857	1'251'857	1'259'811	1'275'811	1'318'653	32.2%
Erfolg	49'110	- 120'151	20'133	7'772	27'196	0.7%
<b>Ergebnis</b>	<b>3'918'932</b>	<b>3'931'858</b>	<b>4'039'842</b>	<b>3'996'263</b>	<b>4'093'934</b>	<b>100.0%</b>





## 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 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr 2013 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 und die Gesamtrechnung der Fonds nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 17. April 2014

*Beilage:*

- Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang)
- Fondsrechnung

 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  
info@geho.ch  
www.geho.ch

**Verantwortlich:**  
Milena Ragaz

**Gestaltung:**  
Boris Deister

**Lektorat:**  
Alexandra Korpiun

**Auflage:**  
400 Ex. / Mai 2014

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

