

Jahresbericht 2019



Inhalt

Jahresbericht

Vorwort der Präsidentin	1
Organisation der Genossenschaft 2019	2
Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2019	3
Bericht des Vorstands 2019	4
Bericht des Ressorts Mietwesen & Soziales.....	5
Bericht des Ressorts Kommunikation	8
Bericht des Ressorts Bau & Unterhalt	9
Bericht des Ressorts Finanzen & Immobilienstrategie	10

Jahresrechnung 2019

Bilanz.....	12
Erfolgsrechnung.....	13
Anhang zur Jahresrechnung	14
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	17
Bericht der Revisionsstelle zuhanden der Generalversammlung.....	18
Ergänzende Finanzinformationen	19

Sehr geehrte GenossenschaftlerInnen
Sehr geehrte MieterInnen

Wir blicken auf ein interessantes Jahr 2019 zurück, in welchem der Vorstand aktiv die Interessen der GenossenschaftlerInnen vorangetrieben und zahlreiche Projekte erfolgreich abgeschlossen hat. Nebst der Aufwertung des Vorplatzes des Gemeinschaftsraums Hofgarten wurde der Stadtgarten mittels neuer Pflanzen an der Fassade begrünt, und die *geho* hat sich an einem Wettbewerb für eine Wohnüberbauung in Zumikon beteiligt.

Die Fertigstellung des Vorplatzes des Gemeinschaftsraums in der Siedlung Hofgarten ist mir ein besonderes Anliegen und Resultat eines grösseren und länger andauernden Engagements einer MieterInnengruppe im Sinne eines Partizipationsprojektes. Der erste Aufruf zur Mitwirkung erfolgte an der Informationsveranstaltung zur strategischen Planung 2017. Daraufhin folgten mehrere Treffen zwischen dem Vorstand und der Gruppe, an welchen jeweils die Bedürfnisse der AnwohnerInnen gesammelt, präzisiert und in ein Projekt umgewandelt wurden. Der Prozess mit regem Gedankenaustausch zu den beiden Entwürfen des Landschaftsarchitekten bis zur Fertigstellung im Herbst 2019 dauerte rund eineinhalb Jahre. Der Platz wurde am Neujahrsapéro 2020 feierlich eingeweiht, und ich hoffe sehr, dass er vor allem im Sommer rege genutzt werden wird.

Ebenfalls ein wichtiges Projekt des Vorstands im letzten Jahr war sicherlich die Teilnahme am Investorenwettbewerb in Zumikon. Dies erachtete der Vorstand im Rahmen des statutarischen Auftrags der Genossenschaft Hofgarten, langfristig kostengünstigen Wohnraum anbieten zu können, als sinnvoll. Obwohl wir den Zuschlag leider nicht erhalten haben, erzielten wir einen Erfahrungsgewinn und sind für den nächsten Wettbewerb bestens aufgestellt.

Ein besonderes Augenmerk richtete der Vorstand im Jahr 2019 auch auf die Wohnungsvergaben. So erlebten wir aufgrund zahlreicher Wohnungswechsel ein intensives Jahr mit vielen Umzügen. Dies ist vor allem auf die Beseitigung von Unterbelegungen zurückzuführen und zudem auch eine Folge des Generationenwechsels. In diesem Zuge wurde auch die Handhabung der Warteliste geprüft und angepasst. Es ist uns ein grosses Anliegen, die Bedürfnisse der GenossenschaftlerInnen ernst zu nehmen und einerseits auf Bewährtes und Sicherheit zu setzen, andererseits aber auch dynamisch zu bleiben und die Genossenschaft zielgerichtet weiterzuentwickeln. Unsere zahlreichen langjährigen, teilweise über 50 Jahre andauernden Mietverhältnisse zeigen, dass wir dabei auf dem richtigen Weg sind.

Ich möchte mich ganz herzlich bei den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und den Mitgliedern des Vorstands für den hervorragenden Einsatz im letzten Jahr bedanken. Ebenfalls bedanke ich mich im Namen des Vorstands ganz herzlich bei Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen und wünsche Ihnen viel Spass bei der Lektüre des Jahresberichts 2019.

Herzliche Grüsse



Milena Ragaz
Präsidentin Genossenschaft Hofgarten



Milena Ragaz

Organisation der Genossenschaft 2019

Vorstand	seit		vorstand@geho.ch	Siedlung
Präsidentin	2012	Milena Ragaz	milena.ragaz@geho.ch	Stammhäuser
Vizepräsident				
Ressort Bau & Unterhalt	2008	Thomas Merkle	thomas.merkle@geho.ch	Sihlgarten
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 Meier	celine.meier@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	2019	Thomas Walser	thomas.walser@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

Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2019

An der 97. ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2019 wurden im Volkshaus Zürich im Theatersaal insgesamt 108 GenossenschafterInnen begrüsst, davon waren 15 Personen durch Vollmachten vertreten.

Als Gäste wurden begrüsst:

- Hubert Wettstein, Zürcher Kantonalbank
- Franco Taiana, GBMZ

Jahresgeschäfte und Vorstandstätigkeit 2018

Die Präsidentin Milena Ragaz berichtete ausführlich über die Schwerpunkte der Tätigkeiten des Vorstands im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018. Der Vorstand traf sich an 11 Vorstandssitzungen sowie an diversen Kommissionssitzungen und behandelte die nötigen Geschäfte. Schwerpunkte der Tätigkeiten des Vorstands waren die Suche nach einem geeigneten Vorstandsmitglied in der Nachfolge von Ruth Senti, die enge Begleitung der Geschäftsstelle im ersten Betriebsjahr der neuen Siedlung Stadtgarten, die Anpassung diverser Reglemente, so auch des Vermietungsreglements, und die Einführung der einheitlichen Treppenhausreinigung im Kreis 6. Zudem leitete der Vorstand den Partizipationsprozess von MieterInnen bei der Neugestaltung des Vorplatzes des Gemeinschaftsraums im Hofgarten und brachte so deren Anliegen in den Planungsprozess ein. Der neue Co-Working-Space und die Zustandsanalyse der Stammhäuser waren weitere Themen im Jahr 2018. Zudem beschäftigte sich der Vorstand im 2018 mit den Vorstandswahlen und der Neubesetzung der Ressorts Kommunikation und Mietwesen, der Budgetplanung 2018, dem Führen der Darlehenskasse DAKA, der Mietzinsentwicklung, Korrespondenz und Anträge von MieterInnen, der Inhalte der Publikationsorgane Hofblatt/Jahresbericht/Website, Mieter-Anlässe vom Vorstand, Aufnahme gesuche von neuen GenossenschafterInnen sowie der Vorbereitung der Generalversammlung. Der Jahresbericht 2018 wurde von den GenossenschafterInnen einstimmig angenommen.

Bilanz, Erfolgsrechnung und Entlastung

Die Betriebsrechnung wies 2018 einen Gewinn von CHF 23'652.80 aus. Die Stimmberechtigten nahmen die Bilanz, die Erfolgsrechnung und den Anhang 2018 einstimmig an und den Bericht der Revisionsstelle zur Kenntnis. Der Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurde mit deutlicher Mehrheit angenommen. Zudem wurde dem Vorstand, unter Ausstand der Betroffenen, einstimmig rechtsverbindliche Entlastung erteilt.

Mitteilungen des Vorstands

In diesem Traktandum berichtete der Vorstand über anstehende Themen, welche er in Zukunft angehen möchte. So hat sich das Projekt Statutenänderung als nicht dringend erwiesen, weshalb es erst in einem Zeithorizont von ein bis zwei Jahren umgesetzt werden wird. Präsidentin Milena Ragaz wies zudem darauf hin, dass die Genossenschaft Hofgarten im Sommer 2021 das 100-jährige Jubiläum feiern wird und es seitens des Vorstands erwünscht ist, dass sich hierfür ein Festkomitee, bestehend aus engagierten GenossenschafterInnen, bildet.

Boris Deister, Protokollführer

Bericht des Vorstands 2019



Der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten seit dem 23. Mai 2018

Neugestaltung Gemeinschaftsraum Hofgarten als Schwerpunkt

Vor rund zwei Jahren, im November 2017, wurde der Aufruf für das erste Partizipationsprojekt der *geho* gestartet. Ziel war es, den Aussenraum des Gemeinschaftsraums aufzuwerten, sodass dieser von den MieterInnen und GenossenschafterInnen mehr benutzt wird. In diesem Rahmen bildete sich eine kleine Gruppe engagierter Personen, welche sich insgesamt dreimal mit dem Vorstand traf. Beim regen Austausch kristallisierten sich zwei Hauptanliegen heraus: einerseits, die Kindersicherheit zu erhöhen, und andererseits eine gemütliche Ecke mit Bäumen und Bänken, die draussen zum Verweilen einlädt, einzurichten. Der Baustart erfolgte nach eingeholter Baubewilligung im Sommer 2019, und der Platz erstrahlt seit den Herbstferien 2019 in neuem Glanz.

Teilnahme an einem Investorenwettbewerb

Der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten entschied sich dazu, die einmalige Gelegenheit wahrzunehmen und an einem Investorenwettbewerb in Zumikon teilzunehmen. Hintergrund ist, durch die Schaffung eines langfristig grösseren Wohnungsangebotes das statutarische Ziel, den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen dauerhaft zu decken, aktiv zu verfolgen.

Leider vermochte das eingereichte Projekte der *geho* nicht vollends zu überzeugen. Durch die Teilnahme am Wettbewerb konnten der Vorstand und die Geschäftsstelle jedoch wertvolle Erfahrungen sammeln, welche für weitere Projekte von Nutzen sein werden.

Vorstandssitzungen

An 12 Vorstandssitzungen sowie an zahlreichen Kommissionssitzungen behandelte der Vorstand unter anderem folgende Geschäfte:

- Personelles
- Budget 2019
- Führen der Darlehenskasse DAKA
- Mietzinsentwicklung
- Korrespondenz und Anträge von MieterInnen direkt an den Vorstand
- Hofblatt/Jahresbericht/Website
- Gemeinschaftsräume
- Aufnahmege Suche von neuen GenossenschafterInnen
- Vorbereitung der Generalversammlung 2019

Vorstandsretraite im November

Die Retraite im Jahr 2019 wurde nach längerer Zeit wieder im Ausland – in Karlsruhe – durchgeführt. Durch den Besuch einer deutschen Genossenschaft (Mika) konnte der Vorstand von einem gegenseitigen Erfahrungsaustausch profitieren. Das Hauptaugenmerk in der Retraite lag auf der Risikobeurteilung. Im Rahmen eines Prozesses setzte sich der Vorstand eingehend mit den Risiken der Genossenschaft und den notwendigen Gegenstrategien auseinander.

Digitale Warteliste und viele Wohnungswechsel

Das Ressort Mietwesen erlebte ein intensives 2019. Nebst den Wohnjubiläen fanden auch sehr viele Wohnungswechsel statt: Über 30 waren es bis Ende Jahr, so viele wie noch nie in den letzten zehn Jahren. Neben internen Umzügen zur Aufhebung von Unter- und Überbelegungen gab es auch einige Wegzüge aus der Genossenschaft, dies aus verschiedenen Gründen. Besonders spürbar war, dass viele erwachsen gewordene Kinder auszogen und sich die Eltern in Bezug auf ihre Wohnsituation neu orientierten. Angesichts der grossen Zahl frei werdender Wohnungen konnten auch 16 Wohnungen an externe Personen vermietet werden, die nun neu GenossenschafterInnen geworden sind.

Konzept für eine externe Warteliste

Die Wohnungsvergabe an Externe spielte einem anderen Thema in die Hände, das dem Ressort Mietwesen schon seit Längerem eine Herzensangelegenheit war: die Wiedereröffnung der externen Warteliste.

Unsere Genossenschaft soll gemäss unserem Leitbild und dem aktuell geltenden Vermietungsreglement offen sein für alle. Eine Warteliste bringt aber einen enormen administrativen Aufwand mit sich, da sie stets aktuell gehalten werden muss. Um dies zu umgehen, tüftelten die Geschäftsstelle und das Ressort Mietwesen zusammen mit unserem IT-Berater an einer digitalen Lösung, die alle gewünschten Kriterien enthält, aber von den InteressentInnen selber bewirtschaftet und aktuell gehalten werden kann. Alle sechs Monate muss das eigene Profil selbstständig aktualisiert werden, sodass die Einträge auf der Liste stets korrekt bleiben. Nach vielen Testschritten und Verbesserungen wurde am 4. Juni 2019 der Link zur externen Warteliste auf unserer Website aufgeschaltet.

Bereits nach kurzer Zeit hatte die neue Liste sehr viele Einträge für alle unsere Wohnungstypen und Siedlungen. Bis Ende Jahr konnten bereits auch einige Wohnungen an Personen von dieser externen Warteliste vergeben werden. Das Interesse an unseren Wohnungen ist aber so gross, dass es unser Angebot bei Weitem übersteigt.

Neue Regelung für interne Wohnungswechsel

Auch auf der internen Warteliste hat sich einiges getan. Viele langjährige Einträge konnten bereinigt und so viele neue, gute Wohnsituationen geschaffen werden. Seit dem 1. April 2019 besteht zudem die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen, innerhalb der Siedlung in eine gleich grosse Wohnung zu wechseln. Dieses Angebot wurde genutzt und fand viel Anerkennung bei den GenossenschafterInnen.



Valérie Clapasson

Geburten in der geho 2019

Bedogni	Zeno	Stammhäuser	24.10.2019
Lindegger	Elias Vidal	Hofgarten	24.01.2019
Stark	Henry David	Hofgarten	05.03.2019
Schärer	Ilai Leon	Hofgarten	07.03.2019
Gürboy	Nayla Inci	Hofgarten	25.06.2019
Alther	Tim Mattia	Hofgarten	02.09.2019
Carreci	Damiano	Hofgarten	05.09.2019
Jacot	Vico Tiago	Hofgarten	24.11.2019
Cavelli	Noah	Hofgarten	11.12.2019
Rondot	Emilio Constantin Thor	Sihlgarten	12.09.2019
Weber	Johannes Xaver	Sihlgarten	10.11.2019
Ravasio	Ronja	Stadtgarten	25.01.2019
Cwik	Emilia	Stadtgarten	31.01.2019
Meier	Chiara	Stadtgarten	21.04.2019
Losdat	Eileen Solène	Stadtgarten	01.06.2019
Mathis	Felix Ben	Stadtgarten	20.07.2019

Wir gratulieren allen Familien herzlich.

Todesfälle

Fäh-Steiner	Carla	Hofgarten	06.10.1931 – 16.03.2019
Korpiun	Max	Stammhäuser	30.10.1975 – 26.05.2019
Halbheer	Anneliese	Hofgarten	07.12.1934 – 01.06.2019
La Gro	Roswitha	Hofgarten	17.11.1940 – 06.08.2019
Ernst-Zurkirchen	Meinrad	Hofgarten	14.05.1925 – 30.10.2019
Huber-Lingenhel	Milly	Hofgarten	17.05.1927 – 06.11.2019
Gfeller	Andreas	Hofgarten	24.05.1953 – 25.11.2019

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

Anzahl Wohnungswechsel

Siedlung	Interne Wechsel	Externe Wechsel
Hofgarten & Stammhäuser	14	15
Sihlgarten	1	-
Stadtgarten	1	1

Aussergewöhnlich lange Mietverhältnisse

Noch nie gab es so viele Mietjubiläen in der Siedlung Hofgarten zu feiern wie im Jahr 2019. Das längste Mietverhältnis dauert bereits seit 65 Jahren an. Weitere vier Genossenschaftspaare durften letztes Jahr ihr 50 bzw. 55-jähriges Wohnjubiläum feiern. Um gemeinsam auf diese Zeit anzustossen, lud das Ressort Mietwesen & Soziales alle JubilarInnen zum Mittagessen ein.

Ungefähr jede fünfte Person, die in der Siedlung Hofgarten lebt, ist älter als 60. Viele von ihnen haben den grössten Teil ihres Lebens hier verbracht und pflegen ein aussergewöhnlich langes Mietverhältnis mit der *geho*. Die GenossenschaftlerInnen kennen sich gut aus im Quartier und wissen um die Qualität der Siedlung. Die zentrale Lage, das städtische Umfeld, die kurzen Wege und die gute Infrastruktur tragen in allen Lebensabschnitten zur Siedlungs- und Lebensqualität bei.

Bewährte Beziehungen prägen das soziale Miteinander

Das gute Verhältnis mit den NachbarInnen hat für viele JubilarInnen einen hohen Stellenwert. Es haben sich tragfähige Freundschaften gebildet, die oft über Jahrzehnte bestehen bleiben. Das lebendige soziale Gefüge prägt das Genossenschaftsleben über alle Generationen. Nachbarschaftshilfe, wie beispielsweise das Kinderhüten für die junge Familie nebenan oder andersherum Hilfe beim Wäschewaschen für die SeniorInnen, findet häufig statt.

Die SeniorInnen geniessen diese Verbundenheit, das Miteinander, welches die *geho* bietet. Dies zeigt sich besonders bei den regelmässigen Aktivitäten der Kontaktgruppe, bei denen die älteren BewohnerInnen stets gut vertreten sind.

Quartierfest Greencity

Ende August verwandelte sich die Greencity in einen Jahrmarkt. Beim 1. Quartierfest konnten sich die QuartierbewohnerInnen an diversen Foodständen verköstigen und wurden durch Akrobatikshows, Musik und sonstige Aktivitäten bestens unterhalten.



Herbert Vieweg

Einheitliches Kontaktgruppen-Konzept



Céline Meier

Die Organisation der Kontaktgruppen wurde bisher in allen drei Siedlungen unterschiedlich durchgeführt. Im Jahr 2019 gab es eine Angleichung und gleichzeitig eine Lockerung des bestehenden Konzepts. Wer sich in einer *geho*-Siedlung engagieren will, muss nicht mehr Mitglied der Kontaktgruppe sein. Es ist neu also für einzelne engagierte MieterInnen möglich, Einzelanlässe, wie beispielsweise einen Sommerapéro, einen Grillplausch oder einen Veloflicktag, zu organisieren. Diese Änderung ermöglicht es auch viel beschäftigten und voll berufstätigen MieterInnen, sich im Sinne des Genossenschaftsgedankens sozial zu engagieren und somit einen wertvollen Beitrag an die Förderung der Gemeinschaft zu leisten. Damit es keine terminlichen Überschneidungen gibt, behält eine Hauptperson pro Siedlung den Überblick. Das neue Konzept, welches Anfang 2019 eingeführt wurde, entstand in Zusammenarbeit mit den damaligen Kontaktgruppenmitgliedern, dem Vorstand und der Geschäftsstelle.

Website *geho.ch* technisch aufgerüstet

Der zweite Fokus des Ressorts Kommunikation lag auf der Pflege und Modernisierung der *geho*-Website. Diese wurde in diesem Rahmen einer genauen und kritischen Prüfung unterzogen: Stimmen alle Links? Sind alle notwendigen Dokumente ersichtlich? Wo gibt es Verbesserungspotenzial? Folglich wurden kleinere sprachliche und optische Anpassungen vorgenommen. Ausserdem wurde die Website im Hintergrund technisch modernisiert.

Greencity: Erneuerung der gemeinsamen Genossenschaftswebsite

Um den Überblick im Quartier nicht zu verlieren, haben sich die Genossenschaften digital zusammengeschlossen. Auf der gemeinsamen Website www.greencity-genossenschaften.ch werden nun alle hausübergreifenden Anlässe in der Greencity publiziert. Ausserdem nutzt die neu gegründete Betriebsgruppe die Website als Buchungsplattform für die Gemeinschaftsräume, die bisher von den jeweiligen Verwaltungen betrieben wurden. Der grosse Gemeinschaftsraum im Stadtgarten erfreut sich grosser Beliebtheit und wurde im Jahr 2019 bereits rund 180-mal gebucht.

Architektonische Anerkennung für den Stadtgarten II

Das neue *geho*-Gebäude zählt im Kanton Zürich zu den besten 16 Bauprojekten der letzten drei Jahre. Bei der Verleihung des Architekturpreises 2019 erhielt das Projekt von Adrian Streich Architekten – das Haus Stadtgarten II – eine Anerkennung. Die Jury bezeichnete den Innenhof als „Schmuckstück“ und lobte die verbindenden Balkone.

Partizipationsprojekt für die Organisation des 100-Jahre-*geho*-Festes

Zum 100-jährigen Jubiläum plant die Genossenschaft Hofgarten ein grosses Fest. 2019 formte sich eine engagierte Festgruppe, die dieses Projekt mitgestalten möchte. In einer ersten Sitzung zeigte sich bereits die Kreativität der Teilnehmenden. Im Rahmen des Partizipationsprojektes geben die GenossenschaftlerInnen dem Jubiläumsfest eine persönliche Note und erarbeiten gemeinsam mit dem Vorstand den Ablauf des historischen Festes. Die Umsetzung erfolgt durch die Geschäftsstelle.

Aufwertungen und Weichenstellungen

Mit Blick in die Zukunft wurden 2019 in den bestehenden Siedlungen Weichen zur energetischen und ökologischen Aufwertung gestellt. Das Team um Bruno Lüthi, Dawud Hammad und Thomas Walser sorgte auch 2019 dafür, dass die Unterhaltsarbeiten und die vielen Umzüge gewissenhaft umgesetzt wurden.

Neuer Vorplatz beim Gemeinschaftsraum Hofgarten

In der Siedlung Hofgarten wurde beim Gemeinschaftsraum ein neuer Vorplatz erstellt. Die vorhandene Fläche war zuvor ein kaum definierter Abstellplatz. Dank der Begrädigung des Bodenbelags, der Platzierung eines Stampfbetonelementes als Begrenzung zum öffentlichen Strassenraum und der Pflanzung von Baum- und Heckenelementen bietet dieser Vorplatz nun Gelegenheit, draussen zu feiern oder vor dem Gemeinschaftsraum zu verweilen. Eine neue Treppe ermöglicht zudem den direkten Zugang von den Innenhöfen zum neuen Vorplatz. Wichtig war bei diesem Projekt, die BewohnerInnen von Anfang an in den Entwicklungsprozess miteinzubeziehen.

Ökologische Aufwertung und Fassadenbegrünung

Unser Gärtner Thomas Walser hat für die Siedlung Hofgarten ein Konzept zur ökologischen Aufwertung der Grünflächen entworfen. Um die Biodiversität zu erhöhen, sollen ab 2020 in den Vorgärten der Zeppelinstrasse Wildblumenwiesen entstehen und die Hecken in den Innenhöfen nach und nach mit einheimischen Sträuchern ergänzt werden.

Bereits 2017 beabsichtigte die *geho*, die Fassaden des Stadtgartens II punktuell zu begrünen. Nach längerer Planung wurden 2019 die Pflanzen gesetzt, welche sich nun zaghaft nach oben hangeln.

Bauhandwerkerpfandrecht vor Bundesgericht abgewiesen

Im August 2017 machte die Firma Blueplan AG ein provisorisches Bauhandwerkerpfandrecht für den Stadtgarten II geltend. Dafür klagte sie gegen die *geho* am Handelsgericht Zürich und zog den Entscheid später gar ans Bundesgericht weiter. Mit Urteil vom 23. Juli 2019 wies das Bundesgericht die Beschwerde der Blueplan AG ab.

Aufwertung des Gemeinschaftsraums Sihlgarten

Nach zwölf Jahren soll der Gemeinschaftsraum Sihlgarten eine Aufwertung erhalten. Die Planungen dazu wurden aufgenommen und sollen 2020 umgesetzt werden.

Erneuerung Küche/Bad bei den Stammhäusern

In der strategischen Planung ist festgehalten, dass die Stammhäuser in den kommenden Jahren eine Küche- und Baderneuerung erhalten. 2018 wurde hierfür eine Zustandsanalyse in Auftrag gegeben, mit dem Ziel, Aussagen zu Erneuerungsumfang, Erneuerungszeitpunkt und Kosten zu ermitteln. Nach Auswertung der Erkenntnisse ist eine Gebäudeerneuerung innerhalb der Wohnungen vor 2022 nicht zu erwarten.

Energetische Weichenstellungen

Die Wärmeversorgung wird, unabhängig von den Wohnungssanierungen, in den Stammhäusern ab 2021 von Öl auf Gas und langfristig auf Fernwärme umgestellt. Im Hofgarten rüstet das ERZ 2024 die Heizzentrale von Gas auf Fernwärme um. Die Verträge zu beiden Siedlungen wurden bereits unterzeichnet. Damit verkleinert sich der ökologische Fussabdruck der *geho*.



Thomas Merkle

Projektentwicklung und Risikobeurteilung



Petr Michalek

Im Jahr 2019 konnte das Ressort Finanzen & Immobilienstrategie verschiedene Verbesserungen umsetzen und Entwicklungsthemen angehen.

Risikoanalyse

Auf Initiative des Präsidiums wurde eine detaillierte Risikobeurteilung und Prozessanalyse in die Wege geleitet. Diese beabsichtigt zwei Dinge: Auf der einen Seite sollen alle vorhandenen Werkzeuge und Dokumente vom Vorstand und der Geschäftsstelle, welche der Risikominimierung dienen, gesammelt, konsolidiert und bei Bedarf aktualisiert werden. Auf der anderen Seite gilt es, die Kontrollinstrumente dort zu ergänzen, wo sich dies als notwendig herausstellt.

Mit diesem Vorgehen geht der Vorstand aktiv seiner Verpflichtung nach, einen Beurteilungsprozess zu gestalten, welcher nachvollziehbar und transparent die Risiken der Genossenschaft minimiert.

Aufgrund seiner Wichtigkeit wurde diesem Thema der zentrale Workshop der Retraite in Karlsruhe gewidmet. Ziel ist es, den angefangenen Prozess im Laufe des Jahres 2020 in Form konkreter, praxistauglicher Resultate zu Ergebnissen voranzutreiben.

Mietzinsentwicklung

Die Gesamtkosten der Genossenschaft waren erfreulicherweise tiefer als gemäss Kostenmietmodell veranschlagt. Dies ging aus der Jahresrechnung 2018 hervor. Der Vorstand hat sich daraufhin entschieden, die Mietzinse in allen Siedlungen per 1. Oktober 2019 auf das Referenzzinssatzniveau von 1.5% zu senken.

Wettbewerb Zumikon

Das Ressort Finanzen & Immobilienstrategie prüfte im Laufe des Jahres, zusammen mit dem Ressort Bau & Unterhalt, mehrere Immobilienangebote. Dabei wurden insbesondere zwei potenzielle Entwicklungsprojekte genauer angeschaut: einerseits ein Areal namens „Grossacher“ in Zürich-Seebach und andererseits das Areal „Chirchbüel“ in Zumikon.

Während sich das erste Stück Land aufgrund der Lage und der finanziellen Rahmenbedingungen als weniger geeignet herausstellte, fokussierte sich die *geho* auf das Grundstück in Zumikon. Für den Investorenwettbewerb stellte die Genossenschaft ein entsprechendes Wettbewerbsteam zusammen. Für das Ressort waren insbesondere die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sowie die Sicherstellung von klaren finanziellen Rahmenbedingungen gegenüber den Planern und den Veranstaltern des Wettbewerbes wichtig.

Die hohe planerische Qualität und das Engagement reichten bei der Jurierung im November 2019 nicht ganz zum Sieg. Trotzdem war der Prozess eine spannende Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Geschäftsstelle und Planungsteam. Der Vorstand freut sich – mit den erarbeiteten Erfahrungen im Rucksack – die nächste Gelegenheit zu einer Weiterentwicklung der Genossenschaft anzugehen.

Kommentar zur Jahresrechnung 2019

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Der Jahresabschluss 2019 der Genossenschaft Hofgarten ist gekennzeichnet durch Beständigkeit bei den Einnahmen und Ausgaben sowie das Weiterführen der Rückzahlung von langfristigem Fremdkapital. Insgesamt konnte das Jahr mit einem Überschuss abgeschlossen werden, weshalb der Vorstand wiederum eine Äufnung der Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung beschlossen hat.

Tilgung Hypotheken

Wer in der Bilanz einen Blick auf das Umlaufvermögen wirft, dem fallen die flüssigen Mittel auf, die gestiegen sind. Das hängt mit einer anstehenden Hypothekartilgung beim Hofgarten II zusammen. Beim Anlagevermögen machen sich die vorgenommenen Wertberichtigungen von CHF 1'551'597 auf den Liegenschaften bemerkbar.

Bei den Passiven tragen die weitere Äufnung der Darlehenskasse, die gesetzlich maximal möglichen Einlagen in den Erneuerungsfonds zusammen mit den getilgten Hypotheken in einer Höhe von gesamthaft CHF 2'266'390 zu einer Reduktion des Fremdkapitals um CHF 935'470 bei. Dabei deutet das beständige Anwachsen der Darlehenskasse auf das Vertrauen in das finanzielle Fundament der Genossenschaft hin.

Mietzinseinnahmen und Wohnungswechsel

Betrachtet man die Erfolgsrechnung, so wirken sich im Vergleich zum Vorjahr in erster Linie die seit dem 1. Oktober 2019 in Kraft getretenen Mietzinsanpassungen sowie die hohe Anzahl an Wohnungswechseln auf das Jahresergebnis aus. Dies wird auf der Ertragsseite hauptsächlich beim Mietzinsertrag und den kurzfristigen Leerständen sichtbar. Auf der Kostenseite ist die auffälligste Veränderung die Steigerung des Liegenschaftsunterhalts um CHF 229'866. Dieser ergibt sich insbesondere aus den zahlreichen Wohnungswechseln in der Siedlung Hofgarten und den daraus resultierenden Sanierungskosten.

Amortisationen und Rücklage

Weiter zeigt die Erfolgsrechnung, dass auch im Jahr 2019 auf sämtlichen Liegenschaften Amortisationen zum maximal möglichen Satz von 2% der Gebäudewerte vorgenommen werden konnten.

In der Summe verbleibt, nach der Zuweisung eines Betrages von CHF 190'000 in die bereits erwähnte Rücklage für Genossenschaftsentwicklung, ein Jahresgewinn von CHF 12'881. Der Vorstand beantragt eine Verwendung dieser Gewinnsumme gemäss Zusammenstellung auf Seite 17.

BILANZ

Aktiven	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Flüssige Mittel	1'224'907.49	585'988.89
Forderungen gegenüber MieterInnen	987.75	2'871.10
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	–	239.35
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen (Heizkosten)	175'117.75	140'910.32
Aktive Rechnungsabgrenzung	23'574.15	13'088.25
Total Umlaufvermögen	1'424'587.14	743'097.91
Wertschriften (EGW / HBG)	31'000.00	31'000.00
Mobilien	25'600.00	36'700.00
Landwert der Liegenschaften	6'093'148.00	6'093'148.00
Gebäudewert	90'356'149.69	90'214'344.34
./. Wertberichtigungen	-14'327'909.12	-12'776'312.12
Baukonti	27'465.50	27'185.05
Total Anlagevermögen	82'205'454.07	83'626'065.27
Total Aktiven	83'630'041.21	84'369'163.18
Passiven	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	128'783.73	152'374.43
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	466'390.00	466'390.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber MieterInnen/GenossenschafterInnen	1'360.00	1'060.00
Vorauszahlungen von MieterInnen	602'710.40	626'183.75
Übrige passive Rechnungsabgrenzung	230'074.23	211'028.90
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'429'318.36	1'457'037.08
Darlehenskasse (MieterInnen/GenossenschafterInnen)	9'773'344.30	9'271'458.40
Hypotheken	60'232'200.00	62'498'590.00
Rückstellungen Wartung/Unterhalt	6'882.30	5'414.90
Rückstellungen Baunachträge	88'901.68	352'400.47
Erneuerungsfonds	7'855'576.00	6'736'792.00
Total langfristiges Fremdkapital	77'956'904.28	78'864'655.77
Total Fremdkapital	79'386'222.64	80'321'692.85
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	3'324'640.00	3'327'140.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	190'000.00	172'000.00
Solidaritätsfonds	68'587.82	72'620.52
Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	640'000.00	450'000.00
Gewinnvortrag	7'709.81	2'057.01
Jahresgewinn	12'880.94	23'652.80
Total Eigenkapital	4'243'818.57	4'047'470.33
Total Passiven	83'630'041.21	84'369'163.18

	2019 / CHF	2018 / CHF
Mietzinsertrag	5'478'408.52	5'502'382.05
./ Leerstände	-27'201.90	-13'572.00
Verwaltungsentschädigung auf Nebenkosten	25'552.85	23'956.87
Sonstiger betrieblicher Ertrag	84'727.17	88'105.76
Betrieblicher Gesamtertrag	5'561'486.64	5'600'872.68
Liegenschaftsunterhalt	-524'992.79	-295'127.24
Einlagen Erneuerungsfonds	-1'118'784.00	-1'118'784.00
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	-210'061.45	-234'044.85
Gebäudeversicherung	-35'801.15	-44'797.15
Total Liegenschaftskosten	-1'889'639.39	-1'692'753.24
Betrieblicher Nettoerfolg	3'671'847.25	3'908'119.44
Personalaufwand	-636'423.55	-626'322.35
Entschädigungen an Vorstand	-89'588.80	-88'067.00
Genossenschaftsaufwand	-125'729.15	-124'731.50
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-171'895.50	-161'677.18
Total Verwaltungskosten	-1'023'637.00	-1'000'798.03
Abschreibungen Immobilien	-1'551'597.00	-1'580'366.00
Abschreibungen bewegliche Anlagewerte	-11'100.00	-14'847.25
Total Abschreibungen	-1'562'697.00	-1'595'213.25
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'085'513.25	1'312'108.16
Finanzertrag	310.00	248.75
Hypothekarzinsen	-703'869.21	-757'291.76
Verzinsung Darlehenskasse	-117'247.40	-134'531.55
Total Finanzerfolg	-820'806.61	-891'574.56
Zuweisung Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung	-190'000.00	-300'000.00
Jahresergebnis vor Steuern	74'706.64	120'533.60
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-61'825.70	-96'880.80
Jahresgewinn	12'880.94	23'652.80

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

- Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Wertberichtigung, die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.
- Die Abschreibungen sowie die Einlagen in den Erneuerungsfonds erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen.
- Bei Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber GenossenschafterInnen werden diese auch als „MieterInnen“ bezeichnet. Auf die Separierung der NichtgenossenschaftsmieterInnen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.
- Die Depositenkasse und Hypotheken – auch mit Laufzeitende im Jahr 2020 – wurden als langfristiges Fremdkapital, im Jahr 2020 zu leistende Amortisationen von verzinslichen Verbindlichkeiten als kurzfristiges Fremdkapital betrachtet.

2. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Darlehenskasse	2019 / CHF	2018 / CHF
Stand am 1. Januar	9'271'458.40	9'248'527.24
Veränderung	424'487.95	-65'706.73
<i>Bruttozinsen</i>	117'247.40	134'531.55
<i>./ Verrechnungssteuer</i>	-39'849.45	-45'893.66
Gutschrift Nettozinsen	77'397.95	88'637.89
Saldo am 31. Dezember	9'773'344.30	9'271'458.40

Wertberichtigungen für Liegenschaften	2019 / CHF	2018 / CHF
Stand am 1. Januar	12'776'312.12	11'195'946.12
Reglementarische Einlagen	1'551'597.00	1'580'366.00
Saldo am 31. Dezember	14'327'909.12	12'776'312.12

Solidaritätsfonds	2019 / CHF	2018 / CHF
Stand am 1. Januar	72'620.52	75'170.62
Einlagen im Geschäftsjahr	24'308.05	23'648.60
Entnahmen im Geschäftsjahr		
<i>Spenden/Jubiläen</i>	-2'150.00	-859.25
<i>Einlage Solidaritätsfonds wbg Schweiz</i>	-3'290.00	-3'290.00
<i>Genossenschaftsfest</i>	-1'000.00	-
<i>Individualunterstützung</i>	-5'180.00	-4'149.00
<i>Aktivitäten der Kontaktgruppen</i>	-16'720.75	-17'900.45
Total Entnahmen	-28'340.75	-26'198.70
Saldo am 31. Dezember	68'587.82	72'620.52

Erneuerungsfonds	2019 / CHF	2018 / CHF
Stand am 1. Januar	6'736'792.00	5'618'008.00
Reglementarische Einlagen	1'118'784.00	1'118'784.00
Entnahmen	-	-
Saldo am 31. Dezember	7'855'576.00	6'736'792.00

Rücklagen für die Entwicklung der Genossenschaft

Der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten hat am 31.3.2020 beschlossen, zulasten des Jahresergebnisses 2019 weitere Rücklagen zu bilden. Entnahmen erfolgten im Geschäftsjahr nicht.

	2019 / CHF	2018 / CHF
Stand 1. Januar	450'000.00	150'000.00
Einlagen	190'000.00	300'000.00
Entnahmen	-	-
Saldo 31. Dezember	640'000.00	450'000.00

Entschädigung des Vorstands

	2019 / CHF	2018 / CHF
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	78'000.00	76'800.00
Entschädigung Baukommission	-	4'440.00
Entschädigung Projektaufwand	12'920.00	11'240.00
Total	90'920.00	92'480.00

Revisionskosten

	2019 / CHF	2018 / CHF
Revisorenhonorare (inkl. Beratungsaufträge)	5'731.25	9'908.40

3. Firma und Sitz

Genossenschaft Hofgarten, Maneggplatz 34, 8041 Zürich

4. Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozent

	2019	2018
Kreis 2 und Kreis 6	6 (505%)	6 (480%)

5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	2019 / CHF	2018 / CHF
Pensionskasse der Stadt Zürich	8'615.10	8'109.05

6. Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2019 / CHF	2018 / CHF
Hinterlegte Grundpfandtitel zur Sicherung von Krediten am 31. Dezember	83'057'740.00	82'057'740.00

7. Ausserordentliche, einmalige, periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung 2019

	2019 / CHF	2018 / CHF
Ausserordentlicher Aufwand: Bildung Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	190'000.00	300'000.00

8. Weitere, statutarisch vorgeschriebene Angaben

Risikobeurteilung

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

Wohnungsbestand per 31.12.2019

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+1**		38-2**		1+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	82	28	81	44	10	21	329

* Einfamilienhäuser

** Umbau Zeppelinstrasse 71: Aus zwei 4-Zimmer-Wohnungen wurden eine 3- und eine 5-Zimmer-Wohnung.

Liegenschaftswerte

Siedlung/Liegenschaft	Bezug	Landwert	Anlagewert 1.1.2019	Aktivierung 2019	Anlagewert 31.12.2019	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	13'566'735.95	-	13'566'735.95	22'252'000.00
Hofgarten II	1932	365'626.00	17'219'456.00	137'283.20	17'356'739.20	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	20'413'305.59	4'522.15	20'417'827.74	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	96'307'492.34	141'805.35	96'449'297.69	111'878'400.00

	Anlagewert 31.12.2019	Wertberichtigungen 2019	Wertberichtigungen kumuliert	Buchwert 31.12.2019
Stammhäuser	1'691'376.75	22'967.00	512'943.10	1'178'433.65
Hofgarten I	13'566'735.95	199'019.00	3'639'970.93	9'926'765.02
Hofgarten II	17'356'739.20	254'691.00	4'511'242.30	12'845'496.90
Hofgarten III	1'670'618.05	22'195.00	556'146.69	1'114'471.36
Sihlgarten	20'417'827.74	347'260.00	3'339'407.10	17'078'420.64
Stadtgarten I	13'487'000.00	238'935.00	585'188.00	12'901'812.00
Stadtgarten II	28'259'000.00	466'530.00	1'183'011.00	27'075'989.00
Total	96'449'297.69	1'551'597.00	14'327'909.12	82'121'388.57

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2019 / CHF	2018 / CHF
Jahresgewinn	12'880.94	23'652.80
Gewinnvortrag	7'709.81	2'057.01
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	20'590.75	25'709.81

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	15'000.00	18'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	5'590.75	7'709.81
Total Bilanzgewinn	20'590.75	25'709.81

Das Anteilscheinkapital und der Solidaritätsfonds werden somit nicht verzinst.





Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GISSHÜBELSTRASSE 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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. März 2020

Beilage:

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

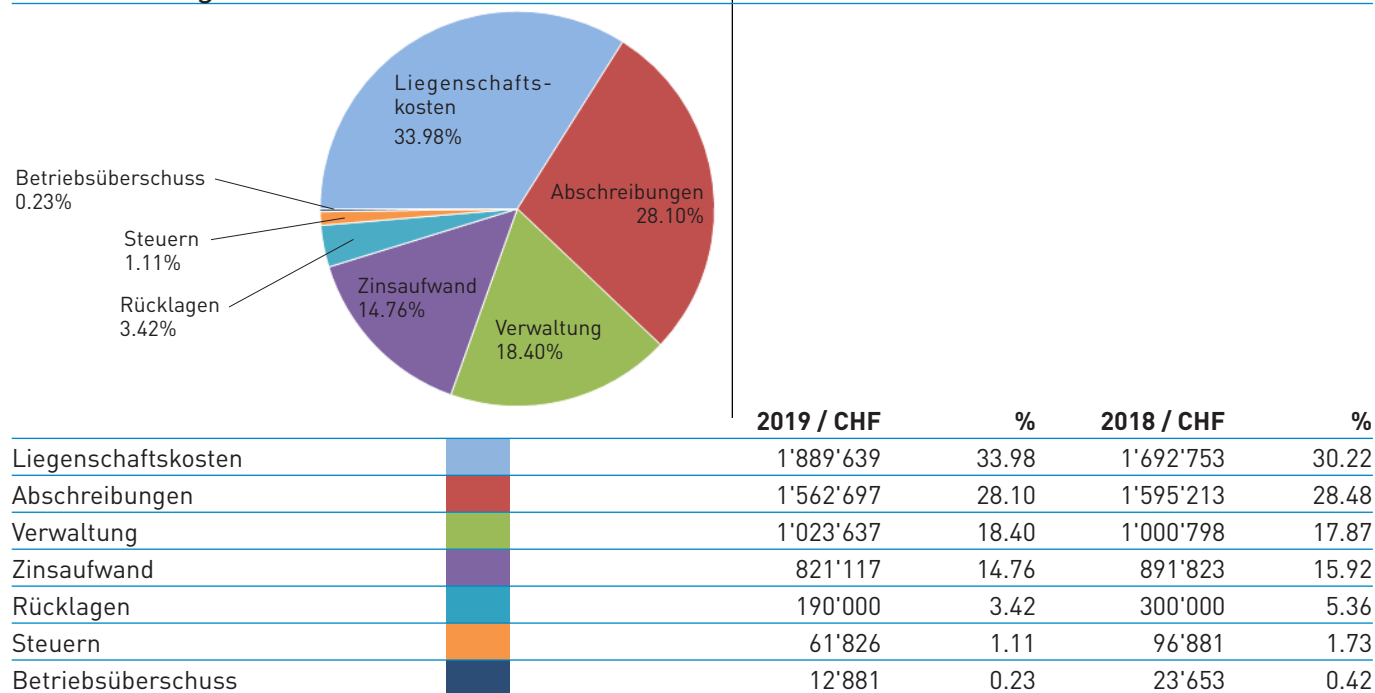


MITGLIED VON EXPERTSUISSE

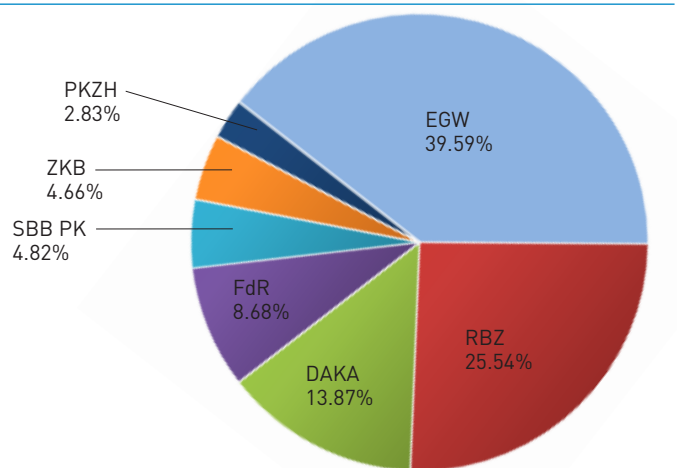


WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

Verwendung des Mieterfrankens



Gläubigerstruktur am 31.12.2019



Gläubiger	Betrag Hypothek CHF	Anteil %	Hinterlegte Grundpfandtitel CHF
EGW	27'900'000	39.59	31'930'000
Raiffeisenbank Zürich	18'000'000	25.54	26'000'000
Darlehenskasse	9'773'344	13.87	-
Fonds de Roulement (wbg)	6'118'350	8.68	8'590'000
SBB-Pensionskasse	3'400'000	4.83	4'000'000
Zürcher Kantonalbank	3'285'000	4.66	10'190'000
PK Stadt Zürich	1'995'240	2.83	2'347'740

Hypotheken und Darlehen am 31.12.2019

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		Ablauf	Beträge (CHF)
0.55%	Fester Vorschuss der Zürcher Kantonalbank	5.3.2020	1'200'000
0.89%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank	7.2.2022	2'085'000

Hofgarten I und II		Ablauf	Beträge (CHF)
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	3'027'450
0.30%	Anleihe Serie 62 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW	25.11.2039	1'100'000
0.75%	Variable Hypothek der Pensionskasse der Stadt Zürich (PKZH)		1'995'240

Sihlgarten		Ablauf	Beträge (CHF)
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		Ablauf	Beträge (CHF)
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	3'090'900

Total langfristiges Fremdkapital (ohne Darlehenskasse)			60'698'590
Durchschnittlicher Zinssatz (ohne Darlehenskasse)			1.08%

Mittelflussrechnung

Geschäftstätigkeit	2019 / CHF	2018 / CHF
Jahresergebnis	12'880.94	23'652.80
Abschreibungen Immobilien	1'551'597.00	1'580'366.00
Veränderung Erneuerungsfonds	1'118'784.00	1'118'784.00
Veränderung Vorräte	-34'207.43	39'354.08
Veränderung Rückstellungen	-262'031.39	-926'370.43
Veränderung Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung	190'000.00	300'000.00
Veränderung übrige Fonds	-4'032.70	-2'550.10
Veränderung Forderungen	2'122.70	32'076.35
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-23'290.70	-1'560'059.52
Veränderung aktive Abgrenzungen	-10'485.90	-3'384.52
Veränderung passive Abgrenzungen	-4'428.02	-885'728.10
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	2'536'908.50	-283'859.44
Investitionsbereich		
Investitionen in Liegenschaften	-142'085.80	-89'157.20
Investitionen in Finanzanlagen/Darlehen	-	-
Investitionen in bewegliches Anlagevermögen	11'100.00	11'600.00
Geldfluss aus Investitionsbereich	-130'985.80	-77'557.20
Finanzierungsbereich		
Veränderung Hypotheken	-2'266'390.00	-20'940.00
Veränderung Darlehenskasse	501'885.90	22'931.16
Veränderung Genossenschaftskapital	-2'500.00	3'300.00
Geldfluss aus dem Finanzierungsbereich	-1'767'004.10	5'291.16
Veränderung flüssige Mittel	638'918.60	-356'125.48
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 1. Januar	585'988.89	942'114.37
Veränderung der flüssigen Mittel	638'918.60	-356'125.48
Flüssige Mittel am 31. Dezember	1'224'907.49	585'988.89

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

Projektleitung: Céline Meier

Gestaltung: Boris Deister

Fotos: Sonja Ruckstuhl, Peter
Derron, Carole Fleischmann, Céline
Meier

Korrektorat: Kathrin Berger

Auflage: 530 Ex. / April 2020

