

Jahresbericht

2014



Inhalt

Jahresbericht

Einladung zur 93. ordentlichen Generalversammlung.....	1
Organisation der Genossenschaft im Berichtsjahr 2014	2
Vorwort des Präsidenten	3
Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2014	4
Bericht des Vorstandes 2014	5
Bericht des Ressorts Mietwesen	6
Bericht des Ressorts Bau und Unterhalt	9
Bericht des Ressorts Kommunikation	14
Bericht des Ressorts Finanzen	16

Jahresrechnung 2014

Bilanz.....	17
Erfolgsrechnung.....	18
Anhang zur Jahresrechnung	19
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	21
Hypotheken und Darlehen	22
Mittelflussrechnung	23
Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung	24

Einladung zur 93. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 26. Juni 2015

Theatersaal im Volkshaus Zürich, Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich

Beginn der Generalversammlung: 19.00 Uhr (Türöffnung: 18.30 Uhr)

Traktanden:

- 1. Begrüssung**
- 2. Wahl der StimmezählerInnen**
- 3. Wahl der ProtokollführerIn**
- 4. Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 21. Juni 2014**

- 5. Jahresgeschäfte**
 - 5.1 Abnahme des Jahresberichts 2014
 - 5.2 Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle
 - 5.3 Abnahme der Jahresrechnung 2014
 - 5.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
 - 5.5 Entlastung des Vorstandes
 - 5.6 Vorstellung des Budgets 2015

- 6. Vorstandswahlen**
 - 6.1 Wahl der Vorstandsmitglieder
 - 6.2 Wahl des Präsidiums

- 7. Anträge**
 - 7.1 Anträge von Mitgliedern

- 8. Mitteilungen**
 - 8.1 Allgemeine Informationen

- 9. Diverses**

Nach der Generalversammlung offeriert die Genossenschaft den TeilnehmerInnen ein Nachtessen.

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 Theatersaal**.

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, 14. Juni 2015**.

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

Organisation der Genossenschaft im Berichtsjahr 2014

Vorstand	seit		
Präsident	2014	Samuel Steiner	Zeppelinstrasse 51
Vizepräsidentin	2014	Milena Ragaz	Hofwiesenstrasse 21
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 Bau und Unterhalt	2014	Petr Michalek	Zeppelinstrasse 31
Ressort Finanzen	2014	Samuel Steiner	Zeppelinstrasse 51
Vertreter Stadt Zürich	2006	Fredi Suter	8706 Meilen

Revisionsstelle	seit		
OTG Zürich AG	2010		

Kontaktgruppe	seit		
Kontaktperson Sihlgarten	2010	Céline Fleury (Ansprechperson)	
Kontaktperson Hofgarten	2009	Maria Vicini (Ansprechperson)	

Personal	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	8400 Winterthur
Gärtner/Stv. Hauswart	2014	Thomas Schweizer	8400 Winterthur

Büro Hofgarten

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

Öffnungszeiten

Dienstag von 8.00 bis 11.00 Uhr

Donnerstag von 7.00 bis 11.00 Uhr

Sehr geehrte GenossenschaftlerInnen
Sehr geehrte MieterInnen

Die *geho* als Unternehmung ist Teil der gemeinnützigen Wohnbauträger – es sind in der Stadt Zürich rund 51'500 Wohnungen am Markt. Davon sind rund 38'000 Wohnungen in den Bilanzen der Baugenossenschaften abgebildet, den Rest teilen sich die Stadt Zürich sowie Stiftungen.

Der Bericht zum Geschäftsjahr 2014 zeigt die *geho* als Unternehmung. Es soll der Einblick gewährleistet werden und den diversen Anspruchsgruppen zur Dokumentation der Geschäftsbeziehungen oder als Beleg für den Mieterfranken dienen. In seiner Struktur wird der Jahresbericht von den Texten der einzelnen Vorstandsmitglieder getragen und massgeblich von einem ausführlichen Zahlenteil geprägt.

Es ist mir ein Anliegen, Ihnen als Leserin und Leser – mit dem vorliegenden Bericht zum Geschäftsjahr 2014 – Transparenz und Kommunikation als Kernkompetenz zu signalisieren. Letztlich freut es mich aber besonders, dass es dem Vorstand gelingt, ein weiteres Berichtsjahr abzubilden, das die *geho* als Unternehmung nicht nur im herkömmlichen Sinne als erfolgreich dokumentiert, sondern auch Meilensteine erreicht und Zukunftsvisionen formuliert.

In diesem Sinne darf ich Ihnen in meiner Funktion den Jahresbericht 2014 übergeben und mit Stolz auf ganz viel sozialen Mehrwert hinweisen. Im Namen des Vorstands bedanke ich mich für das Vertrauen.

Samuel Steiner
Präsident



Samuel Steiner, Präsident

Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2014



Ruth Senti

An der 92. ordentlichen Generalversammlung vom 21. Juni 2014 konnten 129 Personen, davon 88 Mitglieder, begrüsst werden. Die Generalversammlung fand um 16.00 Uhr im Festzelt Innenhof Sihlgarten statt.

Folgende geladene Gäste wurden vorgestellt:

- Herr Markus Harsch, leitender Revisor Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
- Frau Jeanette Linggi, Amt für Wohnbauförderung Stadt Zürich
- Herr Andreas Wirz, Wohnbaugenossenschaften Zürich
- Herr Benno Vonplon, Bauherrenvertreter des Projektes Manegg
- Herr Martin Sohm, Rechtsanwalt Projekt Manegg-Areal
- Herr Tobias Lindenmann, Herr Adrian Streich Architekten AG
- Herr Matthias Lüthi, GBMZ

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Juni 2013 wurde einstimmig genehmigt.

Jahresgeschäfte

Die wichtigsten Themen der Vorstandsarbeiten waren: Neubesetzung der Stelle des Geschäftsführers und dessen Einarbeitung, Einarbeiten des neuen Erscheinungsbildes in allen Bereichen, Führen der Darlehenskasse (DAKA), Budget 2014 erstellen, Bearbeiten der Mietzinsentwicklung, diverse Korrespondenzen mit GenossenschaftlerInnen, Bildung der Velokommission, Herausgabe des Hofblattes (neu) in drei Ausgaben, Aufnahme gesuche von neuen GenossenschaftlerInnen, Weiterbildung von Vorstandsmitgliedern sowie von MitarbeiterInnen, ganztägiger Workshop am 8.11.2013, Vorbereiten der Generalversammlung 2014.

Der Jahresbericht wurde einstimmig genehmigt.

Die Jahresrechnung 2013 wies einen Bilanzverlust von Fr. 43'803.60 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 2014.

Ersatzwahlen

Der Präsident Marius Hutmacher und der Quästor Balz Christen gaben ihren Rücktritt aus dem Vorstand bekannt. Der Antrag des Vorstandes, Samuel Steiner und Petr Michalek als neue Vorstandsmitglieder zu wählen, wurde einstimmig angenommen. Samuel Steiner wurde einstimmig als neuer Präsident der Genossenschaft Hofgarten gewählt.

Anträge

Von Seiten GenossenschaftlerInnen sind keine Anträge eingegangen.

Antrag des Vorstandes: Landkauf Manegg-Areal ohne Baubewilligung. Der Antrag wurde als Beilage zum Jahresbericht zugestellt und im Detail erläutert. Der Antrag wurde mit 81 Ja-Stimmen, 4 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen angenommen.

Mitteilungen

Die Erstellung des Bauberichtes Erneuerung Küche/Bad im Hofgarten I+II musste aus zeitlichen Gründen zurückgestellt werden, war jedoch in der Endphase.

Der Präsident bedankte sich bei allen Anwesenden und beendete die Generalversammlung um 17.00 Uhr.

Bericht des Vorstandes 2014

Neuzusammensetzung des Vorstandes

Nach elf Jahren im Vorstand und sechs Jahren als Präsident ist Marius Hutmacher an der Generalversammlung 2014 zurückgetreten. Der Vorstand bedauerte seinen Abgang ausserordentlich, denn damit ging auch viel Fachwissen verloren. Auch Vizepräsidentin Andrea Steiner verliess den Vorstand. Für ihr unermüdliches Engagement war der Vorstand stets dankbar.

Die beiden Vakanzen konnten an der GV 2014 glücklicherweise mit zwei sehr kompetenten Nachfolgern besetzt werden. Samuel Steiner wurde von den Genossenschaftlern als Präsident gewählt, der Architekt Petr Michalek besetzt nun das Ressort Bau und Unterhalt. Beide sind in ihrem Gebiet absolute Profis. Innerhalb des Vorstands wurde Milena Ragaz zur Vizepräsidentin ernannt.

Durch die neue Zusammensetzung ist der Vorstand mehr als nur funktionsfähig. Er ist besetzt mit Profis aus allen Gebieten und setzt sich auch weiterhin mit grossem Engagement für die GenossenschaftlerInnen und die Weiterentwicklung der *geho* ein.

Vorstandssitzungen

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

- Neues Erscheinungsbild
- Personelles
- Budget 2014
- Manegg-Areal
- Führen der Darlehenskasse DAKA
- Mietzinsentwicklung
- Korrespondenz und Anträge von MieterInnen direkt an den Vorstand
- Hofblatt/Jahresbericht
- Neue Homepage
- Aufnahmege suche von neuen GenossenschaftlerInnen
- Weiterbildung von Vorstandsmitgliedern und Angestellten
- Vorbereitung der Generalversammlung 2015
- Zukunftsvisionen des genossenschaftlichen Zusammenlebens

Workshop

Traditionsgemäss haben wir auch im 2014 einen Workshop durchgeführt. Der Workshop stand ganz im Zeichen von „Zukunftsvisionen“. Wir besuchten andere Genossenschaften und liessen uns durch ganz neue Organisationsmodelle inspirieren. Mehr dazu weiter hinten im Jahresbericht in der Rubrik „Bau und Unterhalt“.

Kommen und Gehen



Ruth Senti

Mieterwechsel 2014

Das Jahr 2014 war für den Bereich Mietwesen ein durchschnittliches Jahr. Insgesamt fanden in unserer Genossenschaft 13 Wohnungswechsel statt.

Im Hofgarten wechselte intern eine Familie aus den Stammhäusern in eine grössere Wohnung im Hofgarten. An der Zeppelinstrasse wechselte ein Mieter aus einer 4-Zimmer-Wohnung in eine 2-Zimmer-Wohnung. Acht Wohnungen wurden extern an neue Mieter vergeben.

In der Siedlung Sihlgarten in Leimbach fanden drei Wohnungswechsel statt. Dabei wechselte eine Familie in eine grössere Wohnung. Zwei Wohnungen wurden neu vermietet. In dieser Siedlung gab es rege Bewegung unter den Mietern der Abstellplätze in der Tiefgarage. Insgesamt wurden elf neue Mietverträge erstellt, wobei vier Abstellplätze an externe Mieter vermietet wurden.

Wir wünschen unseren neuen MieterInnen alles Gute in ihrem neuen Zuhause und heissen sie nochmals herzlich willkommen.

Wegen der guten Lage und kinderfreundlichen Umgebung sind unsere Wohnungen bei den Mietinteressenten sehr begehrt. Um keine falschen Hoffnungen zu erwecken, mussten wir im Laufe des Jahres einen Aufnahmestop für die Bewerber verhängen.

Geburten

Folgende Geburten wurden uns gemeldet:

Name	Vorname	Adresse	Geburtsdatum
Salami	Yana Sayén	HO 48	4.5.2014
Hengartner-Ledergerber	Yanis Eliah	ZW 261	11.5.2014
Deister	Lasse	ZW 269	21.5.2014
Fahrni	Julia Maria	HO 82	10.6.2014
Tscherry	Lenja	ZE 69	17.6.2014
Klingmann	Carlotta	HO 21	11.9.2014

Wir gratulieren den glücklichen Eltern und wünschen den Kindern für die Zukunft alles Gute.

Ehrungen

Herr und Frau Furrer	50 Jahre <i>geho</i> (1.7.1964)
----------------------	---------------------------------

Todesfälle

4.1.2014	Martin Brandenberger	Jg. 1931	Hofwiesenstrasse 80
26.7.2014	Maren Fischer	Jg. 1942	Hofwiesenstrasse 80
6.9.2014	Ulrike Stadtmüller	Jg. 1963	Zeppelinstrasse 63

Den Verstorbenen wollen wir ein ehrendes Andenken bewahren. Ihren Angehörigen sprechen wir nochmals unser herzliches Beileid aus.

Gemeinschaftsräume fördern Solidarität in der *geho*

Im Berichtsjahr gab es nur 13 Wohnungskündigungen, das sind im Vergleich zu den Vorjahren sehr wenige. Für die *geho* und das Ressort Mietwesen sind das gute Nachrichten: Unsere Genossenschafter scheinen mit den frisch renovierten Wohnungen im Hofgarten I und II zufrieden zu sein! Dank unseren treuen Mietern blieb unserem Maler Dawud Hammad mehr Zeit für andere Arbeiten. So konnte er mittlerweile fast alle Treppenhäuser im Hofgarten renovieren, sodass auch diese gemeinsam genutzten Räume nun im guten Licht mit wohlgeählten Kontrastfarben erscheinen.

Da unser Kerngeschäft in ruhigem Fahrwasser verlief, möchten wir die Gelegenheit nutzen, um Ihnen einen Überblick über die vermieteten Neben-, Gewerbe- und Gemeinschaftsräume in der Genossenschaft Hofgarten zu geben:

Beim Erstbezug der Siedlung Sihlgarten vermieteten wir die drei kleinen Ateliers an lokal Gewerbetreibende. 2007/08 gab es Schwierigkeiten, geeignete Interessenten zu finden. Der Vorstand senkte daraufhin die Mietpreise befristet unter die Kostenmiete. Mittlerweile sind viele Kinder im Sihlgarten älter geworden, es gibt ein grosses Bedürfnis nach zusätzlichen Räumen, sodass wir für die Ateliers eine interne Warteliste führen.

Im Hofgarten vermieten wir 21 Keller- und Estrichräume, meist werden sie als Abstellflächen benutzt, da sie häufig nur einen Naturboden und Lattenverschalung haben. Trotzdem finden sich teilweise Bastelräume und seit neuestem auch eine Fotowerkstatt hinter den Türen. Die Mietpreise sind bewusst günstig angesetzt. Diese Räume sollen den GenossenschafterInnen Entfaltungsmöglichkeiten und die Gelegenheit bieten, ihren Hobbys auch ausserhalb der Wohnung nachzugehen zu können.

Für die 11 Garagen /11 Parkplätze im Kreis 6 und 45 Tiefgaragenplätze und 6 Aussenabstellplätze im Sihlgarten verlangen wir marktübliche Mieten, weil ein privater Abstellplatz in der Stadt Zürich ein Luxus ist und nicht genossenschaftlich günstig sein muss. In Leimbach befinden wir uns mit dieser Einstellung im mittleren Preissegment.

Eine langjährige Partnerschaft bindet uns an die Stadt Zürich als Mieterin. Sie war bei beiden Siedlungen schon von Bezug an Mieterin eines Kindergartenlokals. Dies ist für beide Parteien ein Gewinn, denn die Stadt bezahlt auch nur eine Kostenmiete und die Genossenschaft Hofgarten ist attraktiv für Familien mit kleinen, schulpflichtigen Kindern. Manche Jahre war der Kindergarten an der Zeppelinstrasse mit „Hofkindern“ schon überbelegt, sodass einige keinen Platz bekamen und einen weiteren Weg zurücklegen mussten als die wenigen Schritte in den Innenhof.

Wie sieht es in der Zukunft in unserer neuen Siedlung Maneggareal (Greencity) aus? Ein Kinderhort und eine Schule sind geplant. Einzig die zeitliche Umsetzung des Schulneubaus ist leider noch ungewiss.

Unsere GenossenschafterInnen schätzen das soziale Miteinander, das zeigt der rege Besuch der Veranstaltungen und privaten Anlässe, die in den Gemeinschaftsräumen der *geho* stattfinden. Dabei ist der Betrieb dieser Räume eine ziemlich neue Entwicklung. Erst 2007 kündigte der letzte Pächter des ehemali-



Herbert Vieweg

gen Lebensmittelgeschäftes an der Hofwiesenstrasse 90. Auf circa Fr. 30'000 belief sich damals die Jahresmiete, 2011 verwendete die Genossenschaft Hofgarten Fr. 260'000, um den Raum komplett umzugestalten. Nun erzielen wir rund Fr. 10'000 Einnahmen pro Jahr aus beiden Gemeinschaftsräumen. Sie sehen, noch einige Kindergeburtstage sind zu feiern, bis zumindest die Baukosten wieder eingespielt sind.

Andererseits lässt sich der ideelle Wert dieser Räume für die Genossenschaft Hofgarten kaum monetär abbilden. Die Siedlungen haben ein Zentrum, in dem man sich treffen kann, welches offen steht für verschiedene Nutzungen und sehr günstige Mietkonditionen bietet. Architektonisch wird dies besonders im Sihlgarten deutlich. Dort befindet sich der Gemeinschaftsraum quasi als Herzstück im Mittelpunkt der Überbauung. Beide Räume haben eine sehr hohe Nutzungsflexibilität vom Kinderkleiderladen zur Konzertbühne, vom Kinderhort zur Kochgruppe bis zum Kinosaal.

In den letzten Jahren haben die „Nebenräume“ höhere Aufmerksamkeit erhalten, denn bei der Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft sollte der Flächenbedarf des Einzelnen sinken, die Neubauwohnungen sind wieder kleiner geworden. Gleichzeitig steigt das Bedürfnis der MieterInnen nach sozialen, künstlerischen oder geselligen Betätigungen. Deswegen werden in neuen Überbauungen vermehrt zumietbare Nebenräume angeboten. Im Hofgarten bleiben weitere zusätzliche Räume Wunschträume, aber es bilden sich immer wieder neue MieterInneninitiativen, die unsere Baugenossenschaft beleben wollen. Das Ressort Mietwesen und die Geschäftsstelle bieten gerne Hand und Raum für Ihre Ideen!

Bauliche Massnahmen in der *geho*

Mit dem Kauf von zwei Grundstücken auf dem Manegg-Areal hat die *geho* einen bedeutenden Wachstumsschritt im Jahr 2014 vollzogen. 68 neue Wohnungen der *geho* sollen dort im Jahr 2017 bezogen werden. Neben den Planungen für das Manegg-Areal vollzog man in der Siedlung Hofgarten einzelne Massnahmen, die zu Wohnungsaufwertungen führten. Zudem startete die *geho* eine strategische Planung mit der Absicht, eine langfristige Immobilienstrategie mit weiterem Wachstum zu entwickeln.

Strategische Planung

Im Jahr 2008 wurde für die Siedlungen Hofgarten I + II, Stammhäuser und Oskar-Bider-Str. 9 eine strategische Planung durchgeführt. Diese führte in den Jahren 2009–2011 zur Erneuerung Küche und Bad im Hofgarten I + II. Für die Gebäude Stammhäuser Hofwiesenstrasse und Oskar-Bider-Strasse lautete die damalige Empfehlung, im Jahr 2014 vertieft auf die Themen Sanierungszyklus und Nutzungsdauer einzugehen. Dafür wurden nun Gebäuediagnosen erstellt, Nachrüstungen bezüglich Haustechnik und Elektro untersucht, Standort, Ausnutzung und Finanzen analysiert. Ein abschliessender Bericht mit einer Empfehlung für das weitere Vorgehen wird Ende 2015 vorliegen. Auch die Siedlungen Hofgarten I + II, Sihlgarten und Manegg werden dann Bestandteil dieser Untersuchung sein. Dies zusammen bildet die Grundlage für eine langfristige Immobilienstrategie.

Umbauten und räumliche Rochaden

Ein neues Dachfenster in der Zeppelinstrasse 39 wurde, wie bereits schon an der Zeppelinstrasse 37 ausgeführt, in Auftrag gegeben. Dadurch wird die Symmetrie an der Fassade wieder hergestellt und die Belichtung des Dachraumes aufgewertet. Grundsätzlich gilt bei diesen Umbauten, dass Wertvermehrendes der Mieter über den Mietzins trägt, Werterhalt zu Lasten der *geho* geht.

An der Zeppelinstrasse 69 wurde eine Zimmertransfer vorgenommen. Dadurch entstanden aus bestehenden 3- und 4-Zimmer-Wohnungen neu 2- und 5-Zimmerwohnungen. Der Hintergrund des Zimmertransfer, war langfristig ein breiteres Angebot von Klein- und Grosswohnungen im Hofgarten herzustellen.

Immobilienakquisition

Die *geho* bezieht seit 2008 vom Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg-zh) als Dienstleistung Angebote von Immobilien und Grundstücken zum Kauf oder im Baurecht. Dadurch sind wir zum Manegg-Areal gekommen. Tieschstrasse und Guggach II waren weitere Bewerbungen für neue Wohnungen, die jedoch ohne Zuschlag für die *geho* endeten.

Im Jahr 2014 gab die *geho* ein Angebot für ein MFH mit 23 Wohnungen in Zürich Oerlikon ab, das jedoch noch nicht den Preisvorstellungen der Verkäuferin entsprach.

Im Weiteren interessierte uns das Baufeld der Genossenschaftsdruckerei Zürich (GDZ) auf dem Manegg-Areal. Die *geho* bekundete ihr Interesse, einen Teil des Areals zu übernehmen und mit dem Projektentwickler und Totalunternehmer Karl Steiner AG zu entwickeln. Unsere Absicht war, ca. 40 Wohnungen nach Bezug des Manegg-Areal/Greencity zu erstellen. Wir zogen jedoch unsere Bewerbung zurück, da die Baugenossenschaft BEP die finanziellen Möglichkeiten hatte, das gesamte Baufeld mit ca. 80 Neubauwohnungen und einem schon bestehenden Gewerbehau zu entwickeln.



Thomas Merkle

Die *geho* wird grösser

Manegg-Areal / Greencity

Die Planungen und Verhandlungen für das Manegg-Areal konnten nicht mit dem ambitionierten Zeitplan Schritt halten. Deshalb wurde Anfang 2014 eine abermalige Verlängerung der Projektentwicklungsvereinbarung (PEV) zwischen den gemeinnützigen Bauträgern und dem Totalunternehmer Losinger Marazzi AG nötig, um alle Themen des Totalunternehmer-Vertrags (TU-Vertrag) sorgfältig und zufriedenstellend zu entwickeln, auszuhandeln und nachfolgend nochmals prüfen zu können. Gerne nahm man diese zusätzliche Zeit in Anspruch. Am 3. April 2014 trafen sich schliesslich alle Vertragsparteien zur Unterzeichnung des TU-Vertrags. Die Freude war gross. Man sah den Anwesenden an, ein aussergewöhnliches Projekt erfolgreich kreierte und ausgehandelt zu haben. Der Vertrag wird jedoch erst in Kraft treten, wenn alle Suspensiv-Bedingungen erfüllt worden sind. Hierzu gehörte unter anderem auch die Zustimmung der Generalversammlung (GV) zum Landkauf auf dem Manegg-Areal.

Im Rahmen der 92. ordentlichen GV am 21. Juni 2014 wurde unseren GenossenschaftlerInnen der Antrag des Vorstands zum Kauf von Land für das Projekt Manegg/Greencity für Fr. 5,71 Mio. vor Vorliegen der Baubewilligungen zur Abstimmung eingebracht. Die 88 stimmberechtigten GenossenschaftlerInnen genehmigten den Antrag mit 81 ja-Stimmen, bei drei Enthaltungen und vier Gegenstimmen. Zwei Tage später wurde der Landkaufvertrag im Notariat ZH-Enge unterzeichnet.

Unterdessen wurde die Planung durch die Architekten und die Zusammenarbeit unter den vier gemeinnützigen Bauträgern stetig konkretisiert. Im November 2014 begannen dann die Altlastensanierungen auf dem Manegg-Areal und anschliessend die Abbrucharbeiten. Ab Frühjahr 2015 soll gebaut werden, in Etappen, jedoch so, dass die Wohnungen im Jahr 2017 bezugsbereit sein sollen.



Die Baubewilligung für unser Baufeld B3S wurde am 18.11.2014 und für unser Baufeld A1S wenig später am 16.12.2014 erteilt. Inzwischen sind die Bewilligungen auch rechtskräftig. Dies stellt einen weiteren wichtigen Meilenstein auf dem Weg zur Realisierung dar.

Am Kostenstand hat sich nicht viel verändert. Wir bewegen uns weiterhin im Rahmen des genehmigten Baukredites von Fr. 42 Mio. und sehen derzeit keine erkennbaren Risiken, dieses Ziel nicht zu erreichen.

Mit dem Anmeldeformular auf unserer Homepage www.geho.ch kann man sich bereits heute für eine Wohnung im Manegg-Areal bewerben.

Wechsel in der Baukommission Manegg

Nach dem Rücktritt von Marius Huttmacher als Präsident und Mitglied der Baukommission Manegg im Sommer 2014 verlässt auch Andrea Steiner auf Ende Jahr 2014 die Baukommission. Neu wird Petr Michalek an der Seite von Boris Deister und Thomas Merkle die *geho* als Baukommission Manegg vertreten. An dieser Stelle möchten wir Andrea Steiner und Marius Huttmacher für ihr kompetentes Engagement danken.



Visualisierung Baufeld B3 Süd



Zukunftsvisionen: Wie wollen wir wohnen?



Petr Michalek

Wenn wir über das Thema Wohnen nachdenken, orientieren wir uns an unserem Alltag. Möglicherweise ist dies der Grund, dass zahlreiche neue Wohnbauten einander so ähnlich sehen. Dabei könnte Wohnungsbau auch ganz anders sein. Stellen wir uns vor, ein neues Wohnhaus der *geho* bietet:

- Sauna- und Wellnessbereich auf der Dachterrasse
- Gästezimmer im obersten Geschoss mit weitem Ausblick
- Gemeinschaftsküche im EG mit angrenzendem Kinderparadies
- Veloabstellraum, so gross und hell wie ein edles Fahrradgeschäft
- Grosswerkstatt mit Werkzeug-Sharing vom Feinsten

Auch so könnte gemeinnütziges Wohnen ausschauen.

Aus Anlass des ersten Ausfluges des neu zusammengesetzten Vorstandes unternahm dieser eine Reise nach Wien – jener europäischen Grossstadt, in welcher Baugenossenschaften historisch so verwurzelt und flächenmässig so weit verbreitet sind wie nirgendwo sonst.

Auf der einen Seite wurden wichtige Siedlungen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus besucht und Gespräche mit Bewohnern und Initiatoren geführt. Auf der anderen Seite wurde in Form von Workshops und Vorträgen die Frage nach den Stärken und zukünftigen Potenzialen der eigenen Genossenschaft untersucht.

Im Zentrum stand hierbei die Frage, wie die *geho* mit den unterschiedlichen Anforderungen umgeht, welche Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die Öffentlichkeit und der wirtschaftliche Rahmen an sie stellen. Wie soll und wie will sich die *geho* in Zukunft weiterentwickeln?

In der Stadt an der Donau schrieben die Wohnbaugenossenschaften Geschichte. Sei es der legändere Karl-Marx-Hof in den 1920er-Jahren, die alternativ geprägten Lebensformen Sargfabrik und B.R.O.T. der späten 1990er-Jahre oder aber das Wohnbau-Experimentallabor Wohnprojekt Wien, welches gerade erst seine Tore öffnete.

Neben den in der Gegenwart sehr präsenten Wohnbauikonen der Stadt Zürich wie Kalkbreite und Mehr als Wohnen, bietet Wien in Europa vermutlich die lebendigste Kultur bezüglich aktueller gemeinnütziger Lebensformen. Dabei gelingt, was man von den gemeinnützigen Wohnbauträgern wirklich erwartet:

- Das Angebot von bezahlbarem Wohnraum
- Architektonische Qualität
- Gemeinschaftliches Leben
- Bereicherung des Stadtraumes

Hierbei stellt sich die Frage, welches die wichtigsten Erfolgsfaktoren sind, die zu so beachtenswerten Resultaten führen.

Erfolgsfaktoren für genossenschaftliche Immobilien

Betrachtet man die Faktoren, welche dazu führen, dass es gelingt, die vielfältigen Wünsche aller beteiligten Gruppen zu erfolgreichen Projekten zu verschmelzen, so ist jede Aufgabe ein Einzelfall. Im Folgenden wird der Fokus auf drei zentrale Säulen einer nachhaltigen Immobilienstrategie gelegt: Bewahren, Verbessern, Innovation.



Architektur: einszueins

1. Bewahren

Gerade bei den tief mit der Zürcher Baugeschichte verzahnten Bebauungen Stammhäuser und Hofgarten der *geho* gilt es, ein Verständnis für Ursprung und Einmaligkeit von Bauform und Lage zu entwickeln. Die Stammhäuser beim Schaffhauserplatz beeindruckten in Verbindung mit ihrem städtischen Erscheinungsbild. Die Hofgartensiedlung zelebriert die Tradition der europäischen Gartenstadt. Hierbei bildet sie eine eindruckliche Symbiose mit der schlossartigen Schulhausanlage Milchbuck und den umgebenden Baumbeständen. Unabhängig davon, ob man in Zukunft Anpassungen an diesen Immobilien diskutiert oder gar deren Ersatzneubau in Erwägung zieht: Die Messlatte bezüglich Kontext und Qualität ist hoch angesetzt.



Stammhäuser der *geho* am Schaffhauserplatz

2. Verbessern

Zwischen den beiden Positionen Bewahren des Bestandes und Ersatzneubau gibt es ein breites Feld von Massnahmen, um bestehende Liegenschaften zu verbessern. Hierbei kann es sich um Raumerweiterungen innen und aussen handeln, um die Optimierung von Klima und Akustik sowie auch um Massnahmen, welche einen zeitgemässen Innenausbau gewährleisten.

Wichtig ist es, dass solche Strategien ebenso ernsthaft in Betracht gezogen und geprüft werden wie die Punkte 1 und 3.



Synergien von Raum, Funktion und Gemeinschaft

Architektur: einszueins

3. Innovation

Wie sieht das Wohnhaus der Zukunft aus? Und wie kann es auch umgesetzt werden? Innovation entsteht oft aus einer konkreten Fragestellung und einer offenen Haltung bei der Suche nach einer Antwort. Wenn zum Beispiel viele Bewohner gerne eine "richtige" Werkstatt hätten: Wieso tut man sich nicht zusammen, teilt Raum und Werkzeuge und hat von beidem nur das Beste? Eventuell kann man auf diese Weise auch andere Bedürfnisse unter einen Hut bringen. Gerade diesbezüglich ist das Wohnprojekt Wien eine grosse Inspiration. Sämtliche am Anfang dieses Beitrages aufgelisteten Features (und noch viele mehr) wurden dort umgesetzt. Wohlgermerkt ohne Einbussen innerhalb der Privatsphäre der eigenen Wohnung.

Résumé

So sehr uns die Fragen nach den Werten und Visionen für die Zukunft der *geho* in die nächsten Jahre begleiten werden, so kann man schon jetzt sagen: Im Herzen jeder Weiterentwicklung steht der Einklang zwischen Individuum und Umwelt. Der zentrale Auftrag lautet, Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern guten und sicheren Wohnraum zu garantieren. Gleichzeitig möchten wir dieser grossartigen Stadt in Form von Städtebau und Offenheit auch etwas zurückgeben von der grossartigen Lebensqualität, die sie uns ermöglicht.



Innovation und Gemeinnützigkeit: Wohnprojekt Wien

Architektur: einszueins

Ausbau der Kommunikationskanäle



Milena Ragaz

Publikationen

Auch im letzten Jahr wurde in der *geho* fleissig kommuniziert. Über die dringenden Informationen werden die GenossenschafterInnen jeweils persönlich per Brief informiert. Weitere aktuelle Ereignisse und Informationen sind jeweils unten im Treppenhaus am Anschlagbrett. Unterhaltendes „Infotainment“ wird dem Genossenschafter im internen Magazin Hofblatt geboten.

Hofblatt

Im letzten Jahr wurde im Hofblatt über eine Vielzahl von Ereignissen berichtet. Vom Eiertütschis im Hofgarten, über den Seniorenausflug in die Bodenseeregion und die pflanzliche Artenvielfalt im Sihlgarten. Es gab weiter Tipps zum Einbruchschutz, Portraits von Kindergartenkindern und von unserem Maler Dawud Hammad und vieles mehr. Ausserdem informierte die Geschäftsstelle jeweils über aktuelle Ereignisse und erklärte die Hintergründe dazu.

Um das Hofblatt noch weiter zu professionalisieren, fand im Oktober ein Workshop für interessierte Schreiber statt. Dabei ging es konkret darum, wie man ein professionelles Interview führt (Tipps und Tricks) und wie man eine knackige Reportage macht. Der Kurs war ausgebucht und erfreute sich grosser Beliebtheit. Die Hofblatt-Redaktion sucht auch künftig weiter Verstärkung. Bei Interesse bitte bei der Geschäftsstelle melden. Den GenossenschafterInnen und MieterInnen steht es immer offen, auch selbst Vorschläge für Berichte und Rubriken zu bringen. Das Hofblatt ist unser eigenes *geho*-Magazin, in welchem jeder mitwirken darf!

Baubericht

Was lange währt, wird endlich gut! Während dem ganzen Jahr 2014 wurde von verschiedensten Autoren am Baubericht gearbeitet. Dieser dokumentiert die Planungen und Bauarbeiten der Küche- und Bad-Erneuerung im Hofgarten und der Umgebungsgestaltung (2009–2012). Der Bericht legt Rechenschaft ab über die erheblichen finanziellen Mittel und erklärt, wofür sie verwendet wurden. Mit dem Baubericht verabschiedet sich der ehemalige Präsident Marius Hutmacher definitiv. Wir danken ihm herzlich für sein Engagement.

Der Baubericht wurde online auf www.geho.ch gestellt und wird auf Anfrage allen interessierten GenossenschafterInnen und MieterInnen zugeschickt.

Homepage

Im 2014 haben wir – in Zusammenarbeit mit dem Gestalter Gilbert Nigg – die neue Homepage www.geho.ch realisiert. Wichtig war uns von Anfang an, dass die *geho* eine übersichtliche und gut strukturierte Website hat. Die GenossenschafterInnen sollen sofort die relevanten Informationen sehen können. Nach monatelanger Planung wurde unsere neue Homepage am 1. April 2014 erstmals "online" aufgeschaltet. Ein historischer Moment!

Seither wird die Homepage dauernd optimiert. Mit dem Engagement der professionellen Fotografin, *geho*-Bewohnerin Ursula Häne, konnte der Pool an Fotografien immer wieder ergänzt und verbessert werden.

Ausserdem wurde im Dezember 2014 ein Online-Marktplatz für die Bewohner geschaffen. Dort sollen die GenossenschafterInnen die Möglichkeit haben, selbst Inserate zu schalten. Mit dieser zusätzlichen Dienstleistung wird die Gemeinschaft weitergehend gefördert. Innerhalb kürzester Zeit wurden erfreulicherweise auch viele Inserate über den Marktplatz geschaltet.

Auch unser zweites Online-Formular, das Reparaturformular, stösst bei den GenossenschafterInnen auf grossen Anklang. Gemäss unserem Hauswart, Bruno Lüthi, melden sich immer wieder MieterInnen übers Internet. Dies ist für beide Seiten ein effizienter Weg.

Unser Ziel ist, dass die Homepage immer aktuelle Inhalte aufweist. Die wichtigsten Neuigkeiten sollen sofort auf der Frontseite ersichtlich sein. Dazu gehören die aktuellen Kontaktgruppen-Events, aber auch die neusten Informationen aus der Verwaltung. Dies verursachte natürlich im 2014 einen gewissen organisatorischen Mehraufwand für die Geschäftsstelle, welchen wir aber als sinnvoll erachten. Auch in Zukunft wollen wir dieses Angebot aufrechterhalten. Auch künftig informiert sich also der *geho*-Genossenschafter schnell und praktisch über die Homepage.

Aktivitäten der Kontaktgruppe

Auch im 2014 war die Kontaktgruppe fleissig und organisierte zahlreiche Events. Diese Anlässe sind für das Genossenschaftsleben sehr wichtig. Immer beliebt ist der Seniorenausflug – im 2014 ging es nach Österreich in eine Schnapsbrennerei und zu einer Raubvogelshow. Grundsätzlich wird erfreulicherweise festgestellt, dass sich die Kontaktgruppen-Events immer grösserer Beliebtheit erfreuen. Der Suppenznacht war im 2014 das erste Mal derart ausgebucht, dass man reagieren musste und den Anlass zu zwei verschiedenen Zeiten durchführte. Trotz den organisatorischen Herausforderungen ist dies ein wundervolles Zeichen.

An dieser Stelle möchte ich mich im Rahmen des Ressorts Kommunikation ganz herzlich bei den fleissigen Kontaktgruppenfrauen bedanken. Auch im Jahr 2014 habt ihr hervorragende Arbeit geleistet und tolle Events organisiert!



Bericht des Ressorts Finanzen



Samuel Steiner

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmals nach den Bestimmungen des neuen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Angaben zu den Vorjahreszahlen der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungen angepasst. Die von der Generalversammlung genehmigte Jahresrechnung per 31.12.2013 wurde nicht verändert und ist nach wie vor gültig.

2. Zuwachs der Bilanzsumme

Die aktuelle Umsetzung der Expansionsstrategie manifestiert sich im Berichtsjahr in der Zunahme der Bilanzsumme, wobei einerseits der Landkauf für das Neubauprojekt Manegg abgebildet wurde, andererseits spiegelt sich der Bedarf zusätzlicher Mittel in der Fremdkapitalstruktur der Unternehmung.

3. Zuwachs Darlehenskasse

Im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten konnte sich die Darlehenskasse der Unternehmung im Berichtsjahr erneut mit einem äusserst attraktiven Zinssatz profilieren. Auf der einen Seite spiegelt der ausgewiesene Zuwachs das Vertrauen der Anleger, auf der anderen Seite ermöglichen die Einlagen in der Darlehenskasse der Genossenschaft die laufenden Bemühungen zur Optimierung der Fremdkapitalstruktur.

4. Gleichbleibende Ertragsstruktur

Die Erfolgsrechnung zeigt eine konstante Ertragsstruktur. Der für die Mietzinzberechnung massgebliche Referenzzinssatz wurde letztmals im September 2013 angepasst und blieb im Berichtsjahr unverändert bei 2 Prozent.

5. Stabiles Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern

Der Fokus auf eine konsequente Umsetzung der Erneuerungsstrategie zeigt sich im Berichtsjahr im Zusammenhang mit Einsparungen im Unterhalt der Liegenschaften. Um den Erneuerungszyklus auch langfristig zu ermöglichen, werden die Wertberichtigungen auf den Liegenschaften in Form von Einlagen im Erneuerungsfonds vorweggenommen sowie durch Abschreibungen im Umfang steuerlich maximal zulässiger Freibeträge auf dem ausgewiesenen Anlagevermögen in Abzug gebracht.

6. Attraktives Zinsumfeld für Fremdkapital

Trotz der ausgewiesenen Zunahme der Netto-Verschuldung wird die Erfolgsrechnung der Unternehmung im Berichtsjahr in der gleichen Grössenordnung wie im Vorjahr mit Aufwendungen für Zinszahlungen belastet. Dieser erfreuliche Umstand ist auf das äusserst attraktive Zinsumfeld für Fremdkapital zurückzuführen.

Aktiven	31.12.2014	31.12.2013
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	5'100'602.61	1'545'662.09
Forderungen gegenüber Mietern	1'044.00	5'226.80
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	358.15	1'569.46
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen (Heizkosten)	192'243.17	236'858.77
Aktive Rechnungsabgrenzung	17'656.74	20'309.15
Emissionskosten EGW-Anleihen	-	43'715.00
Total Umlaufvermögen	5'311'904.67	1'853'341.27
Wertschriften (EGW / HBG)	10'000.00	10'000.00
Mobilien	1.00	1.00
Landwert der Liegenschaften	683'148.00	683'148.00
Gebäudewert	53'774'991.74	53'730'302.44
./. Abschreibungen	-8'169'151.12	-7'238'420.12
Baukonti	6'937'604.10	460'217.65
Total Anlagevermögen	53'236'593.72	47'645'248.97
Total Aktiven	58'548'498.39	49'498'590.24
Passiven	31.12.2014	31.12.2013
	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	235'571.25	231'145.20
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	311'840.00	411'840.00
Vorauszahlungen von Mietern	454'894.25	464'058.20
Übrige passive Rechnungsabgrenzung	21'809.90	54'251.45
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'024'115.40	1'161'294.85
Darlehenskasse (Mieter / Genossenschafter)	7'252'555.89	6'600'669.19
Hypotheken	45'915'050.00	38'206'890.00
Rückstellungen	4'227.80	6'747.15
Erneuerungsfonds	2'923'806.00	2'125'822.00
Total langfristiges Fremdkapital	56'095'639.69	46'940'128.34
Total Fremdkapital	57'119'755.09	49'101'423.19
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1'233'300	1'234'300.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	115'143.86	115'143.86
Solidaritätsfonds	77'734.24	91'526.79
Verlustvortrag	-43'803.60	-70'999.70
Jahresgewinn	46'368.80	27'196.10
Total Eigenkapital	1'428'743.30	1'397'167.05
Total Passiven	58'548'498.39	49'498'590.24

ERFOLGSRECHNUNG 01.01. - 31.12.

	2014	2013
	CHF	CHF
Mietzinse	3'907'061.00	3'900'285.35
./. Leerstände	-1'400.40	-1'617.65
Verwaltungsentschädigung auf Nebenkosten	23'333.05	32'301.90
Sonstiger betrieblicher Ertrag	43'519.81	45'540.65
Betrieblicher Gesamtertrag	3'972'513.46	3'976'510.25
Liegenschaftunterhalt	-322'541.10	-694'380.68
Einlagen Erneuerungsfonds	-797'984.00	-797'984.00
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	-171'696.75	-166'362.20
Gebäudeversicherung	-25'535.55	-25'535.55
Total Liegenschaftskosten	-1'317'757.40	-1'684'262.43
Betrieblicher Nettoerfolg	2'654'756.06	2'292'247.82
Personalaufwand	-548'057.66	-540'758.90
Entschädigungen an Vorstand	-87'266.65	-87'413.35
Revisionsstelle	-5'314.00	-5'060.00
Genossenschaftsaufwand	-26'724.20	-28'905.60
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-132'184.49	-162'303.30
Total Verwaltungskosten	-799'547.00	-824'441.15
Abschreibungen Immobilien	-930'731.00	-520'668.65
Total Abschreibungen	-930'731.00	-520'668.65
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	924'478.06	947'138.02
Finanzertrag	1'037.68	1'807.69
Hypothekarzinsen	-788'843.89	-932'493.61
Verzinsung Darlehenskasse	-123'210.50	-103'425.00
Total Finanzerfolg	-911'016.71	-1'034'110.92
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	38'271.30	119'892.10
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	-	-4'276.00
Jahresergebnis vor Steuern	51'732.65	28'643.20
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-5'363.85	-1'447.10
Jahresgewinn	46'368.80	27'196.10

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

- Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmals nach den Bestimmungen des neuen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Angaben zu den Vorjahreszahlen der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungen angepasst. Die von der Generalversammlung genehmigte Jahresrechnung per 31.12.2013 wurde nicht verändert.
- Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet.
- Der Landwert des im 2014 auf dem Manegg-Areal erworbenen Landes ist in der Bilanz in "Baukonti" enthalten und noch nicht unter "Landwert Liegenschaften".
- Die Abschreibungen sowie die Einlagen in den Erneuerungsfonds erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen.
- Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschaftlern werden als „Mieter“ bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftsmieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.
- Die Depositenkasse und Hypotheken – auch mit Laufzeitende im Jahr 2015 – wurde als langfristiges Fremdkapital, im Jahr 2015 zu leistende Amortisationen von verzinslichen Verbindlichkeiten als kurzfristiges Fremdkapital betrachtet.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Darlehenskasse	2014 / CHF	2013 / CHF
Stand am 1. Januar	6'600'669.19	5'433'714.04
Veränderung	570'483.25	1'098'236.85
Bruttozinsen	123'210.50	103'425.00
./. Verrechnungssteuer	-41'807.05	-34'706.70
Gutschrift Nettozinsen	81'403.45	68'718.30
Stand am 31. Dezember	7'252'555.89	6'600'669.19

Amortisationskonti für Liegenschaften	2014 / CHF	2013 / CHF
Stand am 1. Januar	7'238'420.12	6'701'110.12
Reglementarische Einlagen	930'731.00	537'310.00
Saldo 31. Dezember	8'169'151.12	7'238'420.12

Solidaritätsfonds	2014 / CHF	2013 / CHF
Stand 1. Januar	91'526.79	90'462.94
Einlagen im Geschäftsjahr	18'058.70	19'534.00
Entnahmen im Geschäftsjahr:		
- Spenden / Jubiläen	-4'451.50	-2'522.35
- Einlage Solidaritätsfonds WBG-Schweiz	-2'610.00	-2'610.00
- Genossenschaftsfest	-12'963.95	-
- Kontaktgruppe	-11'825.80	-13'337.80
Total Entnahmen	-31'851.25	-18'470.15
Saldo 31. Dezember	77'734.24	91'526.79

Erneuerungsfonds	2014 / CHF	2013 / CHF
Stand am 1. Januar	2'125'822.00	1'577'838.00
Reglementarische Einlagen	797'984.00	797'984.00
Entnahmen	-	-250'000.00
Saldo 31. Dezember	2'923'806.00	2'125'822.00

Entschädigung des Vorstandes	2014 / CHF	2013 / CHF
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	77'000.00	75'850.00
Entschädigung Baukommission	21'060.00	29'610.00
Entschädigung Projektaufwand	22'700.00	5'716.00
Total	120'760.00	111'176.00

Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozente	2014	2013
Kreis 2 und Kreis 6	6 (480%)	6 (490%)

Firma und Sitz

Genossenschaft Hofgarten, Hofwiesenstrasse 58, 8057 Zürich

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	2014 / CHF	2013 / CHF
Pensionskasse der Stadt Zürich	7'093.35	6'354.60

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen (31. Dezember)	2014 / CHF	2013 / CHF
Hinterlegte Grundpfandtitel zur Sicherung von Krediten (siehe auch Seite 22)	72'417'740.00	k.A.

Ausserordentliche, einmalige, periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung	2014 / CHF	2013 / CHF
Periodenfremder Ertrag: Aktivierung von wertvermehrenden Investitionen 2013	38'271.30	k.A.

Risikobeurteilung

Der Vorstand führte im Rahmen seiner Sitzungen periodisch eine Risikobeurteilung durch.

Liegenschaftswerte

Siedlung / Liegenschaft	Bezug	Landwert	Anlagewert 1.1.2014	Aktivierung 2014	Anlagewert 31.12.2013	Gebäudever- sicherungswert
Stammhäuser	1922	53'075	1'670'000	19'630	1'689'630	5'935'000
Hofgarten I	1930	174'840	13'528'826	18'641	13'547'467	22'252'000
Hofgarten II	1932	365'626	17'175'038	6'418	17'181'456	28'869'000
Hofgarten III	1969	26'940	1'648'803	-	1'648'803	2'985'000
Sihlgarten	2007	62'667	20'390'783	-	20'390'783	19'757'400
Total		683'148	54'413'450	44'689	54'458'139	79'798'400

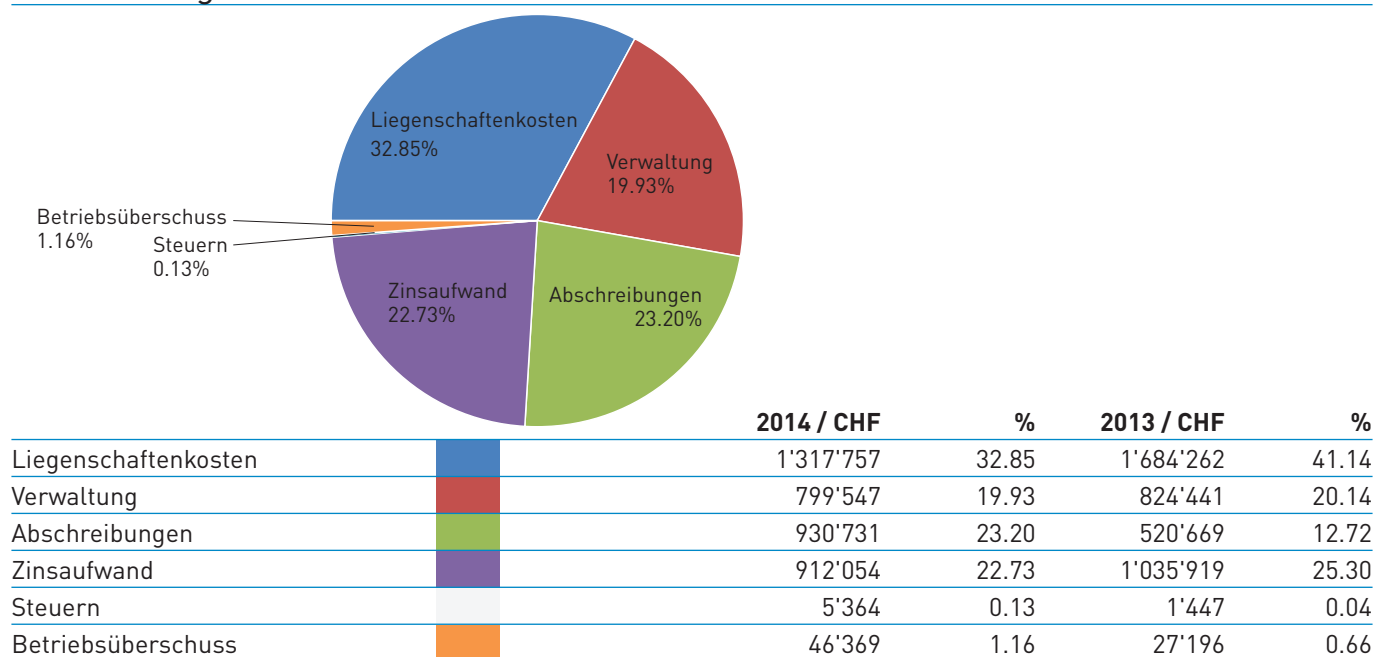
Wohnungsbestand per 31.12.2014

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+1*		48-1*		39-1*		1*		102
Hofgarten III	15								15
Sihlgarten	12	3	3	7		22		10	57
Total	44	3	83	7	85	22	7	10	261

* Umbau Zeppelinstrasse 67: aus einer 3- und einer 4-Zimmer-Wohnung wurden 2- und 5-Zimmer-Wohnungen

** Einfamilienhäuser

Verwendung des Mieterfrankens



Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

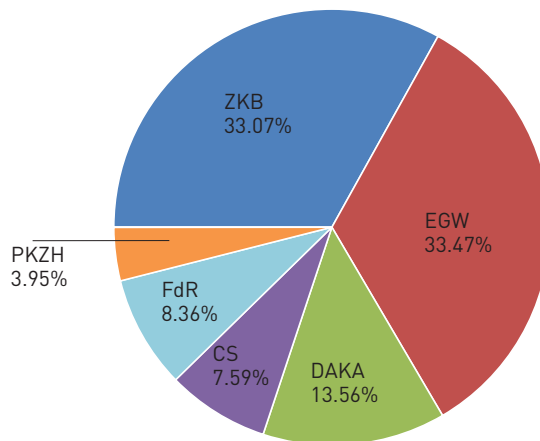
	2014	2013
Jahresgewinn	46'368.80	27'196.10
Verlustvortrag	-43'803.60	-70'999.70
Bilanzgewinn /-verlust zur Verfügung der Generalversammlung	2'565.20	-43'803.60

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	2014	2013
Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	2'356.14	-
Vortrag auf neue Rechnung	209.06	-43'803.60
Total Bilanzgewinn /-verlust	2'565.20	-43'803.60

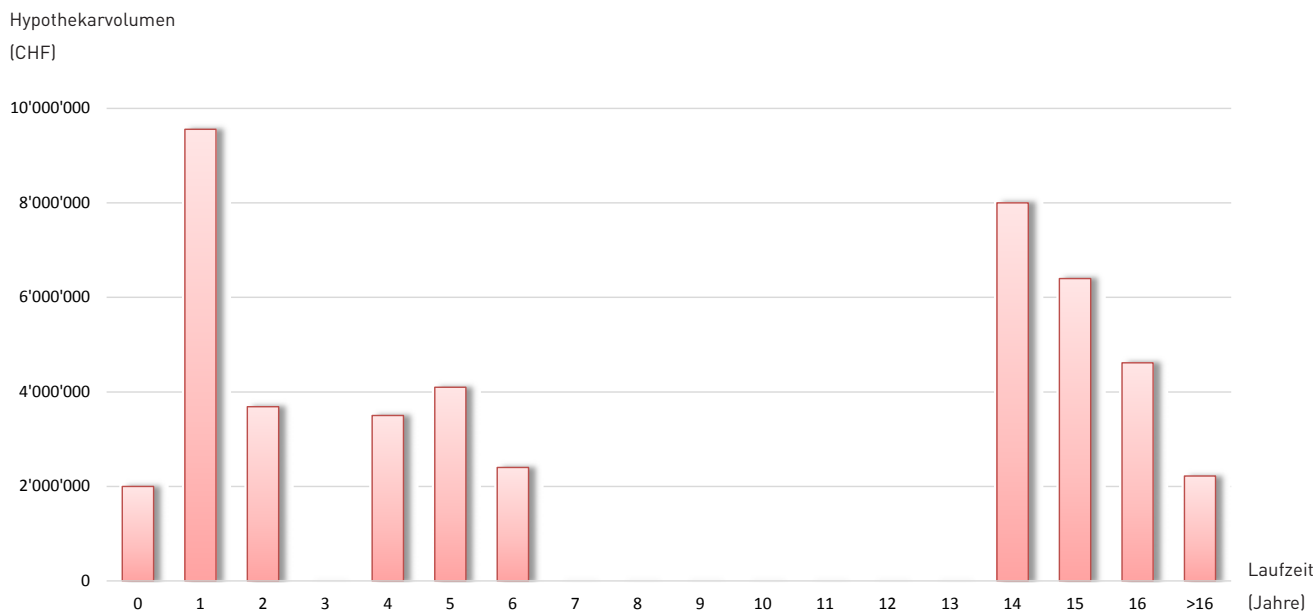
Das Anteilscheinkapital und der Solidaritätsfonds werden somit nicht verzinst.

Verteilung der Hypotheken / Darlehen



Gläubiger		Betrag Hypothek CHF	Anteil %	Hinterlegte Grundpfandtitel CHF
Zürcher Kantonalbank	ZKB	17'685'000	33.07	17'880'000
EGW	EGW	17'900'000	33.47	17'900'000
Darlehenskasse	DAKA	7'252'556	13.56	-
Credit Suisse	CS	4'060'000	7.59	4'100'000
Fonds des Roulement (WBG)	FdR	4'469'150	8.36	5'190'000
PK Stadt Zürich	PKZH	2'112'740	3.95	2'347'740
Raiffeisenbank Zürich	RBZ	-	-	25'000'000

Übersicht Laufzeit Hypotheken



Geschäftstätigkeit	2014 / CHF
Jahresergebnis	46'368.80
Abschreibungen Immobilien	930'731.00
Veränderung Erneuerungsfonds	797'984.00
Veränderung Vorräte	44'615.60
Veränderung Rückstellungen	-2'519.35
Veränderung übrige Fonds	-13'792.55
Veränderung Forderungen	5'394.11
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-95'573.95
Veränderung aktive Abgrenzungen	2'652.41
Veränderung passive Abgrenzungen	-41'605.50
Desinvestitionen aus Finanzanlagen / Darlehen	43'715.00
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	1'717'969.57

Investitionsbereich

Investitionen in Liegenschaften	-6'522'075.75
Geldfluss aus Investitionsbereich	-6'522'075.75

Finanzierungsbereich

Veränderung Hypotheken	7'708'160.00
Veränderung Darlehenskasse	651'886.70
Veränderung Genossenschaftskapital	-1'000.00
Geldfluss aus dem Finanzierungsbereich	8'359'046.70

Veränderung Flüssige Mittel	3'554'940.52
------------------------------------	---------------------

Nachweis Veränderung Flüssige Mittel

Flüssige Mittel zu Jahresbeginn	1'545'662.09
Veränderung der Flüssigen Mittel	3'554'940.52
Flüssige Mittel am Jahresende	5'100'602.61



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENIGSTRASSE 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) inklusive den Solidaritätsfonds der Genossenschaft Hofgarten für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 5. Mai 2015

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
044 363 39 11
info@geho.ch
www.geho.ch

Verantwortlich:

Milena Ragaz

Gestaltung:

Boris Deister

Fotos:

Ursula Häne
Hertha Hurnaus

Korrektorat:

Alexandra Korpiun

Auflage:

400 Ex. / Mai 2015

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

