

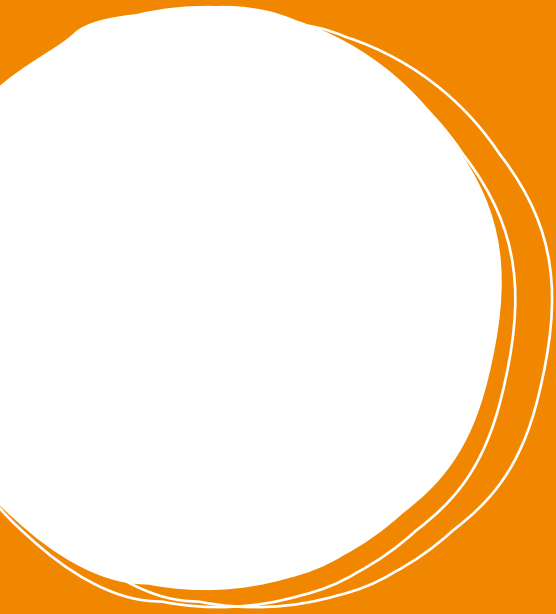


**20
23**

GESCHÄFTSBERICHT

Inhaltsverzeichnis

Brief an die Genossenschafter*innen	5
Der Sunnige Hof in Zahlen	6
Lagebericht	8
Schwerpunktthema	
Ökologische Nachhaltigkeit: Salzspeicher-Technologie	14
Soziale Nachhaltigkeit: Umsiedlungen	20
Ökonomische Nachhaltigkeit: Umsichtige Finanzgestaltung	28
Organisation	
Organigramm	35
Der Verwaltungsrat	36
Die Geschäftsleitung	37
Wohnungsverzeichnis	38
Finanzbericht und Jahresrechnung	
Kommentar zur Jahresrechnung	42
Jahresrechnung	44
Verwendung des Bilanzgewinnes	55
Bericht der Revisionsstelle	56



Genossenschaftsbrief

Liebe Genossenschafter*innen
Liebe Leser*innen

«Nachhaltigkeit». Dieser Begriff steht seit geraumer Zeit weit oben auf der Prioritätenliste zahlreicher Organisationen und Unternehmen. Die Verantwortlichen haben sich dabei das ambitionöse Ziel gesteckt, in Zukunft auf geschäftlicher Ebene nachhaltiger zu agieren. Für den Sunnige Hof ist das Nachhaltigkeitsthema nicht nur ein Prestigeobjekt oder ein abstrakter und teilweise inflationär benutzter Begriff. Vielmehr ist die Nachhaltigkeit innerhalb unserer Siedlungsgenossenschaft Programm und gehört seit je her zu unserer DNA!

Von den Klimamassnahmen und den Bienenvölkern auf den Dächern der Siedlung Mattenhof über die Solaranlagen in Else-Züblin bis hin zum in Auftrag gegebenen CO₂-Bericht: Der Sunnige Hof hat in den letzten Monaten Vieles erreicht. Das gilt auch für das Geschäftsjahr 2023. Deshalb gewähren wir Ihnen im vorliegenden Geschäftsbericht einen umfassenden Einblick in unsere Bestrebungen, die ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit miteinander in Einklang zu bringen. Wenn wir auf das letzte Jahr zurückblicken, können wir guten Gewissens sagen: Die Genossenschaft hat ihre Verantwortung wahrgenommen und weitere Leuchtturmprojekte in Angriff genommen. Drei solche Projekte heben wir in diesem Jahresbericht besonders hervor:

- Mit der geplanten Photovoltaikanlage, die in Kombination mit einem innovativen Salzspeicher umgesetzt wird, gehen wir in Mönchaltorf neue Wege. Damit leisten wir einen Beitrag, die natürlichen Ressourcen zu schonen und für die nachkommenden Generationen zu erhalten. Was der Salzspeicher zu leisten vermag und wie er zur ökologischen Nachhaltigkeit beiträgt, lesen Sie auf den Seiten 13 bis 16.

- Der Fokus unserer Genossenschaft liegt nicht nur auf ökologischen Massnahmen, sondern basiert auch auf sozialen Initiativen, die das Wohlergehen der Gemeinschaft und Gesellschaft fördern. Dazu

gehört der Wille, den knappen Wohnraum möglichst umsichtig zu bewirtschaften – etwa mit dem Instrument der Umsiedlungen. Dass es sich hierbei nicht um eine unnötige Schikane handelt, sondern um ein weitsichtiges Instrument, dank welchem möglichst viele Menschen vom attraktiven Wohnraum in der Stadt und Raum Zürich profitieren können, zeigt das Beispiel einer Umsiedlung an der Wehntalerstrasse in Zürich (Seiten 19 bis 25).

- Abschliessend verstehen wir unter ökonomischer Nachhaltigkeit, unsere Finanzen im Lot zu halten und mit den finanziellen Ressourcen umsichtig umzugehen. Ausserdem verpflichten wir uns zu einem verantwortungsvollen Umgang mit all unseren Stakeholdern. Diese Philosophie schlägt sich im diesjährigen Jahresabschluss nieder. Dank der vorausschauenden und risikoaversen Finanzpolitik konnten wir die Jahresrechnung erneut positiv abschliessen. Somit haben wir unser Credo, dass eine Organisation nur erfolgreich sein kann, wenn sie auch finanziell gesund ist, unter Beweis gestellt. Mehr dazu lesen Sie im Interview mit unserem Verwaltungsrat Armin Imoberdorf (Seite 27). Die nachhaltige Geschäftstätigkeit stärkt das Vertrauen in unsere Organisation und ist der lebendige Beweis, dass eine umfassende Nachhaltigkeit auch in finanziellen Fragen ein erfolgreiches Geschäftsmodell sein kann. Für Sie, für uns – für unsere ganze Gemeinschaft.



Snezana Blickenstorfer
Präsidentin
des Verwaltungsrats



Gabriele Burn
Geschäftsführerin

Der Sunnige Hof in Zahlen

Die ausgewählten Kennzahlen bieten einen kurzen Überblick auf das aktuelle Geschäftsjahr und einen Vergleich zum Vorjahr.

	Einheit	2023	2022
Immobilienportfolio			
Bruttoanlagekosten inkl. Baukonti	Mio. CHF	706.8	689.6
Gebäudeversicherungswert Liegenschaften	Mio. CHF	680.9	617.2
Anzahl Wohnobjekte	Anzahl	1701	1709
Mietzinseinnahmen	Mio. CHF	31.7	30.7
Bruttorendite in % der Bruttoanlagekosten	%	4.5	4.5
Leerstandsquote	%	0.6	1.0
Erneuerungsfonds	Mio. CHF	58.5	52.6
Erneuerungsfonds in % der Gebäudeversicherungswerte	%	8.6	8.5
Finanzierung			
Verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. CHF	519.4	516.6
Verzinsliche Verbindlichkeiten in % der Bruttoanlagekosten	%	73.5	74.9
Durchschnittliche Restlaufzeit der verz. Verbindlichkeiten	Jahre	6.5	7.3
Effektiv für die Fremdmittel durchschn. bezahlter Zinssatz	%	1.28	1.12
Ergebnis			
Jahresgewinn	Mio. CHF	0.5	0.9
Cashflow Betrieb	Mio. CHF	14.1	13.3
Einlagen Erneuerungsfonds	Mio. CHF	6.5	5.0
Abschreibungen auf Liegenschaften	Mio. CHF	6.6	6.6
Abschreibungen in % von Bruttoanlagewert Liegenschaften	%	0.9	1.0
Diverses			
Anzahl Mitarbeitende (Festangestellte)	Anzahl	55.0	57.0
Durchschnittliche Anzahl Mitarbeitende (Vollzeitäquivalent)	Anzahl	46.5	48.1
Anteil Frauen im Führungsteam	%	60	60
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	Anzahl	39	39
Anzahl Siedlungsdelegierte	Anzahl	16	12
Anzahl Genossenschafter*innen	Anzahl	2491	2448
Solidaritätsfonds	Mio. CHF	2.2	2.1

2491

Genossenschafter*
innen

0.5

Mio. CHF
Jahresgewinn

31.7

Mio. CHF
Mietzinsein-
nahmen

1701

Wohnobjekte

706.8

Mio. CHF
Bruttoanlagekosten
inkl. Baukonti

60%

Anteil Frauen in
Führungsteam

55

Mitarbeitende

Lagebericht Sunnige Hof

Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof konnte das Geschäftsjahr 2023 mit einem soliden Ergebnis abschliessen. Die Highlights waren der Fortschritt auf der Baustelle zum Neubau Mattenhof 3 in Zürich-Schwamendingen, die neue «Sunnige Hof Strategie 2024–2028» mit ihren acht Erfolgsfaktoren und die gut besuchten Mitwirkungs- und Siedlungsanlässe.

Der Sunnige Hof ist seiner umsichtigen Geschäftstätigkeit im letzten Jahr treu geblieben und hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem guten Gesamtergebnis abgeschlossen. Gleichzeitig kam leider auch der Sunnige Hof wie viele andere Wohnbaugenossenschaften nicht um eine Mietzinserhöhung herum. Diese führte zu höheren Mietzinseinnahmen, nicht aber zu einem gesteigerten Jahresgewinn. Das insgesamt solide Ergebnis ist auf zahlreiche Faktoren zurückzuführen:

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das abgelaufene Geschäftsjahr war durch die Überarbeitung und Neuausrichtung der Unternehmensstrategie und die Baufortschritte beim Neubauprojekt Mattenhof 3 geprägt. Die «Sunnige Hof Strategie 2024–2028» soll der Siedlungsgenossenschaft in den kommenden fünf Jahren den Weg in eine weiterhin erfolgreiche Zukunft weisen. Als Hilfestellung dazu dienen acht Erfolgsfaktoren, bildlich dargestellt in einem Strategiekompass.

Währenddessen war die politische Lage im ersten Semester 2023 wie ein Jahr zuvor geprägt von den Konsequenzen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Zwar hat sich die dadurch ausgelöste Strommangellage sowohl weltweit als auch in der Schweiz entspannt, dennoch wirkte sich die Energiekrise nach wie vor auf die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen einzelner Siedlungen und Haushalte innerhalb der Siedlungsgenossenschaft aus. Zudem beeinflussten die Inflation und das sich verändernde Zinsumfeld die Geschäftstätigkeit der Gesamtgenossenschaft. Der Referenzzinssatz erhöhte sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 von 1.25 auf 1.75 Prozent. Ausserdem sah sich der

Sunnige Hof mit einer substanziellen Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich konfrontiert. Die Erhöhung der kantonalen Gebäudeversicherung führte zu moderaten Mietzinserhöhungen per 1. Juli 2023. Im Abschnitt Vermietung erläutern wir diese Mechanik genauer. Überdies hat der Sunnige Hof den Prozess zu einer eigenen Nachhaltigkeitsstrategie eingeleitet.

Sunnige Hof Strategie 2024–2028

Symbolisch für die neue Strategie im Sunnige Hof steht der Kompass. Dieser symbolisiert einerseits Zielstrebigkeit und soll der Siedlungsgenossenschaft in den kommenden fünf Jahren weiterhin den Weg zu einem nachhaltigen und genossenschaftlich geprägten Erfolg weisen. Diese Richtungsweisung ist wichtig, wenn es darum geht, die Wachstumsambitionen des Sunnige Hof zu definieren und weiterzuentwickeln. Zum Wegweiser der neuen Unternehmensstrategie gehören acht Erfolgsfaktoren: preiswerter Wohnraum, Wohnen für alle, kontinuierliches Wachstum, robuste Organisation, gelebte Mitwirkung, attraktive und gepflegte Lebensräume, ökologische Nachhaltigkeit und Gemeinschaftsorientierung. In der Operationalisierung der Strategie fokussiert sich die Genossenschaft künftig auf insgesamt 16 verschiedene Leistungsindikatoren. Es handelt sich um klar zuordenbare respektive messbare Kriterien, die jeweils auf einen der acht Erfolgsfaktoren einzahlen. Durch die Leistungsindikatoren sorgt der Sunnige Hof für Transparenz und Glaubwürdigkeit. Die Sunnige Hof Strategie hat der Verwaltungsrat gemeinsam mit der Geschäftsleitung und den Mitarbeitenden erarbeitet und in einem Mitwirkungsprozess in den

Siedlungsversammlungen gesondet. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, mit der neuen Strategie den Kompass für die kommenden Herausforderungen der Siedlungsgenossenschaft richtig ausgerichtet zu haben.

Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit hat für den Sunnige Hof einen hohen Stellenwert. Daher hat die Genossenschaft zahlreiche Massnahmen in diesem Bereich auf den Weg gebracht. Im Jahr 2022 wurde ein CO₂-Bericht erstellt. Dieser hat den Ist-Zustand und das daraus folgende Investitionspotenzial in erneuerbare Energien aufgezeigt. Auch hat der Sunnige Hof in umfassende Klimamassnahmen in der Siedlung Mattenhof zur Hitzeminderung und für eine lebenswertere Umgebung investiert. Darüber hinaus hat die Geschäftsstelle Anfang Dezember des letzten Jahres begonnen, eine eigene, auf den Sunnige Hof zugeschnittene Nachhaltigkeitsstrategie zu entwickeln. Bei diesem Prozess steht die Frage im Mittelpunkt, wie die Nachhaltigkeitsstrategie in die bereits vorhandene Sunnige Hof Strategie 2024–2028 eingebettet werden kann. Den Prozess zur Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie schliesst die Genossenschaft voraussichtlich Ende 2024 ab. Wie wichtig dem Sunnige Hof die ganzheitliche Nachhaltigkeit ist, zeigt auch der Blick in den Geschäftsbericht 2023, der vertieft auf das Thema Nachhaltigkeit eingeht und im ökologischen, sozialen und ökonomischen Bereich spezifische Akzente setzt (siehe Seiten 14-33).

Finanzkennzahlen

Trotz einem herausfordernden Umfeld konnte der Sunnige Hof das Geschäftsjahr 2023 solide abschliessen: So erzielte die Siedlungsgenossenschaft Mietzinseinnahmen in der Höhe von CHF 31.7 Mio. Ein Jahr zuvor kamen diese bei CHF 30.7 Mio. zu liegen und die damit nötig gewordene allgemeine Mietzinserhöhung um rund zwei Prozent ist auf die Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich zurückzuführen. Währenddessen belief sich der betriebliche Cashflow auf CHF 14.1 Mio. (2022: CHF 13.3 Mio.) und unter dem Strich resultierte ein Jahresgewinn von rund CHF 0.5 Mio. Die verzinslichen Verbindlichkeiten betragen im Geschäftsjahr

2023 insgesamt CHF 519.4 Mio. und die Bruttoanlagekosten beliefen sich auf CHF 676.7 Mio.

Bauen

Mit der Grundsteinlegung beim Neubauprojekt Mattenhof 3 in Zürich-Schwamendingen letzten Sommer ist dem Sunnige Hof ein weiterer Meilenstein im Baubereich gelungen. Die Geschäftsstelle ist optimistisch, dass die 84 altersgerechten Wohnungen Anfang 2025 bezugsbereit sind. Als Ergänzung zu den Wohnungen sind in der neu entstehenden Siedlung ein Gemeinschafts- und ein Fitnessraum sowie zumietbare Schaltzimmer und Gemeinschaftsflächen wie auch eine Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen. Das Wohnungsangebot reicht von 1- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen und bietet zu den bereits bestehenden Wohnungen im Mattenhof 1 & 2 die ideale Ergänzung. Mit dem Mattenhof 3 möchte die Genossenschaft eine Zielgruppe ansprechen, die das 60. Lebensjahr überschritten hat. Gleichzeitig strebt sie eine gesunde Durchmischung innerhalb der neu entstehenden Siedlung an. Zu den Bauereignissen der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 gehört auch die Sanierung der denkmalgeschützten Siedlung Sunnige Hof in Zürich-Schwamendingen. In zwei Teiletappen sanierten Bauarbeiter im Auftrag der Geschäftsstelle die Keller von 43 Reiheneinfamilienhäusern und acht Einfamilienhäusern. Bei dieser Gelegenheit erhielten die Fassaden der Wohnhäuser neue Fenster und einen neuen Anstrich, und die teilweise maroden Fernwärmeleitungen wurden komplett neu erstellt, was zu Anpassungen an der bestehenden Heizzentrale führte. Im Zuge der Sanierung kam es zu einer gestaffelten Mietzinserhöhung.

An der Generalversammlung im Juni 2023 stimmten die Genossenschafter*innen auch dem Baukredit für den Ersatzneubau Probstei mit grosser Mehrheit zu. Der Ersatzneubau mit rund 136 neuen Wohnungen wird frühestens Mitte 2028 abgeschlossen sein. Abschliessend hat die Stadt Zürich den Zuschlag im Wettbewerbsverfahren für die beiden Grundstücke im Baurecht an der Thurgauerstrasse in Zürich-Nord an zwei andere Teams von gemeinnützigen Wohnbauträgern vergeben. Der Sunnige Hof bedauert den Entscheid der Stadt

Der bereits zum dritten Mal durchgeführte Anlass «NetzMitwirkung» hat sich zu einer festen Mitwirkungsgrösse innerhalb der Organisation entwickelt.

Zürich. Nichtsdestotrotz setzt der Sunnige Hof seine nachhaltige Wachstumsstrategie fort und prüft laufend weitere Optionen. Zu guter Letzt hat sich die Begleitgruppe «DasHaus» mit der Finalisierung des Evaluationsberichtes beschäftigt und hat dabei die Erfahrungen zu «DasHaus» in der Siedlung Else-Züblin in Zürich-Albisrieden zusammengefasst. Der Bericht dient als Basis für den Entscheid des Verwaltungsrats über das weitere Vorgehen für die vierte Bauetappe in der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf. Der Evaluationsbericht lag zum Abschlusszeitpunkt noch nicht vor.

Vermietung

2023 liefen die Vorbereitungen für die Vermietungsbroschüre und den Ablauf des Vermietungsprozesses für den Neubau Mattenhof 3 auf der Geschäftsstelle an. Über diesen Prozess informierte der Sunnige Hof in der Weihnachtsausgabe des Genossenschaftsmagazins «DasHeft» im Dezember 2023. Die Wohnflächen im Mattenhof 3 reichen von 28 bis 141 Quadratmetern für 1- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen. Die Brutto-Mietzinsen variieren je nach Anzahl der Zimmer und Quadratmeter von CHF 913 bis CHF 4223. Beim Zuteilungsverfahren wird den eigenen Genossenschafter*innen Vorrang gegenüber externen Bewerbenden gewährt. Der Vermietungsprozess startete im Frühling 2024.

Indes passte die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich per 1. Januar 2023 im Zuge der globalen und regionalen Grosswetterlage den Index des Gebäudeversicherungswerts (GVZ-Wert) für sämtliche Liegenschaften im Kanton Zürich an. Dieser erstmalige Anstieg des Versicherungswertes seit 14 Jahren führte beim Sunnige Hof zu Mietzinsanpassungen – zumal der GVZ-Wert einer der integralen Bestandteile für die Berechnung der Kostenmiete ist. Die Mietzinserhöhungen erfolgten pro Siedlung individuell und auf moderate Art und

Weise. Über dieses Vorgehen wurde in einem Mieterschreiben Anfang 2023 transparent und zeitnah informiert. Zudem gelang es, die Leerstandsquote weiter auf erfreuliche 0.6 Prozent zu senken. Im Berichtsjahr 2023 verzeichnete die Genossenschaft 94 Wohnobjektwechsel. Davon gelangten 38 auf den freien Wohnungsmarkt. Des Weiteren gewährte die Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr den Mietenden Mietzinserslasse von CHF 78'278.

Mitwirkung

Die Mitwirkung innerhalb des Sunnige Hof wächst auch sieben Jahre nach ihrer Gründung weiter. Mit der Etablierung einer neuen Siedlungsversammlung in der Siedlung Silbergrueb hat die Mitwirkung im vergangenen Jahr an genossenschaftsinterner Akzeptanz gewonnen und sich einen festen Platz im Siedlungsleben erobert. Dies zeigt sich auch an den steigenden Teilnehmerzahlen an den zehn Siedlungsversammlungen in insgesamt fünf Sunnige Hof Siedlungen. An der Siedlungsversammlung Schwamendingen zum Thema Vermietung & Mieterwechsel und in der Siedlung Else Züblin bei der Thematik Service-Pauschale kam es zu Rekordbeteiligungen. Ausserdem wünschten sich die Mitwirkenden an der Frühjahrs-Delegiertenversammlung, die geleisteten Stunden der Freiwilligenarbeit zu honorieren, und regten daher an, die geleistete Freiwilligenarbeit im diesjährigen Geschäftsbericht auszuweisen. Diesem Wunsch ist die Siedlungsgenossenschaft nachgekommen und hat diese im Berichtsjahr 2023 mithilfe der Genossenschafter*innen erhoben. Diese ergab, dass vergangenes Jahr insgesamt 73 Mitwirkende 4001 Stunden zum Wohle der Gemeinschaft und der Genossenschaft leisteten. Der Sunnige Hof bedankt sich bei den Mitwirkenden für dieses Engagement. Des Weiteren hat sich der bereits zum vierten Mal durchgeführte

Mitwirkungsanlass «NetzMitwirkung» zu einer festen Mitwirkungsgrösse innerhalb der Organisation entwickelt. Auf der Ebene der Arbeitsgruppe hat sich auch einiges getan: So riefen die Mitwirkenden der Siedlung Mattenhof bei der Thematik Gewerbesituation eine neue Ad-hoc-Arbeitsgruppe ins Leben. Gemeinsam mit der Geschäftsstelle dachten die beteiligten Genossenschafter*innen über potenzielle Lösungsansätze zur Nutzung des ehemaligen Gastronomiebetriebs in der Siedlung Mattenhof nach. Um die Bedürfnisse und Wünsche der Genossenschafter*innen besser einzuschätzen, schlugen die Mitwirkenden eine Mieterumfrage vor, und die Umfrageergebnisse konnten an der Siedlungsversammlung im Herbst des vergangenen Jahres vorgestellt werden. Auch in der Siedlung Else Züblin etablierte sich eine Ad-hoc-Arbeitsgruppe. Diese setzte sich mit dem Dienstleistungsangebot in «DasHaus» auseinander und schlug ein redimensioniertes Leistungsspektrum vor. Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus SiKo-Mitgliedern und Geschäftsstelle, respektive Verwaltungsrat, überarbeitete im Geschäftsjahr 2023 das SiKo-Reglement. Dieses wurde letztmals 2018 überarbeitet und entsprach nicht mehr dem aktuellen Stand. Daher haben die zuständigen Obmänner und -frauen entschieden, das Reglement in einer Arbeitsgruppe zu revidieren. Last but not least bereichert der Sunni-

ge Hof Chor das soziale Leben. Der motivierten und talentierten Gruppe gehören mittlerweile 30 Gesangsmitglieder an. Das Highlight für den Chor war der Auftritt an der Generalversammlung vom 9. Juni 2023. Aktuell treffen sich die Sunnige Hof Sänger*innen wöchentlich zum gemeinsamen Üben unter der engagierten und kompetenten Leitung des Genossenschafers Linus Fessler.

Organisation und Struktur

Der Sunnige Hof blickt auf eine informative Generalversammlung zurück, die geprägt war von den Gesamterneuerungswahlen des Verwaltungsrats. Die 513 anwesenden Genossenschafter*innen wählten die sieben amtierenden Verwaltungsratsmitglieder Snezana Blickenstorfer, Bersanti Mozzetti, Armin Imoberdorf, Michael Bopp, Sarah Genner und Demetrius Rinderknecht mit einer grossen Mehrheit für eine weitere vierjährige Amtsperiode. Auch Verwaltungsratspräsidentin Snezana Blickenstorfer wurde in ihrem Amt bestätigt. Darüber hinaus sprachen sie den beiden neu Kandidierenden Alexander Stricker und Jérôme Gaberell das Vertrauen aus und wählten die beiden Persönlichkeiten in das höchste strategische Gremium der Genossenschaft. Wiebke Rösler Häfliger ihrerseits wurde von der Stadt Zürich als städtische Delegierte für eine weitere Amtsdauer von 2022 bis 2026 in den Verwaltungsrat des Sunnige

So viel Freiwilligenarbeit leisteten unsere Mitwirkenden



Der Vermietungsprozess für das Neubauprojekt Mattenhof 3 wird die Vermietungsabteilung in den kommenden Wochen und Monaten stark in Anspruch nehmen.

Hof entsandt. Mit der Bestätigungs- und Zuwahl der erwähnten Persönlichkeiten ist das strategische Gremium wieder vollzählig. Derweil kam es in den vergangenen Monaten auf operativer Ebene zu personellen und strukturellen Veränderungen. Bernhard Bütler füllt seit dem 1. September 2023 die Lücke, die sein Vorgänger Jérôme Hollenstein als Bereichsleiter «DieFinanzen» hinterliess. Neu organisiert wurde auch das Management Office. Unter der Leitung von Anja Oetiker bündelt der Sunnige Hof alle Empfangsaktivitäten, den Empfang der Geschäftsstelle Mattenhof und die Réception in «DasHaus» in Albisrieden.

Risiken

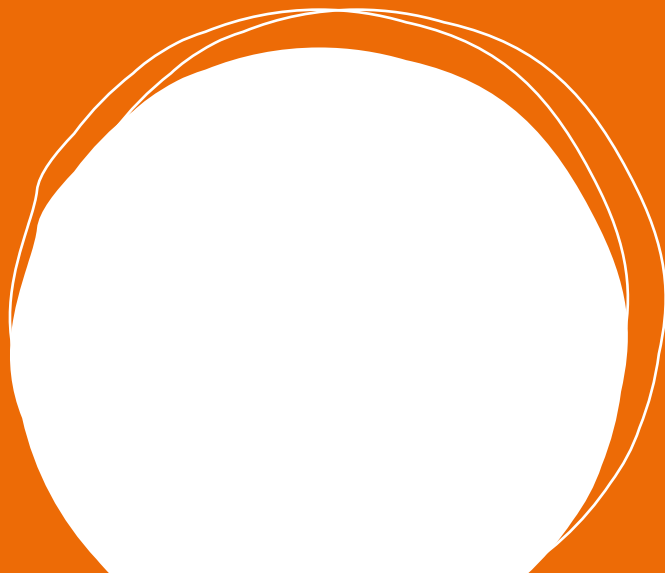
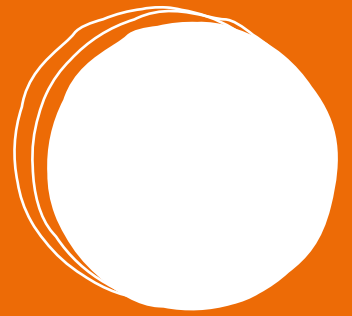
Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben die wesentlichen Risiken der Genossenschaft im Sinne von Art. 961c, Abs. 2, Ziff. 2. OR identifiziert, analysiert und beurteilt. Die eingerichteten internen Kontroll- und Steuerungsinstrumente wurden regelmässig überprüft und, so weit angezeigt, angepasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Risiken festgestellt, die Anlass zu einer wesentlichen Korrektur der im Geschäftsbericht dargestellten Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage geben.

Ausblick

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 stellt der Sunnige Hof nach einer intensiven und professionell vorbereiteten Planungsphase ein Leuchtturmprojekt im Baubereich fertig – die Photovoltaikanlage in Verbindung mit einem Salzbatteriespeicher auf den Dächern der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf. Des Weiteren wird der Vermietungsprozess für das Neubauprojekt Mattenhof 3 die Vermietungsabteilung in den kommenden Wochen und Monaten in Anspruch nehmen. Gleichzeitig heisst es für die Bauabteilung, den Baufort-

schritt vom Mattenhof 3 für eine möglichst mangelfreie Fertigstellung weiter zu begleiten. Auch die Planungsarbeiten für den Ersatzneubau Probelei laufen wie geplant. Die Baueingabe sollte noch in diesem Frühjahr erfolgen.

Ein weiteres Projekt im laufenden Jahr ist die erstmalige Erarbeitung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie. Geplant ist ein partizipativer Prozess, an dem sich auch alle interessierten Genossenschafter*innen beteiligen und Input geben können. Die Frage, ob das Modell für Alterswohnen wie in Albisrieden auf die vierte Bauetappe der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf übertragbar ist, wird uns ebenfalls noch einige Zeit begleiten. Dazu hat sich die Begleitgruppe «DasHaus» zur Verfügung gestellt, einen Evaluationsbericht zu verfassen und ein erstes Fazit zum Konzept und zur Umsetzung von «DasHaus» in Albisrieden zu ziehen. Die Ergebnisse dieses Berichts sollen im Verlauf des Jahres vorliegen und dienen als weitere Grundlage für die vierte Bauetappe in Mönchaltorf. Im Geschäftsjahr 2024 wird zudem die Zustandsanalyse zur Sanierung der Siedlung Morgenrain in Wetzikon vorliegen.







Mit einem Leuchtturmprojekt zur Klimaneutralität beitragen

Der Sunnige Hof will bis 2040 klimaneutral sein. Um dieses ambitionierte strategische Ziel zu erreichen, wurden zahlreiche Massnahmen eingeleitet – eine davon ist die Installation eines Salz batteriespeichers in der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf. Wir erklären, wie dieser funktioniert und warum er eine sinnvolle Weiterentwicklung der Energiestrategie darstellt.

Der schonende Umgang mit natürlichen Ressourcen und der Umwelt im Allgemeinen ist für den Sunnige Hof eine wichtige Handelsprämisse. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsrat das Prinzip der ökologischen Nachhaltigkeit in der neu überarbeiteten Unternehmensstrategie 2024–2028 als einen von acht Erfolgsfaktoren verankert.

Dass wir Worte auch in Taten umsetzen, zeigt sich in vielen Beispielen. Im Bereich Biodiversität manifestiert sich dies etwa anhand der Bienenvölker auf dem Dach der Siedlung Mattenhof, der Baumpflanzaktionen zum 80-Jahr-Jubiläum, der verschiedenen Unterschlupfmöglichkeiten für Igel und Echsenarten oder der in einigen Siedlungen zur Verfügung gestellten Gemeinschaftsgärten. Ausserdem konnte der Sunnige Hof durch die Klimamassnahmen im Mattenhof oder die E-Auto-Ladestationen den eigenen ökologischen Fussabdruck verringern. Und nicht zuletzt hat die Genossenschaft einen CO₂-Bericht in Auftrag gegeben, um ihr Potenzial beim Einsparen von CO₂ in Erfahrung zu bringen. Damit gelang es dem Sunnige Hof, konkrete und umsetzbare ökologische Massnahmen zu verwirklichen, welche einen messbaren Nutzen bringen und dank welchen die Genosschafter*innen nachhaltig sensibilisiert werden können.

Speichertechnologie im Sunnige Hof

Ganz im Zeichen dieser Strategie geht der Sunnige Hof nun seinen Weg konsequent weiter und will mit

einem neuen Leuchtturmprojekt das Thema ökologische Nachhaltigkeit weitertreiben: So plant der Bereich «DerBau» in der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf eine neue Photovoltaikanlage in Verbindung mit einem Salz batteriespeicher. Beraten wird der Sunnige Hof bei diesem Projekt von Giordano Pauli, dem Geschäftsführer von Savenergy Consulting, einem Planungsbüro, welches sich der Planung von Photovoltaikanlagen mit Speichertechnologie verschrieben hat.

Durch die neue Technologie des Salz batteriespeichers kann die tagsüber von den Solarpanels produzierte saubere Energie erstmals vor Ort in der Siedlung gespeichert werden. «Damit können wir vermeiden, dass die überschüssige Energie in der Dämmerung und Nacht ungenutzt verloren geht», erklärt Giordano Pauli dazu.

Erste Schritte hin zur Kreislaufwirtschaft

Tatsächlich fliesst in Zukunft die nicht verbrauchte Energie der Solaranlagen der Siedlung Mönchaltorf in den Salz batteriespeicher und wird daraufhin in einem komplexen chemischen Vorgang konserviert. «Auf diese Weise können die Mieter*innen auch nach Sonnenuntergang für eine gewisse Zeit vom gespeicherten und sauberen grünen Strom zehren», erklärt Pauli weiter.

In den Augen des Ingenieurs ist die geplante Anlage ein erster wegweisender Schritt in Richtung eines geschlossenen Stromkreislaufs innerhalb

Ingenieur Giordano Pauli ist von der Solar-Technologie, wie derjenigen auf den Dächern des Sunnige Hof überzeugt.



Ökologische Nachhaltigkeit

einer Sunnige Hof Siedlung. Ausserdem überzeugt die neue Technologie auch deshalb, weil der Salzbatteeriespeicher selbst in seiner Herstellung umweltschonend ist: Die Solarmodule wie auch der Salzbatteeriespeicher werden ohne giftige Schwermetalle oder seltene Erden produziert.

Seltene Erden aus Solarpanels verbannen

Giordano Pauli war dieser Faktor besonders wichtig, weil die geschürften Materialien der seltenen Erden ansonsten mit Säuren und Laugen behandelt werden, um die gewünschten Metalle herauszulösen. Bei diesem unökologischen Vorgang bleibt eine toxische Schlacke zurück, welche oft noch radioaktive Stoffe enthält. Deshalb müssten die Solarmodule am Ende ihrer Lebensdauer als Sonder- oder Giftmüll entsorgt werden – eine starke Belastung für die Umwelt.

Dies ist der Grund, weshalb der Sunnige Hof bei diesem wegweisenden Projekt Solarpanels und einen Salzbatteeriespeicher mit umweltschonendem Silizium verwendet. Dieses Material lässt sich zu 99 Prozent rezyklieren. Das Salz des Speichers stammt aus Schweizer Produktion. «Wir haben den Grundsatzentscheid gefällt, auf giftige Rohstoffe bei der Herstellung und Installation der Solarpanels und des Salzbatteeriespeichers zu verzichten. So verringern wir gleich in doppeltem Sinne unseren ökologischen Fussabdruck», sagt Pauli.

Strom für 25 Haushalte

Auch Katrin Gondeck, Leiterin des Bereichs «DerBau» beim Sunnige Hof, ist von den Vorzügen der neuen Speichertechnologie überzeugt: «Nebst der Nutzung der Sonnenenergie erreichen wir mit der Speicherfähigkeit und der umweltschonenden Herstellung eine Reduktion des CO₂-Ausstosses, und deshalb passt die neue Technologie ideal zur Energiestrategie des Sunnige Hof.» Unter dem Strich soll die Solaranlage in Kombination mit dem Salzbatteeriespeicher künftig Strom für 25 Haushalte mit vier Personen liefern – dies auch in den Abendstunden, wenn die Sonne nicht mehr scheint.

Die Erstellungskosten für den Salzbatteeriespeicher betragen 125'000 Franken. Zusammen mit den Solaranlagen betragen die Gesamtin-

vestitionen für das Projekt 1'155'000 Franken. Die Amortisation dauert rund 12 bis 15 Jahre, und das Bauprojekt soll im Sommer 2024 fertiggestellt sein.

Ausbau der Sunnige Hof Solaranlagen

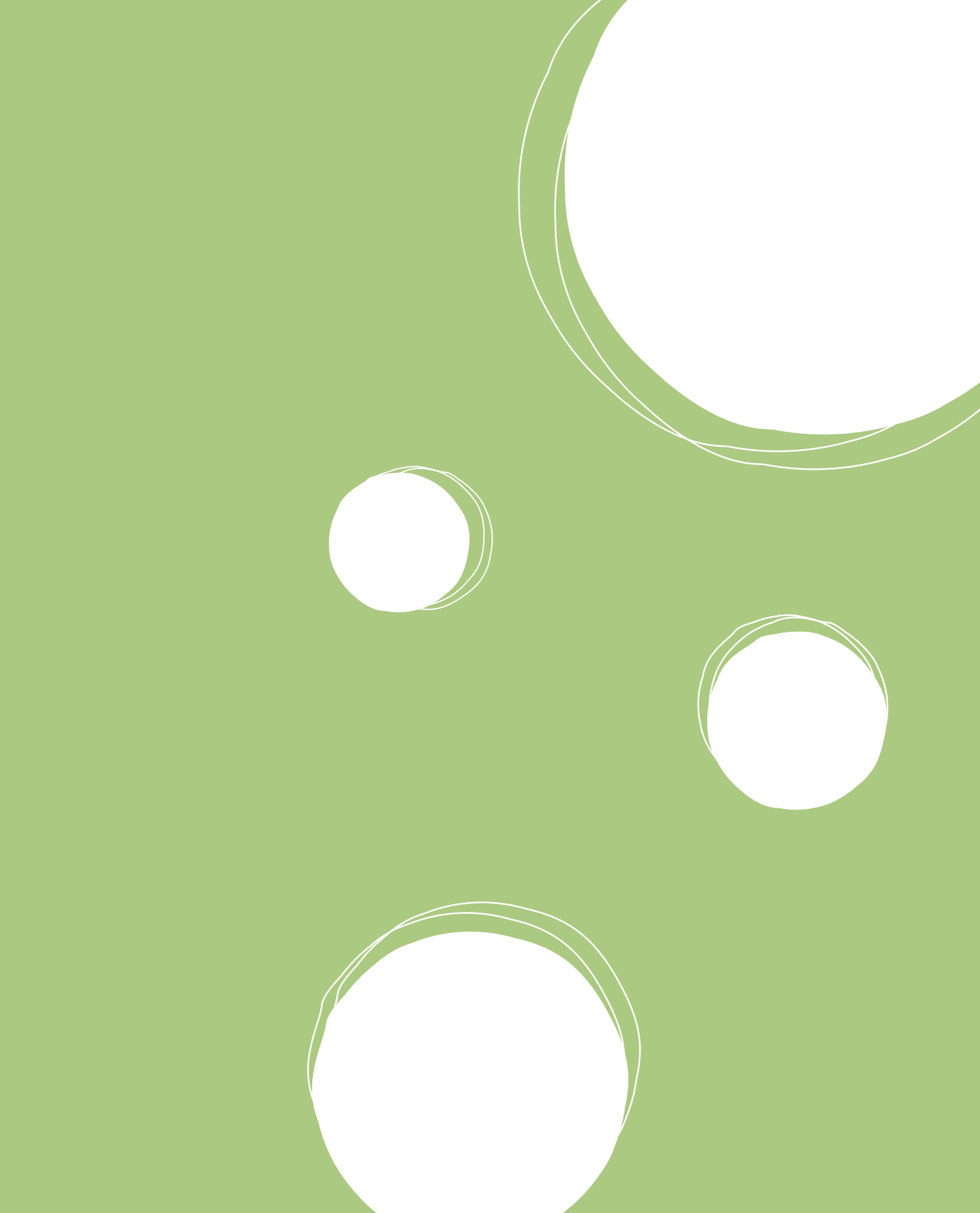
Neben der Solaranlage und dem Salzbatteeriespeicher in Mönchaltorf ergänzen weitere Solaranlagen, wie diejenige in den Siedlungen Mattenhof oder Else Züblin, Wärmepumpen und der Anschluss an das Fernwärmenetz den nachhaltigen Strommix des Sunnige Hof. Allein die Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Else Züblin liefern jedes Jahr Strom für 90 Haushalte. Nach der Installation der neuen Technologie in Mönchaltorf und der Solaranlagen auf den Dächern sämtlicher Mattenhofhäuser sind auf den Dächern der Genossenschaft rund 1,25 Megawatt an Solarnergie verbaut. Dies entspricht einer Fläche von über 6000 m². Der produzierte Strom der Photovoltaikanlagen wird über 600 2-Personen-Haushalte mit grünem Strom versorgen.

Für den Sunnige Hof reicht dieses Etappenziel jedoch nicht. «In den älteren Siedlungen Wehntalerstrasse, Else-Züblin Mitte und Ost sowie Morgenrain in Wetzikon sind noch Gasheizungen in Betrieb und an der Dübendorfstrasse 217 eine Ölheizung. Damit wir 2040 klimaneutral sind, arbeiten wir mittelfristig daran, alle Heizungen zu 100 Prozent auf erneuerbare Energien umzustellen», sagt Katrin Gondeck.

In den Augen des Ingenieurs Giordano Pauli macht dieses Ziel Sinn – zumal er auf den Dächern der Sunnige Hof Siedlungen noch grosses Potenzial für Solaranlagen sieht. Ein erster Grundstein wurde also mit der Solaranlage in Mönchaltorf und dem dazugehörigen Salzbatteeriespeicher in der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof gelegt.




Giordano Pauli zeigt uns die Sunnige Hof Solaranlagen.







A photograph of two women standing on a concrete ledge in front of a white building with red window frames. The woman on the left has blonde hair and is wearing a black top, a blue patterned scarf, a grey skirt, and white sneakers. The woman on the right has dark hair, glasses, and is wearing a black floral patterned top, dark pants, and dark sneakers. Both women are smiling. In the background, there are several windows with blue blinds and a bicycle rack with several bicycles parked.

Anne-Laurence Stadelmann
und Damaris Bausch haben
positive Erfahrungen mit dem
Umsiedlungsprozess gemacht
- und sind dankbar, nach
wie vor im Sunnige Hof leben
zu dürfen.

So tragen Umsiedlungen zur sozialen Nachhaltigkeit im Sunnige Hof bei

Günstigen Wohnraum für möglichst viele Personen anbieten. Das ist eine der Kernaufgaben der Genossenschaft. Die Belegungsrichtlinien dienen als Hilfsmittel. Sie stellen sicher, dass Wohnungen effizient genutzt und nicht zu wenige Personen in grösseren Wohneinheiten leben. Geraten die Belegungsrichtlinien aus der Balance, setzt der Sunnige Hof auf Umsiedlungen, um die soziale Nachhaltigkeit zu gewährleisten. Zwei betroffene Familien berichten, wie sie diesen Prozess erlebt haben.

Neben der ökologischen hat der Sunnige Hof immer auch die soziale Nachhaltigkeit im Blick. Im Alltagsgeschäft ist die Vergabe von Wohnraum an eine möglichst breite Bevölkerungsschicht zu fairen Mietpreisen ein integraler Bestandteil der sozialen Nachhaltigkeit. Angesichts der steigenden Wohnungsknappheit in der Stadt und im Raum Zürich ist es dem Sunnige Hof hinsichtlich der sozialen Nachhaltigkeit ein zentrales Anliegen, den limitierten Wohnraum für unsere Zielgruppen möglichst optimal und sozialverträglich zu nutzen. Ein wichtiges Instrument dazu bilden die Belegungsrichtlinien.

Mit den geltenden Belegungsrichtlinien als Basis stellt der Sunnige Hof sicher, dass die Wohnungsgrösse und die Anzahl der Bewohnenden in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen, was im Grundsatz heisst, dass die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner*innen nicht um mehr als eins übersteigen soll. Für eine 4½-Zimmer-Wohnung bedeutet dies beispielsweise eine Belegung von mindestens drei und für eine 5½-Zimmer-Wohnung von mindestens vier Personen. Leben weniger Personen als erlaubt in einem Wohnobjekt, liegt eine Unterbelegung vor. In diesem Fall müssen die Mieter*innen innerhalb einer Übergangsfrist von zwei Jahren das Wohnobjekt für Genossenschaftler*innen freigeben, welche die Kriterien erfüllen. Der Sunnige Hof unterstützt die Mietenden in diesen

Umsiedlungsprozessen mit Wohnungsangeboten, die der veränderten Lebenssituation entsprechen.

Mit dem beschriebenen Mechanismus wird die soziale Nachhaltigkeit innerhalb der Genossenschaft gewährleistet. Gleichzeitig stellen die Umsiedlungsprozesse für die betroffenen Mietenden eine herausfordernde Übergangszeit dar. Wir haben zwei Familien getroffen, welche diesen Umsiedlungsmechanismus durchlebt haben, und zeigen daran exemplarisch auf, wie ein Umsiedlungsprozess störungsfrei funktionieren kann.

Anne Laurence Stadelmann

Anne-Laurence Stadelmann hat sich gründlich mit ihrer Umsiedlung und dem bevorstehenden neuen Lebensabschnitt auseinandergesetzt. «Diese Siedlung war für mich Familie – und wird es immer bleiben! Ich wusste, dass mir der Abschied schwerfallen würde. Deshalb musste ich mich diesem Thema und den damit aufflackernden Emotionen stellen», sagt die 54-Jährige. Vom Wechselbad der Gefühle während des Auszugs aus dem 4½-Zimmer-Einfamilienhaus in der Siedlung Wehntalerstrasse an der Grenze zu Zürich-Affoltern wurde die lebensfrohe Mittfünfzigerin dennoch überrascht. Das beweisen die letzten Tage und Stunden vor der Umsiedlung. Beim Überstreichen ihrer braunen Wohnzimmerwand hinterliess

Anne-Laurence
Stadelmann vermisst
ab und an ihren
Gartensitzplatz in
der Siedlung Wehn-
talerstrasse in
Zürich-Affoltern.



«Das Konzept der Genossenschaft besteht darin, Familien grösstmöglichen Wohnraum zu erschwinglichen Mietzinsen zur Verfügung zu stellen.» Anne-Laurence Stadelmann

sie von Emotionen übermannt der Nachwelt eine Nachricht in weisser Farbe. Mit «au revoir chers voisins» verabschiedete sie sich nach 17 Jahren aus «ihrem» geliebten Einfamilienhaus.

Tatsächlich fühlt sich Anne-Laurence Stadelmann dem Einfamilienhaus und der Siedlung Wehntalerstrasse nach wie vor verbunden. In das charmante doppelstöckige Haus mit Parkettboden und roten Steinplatten am Eingangsbereich ist sie mit ihrem damaligen Partner und dem gemeinsamen Sohn im Herbst 2006 eingezogen und schloss daraufhin zahlreiche Freundschaften. Diese bestehen noch heute. «Wir haben zusammen gefeiert oder geweint und uns zum Beispiel gegenseitig bei der Kinderbetreuung unterstützt», sagt die berufstätige Mutter. Dieser intensive soziale Kontakt gab ihr und dem mittlerweile 22-jährigen Sohn in der herausfordernden Trennungsphase von ihrem damaligen Partner zusätzlichen Halt. Die Klassenlehrerin an der Kunst- und Sportschule konnte nach der Trennung zusammen mit ihrem Sohn das Siedlungsleben an der Wehntalerstrasse über einen längeren Zeitraum hinweg weiterhin genießen – bis sich nach dem Lehrabschluss des Sohns dessen Auszug in eine eigene Wohnung anbahnte.

Das Heft selbst in die Hand genommen

Durch die sich verändernden Lebensumstände ergab sich für Anne-Laurence Stadelmann folglich eine Unterbelegung des Einfamilienhauses. Da wurde der Zürcherin bewusst: Der mit Freude und Dankbarkeit erfüllte Lebensabschnitt im Einfamilienhaus an der Wehntalerstrasse neigt sich dem Ende entgegen. Die Lehrerin verlor keine Zeit. Sie suchte, wie in den Belegungsrichtlinien vorgeschrieben, zeitnah den Kontakt mit der Vermietungsabteilung des Sunnige Hof. Sie informierte die Verantwortlichen über die bevorstehende Wohnsituation und deponierte ihre Wünsche für die Umsiedlung. Für Anne-Laurence Stadelmann

machen die Belegungsrichtlinien Sinn. «Das Konzept einer Genossenschaft besteht darin, Familien grösstmöglichen Wohnraum zu erschwinglichen Mietzinsen zur Verfügung zu stellen. Ich wollte wieder Platz für eine Familie freimachen, damit sie dieses kleine Paradies nutzen kann», betont sie.

Derweil hatte Anne-Laurence Stadelmann während des Umsiedlungsprozesses klare Vorstellungen, wohin sie es nach dem Wegzug aus der Wehntalerstrasse innerhalb der Genossenschaft verschlagen sollte. Sie war von der Architektur und dem Ausbaustandard der Siedlung Else Züblin in Zürich-Albisrieden begeistert. Kein Wunder also, übermittelte sie den Wunsch, von der Wehntalerstrasse nach Albisrieden umgesiedelt zu werden. Dank der konstruktiven Zusammenarbeit mit der Vermietungsabteilung und dank den vorhandenen Mietobjekten erhielt sie die Zusage für eine 3½-Zimmer-Wohnung in der Siedlung Else Züblin. «10 Tage danach bin ich mit meinem Partner eingezogen und habe in dieser kurzen Zeit meinen gesamten Haushalt der letzten 17 Jahre sortiert und verkleinert», sagt die Lehrerin.

Mittlerweile hat sich Anne-Laurence Stadelmann mit ihrem neuen Partner in der neuen Umgebung gut eingelebt. Nichtsdestotrotz sehnt sie sich ab und an nach dem Gartensitzplatz in ihrem vorherigen Haus an der Wehntalerstrasse wie auch nach den sozialen Kontakten zur Nachbarschaft. Diese kompensiert sie mit gelegentlichen Abendessen und Pokerrunden mit ihren langjährigen Freunden der Wehntalerstrasse.

Damaris Bausch

Kurze Wege, ein gewohntes Umfeld, genügend Platz für sie und die Kinder und wenn möglich finanzierbar. So sah die Wunschliste von Damaris Bausch bei ihrer Wohnungssuche aus. «Ich war mir



Damaris Bausch hat mit ihren Kindern – darunter den beiden Mädchen Leona und Ronja – ihre Heimat im Einfamilienhaus an der Wehntalerstrasse gefunden.

«Wir leben in einer Stadt mit Wohnungsknappheit. Klar, dass da eine Genossenschaft darauf achtet, beschränkten Wohnraum optimal zu nutzen.» Damaris Bausch

bewusst, dass diese Kombination nicht einfach zu finden ist. Besonders, wenn man bei der Suche auf ein bestimmtes Quartier beschränkt ist», sagt sie. An der Siedlung Wehntalerstrasse schätzte sie den Ausblick ins Grüne und die Nähe zum Wald schon immer, schiebt die Mutter dreier Töchter nach.

So sei nach der Trennung in ihr der Wille gewachsen, die neue Lebensphase weiterhin in der Siedlung in der Nähe vom Bucheggplatz zu verbringen. «Die Kinder haben im Quartier Wurzeln geschlagen. Ich habe manchmal den Eindruck, dass wir nicht in einem Einfamilienhaus, sondern auf einem Campingplatz leben», sagt die 45-jährige Zürcherin. Die Kinder würden mit ihren Spielkameraden*innen von Hof zu Hof hüpfen, während es sich die Eltern gemeinsam mit den Nachbarn auf den Gartensitzbänken gemütlich machten. Ihr Ex-Partner seinerseits blieb nach der Trennung in der Siedlung Wehntalerstrasse wohnhaft, und da sich die beiden zu gleichen Teilen um die Kinder kümmern, war dies ein weiterer Grund, im Quartier sesshaft bleiben zu wollen.

Über Umwege zur Traumumsiedlung

Die Verwirklichung des Traums, an der Wehntalerstrasse zu bleiben, gestaltete sich für die Familie während des Umsiedlungsprozesses aber herausfordernder als gedacht. Weil der Siedlungsgenossenschaft zum damaligen Zeitpunkt kein freies Wohnobjekt in der notwendigen Grösse zur Verfügung stand, siedelte sie zunächst in eine Mietwohnung auf dem freien Wohnungsmarkt um. Parallel dazu blieb Damaris Bausch aber Genossenschaftlerin und hielt Kontakt mit der Sunnige Hof Vermietungsabteilung. Deren Mitarbeitenden hätten sich bemüht, die Familie im Umsiedlungsprozess über die möglichen Wohnobjekte auf dem Laufenden zu halten. Zudem sei die Geschäftsstelle auf die veränderten Bedürfnisse der Familie eingegangen.

Die studierte Biologin konnte auf die Unterstützung der Bewohnenden der Siedlung Wehntalerstrasse bauen. «Es haben sich einige Freunde aus der Nachbarschaft bei der Genossenschaft gemeldet und dafür eingesetzt, dass ich mit den Kindern im Quartier bleiben darf.» Diesen sozialen Zusammenhalt schätzt Damaris Bausch. Als sie von dem freistehenden Häuschen erfuhr, ging das Bangen los, ob sie wirklich alle Bedingungen erfüllte.

Für Damaris Bausch war der prägendste Moment, als sie vom Sunnige Hof die Zusage für das Einfamilienhaus an der Wehntalerstrasse erhielt. «Da kam das Gefühl auf, ich hätte gerade den Sechser im Lotto gezogen. Der Entscheid war für uns alle eine enorme Erleichterung.» Die Umsiedlung lief für Damaris Bausch im Frühjahr 2022 sportlich ab. Innert zweier Wochen zügelte sie einen Vier-Personen-Haushalt an die Wehntalerstrasse.

In Achtsamkeit leben

Damaris Bausch ist sich bewusst, lediglich temporärer Gast im Einfamilienhaus an der Wehntalerstrasse zu sein. «Wir leben in einer Stadt mit Wohnungsknappheit. Da ist es klar, dass eine Genossenschaft darauf achtet, den beschränkten Wohnraum im Sinne der Genossenschaftler*innen optimal zu nutzen.» Nun lebt Damaris Bausch zusammen mit ihren Mädchen im einstigen Heim von Anne-Laurence Stadelmann und schlug ein neues Kapitel in ihrem Leben auf.



Erhalten Sie Einblicke
der Familien in den
Umsiedlungsprozess.







Sunnige Hof Finanzvorsteher Armin Imoberdorf erklärt, was genau mit dem erwirtschafteten Gewinn geschieht.

«Unsere Ausgaben müssen durch die Einnahmen gedeckt sein.»

Die ökonomische Ausrichtung ist integraler Bestandteil der ganzheitlichen Nachhaltigkeit. Darum widmen wir uns der umsichtigen Finanzgestaltung des Sunnige Hof. Armin Imoberdorf, Verwaltungsrat und Vorsitzender der Finanzkommission, erläutert, warum eine massvolle Investitions- und Ausgabenpolitik, gute Lieferantenbeziehungen und motivierte Mitarbeitende eine entscheidende Rolle bei der ökonomischen Nachhaltigkeit spielen.

Armin Imoberdorf, was verstehen Sie unter ökonomischer Nachhaltigkeit?

Armin Imoberdorf: Der ökonomische Aspekt der Nachhaltigkeit ist lediglich ein Teil des Nachhaltigkeitskonzepts, das aus drei Dimensionen besteht: der Umwelt, dem Sozialen und eben der Wirtschaft. Für mich persönlich bedeutet dies, dass eine nachhaltige Wirtschaft nur dann funktionieren kann, wenn die soziale und die ökologische Nachhaltigkeit darin ebenso angemessen vertreten sind.

Was bedeutet dies konkret für den Sunnige Hof?

Armin Imoberdorf: Zahlreiche Fragen und Überlegungen fließen in die ökonomische Nachhaltigkeit ein wie: Mit welchen Lieferanten möchten wir zusammenarbeiten? Wie stark sind unsere Mitarbeitenden in unser Organisationssystem und die Unternehmensstrategie eingebunden? Wie sehen unsere Organisations- und Kostenstruktur im Allgemeinen und unser Führungsteam im Besonderen aus? Des Weiteren müssen wir uns immer wieder hinterfragen, wie unsere langfristige Finanzplanung ausgestaltet sein muss, um den Haushalt im Lot zu halten. Sinnbildlich für diese Frage steht die Debatte darüber, welche erneuerbaren Energien wir innerhalb unserer Siedlungen einsetzen und ob diese auch wirtschaftlich Sinn machen.

Und was ist die Antwort darauf?

Armin Imoberdorf: Die Abkehr von fossilen Energiequellen und die Verwendung von alternativen

Energien wie Solar-, Wind- und Wasserkraft sind nicht nur aus ökologischer, sondern auch aus ökonomischer Sicht angezeigt und erst noch sinnvoll. Der Grund: Auf lange Sicht sind diese Energieträger meistens kosteneffizienter.

Eine Organisation kann langfristig also nur erfolgreich sein, wenn sie auch finanziell gesund ist. In der freien Marktwirtschaft würde man deshalb eine Gewinnmaximierung anstreben. Baugenossenschaften sind nicht gewinnorientiert. Was geschieht mit dem Ertrag, dem Gewinn, den der Sunnige Hof jährlich erwirtschaftet?

Armin Imoberdorf: Das Gewinnstreben steht beim Sunnige Hof nicht an erster Stelle. Das untersagen uns die Statuten. Vielmehr steht das gemeinschaftliche Interesse im Vordergrund. Wir möchten bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zur Verfügung stellen. Gleichzeitig ist es für uns wichtig, wirtschaftlich effizient zu arbeiten, um unsere Ziele zu erreichen. Daher müssen wir sicherstellen, dass unsere Ausgaben durch die Einnahmen gedeckt sind und wir über genug Reserven verfügen. Auf diese Weise sind wir für Krisensituationen – wie zum Beispiel steigende Finanzierungskosten – gewappnet. Zudem können wir unsere Wachstumsstrategie nur mit vorhandenen finanziellen Mitteln vorantreiben und unterstützen.

Wie stellen Sie sicher, dass der Gewinn im Interesse der Genossenschaft eingesetzt wird?

«Ich stelle fest: Unsere Mitarbeitenden agieren und handeln ausserordentlich kostenbewusst.»

Armin Imoberdorf, Verwaltungsrat Sunnige Hof

Armin Imoberdorf: Wir müssen zuerst verstehen, was mit dem Gewinn in einem ersten Schritt geschieht. Der Gewinn wird in das Genossenschaftsvermögen integriert und kommt allen Genossenschafter*innen zugute.

Wie das?

Armin Imoberdorf: In den letzten Jahren wurde ein Teil des Gewinns in Form der Verzinsung der Anteilsscheine der Genossenschafter*innen ausgeschüttet. Konkret betrug die Verzinsung des Anteilsscheinkapitals in den letzten Jahren 1,5 Prozent. Der restliche Gewinn floss in die finanzielle Substanz – konkret ins Eigenkapital, an dem unsere Genossenschafter*innen als Anteilseigner*innen wiederum beteiligt sind. Je höher unser Eigenkapital ist, desto besser sind unsere Chancen, eine günstige Finanzierung zu erhalten und eine erfolgreiche Wachstumsstrategie zu verfolgen. Eine höhere Eigenkapitalquote erhöht unsere Flexibilität, verbessert die Tragbarkeit und reduziert die Risiken. So profitieren sie von unserer nachhaltigen Finanzpolitik gleich doppelt.

Auch bei der Auswahl von Lieferanten spielt die ökonomische Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle. Worauf achtet der Sunnige Hof bei der Zusammenarbeit mit Lieferanten?

Armin Imoberdorf: Bisher arbeiteten wir vor allem mit Partnern und Lieferanten zusammen, mit denen wir schon gute Erfahrungen gemacht haben. Ein konkreter Anforderungskatalog zu Nachhaltigkeitskriterien an unsere Partner besteht noch nicht. Doch der Verwaltungsrat und die Geschäftsstelle arbeiten intensiv daran, eine gesamtheitliche Nachhaltigkeitsstrategie für die Genossenschaft zu erarbeiten. Im Rahmen dieses Prozesses werden wir uns auch der Thematik der Lieferantenbeziehungen annehmen.

Wie sehen die Genossenschafter*innen, wie nachhaltig der Sunnige Hof bei Investitionen agiert?

Armin Imoberdorf: Als Siedlungsgenossenschaft ist es unser Ziel, wirtschaftlich tragfähige Investitionen zu tätigen. Bevor wir investieren, prüfen wir immer zuerst professionell das Kosten-Nutzen-Verhältnis genauso wie die daraus resultierende Rentabilität. Das sind wir unseren Genossenschafter*innen und uns selbst schuldig. Wir tun dies, um sicherzustellen, dass wir langfristig ein gesundes Finanzergebnis erzielen und unsere finanziellen Ressourcen effizient nutzen können.

Können Sie uns ein konkretes Beispiel nennen?

Armin Imoberdorf: Ich beziehe mich auf das Beispiel der erneuerbaren Energien. Diese Art der Energiegewinnung ist nachhaltig, weil sie ökologisch und ökonomisch ist – und auch kosteneffizienter. Eine Investition in die ökologische Nachhaltigkeit steht in einem Spannungsfeld: Einerseits geht es darum, bezahlbaren Wohnraum zu fördern und auszubauen, andererseits möchten wir unsere erneuerbaren Energieträger weiter ausbauen. Und genau an diesem Punkt wird es interessant. Wenn wir in bezahlbaren Wohnraum investieren, tun wir dies im Regelfall durch Sanierungen von Altbauliegenschaften – und damit meist dort, wo die Mieten günstig sind. Diese sind in erster Linie deshalb günstig, weil die Liegenschaften in die Jahre gekommen sind, nicht über den heutigen Ausbaustandard verfügen und folglich energetisch auch nicht mehr auf dem neusten Stand der Zeit sind. Die Isolation ist mangelhaft oder die Liegenschaft wird mit Gas oder Öl geheizt. Somit führt der Betrieb einer energetisch sanierten Liegenschaft zwangsweise zu Mietzinserhöhungen – und diese Güterabwägungen (höhere Mietzinse für die Genossenschafter*innen respektive Verfol-

gung der Nachhaltigkeitsziele) müssen wir von Fall zu Fall vornehmen.

Nebst der Infrastruktur sind die Mitarbeitenden das wichtigste Kapital einer Organisation.

Wie können diese einen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit leisten?

Armin Imoberdorf: Jeder Mitarbeitende des Sunnige Hof kann zur ökonomischen Nachhaltigkeit beitragen. Für mich persönlich stehen drei Kernelemente im Vordergrund: Durch ihr Kostenbewusstsein können Mitarbeitende dazu beitragen, die Kosten zu kontrollieren und eine allfällige Ausgabenflut zu minimieren. In meiner Funktion als Vorsitzender der Finanzkommission des Sunnige Hof stelle ich fest, dass unsere Mitarbeitenden ausserordentlich kostenbewusst arbeiten und handeln. Kosteneffizientes Denken und Handeln in allen Bereichen unterstützen die finanzielle Stabilität und die ökonomische Nachhaltigkeit. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Identifikation mit unseren Unternehmenszielen. Mitarbeitende, die sich mit unseren Zielen identifizieren, sind motivierter, setzen sich mit Leidenschaft für unsere Mission ein und tragen dazu bei, die finanziellen und ökonomischen Ziele zu erreichen oder diese sogar zu übertreffen. Dies steigert die Unternehmenskultur und das Arbeitsklima innerhalb der Organisation und führt zu einer geringeren Fluktuation. Abschliessend können die Mitarbeitenden durch die kontinuierliche Verbesserung und Optimierung der Arbeitsprozesse die Ressourceneffizienz verbessern und Kosten senken. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass alle genannten Punkte einen Zusammenhang zur ökonomischen Nachhaltigkeit haben. Eine ganzheitliche Berücksichtigung der Aspekte fördert eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung, in der die ökonomischen Ziele im Einklang mit sozialen und ökologischen Prinzipien stehen.

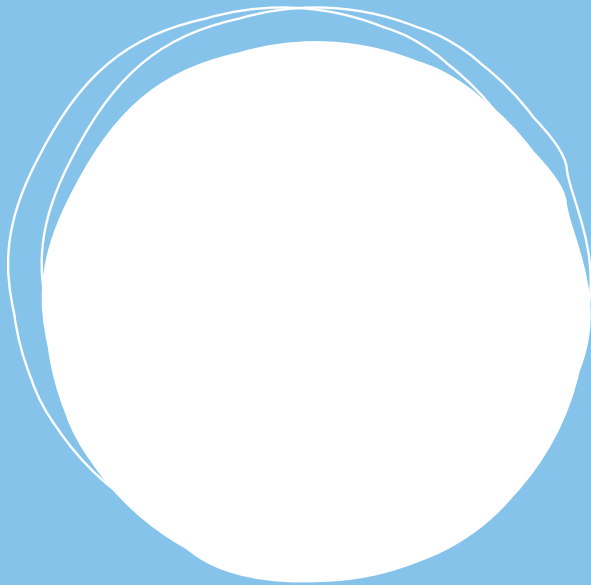
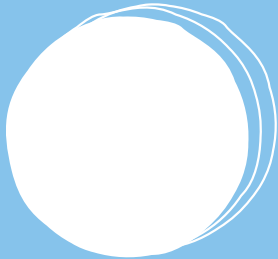
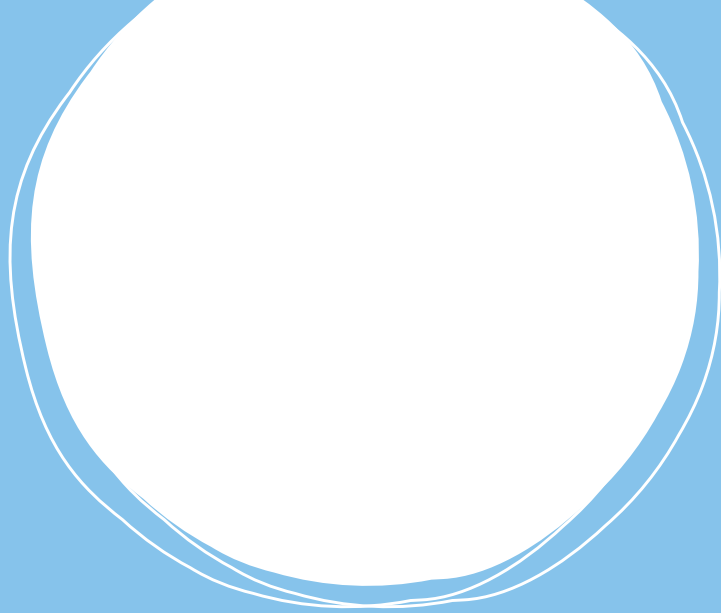


Sehen Sie hier das Gespräch
mit Armin Imoberdorf.

Das Rückgrat der ökonomischen Nachhaltigkeit

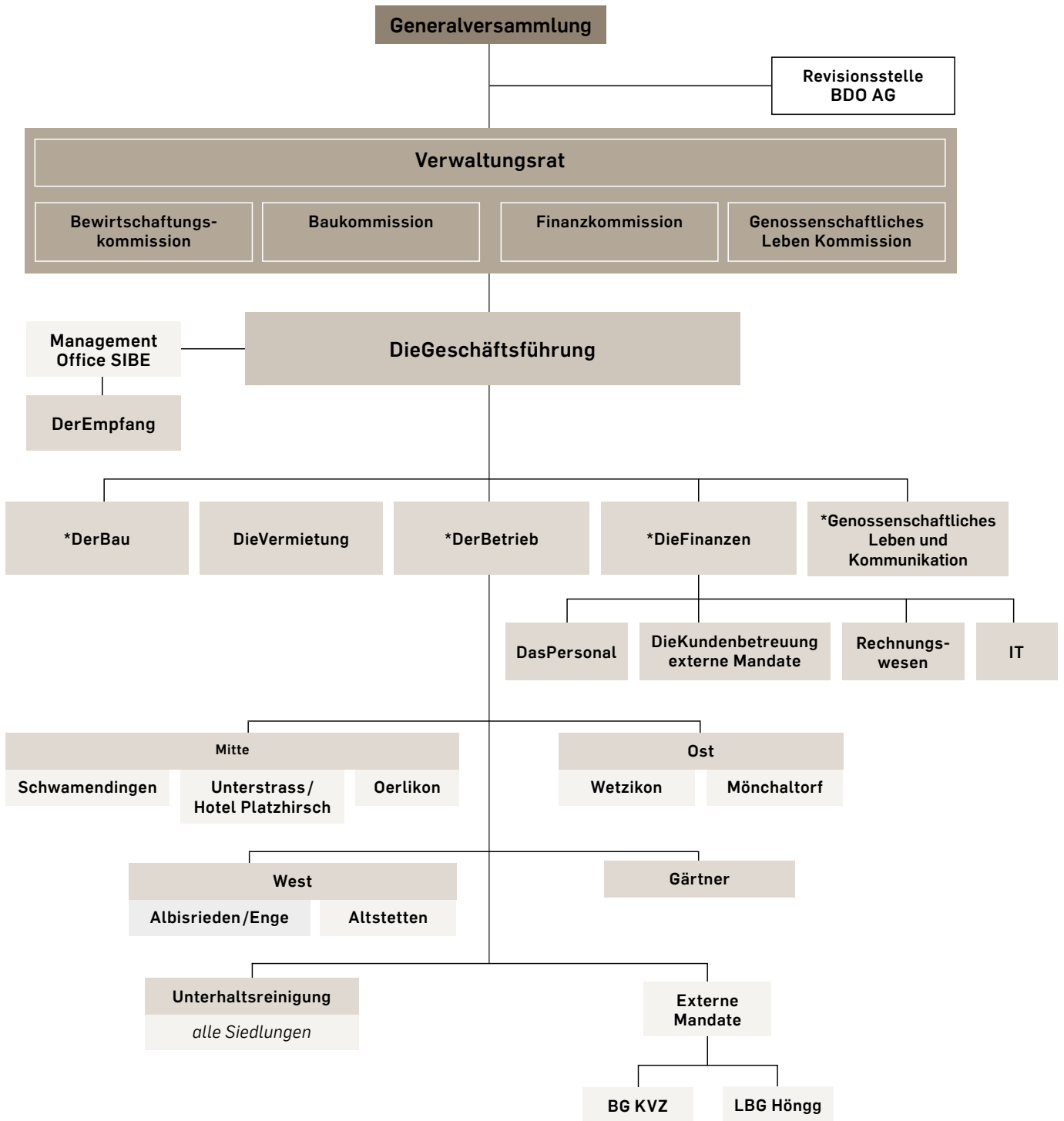
Die ökonomische Nachhaltigkeit zeichnet sich durch einen weiteren wichtigen Aspekt aus: die gute Unternehmensführung – auch als Corporate Governance bezeichnet. Das Ziel der guten Unternehmensführung liegt in der strikten Einhaltung von gemeingültigen ethischen Standards. Zu diesen Grundsätzen gehören faire und professionelle Geschäftspraktiken – wie beispielsweise keine Kinderarbeit, Sicherstellung von Mindestlöhnen, Chancengleichheit unabhängig der Herkunft, Religion oder Geschlecht, Korruptionsprävention, die Förderung transparenter Geschäftstätigkeit, der schonungsvolle Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen und eine umsichtige Finanzpolitik – im Sinne der Genossenschafter*innen.

So fördert beispielsweise eine transparente Genossenschaftsführung das Vertrauen der Mitglieder in die Organisation und die Genossenschaftsorgane und trägt zum langfristigen Erfolg der Genossenschaft bei. Transparente und nachvollziehbare Entscheidungsprozesse reduzieren die Gefahr von Fehlverhalten der Mitarbeitenden oder der Organisation als Ganzes. Zu einer herausragenden Corporate Governance gehört auch, den Mitarbeitenden ein Umfeld zu schaffen, in dem sie ihre intrinsische Motivation stärken können. Dem Sunnige Hof liegt eine gute Corporate Governance am Herzen. Deshalb halten der Verwaltungsrat und die Geschäftsstelle die ethischen Grundsätze bei ihrer täglichen Arbeit hoch. Dies erfordert eine starke Integrität und Ehrlichkeit auf allen Geschäftsebenen, eine strikte Gewaltentrennung zwischen der operativen und der strategischen Ebene sowie keinerlei persönliche Verflechtungen, die zu Zielkonflikten innerhalb der Organisation führen könnten.



Organigramm

Per 31. Dezember 2023



*Mitglied der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat des Sunnige Hof



Sarah Genner, Michael Bopp, Bersanti Mozzetti, Snezana Blickenstorfer, Armin Imoberdorf, Demetrius Rinderknecht, Alexander Stricker, Jérôme Gaberell, Wiebke Rösler Häfliger (v. links).

Die Geschäftsleitung des Sunnige Hof



Gabriele Burn,
Geschäftsführerin



Katrin Gondeck,
Mitglied der Geschäftsleitung,
Bereichsleiterin DerBau



Cécile Bachmann,
Mitglied der Geschäftsleitung,
Bereichsleiterin Genossenschaftliches
Leben & Kommunikation



Bernhard Bütler,
Mitglied der Geschäftsleitung,
Bereichsleiter DieFinanzen
seit 01. September 2023

Wohnungsverzeichnis

Mietobjekte per 31. Dezember 2023

Siedlungen	Baujahr	Wohnobjekte											Total
		MFH	WHG										
			1 Z	1.5 Z	2 Z	2.5 Z	3 Z	3.5 Z	4 Z	4.5 Z	5.5 Z	6.5 Z	
Mattenhof 1 & 2	2015/2017	16			5	79		186		49		2	321
Hohmoos REFH	1947	2					10		1				11
Hohmoos MFH	2003	3				2		18		3			23
Moosacker	1943												0
Dübendorfstr. 217	1965	1	21	1									22
Weibelacker	1969	2			21		6						27
Sunnige Hof	1943												0
Probstei	1945	1			4		2						6
Eichacker	1958	10	24	12	36	7	6	7					92
Krokusdörfli	1984	5		12		15		38		7	1		73
Wehntalerstrasse Kopfbau	1944	2					12						12
Wehntalerstrasse REFH	1944												0
Wehntalerstrasse MFH	2002	3						18		6			24
Rieterstrasse	1953	1	18		8								26
Platzhirsch	1879												0
Tüffenwies	1976	7		12		24		70		14			120
Else Züblin Nord	2010–2012	6				9		63		67	10		149
Else Züblin Ost	1950/1952	9				20	33	3	10				66
Else Züblin Mitte	1950/1952	16	2		3	17	53	9	26	2			112
Else Züblin West	2020	1		3		49		22		4			78
Morgenrain	1995	10				10		39		32	4		85
Silbergrueb	2017/2018/ 2019/2020	24				24		62		56			142
Total		119	65	40	77	256	122	535	37	240	15	2	1389

EFH							TOTAL	Gewerbe Sikoraum Kiga/Kita	NEBENOBJEKTE				TOTAL
4 Z	4.5 Z	5 Z	5.5 Z	6 Z	Total	Lager			Autoplätze		Motorrad		
									aussen	innen	innen		
1	49		10		60	381	16	60		227	29	713	
76	10				86	97	1		43			141	
					0	23	1	5		44	13	86	
23		1	2	2	28	28			37			65	
					0	22	4	11	20	12		69	
					0	27		3				30	
35		7	5	4	51	51			42			93	
36		1			37	43	2	2				47	
					0	92		3	7	48	4	154	
					0	73	11	20		86	6	196	
11					11	23	3	2				28	
	39				39	39			4			43	
					0	24		2		42	8	76	
					0	26						26	
					0	0	1					1	
					0	120		1	24	85	19	249	
					0	149	3	12	10	107	16	297	
					0	66						66	
					0	112	2	5	16	93	10	238	
					0	78	9	17		57	18	179	
					0	85	3	5	19	64	8	184	
					0	142	2	31		176	18	369	
182	98	9	17	6	312	1701	58	179	222	1041	149	3350	



Finanzbericht &
Jahresrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung

Ergänzend zu Jahresrechnung und Lagebericht bietet der Kommentar zu Jahresrechnung und Mieterfranken fundierte Informationen über die finanzielle Lage der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof.

Vermögensstruktur (Aktiven)

Die Abnahme der flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich dem Baufortschritt der Siedlung Mattenhof 3 und auf der Sanierung der Stammsiedlung Sunnige Hof zuzurechnen. Zur Finanzierung des Neubaus Mattenhof 3 wurde im Sommer ein Baukredit bei der Luzerner Kantonalbank aufgenommen. Gegenüber dem Vorjahr konnten alle Forderungen über den Jahreswechsel aus der Vermietung vereinnahmt werden und entsprechend verringerten sich die Forderungen aus Lieferung und Leistung. Gegenüber dem Vorjahr war zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses die Beitragsrechnung der Pensionskasse für das kommende Jahr noch nicht vorgelegen und es musste keine aktive Rechnungsabgrenzung vorgenommen werden.

Die ordentliche Amortisation der Darlehen an Mieter*innen für den Mieterausbau verringerte den Bestand an Finanzanlagen.

Im Berichtsjahr wurden die restlichen 20% Kapital- und Stimmenanteil an der Vivimus AG von der Sensato Holding AG übernommen und mit einem Pro-memoria-Franken in den Beteiligungen aktiviert.

Im Jahr 2023 konnte die definitive Bauabrechnung Else Züblin West abgeschlossen werden. Daraus erfolgte eine Restaktivierung von CHF 0.5 Mio. in den Bruttoanlagekosten der Liegenschaften.

Kapitalstruktur (Passiven)

Das gesamte Finanzierungsvolumen verringerte sich im Jahr 2023 um CHF 1.5 Mio. auf CHF 514.7 Mio. Dem steht ein Immobilienbesitz (inkl. Baukonten) von CHF 706.8 Mio. gegenüber. Auslaufende langfristige Finanzierungen wurden mit Krediten mit Laufzeiten über einem Jahr refinanziert oder zurückbezahlt. Die durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten ist von 7.3 Jahren im Vorjahr auf 6.5 Jahre gesunken. Das im Geschäftsjahr 2023 ausgelaufene Devisentermingeschäft wurde nicht mehr erneuert. Durch das auch im Jahr 2023 stetig angestiegene Zinsniveau an den Finanzmärkten hat sich der durchschnittliche Zinssatz der verzinslichen Verbindlichkeiten im Berichtsjahr auf 1.28% erhöht (Vorjahr 1.12%).

Im Berichtsjahr musste ein Nettoabgang in der Depositenkasse der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof um CHF 0.9 Mio.

(Vorjahr ein Zuwachs von CHF 1.3 Mio.) verzeichnet werden. Dieser ist auf einzelne wenige Abgänge zurückzuführen. Der Zinssatz wurde parallel zum Leitzins der Schweizer Nationalbank nachgezogen und betrug am 31. Dezember 2023 1.5 % p.a.

Die langfristigen Rückstellungen enthalten versteuerte Rückstellungen von CHF 1.2 Mio. auf den getätigten Zinsabsicherungsgeschäften für die in Zukunft zu bezahlenden Negativzinsen, CHF 1.04 Mio. für Restwerte von Abbruchobjekten bei Ersatzneubauten sowie weitere CHF 1.0 Mio. als allgemeine Reserve.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund der Nettoabnahme des freiwilligen Anteilscheinkapitals um CHF 0.2 Mio. verringert.

Ertragslage (Erfolgsrechnung)

Die Erhöhung des Mietertrags ist auf die Mietzinsanpassung im Mai 2023 zurückzuführen. Die aktivierten Eigenleistungen beziehen sich auf Eigenleistungen bei unseren laufenden Bauprojekten. Die übrigen Erträge beinhalten Erträge aus den angebotenen Dienstleistungen und Servicepauschalen sowie aus den Verwaltungsmandaten für die Baugenossenschaft des kaufmännischen Verbandes Zürich und der Liberalen Baugenossenschaft Höngg.

Der gestiegene Liegenschaftsaufwand ist hauptsächlich auf die Sanierungskosten der Liegenschaft Platzhirsch zurückzuführen, bei welcher eine Balkonsanierung durchgeführt werden musste und die der laufenden Rechnung belastet wurden.

Der Personalaufwand im Betrieb wie auch in der Verwaltung sank aufgrund von krankheitsbedingten Absenzen und Vakanzen in beiden Bereichen um CHF 0.2 Mio.

Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds entspricht dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich und musste aufgrund der durch die Gebäudeversicherung Zürich erhöhten Versicherungswerten um zusätzliche CHF 1.4 Mio. erhöht werden.

Der Unterhalt und die Instandsetzung der Mietobjekte wurden im 2023 im ordentlichen Umfang vorgenommen. Eine Rückvergütung der Versicherung für Sturmschäden bei der Siedlung Else Züblin verringert den Liegenschaftsaufwand gegenüber dem Vorjahr um TCHF 130.

Im Berichtsjahr fielen Kosten von externen Dienstleistern für die Unternehmensstrategie, die Mitwirkung und das Projektkonzept zur Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie an. Dem gegenüber fielen jedoch Ausgaben für Veranstaltungen geringer aus und der Verwaltungsaufwand konnte reduziert werden.

Mit Ausnahme der Liegenschaften im Bau wurden bei allen Objekten die ordentlichen Abschreibungen vorgenommen.

Die Steuern enthalten die Steuern auf dem Jahresergebnis und den definitiv veranlagten Steuerperioden.

Mieterfranken

Der Mieterfranken stellt dar, wofür die Mieteinnahmen anteilmässig ausgegeben werden. Die grössten drei Kostenfaktoren sind Abschreibungen und Rückstellungen, der Finanzierungs- und der Betriebsaufwand.

Im Berichtsjahr bilden wiederum die Abschreibungen und Rückstellungen (Einlagen in den Erneuerungsfonds) mit 41% den grössten Kostenblock.

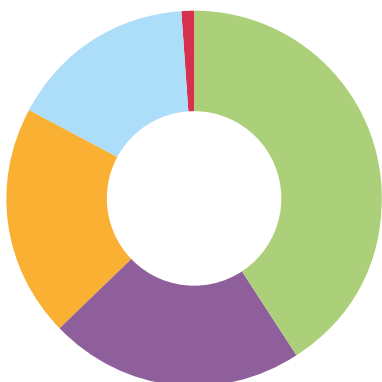
Der Finanzierungsaufwand beinhaltet hauptsächlich die Zinskosten der Fremdfinanzierung und ist abhängig von der Laufzeit und den aktuellen Marktzinsen. Die Entwicklung der Zinsmärkte führte dazu, dass die Fremdfinanzierung teurer wurde und ausgelaufene Hypotheken zu höheren Zinssätzen erneuert werden mussten. Dies führte bei praktisch gleich hoch bleibender Verschuldung zu einem höheren Finanzierungsaufwand gegenüber dem Vorjahr.

Der Betriebsaufwand für die Verwaltung unserer Wohnungen konnte gegenüber dem Vorjahr konstant gehalten werden.

Der Verwaltungsaufwand beinhaltet insbesondere die Saläre und Sozialleistungen des Personals der Verwaltung, diverse Kosten wie Büromiete und -material, Porti, Versicherungen, Honorare Dritte, Anlässe inkl. Generalversammlung, Geschäftsmobiliar und Geschäftsbericht sowie die Kosten für das Genossenschaftsmagazin «DasHeft», die Verwaltungsratsentschädigungen, die Siedlungskommissionen und den Mitwirkungsprozess. Gegenüber dem Vorjahr resultierte beim Verwaltungsaufwand ein leicht tieferer Wert von 15.8%.

In diesem Jahr fielen wiederum keine ausserordentlichen Kosten oder Wertberichtigungen an. Entsprechend betragen die übrigen Ergebnisse null.

Mieterfranken - IST 2023



	SuHo 2023	SuHo 2022	SuHo 2021
Abschreibungen und Rückstellungen	41%	41%	43%
Finanzierungsaufwand	22%	19%	19%
Betriebsaufwand	20%	20%	20%
Verwaltungsaufwand	16%	17%	15%
Betriebserfolg/Jahresgewinn	1%	3%	3%
Übrige Ergebnisse	0%	0%	0%

Bilanz

Aktiven	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	3'902'055	5'483'685
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45'441	272'218
Übrige kurzfristige Forderungen	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'767'361	2'088'647
Total Umlaufvermögen	5'714'857	7'844'550
<i>in % der Bilanzsumme</i>	1%	1%
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	1'000'606	1'099'919
Beteiligungen	2	1
Sachanlagen		
Bruttoanlagekosten Liegenschaften	676'670'799	676'109'719
Wertberichtigung (Amortisationskonto)	-81'958'070	-75'523'752
Heimfallkonto	-8'214'154	-8'082'160
	586'498'575	592'503'807
Liegenschaften im Bau	30'159'915	13'523'793
Mobile Sachanlagen	1'147'803	1'293'311
Total Sachanlagen	617'806'292	607'320'911
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	21'500	10'000
Total Anlagevermögen	618'828'400	608'430'830
<i>in % der Bilanzsumme</i>	99%	99%
Total Aktiven	624'543'257	616'275'380

Bilanz

Passiven	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'062'956	1'832'307
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4'789'947	534'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'100'845	2'700'334
Kurzfristige Rückstellungen	101'200	85'300
Total kurzfristiges Fremdkapital	9'054'947	5'151'941
<i>in % der Bilanzsumme</i>	1%	1%
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken	437'479'000	438'049'000
Anleihe Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	60'300'000	60'300'000
Depositenkasse	16'847'012	17'726'751
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	514'626'012	516'075'751
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	58'548'073	52'573'162
Solidaritätsfonds	2'211'623	2'136'997
übrige langfristige Rückstellungen	3'259'499	3'259'499
Total Rückstellungen	64'019'196	57'969'658
Total langfristiges Fremdkapital	578'645'207	574'045'408
<i>in % der Bilanzsumme</i>	93%	93%
Total Fremdkapital	587'700'155	579'197'349
<i>in % der Bilanzsumme</i>	94%	94%
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	27'700'000	27'971'500
Gesetzliche Gewinnreserve	1'085'500	1'040'500
Freiwillige Gewinnreserve	7'040'000	7'040'000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	561'584	127'638
Jahresgewinn	456'018	898'393
Total Bilanzgewinn	1'017'602	1'026'031
Total Eigenkapital	36'843'102	37'078'031
<i>in % der Bilanzsumme</i>	6%	6%
Total Passiven	624'543'257	616'275'380

Erfolgsrechnung

	2023 in CHF	2022 in CHF
Liegenschaftsertrag netto	31'658'009	30'664'422
Aktivierete Eigenleistungen	340'501	347'495
Übrige Erträge	929'113	977'839
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	32'927'623	31'989'755
Liegenschaftenaufwand	-2'713'281	-2'483'117
Baurechtszins	-84'692	-84'692
Personalaufwand Betrieb	-2'436'869	-2'464'575
Einlagen Erneuerungsfonds	-6'467'082	-5'033'724
Versicherungen	-241'488	-241'929
Nebenkosten (Abgaben und Gebühren)	-1'081'776	-1'251'978
Verwaltungsaufwand	-2'180'556	-2'303'445
Personalaufwand Verwaltung	-3'196'477	-3'509'612
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	14'525'402	14'616'683
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-6'922'148	-6'999'498
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7'603'255	7'617'185
Finanzaufwand	-6'961'207	-5'803'629
Finanzertrag	31'619	70'165
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	673'667	1'883'722
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	0	-1'399'998
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	0	500'000
Jahresergebnis vor Steuern	673'667	983'724
Direkte Steuern	-217'649	-85'331
Jahresgewinn	456'018	898'393

Geldflussrechnung

	2023 in CHF	2022 in CHF
Jahresgewinn	456'018	898'393
Abschreibungen/Fondseinlagen	13'389'230	13'456'969
Veränderung Solidaritätsfonds	74'627	66'232
Veränderung langfristiger Rückstellungen	0	-500'000
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	13'919'874	13'921'594
Veränderung kurzfristiger Forderungen	226'777	-13'889
Veränderung aktiver Rechnungsabgrenzungen	321'286	-636'049
Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten	-769'351	760'078
Veränderung passiver Rechnungsabgrenzungen	400'511	-720'408
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	15'900	-29'400
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	14'114'997	13'281'926
Veränderung Finanzanlagen	99'312	62'012
Veränderung Anlageprojekte	-17'197'202	-6'873'704
Entnahme aus Erneuerungsfonds	-492'170	-585'742
Investitionen Betriebseinrichtungen	-210'328	-148'411
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-17'800'388	-7'545'845
Veränderung verzinslicher Verbindlichkeiten	2'806'208	-6'873'301
Einzahlungen in Genossenschaftskapital	-283'000	302'800
Verzinsung Genossenschaftskapital	-419'447	-411'191
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	2'103'760	-6'981'692
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-1'581'631	-1'245'611
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	5'483'685	6'729'296
per 31. Dezember	3'902'055	5'483'685
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-1'581'631	-1'245'611

Anhang

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (Art. 957 - 963b OR, gültig ab 1. Januar 2013) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens unserer Genossenschaft die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

Mieterforderungen sowie übrige kurzfristige Forderungen
Die Mieterforderungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Einzelwertberichtigungen.

Liegenschaften
Der Liegenschaftswert brutto beinhaltet die ursprünglichen Anlagekosten, zuzüglich der seitherigen wertvermehrenden Investitionen. Die Liegenschaften werden direkt mit 1% vom Anschaffungswert exkl. Land abgeschrieben. Für im Baurecht erstellte Bauten erfolgt die Abschreibung der Baukosten linear nach Massgabe der Bestimmungen im Baurechtsvertrag.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Mobiliar, Einrichtungen, Büromaschinen, Fahrzeuge und EDV-Anlagen
Die Betriebseinrichtungen werden direkt mit 20%, 25% resp. 40% pro Jahr vom Buchwert abgeschrieben.

Liegenschaften im Bau
Dem Baukonto werden die tatsächlichen Aufwendungen für den Erwerb von Liegenschaften, die Erstellung der Bauten sowie allfällige damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen belastet. Die Kosten von späteren Investitionen werden dem Baukonto nur insofern belastet, als dadurch eine wesentliche Wertvermehrung eintritt.

Erneuerungsfonds
Dem Erneuerungsfonds werden gemäss den Bestimmungen der Stadt Zürich jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.

Depositenkasse
Die Depositenkassengelder werden zum Nominalwert bilanziert und unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten betragslich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

Genossenschaftskapital
Eine Rückzahlung des Genossenschaftskapitals ist an Kündigungsfristen von 3 Monaten gebunden.

Derivative Finanzinstrumente
Derivative Finanzinstrumente werden nur eingesetzt, um Fremdwährungs- oder Zinsänderungsrisiken abzusichern. Die Zinssatz-Swaps und Cross-Currency-Swaps die zum Zweck der Absicherung abgeschlossen werden, werden nicht bilanziert, aber im Anhang offengelegt.

Fremdwährungsumrechnung
Die bestehenden USD-Finanzierungen werden mittels Cross-Currency-Swaps gegen Währungsschwankungen abgesichert, sodass keine Währungsrisiken bestehen.

Anhang

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Anlagekosten und Gebäudeversicherungswerte (GVZ-Wert)

	Anlagekosten per 01.01.2023 in CHF	Veränderung im Jahre 2023 in CHF	Anlagekosten per 31.12.2023 in CHF	GVZ-Wert per 31.12.2023 in CHF
Liegenschaften				
Mattenhof	176'446'171	0	176'446'171	159'048'876
Hohmoos REFH	23'433'945	0	23'433'945	37'901'713
Hohmoos MFH	9'120'810	0	9'120'810	11'233'854
Moosacker	4'692'386	0	4'692'386	13'174'341
Dübendorfstrasse 217	13'742'773	0	13'742'773	9'370'732
Weibelacker	5'903'319	0	5'903'319	7'123'091
Sunnige Hof	14'362'028	0	14'362'028	26'070'559
Probstei Ost	3'254'553	0	3'254'553	8'233'068
Probstei West	3'400'361	0	3'400'361	8'323'393
Eichacker	8'129'434	0	8'129'434	19'272'345
Krokusdörfli	30'262'814	0	30'262'814	34'495'251
Wehntaler Kopfbau	3'479'948	0	3'479'948	8'256'983
Wehntaler REFH	8'504'447	0	8'504'447	15'034'911
Wehntaler MFH	8'934'855	0	8'934'855	9'558'168
Rieterstrasse	9'244'235	0	9'244'235	4'316'049
Platzhirsch	12'146'362	0	12'146'362	4'938'927
Tüffenwies	26'398'781	0	26'398'781	37'633'762
Else Züblin Nord	61'811'588	0	61'811'588	64'553'320
Else Züblin Ost	10'274'150	0	10'274'150	17'109'855
Else Züblin Mitte	20'612'414	0	20'612'414	35'399'319
Else Züblin West	63'230'053	561'080	63'791'132	47'900'974
Morgenrain	32'624'920	0	32'624'920	27'441'773
Liegenschaften im Bau				
Silbergrieb	117'387'394	0	117'387'394	74'553'458
Mattenhof 3	8'711'981	0	8'711'981	0
Total Liegenschaften	676'109'719	561'080	676'670'799	680'944'722

Anhang

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Bauprojekte		
Neubau Mattenhof 3	12'254'222	3'360'795
Sanierung Sunnige Hof	11'398'613	5'349'762
Neubau Probstei	3'322'972	1'798'051
Neubau Silbergrueb	1'877'345	1'715'514
Nachhaltigkeit Mattenhof	580'983	187'658
Übrige laufende Bauprojekte unter CHF 500'000	725'780	1'112'012
Total Baukosten	30'159'915	13'523'793
Beteiligungen		
Vivimus AG, Zürich		
Aktienkapital	500'000	500'000
Kapital- und Stimmenanteil in %	80	80
Bilanzwert	400'001	400'000
Buchwert	2	1

Anhang

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Wertberichtigung (Amortisationskonto)		
Bestand am 1. Januar	75'523'752	69'041'127
Einlagen	6'434'318	6'482'626
Bestand am 31. Dezember	81'958'070	75'523'752
Heimfallkonto		
Bestand am 1. Januar	8'082'160	7'950'166
Einlagen	131'994	131'994
Bestand am 31. Dezember	8'214'154	8'082'160
Verzeichnis der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten		
Gläubiger		
Zürcher Kantonalbank	237'590'000	237'966'000
Anleihe EGW	60'300'000	60'300'000
Basler Kantonalbank	60'000'000	60'000'000
UBS AG	74'000'000	74'000'000
Luzerner Kantonalbank	22'000'000	22'000'000
Bank Avera	13'889'000	14'083'000
BVK	30'000'000	30'000'000
Depositenkasse	16'847'012	17'726'751
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	514'626'012	516'075'751
Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten		
Bis fünf Jahre	255'639'000	207'912'000
Über fünf Jahre	258'987'012	308'163'751
Total	514'626'012	516'075'751

Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Die Genossenschaft hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 22.03.2036 abgeschlossen, welcher in beiderseitigem Einvernehmen verlängert werden kann. Der aktuelle Baurechtszins beträgt CHF 84'692.

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften durchgeführt. Im Vorjahr wurde ein Darlehen über CHF 1'200'000 gegenüber der Vivimus AG gewährt, welches gleichzeitig um CHF 1'199'999 wertberichtigt wurde.

Anhang

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Entschädigung an Verwaltungsratsmitglieder gemäss Reglement der Stadt Zürich		
Sitzungsgelder	87'875	97'665
Baukommission	17'304	30'890
Total Verwaltungsratsentschädigung	105'179	128'554
Weitere Entschädigungen an Verwaltungsratsmitglieder ohne Mitwirkung		
Operative Mitarbeit	11'822	22'820
Total	11'822	22'820
Mitwirkung		
Entschädigung Verwaltungsrat	16'896	22'665
Personalaufwand Geschäftsstelle	111'069	87'778
Übriger Projektaufwand	11'688	17'032
Total Aufwand Mitwirkung	139'653	127'475
Honorar der Revisionsstelle		
Revisionsdienstleistungen	26'602	26'387
Total Honorar der Revisionsstelle	26'602	26'387
Verpfändete Aktiven		
Grundpfandbestellungen (Liegenschaften Nettobuchwerte)	586'498'575	592'503'807
Beanspruchte Kredite		
Hypothekarkredite	438'031'000	438'583'000
Anleihe EGW	60'300'000	60'300'000
Total beanspruchte Kredite	498'331'000	498'883'000
<i>Es handelt sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.</i>		
Brandversicherungswerte		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswerte)	680'944'722	617'237'083
Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	2'685'138	2'685'938
Total	683'629'860	619'923'021

Anhang

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	52'573'162	48'125'180
1% Zuweisung vom Gebäudeversicherungswert	6'467'082	5'033'724
Entnahmen	-492'170	-585'742
Bestand am 31. Dezember	58'548'073	52'573'162
Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar	2'136'997	2'070'765
Einlagen	118'535	114'381
Entnahmen	-43'908	-48'149
Bestand am 31. Dezember	2'211'623	2'136'997

Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Aufwand des Vorjahres in der Höhe von CHF 1'399'998 betrifft die Wertberichtigung der Beteiligung und des Darlehens an die Vivimus AG und eine Auflösung einer Rückstellung von CHF 500'000.

Nettoauflösung stille Reserven

Im Vorjahr wurden stille Reserven im Betrag von CHF 433'768 aufgelöst.

WEITERE ANGABEN

Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr bei 47 und im Vorjahr bei 48.

Anhang

Derivative Finanzinstrumente		31.12.2023 in CHF	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Zinssatz-Swaps				
Gegenpartei	Laufzeit	Kontraktwert	Marktwert	Marktwert
Zürcher Kantonalbank	24.11.2020–30.12.2050	22'000'000	-431'108	3'673'369
UBS	30.06.2018–30.06.2038	9'000'000	-294'847	814'002
UBS	31.03.2015–31.03.2043	22'000'000	-1'502'489	1'886'255
		53'000'000	-2'228'444	6'373'626
Cross-Currency-Swaps				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
UBS	31'000'000	31'000'000	-1'898'344	-464'121
Devisentermingeschäfte				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
Luzerner Kantonalbank	0	0	0	323'670
Energie-Contracting				
		Ablauf	Erstellungskosten der Anlage in CHF	Jährliche Grundgebühr in CHF
Siedlung Silbergrueb Süd		15.04.2024	1'435'600	123'800
Siedlung Silbergrueb Nord		April 2050	683'600	65'333
			2'119'200	189'133

Mit den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ) bestehen Energie-Contracting-Verträge für die Raumheizung und Brauchwarmwassererwärmung der Siedlung Silbergrueb Süd und Nord mit einer Laufzeit von 30 Jahren. Die Anlage Süd wird per 15. April 2024 für CHF 1.332 Mio. übernommen.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. Dezember 2023

Antrag des Verwaltungsrats

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Vortrag vom Vorjahr	561'584	127'638
Jahresgewinn	456'018	898'393
Bilanzgewinn	1'017'602	1'026'031
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.75 %	-488'931	-419'447
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-23'000	-45'000
Vortrag auf neue Rechnung	505'671	561'584

Bericht der Revisionsstelle

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden- geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 44 bis 54) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 14. März 2024

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Monica González del Campo
Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin



OERLIKON

UNTERSTRASS

SCHWAMENDINGEN

ALTSTETTEN

NIEDERDORF

ENGE

ALBISRIEDEN

MÖNCHALTORF

WETZIKON

Impressum

Herausgeberin

Siedlungsgenossenschaft Sonnige Hof
Mattenhof 25
Postfach
8051 Zürich
T. 044 317 20 20

Redaktion

Vasilije Mustur (Leitung)

Korrektorat

Beat Zaugg

Layout

Michael Müller

Bilder

Phil Müller, Nicolas Burri, Ulrich Wydler

Illustrationen

Kathrin Bänziger

Druck

Ostschweiz Druck AG, 9300 Wittenbach

Ausgabe

Mai 2024

