

Jahresbericht

2018



geho

Genossenschaft Hofgarten

Inhalt

Jahresbericht

Einladung zur 97. ordentlichen Generalversammlung.....	1
Organisation der Genossenschaft 2018.....	2
Vorwort der Präsidentin	3
Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2018	4
Bericht des Vorstands 2018	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 2018

Bilanz.....	14
Erfolgsrechnung.....	15
Anhang zur Jahresrechnung	16
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	19
Bericht der Revisionsstelle zuhanden der Generalversammlung.....	20
Ergänzende Finanzinformationen	21

Einladung zur 97. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 24. Mai 2019

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 2018**

4. **Jahresrechnung 2018**
 - 4.1 Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle
 - 4.2 Abnahme Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang
 - 4.3 Beschlussfassung Verwendung des Bilanzgewinns
5. **Entlastung des Vorstands**
6. **Mitteilungen**
7. **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 **Sonntag, 19. Mai 2019**. 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 2018

Vorstand	seit		vorstand@geho.ch	Siedlung
Präsidentin	2012	Milena Ragaz	milena.ragaz@geho.ch	Stammhäuser
Vizepräsident	2008	Thomas Merkle	thomas.merkle@geho.ch	Sihlgarten
Ressort Bau & Unterhalt				
Ressort Finanzen & Immobilienstrategie	2014	Petr Michalek	petr.michalek@geho.ch	extern
Ressort Mietwesen & Soziales	2000	Herbert Vieweg	herbert.vieweg@geho.ch	extern
Ressort Mietwesen & Soziales	2015	Valérie Clapasson	valerie.clapasson@geho.ch	Hofgarten
Ressort Kommunikation	2018	Céline Brunner	celine.brunner@geho.ch	Stadtgarten
Vertreter der Stadt Zürich	2006	Alfred Suter	alfred.suter@geho.ch	extern

Revisionsstelle	seit
OTG Zürich AG	2010

Kontaktgruppen	seit		
Kontaktperson Hofgarten	2009	Lili Nikolic	lili-nikolic@gmx.ch
Kontaktperson Sihlgarten	2010	Céline Fleury	celine@telefleuries.com
Kontaktperson Stadtgarten	2017	Fabienne Krause Ravasio	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 GenossenschafterInnen
Sehr geehrte MieterInnen

Das Berichtsjahr 2018 war für die Genossenschaft Hofgarten nach den jahrelangen Planungs- und Bauphasen des Stadtgartens nun wieder ein ausgeglichenes und angenehmes Jahr ohne grössere neu anstehende Projekte. Es galt eher wieder den Alltagsrhythmus zu finden und Ruhe in die Genossenschaft Hofgarten einkehren zu lassen.

Rückblickend kann gesagt werden, dass sich die Siedlung Stadtgarten im ersten Jahr gut entwickelt hat. Zwar hat es bereits nach wenigen Monaten erste Wohnungswechsel gegeben, Leerstände konnten jedoch durch eine zügige Weitervermietung vermieden werden. Ein grosser Vorteil war sicherlich der Umzug der Geschäftsstelle in den Stadtgarten II Ende 2017. Dadurch konnte die operative Eingliederung der neuen Siedlung in die bestehenden Strukturen effizient sichergestellt werden und Mieteranliegen wurden rasch erkannt und gelöst.

Der Vorstand beschäftigte sich 2018, nebst den regulären Aufgaben innerhalb des statutarischen Auftrags, mit diversen aktuellen Themen, welche teilweise auch von den GenossenschafterInnen selbst in Form von Anträgen zuhanden des Vorstands gestellt wurden. So wurde beispielsweise das Vermietungsreglement überarbeitet und somit neu eine Grundlage geschaffen, welche es langjährigen GenossenschafterInnen ermöglicht, in bestimmten Situationen unter erleichterten Umständen umzuziehen. Zudem wurde eine Vereinheitlichung der verschiedenen Hausordnungen in die Wege geleitet und eine siedlungsübergreifende Handhabung der Treppenhausreinigung geschaffen. Insgesamt gingen im Berichtsjahr neun Anträge von GenossenschafterInnen ein, im Vergleich zu den letzten Jahren eine eher hohe Anzahl.

Für die bevorstehende Umgestaltung des Gemeinschaftsraums wurde erstmals im Hofgarten ein Partizipationsprojekt gestartet, welches interessierten MieterInnen ermöglichte, ihre Ideen einzubringen. Die Zusammenarbeit mit der Mietergruppe gestaltete sich als sehr produktiv und zielführend, sodass – so mein persönliches Fazit – auch in Zukunft vermehrt solche Projekte durchgeführt werden sollten.

Für die geleistete Arbeit und den unermüdlichen Einsatz im vergangenen Jahr möchte ich mich herzlich bei allen MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle und dem ganzen Vorstandsteam der Genossenschaft Hofgarten bedanken. Ebenfalls bedanke ich mich im Namen des Vorstands bei Ihnen ganz herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und wünsche Ihnen viel Spass bei der Lektüre des Jahresberichts 2018.



Milena Ragaz
Präsidentin



Milena Ragaz

Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2018

An der 96. ordentlichen Generalversammlung vom 23. Mai 2018 konnten im Volkshaus Zürich 124 GenossenschafterInnen begrüsst werden, die weitere 15 Personen durch Vollmachten vertraten.

Als Gäste wurden begrüsst:

- Hubert Wettstein, Zürcher Kantonalbank
- Reto Krapf, Raiffeisenbank
- Markus Harsch, Revisor Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
- Andreas Gysi, Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich
- Ruedi Schoch, Rechtsanwalt

Jahresgeschäfte und Vorstandstätigkeit 2017

Die Präsidentin Milena Ragaz berichtete ausführlich über die Schwerpunkte der Tätigkeiten des Vorstands im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017. Der Vorstand traf sich an 13 Vorstandssitzungen sowie an Kommissionssitzungen und behandelte die anstehenden Geschäfte. Schwerpunkt der Tätigkeit des Vorstands war der erfolgreiche Abschluss der strategischen Planung der Jahre 2018 – 2050 sowie die abschliessenden Arbeiten am Neubauprojekt Stadtgarten. Weitere Themen die den Vorstand 2017 beschäftigen, waren die Suche nach einem neuen Vorstandsmitglied, das Budget 2017, das Führen der Darlehenskasse, die Mietzinsentwicklung, Korrespondenz und Anträge von MieterInnen direkt an den Vorstand, die Inhalte der Publikationsorgane Hofblatt/Jahresbericht/Website, die Nutzung der Gemeinschaftsräume, Aufnahmege-suche von neuen GenossenschafterInnen (inkl. neuer Gewerbemieter) sowie die Vorbereitung der Generalversammlung. Der Jahresbericht 2017 wurde von den GenossenschafterInnen einstimmig angenommen.

Bilanz, Erfolgsrechnung und Entlastung

Die Betriebsrechnung wies 2017 einen Gewinn von 17'477.73 CHF aus. Die Stimmberechtigten nahmen die Bilanz, die Erfolgsrechnung und den Anhang 2017 einstimmig an und den Bericht der Revisionsstelle zur Kenntnis. Der Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde ebenfalls einstimmig angenommen sowie der Vorstand einstimmig entlastet.

Vorstandswahlen

Ruth Senti, Mitglied des Vorstands, trat nicht mehr zur Wiederwahl an. Für ihre Nachfolge wurde ein transparentes Besetzungsverfahren durchgeführt, an dessen Ende die Bewerberin Céline Brunner die Unterstützung des Vorstands erhielt und von der GV einstimmig gewählt wurde. Die bisherigen Vorstandsmitglieder, die sich zur Wiederwahl stellten, wurden einstimmig in globo wiedergewählt.

Wahl der Revisionsstelle

Die bisherige Revisionsstelle Ostschweizerische Treuhand Zürich AG wurde einstimmig wieder und für die nächsten drei Jahre zur Revisionsstelle der Genossenschaft Hofgarten gewählt.

Die nächste Generalversammlung findet am Freitag, 24. Mai 2019, um 19 Uhr im Volkshaus statt.

Valérie Clapasson, Protokollführerin

Bericht des Vorstands 2018

Generalversammlung: Wahlen des Vorstands und Neubesetzung des Ressorts Mietwesen

Nach 18 Jahren im Vorstand trat Ruth Senti per Sommer 2018 zurück. Ihr Amt wurde innerhalb der Genossenschaft ausgeschrieben. Es folgten sechs Bewerbungsgespräche, an deren Ende der Vorstand Céline Brunner zuhanden der Generalversammlung als neu zu wählendes Vorstandsmitglied vorschlug. Die neue Kandidatin und die sich zur Verfügung stellenden bisherigen Vorstandsmitglieder wurden alle einstimmig (wieder-)gewählt. Im Rahmen der Konstituierung entschied der Vorstand, Céline Brunner das Ressort Kommunikation zuzuteilen, und Valérie Clapasson übernahm das Ressort Mietwesen.

Neue Siedlung Stadtgarten

Das neue Quartier Greencity, zu dem der Stadtgarten gehört, hat sich wie erhofft optimal entwickelt und ist heute ein lebendiger Wohnort für Familien, Singles, WGs und Paare, für welche das Wort „Gemeinschaft“ eine grundlegende Bedeutung hat. Durch den Umzug der Geschäftsstelle in die neuen Räumlichkeiten des Stadtgartens II wurde die Siedlung im Laufe des Jahres 2018 aktiv in die Genossenschaft Hofgarten integriert.

Anpassung Vermietungsreglement/Treppenhausreinigung an die übrigen Siedlungen

Aktuelle Reglemente werden vom Vorstand regelmässig auch auf ihre Praxis-tauglichkeit überprüft. Im Rahmen einer solchen Überprüfung und auf Antrag einer Gruppe von GenossenschafterInnen wurde das Vermietungsreglement in einigen Punkten erneuert. So wurde entschieden, dass langjährigen GenossenschafterInnen gewisse Vorteile zustehen sollten. So sollen sie beispielsweise nach sieben Jahren die Möglichkeit erhalten, sich innerhalb der Genossenschaft in der gleichen Siedlung für eine andere, gleich grosse Wohnung zu bewerben. Ebenfalls wurde beschlossen die Treppenhausreinigung in allen Siedlungen gleich zu handhaben und künftig direkt mit den Nebenkosten abzurechnen. Um die strukturellen Prozesse zu vereinheitlichen, wurde eine siedlungsübergreifende *geho*-Hausordnung geschaffen.

Vorstandssitzungen

An 11 Vorstandssitzungen, sowie an vielen Kommissionssitzungen, behandelte der Vorstand unter anderem folgende Geschäfte:

- Personelles, Neubesetzung Vorstandsamt
- Budget 2018
- Führen der Darlehenskasse DAKA
- Mietzinsentwicklung
- Korrespondenz und Anträge von MieterInnen direkt an den Vorstand
- Hofblatt/Jahresbericht/Website
- Aufnahmebesuche von neuen GenossenschafterInnen
- Vorbereitung der Generalversammlung 2019

Vorstandsretraite 2018

An der Retraite 2018 führte der Vorstand einen Boxenstopp durch. Im Rahmen eines ganztägigen Workshops wurden die aktuellen Strukturen im Vorstand und die Arbeitsabläufe aus strategischer und personeller Sicht überprüft und optimiert.



Der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten seit dem 23. Mai 2018

Leitungswechsel im Ressort Mietwesen



Valérie Clapasson

In den letzten 18 Jahren leitete Ruth Senti das Ressort Mietwesen; im Frühjahr erfolgte eine sorgfältige Übergabe der aktuellen Geschäfte an die vorherige Kommunikationsverantwortliche Valérie Clapasson. Um Stellvertretungen und Austausch sicherzustellen, sind zwei Vorstandsmitglieder in die Angelegenheiten des Mietwesens eingebunden. Herbert Vieweg kümmerte sich weiterhin schwerpunktmässig um die Siedlungen im Kreis 2 sowie um die sozialen Themen.

Kündigungen und Neuvermietungen

Das Jahr begann mit einigen Wechseln in den Siedlungen Sihlgarten und Stadtgarten I und II. Im Sihlgarten wurden zwei Wohnungen intern und vier extern vermietet. Im Stadtgarten I und II wurden zwei respektive fünf Wohnungen mit externen Personen neu besetzt. Ab der Jahresmitte verschob sich der Schwerpunkt der Wechsel auf die Siedlung Hofgarten im Kreis 6. Es wurden dort fünf Wohnungen gekündigt, wovon eine intern weitervermietet sowie vier extern vergeben wurden.

Runde Jubiläen

Besonders gefreut hat sich das Ressort Mietwesen und Soziales, dass mit zwei Mietparteien aus der Siedlung Hofgarten ein rundes Jubiläum begangen werden konnte. Carla Feh-Ruppert wohnt bereits seit dem 1.4.1948 – über 70 Jahre – in der Genossenschaft Hofgarten. Das Ehepaar Elisabeth und Niklaus Aregger-Tischhauser feierte sein 50. *geho*-Jahr, die beiden waren am 12.8.1968 eingezogen. Bei Kaffee und Gipfeli liess man in der Bäckerei Gnädinger am Schaffhauserplatz die alten Zeiten Revue passieren und feierte die Jubiläen.

Gemeinsame Begrüssung der NeumieterInnen

Der Neuzuzüger-Apéro wurde dieses Jahr neu konzipiert. Es wurden erstmals alle Neuzuzüger aus allen Siedlungen gemeinsam eingeladen. So soll die Vernetzung untereinander sowie der Austausch zwischen den verschiedenen Siedlungen weiter gestärkt werden. Rund 19 Erwachsene mit fünf Kindern nahmen am Anlass am 26. November 2018 teil und beteiligten sich angeregt an den Gesprächen.

Geburten in der *geho* 2018

12.8.2018	Lina Emilia Kassab	Sihlgarten
16.10.2018	Jakob Sinan Ambord	Stadtgarten II
5.11.2018	Nora Milde	Stadtgarten II
13.11.2018	Ella Kay Scott	Hofgarten
14.12.2018	Mira Scheurer	Stadtgarten I

Wir gratulieren allen Familien herzlich.

Todesfälle

30.3.2018	Martha Gachnang	SG	geb. 27.3.1942
25.9.2018	Esther Lerch	HO	geb.16.6.1943

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

Anzahl Wohnungswechsel

Siedlung	Interne Wechsel	Externe Wechsel
Hofgarten & Stammhäuser	1	4
Sihlgarten	4	2
Stadtgarten	0	7



Neue soziale Treffpunkte



Herbert Vieweg

Eine Kletterwand im Treppenhaus? Oder doch lieber eine riesige Kugelbahn, die sich über den ganzen Innenhof erstreckt? Die Arbeitsgruppe Innenhofgestaltung im Stadtgarten II brachte sich mit viel Fantasie ein. In Absprache mit der *geho* hat sie sich für Pflanzkisten, Tische und Stühle für den gemeinsamen Aussenraum entschieden. Ein Schreiner fertigte, nach den der *geho* eingereichten Entwürfen der Gruppe, eine ganz flache Sitzbank für den abgestuften Innenhof an.

Die Begrünung war grundsätzlich ein Leitthema in der Greencity. So bepflanzten die BewohnerInnen im Frühsommer ihre Urban-Gardening-Kisten. Dieses Projekt konnte unter der Leitung der *geho*-Geschäftsstelle auch den MieterInnen der Genossenschaft GBMZ vom Haus gegenüber angeboten werden. So wechselten das Saatgut und die Giesskannen schnell die Platzseiten.

Beliebte Gemeinschaftsräume

Nebst den Aussenräumen nahmen auch die Gemeinschaftsräume Gestalt an. Im Stadtgarten II stehen nun Tische und Stühle sowie Turnmatten für Yoga oder eine Krabbelgruppe zur Verfügung. Zudem haben alle GenossenschafterInnen die Möglichkeit, die vier Gästewohnungen im Stadtgarten I zu nutzen.

Der grosse Gemeinschaftsraum inmitten der Greencity erfreute sich grosser Beliebtheit im gesamten Quartier Leimbach. Auch viele externe Nutzer genossen die Vorzüge dieser Lokalität mit direkter Cateringmöglichkeit durch die Bäckerei Wüst. Der Raum steht allerdings in erster Linie für private oder öffentliche Anlässe der genossenschaftlichen Greencity-BewohnerInnen zur Verfügung.

Im Sihlgarten benötigte die *geho* ihre Büroflächen nicht mehr, da sich die Räumlichkeiten der Geschäftsstelle nun am Maneggplatz befinden. Die frei gewordenen Räume an der Zwirnerstrasse 269 nutzten die MieterInnen im 2018 als Freizeitraum. Der sommerliche Höhepunkt war hier eine eigens eingerichtete WM-Bar mit Töggelikasten als Ablenkung und Ausgleich, für die Momente, falls die Stars auf dem Fussballfeld ihre sicheren Chancen vergaben.

Im Hofgarten setzte sich ein langfristiger Trend fort: Auch 2018 nutzten die Mieterinnen den Aussenraum gemeinsam aktiv. So verbrachten sie gemütliche Sommerabende auf der Paletten-Lounge, die es auch dieses Jahr wieder auf der Piazza gab. Neu hinzugekommen ist, dank einer engagierten Leserin, eine offene Buchaustauschbörse, wo sich jeder mit Lesestoff eindecken darf.

Eine App zur Kommunikation

Im Ressort Kommunikation stand die Übernahme und Einarbeitung der neuen Verantwortlichen, Céline Brunner, in den ersten Monaten im Fokus der Arbeit. Ziel war es, das Altbewährte wie das Hofblatt oder die Aushänge in gleichbleibender Qualität weiterzuführen und gleichzeitig neue dynamische Kommunikationsmittel, wie beispielsweise eine App, erfolgreich zu etablieren.

Dank der „Greencity-App“ können sich die BewohnerInnen des Stadtgartens neu auf eine einfache Art digital mit anderen Siedlungsmitgliedern vernetzen. Das Online-Tool wurde im ersten Jahr schon rege genutzt. Gerade die Suche nach Parkplätzen oder die korrekte Abfallentsorgung waren Themen, welche die Greencity-BewohnerInnen anfangs beschäftigten. Sehr beliebt war auch der virtuelle Marktplatz. Auf dieser Online-Plattform bieten sich die Nachbarn gegenseitig Kinderkleider, Möbel, Sportgeräte usw. an, was wiederum den nachbarschaftlichen Austausch und die gegenseitige Hilfe fördert.

Des Weiteren hat auch die Kontaktgruppe mit diversen Anlässen zum Aufbau eines lebendigen Siedlungslebens beigetragen. Ein übergreifendes Gremium namens G4 sorgte in der Greencity dafür, dass es auch Events für die ganze Siedlung, nicht nur für einzelne Genossenschaften separat gab.

Auch in den anderen *geho*-Siedlungen war dieses Jahr einiges los: So verwandelten die BewohnerInnen des Sihlgartens die alte Geschäftsstelle im Sommer kurzerhand in eine WM-Bar und im Hofgarten erlebte die Kontaktgruppe einen regelrechten Ansturm auf den Suppenznacht.

Über all diese Ereignisse wurde, wann immer möglich, im Hofblatt berichtet. Dessen Ziel ist, die GenossenschaftlerInnen untereinander zu vernetzen und den Informationsfluss zu gewährleisten. Bevorstehende Anlässe wurden vorher auf der Website kommuniziert. Der Online-Auftritt der *geho* erhielt dieses Jahr zudem eine optische Auffrischung: Ein professioneller Fotograf war in allen Siedlungen mit der Kamera unterwegs und hielt das attraktive Siedlungsleben bei Bilderbuchwetter fest.

Bleibt zu erwähnen, dass auch weitere Kommunikationskanäle der *geho*, wie die Aushänge und Briefe, in denen wichtige Entscheide wie beispielsweise die Änderungen im Vermietungsreglement mitgeteilt werden, 2018 vom Ressort Kommunikation bewirtschaftet wurden.



Céline Brunner

Umbau und Neugestaltung



Thomas Merkle

Nach erfolgreichem Abschluss des Projektes Greencity im Jahr 2018 wurden neue, weniger grosse Projekte und Massnahmen zur Verbesserung der Siedlungsqualität an den verschiedenen Standorten der *geho* angepackt. Gleichzeitig sorgte das Team um Bruno Lüthi, Dawud Hammad und Thomas Schweizer dafür, dass alle Unterhaltsarbeiten in den verschiedenen Siedlungen umgesetzt wurden.

Energiecoach für den Hofgarten

Die Heizung für den Hofgarten stammt aus den Jahren 1983 und 1987. Obwohl sie einwandfrei funktioniert, müssen Vorbereitungen für eine Erneuerung getroffen werden. Hierfür haben wir ein Angebot der Stadt Zürich wahrgenommen und einen sogenannten Energie-Coach beauftragt, den aktuellen Zustand aufzunehmen und verschiedene Lösungsmöglichkeiten, wie Erdsonden-Wärmepumpen, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fernwärme oder Biogas für eine zukunftsweisende Energieversorgung des Hofgartens zu untersuchen. Obwohl die Siedlung Hofgarten ausserhalb des Prioritätsgebietes für den Ausbau des Fernwärmenetzes liegt, wäre ein solcher Anschluss etwa ab 2023 möglich. Für die *geho* stellt dies nach heutigem Kenntnisstand die beste Erneuerungsoption von allen geprüften Varianten dar.

Neugestaltung Aussenraum beim Gemeinschaftsraum Hofgarten

Neben der Optimierung der Innenräume wurde auch das Potenzial der Aussenräume geprüft. Im Hofgarten wird um den bestehenden Gemeinschaftsraum ein neuer Vorplatz gestaltet. Dieser soll den GenossenschaftlerInnen Gelegenheit bieten, draussen zu verweilen, zu feiern und zu diskutieren. Eine neue Treppe soll dabei einen direkten Zugang vom Innenhof des Hofgartens zum Gemeinschaftsraum schaffen. Bei diesem Projekt wurden zum ersten Mal die BewohnerInnen des Hofgartens von Anfang an in den Entwicklungsprozess miteinbezogen. Umgesetzt wird das Projekt im Jahr 2019.

Glasfaseranschluss Sihlgarten

2018 wurde Leimbach, und somit auch der Sihlgarten, vom EWZ an das Glasfasernetz in Zürich angeschlossen. Da der Sihlgarten eine nicht mehr zeitgemässe ISDN-Verkabelung aufwies, beschloss die *geho* im Zuge des Einbaus der Glasfaseranschlüsse eine zusätzliche Netzwerkverkabelung einzurichten. Dadurch erhielt jede Wohnung einen weiteren Glasfaseranschluss.

Mängelbehebungen Stadtgarten I und Projektabschluss Greencity

Gegenstand der Mängelbehebungen durch Losinger Marazzi im Stadtgarten I waren die Blechverkleidungen, welche nicht die vereinbarte Qualität besaßen und deshalb ausgetauscht werden mussten. Damit wurden alle beanstandeten Mängel vom Totalunternehmer Losinger Marazzi AG behoben. Nach Zahlung der Schlussrechnung wurde die Baukommission im Frühjahr 2018 aufgelöst. Zur Freude der *geho* kann nun berichtet werden, dass das Projekt Greencity unterhalb des GV-Kredits von 42 Millionen CHF erfolgreich abgeschlossen wurde.

Fassadenbegrünung Stadtgarten II

Bereits 2017 beabsichtigte die *geho*, die Fassaden des Stadtgartens II punktuell zu bepflanzen. Nach Rücksprache mit den Architekten und dem Landschaftsarchitekten wurde 2018 ein Begrünungskonzept ausgearbeitet, welches 2019 umgesetzt werden soll.

Bauhandwerkerpfandrecht Stadtgarten II

Im August 2017 wurde ein Bauhandwerkerpfandrecht für den Stadtgarten II provisorisch eingetragen und versucht, dies mit einer Klage am Handelsgericht Zürich gegenüber der *geho* gerichtlich durchzusetzen. Die Klage wurde im Dezember 2018 abgewiesen. Der Entscheid war bis Ende Jahr noch nicht in Rechtskraft erwachsen.

Umbau und Aufwertung diverser *geho*-Räume

Mit dem Bau der neuen Siedlung Stadtgarten in der Greencity ergab sich für die *geho* die Gelegenheit, eine ganze Rochade von Nutzungsänderungen durchzuführen. Angefangen hat dies mit dem Umbau der Geschäftsstelle im Hofgarten im Herbst 2016. Damit wurde die Grundlage geschaffen, die neue Geschäftsstelle im Stadtgarten II am Maneggplatz 34 als neue Adresse der *geho* in Betrieb zu nehmen. Zeitgleich wurde aufgrund der Nähe zum Stadtgarten die Geschäftsstelle im Sihlgarten aufgegeben und der Raum 2018 den Bewohnern als Multifunktionsraum zur Verfügung gestellt. Im Hofgarten ergab sich durch die Inbetriebnahme der neuen Geschäftsstelle im Stadtgarten die Möglichkeit, den Kontaktgruppenraum zu einem Coworking-Space umzunutzen. Dieser wurde im Herbst 2018 den BewohnerInnen mittels Badges zugänglich gemacht.



Erstes volles Geschäftsjahr mit dem Stadtgarten



Petr Michalek

Während die vergangenen Jahre jeweils durch ein Anwachsen der Bilanzsumme und den kontinuierlich steigenden Baukredit geprägt waren, wurde das Fremdkapital im Jahr 2018 erstmals seit Längerem wieder reduziert. Voraussetzung dafür waren die voll vermieteten Liegenschaften im Stadtgarten in Kombination mit stabilen Aufwendungen bezüglich Instandhaltung bei den Bestandesbauten. Hierbei profitierte die Genossenschaft von der erfolgreichen Vermietung der Ladenlokale und einer guten Auslastung des neuen Gemeinschaftsraumes im Stadtgarten II. Des Weiteren beschloss der Vorstand – angesichts der bereits im Vorjahr erfolgten Senkung des Referenzzinssatzes – die Verzinsung für die Einlagen in die *geho*-Darlehenskasse per 1. November 2018 um 0,25 Prozent auf neu 1,25 Prozent zu senken.

Zustandsanalyse Stammhäuser und Wärmeerzeugung Hofgarten

Nach der Ausarbeitung der strategischen Planung 2017 stand fest, dass bei den Stammhäusern in den kommenden Jahren eine mittelzyklische Sanierung ansteht. Im Frühjahr 2018 wurde daher der Planungsspezialist Meier+Steinauer Partner AG mit einer Zustandsanalyse der Stammhäuser beauftragt. Die Untersuchungen wurden grösstenteils im Jahr 2018 durchgeführt. Ziel dieser Studien war es, eine Einschätzung des anstehenden Erneuerungsumfangs, der Investitionskosten und des genauen Zeitpunktes zu ermitteln. Die Ergebnisse werden im Jahr 2019 ausgewertet und entsprechende Entscheide kommuniziert.

Weiter ermöglichte die Analyse der bestehenden Strukturen zur Wärmeerzeugung im Hofgarten die Erarbeitung interessanter Ansätze für eine nachhaltige Weiterentwicklung, welche voraussichtlich bereits in den nächsten Jahren umgesetzt werden können.

Das Jahr 2018 läutete eine Phase der finanziellen Konsolidierung ein und eröffnete damit neue Möglichkeiten für die Zukunft. Die *geho* ist sowohl finanziell als auch personell in der idealen Verfassung, um neue Chancen zu erkunden und weitere interessante Herausforderungen umzusetzen.



Kommentar zur Jahresrechnung 2018

Die Jahresrechnung 2018 zeichnet sich durch das erste vollständige Rechnungsjahr mit den voll vermieteten Liegenschaften Stadtgarten I und II in der Green-city aus. Die wichtigsten der hieraus entstandenen Auswirkungen werden im Folgenden erläutert:

Bilanz: Amortisationen und Reduktion der Verbindlichkeiten

Auf der Seite der Aktiven wird der Immobilienzuwachs der *geho* nun auch in einem markanten Anstieg der Wertberichtigungen (Amortisationen) von 1.6 Mio. CHF sichtbar, was mit den neuen Liegenschaften zu erklären ist, welche dies ab sofort ermöglichen. Gleichzeitig ist eine Reduktion der flüssigen Mittel im Umlaufvermögen von -0.4 Mio. CHF zu erkennen, welche unter anderem mit der Amortisation der ZKB-Hypothek über 3.5 Mio. CHF lastend auf der Liegenschaft Hofgarten II zusammenhängt.

Gleichzeitig sehen wir auf der Seite der Passiven eine Reduktion der kurzfristigen Verbindlichkeiten von -1.5 Mio. CHF (Rückzahlung Hypotheken) und der passiven Rechnungsabgrenzung von -1.2 Mio. CHF, was sich aus der Auflösung des Baukontos Greencity ergibt. Die Veränderungen bezüglich Rückstellungen Bau-nachträge (-0.9 Mio. CHF) spiegeln die Schlusszahlungsleistungen der *geho* für die Neubauten Stadtgarten wider. Die Erneuerungsfonds sind mit +1.1 Mio. CHF für alle Siedlungen weiter angewachsen und bilden so Rücklagen für grössere bauliche Erneuerungen in der Zukunft.

Anstieg Mietzinserträge und Abschreibungen in der Erfolgsrechnung

Die ausgeprägteste Veränderung bei den Erträgen der Erfolgsrechnung ist der Anstieg der Mietzinserträge in einer Grössenordnung von 1.0 Mio. CHF (inkl. Gewerbe und Gemeinschaftsräume); dies ist dem ersten vollen Rechnungsjahr mit dem Stadtgarten I und II zu verdanken.

Auf der Ausgabenseite kommen im Jahr 2018 insbesondere die zusätzlichen Abschreibungen für den Stadtgarten zum Tragen, welche ca. +0.4 Mio. CHF betragen. Durch die Aufnahme baubezogener Hypotheken Ende 2017 / Anfang 2018 erhöhte sich die Zinsbelastung im Jahr 2018 nochmals um 0.2 Mio. CHF. Die Reduktion der Kosten für den Unterhalt der Liegenschaften (-0.1 Mio. CHF) kommt zustande, weil es 2018 keine grösseren Sanierungen gab.

Einlage in die „Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung“

Das resultierende Betriebsergebnis ermöglicht – nach einem Jahr Pause – wiederum eine Einzahlung in die „Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung“ (+0.3 Mio. CHF), welche zukünftige Entwicklungen und ausserordentliche Abschreibungen absichern.

Jahresgewinn und Antrag über die Verwendung

2018 konnte ein positives Ergebnis mit einem Bilanzgewinn von 25'709.81 CHF realisiert werden. Der Vorstand beantragt bei der Generalversammlung dessen Verwendung für die Einlage in den gesetzlichen Reservefonds (18'000 CHF) sowie als Vortrag auf die neue Rechnung 2019 (7'709.81 CHF). Diese Massnahmen ermöglichen einen Ausgleich allfälliger zukünftiger negativer Jahresergebnisse, was sich auf die Genossenschaft als zusätzlicher finanzieller Stabilitätsfaktor auswirkt.

BILANZ

Aktiven	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Flüssige Mittel	585'988.89	942'114.37
Forderungen gegenüber Mietern	2'871.10	15'335.15
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	239.35	19'851.65
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen (Heizkosten)	140'910.32	180'264.40
Aktive Rechnungsabgrenzung	13'088.25	9'703.73
Total Umlaufvermögen	743'097.91	1'167'269.30
Wertschriften (EGW / HBG)	31'000.00	31'000.00
Mobilien	36'700.00	48'300.00
Landwert der Liegenschaften	6'093'148.00	6'093'148.00
Gebäudewert	90'214'344.34	90'152'372.19
./. Wertberichtigungen	-12'776'312.12	-11'195'946.12
Baukonti	27'185.05	-
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	-	20'000.00
Total Anlagevermögen	83'626'065.27	85'148'874.07
Total Aktiven	84'369'163.18	86'316'143.37
Passiven	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	152'374.43	167'443.95
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	466'390.00	2'011'840.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern/Genossenschaftlern	1'060.00	600.00
Vorauszahlungen von Mietern	626'183.75	355'028.80
Übrige passive Rechnungsabgrenzung	211'028.90	1'367'911.95
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'457'037.08	3'902'824.70
Darlehenskasse (Mieter/Genossenschafter)	9'271'458.40	9'248'527.24
Hypotheken	62'498'590.00	62'519'530.00
Rückstellungen Wartung/Unterhalt	5'414.90	10'940.00
Rückstellungen Baunachträge	352'400.47	1'273'245.80
Erneuerungsfonds	6'736'792.00	5'618'008.00
Total langfristiges Fremdkapital	78'864'655.77	78'670'251.04
Total Fremdkapital	80'321'692.85	82'573'075.74
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	3'327'140.00	3'343'840.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	172'000.00	155'000.00
Solidaritätsfonds	72'620.52	75'170.62
Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	450'000.00	150'000.00
Gewinnvortrag	2'057.01	1'579.28
Jahresgewinn	23'652.80	17'477.73
Total Eigenkapital	4'047'470.33	3'743'067.63
Total Passiven	84'369'163.18	86'316'143.37

ERFOLGSRECHNUNG 1.1.-31.12.2018

	2018 / CHF	2017 / CHF
Mietzinsertrag	5'502'382.05	4'521'234.00
./. Leerstände	-13'572.00	-12'531.20
Verwaltungsentschädigung auf Nebenkosten	23'956.87	21'143.00
Sonstiger betrieblicher Ertrag	88'105.76	60'358.49
Betrieblicher Gesamtertrag	5'600'872.68	4'590'204.29
Liegenschaftenunterhalt	-295'127.24	-438'845.11
Einlagen Erneuerungsfonds	-1'118'784.00	-1'098'234.00
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	-234'044.85	-235'162.75
Gebäudeversicherung	-44'797.15	-25'535.55
Total Liegenschaftskosten	-1'692'753.24	-1'797'777.41
Betrieblicher Nettoerfolg	3'908'119.44	2'792'426.88
Personalaufwand	-626'322.35	-613'748.20
Entschädigungen an Vorstand	-88'067.00	-88'095.35
Genossenschaftsaufwand	-124'731.50	-64'233.05
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-161'677.18	-140'448.34
Total Verwaltungskosten	-1'000'798.03	-906'524.94
Abschreibungen Immobilien	-1'580'366.00	-1'219'673.00
Abschreibungen bewegliche Anlagewerte	-14'847.25	-3'869.10
Total Abschreibungen	-1'595'213.25	-1'223'542.10
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'312'108.16	662'359.84
Finanzertrag	248.75	273.85
Hypothekarzinsen	-757'291.76	-545'360.81
Verzinsung Darlehenskasse	-134'531.55	-134'653.90
Total Finanzerfolg	-891'574.56	-679'740.86
Zuweisung Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung	-300'000.00	-
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	-	39'600.00
Jahresergebnis vor Steuern	120'533.60	22'218.98
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-96'880.80	-4'741.25
Jahresgewinn	23'652.80	17'477.73

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 Genossenschaftlern werden diese auch als „Mieter“ bezeichnet. Auf die Separierung der Nichtgenossenschaftsmieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.
- Die Depositenkasse und Hypotheken – auch mit Laufzeitende im Jahr 2019 – wurden als langfristiges Fremdkapital, im Jahr 2019 zu leistende Amortisationen von verzinslichen Verbindlichkeiten als kurzfristiges Fremdkapital betrachtet.

2. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Darlehenskasse	2018 / CHF	2017 / CHF
Stand am 1. Januar	9'248'527.24	8'778'168.34
Veränderung	-65'706.73	381'477.85
<i>Bruttozinsen</i>	134'531.55	134'653.90
<i>./. Verrechnungssteuer</i>	-45'893.66	-45'772.85
Gutschrift Nettozinsen	88'637.89	88'881.05
Saldo am 31. Dezember	9'271'458.40	9'248'527.24

Wertberichtigungen für Liegenschaften	2018 / CHF	2017 / CHF
Stand am 1. Januar	11'195'946.12	9'976'273.12
Reglementarische Einlagen	1'580'366.00	1'219'673.00
Saldo am 31. Dezember	12'776'312.12	11'195'946.12

Solidaritätsfonds	2018 / CHF	2017 / CHF
Stand am 1. Januar	75'170.62	66'570.62
Einlagen im Geschäftsjahr	23'648.60	33'514.10
Entnahmen im Geschäftsjahr		
<i>Spenden/Jubiläen</i>	-859.25	-1'840.00
<i>Einlage Solidaritätsfonds wbg Schweiz</i>	-3'290.00	-2'610.00
<i>Genossenschaftsfest</i>	-	-7'018.30
<i>Individualunterstützung</i>	-4'149.00	-
<i>Aktivitäten der Kontaktgruppen</i>	-17'900.45	-13'445.80
Total Entnahmen	-26'198.70	-24'914.10
Saldo am 31. Dezember	72'620.52	75'170.62

Erneuerungsfonds	2018 / CHF	2017 / CHF
Stand am 1. Januar	5'618'008.00	4'519'774.00
Reglementarische Einlagen	1'118'784.00	1'098'234.00
Entnahmen	-	-
Saldo am 31. Dezember	6'736'792.00	5'618'008.00

Rücklagen für die Entwicklung der Genossenschaft

Der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten hat am 4.4.2019 beschlossen, zulasten des Jahresergebnisses 2018 weitere Rücklagen zu bilden. Entnahmen erfolgten im Geschäftsjahr nicht. Siehe dazu auch die Erläuterungen im Kommentar zur Jahresrechnung.

	2018 / CHF	2017 / CHF
Stand 1. Januar	150'000.00	150'000.00
Einlagen	300'000.00	-
Entnahmen	-	-
Saldo 31. Dezember	450'000.00	150'000.00

Entschädigung des Vorstands

	2018 / CHF	2017 / CHF
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	76'800.00	76'800.00
Entschädigung Baukommission	4'440.00	53'460.00
Entschädigung Projektaufwand	11'240.00	25'300.00
Total	92'480.00	155'560.00

Revisionskosten

	2018 / CHF	2017 / CHF
Revisorenhonorare (inkl. Beratungsaufträge)	9'908.40	7'964.00

3. Firma und Sitz

Genossenschaft Hofgarten, Maneggplatz 34, 8041 Zürich

4. Anzahl MitarbeiterInnen und Stellenprozente

	2018	2017
Kreis 2 und Kreis 6	6 (480%)	6 (470%)

5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	2018 / CHF	2017 / CHF
Pensionskasse der Stadt Zürich	8'109.05	7'804.20

6. Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2018 / CHF	2017 / CHF
Hinterlegte Grundpfandtitel zur Sicherung von Krediten am 31. Dezember	82'057'740.00	82'057'740.00

7. Eventualverbindlichkeiten

Im Grundbuch der Liegenschaft Stadtgarten II ist nach wie vor ein Bauhandwerkerpfandrecht im Zusammenhang mit einer bestrittenen Verbindlichkeit im Umfang von rund 190'000 CHF vorgemerkt. 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 2018

	2018 / CHF	2017 / CHF
Ausserordentlicher Aufwand: Bildung Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	300'000.00	-
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 31.12.2018

Zimmerzahl	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	Total
Stammhäuser				7		6		3		16
Hofgarten I		3		24		39		3 + 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

* Einfamilienhäuser

Liegenschaftswerte

Siedlung/Liegenschaft	Bezug	Landwert	Anlagewert 1.1.2018	Aktivierung 2018	Anlagewert 31.12.2018	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	13'565'285.95	1'450.00	13'566'735.95	22'252'000.00
Hofgarten II	1932	365'626.00	17'181'456.00	38'000.00	17'219'456.00	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	22'522.15	20'413'305.59	19'757'400.00
Stadtgarten I	2017	1'194'000.00	13'487'000.00	-	13'487'000.00	10'180'000.00
Stadtgarten II	2017	4'216'000.00	28'259'000.00	-	28'259'000.00	21'900'000.00
Total		6'093'148.00	96'245'520.19	61'972.15	96'307'492.34	111'878'400.00

	Anlagewert 31.12.2018	Wertberichtigungen 2018	Wertberichtigungen kumuliert	Buchwert 31.12.2018
Stammhäuser	1'691'376.75	23'435.00	489'976.10	1'201'400.65
Hofgarten I	13'566'735.95	203'080.00	3'440'951.93	10'125'784.02
Hofgarten II	17'219'456.00	257'087.00	4'256'551.30	12'962'904.70
Hofgarten III	1'670'618.05	22'647.00	533'951.69	1'136'666.36
Sihlgarten	20'413'305.59	354'255.00	2'992'147.10	17'421'158.49
Stadtgarten I	13'487'000.00	243'811.00	346'253.00	13'140'747.00
Stadtgarten II	28'259'000.00	476'051.00	716'481.00	27'542'519.00
Total	96'307'492.34	1'580'366.00	12'776'312.12	83'531'180.22

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2018 / CHF	2017 / CHF
Jahresgewinn	23'652.80	17'477.73
Gewinnvortrag	2'057.01	1'579.28
Bilanzgewinn/-verlust zur Verfügung der Generalversammlung	25'709.81	19'057.01

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	18'000.00	17'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	7'709.81	2'057.01
Total Bilanzgewinn /-verlust	25'709.81	19'057.01

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 2018 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

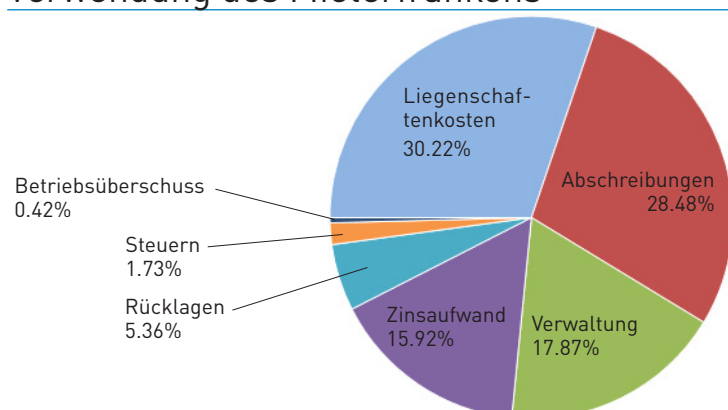
M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. April 2019

Beilage:

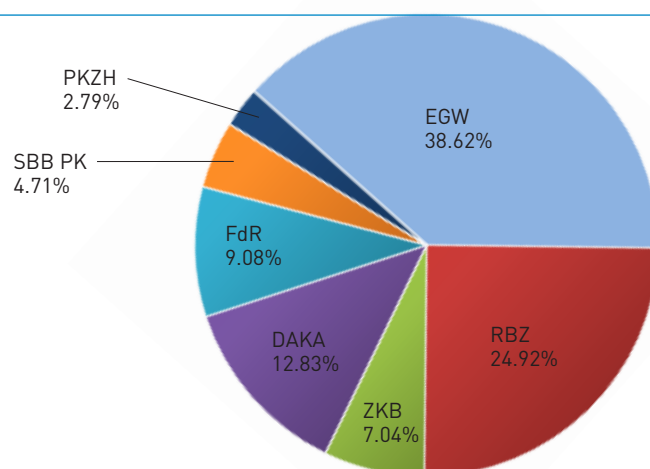
- Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Verwendung des Mieterfrankens



	2018 / CHF	%	2017 / CHF	%
Liegenschaftskosten	1'692'753	30.22	1'797'777	38.83
Abschreibungen	1'595'213	28.48	1'223'542	26.43
Verwaltung	1'000'798	17.87	906'525	19.58
Zinsaufwand	891'823	15.92	680'015	14.69
Rücklagen	300'000	5.36	-	-
Steuern	96'881	1.73	4'741	0.10
Betriebsüberschuss	23'653	0.42	17'478	0.38

Gläubigerstruktur am 31.12.2018



Gläubiger	Betrag Hypothek CHF	Anteil %	Hinterlegte Grundpfandtitel CHF
EGW	27'900'000	38.62	31'930'000
Raiffeisenbank Zürich	18'000'000	24.92	25'000'000
Darlehenskasse	9'271'458	12.83	-
Fonds des Roulement (wbg)	6'561'240	9.08	8'590'000
Zürcher Kantonalbank	5'085.000	7.04	10'190'000
SBB Pensionkasse	3'400'000	4.71	4'000'000
PK Stadt Zürich	2'018'740	2.79	2'347'740

Hypotheken und Darlehen am 31.12.2018

Stammhäuser		Ablauf	Beträge (CHF)
0.80%	Festhypothek der SBB-Pensionskasse	31.10.2022	1'600'000
0.99%	Festhypothek der SBB-Pensionskasse	28.2.2023	600'000
1.56%	Festhypothek der SBB-Pensionskasse	31.1.2033	1'200'000
Hofgarten I		Ablauf	Beträge (CHF)
0.32%	Anleihe Serie 54 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW	9.5.2036	8'000'000
Hofgarten II			
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	3'315'790
1.25%	Variable Hypothek der Pensionskasse der Stadt Zürich (PKZH)		2'018'740
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
Stadtgarten I und II			
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	3'245'450
Total langfristiges Fremdkapital (ohne Darlehenskasse)			62'964'980
Durchschnittlicher Zinssatz (ohne Darlehenskasse)			1.14%

Mittelflussrechnung

Geschäftstätigkeit	2018/CHF	2017 / CHF
Jahresergebnis	23'652.80	17'477.73
Abschreibungen Immobilien	1'580'366.00	1'219'673.00
Veränderung Erneuerungsfonds	1'118'784.00	1'098'234.00
Veränderung Vorräte	39'354.08	-16'859.20
Veränderung Rückstellungen	-926'370.43	1'274'140.90
Veränderung Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung	300'000.00	-
Veränderung übrige Fonds	-2'550.10	8'600.00
Veränderung Forderungen	32'076.35	-33'499.80
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-1'560'059.52	1'684'137.65
Veränderung aktive Abgrenzungen	-3'384.52	-5'528.48
Veränderung passive Abgrenzungen	-885'728.10	1'115'442.30
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	-283'859.44	6'361'818.10
Investitionsbereich		
Investitionen in Liegenschaften	-89'157.20	-10'388'157.55
Investitionen in Finanzanlagen/Darlehen	-	-
Investitionen in bewegliches Anlagevermögen	11'600.00	-48'299.00
Geldfluss aus Investitionsbereich	-77'557.20	-10'436'456.55
Finanzierungsbereich		
Veränderung Hypotheken	-20'940.00	1'888'160.00
Veränderung Darlehenskasse	22'931.16	470'358.90
Veränderung Genossenschaftskapital	3'300.00	2'082'540.00
Geldfluss aus dem Finanzierungsbereich	5'291.16	4'461'058.90
Veränderung flüssige Mittel	-356'125.48	366'420.45
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 1. Januar	942'114.37	575'693.92
Veränderung der flüssigen Mittel	-356'125.48	399'420.45
Flüssige Mittel am 31. Dezember	585'988.89	942'114.37

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: Céline Brunner

Gestaltung: Boris Deister

Fotos: Martin Stollenwerk, Roland
Bernath, Sonja Ruckstuhl

Korrektorat: Kathrin Berger

Auflage: 530 Ex. / April 2019

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

