

Jahresbericht 2022



Inhalt

Jahresbericht

Vorwort des Präsidenten	1
Organisation der Genossenschaft 2022	2
Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2022	3
Bericht des Vorstands 2022	4
Kommentar zur Jahresrechnung	7

Jahresrechnung 2022

Bilanz.....	8
Erfolgsrechnung.....	9
Anhang zur Jahresrechnung	10
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	13
Bericht der Revisionsstelle zuhanden der Generalversammlung.....	14
Ergänzende Finanzinformationen	15

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschaffer
Liebe Leserinnen, liebe Leser

Bereits seit mehr als einem Jahr darf ich als Präsident der Genossenschaft Hofgarten gemeinsam mit unserem engagierten Vorstand, einer äusserst professionellen Geschäftsstelle und vielen aktiven Genossenschafterinnen und Genossenschaffern die Zukunft der *geho* mitgestalten. Ein Jahr, in dem ich grosses Engagement feststellen konnte, zahlreiche interessante Begegnungen erleben und spannende Dialoge an den verschiedensten Veranstaltungen führen durfte.

Die Highlights des Jahres 2022 waren für mich persönlich der Galaball sowie die weiteren Festivitäten anlässlich unseres hundertjährigen Bestehens. Aber auch der Fortschritt der politischen und planerischen Vorarbeit unserer geplanten Siedlung in Stallikon stimmt mich zuversichtlich.

Personell haben sich sowohl der Vorstand als auch die Geschäftsstelle weiterentwickelt. Nach dem Rücktritt von Daniel Fahrni und Thomas Merkle aus dem Vorstand sowie dem Wechsel der städtischen Vertretung haben wir uns anlässlich unserer Retraite mit konkreten Geschäften sowie auch mit der internen Organisation und Zusammenarbeit beschäftigt. Auch die Geschäftsstelle erhielt Zuwachs: Mit Alexandra Soldenhoff, Simon Reimann und Osman Dagli konnten wir drei motivierte Mitarbeitende für uns gewinnen.

Die diversen Wünsche und Inputs, die Nachhaltigkeit in unseren Statuten zu verankern, haben wir aufgenommen. Nach über zehn Jahren haben wir in diesem Zuge die Statuten modernisiert. Diese basieren auf den aktuellen Musterstatuten des gemeinnützigen Verbands der Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Die erneuerten Statuten schliessen Nachhaltigkeitsthemen mit ein und werden an der nächsten Generalversammlung zur Genehmigung unterbreitet.

Einen besonderen Effort leisteten alle Beteiligten in den Bereichen Biodiversität und erneuerbare Energien. So wurden nicht nur die Aussenräume unserer Siedlungen weiter ökologisch aufgewertet, sondern auch zusätzliche Solaranlagen geplant und die Energieeffizienz in verschiedenen Bereichen der Gebäudetechnik optimiert.

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

Jonas Erni
Präsident Genossenschaft Hofgarten



Jonas Erni

Organisation der Genossenschaft 2022

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	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
Vertreterin der Stadt Zürich	2022	Evelyn Stapelberg	evelyn.stapelberg@geho.ch	extern

Revisionsstelle	seit
Ostschweizerische Treuhand Zürich AG	2010

Kontaktgruppen	seit		
Kontaktperson Hofgarten	2009	Lili Nikolic	lili-nikolic@gmx.ch
Kontaktperson Sihlgarten		vakant	
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	2022	Alexandra Soldenhoff	alexandra.soldenhoff@geho.ch
Projektleitung Bau/Unterhalt	2021	Maja Hodel	maja.hodel@geho.ch
Hauswart	1995	Bruno Lüthi	bruno.luethi@geho.ch
Hauswart	2022	Osman Dagli	osman.dagli@geho.ch
Maler	1996	Dawud Hammad	dawud.hammad@geho.ch
Gärtner/Stv. Hauswart	2022	Simon Reimann	simon.reimann@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, 7.30–12.00 Uhr

Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung 2022

An der 100. ordentlichen Generalversammlung vom 14. Juni 2022 konnten im Volkshaus Zürich 71 Genossenschafter und Genossenschafterinnen begrüsst werden, die weitere 8 Personen durch Vollmachten vertraten.

Als Gäste waren anwesend:

- Gisela Burri, Zürcher Kantonalbank
- Thomas Petermann, Raiffeisenbank Zürich
- Dominique Läderach, Raiffeisenbank Zürich

Jahresgeschäfte und Vorstandstätigkeit 2021

Der Präsident Jonas Erni berichtete über die Schwerpunkte der Tätigkeiten des Vorstands im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021. Zu diesen gehörte die strukturelle Neuausrichtung von Vorstand und Geschäftsstelle. Mit den personellen Wechseln wurden operative und strategische Aufgaben neu geordnet und festgelegt. Für den Vorstand bedeutete dies unter anderem einen Systemwechsel von Ressorts zu Kommissionen, die aus mindestens zwei Personen bestehen.

Aus baulicher Sicht standen das Projekt «Landgarten» Stallikon sowie die Planung der Erneuerung von Küchen und Bädern in den Stammhäusern im Vordergrund. Zu beiden Projekten kommunizierte die Baukommission die wesentlichen Meilensteine. Zudem wurden im Jahr 2021 die folgenden Bauprojekte bearbeitet: Wiederinstandstellung Brandwohnung, Garantimanagement Stadtgarten, Anschluss Stammhäuser an Nahenergiewerbund und Umbau Gemeinschaftsraum Sihlgarten.

Die Leiterin der neu geschaffenen Finanzkommission, Bettina Burkhardt, berichtete von deren Entwicklung und Neustrukturierung, der Erarbeitung neuer Reporting- und Kennzahlentools und der Optimierung des Budgetierungsprozesses.

Der Jahresbericht 2021 wurde von den Stimmberechtigten einstimmig angenommen.

Bilanz, Erfolgsrechnung und Entlastung

Die Betriebsrechnung wies 2021 einen Gewinn von CHF 7'762.94 aus. Die Stimmberechtigten nahmen die Bilanz, die Erfolgsrechnung und den Anhang 2021 einstimmig an und den Bericht der Revisionsstelle zur Kenntnis. Der Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde ebenfalls einstimmig angenommen und der Vorstand einstimmig entlastet.

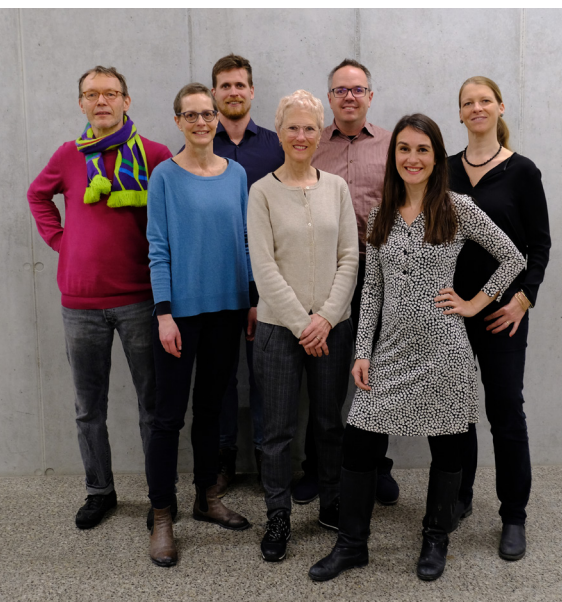
Mitteilungen des Vorstands

Jonas Erni erklärte, dass sich der Vorstand bei der Statutenänderung in der Prüfungsphase befände. Im Wesentlichen geht es dabei um die Aufnahme des Themas Nachhaltigkeit. Zudem berichtete er, dass zwei Wohnungen an die Asyl-Organisation Zürich (AOZ) für Flüchtlinge aus der Ukraine vermietet werden sollen. Zuletzt wurden die ausscheidenden Vorstandsmitglieder Daniel Fahrni, Thomas Merkle sowie der städtische Vertreter Alfred Suter verabschiedet. Seine Nachfolge trat Evelyn Stapelberg an.

Die nächste Generalversammlung findet am 1. Juni 2023 um 19 Uhr im Volkshaus statt.

Boris Deister, Protokollführer

Bericht des Vorstands 2022



Der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten seit Juni 2022

Bericht der Verwaltungskommission

Die Digitalisierung der Zusammenarbeit im Vorstand mithilfe einer cloudbasierenden Plattform ermöglicht neuerdings die gemeinsame Dokumentenbearbeitung und Planung. Dieser Schritt erleichtert die Arbeit durch optimierte Abläufe und effizientere Arbeitsschritte. Genauso wichtig sind jedoch unsere physischen Besprechungen sowie unsere gemeinsame Klausur und die Retraite. Die Vorstandsretraite im Herbst 2022 in Bern stand unter dem Motto «Entwickeln und Durchdenken» und umfasste die Schwerpunkte Statutenrevision, Kennenlernen von Berner Genossenschaftsmodellen sowie einen Workshop zur Strategie- und Teambildung. Entsprechend konnten wir unsere Jahresziele umsetzen, indem wir die neue Plattform für die digitale Zusammenarbeit implementierten, die organisatorischen Abläufe optimierten und die Teambildung im Vorstand sowie die Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle intensivierten. Weitere Highlights des Jahres 2022 waren die Festivitäten anlässlich unseres nachgeholtten Jubiläumsjahres. Die Förderung der Biodiversität, die Verbesserung der Energieeffizienz und der Ausbau von Lösungen mit erneuerbaren Energien sind weitere wichtige Bereiche, in denen verschiedene Projekte geplant und realisiert wurden.

Das Berichtsjahr war geprägt von sich deutlich vertuernden Rohstoffen und steigenden Kosten für den Unterhalt der Liegenschaften. Die Preise der wesentlichen Energieträger (Gas und Holzpellets) der Siedlungen im Kreis 6 sowie des Sihlgartens haben sich verdoppelt. Die Verwaltung hat die Energiebereitstellung optimiert und die Bewohner und Bewohnerinnen dazu aufgerufen, ihren Verbrauch zu reduzieren. Trotz erheblicher Einsparungen werden die Nebenkosten teilweise deutlich ansteigen. Das volle Ausmass der Energiepreiserhöhung wird erst mit der Nebenkostenabrechnung der Periode 1.7.2022 bis 30.6.2023 spürbar werden. Um den Energiebedarf der Siedlungen Hofgarten I-III im Falle einer Gasmangellage mit Öl statt mit Gas decken zu können, wurde dort im Herbst 2022 das Öltankvolumen mit mobilen Tanks verdoppelt.

Preisanstiege, Materialknappheit und Lieferengpässe prägten den Unterhalt im Jahr 2022. So war beispielsweise der Ersatz von Geschirrspülmaschinen und Kühlschränken nicht wie bisher innert weniger Tage möglich, sondern teilweise mit Wartezeiten von mehreren Wochen verbunden.

Bericht der Baukommission: Projekt «Landgarten» in Stallikon

Für die Auslobung eines Architekturwettbewerbs haben wir zu Beginn des Jahres 2022 zusammen mit den Vertreter*innen der Gemeinde Stallikon und unserer Bauherrenvertretung geeignete Juror*innen und Expert*innen evaluiert, um schliesslich gemeinsam das umfangreiche Wettbewerbsprogramm auszuarbeiten. Das Konkurrenzverfahren umfasst zwei Stufen: Im Rahmen der ersten Stufe, des städtebaulichen Ideenwettbewerbs, erarbeiteten die Teilnehmenden ein Konzept für ein attraktives Dorfzentrum, das der Gemeinde als Grundlage für die Erstellung eines Leitbildes dienen wird. In der anschliessenden zweiten Stufe, der sogenannten Projektstufe, werden derzeit aufgrund der konsolidierten städtebaulichen Ausgangslage Projektvorschläge für unsere neue Siedlung «Landgarten» ausgearbeitet.

Die Baukommission Stallikon hat sich hinsichtlich dieses Bauvorhabens in diversen Sitzungen und Workshops von Experten*innen für Nachhaltigkeit und «Wohnen im Alter» beraten und schulen lassen. Dabei galt es herauszufinden, welche konkreten Massnahmen in Stallikon in Bezug auf die jeweiligen Themen sinnvoll sind und umgesetzt werden können. An der ETH Zürich zeigten uns mehrere

Start-ups ihre Entwicklungen und neusten Technologien zur Einsparung grauer Energie bei der Erstellung von Gebäuden, da wir sehr daran interessiert sind, unseren ökologischen Fussabdruck zu verkleinern. Auch wenn diese Technologien derzeit nicht im Wettbewerbsprogramm Einzug gehalten haben, bleiben wir interessiert und offen dafür.

Das Wettbewerbsverfahren wurde im Mai 2022 auf den gängigen Plattformen öffentlich ausgeschrieben. Die daraufhin im Rahmen der ersten Stufe erarbeiteten Projekte wurden an einer öffentlichen Jurierung im September 2022 unter Wahrung der Anonymität von verschiedenen Expert*innen und der Jury analysiert, diskutiert und beurteilt. Acht Projektvorschläge konnten überzeugen und wurden zur weiteren Bearbeitung für die zweite Stufe mit Start im Januar 2023 zugelassen. Dazu musste erst noch das Programm der zweiten Stufe geschärft werden, um den verbleibenden Teams die wichtigsten Inputs für unseren «Landgarten» mit auf den Weg zu geben.

Mit dem Austritt von Thomas Merkle aus dem Vorstand im Mai 2022 hat Eva-Maria Nufer die Leitung des Projekts Stallikon übernommen. An dieser Stelle nochmals ein grosses Dankeschön an Thomas Merkle für die wertvollen Vorarbeiten und das Herstellen einer vertrauensvollen Basis für eine gute Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stallikon.

Bericht der Baukommission: Erneuerung Küchen und Bäder Stammhäuser

Das Vorprojekt der Erneuerungsarbeiten ist abgeschlossen und die *geho* hat bei der Stadt Zürich ein entsprechendes Baugesuch eingereicht. Am 25. Oktober 2022 fand eine Informationsveranstaltung statt, zu der die Bewohnenden zahlreich erschienen sind. Einige standen dem Umbaukonzept, das für die Wohnungen ein zweites Badezimmer mit WC und Dusche vorsieht, anfänglich skeptisch gegenüber. Der Vorstand hält dies jedoch für eine zeitgemässe und langfristig sinnvolle Anpassung. Dank eines intensiven, gegenseitigen Austauschs blicken nun alle Bewohnenden mit Zuversicht auf die bevorstehenden Änderungen.

Bericht der Baukommission: Förderung der Biodiversität

Das strategische Ziel, die Biodiversität in den Siedlungen zu fördern, fand in den Planungen und konkreten Projekten im Berichtsjahr eine Umsetzung. So wurden Beratungsleistungen von Grün Stadt Zürich für den Hofgarten und den Sihlgarten in Anspruch genommen, aus denen sich in den nächsten Jahren konkrete Biodiversitätsprojekte entwickeln werden. Umgesetzt wurde zusammen mit der Wogeno eine artenreiche Neubepflanzung entlang des gemeinsamen Hauses Stadtgarten I, samt einem speziellen Wildbienengarten an der Südspitze des Grünstreifens. Um unsere Liegenschaften Stadtgarten I und II sowie die anderen Baufelder in der Greencity grüner und biodiverser zu gestalten, arbeiteten wir gemeinsam mit den anderen Grundeigentümer*innen ein Biodiversitätskonzept aus. Auf dieser Grundlage können wir die bestehenden Monokultur-Hecken mit einheimischen Pflanzen aufwerten. Auch im Unterhalt wird die Biodiversität stärker gewichtet und durch das Fachwissen des neuen Gärtners Simon Reimann unterstützt.

Bericht der Baukommission: Sonstige Projekte

Die durch den Brand im Herbst 2021 zerstörte Wohnung an der Hofwiesenstrasse 72 wurde im ersten Halbjahr 2022 tiefgreifend erneuert. Die Baukosten von rund CHF 470'000.– entstanden aufgrund der umfangreichen Arbeiten, die auch das Treppenhaus, den Estrich und die angrenzenden Wohnungen betrafen. Die

Kosten wurden fast vollständig von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich übernommen.

Die Siedlungen im Kreis 6 haben ein neues Waschkarten-Ladesystem erhalten. So ist die Aufladung jederzeit an einem Ladeterminal im Aussenbereich der Hofwiesenstrasse 64 möglich.

Bericht der Finanzkommission

Die Zukunft der Siedlungen Hofgarten I–III ist Teil der strategischen Planung, die vom Vorstand 2018 beschlossen wurde. Dieser Richtungsentscheid sieht vor, dass die Gebäude der Siedlungen in rund zwanzig Jahren Ersatzneubauten weichen sollen. Die Werte der heutigen Gebäude sind bis zum Zeitpunkt des Abrisses auf null abzuschreiben. Die Finanzkommission ist nun – in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission – gefordert, über die kommenden Jahre eine sehr sorgfältige Abschreibungsplanung zu pflegen.

Das Reglement der Darlehenskasse ist ein beliebtes Anlagegefäss für Mieter*innen. Aus dem Jahr 2010 stammend, entsprach es in technischer und administrativer Hinsicht nicht mehr den heutigen Anforderungen und wurde deshalb von der Finanzkommission überarbeitet. 2023 wird das neue Reglement in Kraft treten; eine entsprechende Mitteilung wird folgen.

Die Verfügungshoheit und der Verwendungszweck der Gelder, die über die letzten Jahre in den Fonds für die Genossenschaftsentwicklung eingelegt und von der Generalversammlung abgenommen wurden, bedürfen einer Regelung. Die Finanzkommission hat nun ein entsprechendes Reglement ausgearbeitet und vorab vom Vorstand genehmigen lassen. Das finale Inkrafttreten des neuen Reglements erfolgt mit der Verabschiedung durch die Generalversammlung im Juni 2023.

Statutenänderung

An einer ganztägigen Klausur im April des Berichtsjahrs hat sich der Vorstand der Überarbeitung der Statuten gewidmet. Auslöser dafür war ein Vorstoss aus der Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit. Im September lag die Überarbeitung vor, wurde im Rahmen der Vorstandsretraite diskutiert und grundsätzlich verabschiedet. Diesen Entwurf stellte der Vorstand anschliessend der Revisionsstelle und dem Rechtsanwalt Ruedi Schoch zur Überprüfung zu. Die erneuerten Statuten werden an der Generalversammlung zur Abstimmung kommen.

Kommentar zur Jahresrechnung 2022

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Jahr 2022 zeigt mit einem sehr beständigen Geschäftsverlauf ein ähnliches Bild wie die Vorjahre. Auf der Grundlage von konstanten Erträgen aus der Vermietung und gleichbleibenden Kosten für Betrieb und Verwaltung konnte auch in diesem Jahr langfristiges Fremdkapital (Hypotheken) zurückbezahlt werden.

Trotz ungünstiger Veränderungen am Kapitalmarkt konnten die Finanzierungskosten der *geho* gesenkt und analog dem Vorjahr eine Äufnung der Rücklage für Genossenschaftsentwicklung vom Vorstand beschlossen werden.

Bilanzpositionen

Im Berichtsjahr wurden rund 3,7 Mio. CHF an Festhypotheken zurückbezahlt, und es konnten zusätzlich 2,5 Mio. CHF liquide Mittel ins nächste Geschäftsjahr genommen werden. Diese Mittel werden benötigt, um die anstehende Erneuerung der Stammhäuser und eine kleinere Hypothekensamortisation decken zu können.

Auch in das zukunftsweisende Projekt Stallikon wurde investiert, was sich am Wachstum des Baukontos in den Aktiven widerspiegelt.

Während die Wertberichtigungen aller Siedlungen analog dem Vorjahr waren – und damit der steuerlich abzugsfähige Maximalbetrag ausgeschöpft wurde –, konnte aufgrund der erhöhten Gebäudeversicherungswerte mehr Geld in die Erneuerungsfonds der Siedlungen eingelegt werden. Der Gebäudeversicherungswert stieg um rund 10% und beträgt für die *geho* neu 123,3 Mio. CHF. Der Erneuerungsfonds konnte daher mit 1,23 Mio. CHF (Vorjahre 1,1 Mio. CHF) geäuft werden (1% des Gebäudeversicherungswertes).

Die genossenschaftliche Darlehenskasse erfuhr 2022 einen weiteren Zuwachs um rund 0,6 Mio. CHF auf knapp 12 Mio. CHF.

Erfolgsrechnungspositionen

Auf der Einnahmenseite ergibt sich aufgrund des konstanten Referenzzinssatzes annähernd der gleiche Ertrag wie im Vorjahr. Etwas höhere Einbussen der Einkünfte durch Leerstände zeigt die recht hohe Anzahl an Wohnungswechseln im Berichtsjahr, ausgelöst durch die jeweils kurze Leerstandsdauer während der Renovationstätigkeit.

Die Reduktion der Abwassergebühren für die Jahre 2022–2025 durch den Gemeinderat Zürich zeigt sich in den deutlich tieferen Liegenschaftskosten in diesem Bereich, die helfen, die teuerungsbedingt höheren Ausgaben für den normalen Unterhalt zu kompensieren.

Personalwechselbedingt höhere Ausgaben konnten durch Minderkosten in anderen Positionen der Verwaltungskosten kompensiert werden.

Auch die Finanzierungskosten des Fremdkapitals und der gestiegenen Einlagen in die Darlehenskasse gleichen sich nahezu aus.

Rücklage und Gewinnverwendung

Die beschriebene Konstanz der Betriebszahlen ermöglicht wie im Vorjahr eine Einlage in die Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung von CHF 210'000.– und einen Gewinn nach Steuern von rund CHF 15'000.–.

Der Vorstand beantragt eine Verwendung dieser Gewinnsumme gemäss dem Vorschlag auf Seite 13.

BILANZ

Aktiven	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Flüssige Mittel	2'546'218.60	3'701'898.02
Forderungen gegenüber Mieter*innen	9'395.90	6'040.15
Delkredere	-5'000.00	-5'000.00
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	-	5'962.00
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen (Heizkosten)	311'047.80	167'072.20
Aktive Rechnungsabgrenzung	48'372.47	109'670.95
Total Umlaufvermögen	2'910'034.77	3'985'643.32
Wertschriften (EGW/HBG)	32'000.00	31'000.00
Mobilien	21'100.00	13'700.00
Landwert der Liegenschaften	6'093'148.00	6'093'148.00
Gebäudewert	90'420'462.99	90'416'388.14
./. Wertberichtigungen	-18'802'601.12	-17'341'012.12
Baukonten	554'090.25	229'407.20
Total Anlagevermögen	78'318'200.12	79'442'631.22
Total Aktiven	81'228'234.89	83'428'274.54
Passiven	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174'953.15	194'410.73
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'066'390.00	4'151'390.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mieter*innen/Genossenschafter*innen	12'280.00	1'320.00
Vorauszahlungen von Mieter*innen	650'609.45	616'843.95
Übrige passive Rechnungsabgrenzung	105'116.73	217'256.60
Total kurzfristiges Fremdkapital	2'009'349.33	5'181'221.28
Darlehenskasse	11'975'723.95	11'389'559.10
Hypotheken	50'948'030.00	52'014'420.00
Rückstellungen Wartung/Unterhalt	4'641.15	10'852.30
Rückstellungen Baunachträge	34'944.43	36'250.33
Erneuerungsfonds	11'100'717.80	9'954'840.68
Total langfristiges Fremdkapital	74'064'057.33	73'405'922.41
Total Fremdkapital	76'073'406.66	78'587'143.69
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	3'444'300.00	3'375'000.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	235'000.00	220'000.00
Solidaritätsfonds	125'160.93	106'159.13
Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	1'330'000.00	1'120'000.00
Gewinnvortrag	4'971.72	12'208.78
Jahresgewinn	15'395.58	7'762.94
Total Eigenkapital	5'154'828.23	4'841'130.85
Total Passiven	81'228'234.89	83'428'274.54

	2022 / CHF	2021 / CHF
Mietzinsertrag	5'349'867.32	5'340'934.46
./. Leerstände	-24'069.45	-14'435.10
Debitorenverlust	-	-7'072.25
Verwaltungsentschädigung auf Nebenkosten	29'399.96	27'832.65
Sonstiger betrieblicher Ertrag	90'529.73	82'223.93
Betrieblicher Gesamtertrag	5'445'727.56	5'429'483.69
Liegenschaftsunterhalt	-517'534.63	-497'482.00
Einlagen Erneuerungsfonds	-1'233'391.72	-1'118'784.00
Abgaben für Kehricht, Wasser, Strom	-158'445.25	-228'026.25
Gebäudeversicherung	-35'801.15	-35'801.15
Total Liegenschaftskosten	-1'945'172.75	-1'880'093.40
Betrieblicher Nettoerfolg	3'500'554.81	3'549'390.29
Personalaufwand	-706'945.35	-666'305.50
Entschädigungen an Vorstand	-91'732.50	-89'904.40
Genossenschaftsaufwand	-106'664.10	-119'700.78
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-150'119.81	-175'121.49
Total Verwaltungskosten	-1'055'461.76	-1'051'032.17
Abschreibungen Immobilien	-1'461'589.00	-1'491'334.00
Abschreibungen bewegliche Anlagewerte	-6'073.00	-5'900.00
Total Abschreibungen	-1'467'662.00	-1'497'234.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	977'431.05	1'001'124.12
Finanzertrag	100.00	310.00
Hypothekarzinsen	-577'299.52	-600'969.48
Verzinsung Darlehenskasse	-116'998.20	-109'029.15
Total Finanzerfolg	-694'197.72	-709'688.63
Zuweisung Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung	-210'000.00	-220'000.00
Jahresergebnis vor Steuern	73'233.33	71'435.49
Direkte Steuern	-57'837.75	-63'672.55
Jahresgewinn	15'395.58	7'762.94

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 Genossenschafter*innen werden diese auch als "Mieter*innen" bezeichnet. Auf die Separierung der Nichtgenossenschaftsmieter*innen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.
- Die Darlehenskasse und die Hypotheken – auch mit Laufzeitende im Jahr 2023 – wurden als langfristiges Fremdkapital, im Jahr 2023 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	2022 / CHF	2021 / CHF
Stand am 1. Januar	11'389'559.10	10'408'028.55
Veränderung	508'757.45	909'202.61
<i>Bruttozinsen</i>	116'998.20	109'029.15
<i>./. Verrechnungssteuer</i>	-39'590.80	-36'701.21
Gutschrift Nettozinsen	77'407.40	72'327.94
Saldo am 31. Dezember	11'975'723.95	11'389'559.10

Wertberichtigungen für Liegenschaften	2022 / CHF	2021 / CHF
Stand am 1. Januar	17'341'012.12	15'849'678.12
Reglementarische Abschreibungen	1'461'589.00	1'491'334.00
Saldo am 31. Dezember	18'802'601.12	17'341'012.12

Solidaritätsfonds	2022 / CHF	2021 / CHF
Stand am 1. Januar	106'159.13	85'634.80
Einlagen im Geschäftsjahr	36'708.31	31'617.78
Entnahmen im Geschäftsjahr		
<i>Spenden/Jubiläen</i>	-1'254.76	-1'250.00
<i>Einlage Solidaritätsfonds wbg Schweiz</i>	-3'290.00	-3'290.00
<i>Individualunterstützung</i>	-	-
<i>Aktivitäten der Kontaktgruppen</i>	-13'161.75	-6'553.45
Total Entnahmen	-17'706.51	-11'093.45
Saldo am 31. Dezember	125'160.93	106'159.13

Erneuerungsfonds	2022 / CHF	2021 / CHF
Stand am 1. Januar	9'954'840.68	8'899'830.00
Reglementarische Einlagen	1'233'391.72	1'118'784.00
Entnahmen	-87'514.60	-63'773.32
Saldo am 31. Dezember	11'100'717.80	9'954'840.68

Rücklagen für die Entwicklung der Genossenschaft

Der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten hat am 20.4.2023 beschlossen, zulasten des Jahresergebnisses 2022 weitere Rücklagen zu bilden. Entnahmen erfolgten im Geschäftsjahr nicht.

	2022 / CHF	2021 / CHF
Stand 1. Januar	1'120'000.00	900'000.00
Einlagen	210'000.00	220'000.00
Entnahmen	-	-
Saldo 31. Dezember	1'330'000.00	1'120'000.00

Entschädigung des Vorstands	2022 / CHF	2021 / CHF
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	79'650.00	78'000.00
Entschädigung Baukommission	24'500.00	31'660.00
Entschädigung Projektaufwand	5'180.00	15'600.00
Total	109'330.00	125'260.00

Revisionskosten	2022 / CHF	2021 / CHF
Revisorenhonorare (inkl. Beratungsaufträge)	6'046.55	5'738.80

3. Firma und Sitz

Genossenschaft Hofgarten, Maneggplatz 34, 8041 Zürich

4. Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozent

	2022	2021
Kreis 2 und Kreis 6	8 (590%)	7 (565%)

5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	2022 / CHF	2021 / CHF
Pensionskasse der Stadt Zürich	10'468.40	10'911.15

6. Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2022 / CHF	2021 / 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 2022

	2022 / CHF	2021 / CHF
Ausserordentlicher Aufwand: Bildung Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	210'000.00	220'000.00

8. Weitere, statutarisch vorgeschriebene Angaben

Risikobeurteilung

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

Wohnungsbestand per 31.12.2022

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 1.1.2022	Aktivierung 2022	Anlagewert 31.12.2022	Gebäudever- sicherungswert
Stammhäuser	1922	53'075.00	1'722'034.75	-	1'722'034.75	6'543'004.00
Hofgarten I	1930	174'840.00	13'587'116.40	-	13'587'116.40	24'531'550.00
Hofgarten II	1932	365'626.00	17'356'739.20	-	17'356'739.20	31'826'245.00
Hofgarten III	1969	26'940.00	1'670'618.05	-	1'670'618.05	3'290'725.00
Sihlgarten	2007	62'667.00	20'427'027.74	4'074.85	20'431'102.59	21'781'403.00
Stadtgarten I	2017	1'194'000.00	13'487'000.00	-	13'487'000.00	11'222'830.00
Stadtgarten II	2017	4'216'000.00	28'259'000.00	-	28'259'000.00	24'143'415.00
Total		6'093'148.00	96'509'536.14	4'074.85	96'513'610.99	123'339'172.00

	Anlagewert 31.12.2022	Wertberichtigungen 2022	Wertberichtigungen kumuliert	Buchwert 31.12.2022
Stammhäuser	1'722'034.75	22'205.00	580'926.10	1'141'108.65
Hofgarten I	13'587'116.40	187'706.00	4'214'659.93	9'372'456.47
Hofgarten II	17'356'739.20	239'713.00	5'245'157.30	12'111'581.90
Hofgarten III	1'670'618.05	20'889.00	620'102.69	1'050'515.36
Sihlgarten	20'431'102.59	327'097.00	4'340'692.10	16'090'410.49
Stadtgarten I	13'487'000.00	224'884.00	1'273'701.00	12'213'299.00
Stadtgarten II	28'259'000.00	439'095.00	2'527'362.00	25'731'638.00
Total	96'513'610.99	1'461'589.00	18'802'601.12	77'711'009.87

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2022 / CHF	2021 / CHF
Jahresgewinn	15'395.58	7'762.94
Gewinnvortrag	4'971.72	12'208.78
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	20'367.30	19'971.72

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Einlage in den gesetzlichen Reservefonds	15'000.00	15'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	5'367.30	4'971.72
Total Bilanzgewinn	20'367.30	19'971.72

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 der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Genossenschaft Hofgarten, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Hofgarten für das am 31. Dezember 2022 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

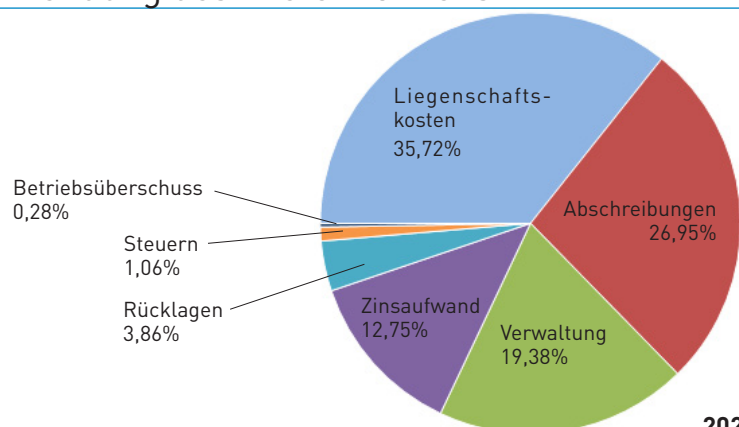
M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. März 2023

Beilagen:

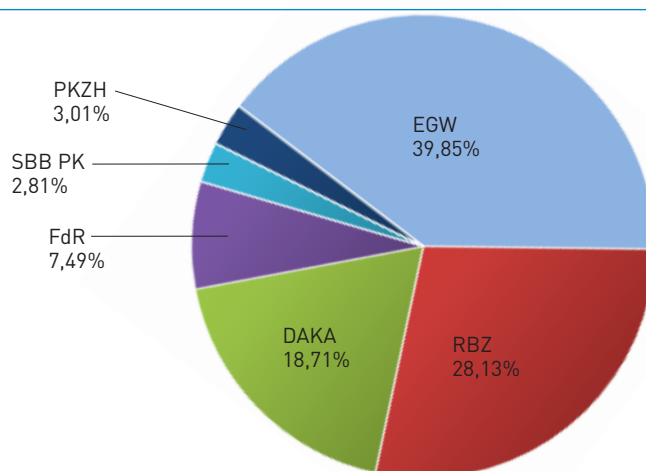
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Reinertrags

Verwendung des Mieterfrankens



	2022 / CHF	%	2021 / CHF	%
Liegenschaftskosten	1'945'173	35,72	1'880'093	34,63
Abschreibungen	1'497'662	26,95	1'497'234	27,57
Verwaltung	1'055'462	19,38	1'051'032	19,36
Zinsaufwand	694'298	12,75	709'999	13,08
Rücklagen	210'000	3,86	220'000	4,05
Steuern	57'838	1,06	63'673	1,17
Betriebsüberschuss	15'396	0,28	7'763	0,14

Gläubigerstruktur am 31.12.2022



Gläubiger	Betrag Hypothek CHF	Anteil %	Hinterlegte Grundpfandtitel CHF
EGW	25'500'000	39,85	31'930'000
Raiffeisenbank Zürich	18'000'000	28,13	26'000'000
Darlehenskasse	11'975'724	18,71	-
Fonds des Roulement	4'789'680	7,49	8'590'000
SBB-Pensionskasse	1'800'000	2,81	4'000'000
Zürcher Kantonalbank	-	-	10'190'000
Pensionskasse Stadt Zürich	1'924'740	3,01	2'347'740

Hypotheken und Darlehen am 31.12.2022

Stammhäuser		Ablauf	Beträge (CHF)
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 I und II			
1,00%	Darlehen Fonds des Roulement	31.12.2030	2'162'430
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)		1'924'740
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	2'627'250
Total langfristiges Fremdkapital (ohne Darlehenskasse)			52'014'420
Durchschnittlicher Zinssatz (ohne Darlehenskasse)			1,08%

Mittelflussrechnung

Geschäftstätigkeit	2022 / CHF	2021 / CHF
Jahresergebnis	15'395.58	7'762.94
Abschreibungen Immobilien	1'461'589.00	1'491'334.00
Veränderung Erneuerungsfonds	1'145'877.12	1'055'010.68
Veränderung Vorräte	-143'975.60	7'043.35
Veränderung Rückstellungen	-7'517.05	-13'809.30
Veränderung Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung	210'000.00	220'000.00
Veränderung übrige Fonds	19'001.80	20'524.33
Veränderung Forderungen	2'606.25	-5'967.35
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-8'497.58	3'813'212.27
Veränderung aktive Abgrenzungen	-61'298.48	-57'438.80
Veränderung passive Abgrenzungen	-78'374.37	-47'045.29
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	2'677'403.63	6'490'626.83
Investitionsbereich		
Investitionen in Liegenschaften	-328'757.90	-151'482.15
Investitionen in Finanzanlagen/Darlehen	-1'000.00	-
Investitionen in bewegliches Anlagevermögen	-7'400.00	5'900.00
Geldfluss aus Investitionsbereich	-337'157.90	-145'582.15
Finanzierungsbereich		
Veränderung Hypotheken	-4'151'390.00	-4'351'390.00
Veränderung Darlehenskasse	586'164.85	981'530.55
Veränderung Genossenschaftskapital	69'300.00	29'860.00
Geldfluss aus dem Finanzierungsbereich	-3'495'925.15	-3'339'999.45
Veränderung flüssige Mittel	-1'155'679.42	3'005'045.23
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 1. Januar	3'701'898.02	696'852.79
Veränderung der flüssigen Mittel	-1'155'679.42	3'005'045.23
Flüssige Mittel am 31. Dezember	2'546'218.60	3'701'898.02

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: Roger Meier, Boris Deister

Korrektorat: Textbüro Konrad

Auflage: 500 Ex. / April 2023

