

Jahresbericht 2020



Inhalt

Jahresbericht

Vorwort der Präsidentin	1
Organisation der Genossenschaft 2020	2
Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2020	3
Bericht des Vorstands 2020	4
Bericht des Ressorts Mietwesen & Soziales.....	6
Bericht des Ressorts Kommunikation	9
Bericht des Ressorts Bau & Unterhalt	10
Bericht des Ressorts Finanzen & Immobilienstrategie	11

Jahresrechnung 2020

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

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter

Wir blicken auf ein aussergewöhnliches Berichtsjahr zurück. Die Corona-Pandemie, die Anfang März 2020 mit einem kompletten Lockdown begann, hatte auch Auswirkungen auf die Genossenschaft Hofgarten. So musste zum ersten Mal in deren bald 100-jähriger Geschichte eine Generalversammlung auf dem schriftlichen Weg stattfinden. Zudem führte die Geschäftsstelle, wo notwendig und möglich, Homeoffice ein, und bedauerlicherweise mussten alle beliebten, grösseren Veranstaltungen im Jahr 2020 abgesagt werden.

Das Berichtsjahr 2020 war für die Genossenschaft Hofgarten zudem geprägt von einer strukturellen Neuorganisation des Vorstands, die im Rahmen eines Strategieprozesses durchgeführt wurde. Gemeinsam mit einem externen Experten überarbeitete der Vorstand – teilweise in halbtägigen Workshops – sämtliche Reglemente und strukturierte sie neu. Gleichzeitig wurden Prozesse präzisiert. Damit wurden die Weichen für eine neue Funktionsweise – in Kommissionen anstatt in Ressorts – gestellt. Zeitgleich suchte der Vorstand auf die nächsten Wahlen hin neue Vorstandsmitglieder. Dieser Prozess wurde im Herbst 2020 sorgfältig aufgegleist. Zur Freude des Vorstands stiess das Inserat auf grosses Interesse – einige sehr gut qualifizierte Personen haben eine Bewerbung eingereicht.

Besonders zu erwähnen ist auch das Neubauprojekt Stallikon, das die Genossenschaft Hofgarten zu realisieren plant. Es konkretisiert die Ergebnisse der strategischen Planung, wonach die Genossenschaft Hofgarten in den nächsten Jahren weiter wachsen soll, da in den Jahren 2018 bis 2030 finanzielles Potenzial für mögliche Expansionen oder Neuerwerbungen vorhanden ist. Die Genossenschaft Hofgarten freut sich sehr auf die künftige Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stallikon und den geplanten „Landgarten“.

Durchwegs positiv aufgefallen sind im Jahr 2020 auch der (Online-)Partizipationsprozess in Bezug auf die Neugestaltung des Gemeinschaftsraumes Sihlgarten und der Beginn der Vorbereitungen des Organisationskomitees für das 100-Jahre-*geho*-Fest. Dieses musste leider um ein Jahr verschoben werden. Aber aufgeschoben ist bekanntlich nicht aufgehoben, und die bereits geleistete Arbeit wird mit einem wunderbaren Fest – voraussichtlich im Jahr 2022 – belohnt werden.

Für die wertvolle Arbeit und den Mehreinsatz im herausfordernden „Corona-jahr“ möchte ich mich herzlich bei allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und dem ganzen Vorstandsteam der Genossenschaft Hofgarten bedanken. Auch bei Ihnen bedanke ich mich im Namen des Vorstands ganz herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und wünsche Ihnen viel Spass bei der Lektüre des Jahresberichts 2020.

Freundliche Grüsse



Milena Ragaz

Präsidentin Genossenschaft Hofgarten



Milena Ragaz

Organisation der Genossenschaft 2020

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 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 2020

Aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 4. Mai 2020 fand in Anwendung der Covid-19-Verordnung 2 (Artikel 6b) die 98. ordentliche Generalversammlung am 29. Juni 2020 um 18 Uhr auf der Hauptgeschäftsstelle Stadtgarten schriftlich und ohne Genossenschafter und Genossenschafterinnen statt. Sie beschränkte sich auf die Feststellung der Ergebnisse der Abstimmungen sowie deren Protokollierung.

Der Vorstand war vertreten durch Milena Ragaz, Präsidentin, Thomas Merkle, Vizepräsident, sowie Herbert Vieweg, Ressort Mietwesen. Weiter anwesend waren Boris Deister, Geschäftsführer, und Ruedi Schoch, Rechtsanwalt.

Die Präsidentin begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Generalversammlung. Die schriftlichen Unterlagen sind fristgerecht versandt worden.

Es gingen 186 Stimmcouverts von insgesamt 395 versandten Stimmunterlagen ein. Es gab keine ungültigen Stimmzettel.

Im Übrigen wird folgende Feststellung getroffen:

Die Auszählung der eingegangenen Stimm- und Wahlzettel ergab folgendes Resultat:

Traktandum:

- | | | |
|-----|-------------------------------------------|-------------------------|
| 1. | Abnahme Jahresbericht 2019: | 185 Ja gegenüber 1 Nein |
| 2. | Abnahme Jahresrechnung 2019 | |
| 2.1 | Abnahme Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang: | 186 Ja gegenüber 0 Nein |
| 2.2 | Beschlussfassung Verwendung Bilanzgewinn: | 185 Ja gegenüber 1 Nein |
| 3. | Entlastung des Vorstands: | 183 Ja gegenüber 2 Nein |

Damit hat die Generalversammlung sämtlichen Traktanden praktisch einstimmig zugestimmt.

Die Präsidentin bedankte sich bei den Anwesenden für deren Erscheinen und wies auf die Generalversammlung des kommenden Jahres vom 21. Mai 2021 hin. Ende der Generalversammlung: 18.55 Uhr.

Bericht des Vorstands 2020



Der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten seit dem Frühjahr 2020

Umgang mit der Corona-Pandemie

Der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten hat die Pandemie von Beginn an ernst genommen und die möglichen Auswirkungen auf die Genossenschaft sorgfältig geprüft. So fand bereits im März 2020 erstmals eine zweiteilige Vorstandssitzung per Videokonferenz statt, deren zweiter Teil sich ganz den Massnahmen widmete, die aufgrund der Pandemiesituation getroffen werden mussten. Zudem wurde analysiert, inwiefern das Coronavirus allenfalls ein Risiko für die *geho* darstellen könnte (Mietzinsausfälle, Liquidität etc.). Auf Vorstandsseite wurde zudem entschieden, 2020 die Sitzungen grösstenteils nur digital durchzuführen. Erstmals in der Geschichte der *geho* musste damit auch die Generalversammlung 2020 schriftlich erfolgen. Die Corona-Pandemie hatte ausserdem Auswirkungen auf die Geschäftsstelle: Sie wurde teilweise geschlossen, und es mussten Massnahmen für die Mitarbeitenden getroffen werden (Mitarbeiter-schutz). Aufgrund der neuen Homeoffice-Situation gab es auf Mieterseite mehr Beanstandungen punkto Lärm, weshalb vermehrt auf die gegenseitige Rücksichtnahme hingewiesen werden musste. Mittels Aushängen der Vorschriften des Bundesamtes für Gesundheit (BAG), Hinweisen auf die Hygienevorschriften und eines Formulars für hilfsbedürftige Covid-19-Erkrankte versuchte die *geho*, auch eine gesamtgesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen und ihren Teil zur Bekämpfung der Pandemie zu leisten. Schweren Herzens mussten sodann alle für 2020 geplanten Veranstaltungen abgesagt werden – vom Sommerfest bis zum Seniorenausflug. Ende 2020 wurde dann mangels Planbarkeit auch das 100-Jahr-Fest der *geho*, welches im Jahr 2021 stattgefunden hätte, verschoben.

Strategieprozess 2020/2021

Im Jahr 2020 wurde der Strategieprozess der *geho* gezielt vorangetrieben. Mit Hilfe eines externen Experten überarbeitete der Vorstand in zwei Workshops und vielen zusätzlichen bilateralen Sitzungen sämtliche *geho*-Reglemente – mit dem Ziel, eine neue Unternehmensstruktur zu schaffen. So wird der Vorstand künftig neu in einem Kommissionssystem organisiert sein und sich primär auf die strategische Entwicklung des Unternehmens fokussieren. Eher operative Bereiche wie das Mietwesen (Vermietungen) und die Kommunikation werden künftig ganz an die Geschäftsstelle delegiert und dort die notwendigen Ressourcen geschaffen.

Nachfolgesuche Vorstand

Aufgrund der Neuwahlen im Jahr 2021 und abtretender Vorstandsmitglieder wurde der Prozess für die Nachfolgesuche bereits Mitte 2020 gestartet. Unter Berücksichtigung des Strategieprozesses wurden die neuen notwendigen Kompetenzen ermittelt, bevor mit Aushängen auf die beiden Vakanzten hingewiesen wurde. Insgesamt haben sich sieben Personen beworben, die in einem sorgfältigen, mehrstufigen Bewerbungsprozess vom Vorstand geprüft wurden. An der Generalversammlung 2021 wird der Vorstand passende BewerberInnen vorschlagen.

„Landgarten“ in der Gemeinde Stallikon

Die Genossenschaft Hofgarten verfolgt gemäss den Ergebnissen der strategischen Planung 2018–2050 unter anderem aktiv das statutarisch definierte Ziel des Wachstums. Nebst einer möglichen Arrondierung in den Stadtkreisen 2 und 6 prüft der Vorstand regelmässig auch Angebote an ausgewählten Standorten. Durch den Zuwachs von Wohnungen gestaltet sich der Wohnungsschlüssel viel-

fältiger. Im Jahr 2020 war die Situation für die *geho* aus finanzieller Sicht ideal, um langfristig eine Vergrösserung des Wohnungsangebotes zu erreichen. Daher entschied die *geho*, der Ausschreibung des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg zürich) für eine Aufwertung des Dorfkentrums Stallikon zu folgen und sich zu bewerben. Im Dezember 2020 verabschiedete die Gemeindeversammlung in Stallikon den gemeinsam erarbeiteten „Letter of Intent“. Damit fiel der Startschuss für den ersten „Landgarten“ der *geho* in Stallikon.

Vorstandssitzungen

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

- Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die *geho*
- Personelles, Neubesetzung Vorstandsamt
- Strategieprozess
- Bewerbung Stallikon
- Budget 2020
- Führen der Darlehenskasse DAKA
- Mietzinsentwicklung
- Korrespondenz und Anträge von MieterInnen direkt an den Vorstand
- Hofblatt/Jahresbericht/Webseite
- Aufnahmegesuche von neuen GenossenschaftlerInnen
- Vorbereitung der schriftlichen Generalversammlung 2020

Gelebte Gemeinschaft trotz Lockdown



Herbert Vieweg

Im Frühjahr 2020 übergab Vorstandsmitglied Valérie Clapasson die Leitung des Ressorts Mietwesen an ihren Teamkollegen Herbert Vieweg.

Geringer Wohnungswechsel

Nach dem Rekord an Wohnungswechseln im Jahr 2019 fanden im Berichtsjahr im Kreis 2 nur sieben Wohnungswechsel intern und sechs externe Vergaben statt. Häufigster Umzugsgrund war der Familienzuwachs, was die *geho* natürlich sehr freut!

In der Siedlung Hofgarten fanden sechs Wohnungswechsel statt; vier dieser Wohnungen gingen an externe Wohnungssuchende.

Sieben-Jahre-Regel in der *geho*

Mindestens sieben Jahre müssen die MieterInnen in der *geho* in derselben Wohnung wohnen, bevor sie einen Antrag für einen internen Umzug in eine gleich grosse Wohnung stellen können. Von dieser Möglichkeit haben im Jahr 2020 zwei Familien Gebrauch gemacht.

Elektronische Warteliste

Das Ressort Mietwesen führte im Juni 2019 eine elektronische Warteliste für externe Wohnungssuchende ein. Diese wurde auch im Jahr 2020 rege genutzt: Das Interesse überstieg das Angebot bei Weitem. Einzig bei der Vergabe einer WG-Wohnung fanden sich keine geeigneten KandidatInnen auf der Warteliste. Die Verwaltung schrieb die WG-Wohnung zum Jahreswechsel 2020/21 über die Zimmer- und Wohnungsvermittlung UZH/ETH Zürich aus und fand so vier StudentInnen.

Stillgelegtes Sozialleben

Fast in grauer Vorzeit liegt die letzte genossenschaftsübergreifende Aktivität im Ressort Soziales: der Neujahrsapéro im Gemeinschaftsraum Hofgarten. Am 19. Januar 2020 stiessen circa 40 GenossenschaftlerInnen bei Livemusik aufs neue Jahr an. Danach versetzte die weltweite Pandemie das genossenschaftliche Sozialleben in einen Dornröschenschlaf.

Umsichtige Pandemiestrategie

Die Verwaltung der Genossenschaft Hofgarten war gut auf die Pandemie vorbereitet. Im Lager gab es noch Schutzmaterial von der Schweinegrippe 2009, und auch die alten Schutzkonzepte lagen griffbereit. Diese wurden an die aktuellen Bestimmungen des BAG angepasst und in allen Siedlungen konsequent umgesetzt.

Genossenschaftlicher Zusammenhalt

Für die Geschäftsstelle und die Kontaktgruppen trat das altbewährte Telefon wieder ins Zentrum der Kommunikation. Die Verwaltung sowie die leitenden Personen der Kontaktgruppen nahmen sich Zeit für ein persönliches Gespräch mit den BewohnerInnen. Zudem boten viele MieterInnen ihre Hilfe beim Einkaufen, Kinderhüten etc. an.

Für Familien war und bleibt die Corona-Pandemie eine grosse Herausforderung. Die sozialen Einschränkungen, die teils instabilen Betreuungsangebote und die Angst vor einer Ansteckung durch das Virus brachten einige Eltern an deren Grenzen.

Gemeinsamer Aktionstag als Lichtblick

Ganz kurz erwachte das Gemeinschaftsleben aus seinem Schlummer: Im Herbst fand eine Pflanzaktion in der Siedlung Hofgarten statt, bei der die Bewohnenden unter der Anleitung von *geho*-Gärtner Thomas Walser eine artenreiche, einheimische Hecke, natürlich ohne Dornen, entlang des Kindergartens pflanzten. So soll die Biodiversität in der Siedlung erhöht und dadurch auch für Tiere und Pflanzen ein Lebensraum und ein Nahrungsangebot geschaffen werden.

Ja, der Aussenraum war der Lichtblick in diesem schwierigen Jahr: Die Feuerstellen, die Gemeinschaftsterrassen, die Spiel- und Rasenflächen blieben wichtige Begegnungsorte und wurden von den Bewohnenden intensiv genutzt.



Geburten in der *geho* 2020

Scharfenberg	Lou Marie	Stadtgarten	22.02.2020
Stanek	Vito Leandro	Stadtgarten	29.03.2020
Wyssen	Aline	Stadtgarten	26.04.2020
Nyland	Henri	Stadtgarten	28.04.2020
Sadiku	Lea	Stadtgarten	04.08.2020
Jurisch	Hans	Stadtgarten	17.09.2020
Böhme	Jonathan Yanis	Stadtgarten	28.09.2020
Cwik	Florian	Stadtgarten	04.10.2020
Dagli	Mirza	Stadtgarten	19.10.2020
Hein	Balduin Frédéric	Stadtgarten	19.11.2020

Wir gratulieren allen Familien herzlich.

Todesfälle

Leuthold	Hans	Hofgarten	08.12.1934 – 10.11.2020
Hug-Fink	Adolf Jakob	Hofgarten	23.09.1936 – 14.11.2020
Bolle	Marianne	Hofgarten	20.08.1937 – 17.12.2020

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

Anzahl Wohnungswechsel

Siedlung	Interne Wechsel	Externe Wechsel
Hofgarten & Stammhäuser	2	4
Sihlgarten	4	2
Stadtgarten	3	4

Flammendes Engagement zum runden Geburtstag

100 Jahre Genossenschaft Hofgarten

Im Jahr 2021 feiert die *geho* ihren 100. Geburtstag. 100 Jahre: eine stolze Zahl. Für die grosse Geburtstagsfeier mietete die Genossenschaft das Volkshaus. Dort hätte eine elegante, schillernde Motto-Party im Stil der 20er-Jahre steigen sollen. Eine Festgruppe, bestehend aus engagierten BewohnerInnen aus der Siedlung Hofgarten, plante nicht nur das Fest, sondern auch andere Jubiläumsaktivitäten, die über das ganze Jahr verteilt hätten stattfinden sollen. Doch das weltweit grassierende Coronavirus legte die Pläne auf Eis. Der Vorstand beschloss, das Fest nachzuholen: am 101. Geburtstag.

Digital statt frontal

Die Kommunikation unter den GenossenschaftlerInnen verlegte sich in der Pandemiezeit hauptsächlich in die digitale Welt. Ob in privaten Whatsapp-Gruppen oder via BeUnity-App (früher: Crossiety): Das Verlangen nach Austausch und die gegenseitige Unterstützung blieben auch in schwierigen Zeiten hoch.

Diesen Austausch möchte die *geho* auch zwischen den beiden benachbarten Siedlungen im Kreis 2 fördern. Darum weitete sie das Angebot der Greencity-Siedlungs-App auf den Sihlgarten aus.

Die *geho*-Website erhielt 2020 eine digitale Auffrischung. Technisch wurde sie auf den neusten Stand gebracht. Dies passierte in erster Linie im Hintergrund. Auf www.geho.ch gab es nur kleine sichtbare Änderungen, wie beispielsweise beim Belegungs- und Reservationsplan für die Gemeinschaftsräume, die neu direkt in die Website eingebunden sind.

Neuausrichtung Hofblatt

Ob auch das Hofblatt neu nur noch digital erscheinen soll? Der Vorstand entschied sich dagegen. Das Hofblatt soll allen Altersgruppen zugänglich bleiben. Ziel der hauseigenen Publikation ist es in allererster Linie, zu informieren. Was beschäftigt den Vorstand? Welche Themen halten die Geschäftsstelle auf Trab? Welche Interessen verfolgen unsere GenossenschaftlerInnen? Was ist los in den einzelnen Siedlungen? Diese Informationen kommen neu kompakt auf zwölf Seiten und viermal anstatt nur dreimal im Jahr, um aktuell über Themen und Anlässe berichten zu können.



Céline Meier

Gemeinsam gestalten



Thomas Merkle

Neuer Gemeinschaftsraum im Sihlgarten – mit Partizipation

In der Siedlung Sihlgarten soll der Gemeinschaftsraum aufgewertet werden. Aber wie? Das wurde in einem Partizipationsprozess gemeinsam mit den BewohnerInnen erarbeitet. Vom September 2020 bis Januar 2021 trafen sich die 13 Interessenten zuerst physisch und danach digital zum Austausch. Die beiden Vorstandsmitglieder Céline Meier und Thomas Merkle stellten diverse Fragen zur gewünschten Nutzung des Raumes. Architektin Franziska Plüss von deplus architekten verarbeitete die Wünsche bezüglich Böden, Decke, Beleuchtung, Farbe und Ausstattung in einem Umgestaltungsentwurf, der im Frühjahr 2021 umgesetzt wurde.

Im Zuge der Partizipation befasste sich der Vorstand auch mit dem Thema Mietkonditionen für alle Gemeinschaftsräume und beschloss eine Angleichung bei der internen Vermietung. Zusätzlich soll eine vereinfachte Übergabe/Abnahme geprüft werden. Ziel ist, dass die SihlgärtlerInnen den Gemeinschaftsraum vermehrt nutzen. Schliesslich sind die Räume prioritär ein Angebot für die jeweiligen BewohnerInnen.

Bestandsanalyse OB9 und „Wohnen im Alter“

Experten machten Im Sommer 2020 eine grobe Bestandsanalyse der Oskar-Bieder-Strasse 9. Die strategische Planung sah vor, den baulichen Zustand aufzunehmen, um auf dieser Grundlage die finanziellen Aufwendungen für die nächsten 25 Jahre zu bestimmen. Die Analyse ergab, dass vor allem die Absturzsicherung auf dem Dach nachgerüstet werden muss und die Lichtkuppel im Treppenhaus eines Ersatzes bedarf.

Das Thema „Wohnen im Alter“ im OB9 prüfte der Gerontologe David Fässler. Der Experte stellte fest, dass sich das Gebäude für „rüstige Senioren“ (dritte Lebensphase) sehr wohl eigne; sobald aber körperliche Einschränkungen (oft in der vierten Lebensphase, ab ca. 80 Jahren) dazukommen und Hilfsmittel wie Rollatoren nötig werden, genüge der heutige Zustand nicht. Die Erkenntnisse der Studie wird die *geho* in den kommenden Jahren in ihre Planung einbeziehen.

Neue Schallschutzfenster in den Stammhäusern

Der Gemeinderat der Stadt Zürich will die Bevölkerung vor Lärmbelastung schützen. Darum beschloss er im März 2018, den freiwilligen Einbau von Schallschutzfenstern mit finanziellen Beiträgen zu unterstützen. Die Genossenschaft Hofgarten liess daraufhin die lärmexponierte Fassade der Stammhäuser von einem Bauphysiker überprüfen. Die Analyse ergab, dass die Genossenschaft bei 12 von 16 Wohnungen vom städtischen Förderprogramm profitiert. Deshalb beschloss der Vorstand, die neuen Schallschutzfenster im September 2020 einzubauen.

Grüne Energie und bunte Wiesen

Im Sihl- und im Stadtgarten können GenossenschaftlerInnen ihre Elektro-Autos an den neu installierten Ladestationen aufladen. Im Hofgarten pflanzten BewohnerInnen im Sommer 2020 unter der Anleitung von *geho*-Gärtner Thomas Walser einheimische Hecken und Wildblumen. Die Pflanzaktion war Teil eines Biodiversitätskonzepts des Vorstands, das auch in den anderen Siedlungen stufenweise umgesetzt werden soll.

Ein „Landgarten“ für die *geho*

Das Jahr 2020 war für das Ressort Finanzen und Immobilienstrategie durch die Akquisition des Projektes „Landgarten Stallikon“ stark geprägt. Dabei profitierte der Vorstand von der soliden Erarbeitung der Grundlagen in den letzten Jahren:

- Mit der Erarbeitung der strategischen Planung 2018–2050 konnten die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für weiteres Wachstum festgelegt werden.
- Gleichzeitig wurde geklärt, welche geografischen Gebiete für die Genossenschaft von Interesse sind.
- Die Bewerbungen für die Projekte Zumikon und Zollikon ermöglichten dann eine Optimierung der Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle bei solchen Verfahren.

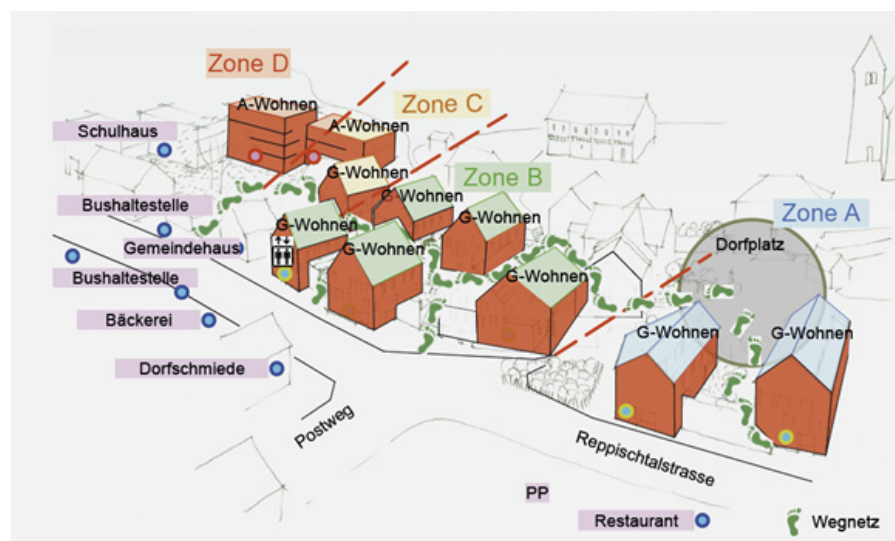
Der Verband für Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg) machte die *geho* im April 2020 auf die Ausschreibung des Bauprojekts „Zentrumsentwicklung Stallikon“ aufmerksam. Sorgfältig prüfte der Vorstand die damit verbundenen Auflagen und kam zum Schluss: Eine solche Chance darf sich die Genossenschaft Hofgarten nicht entgehen lassen. Die Gemeinde Stallikon wünscht sich mitten im Dorfczentrum eine Aufwertung. Generationendurchmischter und preisgünstiger Wohnraum sowie Alterswohnungen sollen realisiert werden. Die Qualität des Standortes wie auch die regionale Nähe zu den Bestandssiedlungen im Kreis 2 überzeugten den Vorstand, sich trotz des eng gesteckten Zeitrahmens für die Zentrumsentwicklung in Stallikon zu bewerben.

Um die Bewerbung für das Projekt professionell vorbereiten zu können, beauftragte die *geho* für die Bereiche Projektentwicklung und Alterswohnen entsprechende Experten. Die Unterlagen wurden im Dialog zwischen Vorstand, Ressort und den Fachleuten erarbeitet und Ende Mai eingereicht. Die Freude war gross, als sich dann Anfang Juli der Gemeinderat von Stallikon für die Genossenschaft Hofgarten als Partnerin entschied.

Um sich gegenseitig besser kennenzulernen, tauschte sich die Genossenschaft



Petr Michalek



Symbolbild „Landgarten Stallikon“; die baurechtlichen und wirtschaftlichen Vorgaben werden ab 2021 untersucht.

Hofgarten anschliessend nicht nur intensiv mit der Gemeinde aus, sondern auch mit einer engagierten Bewohnergruppe aus Stallikon. Es gab mehrere Treffen, um die jeweiligen Wünsche und Vorstellungen zu klären. Gleichzeitig arbeitete die Genossenschaft konzentriert an einer soliden Absichtserklärung (Letter of Intent), die eine reibungslose Abwicklung des Planungsprozesses sicherstellen soll. Auch soll die Genossenschaft im Falle eines unverschuldeten Scheiterns des Projektes finanziell schadlos gehalten werden.

An der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2020 erhielt die Genossenschaft Hofgarten die Möglichkeit, ihre Vision des „Landgartens“ den StallikerInnen vorzustellen. Nebst Lob gab es auch einige wenige kritische Stimmen, die vor allem den Landpreis betrafen. Die anwesenden Vorstandsmitglieder und der Geschäftsführer konnten aber die Bedenken aus dem Weg räumen.

Ohne eine einzige Gegenstimme entschieden sich die Stallikerinnen und Stalliker, ihre Zukunft gemeinsam mit der Genossenschaft Hofgarten zu planen. Der „Letter of Intent“ wurde einstimmig angenommen. An dieser Stelle auch ein grosses Dankeschön an Valérie Clapasson, die sich in ihren letzten Wochen als Vorstandsmitglied intensiv für das Projekt engagierte. Dank der positiven und effizienten Zusammenarbeit des Gesamtvorstands gelang ein reibungsloser Projektstart.

In einem nächsten Schritt ist nun eine Phase vorgesehen, bei der es darum geht, die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Veranstaltung eines Wettbewerbes oder Studienauftrages festzulegen.

In diesem Sinne blicken wir gespannt und mit Vorfreude auf die nächsten Planungsphasen und halten Sie selbstverständlich auf dem Laufenden.



Die *geho* plant in Stallikon rund 40 Wohnungen mit öffentlicher Nutzung im Erdgeschoss (Zonen A + B). Im öffentlichen Raum (Zonen C + D) sollen Alterswohnungen entstehen.

Kommentar zur Jahresrechnung 2020

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Im Jahr 2020 war der Geschäftsverlauf der Genossenschaft Hofgarten durch Beständigkeit, sowohl bei den Einnahmen wie auch bei den Ausgaben, geprägt. Die Rückzahlung von langfristigem Fremdkapital wurde weitergeführt. Und auch dieses Jahr konnte mit einem Überschuss abgeschlossen werden, weshalb der Vorstand wiederum eine Öffnung der Rücklage für Genossenschaftsentwicklung beschlossen hat.

Entwicklung Darlehenskasse

Die genossenschaftliche Darlehenskasse weist weiterhin eine Steigerung des eingelegten Kapitals auf. Per Jahresabschluss betrug dieses rund 10.4 Mio. CHF. Aufgrund des weiterhin sinkenden Zinsumfeldes beschloss der Vorstand, die Verzinsung der eingelegten Guthaben per 1. Dezember 2020 auf 1% zu reduzieren. Damit bleibt die Daka weiterhin eine attraktive Anlageform und zugleich eine gute Möglichkeit zur Steigerung des Eigenkapitals der *geho*.

Tilgung Hypotheken

Im Laufe des Jahres konnten Hypotheken in einer Höhe von insgesamt 3.9 Mio. CHF getilgt werden. Im Wesentlichen geschah dies durch die Rückzahlungen einer EGW-Anleihe über 2.4 Mio. CHF und eines festen Vorschusses der ZKB über 1.2 Mio. CHF, beide mit Grundpfandtiteln des Hofgartens gesichert. Die Reduktion der variablen Hypotheken des Fonds de Roulement sowie der PK Stadt Zürich machten weitere 0.3 Mio. CHF an Amortisationsleistungen aus.

Stabile Erfolgsrechnung

Betrachtet man die Erfolgsrechnung, so zeigt sich überwiegend Beständigkeit – sowohl auf der Seite der Erträge als auch auf der Seite der Kosten. Zwar fiel der Mietzins ertrag durch die Ende Vorjahr durchgeführte Mietzinsanpassung geringer aus. Erfreulicherweise gab es jedoch keine Mietzinsausfälle aufgrund der Corona-Pandemie. Ausserdem fielen geringere Kosten beim Gebäudeunterhalt an. Dies war unter anderem eine Folge der vergleichsweise wenigen Umzüge mit entsprechend reduzierten Unterhaltsaufwendungen.

Auch im Jahr 2020 konnten auf sämtlichen Liegenschaften Amortisationen zum maximal möglichen Satz von 2% der Gebäudebuchwerte vorgenommen werden. Insgesamt betrugen die Abschreibungen 1.5 Mio. CHF über alle Liegenschaften. Gleichzeitig wurden Einlagen in den Erneuerungsfonds in der Höhe von 1.12 Mio. CHF im vollen gesetzlich zulässigen Umfang getätigt.

Rücklage und Gewinnverwendung

In der Summe verbleibt – nach der Zuweisung eines Betrages von 260'000 CHF in die bereits erwähnte Rücklage für Genossenschaftsentwicklung – ein Jahresgewinn von 21'618.03 CHF. Der Vorstand beantragt eine Verwendung dieser Gewinnsumme gemäss dem Vorschlag auf Seite 20.

Aktiven	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
Flüssige Mittel	696'852.79	1'224'907.49
Forderungen gegenüber MieterInnen	926.30	987.75
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	108.50	-
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen (Heizkosten)	174'115.55	175'117.75
Aktive Rechnungsabgrenzung	52'232.15	23'574.15
Total Umlaufvermögen	924'235.29	1'424'587.14
Wertschriften (EGW / HBG)	31'000.00	31'000.00
Mobilien	19'600.00	25'600.00
Landwert der Liegenschaften	6'093'148.00	6'093'148.00
Gebäudewert	90'416'388.14	90'356'149.69
./. Wertberichtigungen	-15'849'678.12	-14'327'909.12
Baukonti	77'925.05	27'465.50
Total Anlagevermögen	80'788'383.07	82'205'454.07
Total Aktiven	81'712'618.36	83'630'041.21
Passiven	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66'118.46	128'783.73
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	466'390.00	466'390.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber MieterInnen/GenossenschafterInnen	1'400.00	1'360.00
Vorauszahlungen von MieterInnen	605'808.45	602'710.40
Übrige passive Rechnungsabgrenzung	275'337.39	230'074.23
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'415'054.30	1'429'318.36
Darlehenskasse	10'408'028.55	9'773'344.30
Hypotheken	56'365'810.00	60'232'200.00
Rückstellungen Wartung/Unterhalt	8'967.30	6'882.30
Rückstellungen Baunachträge	51'944.63	88'901.68
Erneuerungsfonds	8'899'830.00	7'855'576.00
Total langfristiges Fremdkapital	75'734'580.48	77'956'904.28
Total Fremdkapital	77'149'634.78	79'386'222.64
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	3'345'140.00	3'324'640.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	205'000.00	190'000.00
Solidaritätsfonds	85'634.80	68'587.82
Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	900'000.00	640'000.00
Gewinnvortrag	5'590.75	7'709.81
Jahresgewinn	21'618.03	12'880.94
Total Eigenkapital	4'562'983.58	4'243'818.57
Total Passiven	81'712'618.36	83'630'041.21

ERFOLGSRECHNUNG 1.1.-31.12.2020

	2020 / CHF	2019 / CHF
Mietzinsertrag	5'340'937.05	5'478'408.52
./. Leerstände	-14'086.85	-27'201.90
Verwaltungsentschädigung auf Nebenkosten	26'574.40	25'552.85
Sonstiger betrieblicher Ertrag	86'395.86	84'727.17
Betrieblicher Gesamtertrag	5'439'820.46	5'561'486.64
Liegenschaftsunterhalt	-378'654.75	-524'992.79
Einlagen Erneuerungsfonds	-1'118'784.00	-1'118'784.00
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	-238'237.70	-210'061.45
Gebäudeversicherung	-35'801.15	-35'801.15
Total Liegenschaftskosten	-1'771'477.60	-1'889'639.39
Betrieblicher Nettoerfolg	3'668'342.86	3'671'847.25
Personalaufwand	-661'369.45	-636'423.55
Entschädigungen an Vorstand	-89'537.80	-89'588.80
Genossenschaftsaufwand	-107'796.70	-125'729.15
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-149'005.46	-171'895.50
Total Verwaltungskosten	-1'007'709.41	-1'023'637.00
Abschreibungen Immobilien	-1'521'769.00	-1'551'597.00
Abschreibungen bewegliche Anlagewerte	-7'699.00	-11'100.00
Total Abschreibungen	-1'529'468.00	-1'562'697.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'131'165.45	1'085'513.25
Finanzertrag	310.00	310.00
Hypothekarzinsen	-642'342.17	-703'869.21
Verzinsung Darlehenskasse	-124'202.40	-117'247.40
Total Finanzerfolg	-766'234.57	-820'806.61
Zuweisung Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung	-260'000.00	-190'000.00
Jahresergebnis vor Steuern	104'930.88	74'706.64
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern	-83'312.85	-61'825.70
Jahresgewinn	21'618.03	12'880.94

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 Darlehenskasse und Hypotheken – auch mit Laufzeitende im Jahr 2021 – wurden als langfristiges Fremdkapital, im Jahr 2021 zu leistende Amortisationen von verzinslichen Verbindlichkeiten als kurzfristiges Fremdkapital betrachtet.

2. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Darlehenskasse	2020 / CHF	2019 / CHF
Stand am 1. Januar	9'773'344.30	9'271'458.40
Veränderung	552'808.05	424'487.95
<i>Bruttozinsen</i>	124'202.40	117'247.40
<i>./ Verrechnungssteuer</i>	-42'326.20	-39'849.45
Gutschrift Nettozinsen	81'876.20	77'397.95
Saldo am 31. Dezember	10'408'028.55	9'773'344.30

Wertberichtigungen für Liegenschaften	2020 / CHF	2019 / CHF
Stand am 1. Januar	14'327'909.12	12'776'312.12
Reglementarische Einlagen	1'521'769.00	1'551'597.00
Saldo am 31. Dezember	15'849'678.12	14'327'909.12

Solidaritätsfonds	2020 / CHF	2019 / CHF
Stand am 1. Januar	68'587.82	72'620.52
Einlagen im Geschäftsjahr	29'602.28	24'308.05
Entnahmen im Geschäftsjahr		
<i>Spenden/Jubiläen</i>	-600.00	-2'150.00
<i>Einlage Solidaritätsfonds wbg Schweiz</i>	-3'290.00	-3'290.00
<i>Genossenschaftsfest</i>	-	-1'000.00
<i>Individualunterstützung</i>	-	-5'180.00
<i>Aktivitäten der Kontaktgruppen</i>	-8'665.30	-16'720.75
Total Entnahmen	-12'555.30	-28'340.75
Saldo am 31. Dezember	85'634.80	68'587.82

Erneuerungsfonds	2020 / CHF	2019 / CHF
Stand am 1. Januar	7'855'576.00	6'736'792.00
Reglementarische Einlagen	1'118'784.00	1'118'784.00
Entnahmen	-74'530.00	-
Saldo am 31. Dezember	8'899'830.00	7'855'576.00

Rücklagen für die Entwicklung der Genossenschaft

Der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten hat am 6.4.2021 beschlossen, zulasten des Jahresergebnisses 2020 weitere Rücklagen zu bilden. Entnahmen erfolgten im Geschäftsjahr nicht.

	2020 / CHF	2019 / CHF
Stand 1. Januar	640'000.00	450'000.00
Einlagen	260'000.00	190'000.00
Entnahmen	-	-
Saldo 31. Dezember	900'000.00	640'000.00

Entschädigung des Vorstands

	2020 / CHF	2019 / CHF
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	77'721.00	78'000.00
Entschädigung Baukommission	-	-
Entschädigung Projektaufwand	7'560.00	12'920.00
Total	85'281.00	90'920.00

Revisionskosten

	2020 / CHF	2019 / CHF
Revisorenhonorare (inkl. Beratungsaufträge)	4'577.25	5'731.25

3. Firma und Sitz

Genossenschaft Hofgarten, Maneggplatz 34, 8041 Zürich

4. Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozent

	2020	2019
Kreis 2 und Kreis 6	6 (505%)	6 (505%)

5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	2020 / CHF	2019 / CHF
Pensionskasse der Stadt Zürich	9'624.70	8'615.10

6. Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2020 / CHF	2019 / CHF
Hinterlegte Grundpfandtitel zur Sicherung von Krediten am 31. Dezember	83'057'740.00	83'057'740.00

7. Ausserordentliche, einmalige, periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung 2020

	2020 / CHF	2019 / CHF
Ausserordentlicher Aufwand: Bildung Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	260'000.00	190'000.00

8. Weitere, statutarisch vorgeschriebene Angaben

Risikobeurteilung

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

Wohnungsbestand per 31.12.2020

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		48		36		2		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

Liegenschaftswerte

Siedlung/Liegenschaft	Bezug	Landwert	Anlagewert 1.1.2020	Aktivierung 2020	Anlagewert 31.12.2020	Gebäudever- sicherungswert
Stammhäuser	1922	53'075.00	1'691'376.75	30'658.00	1'722'034.75	5'935'000.00
Hofgarten I	1930	174'840.00	13'566'735.95	20'380.45	13'587'116.40	22'252'000.00
Hofgarten II	1932	365'626.00	17'356'739.20	–	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	20'417'827.74	9'200.00	20'427'027.74	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	96'449'297.69	60'238.45	96'509'536.14	111'878'400.00

	Anlagewert 31.12.2020	Wertberichtigungen 2020	Wertberichtigungen kumuliert	Buchwert 31.12.2020
Stammhäuser	1'722'034.75	23'120.00	536'063.10	1'185'971.65
Hofgarten I	13'587'116.40	195'446.00	3'835'416.93	9'751'699.47
Hofgarten II	17'356'739.20	249'597.00	4'760'839.30	12'595'899.90
Hofgarten III	1'670'618.05	21'751.00	577'897.69	1'092'720.36
Sihlgarten	20'427'027.74	340'499.00	3'679'906.10	16'747'121.64
Stadtgarten I	13'487'000.00	234'156.00	819'344.00	12'667'656.00
Stadtgarten II	28'259'000.00	457'200.00	1'640'211.00	26'618'789.00
Total	96'509'536.14	1'521'769.00	15'849'678.12	80'659'858.02

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2020 / CHF	2019 / CHF
Jahresgewinn	21'618.03	12'880.94
Gewinnvortrag	5'590.75	7'709.81
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	27'208.78	20'590.75

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	15'000.00	15'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	12'208.78	5'590.75
Total Bilanzgewinn	27'208.78	20'590.75

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 2020 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 2021

Beilage:

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

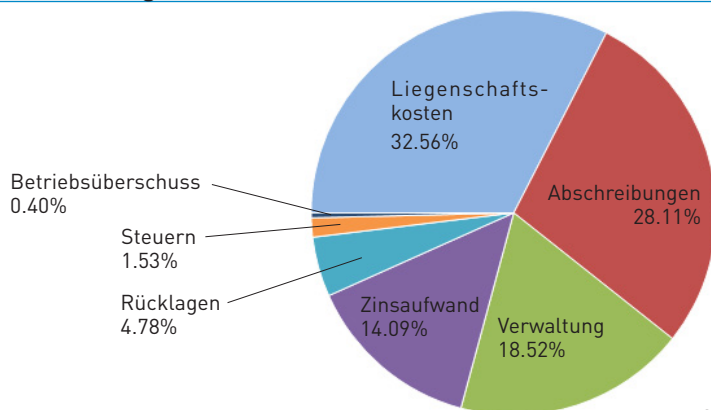


MITGLIED VON EXPERTSUISSE



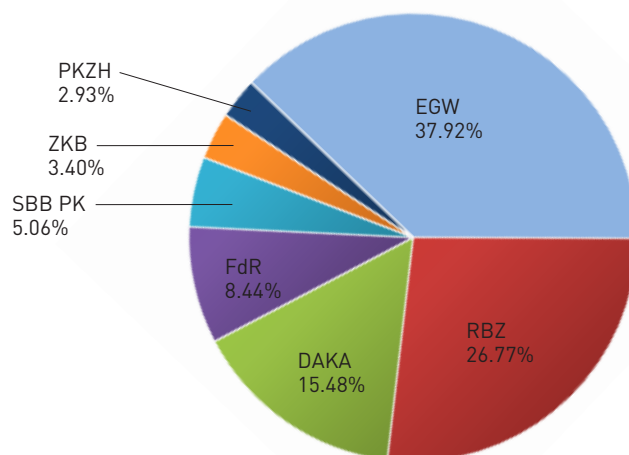
WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

Verwendung des Mieterfrankens



	2020 / CHF	%	2019 / CHF	%
Liegenschaftskosten	1'771'478	32.57	1'889'639	33.98
Abschreibungen	1'529'468	28.11	1'562'697	28.10
Verwaltung	1'007'709	18.52	1'023'637	18.40
Zinsaufwand	766'545	14.09	821'117	14.76
Rücklagen	260'000	4.78	190'000	3.42
Steuern	83'313	1.53	61'826	1.11
Betriebsüberschuss	21'618	0.40	12'881	0.23

Gläubigerstruktur am 31.12.2020



Gläubiger	Betrag Hypothek CHF	Anteil %	Hinterlegte Grundpfandtitel CHF
EGW	25'500'000	37.92	31'930'000
Raiffeisenbank Zürich	18'000'000	26.77	26'000'000
Darlehenskasse	10'408'029	15.48	-
Fonds de Roulement (wbg)	5'675'460	8.44	8'590'000
SBB-Pensionskasse	3'400'000	5.06	4'000'000
Zürcher Kantonalbank	2'285'000	3.40	10'190'000
PK Stadt Zürich	1'971'740	2.93	2'347'740

Hypotheken und Darlehen am 31.12.2020

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			
0.55%	Fester Vorschuss der Zürcher Kantonalbank	27.1.2021	200'000
0.89%	Festhypothek der Zürcher Kantonalbank	7.2.2022	2'085'000
Hofgarten I und II			
1.00%	Darlehen Wohnbaugenossenschaften Schweiz wbg	31.12.2030	2'739'110
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)		1'971'740
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	2'936'350
Total langfristiges Fremdkapital (ohne Darlehenskasse)			56'832'200
Durchschnittlicher Zinssatz (ohne Darlehenskasse)			1.06%

Mittelflussrechnung

Geschäftstätigkeit	2020 / CHF	2019 / CHF
Jahresergebnis	21'618.03	12'880.94
Abschreibungen Immobilien	1'521'769.00	1'551'597.00
Veränderung Erneuerungsfonds	1'044'254.00	1'118'784.00
Veränderung Vorräte	1'002.20	-34'207.43
Veränderung Rückstellungen	-34'872.05	-262'031.39
Veränderung Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung	260'000.00	190'000.00
Veränderung übrige Fonds	17'046.98	-4'032.70
Veränderung Forderungen	-47.05	2'122.70
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-62'625.27	-23'290.70
Veränderung aktive Abgrenzungen	-28'658.00	-10'485.90
Veränderung passive Abgrenzungen	48'361.21	-4'428.02
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	2'787'849.05	2'536'908.50
Investitionsbereich		
Investitionen in Liegenschaften	-110'698.00	-142'085.80
Investitionen in Finanzanlagen/Darlehen	-	-
Investitionen in bewegliches Anlagevermögen	6'000.00	11'100.00
Geldfluss aus Investitionsbereich	-104'698.00	-130'985.80
Finanzierungsbereich		
Veränderung Hypotheken	-3'866'390.00	-2'266'390.00
Veränderung Darlehenskasse	634'684.25	501'885.90
Veränderung Genossenschaftskapital	20'500.00	-2'500.00
Geldfluss aus dem Finanzierungsbereich	-3'211'205.75	-1'767'004.10
Veränderung flüssige Mittel	-528'054.70	638'918.60
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 1. Januar	1'224'907.49	585'988.89
Veränderung der flüssigen Mittel	-528'054.70	638'918.60
Flüssige Mittel am 31. Dezember	696'852.79	1'224'907.49



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 Meier

Gestaltung: Boris Deister

Fotos: Daniel Fahrni, Karin Nägeli,
Martin Stollenwerk

Korrektorat: Kathrin Berger

Auflage: 500 Ex. / April 2021

