

Jahresbericht 2017



Inhalt

Jahresbericht

Einladung zur 96. ordentlichen Generalversammlung.....	1
Organisation der Genossenschaft 2017	2
Vorwort der Präsidentin	3
Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2017	4
Bericht des Vorstands 2017	5
Bericht des Ressorts Mietwesen & Soziales.....	6
Bericht des Ressorts Kommunikation	9
Bericht des Ressorts Bau & Unterhalt	10
Bericht des Ressorts Finanzen & Immobilienstrategie	12

Jahresrechnung 2017

Bilanz.....	15
Erfolgsrechnung.....	16
Anhang zur Jahresrechnung	17
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	20
Bericht der Revisionsstelle zuhanden der Generalversammlung.....	21
Ergänzende Finanzinformationen	22

Einladung zur 96. ordentlichen Generalversammlung

Mittwoch, 23. Mai 2018

Theatersaal, Volkshaus Zürich

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

Traktanden:

1. **Begrüssung**
2. **Wahl der StimmzählerInnen und der ProtokollführerIn**
3. **Abnahme Jahresbericht 2017**

4. **Jahresrechnung 2017**
 - 4.1 Abnahme Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang
 - 4.2 Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle
 - 4.3 Beschlussfassung Verwendung des Bilanzgewinns

5. **Entlastung des Vorstands**

6. **Wahlen**
 - 6.1 des Vorstands
 - 6.2 der Präsidentin
 - 6.3 der Revisionsstelle

7. **Mitteilungen**
8. **Diverses**

Nach der Generalversammlung offeriert die Genossenschaft Hofgarten den TeilnehmerInnen ein Abendessen im **Theatersaal**.

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 Theatersaal**.

Die **Anmeldung** für die Teilnahme an der Generalversammlung erwarten wir mit der beiliegenden Anmeldekarte bis **Mittwoch, 16. Mai 2018**. 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 2017

Vorstand	seit		vorstand@geho.ch	Siedlung
Präsidentin (seit 2015)	2012	Milena Ragaz	milena.ragaz@geho.ch	Stammhäuser
Vizepräsident (seit 2015)	2008	Thomas Merkle	thomas.merkle@geho.ch	Sihlgarten
Ressort Mietwesen & Soziales	2000	Ruth Senti	ruth.senti@geho.ch	Hofgarten
Ressort Mietwesen & Soziales	2000	Herbert Vieweg	herbert.vieweg@geho.ch	extern
Ressort Kommunikation	2015	Valérie Clapasson	valerie.clapasson@geho.ch	Hofgarten
Ressort Bau & Unterhalt	2008	Thomas Merkle	thomas.merkle@geho.ch	Sihlgarten
Ressort Finanzen & Immobilienstrategie (seit 2015)	2014	Petr Michalek	petr.michalek@geho.ch	Hofgarten
Vertreter der Stadt Zürich	2006	Alfred Suter	alfred.suter@geho.ch	extern

Revisionsstelle	seit
OTG Zürich AG	2010

Kontaktgruppen	seit		
Kontaktpersonen Hofgarten	2009	Elvezia Hodel Lili Nikolic	elvezia.hodel@bluewin.ch lili-nikolic@gmx.ch
Kontaktperson Sihlgarten	2010	Céline Fleury	celine@telefleuries.com
Kontaktpersonen Stadtgarten	2017	Céline Brunner Fabienne Krause Ravasio	celine.brunner22@gmail.com fabienne-greencity@gmx.ch

Personal	seit		
Geschäftsführer	2013	Boris Deister	boris.deister@geho.ch
Verwaltung	2007	Gabi von Burg	gabi.vonburg@geho.ch
Verwaltung	2012	Lubica Ayranova	lubica.ayranova@geho.ch
Hauswart	1995	Bruno Lüthi	bruno.luethi@geho.ch
Maler	1996	Dawud Hammad	dawud.hammad@geho.ch
Gärtner/Stv. Hauswart	2014	Thomas Schweizer	thomas.schweizer@geho.ch

Hauptgeschäftsstelle Stadtgarten

Maneggplatz 34
8041 Zürich
043 399 93 16
info@geho.ch
www.geho.ch

Öffnungszeiten
Montag, 8.00–12.00 Uhr / 13.00–16.00 Uhr
Dienstag, 8.00–11.00 Uhr
Donnerstag, 7.00–11.00 Uhr

Geschäftsstelle Hofgarten

Hofwiesenstrasse 58
8057 Zürich
044 363 39 11

Öffnungszeiten
Dienstag, 8.15–10.00 Uhr
Donnerstag, 7.45–9.30 Uhr / 13.00–15.00 Uhr

Sehr geehrte GenossenschaftlerInnen
Sehr geehrte MieterInnen

Das Jahr 2017 kann für die Genossenschaft Hofgarten als ereignisreiches, herausforderndes und vor allem als historisches Jahr bezeichnet werden. Endlich konnten, nach jahrelanger Planungsarbeit und intensiver Bauzeit, die 68 neuen Wohnungen im Quartier Greencity bezogen werden. Die Genossenschaft Hofgarten wächst damit um eine neue Siedlung: die Siedlung Stadtgarten. Die Gebäudenamen Stadtgarten I fürs ehemalige A1 und Stadtgarten II für das B3S haben sich im Rahmen eines Wettbewerbs durchgesetzt und passen hervorragend zur bestehenden Identität der Genossenschaft Hofgarten.

Zukunftsweisend ist aber nicht nur der Siedlungszuwachs, sondern auch die Tatsache, dass die Genossenschaft im Stadtgarten erstmals einen Gewerberaum an einen Gastronomiebetrieb, die Bäckerei Wüst, vermietet. Zudem hat in der neuen Siedlung eine interessante Art der Partizipation der MieterInnen in Form von Arbeitsgruppen Einzug gehalten. Beides hat den Vorstand vor neue Herausforderungen gestellt und entsprechenden Einsatz erfordert.

Doch auch mit den bestehenden Siedlungen haben wir uns beschäftigt. So wurde im Sihlgarten zum 10-jährigen Jubiläum ein Fest durchgeführt und im Hofgarten bemühte sich der Vorstand aktiv um die Aufhebung von Unterbelegungen und der Schaffung einer 5-Zimmer-Wohnung durch Zimmertransfers. Im Herbst 2017 führte dies zu einer regelrechten Wechselkaskade, weil sich in dieser Hinsicht nicht zu verpassende Chancen ergaben.

Parallel dazu konnte die strategische Planung erfolgreich abgeschlossen werden. Die genaue und sorgfältige Analyse unserer verschiedenen Siedlungen und Gebäude bietet zukünftigen Vorständen Leitplanken, um die nötigen operativen Tätigkeiten zur richtigen Zeit in die Wege zu leiten. Somit kann eine langfristige Sicherung der in den Statuten genannten Ziele und vor allem der Hauptzweck der Genossenschaft Hofgarten, der dauerhafte Erhalt von Wohnungen zu tragbaren finanziellen Bedingungen, gewährleistet werden.

Darüber hinaus hat sich der Vorstand intensiv mit der Nachfolgeregelung des zurücktretenden Vorstandsmitglieds, Ruth Senti, beschäftigt. Nach sorgfältiger Prüfung der Ausgangslage und Definition des optimalen Stellenprofils wurde das Amt ausgeschrieben. In Bezug auf die Auswahl zuhanden der Generalversammlung wurden einerseits die Fachkompetenz und die Identifikation mit der Genossenschaft Hofgarten berücksichtigt. Andererseits ist dem Vorstand aber auch eine ausgewogene Zusammensetzung in Bezug auf Siedlungen, Alter und Geschlecht ein Anliegen. Wir sind überzeugt, dass unser Wahlvorschlag den bestehenden Vorstand optimal ergänzen wird.

Insgesamt blicken wir auf ein sehr erfreuliches, aber auch arbeitsintensives Jahr zurück. Der Geschäftsstelle und allen MitarbeiterInnen sei an dieser Stelle ein grosses Dankeschön ausgesprochen für die gute Zusammenarbeit und ihren unermüdlichen Einsatz. Auch bei Ihnen bedanke ich mich ganz herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und freue mich auf weitere historische Momente in der Genossenschaft Hofgarten.



Milena Ragaz
Präsidentin



Milena Ragaz

Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2017

An der 95. ordentlichen Generalversammlung vom 19. Mai 2017 konnten 112 Stimmberechtigte, davon 19 Bevollmächtigte, im Volkshaus Zürich begrüsst werden.

Folgende geladene Gäste wurden begrüsst:

- Herr Markus Harsch, leitender Revisor OTG Zürich AG
- Herr Reto Krapf, Raiffeisenbank
- Herr Benno Vonplon, Vonplon Bautreuhand GmbH
- Herr Roman Brantschen, Herr Tobias Lindemann, Adrian Streich Architekten
- Herr Peter Waser und Herr Franco Taiana, Vorstandsmitglieder der GBMZ
- Herr Andreas Gysi, Regionalverband Zürich (wbg-zh) von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Referent

Jahresgeschäfte

Die Präsidentin, Milena Ragaz, informierte über die wichtigsten Tätigkeiten im Vorstand. Letztes Jahr traf sich der Vorstand an 13 Vorstandssitzungen sowie an verschiedensten Kommissionssitzungen, um die nötigen Geschäfte zu behandeln. Vor allem das Neubauprojekt Stadtgarten sowie die strategische Planung für alle Liegenschaften gab viel zu tun. Die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und der Geschäftsstelle war sehr wichtig und funktionierte hervorragend.

Hauptthemen der Vorstandsarbeit 2016

Stadtgarten: Baufortschritt und Vermietungsstart, Grundlagen strategische Planung, Überarbeitung Leitbild, Schaffung des *geho*-Anstellungsreglements, Budget 2016, Anpassung Vermietungsreglement, Anpassung Reglement über Genossenschaftsanteile, Umbau Geschäftsstelle Hofgarten, Aufnahme gesuche von neuen GenossenschaftlerInnen, Vorbereitung Generalversammlung 2017, Korrespondenz von MieterInnen direkt an den Vorstand, Hofblatt/Jahresbericht/Website, Führen der Darlehenskasse, Personelles, Workshop des Vorstands.

Weil bei der Erstellung der strategischen Planung für die Siedlungen Hofgarten und Stammhäuser vertiefte Abklärungen notwendig wurden, beauftragte der Vorstand den Experten Andreas Gysi (wbg-zh), Liegenschaftschecks zu erstellen und verschiedene Sanierungs-/Neubauvarianten zu erarbeiten. Eine Informationsveranstaltung dazu wurde auf den Herbst angekündigt.

Der Jahresbericht 2016 wurde mit überwiegender Mehrheit genehmigt.

Betriebsrechnung und Entlastung

Die Betriebsrechnung 2016 wies einen Gewinn von Fr. 15'347.21 aus. Die Revisionsstelle beantragte der Generalversammlung aufgrund ihrer Prüfung eine Abnahme der Rechnung. Sie wurde von den anwesenden GenossenschaftlerInnen mit deutlichem Mehr gutgeheissen. Der Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde ebenfalls mit deutlicher Mehrheit genehmigt. Dem Vorstand wurde, unter Ausstand der Betroffenen, bei der Abstimmung einstimmig rechtsverbindliche Entlastung erteilt. Da die letzte Wahl der Revisionsstelle bereits länger zurückliegt, beantragte die Präsidentin, die Revisionsstelle „Ostschweizerische Treuhand Zürich AG“ vorerst für das Jahr 2017 zu wählen. Bei der Abstimmung wurde sie mit deutlicher Mehrheit gewählt. Ab 2018 wird die Wahl der Revisionsstelle im gleichen Turnus wie die Vorstandswahlen vorgenommen werden.

Die Generalversammlung 2018 findet am 25. Mai (neues Datum: 23. Mai 2018) im Volkshaus Zürich statt. Präsidentin Milena Ragaz bedankte sich bei allen Anwesenden und beendete die Generalversammlung um 20.20 Uhr.

Ruth Senti, Protokollführerin

Bericht des Vorstands 2017

Abnahme und Bezug der Stadtgarten-Gebäude als Schwerpunkt

Die Abnahme der Gebäude verlief weitgehend problemlos. Die Mängelbehebung war allerdings Ende 2017 noch nicht ganz beendet. Der Bezug der 68 neuen Wohnungen im Stadtgarten stellt für die Genossenschaft Hofgarten den Abschluss eines grossen Projekts dar. Nach vielen Jahren Planung und erfolgreicher Koordination mit den anderen gemeinnützigen Bauträgern konnten im Sommer die Wohnungen und Gewerberäume an die neuen MieterInnen übergeben werden. Erfreulicherweise konnten alle Wohnungen und Räume auf den erstmöglichen Termin hin vermietet werden. Als grosser Mehraufwand stellte sich dabei die Vergabe eines Gastrolokals an die Bäckerei Wüst heraus. Der Vorstand ist jedoch überzeugt, damit für das Quartier Greencity einen einzigartigen Treffpunkt und somit einen grossen Mehrwert geschaffen zu haben.

Umzug Geschäftsstelle

Der Umzug der Geschäftsstelle wurde bereits zu Beginn des Bauprojektes vom damaligen Vorstand beschlossen und die Räumlichkeiten im Stadtgarten entsprechend ausgebaut. Durch eine gute und vorausschauende Planung verlief der Umzug der Geschäftsstelle im Herbst 2017 reibungslos und ohne Unterbruch der Dienstleistungen für die MieterInnen.

Erfolgreicher Abschluss der strategischen Planung

An der Informationsveranstaltung im November wurden die Ergebnisse der strategischen Planung präsentiert. Die verschiedenen Szenarien wurden von Andreas Gysi, Experte von wbg-zh, sorgfältig geprüft, und der Vorstand folgte in seinen Entscheiden der so erarbeiteten Empfehlung für das weitere Vorgehen. Nach der Informationsveranstaltung wurde ein Faltblatt mit den wichtigsten Informationen zur strategischen Planung und zum weiteren Verlauf abgegeben. Dieses ist weiterhin auf der Geschäftsstelle erhältlich.

Vorstandssitzungen

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

- Stadtgarten
- Personelles, Neubesetzung Vorstandsamt
- Budget 2017
- Führen der Darlehenskasse DAKA
- Mietzinsentwicklung
- Korrespondenz und Anträge von MieterInnen direkt an den Vorstand
- Hofblatt/Jahresbericht/Website
- Nutzung Gemeinschaftsräume
- Aufnahmegesuche von neuen GenossenschafterInnen (inkl. neuer Gewerbenmieter)
- Vorbereitung der Generalversammlung 2018

Vorstandsretraite im Oktober

An der Retraite 2017 waren der Abschluss der strategischen Planung und die Vorbereitung des Informationsanlasses die Hauptthemen. Zudem führte die *geho* mit Vertretern der Genossenschaft Gesewo (Winterthur) einen Workshop durch, um von den gegenseitigen Erfahrungen zu profitieren und den Austausch zu fördern. In diesem Rahmen wurden unter anderem auch die Gesewo-Projekte „Giesserei“ sowie „Kanzlei“ in Winterthur besichtigt.



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

Kommen und Gehen



Ruth Senti

2017 war ein intensives Jahr für das Ressort Mietwesen: Nach dem umfangreichen Bezug der Neubausiedlung Stadtgarten fand auch in den bestehenden Siedlungen eine regelrechte Umzugswelle statt. Wir heissen alle NeuzuzügerInnen in der Genossenschaft Hofgarten herzlich willkommen.

Hofgarten/Stammhäuser

2017 verzeichneten wir im Kreis 6 insgesamt 13 Wohnungswechsel, dabei wurden 5 Wohnungen extern an neue MieterInnen vermietet. Die restlichen acht Wohnungen wechselten intern die BewohnerInnen, gemäss der Warteliste. Dabei konnte wieder eine zusätzliche 5-Zimmer-Wohnung an der Hofwiesenstrasse 60 realisiert und somit einer Familie mit drei Kindern mehr Platz zur Verfügung gestellt werden.

Sihlgarten

Hier fanden keine internen Wechsel statt. Zwei Wohnungen wurden extern vermietet.

Stadtgarten

Der Einzug in die zwei neuen Gebäude erfolgte zwischen Ende Juni und August. Um den Umzug einfacher und persönlicher zu gestalten, organisierte die *geho* am 29. Mai 2017 einen Kennenlernabend für die NeumieterInnen. Ziel war es, die Vernetzung anzustossen und erste Impulse für das Kennenlernen zu geben. Darüber hinaus wurden praktische Details über den Ablauf des Einzugs, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Quartier, Gemeinschaftseinrichtungen sowie Mobilität vermittelt. Alle 68 Wohnungen konnten planmässig bezogen werden. Dabei wurden erstmals in der Geschichte der *geho* auch vier Wohngemeinschaften eingemietet. Mit dem Bezug der 68 Wohnungen im Stadtgarten ist die Zahl der *geho*-GenossenschaftlerInnen per 31.12.2017 neu auf 391 Mitglieder gestiegen.

Gemeinsamer Willkommensapéro der Greencity Genossenschaften

Um nach dem Einzug Kontakte über das eigene Treppenhaus hinweg zu knüpfen und sich mit der erweiterten neuen Nachbarschaft bekannt zu machen, luden die Greencity Genossenschaften am 1. Oktober 2017 gemeinsam zum Willkommensanlass. Nach den kurzen Festreden der vier Präsidenten der gemeinnützigen Bauträger, darunter Stadtrat Daniel Leupi in seiner Funktion als Präsident der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, waren die rund 450 Anwesenden eingeladen, sich bei Speis und Trank in gemütlichem Rahmen als Nachbarn näher kennenzulernen.

Herkömmliche Begrüssungsanlässe für NeumieterInnen

In traditioneller Weise werden die neuen MieterInnen von der Genossenschaft Hofgarten jeweils persönlich begrüsst. Am 23. März 2017 fand ein Kennenlernabend in kleiner Runde mit drei neuen GenossenschaftlerInnen der Siedlung Hofgarten statt. Der Stadtgarten-Neuzuzügerapéro hingegen sprengte den Rahmen der gängigen *geho*-Begrüssungsveranstaltungen, da gleich alle MieterInnen aus den 68 neuen Wohnungen geladen waren. Am 15. November 2017 fand deshalb ein gross angelegter Neuzuzügerapéro im neuen *geho*-Gemeinschaftsraum statt. Die Bäckerei Wüst servierte ein Apérobuffet, und der Poetry-Slam-Künstler Renato Kaiser unterhielt die Anwesenden.

Todesfälle

28.10.2017	Bölsterli Trudi	ZE 51	geb.11.11.1927
28.10.2017	Schmucki Ernst	HO 66	geb.19.02.1932

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

Geburten im Hofgarten und in den Stammhäusern

Alther	Ella Leoni	27.07.2017
Gisler	Julie	15.08.2017
Kunkel	Cosmo Antonin	12.09.2017

Geburten im Sihlgarten

Hengartner	Samuel Nino	28.04.2017
Weber	Christian Karl	24.05.2017
Fernandes	Luca	20.07.2017

Geburten im Stadtgarten

Wyssen (Yoo-Wyssen)	Liam	18.07.2017
Lanfranconi	Nio Merlin	30.07.2017
Quach	Yannick	24.08.2017
Ineichen	Selina Lynn	11.10.2017
Morton de Lachapelle	Emilie Anna	17.11.2017

Wir gratulieren allen Familien ganz herzlich.



Neue Wege der Partizipation



Herbert Vieweg

Mitgestaltung in der *geho*

Die Partizipation der MieterInnen und GenossenschaftlerInnen ist ein Grundpfeiler der *geho* und wird gerade mit dem Bezug der neuen Siedlung Stadtgarten immer wichtiger. Die GenossenschaftlerInnen engagieren sich freiwillig und tragen somit aktiv zur Förderung der Gemeinschaft bei. Eine wichtige Rolle spielen hier die Kontaktgruppen, welche regelmässig Anlässe für die BewohnerInnen organisieren. Die gemeinsame Solidarität in der *geho* zeigt sich aber auch mittels vieler anderer Begebenheiten. So wurde beispielsweise im Jahr 2017 im Aussenbereich der Stammhäuser in nachbarschaftlicher Arbeit der BewohnerInnen ein Spielhaus erstellt. Die Genossenschaft Hofgarten bewilligt und unterstützt grundsätzlich sinnvolle Projekte mit dem Ziel der Förderung des Genossenschaftsgedankens.

Neue Wege der Partizipation im Stadtgarten

In der jüngsten Siedlung wurden deshalb Gemeinschaftseinrichtungen bereits in der Planung vorgesehen und Freiräume absichtlich belassen, um den BewohnerInnen die Möglichkeit zu bieten, selbst mitzugestalten. So bietet der Stadtgarten II neben der gemeinschaftlich genutzten, innen liegenden Terrassenlandschaft auch einen Gemeinschaftsraum nur für das Haus sowie einen Werkraum. Für alle diese drei Bereiche konnten sogenannte Arbeitsgruppen aus BewohnerInnen gegründet werden. Diese AG's kümmern sich in Eigenverantwortung, aber immer in Absprache mit der Genossenschaft um die entsprechenden Räume und Aussenbereiche. Der Stadtgarten I ist durch seine durchgehende „Strasse in der Luft“ im dritten Obergeschoss bereits in sich schon darauf angelegt, nachbarschaftliche Kontakte zu fördern. Zusammen mit den BewohnerInnen des vorderen Teils des Gebäudes, der zur Genossenschaft Wogeno gehört, wurden hier Ideen entwickelt und umgesetzt, um diesen Raum zu beleben. Über beide Häuser hinweg konnte auch eine aktive Kontaktgruppe gebildet werden, die sich nun um Aktivitäten und die Vernetzung in der neuen Siedlung kümmert.

Diese neuen Mitwirkungsstrukturen sind zwar zeitaufwendig, und es braucht Vertrauen und auch Geduld sowohl von den MieterInnen als auch vom Vorstand, bis etwas Neues entsteht. Darüber hinaus erfordert der „grössere Rahmen“, der die *geho* mit unseren Partnergenossenschaften in der Greencity verbindet, einiges an Koordination, um eine Idee zu verwirklichen. Ideal ist sicherlich die Geschäftsstelle vor Ort, die oftmals als unkomplizierte Anlaufstelle dient. Für 2018 sind weitere neue Mitwirkungsmöglichkeiten im Bereich der Umgestaltung des Gemeinschaftsraums in der Siedlung Hofgarten oder auch im Bereich der Nutzung des neuen Hobbyraums im Sihlgarten geplant und teilweise schon durchgeführt worden. Weitere Partizipationsmöglichkeiten werden laufend vom Vorstand evaluiert und, wo sinnvoll, geschaffen.

Zehn Jahre Sihlgarten

Die Siedlung Sihlgarten feierte 2017 einen runden Geburtstag. Er wurde mit einem grossen Fest am 10. Juni 2017 begangen und zum Anlass genommen, auf zehn erfolgreiche und schöne Jahre Siedlungsleben zurückzublicken. Mittlerweile und mit Eröffnung des Stadtgartens ist der Standort Leimbach für die *geho* zu einem wichtigen Standbein geworden.



Kontakte knüpfen

Neue Kommunikationsstrukturen

Mit Bezug des Stadtgartens war es die Aufgabe des Ressorts, Kommunikationsstrukturen innerhalb dieser neuen Siedlung zu entwickeln. Als wichtigstes Gefäss sollte eine neue Kontaktgruppe Stadtgarten gegründet werden, die sich zukünftig um die Vernetzung der neuen BewohnerInnen kümmern würde. Schon bei der Startsitung zeigte sich, dass genügend Interesse vorhanden war, um solche Strukturen aufzubauen. Nur ein paar Wochen später fand bereits der erste Anlass der neuen Kontaktgruppe statt – ein Glühwein trinken im Gemeinschaftsraum im Stadtgarten I.

Der Stadtgarten I mit der durchgehenden "Strasse in der Luft" im dritten Obergeschoss, die wir gemeinsam mit der Wogeno Zürich gebaut haben und nutzen, sorgte immer wieder für Koordinationsbedarf. Sollen die angrenzenden Nischen und Hobbyräume gemeinsam genutzt werden und wenn ja, zu welchen Bedingungen? Für welche Nutzungen besteht überhaupt ein Interesse? Wie dürfen *geho*-BewohnerInnen bei der Wogeno mitreden bzw. mitarbeiten? Stehen die Gästezimmer auch den *geho*-MieterInnen zur Verfügung und wenn ja, zu welchem Preis? Diese und andere Fragen mussten nach dem Bezug geklärt werden. Es hat sich als sinnvoll herausgestellt, dass die BewohnerInnen der beiden Genossenschaften regelmässig direkt miteinander reden. Seit September sind deshalb die *geho*-BewohnerInnen jeweils an die regelmässig stattfindenden Vollversammlungen der Wogeno Manegg eingeladen und stehen so, neben den täglich stattfindenden Treppenhauskontakten, in regelmässigem „offiziellen“ Austausch mit den Wogeno-BewohnerInnen.

Eine weitere kommunikative Besonderheit in der Siedlung Stadtgarten ist die so genannte „Greencity-App.“ Alle MieterInnen des Areals erhalten einen Zugang zu dieser Anwendung. Sie dient einerseits als Informationsplattform mit Angaben zum eigenen Energie- oder Wasserverbrauch, mit Bedienungsanleitungen sowie einem direkten Draht zur jeweiligen Bewirtschaftung. Andererseits dient die App aber auch Kommunikationszwecken und hilft dabei, die BewohnerInnen im neuen Greencity-Quartier zu vernetzen. Auf der Pinnwand können Fragen oder Bemerkungen zu bestimmten Themen platziert werden, auf dem Markt- und Leihplatz Dinge verkauft oder ausgeliehen werden. Wir erachten die App als sinnvolle Ergänzung zu den anderen *geho*-Kommunikationskanälen.

Neben diesen vielfältigen Aktivitäten im neuen Stadtgarten wurden auch in den Siedlungen Hof- und Sihlgarten sowie Stammhäuser viele Anlässe durchgeführt. So organisierte die Kontaktgruppe Hofgarten unter anderem den traditionellen Seniorenausflug, die Apéros zu Ostern und Halloween oder auch den beliebten Suppenznacht. Für jede Zielgruppe war etwas dabei. Die Kontaktpersonen im Sihlgarten setzten neben dem grossen Jubiläumsfest wiederum auf Raclette und Spaghettiplausch, und in den Stammhäusern fand neben dem jährlichen Hausfest auch ein kleiner Einweihungsapéro für das neue Spielhaus statt.

Über all diese Geschehnisse wurde, wenn immer möglich, im Hofblatt berichtet. 2017 erschien jeweils im April, im August und im Dezember eine Ausgabe. Weitere Kommunikationsmittel, die in den Verantwortungsbereich des Ressorts Kommunikation fielen, waren die Website, der Jahresbericht 2016 sowie die verschiedenen Mieteraushänge. Insgesamt war 2017 ein Jahr mit vielen Ansprüchen an Kommunikation und Koordination, die zum Jahresende hin aber zufriedenstellend gelöst werden konnten.



Valérie Clapasson

Architekturpreis als Krönung



Thomas Merkle

Endlich Bezug

Am 24. Juni 2017 wurden die 44 Wohnungen des Stadtgartens II ihren ersten MieterInnen übergeben. Der Stadtgarten I folgte mit 24 Wohnungen am 22. Juli 2017. Für die *geho* ein besonderes Moment und für die Greencity die Geburtsstunde als neues Quartier in Zürich, das als erstes zertifiziertes 2000-Watt-Areal in der Schweiz zugleich viel Aufmerksamkeit auf sich zog. Der bevorstehende Bezug bedeutete für alle Beteiligten nochmal eine konzentrierte Zusammenarbeit und verlangte eine gute Organisation. Die teilweise parallel laufenden Arbeiten im Innenausbau, an der Umgebung, bei der Vermietung und den Abnahmen forderten die Baukommission und die Geschäftsstelle. Das funktionierte beim Stadtgarten II sehr gut. Hier hatte sich die Zusammenarbeit mit den Projekt- und Bauleitern von Losinger Marazzi gut eingespielt, und das Gebäude konnte ohne grössere Mängel bezogen werden. Im Stadtgarten I gestaltete sich der Abschluss schwieriger; der Faktor Zeit machte sich hier bemerkbar. Dennoch konnten die Wohnungen rechtzeitig fertiggestellt und bezogen werden. Neben den bereits bekannten WohnungsmieterInnen sind für die *geho* neu auch drei GewerbemietlerInnen hinzugekommen, die nun ebenfalls GenossenschaftlerInnen sind. Im Stadtgarten I sind dies die Osteopathiepraxis von Laurence Jacot sowie das Kindermöbel- und Accessoires-Geschäft Snowflake. Im Stadtgarten II ist neu die Bäckerei Wüst beheimatet, die nach einigen Verzögerungen im Innenausbau ihre neue Filiale am 11. Januar 2018 eröffnen konnte.

Das Projekt Stadtgarten steht 2018 vor dem Abschluss. Schaut man sich das erste Planungsprogramm an, so sollten bereits 2015 unsere BewohnerInnen das Areal mit Leben füllen. Vertragsverhandlungen, Anpassungen an den Gestaltungsplan und Projektbearbeitungen dauerten länger als ursprünglich geplant. Diese zusätzlichen zwei Jahre Entwicklungs- und Planungszeit waren für die Qualität und die Kostensicherheit wichtig. Für die *geho* entstanden dadurch keine Nachteile. Wichtig war uns, Situationen zu vermeiden, die zu einer Eigendynamik führen und nur noch schwer steuerbar gewesen wären. In der Bilanz kann festgehalten werden, dass alle Gebäude termingerecht erstellt wurden, die Qualität unsere Anforderungen erfüllt, der Kostenrahmen von 42 Millionen eingehalten wurde und bei Bezug alle Wohnungen und Gewerberäume vermietet waren. Als Auftraggeber sind wir mit dem Erreichten zufrieden und blicken mit Stolz auf unsere zwei neuen Gebäude. Die enge Zusammenarbeit, die gemeinsame Projektentwicklung und die Realisierung der Projekte mit unseren Partnergenossenschaften Wogeno Zürich, GBMZ und der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien ist eine besondere Erfolgsgeschichte, die wir gerne als neue Nachbarn in der Greencity fortsetzen werden. So wurden, um die Kosten und Risiken der Gewerbevermietung und die Benutzung und Verwaltung der Gemeinschaftsräume untereinander aufzuteilen, alle notwendigen Schritte in einem Zusammenarbeitsvertrag geregelt. Zudem ist die *geho* im Ausschuss der „Arealgesellschaft Greencity“ vertreten, um die Teilhabe an künftigen gemeinsamen Aktivitäten im gesamten Stadtteil Greencity sicherzustellen.

Auszeichnung im Dezember

Die erfolgreiche Umsetzung des Stadtgarten-Projekts blieb nicht unbemerkt. So wurden wir im Herbst informiert, dass der Stadtgarten II von Adrian Streich Architekten für den Architekturpreis „Goldener Hase“ der Zeitschrift Hochparterre nominiert wurde. An der Preisverleihung vom 5. Dezember 2017 gewann der Stadtgarten II den ersten Platz in der Kategorie „Architektur“. Auch wir von der *geho* sind als Bauherren geehrt über diese besondere Auszeichnung.

Ausblick

Trotz dem Abschluss der Bauarbeiten gibt es einige Aspekte, welche im Projekt Stadtgarten noch nicht abgeschlossen sind. So ist der Erschütterungsschutz im Stadtgarten I weiterhin ein Thema, das von Losinger Marazzi, dem Totalunternehmer der Greencity, langfristig gelöst werden muss, vor allem wenn das zweite SZU-Gleis kommen sollte. Die Mängelbehebungen im Stadtgarten I und II dauern trotz erheblichen Fortschritten an. Weitere Themen die uns 2018 noch beschäftigen werden sind der Grünstreifen entlang des SZU-Perron, die Tiefgaragenparkplätze, Fassadenbegrünungen am Stadtgarten II und die Fertigstellung des Abenteuerspielplatzes. Darüber hinaus wurde Ende 2017 provisorisch ein Bauhandwerkerpfandrecht im Grundbuch bei der Liegenschaft Stadtgarten II eingetragen. Die Berechtigung dazu wird sowohl von Losinger Marazzi wie auch von der Genossenschaft Hofgarten bestritten. Insgesamt werden diese Aspekte die Baukommission auch 2018 weiter beschäftigen.

Unterhaltsarbeiten und weitere Planungen und Beschlüsse

Im Herbst 2017, nach dem Bezug der neuen Hauptgeschäftsstelle im Stadtgarten, wurde das bisherige Büro Sihlgarten aufgelöst und soll künftig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zu diesem Zweck haben wir unsere BewohnerInnen im Sihlgarten in Form einer Umfrage über ihre Bedürfnisse und Ideen befragt. Ähnliches fand in der Siedlung Hofgarten bezüglich des bisherigen Sitzungszimmers an der Hofwiesenstrasse 64 statt. Auch dort ist 2018 ein zusätzliches Raumangebot in Form eines „Coworking-Office“ für die BewohnerInnen geplant. Auch der Gemeinschaftsraum im Hofgarten wird, unter Einbezug der interessierten GenossenschaftlerInnen, in Zukunft aufgewertet. Eine entsprechende Partizipationsveranstaltung wurde Ende 2017 in die Wege geleitet.

Nachdem der Bezug der Stadtgarten-Wohnungen und der Umzug der Geschäftsstelle abgeschlossen waren, folgten notwendige Umbauarbeiten im Hofgarten. Durch verschiedene Aus- und Umzüge von MieterInnen wurde es möglich, durch einen Zimmertransfer eine weitere 5-Zimmer-Wohnung zu schaffen. Mitte 2017 fällte der Vorstand den Beschluss, bei künftigen Mieterwechseln im Hofgarten und in den Stammhäusern jeweils den (Parkett-) Boden der Wohnungen instand zu stellen. Die Notwendigkeit der Massnahme richtet sich nach dem Kriterium der Gebrauchstauglichkeit. Böden mit Schäden werden, nach Begutachtung des Einzelfalls, auch in bewohntem Zustand saniert. Selbstständige Veränderungen an der Mietsache sind, unabhängig von deren Notwendigkeit, grundsätzlich untersagt und bedürfen einer Ausbaubewilligung. Diese Regelung gilt für sämtliche Wohnungen. Auch der Aussenraum der Genossenschaft Hofgarten wurde verschiedentlich gepflegt. Im Hofgarten musste eine grosse Birke gefällt werden, da sie sich gefährlich gegen die Strasse hin neigte. Im Sihlgarten wurden vier Wildkirschen durch Hainbuchen ersetzt. Ebenfalls musste die Zugangstreppe zum Hof erneuert werden, da sie durch Hangverschiebungen ein Sicherheitsrisiko darstellte.



Ergebnisse der strategischen Planung



Petr Michalek

2017 war das Ressort intensiv mit dem Abschluss der strategischen Planung beschäftigt. Der Fokus lag dabei auf der Siedlung Hofgarten, dem Zusammentragen der Ergebnisse und der Kommunikation an die GenossenschafterInnen.

Unter Einbezug externer Experten wurden sechs mögliche Entwicklungsszenarien für die Siedlung Hofgarten untersucht. Im Anschluss mussten alle Teilbereiche der Untersuchungen zusammengetragen und, basierend auf diesen Erkenntnissen, eine gemeinsame Strategie 2018–2050 entworfen werden. Am 23. November 2017 wurde ein Infoanlass für die GenossenschafterInnen durchgeführt, an welchem die Resultate präsentiert wurden. Diese umfassen im Wesentlichen die folgenden Punkte:

Resultate der strategischen Planung

Das zentrale Ergebnis der strategischen Planung bildet die hier abgebildete Jahresplanung. In dieser Darstellung wird festgehalten, welches Vorgehen für welche Siedlung zu welchem Zeitpunkt vorgesehen ist. Dabei haben die zeitlichen Angaben indikativen Charakter und können an die aktuellen Bedürfnisse der Genossenschaft angepasst werden.

Bei den neueren Siedlungen Sihlgarten und Stadtgarten gilt es, den Bestand zu unterhalten und periodisch instand zu stellen. Komplexer gestaltet sich die Frage der zukünftigen Strategie für die Siedlungen Stammhäuser und Hofgarten.

Bei der Siedlung Stammhäuser führten die Untersuchungen zu der Erkenntnis, dass eine Fortführung und baldige mittelfristige Sanierung der Bausubstanz der optimale Weg ist. Dem gegenüber standen Szenarien, welche Ersatzneubauten ins Auge fassten. Diese hätten derzeit jedoch einen sehr hohen Aufwand zu Folge und einen geringen Ertrag an zusätzlichen Wohnflächen erbracht. Das Preissegment würde entsprechend ansteigen und nicht unseren gesteckten Zielen entsprechen.

Die grösste Herausforderung bestand in Bezug auf die Liegenschaften Hofgarten I–III. Durch Experten des Verbandes der Wohnbaugenossenschaften (wbg) wurden sechs Szenarien vertieft untersucht. Nach sorgfältiger Analyse wurde die Empfehlung abgegeben, bei den Siedlungen Hofgarten I, II und III einen etappenweisen Ersatzneubau bis ca. 2045 anzustreben. Bis dahin gilt es, die Gebrauchstauglichkeit sicherzustellen und die Wohnqualität aufrechtzuerhalten.

Investitionsplanung	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Stammhäuser												
Hofgarten I												
Hofgarten II												
OB 9 (Hofgarten III)												
Sihlgarten												
Stadtgarten I												
Stadtgarten II												
Zusammenfassung												

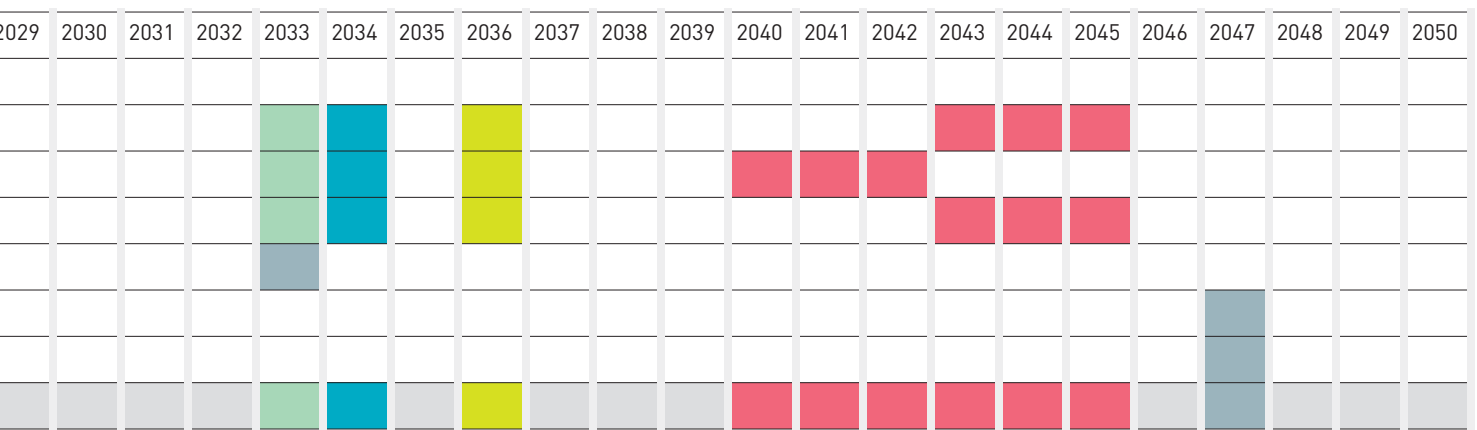
Ab ca. 2033 sollte dann bei der Siedlung Hofgarten eine Machbarkeitsstudie durchgeführt werden und ein Planungsverfahren in Angriff genommen werden. Angestrebtes Ziel ist es, ein hochwertiges Projekt zu realisieren, welches der Genossenschaft entspricht und die bisherigen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Siedlung erreicht oder übertrifft.

Parallel zu diesen vorgesehenen Schritten wird weiterhin eine Verbreiterung des Wohnungsangebotes durch Zusammenlegung von 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zu 2- und 5-Zimmer-Wohnungen angestrebt, und ähnliche Massnahmen weiterverfolgt.

Expansion durch Neuerwerbungen

Aufgrund der strategischen Planung sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale der Genossenschaft Hofgarten optimal genutzt werden. Mit bedürfnisgerechten Expansionen durch Neuerwerbungen soll das Wachstum der Genossenschaft langfristig gefördert werden. Dabei sollen hohe Anforderungen an den Standort und die Wohnqualität gestellt werden. Vorausschauend lässt sich sagen, dass insbesondere in den Jahren 2018-2030 finanziell ein diesbezügliches Potenzial vorhanden ist.

Als Ausgangslage der strategischen Planung stellten sich Fragen nach dem Umgang mit den bestehenden Liegenschaften, den finanziellen Rahmenbedingungen und der mittel- und langfristig angestrebten Entwicklung. Diese Fragen konnten fundiert diskutiert und in vielen Teilen beantwortet werden. Die getätigten Untersuchungen und deren Resultate bilden eine solide Basis für die in den nächsten Jahren anstehenden Entscheidungen der Genossenschaft. Sie tragen damit zu einer langfristigen Sicherung der Lebensqualität der GenossenschaftlerInnen bei.



Kommentar zur Jahresrechnung 2017

Die Jahresrechnung 2017 ist geprägt durch den Bezug der Siedlung Stadtgarten und die diesbezügliche Auflösung des Baukontos. Die wichtigsten Veränderungen von Bilanz und Erfolgsrechnung zwischen den Jahren 2016 und 2017 werden im Folgenden kurz umrissen:

Zunahme Bilanzsumme

Wie schon in den Vorjahren ist eine ausgeprägte Zunahme der Bilanzsumme festzustellen – gegenüber dem Vorjahr erhöht sich diese insgesamt um 9.7 Mio. CHF auf 86.3 Mio. CHF.

Veränderungen Aktiven

Auf der Seite der Aktiven ist einerseits die Aktivierung der Gebäudewerte Stadtgarten und der damit verbundenen Landwerte mit 36.3 Mio. CHF respektive 5.4 Mio. CHF zu beobachten. Dies geht einher mit der Auflösung des Baukontos in der Höhe von 31.4 Mio. CHF.

Veränderungen Passiven

Auf der Seite der Passiven stechen insbesondere die folgenden Veränderungen hervor: Erhöhung Hypotheken und Verbindlichkeiten um 3.6 Mio. CHF, Aufstockung Eigenkapital um 2.1 Mio. CHF (neue Anteilsscheine), 1.3 Mio. CHF Rückstellungen für Baunachträge Stadtgarten, 1.2 Mio. CHF Erhöhung der passiven Rechnungsabgrenzung (für gezahlte Stadtgarten-Rechnungen 2018) sowie eine Aufstockung des Erneuerungsfonds um ca. 1.1 Mio. CHF.

Darlehenskasse

Auch die Darlehenskasse (DAKA) konnte mit rund 0.5 Mio. CHF weiter geöffnet werden und bietet den GenossenschaftlerInnen weiterhin ein attraktives Gefäss, um das Eigenkapital der Genossenschaft zu erhöhen und ihr Geld zu guten Konditionen anzulegen.

Erfolgsrechnung

Bei der Erfolgsrechnung ist auf der Ertragsseite eine Zunahme der Mietzinserträge um 0.8 Mio. CHF festzustellen, während auf der Ausgabenseite in erster Linie die Aufwände für Einlagen und Abschreibungen (0.3 Mio. CHF), zusätzliche Zinskosten (157'000 CHF) sowie Unterhaltskosten (142'000 CHF) durch die neuen Liegenschaften höher geworden sind.

Eigenmiete Büroräumlichkeiten, Werkstätten und Gemeinschaftsräume

Im Rahmen der Verlegung der Geschäftsstelle und der damit verbundenen Belegung von zusätzlichen Flächen werden neu die Eigenmietwerte für Büroräumlichkeiten, Gemeinschaftsräume und Werkstätten sowohl bei den Aufwänden wie auch bei den Erträgen transparent ausgewiesen. Dies entspricht den Anforderungen an eine erweiterte Grösse der Genossenschaft.

Jahresgewinn und Antrag über die Verwendung

2017 konnte ein positives Ergebnis mit einem Bilanzgewinn von 19'057.01 CHF realisiert werden. Der Vorstand beantragt bei der Generalversammlung dessen Verwendung für die Einlage in den gesetzlichen Reservefonds (17'000 CHF), sowie als Vortrag auf die neue Rechnung 2018 (2'057.01 CHF). Diese Massnahmen ermöglichen einen Ausgleich allfälliger zukünftiger negativer Jahresergebnisse, was sich auf die Genossenschaft als zusätzlicher finanzieller Stabilitätsfaktor auswirkt.

Aktiven	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	942'114.37	575'693.92
Forderungen gegenüber Mietern	15'335.15	1'652.00
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	19'851.65	35.00
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen (Heizkosten)	180'264.40	163'405.20
Aktive Rechnungsabgrenzung	9'703.73	4'175.25
Total Umlaufvermögen	1'167'269.30	744'961.37
Wertschriften (EGW / HBG)	31'000.00	31'000.00
Mobilien	48'300.00	1.00
Landwert der Liegenschaften	6'093'148.00	683'148.00
Gebäudewert	90'152'372.19	53'809'666.14
./. Wertberichtigungen	-11'195'946.12	-9'976'273.12
Baukonto Stadtgarten	0.00	31'364'548.50
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	20'000.00	-
Total Anlagevermögen	85'128'874.07	75'912'090.52
Total Aktiven	86'316'143.37	76'657'051.89
Passiven	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167'443.95	164'906.30
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2'011'840.00	311'840.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern/Genossenschaftern	600.00	19'000.00
Vorauszahlungen von Mietern	355'028.80	447'943.15
Übrige passive Rechnungsabgrenzung	1'367'911.95	159'555.30
Total kurzfristiges Fremdkapital	3'902'824.70	1'103'244.75
Darlehenskasse (Mieter/Genossenschafter)	9'248'527.24	8'778'168.34
Hypotheken	62'519'530.00	60'631'370.00
Rückstellungen	1'284'185.80	10'044.90
Erneuerungsfonds	5'618'008.00	4'519'774.00
Total langfristiges Fremdkapital	78'670'251.04	73'939'357.24
Total Fremdkapital	82'573'075.74	75'042'601.99
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	3'343'840.00	1'241'300.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	155'000.00	140'000.00
Solidaritätsfonds	75'170.62	66'570.62
Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	150'000.00	150'000.00
Gewinnvortrag	1'579.28	1'232.07
Jahresgewinn	17'477.73	15'347.21
Total Eigenkapital	3'743'067.63	1'614'449.90
Total Passiven	86'316'143.37	76'657'051.89

	2017 / CHF	2016 / CHF
Mietzinsertrag	4'521'234.00	3'706'211.00
./. Leerstände	-12'531.20	-2'523.65
Verwaltungsentschädigung auf Nebenkosten	21'143.00	21'270.05
Sonstiger betrieblicher Ertrag	60'358.49	41'750.84
Betrieblicher Gesamtertrag	4'590'204.29	3'766'708.24
Liegenschaftenerhaltung	-438'845.11	-296'216.91
Einlagen Erneuerungsfonds	-1'098'234.00	-797'984.00
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	-235'162.75	-198'926.25
Gebäudeversicherung	-25'535.55	-25'535.55
Total Liegenschaftenerhaltungskosten	-1'797'777.41	-1'318'662.71
Betrieblicher Nettoerfolg	2'792'426.88	2'448'045.53
Personalaufwand	-613'748.20	-596'227.65
Entschädigungen an Vorstand	-88'095.35	-88'095.35
Genossenschaftsaufwand	-64'233.05	-21'916.40
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-140'448.34	-122'352.94
Total Verwaltungskosten	-906'524.94	-828'592.34
Abschreibungen Immobilien	-1'219'673.00	-894'558.00
Abschreibungen bewegliche Anlagewerte	-3'869.10	-
Total Abschreibungen	-1'223'542.10	-894'558.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	662'359.84	724'895.19
Finanzertrag	273.85	100.00
Hypothekarzinsen	-545'360.81	-388'189.53
Verzinsung Darlehenskasse	-134'653.90	-124'552.95
Total Finanzerfolg	-679'740.86	-512'642.48
Zuweisung Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung	-	-150'000.00
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	39'600.00	-
Jahresergebnis vor Steuern	22'218.98	62'252.71
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-4'741.25	-46'905.50
Jahresgewinn	17'477.73	15'347.21

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.
- 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 2018 – wurden als langfristiges Fremdkapital, im Jahr 2018 zu leistende Amortisationen von verzinslichen Verbindlichkeiten als kurzfristiges Fremdkapital betrachtet.
- Abweichend von der Stetigkeit der Jahresrechnungen vergangener Jahre sind vorliegend Erträge und Aufwände von durch die *geho* selbst genutzten Räumlichkeiten in die Erfolgsrechnung eingeflossen.

2. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Darlehenskasse	2017 / CHF	2016 / CHF
Stand am 1. Januar	8'778'168.34	7'825'420.04
Veränderung	381'477.85	870'267.05
<i>Bruttozinsen</i>	134'653.90	124'552.95
<i>./. Verrechnungssteuer</i>	-45'772.85	-42'071.70
Gutschrift Nettozinsen	88'881.05	82'481.25
Saldo am 31. Dezember	9'248'527.24	8'778'168.34

Wertberichtigungen für Liegenschaften	2017 / CHF	2016 / CHF
Stand am 1. Januar	9'976'273.12	9'081'715.12
Reglementarische Einlagen	1'219'673.00	894'558.00
Saldo am 31. Dezember	11'195'946.12	9'976'273.12

Solidaritätsfonds	2017 / CHF	2016 / CHF
Stand am 1. Januar	66'570.62	80'332.49
Einlagen im Geschäftsjahr	33'514.10	18'819.30
Entnahmen im Geschäftsjahr		
<i>Spenden/Jubiläen</i>	-1'840.00	-1'106.08
<i>Einlage Solidaritätsfonds wbg Schweiz</i>	-2'610.00	-2'610.00
<i>Genossenschäftsfest</i>	-7'018.30	-17'152.10
<i>Aktivitäten der Kontaktgruppen</i>	-13'445.80	-11'712.99
Total Entnahmen	-24'914.10	-32'581.17
Saldo am 31. Dezember	75'170.62	66'570.62

Erneuerungsfonds	2017 / CHF	2016 / CHF
Stand am 1. Januar	4'519'774.00	3'721'790.00
Reglementarische Einlagen	1'098'234.00	797'984.00
Entnahmen	-	-
Saldo am 31. Dezember	5'618'008.00	4'519'774.00

Entschädigung des Vorstands	2017 / CHF	2016 / CHF
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	76'800.00	76'800.00
Entschädigung Baukommission	53'460.00	60'920.00
Entschädigung Projektaufwand	25'300.00	22'040.00
Total	155'560.00	159'760.00

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. Kommunikations- und Koordinationsaufgaben für das Quartier Greencity wurden im Berichtsjahr ausnahmsweise einem Vorstandsmitglied übergeben. Diese Kosten sind nicht in den vorstehend aufgeführten Vorstandsentschädigungen enthalten und belaufen sich auf rund CHF 13'500. Sie wurden über das Baukonto Stadtgarten abgerechnet. Im Oktober 2017 wurden die Aufgaben an die Geschäftsstelle übergeben und das Mandat beendet.

Zusammensetzung Zinsaufwand	2017 / CHF	2016 / CHF
Bankzinsen /-spesen, Emissionskosten	743'349.81	667'504.53
Aktiviert Zins- und Emissionskosten Bauprojekt Stadtgarten	-197'989.00	-279'315.00
Revisionskosten	2017 / CHF	2016 / CHF
Revisorenhonorare (inkl. Beratungsaufträge)	7'964.00	13'936.00

3. Firma und Sitz

Genossenschaft Hofgarten, Maneggplatz 34, 8041 Zürich

4. Anzahl MitarbeiterInnen und Stellenprozente

	2017	2016
Kreis 2 und Kreis 6	6 (470%)	6 (480%)

5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	2017 / CHF	2016 / CHF
Pensionskasse der Stadt Zürich	7'804.20	7'194.35

6. Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2017 / CHF	2016 / CHF
Hinterlegte Grundpfandtitel zur Sicherung von Krediten am 31. Dezember	82'057'740.00	78'657'740.00

7. Eventualverbindlichkeiten

Im Grundbuch der Liegenschaft Stadtgarten II wurde ein Bauhandwerkerpfandrecht im Zusammenhang mit einer Verbindlichkeit im Umfang von rund CHF 190 000 provisorisch eingetragen. Der Vorstand ist der Ansicht, dass diese zu unrecht geltend gemacht wird und die Genossenschaft Hofgarten aus diesem Vorgehen keine wesentlichen Kosten zu erwarten hat.

8. Ausserordentliche, einmalige, periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung 2017

	2017 / CHF	2016 / CHF
Periodenfremder Ertrag: Aktivierung des Aufwands Verwaltung für den Neubau Stadtgarten in den Jahren 2014–2016	39'600.00	–

9. Weitere, statutarisch vorgeschriebene Angaben

Risikobeurteilung

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

Wohnungsbestand per 31.12.2017

Zimmerzahl	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	Total
Stammhäuser				7		6		3		16
Hofgarten I		2+1*		25-1*		40-1*		2+1*+ 2**		71
Hofgarten II		16		47		38		1		102
Hofgarten III		15								15
Sihlgarten		12	3	3	7		22		10	57
Stadtgarten I			4		15				5	24
Stadtgarten II	4		6		6		22		6	44
Total	4	46	13	81	28	83	44	9	21	329

* Umbau Hofwiesenstrasse 60: Aus einer 3- und einer 4-Zimmer-Wohnung wurden eine 2- und eine 5-Zimmer-Wohnung.

** Einfamilienhäuser

Liegenschaftswerte

Siedlung/Liegenschaft	Bezug	Landwert	Anlagewert 1.1.2017	Aktivierung 2017	Anlagewert 31.12.2017	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	13'558'579.90	6'706.05	13'565'285.95	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	1'670'618.05	–	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
Stadtgarten I	2017	1'194'000.00	13'487'000.00	–	13'487'000.00	9'555'000.00*
Stadtgarten II	2017	4'216'000.00	28'259'000.00	–	28'259'000.00	20'470'000.00*
Total		6'093'148.00	96'238'814.14	6'706.05	96'245'520.19	109'823'400.00

	Anlagewert 31.12.2017	Wertberichtigungen 2017	Wertberichtigungen kumuliert	Buchwert 31.12.2017
Stammhäuser	1'691'376.75	23'913.00	466'541.10	1'224'835.65
Hofgarten I	13'565'285.95	207'195.00	3'237'871.93	10'327'414.02
Hofgarten II	17'181'456.00	261'558.00	3'999'464.30	13'181'991.70
Hofgarten III	1'670'618.05	23'110.00	511'304.69	1'159'313.36
Sihlgarten	20'390'783.44	361'025.00	2'637'892.10	17'752'891.34
Stadtgarten I	13'487'000.00	102'442.00	102'442.00	13'384'558.00
Stadtgarten II	28'259'000.00	240'430.00	240'430.00	28'018'570.00
Total	96'245'520.19	1'219'673.00	11'195'946.12	85'049'574.07

* Annahme und Grundlage Berechnung provisorische Mietzinse

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2017 / CHF	2016 / CHF
Jahresgewinn	17'477.73	15'347.21
Gewinnvortrag	1'579.28	1'232.07
Bilanzgewinn/-verlust zur Verfügung der Generalversammlung	19'057.01	16'579.28

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	17'000.00	15'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	2'057.01	1'579'28
Total Bilanzgewinn /-verlust	19'057.01	16'579.28

Das Anteilscheinkapital und der Solidaritätsfonds werden somit nicht verzinst.





Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · 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 2017 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

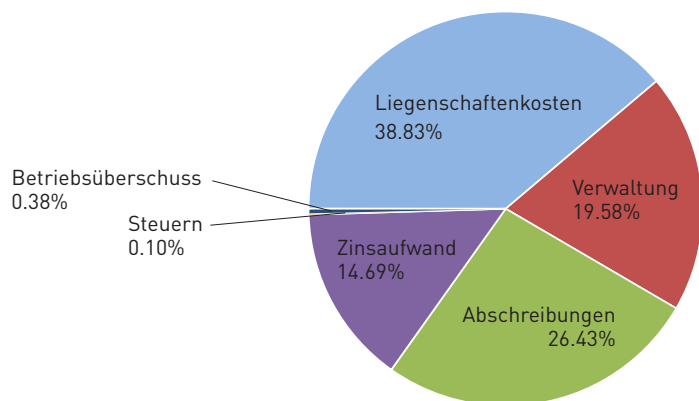
M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. April 2018

Beilage:

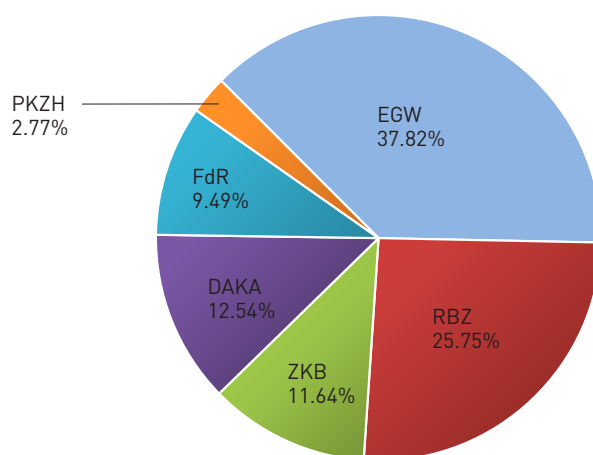
- Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Verwendung des Mieterfrankens



	2017 / CHF	%	2016 / CHF	%
Liegenschaftskosten	1'797'777	38.83	1'318'663	35.01
Abschreibungen	1'223'542	26.43	894'558	23.75
Verwaltung	906'525	19.58	828'592	22.00
Zinsaufwand	680'015	14.69	512'742	13.61
Rücklagen	-	-	150'000	3.98
Steuern	4'741	0.10	46'906	1.25
Betriebsüberschuss	17'478	0.38	15'347	0.41

Gläubigerstruktur am 31.12.2017



Gläubiger	Betrag Hypothek CHF	Anteil %	Hinterlegte Grundpfandtitel CHF
EGW	27'900'000	37.82	31'930'000
Raiffeisenbank Zürich	19'000'000	25.75	25'000'000
Darlehenskasse	9'248'527	12.54	-
Zürcher Kantonalbank	8'585'000	11.64	10'190'000
Fonds des Roulement (wbg)	7'004'130	9.49	8'590'000
PK Stadt Zürich	2'042'240	2.77	2'347'740

Hypotheken und Darlehen am 31.12.2017

Hofgarten I		Ablauf	Beträge (CHF)
0.32%	Anleihe Serie 54 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW	9.5.2036	8'000'000
Hofgarten II			
1.73%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank	9.11.2018	3'500'000
1.22%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank	5.9.2019	3'000'000
0.89%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank	7.2.2022	2'085'000
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 Wohnbaugenossenschaften Schweiz wbg	31.12.2030	3'604'130
1.25%	Variable Hypothek der Pensionskasse der Stadt Zürich (PKZH)		2'042'240
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
Stadtgarten			
0.60%	Libor Flex-Hypothek der Raiffeisenbank Zürich	5.11.2020	1'000'000
1.04%	Festhypothek der Raiffeisenbank Zürich	20.3.2024	2'000'000
1.14%	Festhypothek der Raiffeisenbank Zürich	20.3.2025	2'000'000
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 Wohnbaugenossenschaften Schweiz wbg	28.5.2040	3'400'000
Total langfristiges Fremdkapital (ohne Darlehenskasse)			64'531'370
Durchschnittlicher Zinssatz (ohne Darlehenskasse)			1.16%

Mittelflussrechnung

Geschäftstätigkeit	2017/CHF	2016 / CHF
Jahresergebnis	17'477.73	15'347.21
Abschreibungen Immobilien	1'219'673.00	894'558.00
Veränderung Erneuerungsfonds	1'098'234.00	797'984.00
Veränderung Vorräte	-16'859.20	-36'219.38
Veränderung Rückstellungen	1'274'140.90	3'980.30
Veränderung Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	-	150'000.00
Veränderung übrige Fonds	8'600.00	-13'761.87
Veränderung Forderungen	-33'499.80	-647.84
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	1'684'137.65	49'249.50
Veränderung aktive Abgrenzungen	-5'528.48	4'829.45
Veränderung passive Abgrenzungen	1'115'442.30	-107'803.68
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	6'361'818.10	1'757'515.69
Investitionsbereich		
Investitionen in Liegenschaften	-10'388'157.55	-15'909'564.55
Investitionen in Finanzanlagen/Darlehen	-	-21'000.00
Investitionen in bewegliches Anlagevermögen	-48'299.00	-
Geldfluss aus Investitionsbereich	-10'436'456.55	-15'930'564.55
Finanzierungsbereich		
Veränderung Hypotheken	1'888'160.00	13'388'160.00
Veränderung Darlehenskasse	470'358.90	952'748.30
Veränderung Genossenschaftskapital	2'082'540.00	4'000.00
Geldfluss aus dem Finanzierungsbereich	4'461'058.90	14'344'908.30
Veränderung flüssige Mittel	366'420.45	171'859.44
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 1. Januar	575'693.92	403'834.48
Veränderung der flüssigen Mittel	399'420.45	171'859.44
Flüssige Mittel am 31. Dezember	942'114.37	575'693.92

I M P R E S S U M

Herausgeber:
Genossenschaft Hofgarten
Maneggplatz 34
8041 Zürich
043 399 93 16
info@geho.ch
www.geho.ch

Projektleitung: Valérie Clapasson
Gestaltung: Boris Deister

Fotos: Martin Stollenwerk (Titel-
bild); Genossenschaft Hofgarten
(alle Porträtbilder Vorstand, sowie
S. 7, 8, 11, 20).

Korrektorat: Kathrin Berger
Auflage: 500 Ex. / April 2018

Genossenschaft Hofgarten
Maneggplatz 34
8041 Zürich
043 399 93 16
info@geho.ch
www.geho.ch

