

Jahresbericht 2016



Inhalt

Jahresbericht

Einladung zur 95. ordentlichen Generalversammlung.....	1
Organisation der Genossenschaft 2016	2
Vorwort der Präsidentin	3
Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2016	4
Bericht des Vorstandes 2016	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 2016

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

Einladung zur 95. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 19. Mai 2017

Weisser Saal, Volkshaus Zürich

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

Traktanden:

- 1. Begrüssung**
- 2. Wahl der Stimmzähler**
- 3. Wahl der Protokollführerin**

- 4. Jahresgeschäfte**
 - 4.1 Abnahme des Jahresberichts 2016
 - 4.2 Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle
 - 4.3 Abnahme der Jahresrechnung 2016
 - 4.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
 - 4.5 Entlastung des Vorstandes
 - 4.6 Wahl der Revisionsstelle
 - 4.7 Ausblick 2017 / 2018

- 5. Anträge**
 - 5.1 Anträge von Mitgliedern
 - 5.2 Anträge des Vorstandes

- 6. Mitteilungen des Vorstandes**

- 7. Diverses**

Nach der Generalversammlung offeriert die Genossenschaft Hofgarten den Teilnehmern ein Abendessen im Weissen Saal.

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 in den Weissen Saal**.

Die **Anmeldung** für die Teilnahme an der Generalversammlung erwarten wir mit der beiliegenden Anmeldekarte bis **Sonntag, 14. Mai 2017**.

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

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

Organisation der Genossenschaft 2016

Vorstand	seit		
Präsidentin (seit 2015)	2012	Milena Ragaz	Hofwiesenstrasse 21
Vizepräsident (seit 2015)	2008	Thomas Merkle	Zwirnerstrasse 257
Ressort Mietwesen & Soziales	2000	Ruth Senti	Zeppelinstrasse 43
Ressort Mietwesen & Soziales	2000	Herbert Vieweg	8057 Zürich
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	
Kontaktpersonen Hofgarten	2000/2005	Elvezia Hodel und Lili Nikolic
Kontaktperson Sihlgarten	2010	Céline Fleury

Personal	seit		
Geschäftsführer	2013	Boris Deister	Zwirnerstrasse 257
Verwaltung	2007	Gabi von Burg	8041 Zürich
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

Die Genossenschaft Hofgarten hat im vergangenen Jahr viel erreicht. Die Mitglieder des Vorstandes haben zahlreiche wichtige Ziele definiert und in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle tatkräftig umgesetzt. Dafür möchte ich mich ganz herzlich bei allen Beteiligten bedanken. Es freut mich sehr, Ihnen mitteilen zu können, dass die Zusammenarbeit auf allen Ebenen hervorragend funktionierte.

Das Jahr 2016 stand wieder ganz im Zeichen von Greencity. So konnten wir grosse Baufortschritte erzielen und feierten gemeinsam mit den Bauarbeitern und den anderen gemeinnützigen Bauträgern im September die Aufrichte. Kurz darauf wurde die Besichtigung der Musterwohnungen durchgeführt und es erfolgte der offizielle Vermietungsstart unserer 68 Wohnungen in den Gebäuden A1 und B3S. Damit verbunden war auch eine Erneuerung des Vermietungsreglements. Dies wurde nötig, um es auf die neuen Wohnsituationen in der Greencity anzupassen und so innovative Wohnformen zu ermöglichen. Der Bezug der Wohnungen wird wie geplant im Sommer 2017 stattfinden.

Neben Greencity lief parallel die strategische Planung für alle Liegenschaften der Genossenschaft auf Hochtouren. Ziel war es, für die bestehenden Siedlungen mittels der Erarbeitung von verschiedenen Szenarien die bestmögliche Nutzung für die Zukunft zu definieren. In diesem Zusammenhang wurde auch das Leitbild der Genossenschaft Hofgarten aktualisiert und auf die künftigen Bedürfnisse angepasst.

Ich bin überzeugt, dass wir ein erfolgreiches Jahr hinter uns haben und für die Zukunft und neue Herausforderungen bestens gerüstet sind. Ich bedanke mich auch bei Ihnen ganz herzlich für das Vertrauen, das Sie dem Vorstand entgegenbrachten. Nun wünsche ich Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre des Jahresberichts 2016.

Freundliche Grüsse



Milena Ragaz
Präsidentin



Milena Ragaz

Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2016

An der 94. ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2016 konnten 138 Stimmberechtigte, davon 27 Bevollmächtigte, begrüsst werden. Die Generalversammlung fand um 16.00 Uhr im Festzelt im Innenhof der Siedlung Hofgarten statt. Folgende geladene Gäste wurden persönlich begrüsst:

- Herr Markus Harsch, leitender Revisor Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
- Frau Dr. Vera Schaub, St. Galler Kantonalbank
- Herr Felix Bosshard, Präsident Genossenschaft GBMZ

Jahresgeschäfte

Die Präsidentin Milena Ragaz informierte über die wichtigsten Tätigkeiten im Vorstand. So wurden für jedes Ressort konkrete Jahresziele festgelegt und umgesetzt. Eine neue, breit abgestützte Personalkommission wurde gegründet und die Erweiterung der Baukommission um eine neue Subkommission „Vermietung und Vermarktung“ angedacht. Mit der Geschäftsstelle hat sich ein Jour fixe alle zwei Wochen eingependelt, um den gegenseitigen Austausch zu fördern.

Hauptthemen der Vorstandsarbeit 2015

Greencity-Areal (Baustart und Vermietungsplanung), Budget 2015 und Finanzierungsstrategie, Korrespondenz und Anträge von MieterInnen direkt an den Vorstand, Schaffung von Wohnmöglichkeiten für Getrennte mit gemeinsamer Betreuungspflicht von Kindern, Prüfung eines Antrages an den Vorstand zum Thema Containeranbau HO I+II, Entscheid zur Zusammenlegung von 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zu 2- und 5-Zimmer-Wohnungen, wenn sich die Möglichkeit bietet, Aufnahme von neuen GenossenschafterInnen, Erstellung des Hofblattes und des Jahresberichts, Workshop des Vorstandes und Vorbereitung der Generalversammlung 2015.

Die Vorstandsmitglieder berichteten aus den einzelnen Ressorts und nach der Beantwortung von Fragen wurde der Jahresbericht 2015 einstimmig genehmigt.

Betriebsrechnung und Entlastung

Die Betriebsrechnung 2015 wies einen Gewinn von Fr. 23'523.01 aus. Die Revisionsstelle Ostschweizerische Treuhand AG empfahl den Genossenschaftern aufgrund ihrer Prüfung eine Abnahme der Rechnung. Sie wurde von den anwesenden GenossenschafterInnen einstimmig gutgeheissen. Der Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns als Einlage in den gesetzlichen Reservefonds sowie als Vortrag auf die neue Rechnung wurde ebenfalls einstimmig genehmigt. Dem Vorstand wurde unter Ausstand der Betroffenen bei der Abstimmung einstimmig rechtsverbindliche Entlastung erteilt. Das Protokoll der 93. ordentlichen Generalversammlung vom 26. Juni 2015 wurde einstimmig genehmigt. Da die Abnahme des Protokolls rein formell ist und sie gemäss Gesetz auch weggelassen werden kann, wird ab 2017 auf diese Abnahme verzichtet.

Unter Mitteilungen informierte der Vorstand über den Baufortschritt in der Greencity und erläuterte die Prüfung des Antrags zu einem Containeranbau in der Siedlung Hofgarten. Herbert Vieweg orientierte zum Schluss noch über das weitere Festprogramm und bedankte sich beim organisierenden Festkomitee.

Mit der Mitteilung, dass die Generalversammlung 2017 am 19. Mai im Volkshaus Zürich stattfindet, schloss Präsidentin Milena Ragaz um 17.30 Uhr die Versammlung.

Ruth Senti, Protokollführerin

Bericht des Vorstandes 2016

Mit viel Arbeit durchs Jahr

Für den Vorstand war 2016 ein ereignisreiches Jahr. Unser Bauprojekt Greencity kam in eine entscheidende Phase. So wurde im September feierlich die Aufrichte der Gebäude gefeiert und die Vermietung der Wohnungen sowie der Gewerberäume gestartet. Um verschiedene neue Wohnformen anbieten zu können, wurden leichte Anpassungen von Reglementen nötig. Daneben beschäftigte sich der Vorstand mit weiteren Projekten. Eines der wichtigen Themen war die strategische Planung unserer Liegenschaften für die kommenden 30 bis 40 Jahre. Um diese anspruchsvolle Aufgabe angehen zu können, hat der Vorstand mit einer externen Stelle zusammengearbeitet – der Immobilienentwicklung und Akquisition des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg zürich). Für die *geho* ist dies ein wichtiger Partner. Dank wbg wurde die *geho* auch auf eine sehr attraktive Möglichkeit für einen Neubau aufmerksam: Die Abgabe von Land im Baurecht im Herzen von Zollikon. Mit der eingereichten Bewerbung ist die *geho* bis in die zweite Runde gekommen. Wir sind nun bereit für die Prüfung weiterer attraktiver Projekte und können auch spontan auf gute Angebote an ausgewählten Standorten reagieren.

Vorstandssitzungen

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

- Greencity: Baufortschritt und Vermietungsstart
- Strategische Planung für die bestehenden Liegenschaften
- Überarbeitung des Leitbilds
- Anpassung des Vermietungsreglements
- Anpassung des Reglements über die Genossenschaftsanteile
- Schaffung eines eigenen Anstellungsreglements
- Umbau der Geschäftsstelle Hofgarten
- Aufnahmege Suche von neuen GenossenschaftlerInnen
- Vorbereitung der Generalversammlung 2016
- Korrespondenz und Anträge von MieterInnen direkt an den Vorstand
- Hofblatt/Jahresbericht/Website
- Budget 2016
- Führen der Darlehenskasse DAKA
- Personelles

Vorstandsretraite im Oktober

Traditionsgemäss führte der Vorstand auch 2016 eine Retraite durch. Der ein- oder zweitägige Anlass stand ganz im Zeichen der strategischen Planung. Wir befassten uns intensiv mit der Identität der *geho*. Wer sind wir? Was wollen wir? Wie wollen wir unsere Ziele konkret erreichen? Diese Fragestellungen wurden mit einem externen Experten diskutiert und eine Grundstrategie festgelegt. Danach besuchten wir die Neubausiedlung Erlenmatt in Basel. Sie wurde, wie Greencity, von Losinger Marazzi gebaut und ist eines der ersten zertifizierten 2000-Watt-Areale, das in der Schweiz in Betrieb ist. Der Vorstand informierte sich über die Besonderheiten solcher Areale, liess sich die neu entwickelte Erlenmatt-App erklären und kehrte inspiriert und motiviert mit vielen Eindrücken und Ideen wieder nach Zürich zurück.



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

Kommen und Gehen



Ruth Senti

2016 fanden in unserer Genossenschaft insgesamt 14 Wohnungswechsel statt. Die Neuzuzüger sind herzlich willkommen in der Genossenschaft Hofgarten.

Hofgarten

Von den 14 Wechseln entfallen zehn auf die Siedlung Hofgarten. Acht Wohnungen wurden an neue Mieter vermietet und zwei Familien konnten intern in eine grössere Wohnung zügeln. An der Hofwiesenstrasse 54 konnte, dank dem Entgegenkommen einer langjährigen Mieterin, aus einer unterbelegten 3-Zimmer-Wohnung ein Zimmer neu zu einer ursprünglichen 4-Zimmer-Wohnung transferiert werden, sodass eine 5-Zimmer-Wohnung entstand. Diese wurde sofort gemäss der internen Warteliste vermietet. So konnte eine weitere grosse Wohnung geschaffen und gleichzeitig die Unterbelegung einer 3-Zimmer-Wohnung aufgehoben werden.

Sihlgarten

Im Sihlgarten haben in vier Wohnungen die Mieter gewechselt. Zwei Wohnungen wurden intern und zwei extern an neue Mieter vergeben. Neun Tiefgaragen- und Aussen-Abstellplätze wurden neu vermietet.

Vermietungsstart in der Greencity

Die Mietinteressierten für die neue Siedlung Greencity konnten am Wochenende vom 12./13. November 2016 je eine Musterwohnung in den Gebäuden B3S und A1 besichtigen. Rund 400 Personen erhielten so während jeweils 30 Minuten via Beamer-Präsentation eine kurze Vorstellung der *geho* und die wichtigsten Informationen zum Projekt. Sie schauten sich die Grundrisse, die Küchen- und Bad-Ausstattung der Wohnung genau an und konnten individuelle Fragen stellen. Bereits zwei Tage später, am 15. November 2016, erfolgten die ersten (internen) Vermietungsgespräche. Bis Ende Jahr wurden rund 80 weitere Gespräche geführt und ein grosser Teil der insgesamt 68 Wohnungen konnten bereits mittels einer für beide Seiten verbindlichen Reservationsbestätigung reserviert werden.

Geburten

Reuschenbach	Camil Philippe	ZE 51	27.02.2016
Schärer	Noe Levi	ZE 69	05.05.2016
Grimmer	Jonas Mika	ZW 265	28.05.2016
Nufer	Leno Oskar	ZE 41	15.07.2016
Greder	Lily	ZE 63/ZE43	20.09.2016
Schlegel	Joris Andreas	ZE 51	15.10.2016
Lindegger	Aurel Vincent	HO 64	24.10.2016

Wir gratulieren allen Familien ganz herzlich.

Todesfälle

11.01.2016	Konrad Anna	OB 1	geb.12.12.1926
18.02.2016	Dietter Margrit	ZE 63	geb.06.09.1934
14.10.2016	Djuric Momcilo	OB 1	geb.28.08.1951

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

Werte und Grundlagen im Vermietungsreglement

Vermietungsreglement als Grundlage

Vor dem Vermietungsstart in der Greencity machte sich das Ressort Mietwesen & Soziales Gedanken, nach welchen Kriterien die neuen Wohnungen vergeben werden sollten. Als Grundlage musste einerseits altes Wissen aus der Erstvermietung des Siedlungshofgartens aufgefrischt und der bevorstehende Prozess mit unseren Partnergenossenschaften abgesprochen werden. Andererseits musste aber auch das Vermietungsreglement aktualisiert und an die Gegebenheiten in der Neubausiedlung angepasst werden. So wurde das Reglement 2016 vom Vorstand vollständig überarbeitet. Es beschreibt nun ausführlich das Vermietungsverfahren und enthält neue Grundsätze über die Werte der *geho*. Im Besonderen wollen wir Menschen ansprechen, die den Genossenschaftsgedanken mittragen und nach Möglichkeit bereit sind, sich in irgendeiner Form für die Nachbarschaft zu engagieren. Es sind Menschen, die nachhaltig leben wollen und auch an die nächste Generation denken.

Fokus auf Familien und Senioren

Wie an der Vorstandstreue im Oktober deutlich wurde, soll der Fokus nach wie vor auf Familien und Senioren liegen. Sie sind die Kernzielgruppen der Genossenschaft Hofgarten – in allen Siedlungen. Dem Vorstand war es aber auch wichtig, im überarbeiteten Vermietungsreglement bisher nicht vorhandene Möglichkeiten für neue Wohnformen zu schaffen. So kann nun in der Greencity beispielsweise auch an Wohngemeinschaften vermietet werden. Diese Wohnform ist sehr gemeinschaftsorientiert und könnte somit einen Mehrwert für die *geho* bieten. Ein weiterer, neu schriftlich festgehaltener Wert ist die soziale Durchmischung. Wie gestalten wir Integration? Der Vorstand hat sich dabei einerseits für Quoten als regulatorisches Element und andererseits für Nachfrageorientierung entschieden. So vermieten wir zwei Neubauwohnungen an die Stiftung Domicil, die für Menschen mit Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt bürgt, sowie eine an eine anerkannte Flüchtlingsfamilie. Darüber hinaus erhielten wir eine Bewerbung von einem jungen Rollstuhlfahrer mit Wurzeln in der *geho*, für den die Baukommission nun eine Wohnung nach seinen spezifischen Bedürfnissen umplant.

Belegungsvorschriften weiterhin streng

Ein Vermietungsreglement ist in Genossenschaften stets ein Politikum, denn es schränkt den Gebrauch von Wohnfläche pro Person ein. Unsere strengen Belegungsbestimmungen (Zimmerzahl -1 als Mindestpersonenzahl) haben wir auch für die Greencity übernommen. Um Leerstände vermeiden zu können, wurde aber eine zusätzliche Regelung eingeführt, die es erlaubt, in begründeten Fällen diesen Grundsatz zu lockern. Das neue Dokument unterstützte uns dabei, die passenden Mieter auszuwählen.

Vielfalt am Genossenschaftsfest

Besonders deutlich zeigte es sich beim Genossenschaftsfest in der Siedlung Hofgarten: Gemeinschaft ist wichtig in der *geho*. Kinderanimation, eine stimmig eingebettete Generalversammlung im Zelt und ein anschließend rauschendes Fest mit Unterhaltung und vielen guten Gesprächen festigten den Zusammenhalt und förderten den Austausch unter den Bewohnern. Die zum ersten Mal durchgeführte Kunstausstellung im Gemeinschaftsraum bot KünstlerInnen, die in der *geho* leben, eine Gelegenheit, ihre Werke einem breiteren Publikum näherzubringen. Die Werkschau schaffte auch mühelos den Spagat über die Siedlungen.



Herbert Vieweg

Koordination der Greencity-Kommunikation



Valérie Clapasson

Das Ressort Kommunikation war neben der Bewirtschaftung der klassischen Kommunikationsmittel der *geho* auch zuständig für die Führung der neu gegründeten Subkommission "Vermarktung & Vermietung" der Greencity-Baukommission. So wurden im Frühsommer als erste Vermarktungsmassnahme die drei neuen Gewerberäume der *geho* auf verschiedenen Webplattformen inseriert und kurz darauf die ersten Gespräche mit potenziellen Mietern geführt. Bis Ende Jahr konnten so drei valable Mietinteressenten gefunden werden: eine Osteopathiepraxis wird sich gleich an der Südspitze des A1 einmieten, nördlich davon folgt ein Kindermöbel- und Accessoires-Geschäft. Die Pläne für die Eröffnung einer Bäckerei mit Café im Erdgeschoss des B3S direkt am Spinnereiplatz sind zudem weit fortgeschritten.

Ansprache über den digitalen Kommunikationsweg

Für den Vermietungsstart der Wohnungen im November mussten vorgängig viele Informationen zusammengetragen und für die Publikation auf der Website vorbereitet werden. So benötigte jede Wohnung einen Grundrissplan und der provisorische Mietzins und die Höhe des Anteilkapitals mussten definiert werden. Unter der Regie der gemeinsamen Kommunikationsstelle der Greencity-Genossenschaften wurden diese umfangreichen Informationen zu jeder einzelnen Wohnung anschliessend auf der gemeinsamen Vermietungsseite publiziert. Mittels einem Sortiersystem konnten dort die Wohnungen nach der richtigen Grösse und der gewünschten Genossenschaft sortiert werden und bei den angezeigten Wohnungen auch gleich die Grundrisse heruntergeladen sowie alle anderen Informationen gespeichert werden. Die Mietinteressenten hatten damit die Gelegenheit, gut vorbereitet an die Besichtigung der Musterwohnungen zu kommen. Sämtliche Kommunikation wurde aus Kostengründen und aufgrund der Einfachheit online via Website (www.greencity-genossenschaften.ch) und E-Mail geführt.

Jahresbericht, Hofblatt und Website

Neben den oben beschriebenen Sonderaufgaben für die Greencity bewirtschaftete das Ressort Kommunikation auch die bestehenden klassischen Kommunikationskanäle der *geho*. Anfang Jahr konnte ein Jahresbericht erstellt werden, den die Generalversammlung im Mai ohne Gegenstimme verabschiedete. Im April, August und Dezember wurden drei informative Hofblätter herausgegeben und gegen Ende des Jahres wurden die Texte auf der Website überarbeitet. Ausgänge in den Treppenhäusern, Mieterkorrespondenz und die Betreuung der Anlässe der Kontaktgruppen ergänzten die Aufgaben.

Kontaktgruppen Hof- und Sihlgarten

Die Kontaktgruppe Hofgarten startete 2016 in einer neuen Konstellation, nachdem zum Jahresende 2015 hin drei langjährige Mieterinnen ihren Rücktritt aus der Kontaktgruppe bekannt gegeben hatten. Zwei bisherige und drei neue Kontaktgruppenmitglieder stellten durchs Jahr hindurch vielfältige Anlässe für die Siedlung Hofgarten auf die Beine. Auch im Sihlgarten fanden dank einigen tatkräftigen BewohnerInnen verschiedene Events statt. Für 2017 gilt es nun, in der neuen Siedlung in der Greencity eine Kontaktgruppe zu initiieren und so das Zusammenwachsen der neuen Mieter zur Gemeinschaft zu fördern.

Die Greencity nimmt Form an

Der Bau in der Greencity brachte 2016 beträchtliche Etappen hinter sich. Ende Jahr zeigten sich erste Vorboten, die die Endphase des Bauprojektes ankündigten.

Bauarbeiten im ersten Halbjahr

Der milde Winter 2015/16 brachte keine Verzögerungen mit sich und so konnte die Fertigstellung des Rohbaus des B3S bereits im ersten Quartal erreicht werden. Im Mai konnten dann die Bautafeln angebracht werden. Sie kündigten damit den Vermietungsstart an. Im Juni wurden als nächstes die Musterfassaden für beide Gebäude montiert. Im B3S verlief die Bemusterung wunschgemäss, beim Gebäude A1 allerdings musste eine zweite Runde eingelegt werden. Die geplanten Oberflächen mit Putz genügten in ihrer Ausführungsqualität nicht unseren Vorstellungen. Der darauffolgende Austausch zwischen Architekten und Handwerkern führte zu einer optimierten Ausführungsart des Verputzes, welche die ästhetischen und handwerklichen Anforderungen in Einklang brachte. Das Gebäude erreichte im August 2016 termingerecht seine vollumfängliche Höhe. Von Beginn des Jahres an wurden verschiedene Messungen zu den Erschütterungen gemacht, die von der S-Bahnlinie verursacht werden. Eine Überschreitung der vorgeschriebenen Grenzwerte stellte sich dabei nicht ein.

Bauarbeiten im zweiten Halbjahr

Das zweite Halbjahr galt dem Innenausbau und dem Anbringen der Fassaden. Im Gebäude B3S tauchten zwischen den grauen Eternitfassaden immer mehr Farbakzente auf und zum Jahresende hin wurde begonnen, das Gerüst abzubauen. Beim Gebäude A1 wechselte die Fassadenfarbe mehrmals. Nach dem Verkleiden des Rohbaus mit einem 20 cm starken Mineralwollemantel wechselte die Oberflächenfarbe von grau zu grün, bevor anschliessend der Grundputz das Gebäude mit einem sanften Weissston eindeckte.

Aufrichte

Die Aufrichte am 13. September 2016 markierte offiziell das Ende des Rohbaus und bot die Möglichkeit, zurückzublicken und den Arbeitern Dank zu sagen. Die Qualität des Gebauten, die Verhältnisse auf der Baustelle und das Engagement aller Beteiligten wurden in den verschiedenen Festreden thematisiert. Rund 250 Arbeiter verköstigten sich anschliessend am reichhaltigen Buffet und genossen den Abend.



Thomas Merkle

Festessen für die Bauarbeiter an der Aufrichte im September 2016.





Blick in die Musterwohnung im Gebäude B3S.

Fertigstellung der Musterwohnungen

Vor den ersten Besichtigungen am 12. und 13. November 2016 wurden die Musterwohnungen fertiggestellt. Die 4,5-Zimmer-Musterwohnung im B3S besticht durch ihre Lage mit Sicht auf den Spinnereiplatz und das dahinter liegende Sihltal. Die Wohnung ist sehr grosszügig angelegt und verfügt über geräumige Zimmer, einen einladenden Wohnbereich und einen grossen Eingang mit eingebauten Wandschränken und Reduit. Die Ausführung mit moderner Wohnküche mit energiesparenden Küchengeräten, einem Mosaik von geräuchertem und naturbelasstem Eichenparket sowie zwei komplett eingerichteten Badezimmern unterstreicht die Modernität dieser neuen Wohnung. Die 3,5-Zimmer-Musterwohnung im A1 zeichnet sich aus durch ihre ost- und westwärts gerichteten Fenster, die durch den schmalen Gebäudegrundriss sogenanntes "Durchwohnen" möglich machen und mit einem Lichteinfall von beiden Seiten für sehr helle Wohnungen sorgen. Moderne Küchen und ein in Blautönen gehaltenes Bad sowie die ostwärts gerichtete, einladende Loggia bestärken den stimmigen Eindruck.

Spielplätze, Bahnübergang und Velowege

2016 wurden auch Fortschritte in der Umgebungsgestaltung gemacht. So wurden Spielplätze für alle Altersgruppen sowie Geh- und Strassenbeläge bemustert und Pflanzen und Bäume für die verschiedenen Standorte ausgesucht. Weiter konnte bei einem Treffen mit der Sihltal Zürich Uetlibergbahn SZU, dem Tiefbauamt der Stadt Zürich und weiteren Beteiligten die Erneuerung der Bahnübergänge und die Neugestaltung der Butzenstrasse besprochen werden. Die Allmendstrasse wurde bereits Anfang Jahr ausgebaut. Neu erstreckt sich von der Greencity her bis zur Stadtgrenze bei Adliswil eine Baumallee mit Geh- und Radwegen.

Neubau Schulanlage Allmend

Das neue Schulhaus in der Greencity wird erst 2022 bezugsbereit sein. Der Schulkreis verfügt aber über eine vertretbare provisorische Lösung für die Zwischenzeit. Ende 2016 wurde bei einem Architekturwettbewerb das zukünftige Schulhaus ausgesucht, das für 250 Kinder im Alter zwischen 4 und 13 Jahren die Infrastruktur für Schulraum, Betreuung und Sport bieten wird.



Unterhaltsarbeiten und weitere Planungen

Umbau der bisherigen Geschäftsstelle im Hofgarten

Neben den Tätigkeiten für die Greencity war das Ressort Bau & Unterhalt auch für verschiedene Aufgaben in den bestehenden Liegenschaften zuständig. Im Zuge der geplanten Verlagerung der Geschäftsstelle in die Greencity entschied der Vorstand, die in die Jahre gekommene Geschäftsstelle im Hofgarten vorgängig zu sanieren und den stark vermoderten Boden zu erneuern. Die Räumlichkeiten sollten so auch an die zukünftige Nutzung angepasst werden. Zusammen mit dem Architekturbüro „fiktiv“ starteten die Planungsarbeiten Mitte April 2016, umgebaut wurde in den Sommerferien. Am 5. September konnte die neue Geschäftsstelle eröffnet werden.

Sanierungen und Unterhaltsarbeiten

Darüber hinaus beschäftigten neue Absturzsicherungen auf den Dächern, Balkonsanierungen und Zimmertransfers das Ressort. Auch die 14 Wohnungswechsel gaben zu tun, da Wände gestrichen oder Badezimmer saniert werden mussten. Im Dezember streikte dann die Heizung im Sihlgarten, was kurz vor Weihnachten einigen Aufruhr und kalte Wohnungen verursachte.

Urban Gardening für alle Siedlungen

Bereits seit 2015 ist es in der Siedlung Sihlgarten möglich, in Pflanzkisten seinen eigenen kleinen Garten zu betreiben. 2016 folgten nun Pflanzkisten im Hofgarten und den Stammhäusern. Rund 22 Mietparteien bestellten 24 Pflanzkisten, die im April an geeigneten Plätzen in den Höfen aufgestellt wurden. Die MieterInnen machten sich mit viel Elan an das Einfüllen der Erde und die Bepflanzung der eigenen Kisten. Bereits nach kurzer Zeit erblühten und grüntem die ersten Pflanzen und schon im Frühsommer konnten die ersten Früchte der Arbeit geerntet werden. Mit Freude nahm der Vorstand zur Kenntnis, wie beliebt das neue Angebot ist.



Ausräumen der Akten vor der Sanierung der Geschäftsstelle Hofgarten.



Grundlagen der strategischen Planung



Petr Michalek

Strategische Planung

Der Fokus des Ressorts lag 2016 auf der strategischen Planung. Dabei geht es sowohl um den weiteren Umgang mit den bestehenden Liegenschaften als auch um die Formulierung von sinnvollen Leitlinien für ein mögliches zukünftiges Wachstum in Form von Neuerwerbungen und Neubauten. Die folgenden Fragestellungen standen dabei im Mittelpunkt:

- Welche Entwicklung strebt die Genossenschaft mittel- und langfristig an?
- Welche konkreten Massnahmen sind kurzfristig in Anbetracht der langfristigen Planung sinnvoll und zielführend?
- Was sind die finanziellen Rahmenbedingungen für die angestrebten Entwicklungen?

Daten und Prognosen

Um diese Fragen fundiert beantworten zu können, mussten 2016 die notwendigen Grundlagen zu den einzelnen Liegenschaften gesammelt und sinnvoll strukturiert werden. Mit intensiver Recherche der Geschäftsstelle wurden Angaben zu baulichen und finanziellen Rahmenbedingungen zusammengetragen. Danach wurden die gesammelten Daten mithilfe der bekannten Lebensdauer von Bauteilen und den damit zusammenhängenden Investitionszyklen zu möglichen baulichen und finanziellen Szenarien für die Zukunft der einzelnen Siedlungen hochgerechnet.

Parallel wurden die aktuellen und zukünftigen Belehnungsreserven unserer Liegenschaften prognostiziert. Diese können als zentrale Werte in Bezug auf die finanziellen Rahmenbedingungen für zukünftiges Wachstum gesehen werden. Weiter zeigte sich, dass insbesondere für die Siedlung Hofgarten sowie die Stammhäuser vertiefte Untersuchungen notwendig sind. Diese wurden in Form von fokussierten Liegenschaftschecks Ende Jahr in Angriff genommen und befinden sich in vollem Gange.

Weiterentwicklung des Leitbilds

Im Zusammenhang mit der strategischen Planung kristallisierte sich heraus, dass auch das Leitbild weiterentwickelt werden sollte und diesbezüglich eine vertiefte Betrachtung notwendig war. Aus diesem Grund wurde die jährliche Re-traite des Vorstandes im Herbst auf die Bearbeitung dieses Themas ausgerichtet. Im Rahmen von mehreren Workshops wurden die Inhalte des Leitbilds bearbeitet. Viele der zentralen Erkenntnisse der spannenden und lebhaften Diskussionen waren Beobachtungen zu den wichtigsten Qualitäten, welche die Genossenschaft bereits jetzt schon prägen. Es wurde festgehalten, dass die wichtigsten Bewohner der *geho* Familien und Senioren sind. Auch wurden die hochwertigen Standorte der Siedlungen hervorgehoben, ebenso wie festgestellt werden konnte, dass sich ein hoher Aufwand bei der Mieterauswahl in Form von persönlichen Gesprächen zu lohnen scheint. Die wichtigste Erkenntnis aber war ein breiter Konsens darüber, dass ein weiteres Wachstum zwar durchaus angestrebt wird, dieses aber nicht um jeden Preis erfolgen muss. Ziel bleibt in erster Linie die Beibehaltung der bestehenden Qualitäten.

Untersuchung "Anbauprojekt"

Ende 2015 wurde durch eine Gruppe von Genossenschaffern ein Antrag eingereicht, um die Realisierbarkeit von zusätzlichen Wohnräumen in Form von Container-Anbauten in den Siedlungen Hofgarten I und II zu prüfen. Dieser Antrag wurde 2016 untersucht und in seiner ursprünglichen Form vom Vorstand abgelehnt. Als Reaktion schlugen die Initianten eine veränderte Projektvariante vor, die nun im Rahmen der laufenden strategischen Planung analysiert wird.

Resultate und Kommunikation

Wie aus den vorherigen Absätzen zu entnehmen ist, steht die strategische Planung in ihren Grundzügen, soll jedoch in spezifischen Punkten noch weiter vertieft werden. Dem Vorstand ist es ein Anliegen, die Genossenschaffter zu informieren und ihre Rückmeldungen einzuholen. In diesem Sinne werden die zentralen Erkenntnisse und Resultate präsentiert, sobald der Planungsfortschritt dies zulässt.

Anpassung Reglement Genossenschaftsanteile

Vor dem Vermietungsstart in der Greencity musste nicht nur das Vermietungsreglement überarbeitet werden, sondern auch das Reglement über die Genossenschaftsanteile an die neuen Gegebenheiten angepasst werden. Dabei informierte sich der Vorstand auch über die Regelungen unserer Partnergenossenschaften. Bei diesen (Wogeno Zürich und GBMZ) beträgt der Mitgliedschaftsanteil 6 Prozent der Anlagekosten und entspricht damit den aktuellen Empfehlungen des Verbandes der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg). Die *geho* hat diese Empfehlung für die Greencity übernommen. Gleichzeitig wurde aber nach einer Regelung gesucht, die es erlaubt, die Genossenschaftsanteile der Wohnungen der bestehenden Siedlungen beizubehalten. Zusätzlich sollte auch eine Möglichkeit geschaffen werden, weniger zahlungskräftigen Neuzuzügern in der Greencity mit einer gewissen Flexibilität in Bezug auf die Höhe der Anteilscheine zu begegnen. Aus Sicht des Vorstandes ist es gelungen, die unterschiedlichen Anforderungen unter einen Hut zu bringen. Das Resultat ist dem revidierten "Reglement Genossenschaftsanteile" vom 4. Juli 2016 zu entnehmen und kann online abgerufen werden.



Kommentar zur Jahresrechnung 2016



Zuwachs der Bilanzsumme

Wie bereits in den vergangenen Jahren ist eine markante Zunahme der Bilanzsumme zu verzeichnen. Diese wird in erster Linie durch den laufenden Neubau der Siedlung Greencity verursacht. Während das Baukonto Ende 2015 rund 15.5 Mio. CHF umfasste, betrug es Ende 2016 bereits 31.4 Mio. CHF und hat sich somit verdoppelt.

Zuwachs in der Darlehenskasse und sinkende Zinskosten

Trotz des leicht gesenkten Zinssatzes im Jahre 2015 konnte die Darlehenskasse 2016 um mehr als 0.9 Mio. CHF geäufnet werden. Gleichzeitig konnte die *geho* ihre Fremdfinanzierung auf durchschnittliche Zinsen von sehr günstigen 1.18 Prozent (Stand 31.12.2016) reduzieren. Im Sinne der beschlossenen Finanzierungsstrategie wurde versucht, eine vergleichbar günstige Zinsbelastung möglichst langfristig sicherzustellen.

Einlagen in den Amortisations- und Erneuerungsfonds

Wie bereits 2015 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.

Neuschaffung einer Rücklage für die Entwicklung der Genossenschaft

Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufes und der ersten Erkenntnisse der strategischen Planung hat der Vorstand erstmalig eine Rücklage für die Entwicklung der Genossenschaft gebildet. Dieses Gefäss wird in Zukunft für die Finanzierung von Entwicklungsaufgaben der Genossenschaft verwendet. Zugleich wird damit die Möglichkeit geschaffen, bei notwendigen ausserordentlichen Abschreibungen von Liegenschaften die Erfolgsrechnung zu entlasten.

Finanzierung der Greencity-Kommunikation

Die Kommunikationsaktivitäten in der Greencity mussten während der Bauphase koordiniert und kanalisiert werden. Die vier gemeinnützigen Bauträger einigten sich auf die Vergabe des Auftrages an Valérie Clapasson. Entscheidend dafür waren aus Sicht der *geho* vor allem die Professionalität und die direkte Steuermöglichkeit der Kommunikation aus erster Hand, was sich als strategischer Vorteil erwies. Der Auftrag ist bis zur Errichtung des Normalbetriebs in der Greencity befristet.

Bilanzgewinn und Antrag für die Verwendung

2016 konnte ein positives Ergebnis mit einem Gewinn von 16'579.28 CHF realisiert werden. Der Vorstand beantragt bei der Generalversammlung dessen Verwendung für die Einlage in den gesetzlichen Reservefonds (15'000 CHF) sowie als Vortrag auf die neue Rechnung 2017 (1'579.28 CHF). Diese Massnahmen ermöglichen einen Ausgleich allfälliger zukünftiger negativer Jahresergebnisse, was sich für die Genossenschaft als zusätzlicher finanzieller Stabilitätsfaktor auswirkt.

Aktiven	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	575'693.92	403'834.48
Forderungen gegenüber Mietern	1'652.00	561.70
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	35.00	477.46
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen (Heizkosten)	163'405.20	127'185.82
Aktive Rechnungsabgrenzung	4'175.25	9'004.70
Total Umlaufvermögen	744'961.37	541'064.16
Wertschriften (EGW / HBG)	31'000.00	10'000.00
Mobilien	1.00	1.00
Landwert der Liegenschaften	683'148.00	683'148.00
Gebäudewert	53'809'666.14	53'797'390.89
./ Wertberichtigungen	-9'976'273.12	-9'081'715.12
Baukonto Greencity	31'364'548.50	15'467'259.20
Total Anlagevermögen	75'912'090.52	60'876'083.97
Total Aktiven	76'657'051.89	61'417'148.13
Passiven	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	164'906.30	134'156.80
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	311'840.00	311'840.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern / Genossenschaftern	19'000.00	500.00
Vorauszahlungen von Mietern	447'943.15	479'901.20
Übrige passive Rechnungsabgrenzung	159'555.30	235'400.93
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'103'244.75	1'161'798.93
Darlehenskasse (Mieter / Genossenschafter)	8'778'168.34	7'825'420.04
Hypotheken	60'631'370.00	47'243'210.00
Rückstellungen	10'044.90	6'064.60
Erneuerungsfonds	4'519'774.00	3'721'790.00
Total langfristiges Fremdkapital	73'939'357.24	58'796'484.64
Total Fremdkapital	75'042'601.99	59'958'283.57
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1'241'300.00	1'237'300.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	140'000.00	117'500.00
Solidaritätsfonds	66'570.62	80'332.49
Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	150'000.00	-
Gewinnvortrag	1'232.07	209.06
Jahresgewinn	15'347.21	23'523.01
Total Eigenkapital	1'614'449.90	1'458'864.56
Total Passiven	76'657'051.89	61'417'148.13

ERFOLGSRECHNUNG 1.1.- 31.12.2016

	2016 / CHF	2015 / CHF
Mietzinsertrag	3'706'211.00	3'861'207.00
./. Leerstände	-2'523.65	-123.20
Verwaltungsentschädigung auf Nebenkosten	21'270.05	22'468.65
Sonstiger betrieblicher Ertrag	41'750.84	41'711.78
Betrieblicher Gesamtertrag	3'766'708.24	3'925'264.23
Liegenschaftenerhaltung	-296'216.91	-471'340.91
Einlagen Erneuerungsfonds	-797'984.00	-797'984.00
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	-198'926.25	-175'191.75
Gebäudeversicherung	-25'535.55	-25'535.55
Total Liegenschaftenerhaltungskosten	-1'318'662.71	-1'470'052.21
Betrieblicher Nettoerfolg	2'448'045.53	2'455'212.02
Personalaufwand	-596'227.65	-584'812.80
Entschädigungen an Vorstand	-88'095.35	-87'266.65
Genossenschaftsaufwand	-21'916.40	-49'568.25
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-122'352.94	-99'408.14
Total Verwaltungskosten	-828'592.34	-821'055.84
Abschreibungen Immobilien	-894'558.00	-912'564.00
Total Abschreibungen	-894'558.00	-912'564.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	724'895.19	721'592.18
Finanzertrag	100.00	340.76
Hypothekarzinsen	-388'189.53	-568'993.78
Verzinsung Darlehenskasse	-124'552.95	-125'962.80
Total Finanzerfolg	-512'642.48	-694'615.82
Zuweisung Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung	-150'000.00	-
Jahresergebnis vor Steuern	62'252.71	26'976.36
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-46'905.50	-3'453.35
Jahresgewinn	15'347.21	23'523.01

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 "Baukonto Greencity" enthalten und noch nicht unter "Landwert Liegenschaften". Bei den Liegenschaftswerten im Anhang ist das Gebäude im Bau nur mit der Versicherungssumme der Bauzeitversicherung per 31.12.2016 aufgeführt.
- Die Abschreibungen sowie die Einlagen in den Erneuerungsfonds erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen.
- Bei Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschäftern werden diese auch als „Mieter“ bezeichnet. Auf die Separierung der Nichtgenossenschäftsmieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.
- Die Depositenkasse und Hypotheken – auch mit Laufzeitende im Jahr 2017 – wurden als langfristiges Fremdkapital, im Jahr 2017 zu leistende Amortisationen von verzinslichen Verbindlichkeiten als kurzfristiges Fremdkapital betrachtet.

2. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Darlehenskasse	2016 / CHF	2015 / CHF
Stand am 1. Januar	7'825'420.04	7'252'555.89
Veränderung	870'267.05	489'392.80
<i>Bruttozinsen</i>	124'552.95	125'962.80
<i>./. Verrechnungssteuer</i>	-42'071.70	-42'491.45
Gutschrift Nettozinsen	82'481.25	83'471.35
Saldo am 31. Dezember	8'778'168.34	7'825'420.04

Wertberichtigungen für Liegenschaften	2016 / CHF	2015 / CHF
Stand am 1. Januar	9'081'715.12	8'169'151.12
Reglementarische Einlagen	894'558.00	912'564.00
Saldo 31. Dezember	9'976'273.12	9'081'715.12

Solidaritätsfonds	2016 / CHF	2015 / CHF
Stand am 1. Januar	80'332.49	77'734.24
Einlagen im Geschäftsjahr	18'819.30	20'830.55
Entnahmen im Geschäftsjahr:		
<i>Spenden / Jubiläen</i>	-1'106.08	-2'283.35
<i>Einlage Solidaritätsfonds WBG-Schweiz</i>	-2'610.00	-2'610.00
<i>Genossenschäftsfest</i>	-17'152.10	-
<i>Aktivitäten der Kontaktgruppe</i>	-11'712.99	-13'338.95
Total Entnahmen	-32'581.17	-18'232.30
Saldo 31. Dezember	66'570.62	80'332.49

Erneuerungsfonds	2016 / CHF	2015 / CHF
Stand am 1. Januar	3'721'790.00	2'923'806.00
Reglementarische Einlagen	797'984.00	797'984.00
Entnahmen	-	-
Saldo 31. Dezember	4'519'774.00	3'721'790.00

Rücklage für die Entwicklung der Genossenschaft

Der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten hat am 20.3.2017 beschlossen, zulasten des Jahresergebnisses 2016 eine Rücklage zu bilden. Diese soll auch künftig geäufnet werden können, Entnahmen erfolgten im Geschäftsjahr nicht. Siehe dazu auch die Erläuterungen im Kommentar zur Jahresrechnung.

	2016 / CHF	2015 / CHF
Einlagen	150'000.00	-
Entnahmen	-	-
Saldo 31. Dezember	150'000.00	-

Entschädigung des Vorstandes

	2016 / CHF	2015 / CHF
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	76'800.00	77'000.00
Entschädigung Baukommission	60'920.00	24'280.00
Entschädigung Projektaufwand	22'040.00	20'400.00
Total	159'760.00	121'680.000

Es wird darauf geachtet, dass Vorstandsmitglieder i.d.R. in keinem direkten oder indirekten Auftragsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Damit wird sichergestellt, dass keine Interessenkonflikte zwischen strategischer Leitung und Ausführung entstehen. Für Kommunikations- und Koordinationsaufgaben in der Greencity war es im Berichtsjahr jedoch sinnvoll, diese an ein Vorstandsmitglied zu übergeben. Diese Kosten sind nicht in den vorstehend aufgeführten Vorstandsentschädigungen enthalten und belaufen sich auf rund CHF 6'000. Sie wurden über das Baukonto Greencity abgerechnet.

Zusammensetzung Zinsaufwand

	2016 / CHF	2015 / CHF
Bankzinsen /-spesen, Emissionskosten	667'504.53	735'779.38
aktivierte Zins- und Emissionskosten Bauprojekt Greencity	-279'315.00	-166'785.60

Revisionskosten

	2016 / CHF	2015 / CHF
Revisorenhonorare (inkl. Beratungsaufträge)	13'936.00	6'994.00

3. Firma und Sitz

Genossenschaft Hofgarten, Hofwiesenstrasse 58, 8057 Zürich

4. Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozente

	2016	2015
Kreis 2 und Kreis 6	6 (480%)	6 (480%)

5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	2016 / CHF	2015 / CHF
Pensionskasse der Stadt Zürich	7'194.35	6'780.30

6. Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2016 / CHF	2015 / CHF
Hinterlegte Grundpfandtitel zur Sicherung von Krediten am 31. Dezember	78'657'740.00	78'657'740.00

7. Weitere, statuarisch vorgeschriebene Angaben

Risikobeurteilung

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

Wohnungsbestand per 31.12.2016

Zimmerzahl	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	Total
Stammhäuser			7		6		3		16
Hofgarten I	1+1*		26-1*		41-1*		1+1*+2**		71
Hofgarten II	16		47		38		1		102
Hofgarten III	15								15
Sihlgarten	12	3	3	7		22		10	57
Total	45	3	82	7	84	22	8	10	261

* Umbau Hofwiesenstrasse 54: aus einer 3- und einer 4-Zimmer-Wohnung wurde eine 2- und 5-Zimmer-Wohnung

** Einfamilienhäuser

Liegenschaftswerte

Siedlung / Liegenschaft	Bezug	Landwert	Anlagewert 1.1.2016	Aktivierung 2016	Anlagewert 31.12.2016	Gebäudever- sicherungswert
Stammhäuser	1922	53'075.00	1'691'376.75	-	1'691'376.75	5'935'000.00
Hofgarten I	1930	174'840.00	13'551'577.05	7'002.85	13'558'579.90	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	1'665'345.65	5'272.40	1'670'618.05	2'985'000.00
Sihlgarten	2007	62'667.00	20'390'783.44	-	20'390'783.44	19'757'400.00
Greencity B3S	2017					13'400'000.00
Greencity A1S	2017					7'400'000.00
Total		683'148.00	54'480'538.89	12'275.25	54'492'814.14	100'598'400.00

	Anlagewert 31.12.2016	Wertberichtigungen 2016	Wertberichtigungen kumuliert	Buchwert 31.12.2016
Stammhäuser	1'691'376.75	24'401.00	442'628.10	1'248'748.65
Hofgarten I	13'558'579.90	211'287.00	3'030'676.93	10'527'902.97
Hofgarten II	17'181'456.00	266'896.00	3'737'906.30	13'443'549.70
Hofgarten III	1'670'618.05	23'581.00	488'194.69	1'182'423.36
Sihlgarten	20'390'783.44	368'393.00	2'276'867.10	18'113'916.34
Total	54'492'814.14	894'558.00	9'976'273.12	44'516'541.02

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2016 / CHF	2015 / CHF
Jahresgewinn	15'347.21	23'523.01
Gewinnvortrag	1'232.07	209.06
Bilanzgewinn /-verlust zur Verfügung der Generalversammlung	16'579.28	23'732.07

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	2016 / CHF	2015 / CHF
Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	15'000.00	22'500.00
Vortrag auf neue Rechnung	1'579'28	1'232.07
Total Bilanzgewinn /-verlust	16'579.28	23'732.07

Das Anteilscheinkapital und der Solidaritätsfonds werden somit nicht verzinst.



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 7 · 8031 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 2016 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, 10. April 2017

Beilage:

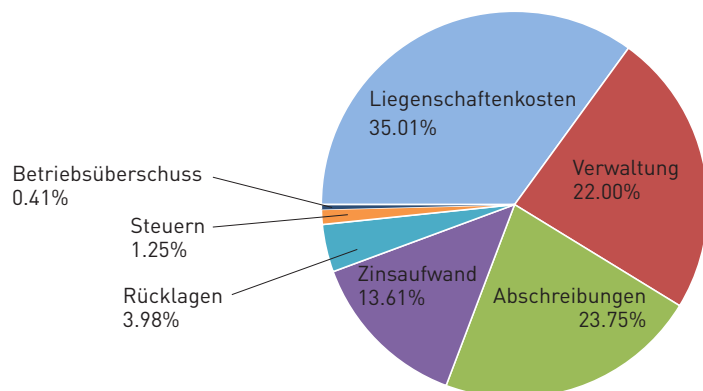
- Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns



Mitglied von EXPERTSuisse

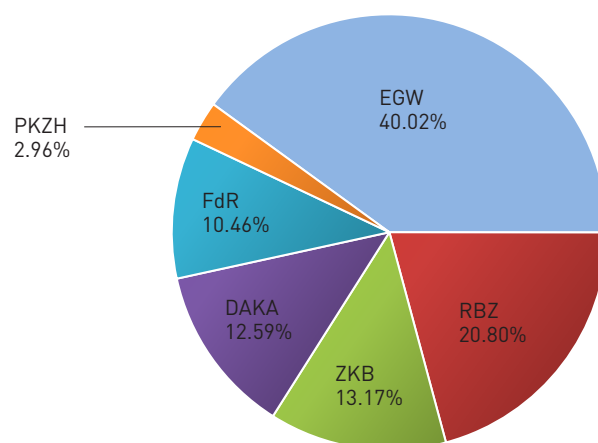
Ostschweizerische Treuhand Zürich is a member of International. A world-wide organization of accounting firms and business advisers

Verwendung des Mieterfrankens



	2016 / CHF	%	2015 / CHF	%
Liegenschaftskosten	1'318'663	35.01	1'470'052	37.45
Verwaltung	828'592	22.00	821'056	20.92
Abschreibungen	894'558	23.75	912'564	23.25
Zinsaufwand	512'742	13.61	694'957	17.70
Rücklagen	150'000	3.98	-	-
Steuern	46'906	1.25	3'453	0.09
Betriebsüberschuss	15'347	0.41	23'523	0.60

Gläubigerstruktur am 31.12.2016



Gläubiger	Betrag Hypothek CHF	Anteil %	Hinterlegte Grundpfandtitel CHF
EGW	27'900'000	40.02	31'930'000
Raiffeisenbank Zürich	14'500'000	20.80	25'000'000
Zürcher Kantonalbank	9'185'000	13.17	10'790'000
Darlehenskasse	8'778'168	12.59	-
Fonds des Roulement (WBG)	7'292'470	10.46	8'590'000
PK Stadt Zürich	2'065'740	2.96	2'347'740

Hypotheken und Darlehen am 31.12.2016

Stammhäuser		Ablauf	Beträge (CHF)
1.07%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank	6.2.2017	600'000
Hofgarten I			
0.32%	Anleihe Serie 54 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW	9.5.2036	8'000'000
Hofgarten II			
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	3'892'470
1.25%	Variable Hypothek der Pensionskasse der Stadt Zürich (PKZH)		2'065'740
Sihlgarten			
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
0.32%	Anleihe Serie 54 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW	9.5.2036	2'000'000
Greencity			
0.60%	Libor Flex Hypothek der Raiffeisenbank Zürich	5.11.2020	500'000
1.23%	Festhypothek der Raiffeisenbank Zürich	15.12.2026	3'000'000
1.36%	Festhypothek der Raiffeisenbank Zürich	15.12.2027	3'000'000
1.44%	Festhypothek der Raiffeisenbank Zürich	15.12.2028	2'000'000
1.53%	Festhypothek der Raiffeisenbank Zürich	15.12.2030	1'500'000
1.40%	Festhypothek der Raiffeisenbank Zürich	25.4.2031	4'500'000
1.00%	Darlehen des Verbandes gemeinn. Wohnbauträger WBG	28.5.2040	3'400'000
Total langfristiges Fremdkapital (ohne Darlehenskasse)			60'943'210
Durchschnittlicher Zinssatz (ohne Darlehenskasse)			1.18%

Mittelflussrechnung

Geschäftstätigkeit	2016/CHF	2015 / CHF
Jahresergebnis	15'347.21	23'523.01
Abschreibungen Immobilien	894'558.00	912'564.00
Veränderung Erneuerungsfonds	797'984.00	797'984.00
Veränderung Vorräte	-36'219.38	65'057.35
Veränderung Rückstellungen	3'980.30	2'336.80
Veränderung Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	150'000.00	-
Veränderung übrige Fonds	-13'761.87	2'598.25
Veränderung Forderungen	-647.84	362.99
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	49'249.50	-101'414.45
Veränderung aktive Abgrenzungen	4'829.45	8'652.04
Veränderung passive Abgrenzungen	-107'803.68	238'597.98
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	1'757'515.69	1'950'261.97
Investitionsbereich		
Investitionen in Liegenschaften	-15'909'564.55	-8'552'054.25
Investitionen in Finanzanlagen / Darlehen	-21'000.00	-
Geldfluss aus Investitionsbereich	-15'930'564.55	-8'552'054.25
Finanzierungsbereich		
Veränderung Hypotheken	13'388'160.00	1'328'160.00
Veränderung Darlehenskasse	952'748.30	572'864.15
Veränderung Genossenschaftskapital	4'000.00	4'000.00
Geldfluss aus dem Finanzierungsbereich	14'344'908.30	1'905'024.15
Veränderung Flüssige Mittel	171'859.44	-4'696'768.13
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 1. Januar	403'834.48	5'100'602.61
Veränderung der Flüssigen Mittel	171'859.44	-4'696'768.13
Flüssige Mittel am 31. Dezember	575'693.92	403'834.48



I M P R E S S U M

Herausgeber:
Genossenschaft Hofgarten
Hofwiesenstrasse 58
8057 Zürich
044 363 39 11
info@geho.ch
www.geho.ch

Projektleitung: Valérie Clapasson

Gestaltung: Boris Deister

Fotos: Michael Eggen Photography
(Genossenschaftsfest und GV);
Lukas Walpen (Baustelle Green-
city); Mike Niederhauser für Merlin
Photography (Aufrichte Greencity);
Pix Studio (Porträtbilder Vorstand);
Maureen Müller (Urban Gardening)

Korrektorat: Alexandra Korpiun

Auflage: 530 Ex. / April 2017

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

