

Jahresbericht 2021



Inhalt

Jahresbericht

| | |
|--|---|
| Vorwort des Präsidenten | 1 |
| Organisation der Genossenschaft 2021 | 2 |
| Zusammenfassung der Protokolle der Generalversammlungen 2021 | 3 |
| Bericht des Vorstands 2021 | 4 |
| Kommentar zur Jahresrechnung | 6 |

Jahresrechnung 2021

| | |
|--|----|
| Bilanz..... | 7 |
| Erfolgsrechnung..... | 8 |
| Anhang zur Jahresrechnung | 9 |
| Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns | 12 |
| Bericht der Revisionsstelle zuhanden der Generalversammlung..... | 13 |
| Ergänzende Finanzinformationen | 14 |

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter
Liebe Leserinnen, liebe Leser

An der ausserordentlichen Generalversammlung im vergangenen November wurde Bettina Burkhardt als neues Vorstandsmitglied für den Bereich Finanzen und ich zum neuen Präsidenten der *geho* gewählt. Ich habe mich in den letzten Monaten gut ins neue Amt eingelebt und schätze die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle sehr. Ich freue mich, gemeinsam mit Ihnen allen die Zukunft der *geho* mitgestalten zu dürfen!

Das Jahr 2021 stand ganz im Zeichen der gemeinsamen Weiterentwicklung: Denn ebenfalls frisch in den Vorstand gekommen sind Eva-Maria Nufer, Constantin Rondot und Daniel Fahrni. Das gegenseitige Kennenlernen sowie die Einführung und die Umsetzung der neuen Reglemente, die aus dem vorangegangenen intensiven Strategieprozess entstanden sind, standen im zweiten Halbjahr 2021 deshalb im Fokus der Vorstandsarbeit. Auch die Geschäftsstelle erhielt Zuwachs: Mit Maja Hodel und Giuseppina Sayany verstärken gleich zwei Powerfrauen das operative Team der Genossenschaft Hofgarten.

Um die geeignete Besetzung sowohl für den Vorstand, die Geschäftsstelle und das zurücktretende Präsidium zu finden, haben wir im ersten Halbjahr 2021 alle Hebel in Bewegung gesetzt. So wurde beispielsweise eine Findungskommission gegründet, um für Sie eine sorgfältige Vorauswahl zu treffen und einen transparenten Prozess zu gewährleisten.

Mit vereinten Kräften konnten trotz der pandemiebedingten Einschränkungen verschiedene weitere Projekte erfolgreich umgesetzt werden, etwa die Aufwertung des Gemeinschaftsraums Sihlgarten oder der Anschluss der Stammhäuser an das Nahwärmenetz im Kreis 6. Beim Neubauprojekt Landgarten in Stallikon wurde intensiv an der Vorbereitung für den Wettbewerb gearbeitet, und mit der Küche/Bad-Sanierung der Stammhäuser startete erfolgreich während der Pandemie gar ein neues Projekt.

Der Vorstand der *geho* schaut zuversichtlich in die Zukunft und freut sich auf die nächsten 100 Jahre gemeinschaftliches und umweltfreundliches Wohnen!

Allen Mitarbeitenden und Vorstandsmitgliedern der *geho* sowie allen weiteren Personen und Organisationen, die sich im vergangenen Jahr für unsere Genossenschaft eingesetzt haben, danke ich hiermit herzlich für ihren Einsatz!

Freundliche Grüsse



Jonas Erni
Präsident Genossenschaft Hofgarten



Jonas Erni

Organisation der Genossenschaft 2021

| Vorstand | im Vorstand seit | | vorstand@geho.ch | Siedlung |
|----------------------------|------------------|-------------------|---------------------------|-------------|
| Präsident | 2021 | Jonas Erni | jonas.erni@geho.ch | extern |
| Vizepräsidentin | 2018 | Céline Meier | celine.meier@geho.ch | Stadtgarten |
| Mitglied | 2021 | Bettina Burkhardt | bettina.burkhardt@geho.ch | extern |
| Mitglied | 2021 | Daniel Fahrni | daniel.fahrni@geho.ch | Hofgarten |
| Mitglied | 2008 | Thomas Merkle | thomas.merkle@geho.ch | Sihlgarten |
| Mitglied | 2021 | Eva-Maria Nufer | evamaria.nufer@geho.ch | Hofgarten |
| Mitglied | 2021 | Constantin Rondot | constantin.rondot@geho.ch | Sihlgarten |
| Mitglied | 2000 | Herbert Vieweg | herbert.vieweg@geho.ch | extern |
| Vertreter der Stadt Zürich | 2006 | Alfred Suter | alfred.suter@geho.ch | extern |

| Revisionsstelle | seit |
|--------------------------------------|------|
| Ostschweizerische Treuhand Zürich AG | 2010 |

| Kontaktgruppen | seit | | |
|---------------------------|------|------------------|---------------------------|
| Kontaktperson Hofgarten | 2009 | Lili Nikolic | lili-nikolic@gmx.ch |
| Kontaktperson Sihlgarten | 2010 | Céline Fleury | celine@telefleuries.com |
| Kontaktperson Stadtgarten | 2021 | Daniel Süsstrunk | daniel.suesstrunk@geho.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 |
| Verwaltung | 2021 | Giuseppina Sayany | giuseppina.sayany@geho.ch |
| Projektleitung Bau/Unterhalt | 2021 | Maja Hodel | maja.hodel@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, 7.30–11.30 Uhr
Donnerstag, 9.00–11.30 Uhr

Zusammenfassung der Protokolle der Generalversammlungen 2021

Schriftliche Generalversammlung am 21. Mai 2021

Aufgrund der Anordnung des Vorstands fand in Anwendung der COVID-19-Verordnung 3 (Artikel 27) die Generalversammlung schriftlich und ohne GenossenschaftlerInnen 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, Ruedi Schoch, Rechtsanwalt, und Gabi von Burg, Mitarbeiterin Geschäftsstelle.

Es gingen 197 Stimmcouverts von insgesamt 401 versandten Stimmunterlagen ein. Es gab einen ungültigen Stimmzettel.

Die Auszählung der eingegangenen Stimm- und Wahlzettel ergab folgende praktisch einstimmig beschlossene Resultate:

Abnahme Jahresbericht 2020, Abnahme Jahresrechnung 2020, Abnahme Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Beschlussfassung Verwendung Bilanzgewinn, Entlastung des Vorstands, Wiederwahl von Céline Meier, Thomas Merkle, Milena Ragaz und Herbert Vieweg sowie Neuwahl von Daniel Fahrni, Eva-Maria Nufer und Constantin Rondot, Wiederwahl von Milena Ragaz als Präsidentin, Wiederwahl Ostschweizerische Treuhand Zürich AG als Revisionsstelle.

Abgelehnt wurde der Antrag zur Statutenänderung.

Ausserordentliche Generalversammlung am 24. November 2021

An der ausserordentlichen Generalversammlung wurden im Volkshaus Zürich im Theatersaal insgesamt 91 GenossenschaftlerInnen begrüsst, weitere 16 Personen waren durch Vollmachten vertreten.

Als Gäste wurden begrüsst:

- Ruedi Schoch, Rechtsanwalt und Wahlleiter
- Andreas Wirz, Leiter der Findungskommission
- Nathanea Elte, Mitglied der Findungskommission und Präsidentin der Genossenschaft ABZ
- Peter Schmid, externer Leiter der *geho*-Finanzkommission
- Christine Steiner Bächli und Katja Köder, KOS PartnerInnen GmbH

Das wesentliche Traktandum, die Ersatzwahlen für den Vorstand für den Rest der Amtsdauer 2021–2024, wurde von RA lic. iur. Ruedi Schoch geleitet. Milena Ragaz verliess als Präsidentin den Vorstand. Zudem fehlte dem Vorstand ein Mitglied der Finanzkommission. Daher wurden zwei neue Kandidaten gewählt.

In der offenen Wahl wurden Bettina Burkhardt und Jonas Erni einstimmig von den GenossenschaftlerInnen in den Vorstand gewählt.

Der Vorstand schlug Jonas Erni als Präsidenten vor, der ebenfalls einstimmig zum neuen Präsidenten gewählt wurde.

Im Informationsteil berichtete die Bauherrenvertreterin Christine Steiner Bächli über das Projekt Stallikon und Constantin Rondot über die anstehende Bestandessanierung der Stammhäuser. Daniel Fahrni erläuterte die Hintergründe der geplanten Statutenänderung und legte einen groben Terminplan vor. Céline Meier gab eine Vorausschau auf die im Jahr 2022 geplanten Festlichkeiten, und Milena Ragaz informierte über den Brand vom 30. September 2021 an der Hofwiesenstrasse 72.

Die nächste GV findet am 14. Juni 2022 im Volkshaus Zürich statt.

Bericht des Vorstands 2021



Der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten seit November 2021

Interne Neuorganisation

In den letzten anderthalb Jahren hat sich der Vorstand neu organisiert. Hauptziel dieses Strategieprozesses war es, die operativen von den strategischen Aufgaben zu trennen. Für den Vorstand bedeutete dies unter anderem ein Systemwechsel von Ressorts zu Kommissionen. Neu ist nicht mehr primär eine einzelne Person verantwortlich für einen Themenbereich, sondern immer ein Team, das aus mindestens zwei Personen besteht. Um die operativen Aufgaben kümmert sich die Geschäftsstelle. In beiden Bereichen gab es im Jahr 2021 personelle Veränderungen. An der Generalversammlung vom 21. Mai 2021, die aufgrund der Coronasituation schriftlich abgehalten wurde, sind Daniel Fahrni, Eva-Maria Nuffer und Constantin Rondot neu in den Vorstand gewählt worden. Petr Michalek hat auf dieses Datum den Vorstand verlassen. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 24. November 2021 – dieses Mal wieder im Volkshaus – sind Bettina Burkhardt und Jonas Erni neu zum Vorstand dazugestossen. Jonas Erni löste die langjährige Präsidentin Milena Ragaz im Amt ab. Die Geschäftsstelle wurde mit Maja Hodel im Bereiche Bau und Unterhalt verstärkt. Giuseppina Sayany hat die Nachfolge der pensionsbedingt ausscheidenden Lubica Ayrnova im Bereich Mietwesen angetreten.

Bericht Finanzkommission

Die *geho* ist finanziell weiterhin sehr solide aufgestellt. Der hohe Cashflow ermöglicht hohe und im Hinblick auf die strategische Planung notwendige Abschreibungen in Form von Rückzahlungen von Hypotheken. Mit dem Start der neuen Finanzkommission wurden die Strukturen des Reportings und der Steuerungswerkzeuge angepasst und so die Grundlage für eine effiziente Umsetzung der Finanzprozesse geschaffen.

Unterhalt und Instandsetzungen

Neben einer moderaten Anzahl an Wohnungswechseln und den damit verbundenen Unterhaltsarbeiten war das grösste Projekt im Berichtsjahr die Kanalisationsspülung der Siedlungen im Kreis 6. Nach rund 12 Jahren wurden sämtliche Abwasserleitungen von den Wohnungen bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation wieder gesäubert.

Brand an der Hofwiesenstrasse 72

Unerwartet und für die BewohnerInnen einschneidend war der Wohnungsbrand einer Dachwohnung an der Hofwiesenstrasse 72 am Morgen des 30. September 2021. Das Gebäude wurde stark beschädigt, doch zum Glück gab es keine Verletzten. Die Brandwohnung wurde komplett zerstört, und das Treppenhaus sowie der Estrich wurden stark in Mitleidenschaft gezogen. Drei Wohnungen waren längere Zeit unbewohnbar. In Absprache mit der Gebäudeversicherung Zürich, die bei solchen Schäden Beistand leistet, erfolgte die Planung für die Wiederherstellungsarbeiten Ende 2021.

Erneuerung Küche und Bad in den Stammhäuser

Da gemäss strategischer Planung für die nächsten 50 Jahre kein Neubau geplant ist, steht das Projekt "Erneuerung Küchen und Bad" (EKB) in den Stammhäusern schon seit ein paar Jahren in den Startlöchern. Im letzten Trimester 2021 wurde ein Architektur-Wettbewerb durchgeführt.

Das Hauptziel des Projekts ist der Ersatz der Küchen, Bäder und Sanitär-Leitungen in den Stammhäusern. Diverse weitere Instandsetzungen können gleichzeitig durchgeführt werden, zum Beispiel die der Balkon oder der Elektroinstallati-

onen. Die Ausführung ist im Jahr 2023 in bewohntem Zustand geplant.

Stallikon

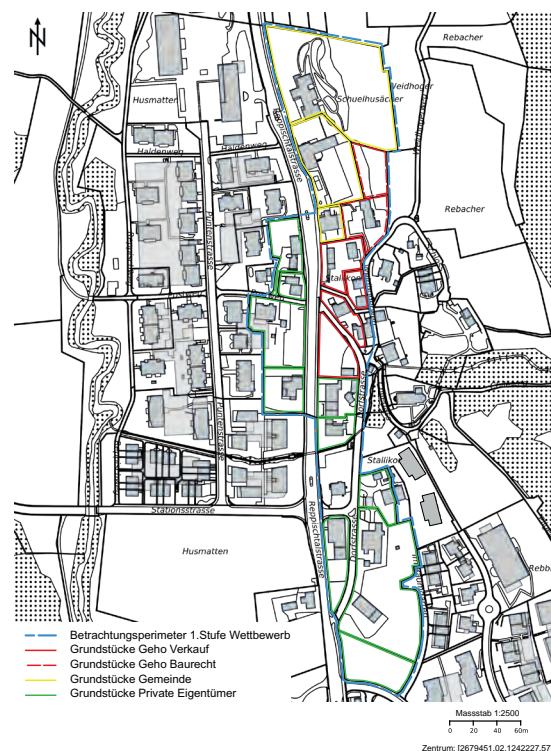
Das Projekt Stallikon umfasst einerseits ein neues Dorfzentrum für die Gemeinde Stallikon und andererseits die Erstellung von rund 50 Familien- und Alterswohnungen für die *geho*. Ziel ist es, attraktiven Wohnraum in einem lebendigen Dorfzentrum zu schaffen. Anfang des Jahres 2021 wurde hierfür die Baukommission (Bau-Ko) Stallikon mit Milena Ragaz, Boris Deister und Thomas Merkle gegründet. Eva-Maria Nufer kam im Mai 2021 hinzu. Die bestehenden Projektgrundlagen wurden durch die Bau-Ko überarbeitet. Statt der ursprünglich vorgesehenen Testplanung ist neu ein zweistufiger offener Wettbewerb vorgesehen. Der Architekt Andreas Wirz und die Firma Planar begleiteten die Vorbereitungen. Im Frühjahr wurde eine Ausschreibung für die Organisation des Wettbewerbs durchgeführt, aus dem das Büro KOS als Bauherrenvertreter der *geho* hervorging. Christine Steiner Bächli und Katja Köder übernahmen nachfolgend mit viel Gespür und Erfahrung die gesamte Vorbereitung. Mit Blick auf Synergien in der Nachbarschaft entwickelte das Projekt eine Eigendynamik und wurde von Sitzung zu Sitzung grösser und facettenreicher. Die Schulraumplanung und die Klärung rechtlicher Grundlagen verschoben den Start des Wettbewerbs ins Jahr 2022 – ohne negative Folgen für das Projekt. Das Fundament für eine neue Siedlung der *geho* ist damit gelegt.

Anschluss an die Fernwärme

Bereits vor der Umsetzung des Projekts EKB-Stammhäuser wurden diese in der zweiten Jahreshälfte 2021 an das neu erstellte Nahverbundnetz der Firma Energie 360° angeschlossen und ein entsprechender Contracting-Vertrag abgeschlossen. Dieses Nahverbundnetz mit den Nachbargebäuden wird bis zum Anschluss an das grössere Fernwärmenetz der EWZ mit Erdgas betrieben. Damit wurde die Ölheizung abgelöst, welche die Stammhäuser über viele Jahre hinweg mit Energie versorgte, jedoch bezüglich Versorgungssicherheit zunehmend ein Risiko darstellte.

Umbau Gemeinschaftsraum Sihlgarten

Es gibt Projekte, die eine zweite Runde benötigen, um das Gesuchte zu finden. So war es beim Projekt "Umbau Gemeinschaftsraum Sihlgarten". Die Ausgangslage war zwar im Hinblick auf die Konstruktion relativ einfach, gestalterisch jedoch eine grosse Herausforderung. In einem zweiten Projektanlauf konnten die Sihlgarten-BewohnerInnen in einem Partizipationsprozess ihre Wünsche und Anforderungen an den Gemeinschaftsraum anbringen. Die Architektinnen von Deplus nahmen alle Impulse auf und schafften es, diese in ein farbiges, leichtes Konzept zu gießen. Aufgrund der Pandemie konnten die Bewohnenden den neuen Gemeinschaftsraum bis jetzt leider nur selten nutzen.



Kommentar zur Jahresrechnung 2021

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die Beständigkeit des Geschäftsverlaufs der Vorjahre hat sich auch im Berichtsjahr 2021 fortgesetzt. Die konstanten Erträge aus der Vermietung und eine verhaltende Investitionstätigkeit ermöglichten die Rückzahlung von langfristigem Fremdkapital und den Aufbau von Liquidität. Auch dieses Jahr konnte mit einem Überschuss abgeschlossen werden, weshalb der Vorstand wiederum eine Öffnung der Rücklage für Genossenschaftsentwicklung beschlossen hat.

Bilanzpositionen

Bis zum Jahresende wurden rund 3.7 Mio. CHF an liquiden Mitteln aufgebaut. Somit konnten im Jahr 2021 zwei auslaufende Hypotheken im Umfang von 3.6 Mio. CHF – wie bei den kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten ersichtlich – zurückgezahlt werden. Per 27. Januar 2021 wurde ein Fester Vorschuss der ZKB über 200'000 CHF amortisiert.

Im Jahr 2021 wurden Wertberichtigungen der Siedlungen in Höhe von 1.5 Mio. CHF getätigt. Dies entspricht dem Vorjahresbetrag und dem steuerlich maximal möglichen Betrag von 2% des Gebäudebuchwerts. Im Hinblick auf die strategische Planung der Siedlungen Hofgarten I–III sind die Wertberichtigungen ein wichtiges finanzstrategisches Ziel, damit der Restwert bei einem allfälligen Neubau in der Zukunft reduziert werden kann. Auch die Erneuerungsfonds der Siedlungen wurden im Berichtsjahr um 1% der Gebäudeversicherungswerte geöffnet. Entnahmen wurden lediglich für den Ersatz der Wärmezählung und die Erneuerung des Gemeinschaftsraums Sihlgarten vorgenommen.

Die genossenschaftliche Darlehenskasse erfuhr 2021 einen weiteren Zuwachs um rund 1 Mio. CHF auf 11.3 Mio. CHF.

Erfolgsrechnungspositionen

Auf der Einnahmenseite zeigt sich aufgrund des konstanten Referenzzinssatzes annähernd der gleiche Ertrag wie im Vorjahr. Der Liegenschaftsunterhalt ist nach einem (auch coronabedingt) defensiven Unterhaltsjahr 2020 wieder leicht angestiegen. Als grössere Ausgabe sind die Kanalisationsspülarbeiten im Grossteil der Siedlungen zu nennen. Der Aufwand für die Hypothekarzinsen ist dank der Amortisationen weiter gesunken. Der Durchschnittszinssatz, den die *geho* für das Fremdkapital (ohne Darlehenskasse) bezahlt, beträgt wie im Vorjahr 1,06%.

Rücklage und Gewinnverwendung

In der Summe verbleibt – nach der Zuweisung eines Betrages von 220'000 CHF in die bereits erwähnte Rücklage für Genossenschaftsentwicklung – ein Jahresgewinn von 7'762.94 CHF. Der Vorstand beantragt eine Verwendung dieser Gewinnsumme gemäss dem Vorschlag auf Seite 12.

| Aktiven | 31.12.2021 CHF | 31.12.2020 CHF |
|--|----------------------|----------------------|
| Flüssige Mittel | 3'701'898.02 | 696'852.79 |
| Forderungen gegenüber MieterInnen | 6'040.15 | 926.30 |
| Delkredere | -5'000.00 | - |
| Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten | 5'962.00 | 108.50 |
| Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen (Heizkosten) | 167'072.20 | 174'115.55 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 109'670.95 | 52'232.15 |
| Total Umlaufvermögen | 3'985'643.32 | 924'235.29 |
| Wertschriften (EGW/HBG) | 31'000.00 | 31'000.00 |
| Mobilien | 13'700.00 | 19'600.00 |
| Landwert der Liegenschaften | 6'093'148.00 | 6'093'148.00 |
| Gebäudewert | 90'416'388.14 | 90'416'388.14 |
| ./. Wertberichtigungen | -17'341'012.12 | -15'849'678.12 |
| Baukonten | 229'407.20 | 77'925.05 |
| Total Anlagevermögen | 79'442'631.22 | 80'788'383.07 |
| Total Aktiven | 83'428'274.54 | 81'712'618.36 |
| Passiven | 31.12.2021 CHF | 31.12.2020 CHF |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 194'410.73 | 66'118.46 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 4'151'390.00 | 466'390.00 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber MieterInnen/GenossenschafterInnen | 1'320.00 | 1'400.00 |
| Vorauszahlungen von MieterInnen | 616'843.95 | 605'808.45 |
| Übrige passive Rechnungsabgrenzung | 217'256.60 | 275'337.39 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | 5'181'221.28 | 1'415'054.30 |
| Darlehenskasse | 11'389'559.10 | 10'408'028.55 |
| Hypotheken | 52'014'420.00 | 56'365'810.00 |
| Rückstellungen Wartung/Unterhalt | 10'852.30 | 8'967.30 |
| Rückstellungen Baunachträge | 36'250.33 | 51'944.63 |
| Erneuerungsfonds | 9'954'840.68 | 8'899'830.00 |
| Total langfristiges Fremdkapital | 73'405'922.41 | 75'734'580.48 |
| Total Fremdkapital | 78'587'143.69 | 77'149'634.78 |
| Gezeichnetes Genossenschaftskapital | 3'375'000.00 | 3'345'140.00 |
| Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve | 220'000.00 | 205'000.00 |
| Solidaritätsfonds | 106'159.13 | 85'634.80 |
| Rücklage für Genossenschaftsentwicklung | 1'120'000.00 | 900'000.00 |
| Gewinnvortrag | 12'208.78 | 5'590.75 |
| Jahresgewinn | 7'762.94 | 21'618.03 |
| Total Eigenkapital | 4'841'130.85 | 4'562'983.58 |
| Total Passiven | 83'428'274.54 | 81'712'618.36 |

ERFOLGSRECHNUNG 1.1.-31.12.2021

| | 2021 / CHF | 2020 / CHF |
|--|----------------------|----------------------|
| Mietzinsertrag | 5'340'934.46 | 5'340'937.05 |
| ./. Leerstände | -14'435.10 | -14'086.85 |
| Debitorenverlust | -7'072.25 | - |
| Verwaltungsentschädigung auf Nebenkosten | 27'832.65 | 26'574.40 |
| Sonstiger betrieblicher Ertrag | 82'223.93 | 86'395.86 |
| Betrieblicher Gesamtertrag | 5'429'483.69 | 5'439'820.46 |
| Liegenschaftsunterhalt | -497'482.00 | -378'654.75 |
| Einlagen Erneuerungsfonds | -1'118'784.00 | -1'118'784.00 |
| Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom | -228'026.25 | -238'237.70 |
| Gebäudeversicherung | -35'801.15 | -35'801.15 |
| Total Liegenschaftskosten | -1'880'093.40 | -1'771'477.60 |
| Betrieblicher Nettoerfolg | 3'549'390.29 | 3'668'342.86 |
| Personalaufwand | -666'305.50 | -661'369.45 |
| Entschädigungen an Vorstand | -89'904.40 | -89'537.80 |
| Genossenschaftsaufwand | -119'700.78 | -107'796.70 |
| Sonstiger betrieblicher Aufwand | -175'121.49 | -149'005.46 |
| Total Verwaltungskosten | -1'051'032.17 | -1'007'709.41 |
| Abschreibungen Immobilien | -1'491'334.00 | -1'521'769.00 |
| Abschreibungen bewegliche Anlagewerte | -5'900.00 | -7'699.00 |
| Total Abschreibungen | -1'497'234.00 | -1'529'468.00 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern | 1'001'124.12 | 1'131'165.45 |
| Finanzertrag | 310.00 | 310.00 |
| Hypothekarzinsen | -600'969.48 | -642'342.17 |
| Verzinsung Darlehenskasse | -109'029.15 | -124'202.40 |
| Total Finanzerfolg | -709'688.63 | -766'234.57 |
| Zuweisung Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung | -220'000.00 | -260'000.00 |
| Jahresergebnis vor Steuern | 71'435.49 | 104'930.88 |
| Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern | -63'672.55 | -83'312.85 |
| Jahresgewinn | 7'762.94 | 21'618.03 |

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 GenossenschaftlerInnen werden diese auch als "MieterInnen" bezeichnet. Auf die Separierung der NichtgenossenschaftsmieterInnen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.
- Die Darlehenskasse und die Hypotheken – auch mit Laufzeitende im Jahr 2022 – wurden als langfristiges Fremdkapital, im Jahr 2022 zu leistende Amortisationen von verzinlichen Verbindlichkeiten als kurzfristiges Fremdkapital betrachtet.
- Der langjährige Wärmelieferungsvertrag für die Stammhäuser wird nicht als leasingähnlich betrachtet, da mit dem jährlich zu zahlenden Leistungs- und Grundpreis eine von der Energiequelle unabhängige, einmalige Anschlussleistung abgegolten wird und der sogenannte Arbeitspreis aufgrund der bezogenen Energiemenge anfällt.

2. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

| Darlehenskasse | 2021 / CHF | 2020 / CHF |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Stand am 1. Januar | 10'408'028.55 | 9'773'344.30 |
| Veränderung | 909'202.61 | 552'808.05 |
| <i>Bruttozinsen</i> | 109'029.15 | 124'202.40 |
| <i>./. Verrechnungssteuer</i> | -36'701.21 | -42'326.20 |
| Gutschrift Nettozinsen | 72'327.94 | 81'876.20 |
| Saldo am 31. Dezember | 11'389'559.10 | 10'408'028.55 |

| Wertberichtigungen für Liegenschaften | 2021 / CHF | 2020 / CHF |
|--|----------------------|----------------------|
| Stand am 1. Januar | 15'849'678.12 | 14'327'909.12 |
| Ordentliche Abschreibungen | 1'491'334.00 | 1'521'769.00 |
| Saldo am 31. Dezember | 17'341'012.12 | 15'849'678.12 |

| Solidaritätsfonds | 2021 / CHF | 2020 / CHF |
|--|-------------------|-------------------|
| Stand am 1. Januar | 85'634.80 | 68'587.82 |
| Einlagen im Geschäftsjahr | 31'617.78 | 29'602.28 |
| Entnahmen im Geschäftsjahr | | |
| <i>Spenden/Jubiläen</i> | -1'250.00 | -600.00 |
| <i>Einlage Solidaritätsfonds wbg Schweiz</i> | -3'290.00 | -3'290.00 |
| <i>Genossenschaftsfest</i> | - | - |
| <i>Individualunterstützung</i> | - | - |
| <i>Aktivitäten der Kontaktgruppen</i> | -6'553.45 | -8'665.30 |
| Total Entnahmen | -11'093.45 | -12'555.30 |
| Saldo am 31. Dezember | 106'159.13 | 85'634.80 |

| Erneuerungsfonds | 2021 / CHF | 2020 / CHF |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Stand am 1. Januar | 8'899'830.00 | 7'855'576.00 |
| Reglementarische Einlagen | 1'118'784.00 | 1'118'784.00 |
| Entnahmen | -63'773.32 | -74'530.00 |
| Saldo am 31. Dezember | 9'954'840.68 | 8'899'830.00 |

Rücklagen für die Entwicklung der Genossenschaft

Der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten hat am 12.4.2022 beschlossen, zulasten des Jahresergebnisses 2021 weitere Rücklagen zu bilden. Entnahmen erfolgten im Geschäftsjahr nicht.

| | 2021 / CHF | 2020 / CHF |
|---------------------------|---------------------|-------------------|
| Stand 1. Januar | 900'000.00 | 640'000.00 |
| Einlagen | 220'000.00 | 260'000.00 |
| Entnahmen | - | - |
| Saldo 31. Dezember | 1'120'000.00 | 900'000.00 |

Entschädigung des Vorstands

| | 2021 / CHF | 2020 / CHF |
|---|-------------------|-------------------|
| Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich | 78'000.00 | 77'721.00 |
| Entschädigung Baukommission | 31'660.00 | - |
| Entschädigung Projektaufwand | 15'600.00 | 7'560.00 |
| Total | 125'260.00 | 85'281.00 |

Revisionskosten

| | 2021 / CHF | 2020 / CHF |
|---|-------------------|-------------------|
| Revisorenhonorare (inkl. Beratungsaufträge) | 5'738.80 | 4'577.25 |

3. Firma und Sitz

Genossenschaft Hofgarten, Maneggplatz 34, 8041 Zürich

4. Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozent

| | 2021 | 2020 |
|---------------------|-------------|-------------|
| Kreis 2 und Kreis 6 | 7 (565%) | 6 (505%) |

5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

| | 2021 / CHF | 2020 / CHF |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pensionskasse der Stadt Zürich | 10'911.15 | 9'624.70 |

6. Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

| | 2021 / CHF | 2020 / 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 2021

| | 2021 / CHF | 2020 / CHF |
|---|-------------------|-------------------|
| Ausserordentlicher Aufwand: Bildung Rücklage für Genossenschaftsentwicklung | 220'000.00 | 260'000.00 |

8. Weitere, statutarisch vorgeschriebene Angaben

Risikobeurteilung

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

Wohnungsbestand per 31.12.2021

| 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 1.1.2021 | Aktivierung 2021 | Anlagewert 31.12.2021 | Gebäudever- sicherungswert |
|-----------------------|-------|---------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Stammhäuser | 1922 | 53'075.00 | 1'722'034.75 | - | 1'722'034.75 | 5'935'000.00 |
| Hofgarten I | 1930 | 174'840.00 | 13'587'116.40 | - | 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 | 20'427'027.74 | - | 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 | 96'509'536.14 | - | 96'509'536.14 | 111'878'400.00 |

| | Anlagewert 31.12.2021 | Wertberichtigungen 2021 | Wertberichtigungen kumuliert | Buchwert 31.12.2021 |
|----------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Stammhäuser | 1'722'034.75 | 22'658.00 | 558'721.10 | 1'163'313.65 |
| Hofgarten I | 13'587'116.40 | 191'537.00 | 4'026'953.93 | 9'560'162.47 |
| Hofgarten II | 17'356'739.20 | 244'605.00 | 5'005'444.30 | 12'351'294.90 |
| Hofgarten III | 1'670'618.05 | 21'316.00 | 599'213.69 | 1'071'404.36 |
| Sihlgarten | 20'427'027.74 | 333'689.00 | 4'013'595.10 | 16'413'432.64 |
| Stadtgarten I | 13'487'000.00 | 229'473.00 | 1'048'817.00 | 12'438'183.00 |
| Stadtgarten II | 28'259'000.00 | 448'056.00 | 2'088'267.00 | 26'170'733.00 |
| Total | 96'509'536.14 | 1'491'334.00 | 17'341'012.12 | 79'168'524.02 |

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

| | 2021 / CHF | 2020 / CHF |
|--|------------------|------------------|
| Jahresgewinn | 7'762.94 | 21'618.03 |
| Gewinnvortrag | 12'208.78 | 5'590.75 |
| Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung | 19'971.72 | 27'208.78 |

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Einlage in den gesetzlichen Reservefonds | 15'000.00 | 15'000.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 4'971.72 | 12'208.78 |
| Total Bilanzgewinn | 19'971.72 | 27'208.78 |

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 2021 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, 12. April 2022

Beilage:

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

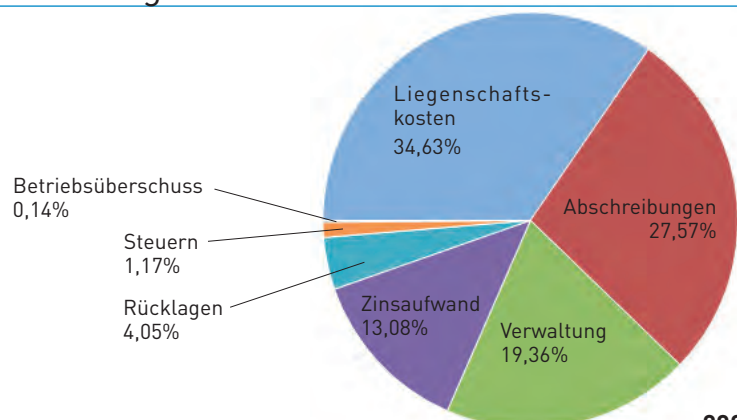


MITGLIED VON EXPERTSUISSE



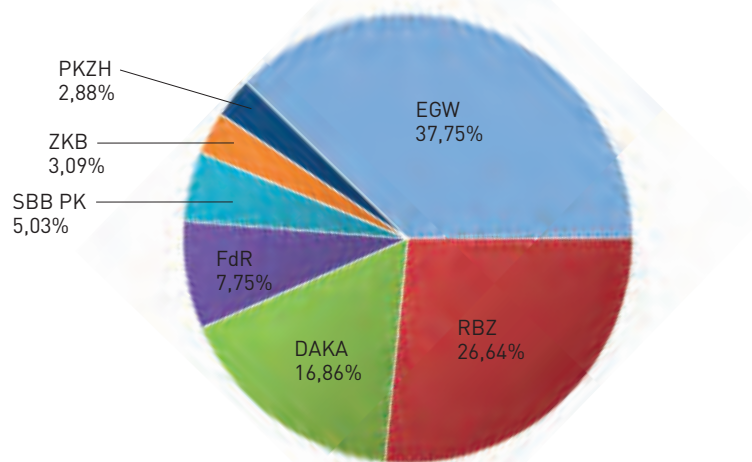
WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

Verwendung des Mieterfrankens



| | 2021 / CHF | % | 2020 / CHF | % |
|---------------------|------------|-------|------------|-------|
| Liegenschaftskosten | 1'880'093 | 34,63 | 1'771'478 | 32,57 |
| Abschreibungen | 1'497'234 | 27,57 | 1'529'468 | 28,11 |
| Verwaltung | 1'051'032 | 19,36 | 1'007'709 | 18,52 |
| Zinsaufwand | 709'999 | 13,08 | 766'545 | 14,09 |
| Rücklagen | 220'000 | 4,05 | 260'000 | 4,78 |
| Steuern | 63'673 | 1,17 | 83'313 | 1,53 |
| Betriebsüberschuss | 7'763 | 0,14 | 21'618 | 0,40 |

Gläubigerstruktur am 31.12.2021



| Gläubiger | Betrag Hypothek CHF | Anteil % | Hinterlegte Grundpfandtitel CHF |
|----------------------------|---------------------|----------|---------------------------------|
| EGW | 25'500'000 | 37,75 | 31'930'000 |
| Raiffeisenbank Zürich | 18'000'000 | 26,64 | 26'000'000 |
| Darlehenskasse | 11'389'559 | 16,86 | - |
| Fonds des Roulement | 5'232'570 | 7,75 | 8'590'000 |
| SBB-Pensionskasse | 3'400'000 | 5,03 | 4'000'000 |
| Zürcher Kantonalbank | 2'085'000 | 3,09 | 10'190'000 |
| Pensionskasse Stadt Zürich | 1'948'240 | 2,88 | 2'347'740 |

Hypotheken und Darlehen am 31.12.2021

| Stammhäuser | | Ablauf | Beträge (CHF) |
|---|---|---------------|----------------------|
| 0,80% | Festhypothek der SBB-Pensionskasse | 31.10.2022 | 1'600'000 |
| 0,99% | Festhypothek der SBB-Pensionskasse | 28.02.2023 | 600'000 |
| 1,56% | Festhypothek der SBB-Pensionskasse | 31.01.2033 | 1'200'000 |
| Hofgarten I | | | |
| 0,32% | Anleihe Serie 54 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW | 09.05.2036 | 8'000'000 |
| Hofgarten II | | | |
| 0,89% | Festhypothek der Zürcher Kantonalbank | 07.02.2022 | 2'085'000 |
| Hofgarten I und II | | | |
| 1,00% | Darlehen Fonds des Roulement | 31.12.2030 | 2'450'770 |
| 0,30% | Anleihe Serie 62 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW | 25.11.2039 | 1'100'000 |
| 0,75% | Variable Hypothek der Pensionskasse Stadt Zürich (PKZH) | | 1'948'240 |
| Sihlgarten | | | |
| 1,63% | Anleihe Serie 48 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW | 08.05.2029 | 8'000'000 |
| 1,13% | Anleihe Serie 50 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW | 24.09.2029 | 3'900'000 |
| 1,13% | Anleihe Serie 50 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW | 24.09.2029 | 2'500'000 |
| 0,32% | Anleihe Serie 54 Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger EGW | 09.05.2036 | 2'000'000 |
| Stadtgarten I und II | | | |
| 1,04% | Festhypothek der Raiffeisenbank Zürich | 20.03.2024 | 2'000'000 |
| 1,14% | Festhypothek der Raiffeisenbank Zürich | 20.03.2025 | 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 | 25.04.2031 | 4'500'000 |
| 1,00% | Darlehen Fonds des Roulement | 28.05.2040 | 2'781'800 |
| Total langfristiges Fremdkapital (ohne Darlehenskasse) | | | 56'165'810 |
| Durchschnittlicher Zinssatz (ohne Darlehenskasse) | | | 1,06% |

Mittelflussrechnung

| Geschäftstätigkeit | 2021 / CHF | 2020 / CHF |
|--|----------------------|----------------------|
| Jahresergebnis | 7'762.94 | 21'618.03 |
| Abschreibungen Immobilien | 1'491'334.00 | 1'521'769.00 |
| Veränderung Erneuerungsfonds | 1'055'010.68 | 1'044'254.00 |
| Veränderung Vorräte | 7'043.35 | 1'002.20 |
| Veränderung Rückstellungen | -13'809.30 | -34'872.05 |
| Veränderung Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung | 220'000.00 | 260'000.00 |
| Veränderung übrige Fonds | 20'524.33 | 17'046.98 |
| Veränderung Forderungen | -5'967.35 | -47.05 |
| Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten | 3'813'212.27 | -62'625.27 |
| Veränderung aktive Abgrenzungen | -57'438.80 | -28'658.00 |
| Veränderung passive Abgrenzungen | -47'045.29 | 48'361.21 |
| Geldfluss aus Geschäftstätigkeit | 6'490'626.83 | 2'787'849.05 |
| Investitionsbereich | | |
| Investitionen in Liegenschaften | -151'482.15 | -110'698.00 |
| Investitionen in Finanzanlagen/Darlehen | - | - |
| Investitionen in bewegliches Anlagevermögen | 5'900.00 | 6'000.00 |
| Geldfluss aus Investitionsbereich | -145'582.15 | -104'698.00 |
| Finanzierungsbereich | | |
| Veränderung Hypotheken | -4'351'390.00 | -3'866'390.00 |
| Veränderung Darlehenskasse | 981'530.55 | 634'684.25 |
| Veränderung Genossenschaftskapital | 29'860.00 | 20'500.00 |
| Geldfluss aus dem Finanzierungsbereich | -3'339'999.45 | -3'211'205.75 |
| Veränderung flüssige Mittel | 3'005'045.23 | -528'054.70 |
| Nachweis Veränderung flüssige Mittel | | |
| Flüssige Mittel am 1. Januar | 696'852.79 | 1'224'907.49 |
| Veränderung der flüssigen Mittel | 3'005'045.23 | -528'054.70 |
| Flüssige Mittel am 31. Dezember | 3'701'898.02 | 696'852.79 |



I M P R E S S U M

Herausgeberin:

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

Projektleitung: Boris Deister

Gestaltung: Boris Deister

Fotos: Martin Stollenwerk, Carole
Fleischmann, Beat Baschung

Korrektorat: Textbüro Konrad,
Nicole Bell

Auflage: 500 Ex. / Mai 2022

