

Jahresbericht

2015



Inhalt

Jahresbericht

Einladung zur 94. ordentlichen Generalversammlung.....	1
Organisation der Genossenschaft 2015.....	2
Vorwort der Präsidentin.....	3
Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2015.....	4
Bericht des Vorstands 2015.....	5
Bericht des Ressorts Mietwesen & Soziales.....	6
Bericht des Ressorts Kommunikation.....	8
Bericht des Ressorts Bau & Unterhalt.....	9
Bericht des Ressorts Finanzen & Immobilienstrategie.....	12

Jahresrechnung 2015

Bilanz.....	15
Erfolgsrechnung.....	16
Anhang zur Jahresrechnung.....	17
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes.....	19
Bericht der Revisionsstelle zuhanden der Generalversammlung.....	20
Ergänzende Finanzinformationen.....	21

Einladung zur 94. ordentlichen Generalversammlung

Samstag, 28. Mai 2016

Festzelt im Innenhof der Siedlung Hofgarten, Zürich

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

Traktanden:

1. **Begrüssung**
2. **Wahl der Stimmenzähler**
3. **Wahl der Protokollführerin**
4. **Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 26. Juni 2015**

5. Jahresgeschäfte

- 5.1 Abnahme des Jahresberichts 2015
- 5.2 Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle
- 5.3 Abnahme der Jahresrechnung 2015
- 5.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzverlusts
- 5.5 Entlastung des Vorstands
- 5.6 Vorstellung des Budgets 2016

6. Anträge

- 6.1 Anträge von Genossenschaftern: keine
- 6.2 Anträge des Vorstands: keine

7. Mitteilungen

- 7.1 Allgemeine Informationen

8. Diverses

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

Können Sie an der Generalversammlung nicht teilnehmen? Dann haben Sie die Möglichkeit, sich mit der 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 ins 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, 15. Mai 2016**.

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

Organisation der Genossenschaft 2015



Vorstand	seit		
Präsidentin (seit 2015)	2012	Milena Ragaz	Hofwiesenstrasse 21
Vizepräsident	2015	Thomas Merkle	Zwirnerstrasse 257
Ressort Mietwesen & Soziales	2000	Ruth Senti	Zeppelinstrasse 43
Ressort Mietwesen & Soziales	2000	Herbert Vieweg	Stüssistrasse 57
Ressort Kommunikation	2015	Valérie Clapasson	Hofwiesenstrasse 82
Ressort Bau & Unterhalt	2008	Thomas Merkle	Zwirnerstrasse 257
Ressort Finanzen & Immobilienstrategie (seit 2015)	2014	Petr Michalek	Zeppelinstrasse 31
Vertreter der Stadt Zürich	2006	Alfred Suter	8706 Meilen

Revisionsstelle	seit		
OTG Zürich AG	2010		

Kontaktgruppen	seit	Leitung	
Kontaktperson Sihlgarten	2010	Céline Fleury	
Kontaktperson Hofgarten	2009	Maria Vicini	

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	2014	Thomas Schweizer	8004 Zürich

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 GenossenschafterInnen
Sehr geehrte MieterInnen

Wir schauen in diesem Jahresbericht auf ein dynamisches und erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 zurück.

Der Hauptfokus des Vorstands lag auf unserem Grossprojekt „Greencity“. Dort ereignete sich im September 2015 ein Meilenstein: mit einem feierlichen Akt wurde die Grundsteinlegung begangen und der Baustart offiziell begründet.

In der Folge galt es, den Baufortschritt unserer neuen Liegenschaften B3 Süd und A1 zu begleiten und uns mit den anderen beteiligten Genossenschaften zu koordinieren. So trafen wir uns im Rahmen der Vorstandstretraite im Dezember mit der Wogeno Zürich, um den gegenseitigen Austausch zu fördern und Ziele und Vorgehensweisen für unser gemeinsames Haus A1 festzulegen. Der *geho*-Vorstand war zudem treibende Kraft bei der Entwicklung einer gemeinsamen Website aller beteiligten Genossenschaften. Sie zeigt die Wohnungs- und Gewerbeangebote aller Bauträger und kann unter www.greencity-genossenschaften.ch besucht werden.

An zahlreichen regelmässigen Bauträger- und Baukommissionssitzungen wurden weitere strategische und planerische Entscheide gefällt und die Zusammenarbeit mit den anderen Genossenschaften sowie dem Arealentwickler Losinger Marazzi gefördert.

Derzeit wird in der Greencity gemäss Bauplan in beachtlichem Tempo weitergebaut. Voraussichtlicher Bezugstermin unserer Wohnungen und Gewerbeflächen ist im Juli 2017.

Unsere Aufmerksamkeit galt im vergangenen Jahr selbstverständlich auch den bestehenden Siedlungen Hofgarten, den Stammhäusern und dem Sihlgarten. Dort beschäftigten wir uns unter anderem mit verschiedenen Anfragen von Mietern. So beispielsweise mit der belastenden Situation von Familien, deren Elternteile sich trennen oder mit dem erhöhten Platzbedarf von kinderreichen Familien.

Langfristig gesehen ist die Sicherstellung der Finanzierungsplanung unserer Liegenschaften eine der bedeutendsten Aufgaben des Vorstands. Die Erarbeitung der Finanzierungsstrategie war deshalb 2015 von grosser Wichtigkeit. Sie zeigte einmal mehr, dass die *geho* auf einem soliden Fundament steht und eine grosse finanzielle Stabilität vorweist. Wir verfügen damit über optimale Voraussetzungen, um in Zukunft weiter zu wachsen und somit auch immer mehr Menschen preisgünstigen Wohnraum zu ermöglichen. Darauf freuen wir uns.

Ich danke Ihnen herzlich für das Vertrauen, das Sie mir und dem Vorstand entgegenbringen, und wünsche Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre des Jahresberichts 2015.



Milena Ragaz
Präsidentin



Milena Ragaz

Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2015

An der 93. ordentlichen Generalversammlung vom 26. Juni 2015 konnten 178 Stimmberechtigte, davon 53 Bevollmächtigte, begrüsst werden. Die Generalversammlung begann um 19.00 Uhr im Theatersaal Volkshaus Zürich. Da sich zwei Personen aus dem Vorstand für das Präsidium bewarben, wurde im Vorfeld beschlossen, die Generalversammlung von einer neutralen Person leiten zu lassen. Tagespräsident lic. iur. Ruedi Schoch, Rechtsanwalt & Mediator SAV/SKWM, begrüsst die Anwesenden, insbesondere die geladenen Gäste:

- Herr Markus Harsch, leitender Revisor Ostschweiz. Treuhand Zürich AG
- Herr Benno Vonplon, Bauherrenvertreter des Projektes Greencity
- Herr Reto Krapf, Raiffeisenbank Zürich
- Herr Marius Hutmacher, Präsident *geho* bis 2014

Jahresgeschäfte

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 21. Juni 2014 wurde einstimmig genehmigt. Auch der Jahresbericht 2014 wurde, nachdem einige Fragen der Genossenschafter beantwortet waren, angenommen. Ebenso wurde die Betriebsrechnung 2014, die einen Bilanzgewinn von Fr. 2'565.20 auswies, sowie der Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns gutgeheissen. Anschliessend wurde dem Vorstand, unter Ausstand der Verantwortlichen, einstimmig die rechtsverbindliche Entlastung erteilt. Im weiteren Verlauf informierte der Finanzvorstand Samuel Steiner ausführlich über das Budget 2015. Aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes Mitte Jahr können die Mietzinse der *geho* gesenkt werden. Um wie viel, war ihm zu diesem Zeitpunkt noch unbekannt.

Gesamterneuerungswahl des Vorstands

Im ordentlichen Turnus der Wahlperioden stand weiter die Gesamterneuerungswahl der Vorstandsmitglieder auf dem Programm: Laut Statuten bestand die Möglichkeit, 8 Vorstandsmitglieder zu wählen (ohne den städtischen Vertreter). Da 7 Personen dafür kandidierten, per Vorstandsbeschluss aber nur 6 Sitze zu besetzen waren, erfolgte nach vielen Wortmeldungen die Abstimmung über die vom Vorstand beantragten 6 Sitze und den Abänderungsantrag von 7 Sitzen.

Resultat der Abstimmung:	144	Stimmen für 6 Sitze
	34	Stimmen für 7 Sitze

Anschliessend folgte die schriftliche Wahl der Vorstandsmitglieder.

Gewählt wurden: Petr Michalek (167), Thomas Merkle (164), Ruth Senti (155), Milena Ragaz (149), Valérie Clapasson (142), Herbert Vieweg (135).

Nicht gewählt: Samuel Steiner (48)

Wahl des Präsidiums

Mit diesem Ausgang der Wahl war Samuel Steiner nicht mehr berechtigt, sich für das Präsidium zu bewerben, und Milena Ragaz wurde mit einer überwiegenden Mehrheit zur neuen Präsidentin der Genossenschaft Hofgarten gewählt.

Anträge

Von Seiten der GenossenschafterInnen sind keine Anträge eingegangen.

Mitteilungen

Die Generalversammlung 2016 wird integriert ins Genossenschaftsfest in der Siedlung Hofgarten stattfinden.

Der Tagespräsident Ruedi Schoch bedankte sich bei allen Anwesenden und beendete die Generalversammlung um 21.40 Uhr.

Ruth Senti, Aktuarin

Bericht des Vorstands 2015

Neue Zusammensetzung des Vorstands

An der Generalversammlung im Juni 2015 wurde der *geho*-Präsident Samuel Steiner nicht mehr in den Vorstand gewählt. Milena Ragaz, die bereits im zweiten Quartal 2015 in ihrer Funktion als damalige Vizepräsidentin den Vorstand geführt hatte, übernahm das Präsidium. Ihre Nachfolge im Ressort Kommunikation trat das neu gewählte Vorstandsmitglied Valérie Clapasson an. Mit ihrem fundierten Wissen im Bereich der Unternehmenskommunikation arbeitete sie sich schnell ein und brachte nach ein paar Wochen im Amt bereits ihr erstes Hofblatt heraus. Als neuer Vizepräsident wurde Thomas Merkle bestimmt. Er betreut seit vielen Jahren erfolgreich das Ressort Bau & Unterhalt und vertritt darüber hinaus die Siedlung Sihlgarten, in der er seinen Wohnsitz hat. In seine Zuständigkeit als Ressortleiter Bau & Unterhalt fällt der Neubau in der Greencity. Dieses Projekt war in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres das Hauptthema der Planungen und wird 2016 weiter an Relevanz gewinnen. Der Bezug der neuen Siedlung ist für Sommer 2017 geplant. Um das Ressort von weiteren Aufgaben zu entlasten, wurde das nach der Abwahl von Samuel Steiner frei gewordene Ressort Finanzen um den Bereich Immobilienstrategie erweitert. Petr Michalek ist seit Mitte 2015 für diesen Bereich verantwortlich. Der Vorstand freut sich auf die anstehenden Aufgaben und setzt sich weiterhin mit grossem Engagement für die Weiterentwicklung der *geho* ein.

Vorstandssitzungen

An 14 Vorstandssitzungen sowie an verschiedensten Kommissionssitzungen behandelte der Vorstand unter anderem folgende Geschäfte:

- Greencity-Areal, Baustart und Vermietungsplanung
- Mietzinsentwicklung
- Budget 2015 und Finanzierungsstrategie
- Führen der Darlehenskasse DAKA
- Korrespondenz und Anträge von MieterInnen direkt an den Vorstand
- Aufnahmegesuche von neuen GenossenschafterInnen
- Erstellung des Hofblattes und des Jahresberichts
- Personelles
- Workshop des Vorstands
- Vorbereitung der Generalversammlung 2015

Vorstandsretraite im Dezember

Traditionsgemäss hat sich der Vorstand auch 2016 für eine Retraite zurückgezogen. Sie stand im Zeichen des Neubaus in der Greencity. Der Vorstand modellierte den Vermietungsprozess, tauschte sich über die Gewerberäumlichkeiten und mit der Nachbargenossenschaft Wogeno Zürich aus und besuchte die Genossenschaft „mehr als wohnen“, die sich durch ihre urbanen und modernen Wohnangebote und -ideen bekannt gemacht hat.



Der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten seit dem 26. Juni 2015.

Kommen und Gehen



Ruth Senti

Im Jahr 2015 fand ein reger Wohnungswechsel statt. In insgesamt 23 Wohnungen unserer Genossenschaft, das sind rund 10 Prozent des Wohnungsbestandes, wechselten die Mieter.

Hofgarten

In der Siedlung Hofgarten wurden 11 Wohnungen extern an neue Mieter vergeben. 2 Familien wechselten intern in eine grössere Wohnung und 2 Mieter sind in eine kleinere Wohnung umgezogen. In dieser Siedlung fanden somit total 15 Wohnungswechsel statt.

Sihlgarten

In der Siedlung Sihlgarten in Leimbach wurden 4 Wohnungen extern an neue Mieter vergeben. 3 Familien wechselten intern in eine grössere Wohnung und ein Mieter hat sich für einen Umzug in eine kleinere Wohnung entschieden. In der Tiefgarage wurden 8 Autoabstellplätze neu vermietet.

Ein herzliches Willkommen an die Neuzuzüger in der Genossenschaft Hofgarten!

Begehrter Wohnraum

Die Wohnungen der Genossenschaft Hofgarten sind vor allem bei Familien nach wie vor sehr begehrt. Dies hatte zur Folge, dass auch im vergangenen Jahr ein Aufnahmestopp für Bewerbungen verhängt werden musste. Dennoch bestehen immer wieder Möglichkeiten, neue Mieter einzuquartieren, denn die langjährigen Mieter der *geho* sind nach Auszug der Kinder bereit, intern in eine kleinere Wohnung zu wechseln und so die grössere Wohnung den Familien mit Kindern zur Verfügung zu stellen.

Geburten

Folgende Geburten wurden der *geho* gemeldet:

Name	Vorname	Adresse	Geburtsdatum
Brüderli	Mayra	HO 56	3.1.2015
Stauffer	Yuna	HO 66	26.2.2015
Gisler	Rémi	ZE 31	13.8.2015
Weber	Georg Robert	ZW 269	20.8.2015
Jones	Solomon Peter	ZW 265	22.9.2015
Commichau	Leonard	ZW 269	27.10.2015

Ehrung

50 Jahre <i>geho</i> (1.9.1965–1.9.2016)	Milly Huber	ZE 57
--	-------------	-------

Todesfälle

11.3.2015	Martin Bruppacher	Jg. 1954	Zwirnerstrasse 257
23.5.2015	Rosa Binder	Jg. 1926	Oskar-Bider-Strasse 9
12.8.2015	Ulrich Walter	Jg. 1935	Hofwiesenstrasse 21

Wir sprechen den Angehörigen unser herzliches Beileid aus und bewahren den Verstorbenen ein ehrendes Andenken.

Die richtige Wohnungsgrösse ist entscheidend

Das Ressort Mietwesen & Soziales hat die Aufgabe, immer wieder die Wünsche von verschiedenen Interessengruppen unter einen Hut bringen, denn es verwaltet das Kernstück der Genossenschaft, die Wohnungen.

Platz für kinderreiche Familien

Der Vorstand verfolgt das Ziel, eine Umgebung zu schaffen, in der sich die Genossenschaftler möglichst lange wohlfühlen. Und trotzdem muss er dafür sorgen, dass keine Wohnungen unter- oder überbelegt sind. Mit ein bis zwei Kindern findet sich meist ein genügend geräumiges Zuhause. Anders sieht die Lage aus, wenn Familien drei oder mehr Kinder haben. Dann platzt eine Wohnung oft aus allen Nähten – und mit ihr das Familienbudget. Zudem sind Kinder standorttreu und zügeln nur sehr ungern in ein anderes Quartier oder gar einen anderen Ort. Diese Faktoren machen es aus Sicht der *geho* notwendig, auch kinderreichen Familien bezahlbaren Wohnraum zu bieten. 2015 wohnten im Hofgarten I/II vier Familien beengt und sollten mittelfristig in eine grössere Wohnung zügeln können. Darüber hinaus leben 10 Familien in unseren 5-Zimmer bzw. in grossen 4-Zimmer Wohnungen, deren Angebot an Platz vom Vorstand als ausreichend erachtet wird. Um die Situation zu entschärfen und mittelfristig mehr 5-Zimmer-Wohnungen im Hofgarten zu ermöglichen, hat der Vorstand beschlossen, bei Wegzügen standardmässig zu prüfen, ob im betreffenden Haus bauliche Anpassungen zur Erstellung einer 5- und einer 2-Zimmer-Wohnung realisierbar sind, wie dies bereits zwei Mal gemacht werden konnte. So wird bei Kündigungen neu auch direkt mit den verbleibenden Nachbarn Kontakt aufgenommen und die Situation abgeklärt.

Gemeinsam erziehen trotz Trennung

Ganz anders sind die Bedürfnisse von sich trennenden Paaren mit Kindern. Immer wieder wurde der Wunsch ans Ressort herangetragen, der ausziehende Partner möge doch in der Genossenschaft in einer neuen, eigenen Wohnung verbleiben können, damit die gemeinsame elterliche Sorge einfacher wahrgenommen werden kann. Dies war aufgrund der bisherigen Vermietungspraxis nicht üblich. Nun hat das Ressort entsprechende Regeln für Getrennte ausgearbeitet. Sie sollen es ermöglichen, Entfremdung vorzubeugen und gemeinsam für die Kinder zu sorgen, sofern das beide Elternteile wollen. Es besteht aber weiterhin kein grundsätzlicher Anspruch auf eine „zweite“ Wohnung in der *geho*.

Wachstum schreitet voran

Im Sihlgarten ist die *geho* eher in der Phase des Familienwachstums. Durch zahlreiche Umsiedlungen konnte vielen Wohnraumnachfragen entgegengekommen werden. Die im Bau befindliche Greencity soll für weiteres Wachstum sorgen. Die *geho* möchte sich dort offen für neue Wohn- und Lebensformen einsetzen und unter dem Stichwort „Mehrgenerationen- und Patchworkwohnen“ Platz für Vielfalt schaffen.

Soziale Verantwortung der Genossenschaften

Sowohl die angestrebte Erhöhung der Zahl der 5-Zimmer-Wohnungen und die neue Regelung für gemeinsam erziehende Getrennte als auch das angestrebte Mehrgenerationen- und Patchwork-Wohnen zeigen, dass der *geho* ihre soziale Verantwortung ein wichtiges Anliegen ist und dass sie bestrebt ist, diese über verschiedene Massnahmen in allen Situationen wahrzunehmen.



Herbert Vieweg

Gemeinsame Plattform der Greencity-Genossenschaften



Valérie Clapasson

Der Baustart in der Greencity führte zu einem erhöhten Informationsbedarf von verschiedenen Anspruchsgruppen. Die gemeinnützigen Bauträger entschlossen sich deshalb, die bestehende gemeinsame Website zu überarbeiten und mit aktuellen Informationen zu bestücken.

Die Greencity Genossenschaften auf dem Web

Die neue Webplattform unterstreicht die Gemeinschaftlichkeit des Projekts und bietet Zugang zu Informationen für Genossenschafter, Interessierte oder auch die Medien. Sie beinhaltet denn auch zwei wichtige Elemente: zum einen sind alle Informationen über die Vermietung der Gewerberäume, die bereits gestartet ist, aufgeschaltet, zum andern gibt es eine Seite mit Informationen für Wohnungs-Mietinteressenten. Über die Anmeldeformulare kamen bereits viele Adressen von potenziellen Mietern unserer neuen Siedlung in der Greencity zusammen. Sie werden regelmässig über den Projektstand informiert.

www.greencity-genossenschaften.ch

geho-Website

Auch die *geho*-Website gibt einen guten und strukturierten Überblick über die verschiedenen Ansprechpersonen, die geltenden Reglemente sowie die wichtigsten Telefonnummern innerhalb der Genossenschaft. So sind im Bereich „Mitteilungen“ jeweils die neusten Informationen aufgeschaltet oder das Hofblatt kann als PDF heruntergeladen werden. Auf dem „Marktplatz“ gibt es weiter die Möglichkeit, kostenlos ein Kleininserat aufzugeben. 2015 wurden dort beispielsweise Babysitter gesucht, Möbel verkauft oder ein uralter, aber gut erhaltener Game-Boy verschenkt.

www.geho.ch

Aktuell informiert

Die aktuelle Information der Mieter ist der Genossenschaft Hofgarten ein wichtiges Anliegen. Neben der Aufschaltung auf der Website wurden 2015 wichtige und dringende Informationen den Bewohnern jeweils persönlich per Brief mitgeteilt. Weitere aktuelle Ereignisse und Informationen waren jeweils im Eingangsbereich der Treppenhäuser am Schwarzen Brett angeschlagen. Unterhaltendes „Infotainment“ fand sich im internen Magazin „Hofblatt“, das im Berichtsjahr drei Mal erschienen ist. Von frühlingshaften Magnolienbäumen über interessante Ausflüge und Anlässe bis zu Informationen des Vorstands und der Geschäftsstelle fand sich alles im Heft.

Aktivitäten der Kontaktgruppen

Damit das „Hofblatt“ über Anlässe und Aktivitäten der Genossenschaft berichten kann, braucht es Personen, die solche Anlässe überhaupt erst organisieren. Darum besorgt sind die Kontaktgruppen im Hofgarten und Sihlgarten. Sie sowie zahlreiche Einzelpersonen organisierten im vergangenen Jahr spannende Ausflüge, gemeinschaftliche Events sowie feine Apéros. Bei der Kontaktgruppe Hofgarten erfolgte per Ende 2015 eine Neuformierung. Die drei langjährigen Mitglieder Maria Vicini, Andrea Lüthi und Susanna Dehringer entschieden sich, per Ende Jahr auszutreten und die Aufgaben an neue Personen zu übergeben.



Verabschiedung der austretenden Mitglieder der Kontaktgruppe Hofgarten

Baufortschritt in der Greencity

Der Erhalt der Baubewilligungen für unsere Neubauten in der Greencity markierte den Jahreswechsel 2014/15. Der Baubeginn mit einer feierlichen Grundsteinlegung im September 2015 war das wichtigste Ereignis im letzten Jahr auf dem Weg zur Fertigstellung und zum Bezug unserer 68 Neubauwohnungen.

Baubewilligung zum Jahreswechsel

Das Jahr fing für die *gehö* in Bezug auf die Bauprojekte in der Greencity erfreulich an, denn zum Jahreswechsel 2014/15 trafen für die zwei Gebäude A1 und B3 Süd die erwarteten Baubewilligungen ein. Dies war ein wichtiger Meilenstein, jedoch zeigten sich im fortgeschrittenen Planungsstand bald neue Zusammenhänge, die Abänderungseingaben mit neuen Bewilligungen erforderten. Parallel dazu arbeitete der Totalunternehmer Losinger Marazzi an der Erledigung der bestehenden Auflagen, um möglichst zeitnah die nötigen Baufreigaben der Stadt Zürich zu erhalten und somit die Bauarbeiten starten zu können.

Baustart im Herbst

Am 8. September 2015 war dann endlich Baubeginn, zuerst im Baufeld B3 Süd und anschliessend, am 25. September 2015, im Baufeld A1. Der Baustart wurde mit einer Feier zur Grundsteinlegung begangen. Bei strahlendem Sonnenschein und mit direktem Blick zu den aufgefahrenen Baggern und Maschinen versammelten sich Vertreter der Stadt, unter anderem Finanzvorsteher Daniel Leupi, der beteiligten gemeinnützigen Bauträger, Nachbarn, Quartiersvereinspräsidenten, bisher beteiligte Planer und Entwickler sowie unsere Mitarbeiter zum feierlichen Apéro. Umrandet wurde das kleine Fest mit Ansprachen und einer symbolischen Grundsteinlegung: in einer Kiste, die ins Fundament eines der genossenschaftlichen Häuser in der Greencity eingegossen wurde, wurden Pläne, Verträge und Bilder gesammelt. Sie sind Zeitzeugen der heute geplanten Greencity, falls in vielen Jahren diese Gebäude wieder abgerissen werden sollten. Neben den offiziellen Ansprachen wurde am Anlass natürlich auch intensiv weiter über viele Detailthemen diskutiert.

Detailplanungen nehmen Form an

So wurden über das Jahr verteilt Verhandlungen mit dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) zum Betrieb von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der beiden Gebäude geführt, mit dem Ziel, 2016 einen Vertrag zu unterschreiben. Weiter wurde aus Sicherheitsüberlegungen heraus sowie unter dem Aspekt einer behindertengerechten Erschliessung ein zusätzlicher Lift mit Aussenzugang zwischen dem UG und EG für die Verbindung Tiefgarage-Gewerberäume im A1 neu eingeplant. Darüber hinaus erhalten in den Tiefgaragen vier der *gehö*-Parkplätze Ladestationen für Elektroautos. Alle anderen Parkplätze sind später bei Bedarf ohne grossen Aufwand nachrüstbar. Im Gebäude B3 Süd erhalten die Dachterrassen neu Sonnensegel und der Innenhof Pflanzkisten zur Begrünung. Die Treppenhäuser werden mit einer Deckenbemalung belegt und die Laubengänge im Innenhof auch farblich akzentuiert.



Thomas Merkle



Die Präsidenten der gemeinnützigen Bauträger, die in der Greencity zusammen bauen (von links): Adrian Rehman (Wogeno Zürich), Stadtrat Daniel Leupi, (Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien), Milena Ragaz (*gehö*), Felix Bosshard (GBMZ)



Fokus auf den Aussenraum

Auch bei der Planung des Aussenraums konnte zusammen mit den Landschaftsarchitekten eine Lösung gefunden werden, die den Bedürfnissen der beteiligten Genossenschaften entspricht. Die Gestaltung soll zu einem belebten und flexibel nutzbaren Aussenraum führen. Eine wichtige Grundlage war dabei das Konzept zu den Spielplätzen, das ebenfalls eine für alle zufriedenstellende Lösung hervorbrachte. Ebenso wurde 2015 beschlossen, bei der Kreuzung Butzen- und Allmendstrasse einen Trinkbrunnen zu installieren, der für frei zugängliche Erfrischungen mit Blick auf die Sihl sorgt.

Abklärungen und Diskussionspunkte

Zu den Themen Elektromog, ausgehend von den Fahrleitungen der SZU-Bahn und Erschütterungen durch den Zugverkehr, hat die *geho* von Losinger Marazzi Gutachten eingefordert und erhalten. Zur Sicherheit und Kontrolle wurden diese durch Spezialisten im Auftrag der *geho* nochmals geprüft. Hinsichtlich der nicht-ionisierenden Strahlung werden die Grenzwerte nicht überschritten und es sind keine Massnahmen notwendig, um die magnetische Feldstärke zu reduzieren. In Bezug auf den Erschütterungsschutz bestehen derzeit auf der Grundlage der Messungen und der Prognose des von uns beigezogenen Spezialisten offene Fragen. Zusammen mit Losinger Marazzi wird nun nach Lösungen gesucht, um einen mängelfreien Bezug im Sommer 2017 zu gewährleisten.

Augenschein vor Ort

Im Dezember 2015 war es möglich, eine erste Baustellenbegehung zu machen. Es zeigte sich, dass die Qualität des bisher erstellten Rohbaus stimmt. Auch die Baukosten bewegten sich, trotz mancher Abänderungsgesuche, weiterhin im Rahmen des bewilligten Baukredits. Die terminlichen Ziele mit Bezug im Juli 2017 sind erreichbar. Für die Baukommission bedeutete der Baustart eine Intensivierung der Arbeit rund um die Bauten. Ein beständiges Begleiten und periodische Kontrollen waren jedoch der Schlüssel dafür, dass die *geho* am Ende des Jahres mit dem erreichten Projektstand zufrieden sein kann, auch wenn noch einiges detailliert weiterzuverfolgen ist.



Unterhaltsarbeiten, Erneuerungen und weitere Planungen

Die vielen Wohnungswechsel in den bestehenden Siedlungen verursachten einen erheblichen Aufwand für die Mitarbeiter der *geho*. Ein Wechsel bedeutet meist Neuanstrich der Wände und Decken, Abschleifen und Neuversiegeln der Böden sowie kleinere Flick- und Reparaturarbeiten. Daneben wurden die Treppenhäuser im Hofgarten I+II neu gestrichen, bei den Häusern an der Zeppelinstrasse bekamen die hofseitigen Hauseingangstüren Schlösser, die sich selbst verriegeln und eine Wohnung an der Zeppelinstrasse 39 erhielt ein neues Dachfenster. Weiter mussten sowohl im Hof- als auch im Sihlgarten die Kanalisationsleitungen gespült und zum Teil Pumpen ausgetauscht werden und im Sihlgarten ersetzte man die Dachoberlichter und schloss neue Lecks auf dem Flachdach.

Photovoltaik auch für bestehende Siedlungen

Das Flachdach des Sihlgartens würde sich neben den neuen Greencity-Dächern ebenso für eine Photovoltaik-Nutzung anbieten. Aus diesem Grund wurden nicht nur mit dem EWZ, sondern auch mit der Solargenossenschaft St. Gallen Gespräche geführt. Verschiedene Nutzungsmodelle wurden untersucht, aber ein Entscheid ist noch nicht abschliessend gefallen.

In die Zukunft gerichtet

Mit den geplanten Räumlichkeiten für die zukünftige Geschäftsstelle in der Greencity ergibt sich die Möglichkeit, die bestehenden Geschäftsstellen entsprechend den Bedürfnissen neu zu organisieren. Davon ausgehend soll im Sommer 2016 die Geschäftsstelle in der Siedlung Hofgarten saniert werden, bevor der Umzug in die Greencity beginnt. Auch nach dem Bezug der Greencity ist die *geho* bestrebt, ein kontrolliertes Wachstum der Genossenschaft umzusetzen. Als Grundlage für eine umfassende strategische Planung wurde damit begonnen, eine detaillierte Gebäudeanalyse durchzuführen. Mithilfe der erhobenen Daten können dann verschiedene Wachstumsszenarien miteinander verglichen und eine für die *geho* passende Strategie gewählt werden.



Immobilienstrategie: Vergangenheit, Gegenwart, Zukunft



Petr Michalek

Im Rahmen der Neukonstituierung des Vorstandes der *geho* im Sommer 2015 wurde beschlossen, das Ressort Finanzen um den Bereich Immobilienstrategie zu erweitern. Dies gewährleistet, dass sich das Ressort neben dem Fokus auf den aktuellen Geschäftsgang und die Begleitung der Jahresrechnung auch verstärkt mit der zukünftigen Ausrichtung der Genossenschaft beschäftigt.

Was ist Immobilienstrategie?

Der Begriff „Strategie“ bedeutet hier in erster Linie „langfristige Planung“. Im spezifischen Fall der *geho* sollen die folgenden Fragen beantwortet werden:

- Welche Entwicklung strebt die Genossenschaft mittel- und langfristig an, basierend auf den Interessen der GenossenschafterInnen?
- Was sind die finanziellen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung und ein allfälliges Wachstum?
- Welche kurz- und mittelfristigen Massnahmen sind in Anbetracht der langfristigen Planung sinnvoll und zielführend?

Erarbeitung von Grundlagen

2015 lag der Fokus des neu gegründeten Teilbereiches Immobilienstrategie auf der Erarbeitung der strategischen Grundlagen, die für die langfristige Investitionsplanung in die bestehenden Siedlungen der *geho* notwendig sind. Basierend auf dieser Investitionsplanung wird es überhaupt erst möglich sein, zukünftige An- und Umbauten oder Sanierungen in bestehenden Siedlungen sowie weitere Neubauten sorgfältig zu untersuchen. Die Erarbeitung dieser strategischen Grundlagen ist detailreich und umfassend, sie wird deshalb auch 2016 fortgeführt.

Festlegung der Finanzierungsstrategie

Mit den ersten fälligen Finanzierungen für die Neubauten in der Greencity sowie aufgrund mehrerer auslaufender Hypotheken der Siedlungen Hof- und Sihlgarten war es an der Zeit, sich Gedanken über die Ausrichtung der zukünftigen Finanzierungsstrategie der *geho* zu machen. Einerseits soll das zurzeit günstige Zinsumfeld für Hypotheken genutzt werden, andererseits wird angestrebt, die finanzielle Zukunft der Genossenschaft durch langfristige Risikominimierung abzusichern. Dies bedeutet im Wesentlichen, dass die *geho* einen Fokus auf Hypotheken und Anleihen mit langen Laufzeiten legt. Diese werden kombiniert mit einer gleichmässigen Staffelung kürzerer Laufzeiten, die ein flexibles Liquiditätsmanagement ermöglichen. Diese umfassend konzipierte Finanzierungsstrategie wurde vom Vorstand Ende 2015 einstimmig angenommen.

Anpassungen der Mietzinse

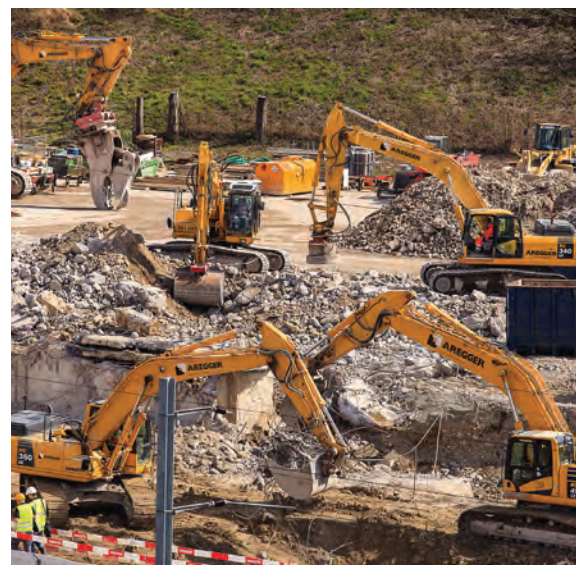
Per 2. Juni 2016 senkte das Bundesamt für Wohnungswesen den allgemein gültigen Referenzzinssatz von 2 Prozent auf 1,75 Prozent. Aufgrund dieser Anpassung wurden auch die Mieten der *geho* für alle Siedlungen angepasst. Diese erfolgte in Absprache mit dem städtischen Büro für Wohnbauförderung, das für die entsprechenden Bewilligungen innerhalb der Stadt Zürich zuständig ist.

Anpassung der Verzinsung der Darlehenskasse

Neben der Anpassung der Mieten gab das veränderte Zinsumfeld ebenfalls Anlass zu einer Überprüfung der Verzinsung der Darlehenskasse (DAKA). Die Einlagen in die Darlehenskasse bilden einen wichtigen Bestandteil der Eigenmittel der *geho*. Es wurde deshalb angestrebt, trotz einer kleinen Senkung bei der Verzinsung der Einlagen den Anlegern weiterhin einen attraktiven Zins anzubieten. Wie aus den Zahlen der Jahresrechnung zu entnehmen ist, war diese Absicht erfolgreich und es konnte bei der DAKA ein weiterer Geldzufluss verzeichnet werden.

Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle

Das Ressort Finanzen & Immobilienstrategie hat die Aufgabe, verschiedene Aspekte im Tagesgeschäft der Geschäftsstelle zu begleiten und so die Qualität zu sichern. So wurde beispielsweise das Quartals- und Risikoreporting vertieft sowie zusätzliche Mechanismen zur Sicherstellung der Qualität installiert. Diese Massnahmen zeigten, dass die Geschäftsstelle nicht nur organisatorisch, sondern auch hinsichtlich Finanzen und Risikomanagement gut aufgestellt ist.



Kommentar zur Jahresrechnung 2015



Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde wie schon 2014 nach den Bestimmungen des neuen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Diese sind für den Abschluss 2015 erstmals gesetzlich vorgeschrieben. Im Anhang wird die Rechnungslegung um weitere interessante Zahlen und Fakten zur finanziellen Situation der *geho* ergänzt.

Zuwachs der Bilanzsumme

Wie bereits im Jahr 2014 ist eine markante Zunahme der Bilanzsumme zu verzeichnen. Diese wird in erster Linie durch den laufenden Bau der neuen Siedlung in der Greencity verursacht. Während das Baukonto 2014 Einlagen von 6.9 Mio. CHF umfasste, betrug es Ende 2015 rund 15.5 Mio. CHF.

Abbau der liquiden Mittel

2014 lagen zum Zeitpunkt der Jahresbilanzierung rund 5.1 Mio. CHF als flüssige Mittel für die Bezahlung der anstehenden ersten Raten für die Neubauten in der Greencity bereit. 2015 sind die entsprechenden Beträge nun im Baukonto enthalten.

Zuwachs in der Darlehenskasse

Trotz des gesenkten Zinssatzes konnte die DAKA um weitere 0.6 Mio. CHF geäuft werden. Diese Entwicklung ermöglicht es der *geho*, ihre Eigenmittel weiter aufzubauen, was die Attraktivität gegenüber potenziellen Geldgebern für zukünftige Bauprojekte erhöht.

Sinkende Zinskosten

Aufgrund der sinkenden Zinskosten in den letzten Jahren konnte die *geho* ihre Fremdfinanzierung auf durchschnittliche Zinsen von sehr günstigen 1.23 Prozent (Stand 31.12.15) reduzieren. Im Rahmen der angestrebten Finanzierungsstrategie wurde versucht, eine vergleichbar günstige Zinsbelastung möglichst langfristig sicherzustellen.

Einlagen in den Amortisations- und Erneuerungsfonds

Wie bereits 2014 ermöglichte das Betriebsergebnis, die steuerlich erlaubten Maximaleinlagen in die Amortisations- und Erneuerungsfonds aller bestehenden Siedlungen zu tätigen. Da dies die Basis für die künftige Handlungsfähigkeit der *geho* bildet, ist diese Entwicklung sehr zu begrüßen.

Jahresgewinn und Antrag für die Verwendung

2015 konnte ein positives Ergebnis mit einem Gewinn von 23'732.07 CHF realisiert werden. Der Vorstand beantragt bei der Generalversammlung dessen Verwendung für die Einlage in den gesetzlichen Reservefonds sowie als Vortrag auf die neue Rechnung 2016. Diese Massnahmen ermöglichen einen Ausgleich allfälliger zukünftiger negativer Jahresergebnisse, was sich für die Genossenschaft als zusätzlicher finanzieller Stabilitätsfaktor auswirkt.

Aktiven	31.12.2015	31.12.2014
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	403'834.48	5'100'602.61
Forderungen gegenüber Mietern	561.70	1'044.00
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	477.46	358.15
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen (Heizkosten)	127'185.82	192'243.17
Aktive Rechnungsabgrenzung	9'004.70	17'656.74
Total Umlaufvermögen	541'064.16	5'311'904.67
Wertschriften (EGW / HBG)	10'000.00	10'000.00
Mobilien	1.00	1.00
Landwert der Liegenschaften	683'148.00	683'148.00
Gebäudewert	53'797'390.89	53'774'991.74
./. Wertberichtigungen	-9'081'715.12	-8'169'151.12
Baukonto Greencity	15'467'259.20	6'937'604.10
Total Anlagevermögen	60'876'083.97	53'236'593.72
Total Aktiven	61'417'148.13	58'548'498.39
Passiven	31.12.2015	31.12.2014
	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134'156.80	235'571.25
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	311'840.00	311'840.00
Vorauszahlungen von Mietern	479'901.20	454'894.25
Übrige passive Rechnungsabgrenzung	235'400.93	21'809.90
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'161'298.93	1'024'115.40
Darlehenskasse (Mieter / Genossenschafter)	7'825'420.04	7'252'555.89
Hypotheken	47'243'210.00	45'915'050.00
Rückstellungen	6'564.60	4'227.80
Erneuerungsfonds	3'721'790.00	2'923'806.00
Total langfristiges Fremdkapital	58'796'984.64	56'095'639.69
Total Fremdkapital	59'958'283.57	57'119'755.09
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1'237'300.00	1'233'300.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	117'500.00	115'143.86
Solidaritätsfonds	80'332.49	77'734.24
Gewinn-/Verlustvortrag	209.06	-43'803.60
Jahresgewinn	23'523.01	46'368.80
Total Eigenkapital	1'458'864.56	1'428'743.30
Total Passiven	61'417'148.13	58'548'498.39

ERFOLGSRECHNUNG 1.1.-31.12.2015

	2015 / CHF	2014 / CHF
Mietzinsertrag	3'861'207.00	3'907'061.00
./. Leerstände	-123.20	-1'400.40
Verwaltungsentschädigung auf Nebenkosten	22'468.65	23'333.05
Sonstiger betrieblicher Ertrag	41'711.78	43'519.81
Betrieblicher Gesamtertrag	3'925'264.23	3'972'513.46
Liegenschaftenerhaltung	-471'340.91	-322'541.10
Einlagen Erneuerungsfonds	-797'984.00	-797'984.00
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	-175'191.75	-171'696.75
Gebäudeversicherung	-25'535.55	-25'535.55
Total Liegenschaftskosten	-1'470'052.21	-1'317'757.40
Betrieblicher Nettoerfolg	2'455'212.02	2'654'756.06
Personalaufwand	-584'812.80	-548'057.66
Entschädigungen an Vorstand	-87'266.65	-87'266.65
Genossenschaftsaufwand	-49'568.25	-26'724.20
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-99'408.14	-137'498.49
Total Verwaltungskosten	-821'055.84	-799'547.00
Abschreibungen Immobilien	-912'564.00	-930'731.00
Total Abschreibungen	-912'564.00	-930'731.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	721'592.18	924'478.06
Finanzertrag	340.76	1'037.68
Hypothekarzinsen	-568'993.78	-788'843.89
Verzinsung Darlehenskasse	-125'962.80	-123'210.50
Total Finanzerfolg	-694'615.82	-911'016.71
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	-	38'271.30
Jahresergebnis vor Steuern	26'976.36	51'732.65
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-3'453.35	-5'363.85
Jahresgewinn	23'523.01	46'368.80

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

- Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Wertberichtigung, die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.
- Der Landwert des 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.
- Bei Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafftern werden diese auch als „Mieter“ bezeichnet. Auf die Separierung der Nichtgenossenschaftsmieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.
- Die Depositenkasse und Hypotheken – auch mit Laufzeitende im Jahr 2016 – wurde als langfristiges Fremdkapital, im Jahr 2016 zu leistende Amortisationen von verzinslichen Verbindlichkeiten als kurzfristiges Fremdkapital betrachtet.

2. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Darlehenskasse	2015 / CHF	2014 / CHF
Stand am 1. Januar	7'252'555.89	6'600'669.19
Veränderung	489'392.80	570'483.25
Bruttozinsen	125'962.80	123'210.50
./. Verrechnungssteuer	-42'491.45	-41'807.05
Gutschrift Nettozinsen	83'471.35	81'403.45
Saldo am 31. Dezember	7'825'420.04	7'252'555.89

Wertberichtigungen für Liegenschaften	2015 / CHF	2014 / CHF
Stand am 1. Januar	8'169'151.12	7'238'420.12
Reglementarische Einlagen	912'564.00	930'731.00
Saldo 31. Dezember	9'081'715.12	8'169'151.12

Solidaritätsfonds	2015 / CHF	2014 / CHF
Stand am 1. Januar	77'734.24	91'526.79
Einlagen im Geschäftsjahr	20'830.55	18'058.70
Entnahmen im Geschäftsjahr:		
- Spenden / Jubiläen	-2'283.35	-4'451.50
- Einlage Solidaritätsfonds WBG-Schweiz	-2'610.00	-2'610.00
- Genossenschaftsfest	-	-12'963.95
- Kontaktgruppe	-13'338.95	-11'825.80
Total Entnahmen	-18'232.30	-31'851.25
Saldo 31. Dezember	80'332.49	77'734.24

ANHANG

Erneuerungsfonds	2015 / CHF	2014 / CHF
Stand am 1. Januar	2'923'806.00	2'125'822.00
Reglementarische Einlagen	797'984.00	797'984.00
Entnahmen	-	-
Saldo 31. Dezember	3'721'790.00	2'923'806.00

Entschädigung des Vorstands	2015 / CHF	2014 / CHF
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	77'000.00	77'000.00
Entschädigung Baukommission	24'280.00	21'060.00
Entschädigung Projektaufwand	20'400.00	22'700.00
Total	121'680.00	120'760.00

Revisionskosten	2015 / CHF	2014 / CHF
Revisorenhonorare	6'994.00	5'314.00

3. Firma und Sitz

Genossenschaft Hofgarten, Hofwiesenstrasse 58, 8057 Zürich

4. Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozent	2015	2014
Kreis 2 und Kreis 6	6 (480%)	6 (480%)

5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	2015 / CHF	2014 / CHF
Pensionskasse der Stadt Zürich	6'780.30	7'093.35

6. Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen	2015 / CHF	2014 / CHF
Hinterlegte Grundpfandtitel zur Sicherung von Krediten am 31. Dezember	78'657'740.00	72'417'740.00

7. Weitere, statuarisch vorgeschriebene Angaben

Risikobeurteilung

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

Wohnungsbestand per 31.12.2015

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	16		47		38		1		102
Hofgarten III	15								15
Sihlgarten	12	3	3	7		22		10	57
Total	44	3	83	7	85	22	7	10	261

* Einfamilienhäuser

Liegenschaftswerte

Siedlung / Liegenschaft	Bezug	Landwert	Anlagewert 1.1.2015	Aktivierung 2015	Anlagewert 31.12.2015	Gebäudever- sicherungswert
Stammhäuser	1922	53'075.00	1'689'630.00	1'746.75	1'691'376.75	5'935'000.00
Hofgarten I	1930	174'840.00	13'547'467.30	4'109.75	13'551'577.05	22'252'000.00
Hofgarten II	1932	365'626.00	17'181'456.00	-	17'181'456.00	28'869'000.00
Hofgarten III	1969	26'940.00	1'648'803.00	16'542.65	1'665'345.65	2'985'000.00
Sihlgarten	2007	62'667.00	20'390'783.44	-	20'390'783.44	19'757'400.00
Total		683'148.00	54'458'139.74	22'399.15	54'480'538.89	79'798'400.00

	Anlagewert 31.12.2015	Wertberichtigungen 2015	Wertberichtigungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015
Stammhäuser	1'691'376.75	24'899.00	418'227.10	1'273'149.65
Hofgarten I	13'551'577.05	215'456.00	2'819'389.93	10'732'187.12
Hofgarten II	17'181'456.00	272'343.00	3'471'010.30	13'710'445.70
Hofgarten III	1'665'345.65	23'955.00	464'613.69	1'200'731.96
Sihlgarten	20'390'783.44	375'911.00	1'908'474.10	18'482'309.34
Total	54'480'538.89	912'564.00	9'081'715.12	45'398'823.77

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2015	2014
Jahresgewinn	23'523.01	46'368.80
Gewinn-/Verlustvortrag	209.06	-43'803.60
Bilanzgewinn /-verlust zur Verfügung der Generalversammlung	23'732.07	2'565.20

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	22'500.00	2'356.14
Vortrag auf neue Rechnung	1'232.07	209.06
Total Bilanzgewinn /-verlust	23'732.07	2'565.20

Das Anteilscheinkapital und der Solidaritätsfonds werden somit nicht verzinst.



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) inklusive den Solidaritätsfonds der Genossenschaft Hofgarten für das am 31. Dezember 2015 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, 7. April 2016

Beilage:

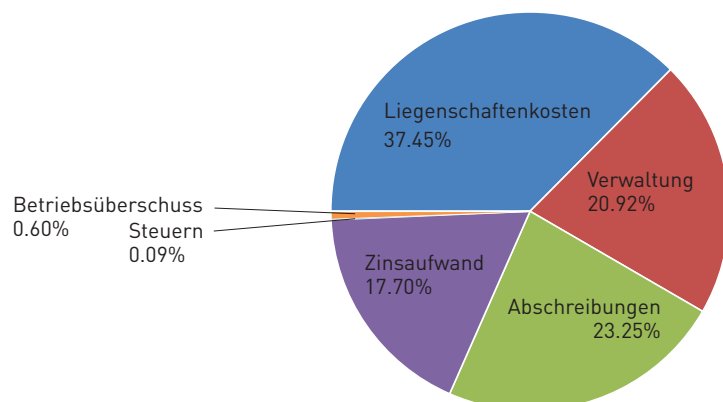
- Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns









Mitglied von EXPERTsuisse

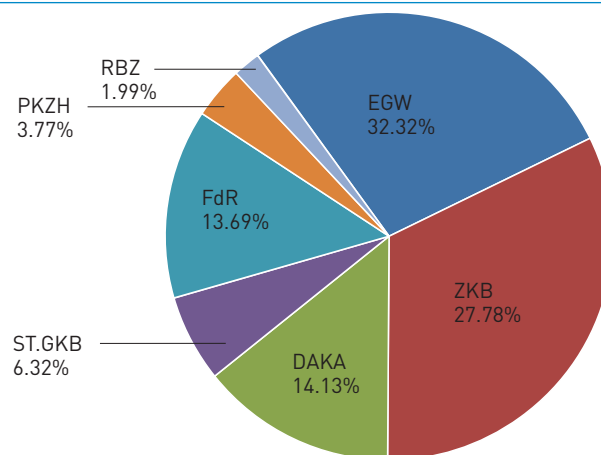
Ostschweizerische Treuhand Zürich is a member of International. A world-wide organization of accounting firms and business advisers.








Verwendung des Mieterfrankens



		2015 / CHF	%	2014 / CHF	%
Liegenschaftskosten		1'470'052	37.45	1'317'757	32.85
Verwaltung		821'056	20.92	799'547	19.93
Abschreibungen		912'564	23.25	930'731	23.20
Zinsaufwand		694'957	17.70	912'054	22.73
Steuern		3'453	0.09	5'364	0.13
Betriebsüberschuss		23'523	0.60	46'369	1.16

Gläubigerstruktur



Gläubiger		Betrag Hypothek CHF	Anteil %	Hinterlegte Grundpfandtitel CHF
EGW		17'900'000	32.32	17'900'000
Zürcher Kantonalbank		15'385'000	27.78	20'720'000
Darlehenskasse		7'825'420	14.13	-
Fonds des Roulement (WBG)		7'580'810	13.69	8'590'000
St. Galler Kantonalbank		3'500'000	6.32	4'100'000
PK Stadt Zürich		2'089'240	3.77	2'347'740
Raiffeisenbank Zürich		1'100'000	1.99	25'000'000

Hypotheken und Darlehen am 31.12.2015

Hofwiesenstrasse 21/23		Ablauf	Beträge (CHF)
1.07%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank	6.2.2017	600'000
Hofgarten I			
0.80%	Fester Vorschuss der Zürcher Kantonalbank	15.1.2016	1'500'000
0.80%	Fester Vorschuss der Zürcher Kantonalbank	19.1.2016	1'000'000
0.80%	Fester Vorschuss der Zürcher Kantonalbank	19.1.2016	2'200'000
0.80%	Fester Vorschuss der Zürcher Kantonalbank	19.1.2016	500'000
Hofgarten II			
2.01%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank	19.10.2016	1'000'000
1.07%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank	6.2.2017	2'085'000
1.73%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank	9.11.2018	3'500'000
1.22%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank	5.9.2019	3'000'000
Hofgarten I und II			
1.88%	Anleihe Serie 38 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW	18.12.2019	1'100'000
1.75%	Anleihe Serie 39 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW	4.11.2020	2'400'000
1.00%	Darlehen des Verbandes gemeinnütziger Wohnbauträger WBG	31.12.2030	4'180'810
1.25%	Variable Hypothek der Pensionskasse der Stadt Zürich (PKZH)		2'089'240
Sihlgarten			
0.65%	Fester Vorschuss der St. Galler Kantonalbank	14.3.2016	3'500'000
1.63%	Anleihe Serie 48 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW	8.5.2029	8'000'000
1.13%	Anleihe Serie 50 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW	24.9.2029	3'900'000
1.13%	Anleihe Serie 50 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW	24.9.2029	2'500'000
Greencity			
0.60%	Libor Flex Hypothek der Raiffeisenbank Zürich	5.11.2020	1'100'000
1.00%	Darlehen des Verbandes gemeinnütziger Wohnbauträger WBG	28.5.2040	3'400'000
Total langfristiges Fremdkapital (ohne Darlehenskasse)			47'555'050
Durchschnittlicher Zinssatz (ohne Darlehenskasse)			1.23%

Mittelflussrechnung

Geschäftstätigkeit	2015/CHF	2014 / CHF
Jahresergebnis	23'523.01	46'368.80
Abschreibungen Immobilien	912'564.00	930'731.00
Veränderung Erneuerungsfonds	797'984.00	797'984.00
Veränderung Vorräte	65'057.35	44'615.60
Veränderung Rückstellungen	2'336.80	-2'519.35
Veränderung übrige Fonds	2'598.25	-13'792.55
Veränderung Forderungen	362.99	5'394.11
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-101'414.45	-95'573.95
Veränderung aktive Abgrenzungen	8'652.04	2'652.41
Veränderung passive Abgrenzungen	238'597.98	-41'605.50
Desinvestitionen aus Finanzanlagen / Darlehen	-	43'715.00
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	1'950'261.97	1'717'969.57
Investitionsbereich		
Investitionen in Liegenschaften	-8'552'054.25	-6'522'075.75
Geldfluss aus Investitionsbereich	-8'552'054.25	-6'522'075.75
Finanzierungsbereich		
Veränderung Hypotheken	1'328'160.00	7'708'160.00
Veränderung Darlehenskasse	572'864.15	651'886.70
Veränderung Genossenschaftskapital	4'000.00	-1'000.00
Geldfluss aus dem Finanzierungsbereich	1'905'024.15	8'359'046.70
Veränderung Flüssige Mittel	-4'696'768.13	3'554'940.52
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel		
Flüssige Mittel zu Jahresbeginn	5'100'602.61	1'545'662.09
Veränderung der Flüssigen Mittel	-4'696'768.13	3'554'940.52
Flüssige Mittel am Jahresende	403'834.48	5'100'602.61



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

Projektleitung:

Valérie Clapasson

Gestaltung:

Boris Deister

Fotos:

Genossenschaft Hofgarten; Ursula Häne; Pix Studio; Lukas Walpen

Korrektorat:

Alexandra Korpiun

Auflage:

450 Ex. / April 2016

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

