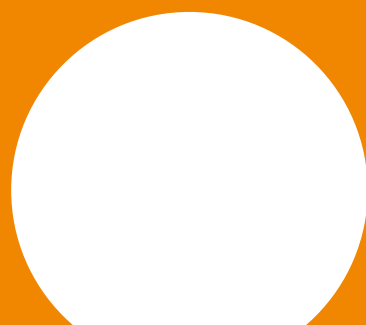


 **SUNNIGE HOF**
GESCHÄFTSBERICHT

20
22

Inhaltsverzeichnis

Brief an die Genossenschafter*innen	5
Lagebericht	7
Schwerpunktthema	
Entstehung der Mitwirkung	10
Genossenschaftsprojekt Ersatzneubau Probstei	14
Genossenschaftsprojekt Klimamassnahmen Mattenhof	18
Kennzahlen	
Der Sunnige Hof in Zahlen	24
Finanzbericht und Jahresrechnung	35



Brief an die Genossenschafter*innen

Liebe Genossenschafter*innen
Liebe Leser*innen

Der bedeutende französische Poet Victor Hugo liess sich einst mit einem spannenden Satz zitieren, als er über die Zukunft unserer Gesellschaft nachdachte: «Die Zukunft hat viele Namen: Für Schwache ist sie das Unerreichbare, für die Furchtsamen das Unbekannte, für die Mutigen die Chance.» Unsere Siedlungsgenossenschaft möchte zu den Mutigen unserer Zeit gehören – denn die letzten Monate und Jahre haben uns vor Augen geführt, dass der Status quo nicht selbstverständlich ist und wir unsere herausragende Ausgangssituation bewahren und nutzen müssen.

In einer Zeit, die geprägt ist von globalen Herausforderungen wie die des Ukraine-Krieges, einer akuten Energiemangellage oder einer markanten Inflation, stellen der soziale Zusammenhalt und unsere Widerstandskraft wichtige Säulen unserer Gesellschaft dar. Diese gilt es nicht einfach zu bewahren, sondern vielmehr auch weiterzuentwickeln. Dabei wollen wir als tragende Institution in der Region Zürich, die für fast 5'000 Menschen Wohnraum bietet, eine Vorreiterrolle einnehmen. Damit dies möglich ist, müssen wir jedoch den Wandel erkennen und Trends antizipieren. Kurz: Wir müssen in der Lage sein, Zukunft zu denken und Zukunft zu gestalten. Zu einer sinnstiftenden Zukunft gehört ein funktionierendes Zusammenleben in der Gemeinschaft; Deshalb zeigen wir in unserem diesjährigen Geschäftsbericht, wie der Sunnige Hof die Mitwirkung lösungsorientiert, zukunftsgerichtet und erfolgreich gestaltet. Dabei richten wir einerseits den Scheinwerfer auf das Neubauprojekt der Siedlung Probstei, das ganz im Zeichen der Mitwirkung stand. Andererseits blicken wir auf die kürzlich umgesetzten Klimamassnahmen in der Siedlung Mattenhof. Gerade diese Massnahmen zeigen, dass uns eine partnerschaftliche und genossenschaftliche Weiterentwicklung der ökologischen Nachhaltigkeit am Herzen liegt.

Um die Zukunft gestalten zu können, ist aber auch ein gesundes finanzielles Fundament notwendig. Dieses haben wir dank eines wiederum positiven Jahresabschlusses gelegt. Wir dürfen Ihnen, liebe Genossenschafter*innen, einen guten

Geschäftsverlauf 2022 mit einem soliden Jahresgewinn und robusten Finanzkennzahlen präsentieren. Dieses erfreuliche Ergebnis garantiert uns die Flexibilität für unseren weiteren Weg in die Zukunft, dessen Ziel es ist, künftig noch mehr Menschen schöne und bezahlbare Lebensräume zur Verfügung stellen zu können.

Abschliessend möchten wir uns bei all jenen Weggefährten bedanken, welche den Sunnige Hof in den letzten Jahren begleitet haben; bei unseren Mitarbeitenden, die sich tagtäglich für das Wohl der Genossenschaft einsetzen, und bei der ganzen Genossenschaftsfamilie, die uns tatkräftig auf unserem Zukunftsweg unterstützt. Denn die Partizipation und eine respektvolle Debatte über eine tragfähige Zukunft sind für uns von zentraler Bedeutung – oder wie es der amerikanische Schauspieler George Burns einmal formulierte: «Schau in die Zukunft. In ihr wirst du den Rest deines Lebens verbringen.»

Snezana Blickenstorfer & Gabriele Burn



Snezana Blickenstorfer
Präsidentin
des Verwaltungsrats



Gabriele Burn
Geschäftsführerin

Lagebericht Sunnige Hof

Nach zwei Jahren pandemischer Lage hat das soziale Leben in der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof wieder Fahrt aufgenommen – und damit hielt auch pünktlich zum 80-Jahr-Jubiläum der Alltag wieder in der Genossenschaft Einzug. Dazu passt, dass der Sunnige Hof seinen runden Geburtstag an der letztjährigen Generalversammlung gemeinsam mit den Genossenschafter*innen physisch feiern konnte. Zudem gehörte der Ausbau der Mitwirkungsstrukturen zu den erzielten Meilensteinen.

Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof hat ihr Geschäftsjahr per 31. Dezember 2022 erneut solide abgeschlossen. So verzeichnete die Genossenschaft letztes Jahr nahezu unveränderte Mietzinseinnahmen und einen stabilen Jahresgewinn. Dieses erfreuliche Gesamtergebnis ist auf zahlreiche Faktoren zurückzuführen.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Nach zwei Jahren mit teilweise Homeoffice, digitalen Sitzungen und hybriden Veranstaltungen prägten die Ausläufer der Corona-Pandemie den Beginn des Berichtsjahres: So fielen einige Anlässe der Siedlungskommissionen (SiKos) zum Jahresbeginn noch dem Virus zum Opfer. Erst mit den Lockerungen der Schutzmassnahmen nahm das soziale Leben wieder Fahrt auf und auch das Tagesgeschäft entwickelte sich ohne grössere Nebengeräusche. Die Besonnenheit und Professionalität der Mitarbeitenden des Sunnige Hof zeigte sich ausserdem in der Bewältigung geopolitischer Entwicklungen und deren Folgen: Mit dem Ausbruch des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine nahm die Siedlungsgenossenschaft auf Initiative einiger aktiver Genossenschafter*innen hin mehrere ukrainische Flüchtlinge auf. Dank dieser Solidarität fanden die Ukrainer*innen in unserer Genossenschaftsfamilie Zuflucht.

Finanzkennzahlen

Die besonnene, nachhaltige und vorausschauende Geschäftsstrategie zahlte sich für die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof aus: So erzielte der Sunnige Hof im Berichtsjahr 2022 Mietzinseinnahmen in der Höhe von CHF 30.7 Mio. Ein Jahr zuvor kamen diese bei CHF 30.8 Mio. zu liegen. Der betriebliche Cashflow betrug CHF 13.3 Mio (2021: CHF 14.1 Mio.) und unter dem Strich schloss die Siedlungsgenossenschaft das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresgewinn auf Vorjahresniveau von CHF 0.9 Mio. ab. Währenddessen beliefen sich letztes Jahr die verzinslichen Verbindlichkeiten auf rund CHF 517 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr sanken die Verbindlichkeiten somit um etwa CHF 7 Mio. Die Bruttoanlagekosten beliefen sich im Berichtsjahr 2022 auf 689.6 Mio (2021: CHF 682.8 Mio.) Die Zusammenarbeit zwischen dem Sunnige Hof und der

Senevita AG, die über das gemeinsame Tochterunternehmen Vivimus AG läuft, wurde indes auf eine neue Basis gestellt. Dabei wurden die bestehenden Verträge aufgelöst. Dies hatte Folgen für die Jahresrechnung 2022: Die über Darlehen finanzierten Initialkosten der Vivimus AG über CHF 1.2 Mio. sowie der Beteiligungsbuchwert von CHF 0.2 Mio. mussten vollständig wertberichtigt werden. Gleichzeitig wurden jedoch die dazu in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen von CHF 0.5 Mio. aufgelöst und für die Wertberichtigung verwendet. Die unternehmerischen Risiken der Pflegeabteilung liegen künftig vollständig bei Senevita. Darüber hinaus erhält die Siedlungsgenossenschaft einen marktgerechten Mietertrag und in den Büchern des Sunnige Hof finden sich keine Risiken mehr für den Pflegebetrieb.

80 Jahre Sunnige Hof

Das Gemeinschaftsgefühl innerhalb des Sunnige Hof manifestierte sich an der Jubiläums-Generalversammlung. In der Halle 550 in Zürich-Oerlikon feierten die rund 750 Genossenschafter*innen und Gäste nach zwei schriftlich durchgeführten Generalversammlungen in Folge den 80. Geburtstag der Genossenschaft. Sie konnten sich zum ersten Mal wieder physisch treffen und den Dialog mit der Geschäftsleitung, dem Verwaltungsrat und den Mitarbeitenden pflegen. Die Genossenschafter*innen stimmten sämtlichen zur Abstimmung stehenden Traktanden zu – darunter auch einer Statutenanpassung im Baubereich.

Mitwirkung

Mit einer deutlichen Mehrheit verabschiedeten die Genossenschafter*innen die Verankerung der Mitwirkung mittels einer Teilrevision in den Statuten der Genossenschaft. Einzelne Resultate aus dem 2017 eingeleiteten Mitwirkungsprozess sind bereits sichtbar; etwa in den Klimamassnahmen im Mattenhof oder im genossenschaftlich angelegten Partizipationsprozess für einen Ersatzneubau der Siedlung Probestei (siehe Beiträge auf den Seiten 14-17). Zu dieser basisdemokratischen Stossrichtung passt, dass der Sunnige Hof die Mitwirkung weiter ausbauen möchte – mitunter mit einer

neu geplanten Siedlungsversammlung in der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf. Der partizipative Gedanke zeigte sich zudem im Findungsprozess für zwei neue Verwaltungsratsmitglieder, die an der Generalversammlung 2023 zur Wahl gestellt werden. Hingegen konnten die Mitwirkenden und der Verwaltungsrat bei einigen Punkten im zu überarbeitenden Mitwirkungsreglement noch keinen Konsens erzielen. Daher beschloss der Verwaltungsrat in Absprache mit den Siedlungsdelegierten, das bestehende Mitwirkungsreglement befristet bis zum 31. Dezember 2024 in Kraft zu belassen und einen separaten Anhang mit dem Titel «Entschädigung zum Mitwirkungsreglement» zu implementieren.

Bauen

Im für die Genossenschaft wichtigen Bereich «Bauen» konnten im vergangenen Geschäftsjahr einige Projekte weiter vorangetrieben werden: Im Frühling 2022 wurde die letzte Einsprache gegen den Neubau Mattenhof 3 aus der Nachbarschaft zurückgezogen und im Spätherbst konnten die Abbrucharbeiten beginnen. Darüber hinaus erfolgte die erste Sanierungsetappe der denkmalgeschützten Siedlung Sunnige Hof, bei der 16 Reihen- und fünf Einfamilienhäuser umfassend saniert wurden. Ausserdem haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung im Verlaufe des Berichtsjahres 2022 entschieden, die Siedlung Eichacker in Zürich-Schwamendingen langfristig durch einen Neubau zu ersetzen. Weiter konnte der Sunnige Hof den Architekturwettbewerb für den Ersatzneubau Probstei erfolgreich abschliessen. Nun geht es an die Bereinigung des Projekts und danach an das Vorprojekt.

Vermietung

Im Frühling des letzten Jahres haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsstelle das Vermietungsreglement angepasst und per 4. Juli 2022 neu in Kraft gesetzt. Das neue Reglement sieht unter anderem eine fünfjährige Karenzfrist bei einem internen Wohnungswechsel oder einer Umsiedlung vor. Zudem öffnet sich der Sunnige Hof mit dem neuen Vermietungsreglement gegenüber einer jüngeren und moderneren Zielgruppe. Abschliessend vereinfachte der Sunnige Hof die Vermietungsgrundsätze. Priorität bei der Vergabe eines Mietobjektes haben die Genossenschafter*innen. Mit diesen Anpassungen stellt der Sunnige Hof einerseits sicher, dass die Siedlungsgenossenschaft ihren Mitgliedern weiterhin preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen kann. Andererseits konnte die Vermietungsabteilung mit den erwähnten Anpassungen die internen Wartelisten reduzieren, die Wartedauer für einen Mietobjektwechsel verkürzen und somit einen Rückgang des Wohnungsleerstandes erreichen. Der Genossenschaft gelang es, die Leerstandsquote von 1.3 Prozent im Jahr 2021 auf rund 1 Prozent im Berichtsjahr 2022

zu senken. In diesem Zusammenhang verzeichnete die Vermietungsabteilung für das Geschäftsjahr 2022 insgesamt 147 Wohnobjektwechsel. Davon gelangten 55 Objekte auf den freien Wohnungsmarkt. Des Weiteren kam der Sunnige Hof den Mietenden im Jahr 2022 mit Mietzinserslassen von CHF 285'600 entgegen.

Energiekrise

Bereits im Jahr 2022 hatte der Sunnige Hof unter der Energiemangellage zu leiden. Die steigenden Preise für Erdgas oder Öl haben zu erhöhten Strom- und Heizkosten und damit zu einem Anstieg der Heiz- und Nebenkosten geführt. Über die gesamte Siedlungsgenossenschaft hinweg erhielten die Bewohner*innen für die Heizperiode von Juli 2021 bis Juni 2022 folglich weniger Geld als in der Vergangenheit üblich aus den einbezahlten Akontozahlungen zurück. In einzelnen Siedlungen waren teilweise sogar Nachzahlungen für die Heiz- und Nebenkosten fällig. Um der aktuellen Kostenexplosion im Energiesektor entgegenzuwirken, wurde der Energieverbrauch in den Siedlungen in den vergangenen Monaten laufend angepasst. Dazu gehören die Optimierung der Heizungsanlagen sowie eine wiederkehrende Sensibilisierung der Genossenschafter*innen zu dieser Thematik.

Nachhaltigkeit

Der Sunnige Hof hat letztes Jahr einen CO₂-Bericht in Auftrag gegeben, um den eigenen Energie- und Strombedarf in Form von CO₂-Emissionen im Betrieb und bei der privaten Nutzung aller Siedlungen im Jahr 2022 zu ermitteln. Die aktuellen Treiber der CO₂-Emissionen flossen in diese Messungen mit ein. Dazu gehören alle baulichen Tätigkeiten der Genossenschaft. Obwohl die Genossenschaft gemäss dem CO₂-Bericht zu den vorbildlicheren Betrieben hinsichtlich der Nachhaltigkeit zählt, möchte der Verwaltungsrat in diesem Bereich vorankommen. Aus diesem Grund hat er den Beschluss gefasst, im Jahr 2023 die Erarbeitung einer gesamtgenossenschaftlichen Nachhaltigkeitsstrategie an die Hand zu nehmen.

Organisation und Struktur

Anfang April 2022 stiess Cécile Bachmann zur Geschäftsleitung des Sunnige Hof. Sie verantwortet den Bereich Genossenschaftliches Leben & Kommunikation und ist in dieser Funktion mit ihrem Team verantwortlich für die gesamte Kommunikation gegen innen und aussen sowie für den Mitwirkungsprozess im Sunnige Hof. Die Kommunikationsfachfrau mit einem Soziologie- und Ökonomiestudium an der Universität Basel bringt langjährige Berufserfahrung in der Unternehmenskommunikation und insbesondere im Finanzbereich mit. Abschliessend waren im Sunnige Hof per Ende des Jahres 2022 insgesamt 57 Mitarbeitende beschäftigt.

Der Verwaltungsrat hat den Beschluss gefasst, im Jahr 2023 die Erarbeitung einer gesamtgenossenschaftlichen Nachhaltigkeitsstrategie an die Hand zu nehmen.

Risiken

Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat überprüfen jährlich die wesentlichen Risiken, wie sich diese entwickeln und mit welchen Massnahmen sie sich begrenzen lassen. Mit effektiven Analyse- und Controllinginstrumenten begegnen wir den Anforderungen an die Erkennung, Analyse und Verminderung von Risiken, denen der Sunnige Hof ausgesetzt ist. Ziel ist es, durch eine aktive Steuerung die Risiken beherrschbar zu machen und die Finanzkraft zu sichern. Es ist damit zu rechnen, dass die Heiz- und Nebenkostenthematik für die Genossenschafter*innen nach wie vor präsent sein wird. Nach einem jahrelangen Niedrigzinsumfeld sehen wir uns seit 2022 wieder mit steigenden Zinsen konfrontiert. Es ist davon auszugehen, dass der Referenzzinssatz in absehbarer Zeit auf 1.5 Prozent ansteigt. Dieser Anstieg würde zu einer allgemeinen Erhöhung der Mietzinsen berechtigen. Wir beobachten diese Entwicklungen und achten darauf, dass unsere Zinsrisiken so klein wie möglich bleiben. So sind beispielsweise mehr als 70% unserer Kredite und Hypotheken langfristig fixiert. Zusätzlich hat der Sunnige Hof bereits in den Vorjahren sogenannte Zinssatz-Swaps über CHF 53.0 Mio. abgeschlossen. Diese laufen teilweise bis ins Jahr 2050 und sichern uns vor weiteren Zinserhöhungen ab. Mit diesen Massnahmen ist sichergestellt, dass sich die finanziellen Folgen einer Zinswende in Grenzen halten.

Ausblick

In den kommenden Monaten stehen beim Sunnige Hof spannende Projekte an. Im Sommer erfolgt der Spatenstich für den Mattenhof 3. Die 76 qualitativ hochwertigen Wohnungseinheiten und acht Attikawohnungen sollen im ersten Quartal 2025 bezugsbereit sein. Die Planungsarbeiten für den Ersatzneubau Probstei laufen auf Hochtouren und im Rahmen der

Klimamassnahmen wurden im Mattenhof Asphaltflächen in Grünflächen umgewandelt. Im Frühling 2023 startet in der Siedlung Sunnige Hof die zweite Sanierungsetappe für 27 Reiheneinfamilienhäuser sowie drei Einfamilienhäuser, welche bis zum Winter beendet sein werden. In Mönchaltorf ist der Grundsatzentscheid offen, wie mit der vierten Bauetappe umgegangen werden soll. Hierzu bedarf es eines Evaluationsberichts der Begleitgruppe «DasHaus», ob das Modell für Alterswohnen wie in Albisrieden auch in Mönchaltorf umgesetzt werden kann. Für die Siedlung Morgenrain in Wetzikon ist eine Gesamtsanierung vorgesehen – in welchem Umfang, soll die für das laufende Jahr geplante Zustandsanalyse zeigen. Darüber hinaus hat die Stadt Zürich Ende 2022 alle gemeinnützigen Bauträgerschaften eingeladen, sich als Team um ein Baurecht auf dem Areal Thurgauerstrasse in Zürich Nord zu bewerben. Die Ausschreibung sieht vor, dass dieses Projekt in Zusammenarbeit mit einem weiteren Genossenschaftspartner umgesetzt werden soll. Der Sunnige Hof hat sich mit dem Jugendwohnnetz Zürich (JUWO) zusammengeslossen und bewirbt sich gemeinsam mit diesem für die möglichen zwei Baufelder.

«Ich wünsche mir noch mehr Diversität in der Mitwirkung: Alle sind willkommen»

Snezana Blickenstorfer stiess 2009 zum Verwaltungsrat des Sunnige Hof. Seit 2014 steht sie dem Gremium vor. Die 47-jährige Rechtsanwältin war 2017 massgeblich an der Entstehung der Mitwirkung innerhalb der Siedlungsgenossenschaft beteiligt. Nun blickt sie im Gespräch auf die Initialisierungsphase zurück und berichtet, welches die grössten Herausforderungen waren.

Snezana Blickenstorfer, was hat Sie motiviert, die Mitwirkung im Sunnige Hof im Jahr 2017 ins Leben zu rufen?

Snezana Blickenstorfer: Wir mussten in den Jahren zuvor feststellen, dass unsere Entscheidungsstrukturen nicht mehr zeitgemäss waren und nicht mehr der Grösse unserer Genossenschaft entsprachen. Unsere Mitgliederzahlen stiegen in den letzten 15 Jahren stetig, von rund 1000 auf 2500 Genossenschafter*innen, und inzwischen verfügen wir über rund 600 zusätzliche Wohnungen. Zudem wünschten wir uns, Entscheidungen innerhalb der Siedlungsgenossenschaft breiter abstützen zu können und das Mitbestimmungsrecht sowie die Wirksamkeit der Genossenschafter*innen zu stärken.

Sie sprechen davon, dass die Genossenschaft nicht mehr zeitgemäss aufgestellt war. Was bedeutet das konkret?

Wir zählten zu den älteren und behäbigen Genossenschaften, welche es gewohnt waren, ihre Entscheidungen allein von oben nach unten – natürlich immer mit Blick auf den statutarischen Gesellschaftszweck – zu fällen und umzusetzen. An der Generalversammlung durften dann die Genossenschafter*innen die Entscheidungen lediglich annehmen oder verwerfen. Ausserdem konnten wir nicht mehr mit Sicherheit sagen, was unsere Genossenschafter*innen im Alltag bewegt. So wussten wir nicht, ob es sich bei einzelnen Meinungsäusserungen um Partikularinteressen oder tatsächlich um ein genossenschaftsweites Bedürfnis handelte. Kurz: Wir waren nicht mehr am Puls unserer Bewohner*innen.

So ist also die Idee der Mitwirkung entstanden. Wie dürfen wir uns die Etablierung der Mitwirkung vorstellen?

Wir gingen ergebnisoffen an das Mitwirkungsprojekt heran. Wir waren und sind nach wie vor der Ansicht, dass sich die

Mitwirkung nicht von aussen aufzwingen lässt. Die Teilnahme an einem nachhaltigen Mitwirkungsprozess muss sich seinen Weg von innen nach aussen bahnen. Deshalb gingen wir jeden Schritt unseres Weges gemeinsam mit den Genossenschafter*innen. Wir starteten als Erstes mit Workshops und Informationsveranstaltungen. Bei diesen Veranstaltungen haben wir eine Standortbestimmung vorgenommen. Wir holten bei den Teilnehmenden ab, welche Themen sie beschäftigen. Aus diesen Workshops und Informationsveranstaltungen, an welchen gegen 65 Mitglieder teilnahmen, ergaben sich wiederum Arbeitsgruppen, in denen auch Mitglieder der Geschäftsstelle und des Verwaltungsrates vertreten waren. Die Arbeitsgruppen beugten sich über strukturelle Grundsatzfragen genauso wie über Alltagsthemen. Aus diesen Gefässen kristallisierte sich beispielsweise heraus, dass die Genossenschafter*innen frühzeitig in Entscheidungsprozesse miteinbezogen werden möchten und wünschten, der Geschäftsstelle oder dem Verwaltungsrat selbst Inputs zu spezifischen Fragen zu liefern.

Und wo lagen für Sie in dieser Initialisierungsphase die grössten Herausforderungen?

Nicht jedem war sofort klar, dass die Mitwirkung für unsere Siedlungsgenossenschaft sinnvoll ist und unsere Gemeinschaft als Ganzes stärkt. Darüber hinaus durften wir das Erwartungsmanagement nicht aus den Augen verlieren, und nicht zuletzt mussten wir lernen, Kritik auszuhalten – besonders wenn wir auf kritische Fragen nicht sofort eine Antwort wussten, weil beispielsweise noch Abklärungen notwendig waren. Wir lernten aber auch, Kritik in konstruktive Lösungsansätze umzuwandeln. Aber noch heute steht ab und zu der Vorwurf im Raum, dass es uns mit der Mitwirkung nicht ernst genug ist. Ich kann den Genossenschafter*innen und Mitwirkenden versichern: Wir nehmen den Dialog sehr ernst. In





Präsidentin Snezana Blickenstorfer ist der Dialog mit den Genossenschafter*innen wichtig und ein Anliegen.



Hier geht es zum Video

allen Arbeits-, Begleit- und Projektgruppen sind je ein Mitglied des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung vertreten. Wir haben neben den bestehenden Gremien wie den Siedlungs- und Delegiertenversammlungen weitere Gefässe für den Austausch zwischen Mitwirkung und Verwaltungsrat geschaffen – wie die Standortbestimmung oder den Workshop NetzMitwirkung. Allein diese Beispiele illustrieren, dass es uns mit der Mitwirkung und dem Dialog ernst ist.

Sie sprechen von Erwartungsmanagement. Was meinen Sie damit?

Es stand die Befürchtung im Raum, die Genossenschafter*innen könnten im Zuge der Mitwirkung in die operative Tätigkeit der Geschäftsstelle eingreifen und beispielsweise über die Farben der Bodenplatten in den Badezimmern des Mattenhofs mitentscheiden wollen. Darum ging es den allermeisten Genossenschafter*innen jedoch nie. Sie möchten einfach mit uns über die wesentlichen Fragen der Siedlungsgenossenschaft sprechen. Gleichzeitig mussten wir den Mitwirkenden aber auch erklären, wie die Kompetenzen und Verantwortlichkeiten innerhalb der Genossenschaft verteilt sind. So liegt die strategische Ausrichtung grundsätzlich im Aufgaben-

«Wir haben bewiesen, dass die Mitwirkung im Sunnige Hof keine Modeerscheinung ist.»

Snezana Blickenstorfer, Präsidentin Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof

bereich des Verwaltungsrates. In der Mitwirkung müssen wir uns stets die Frage stellen: Handelt es sich um ein Thema, das in der Kernkompetenz der Generalversammlung, des Verwaltungsrates, der Geschäftsstelle oder der Mitwirkung liegt? Dennoch können und sollen wir im Sunnige Hof über Entscheidungen lustvoll diskutieren können.

Welche wesentlichen Fragen möchten Sie gemeinsam mit den Mitwirkenden klären?

Snezana Blickenstorfer: Da gibt es einige wie: Wohin soll sich die Genossenschaft weiterentwickeln? Wo legen wir unsere inhaltlichen Schwerpunkte? Möchten wir den Bewohnenden die günstigstmögliche Miete oder den maximalen Komfort bieten oder setzen wir voll auf Biodiversität und Klimaschutz? Was ist der richtige Mittelweg für unsere Genossenschaft?

Hatten Sie ein Vorbild, einen Benchmark, die Sie bei der Initialisierung der Mitwirkung angestrebt haben?

Snezana Blickenstorfer: In der Tat haben wir uns in der Genossenschaftsszene umgehört, wie die Mitbewerber die Mitwirkung umsetzen – ein klares Vorbild gab es und gibt es aber nicht. Zudem liessen wir uns von einem externen Branchenspezialisten in dieser Sache begleiten. Wir wollten mit den Genossenschafter*innen unseren eigenen Mitwirkungsweg begehen. Dieser sollte spezifisch auf den Sunnige Hof zugeschnitten sein. Ich denke, das ist uns gemeinsam mit den Mitwirkenden gut gelungen.

Gab es Schlüsselmomente, in denen Sie gespürt haben: Jetzt haben wir den höchsten Bergpass bezwungen?

Snezana Blickenstorfer: Es gab mehrere solcher Momente: die initialen Workshops, die sich durch eine hohe Teilnehmerzahl und engagierte Diskussionen auszeichneten; als die ersten fassbaren Arbeitsergebnisse wie der Büchertreff, der nur dank einem grossen Einsatz der involvierten Personen eröffnet und bis heute weitergeführt werden konnte, vorlagen; die erste Delegiertenversammlung, an denen gewählte Siedlungsdelegierte teilnahmen; bis hin zur überwältigenden Zustimmung der Genossenschafter*innen an der Generalversammlung zur dreijährigen Pilotphase der Mitwirkung. Insbe-

sondere die Pilotphase war für uns sehr wichtig. Einerseits, weil die Mitwirkung auf diese Weise zu unserer DNA wurde, und andererseits, weil wir in dieser Zeit wichtige Erfahrungen für die Zukunft der Mitwirkungsgefässe sammeln konnten. Und letztlich die Festschreibung der Mitwirkung in den Statuten. Wir hatten aber auch Rückschläge.

Welche?

Snezana Blickenstorfer: Zu Beginn waren die Siedlungsversammlungen schlecht besucht. So kamen Zweifel auf, ob fixe Mitwirkungsstrukturen für uns der richtige Weg sind. Dann machte uns die Corona-Pandemie einen Strich durch die Rechnung, weil wir uns nicht mehr physisch treffen konnten. Aber dank dem grossen Engagement und Durchhaltewillen der Delegierten sowie dem permanenten Austausch zwischen den Mitwirkenden und der Geschäftsstelle gelang es, die Mitwirkung auf ein gesundes Fundament zu stellen.

Rückblickend stellt sich die Frage: Welche drei Begriffe verbinden Sie mit der Mitwirkung?

Snezana Blickenstorfer: Gute Entscheidungen dank breit abgestützter Meinungsbildung, Selbstwirksamkeit der Genossenschafter*innen sowie die Stärkung der Gemeinschaft.

Und was wünschen Sie sich für die Zukunft der Mitwirkung?

Snezana Blickenstorfer: Wir haben bewiesen, dass die Mitwirkung keine Modeerscheinung ist. Schliesslich existiert sie bereits seit bald sechs Jahren. Die Teilnehmerzahl der Mitwirkung steigt stetig. Ich wünsche mir eine noch höhere Teilnehmerquote und mehr Diversität. Es sollen sich alle Genossenschafter*innen unabhängig von ihrer Bildung, Herkunft und Muttersprache engagieren. Es ist allerdings auch klar, dass nicht alle über die gleichen Ressourcen verfügen, um sich die notwendige Zeit zu nehmen. Alle Bewohnenden unserer Siedlungen sind an den Siedlungsversammlungen und in den weiteren Mitwirkungsgefässen herzlich willkommen. Es ist nie zu spät, sich in der Mitwirkung zu engagieren.

Wie aus einem partizipativen Genossenschaftsprozess ein überzeugendes Neubauprojekt wurde

Im Jahr 2017 führte der Sunnige Hof die Mitwirkung ein. Seither konnte die Siedlungsgenossenschaft den Diskurs mit seinen Genossenschaftler*innen nicht nur festigen, sondern auch ausbauen. Dank dieser Partnerschaft gelang es, erste Leuchtturmprojekte erfolgreich umzusetzen – dazu gehört der Ersatzneubau der Siedlung Probstei. Grund genug, gemeinsam mit einem beteiligten Genossenschaftler auf diesen gelungenen Mitwirkungsprozess zurückzublicken.

Sichtlich zufrieden blickt Lukas Schmid auf die Pläne und das Gipsmodell des geplanten Ersatzneubaus der Siedlung Probstei in Zürich-Schwamendingen. Dem 48-jährigen Zürcher gefällt, was er sieht. Angereichert mit kleinen Ecken und Kanten, zeugen die drei einfach geschnittenen Baukörper des Siegerprojekts «The Three Magnets» aus dem Architekturwettbewerb von Qualität: «Die Architekten haben entlang der Hauptstrasse kleine Erker in die Wohnungen eingeplant. Diese rhythmisieren einerseits die Strassenfassade, und andererseits werden die Bewohnenden dank diesen Erkern künftig aus den Küchenfenstern auf den langen Strassenverlauf hinausblicken – ein geschickt eingesetztes Mittel, um den knapp bemessenen Wohnungen Grosszügigkeit zu verleihen.»

Lukas Schmid weiss, wovon er spricht: Der ausgebildete Hochbauzeichner mit anschliessendem Architekturstudium in Winterthur und Berlin wohnt seit über zehn Jahren in der Else-Züblin-Siedlung in Zürich-Albisrieden, ist gleichzeitig Mitglied der Begleitgruppe Bau und somit Mitwirkender der ersten Stunde.

Kritischer Geist mit an Bord

Kein Zufall, band ihn die Geschäftsstelle des Sunnige Hof gemeinsam mit anderen Mitwirkenden zu einem frühen Zeitpunkt in die Erarbeitung der Projektziele für den Ersatzneubau Probstei mit ein und konnte dabei während dieses Mitwirkungsprozesses von seinem gesamten beruflichen und akademischen Erfahrungsschatz profitieren.

Für den zweifachen Familienvater war schnell klar, sich bei diesem Projekt einzubringen – selbst wenn oder vielleicht

auch gerade weil von ihm ab und an kritischere Töne zu vernehmen sind: «In der Tat gehöre ich zu den kritischen Geistern der Genossenschaft und halte mit meiner Meinung in der Regel nicht hinter dem Berg. Deshalb hielt ich es auch für richtig und wichtig, mich aktiv in diesen Prozess mit einzubringen», sagt Lukas Schmid.

Breite Basisarbeit ebnete den Weg zum Erfolg

Auf diese Worte liess Lukas Schmid denn auch Taten folgen: Für die Probstei konnte die Begleitgruppe Bau eine projektspezifische Arbeitsgruppe bilden und somit erstmals einen wichtigen Bestandteil ihres Mitwirkungskonzepts umsetzen. In diesem neu ins Leben gerufenen Mitwirkungsgefäss diskutierten die Mitwirkenden gemeinsam mit Mitgliedern aus dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung mögliche Anforderungen und Ziele für das Projekt und spiegelten sich gegenseitig die Ergebnisse der in Auftrag gegebenen Markt- und Standortanalyse.

Fester Bestandteil der Basisarbeit waren derweil Workshops, an denen nebst Verwaltungsrat und Geschäftsstelle auch die Projektgruppe miteinbezogen war. Daraus entstanden letztlich realistische Vorgaben für das nun vorliegende Ersatzneubauprojekt. «Wir haben uns viel Zeit für vertiefte Gespräche genommen und wogen diverse Argumente gegeneinander ab – ein fruchtbarer Mitwirkungsprozess», bestätigt Lukas Schmid. Überdies flossen auch die Anliegen der Probstei-Anwohner*innen in den Prozess mit ein und an einem Informationsanlass konnten alle interessierten Genossenschaftler*innen aus den umliegenden Siedlungen die Ergebnisse aus den Workshops diskutieren.





Genossenschafter und Architekt Lukas Schmid kann voll und ganz hinter dem Neubauprojekt Probstei stehen.



Hier geht es zum Video

Das Gespräch mit Lukas Schmid zeigt eindrücklich: Der Architekt ist Genossenschafter durch und durch. Neben seinem Engagement als Mitwirkender des Sunnige Hof ist er beispielsweise auch als Vorstandsmitglied einer anderen Siedlungsgenossenschaft im Raum Zürich tätig.

Blick auf das Wesentliche nicht verlieren

Trotz der Passion für die Genossenschaft und die Architektur: Fallstricke sind auch in einem solchen Projekt nicht zu vermeiden. So empfand Lukas Schmid es als herausfordernd, sich in den Diskussionen innerhalb der Projektgruppe nicht in der Vielfalt der Themen zu verlieren: «Es wurden Aspekte

auf unterschiedlichsten Ebenen diskutiert: Was ist eine angemessene Aufteilung der verschiedenen Wohnungstypen? Was braucht es für Infrastrukturen für ein genossenschaftliches Zusammenleben? Wie grosszügig sollen die Wohnungen bemessen sein? Über wie viele Nasszellen sollen die einzelnen Wohnungen verfügen, und wie soll die Kostenstruktur aussehen?» Um sich in all diesen Fragen einzubringen, war ein bestimmter Grad an Fachwissen hilfreich, gibt Lukas Schmid ebenfalls zu Protokoll.

Trotz der komplexen Aufgabenstellung lässt sich das Ergebnis sehen. Dazu war es wichtig, dass die Projektgruppe das

«Der Entwicklungsprozess war ein gutes Beispiel für einen funktionierenden Mitwirkungsprozess.»

Lukas Schmid, Genossenschaftler und Mitglied der Begleitgruppe Bau

Wesentliche nicht aus den Augen verlor: «Schliesslich ist es uns gelungen, einige wichtige Fokusthemen als Anliegen aus der Mitwirkungsgruppe für den weiteren Verlauf des Entwicklungs- und Planungsprozesses der neuen Probstei als Projektziele zu formulieren und dem Verwaltungsrat vorzuschlagen.» Der Verwaltungsrat prüfte diese Ideen und Vorschläge wohlwollend und fällte daraufhin seine Entscheidungen – in der Regel im Sinne der Mitwirkung.

Fokus auf soziale Nachhaltigkeit

Tatsächlich stand das Motto für die Verantwortlichen der Projektgruppe früh fest: «Wir waren uns einig, dass der Fokus auf kostengünstigen Wohnungen liegen muss», sagt Lukas Schmid. Als Kondensat aus den intensiven Diskussionen formulierte die Projektgruppe gemeinsam mit der Begleitgruppe Bau den Slogan «preisWertig: ökonomisch, ökologisch und sozial» für die Erneuerung des Wohnungsbestands in der Probstei. Dafür plant die Genossenschaft, die 36 Reihenhäuser an der Dübendorfstrasse durch Neubauten mit rund 135 Wohnungen zu ersetzen. Zeitgemässe Schalt- und Gästezimmer, ein Gemeinschaftsraum, Ateliers und ein Doppelkindergarten sollen zu einem lebendigen, flexiblen und familienfreundlichen Siedlungsangebot beitragen. Darüber hinaus sind im Ersatzneubau auch Grosswohnungen mit bis zu sechs Zimmern anzutreffen.

Bereichernde Juryarbeit

Nach dem erfolgreichen Abschluss der Projektdefinition mit der Festlegung der Ziele gingen der angestossene Architekturwettbewerb und die damit verbundene Juryarbeit professionell, zielgerichtet, stufengerecht wie auch in einer genossenschaftlichen Atmosphäre über die Bühne. «Für mich war die Tätigkeit in der Jury trotz grossem Zeitaufwand ein positives Erlebnis. Die Diskussionen zwischen den unabhängigen Fachspezialisten und den Genossenschaftsvertreter*innen war vielschichtig und bereichernd. So konnten die unterschiedlichsten Blickwinkel in die Bewertung der Projekte miteinbezogen werden», führt Lukas Schmid aus. Die Vertreterin des Amtes für Städtebau habe stets die Bewilligungsfähigkeit im Auge behalten, während für die Landschaftsarchitektin die Einbettung in die umliegenden Aussenräume und das Quartier Priorität hatte.

Im Schlusspurt und nach Abschluss des Mitwirkungsprozesses beugte sich die Jury im Beurteilungsprozess über vier Projekte, welche es in die engste Auswahl schafften. Einen klaren Favoriten hatte der verheiratete Familienvater zu diesem Zeitpunkt noch nicht. «Alle vier Projektvorschläge bewegten sich auf Augenhöhe.» Ausserdem verfolgten die Architektenteams verschiedene architektonische Ansätze. Während ein Projektteam einen Teil der Bausubstanz erhalten wollte, versuchte ein anderes Architekturbüro, die maximale Dichte zu erreichen. «Das waren interessante Beiträge, weil sie uns in der Schlussrunde dazu zwangen, nochmals über grundsätzliche Themen zu debattieren.»

Aussenraum überzeugte

Am Ende setzte sich das Projekt «The Three Magnets» des noch jungen Büros MMR Architekten im Gremium einstimmig gegen die Konkurrenz durch. Das Siegerprojekt leistet einen Beitrag zur Modernisierung der Gartenstadt Schwamendingen. Für Lukas Schmid gab unter anderem auch der Aussenraum den Ausschlag. «Die drei schlanken Häuser finden eine präzise Antwort auf die herausfordernde Situation der schmalen, entlang der Dübendorfstrasse gelegenen Grundstücke. Es gelingt den Architekten, auf der von der Strasse abgewandten Seite einen Siedlungsraum zu bilden, welcher auf selbstverständliche Weise beide Arealteile der Probstei miteinander verbindet.» Abgerundet wird das Projekt mit einem charakterstarken Steildach.

Beim Betrachten der Pläne und des Modells reflektiert der Genossenschaftler Lukas Schmid noch einmal die vergangenen Monate: «Der Entwicklungsprozess um den Ersatzneubau Probstei war ein gelungenes Beispiel für einen funktionierenden Mitwirkungsprozess, bei dem ein transparenter und offener Dialog zwischen Geschäftsstelle, Verwaltungsrat und Genossenschaftler*innen stattfand.» Daher ist für den Architekten klar: Das von der Begleitgruppe Bau verfasste Mitwirkungskonzept konnte erfolgreich umgesetzt werden und ist zukunftsfähig – zum Wohl der Bewohnenden und der Genossenschaft selbst.

«Bei diesem Projekt ergab jeder Schritt einen Sinn»

Seit sechs Jahren wertet der Sunnige Hof den Mattenhof mit zusätzlicher Grünfläche auf und erhöht damit die Lebensqualität der Genossenschafter*innen. Dieses langfristige Projekt setzt die Siedlungsgenossenschaft mittels eines Mitwirkungsprozesses um. Der Siedlungsdelegierte Michael Van den Bos und Katrin Gondeck, Leiterin der Abteilung DerBau, berichten im Doppel-Interview über ihre Erfahrungen und wagen einen Blick in die Zukunft.

Katrin Gondeck, der Sunnige Hof hat in den letzten Monaten in der Siedlung Mattenhof diverse Klimamassnahmen umgesetzt. Was war der Anlass für dieses genossenschaftliche Projekt?

Katrin Gondeck: Die sommerliche Hitze hat den Bewohner*innen seit ihrem Einzug in die neue Siedlung Mattenhof im Herbst 2017 zunehmend zu schaffen gemacht. Vor allem die grosse, dunkle Asphaltierungsfläche im Mattenhof ist in den Sommermonaten anfälliger für einen erhöhten Hitzestau und schränkt die Aufenthaltsqualität – gerade im Sommer – ein. Wie wir ja alle spüren, häufen sich die Hitzesommer in immer kürzeren Abständen, und somit haben sich auch die Klagen der Genossenschafter*innen über die Hitze im Mattenhof gehäuft. Diesen Umstand haben wir zum Anlass genommen, um uns die Frage zu stellen: Mit welchen Massnahmen können wir der Wärmeentwicklung im Mattenhof entgegenwirken und die Aufenthaltsqualität des Innenhofs verbessern? Wir tauschten uns mit den Landschaftsarchitekten aus und führten Temperaturmessungen in der Siedlung durch. Dabei wurde festgestellt, dass es im Sommer sogenannte Hitzeinseln gibt – also Stellen, an welchen die Temperaturen besonders hoch sind. Auf Grundlage dieser Messungen haben wir gemeinsam mit den Landschaftsarchitektinnen erste Vorschläge erarbeitet und holten gleichzeitig die Mitwirkenden des Mattenhofs ins Boot. Es war uns wichtig, dass wir sie an diesem Projekt teilhaben lassen. Schliesslich sind sie die Direktbetroffenen.

Wie haben Sie von der Mitwirkung reagiert, Herr Van den Bos, als die Geschäftsstelle Sie mit diesem Thema zum ersten Mal kontaktiert hat?

Michael Van den Bos: Ich kann zwar nur für mich sprechen, aber ich denke, wir alle haben es geschätzt, dass die Abteilung «DerBau» und die Geschäftsstelle in dieser Angelegenheit gleich mit konkreten Vorschlägen auf uns zugekommen

sind – zumal diese Thematik unsere Lebensqualität direkt tangiert. Darum wollten wir dieses Nachhaltigkeitsthema in einem grösseren Kontext und mit einem breiteren Publikum besprechen. So ist aus den ersten Gesprächen im kleinen Kreis ein seriöser Mitwirkungsprozess entstanden, welcher mitunter eine siedlungsinterne Umfrage zu den Klimamassnahmen im Mattenhof beinhaltete.

Katrin Gondeck: Die Inputs und die Zusammenarbeit mit der Mitwirkung waren für uns sehr bereichernd. Dass wir uns mit den Siedlungsdelegierten zusammengesetzt und uns überlegt haben, wie wir diese siedlungsinterne Umfrage aufgleisen, hat sich wirklich gelohnt.

Nehmen Sie uns bei dieser Reise bitte ein wenig mit: Weshalb war die Umfrage bei der Entwicklung und Umsetzung der Klimamassnahmen zentral?

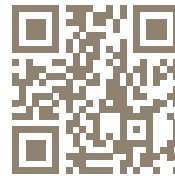
Katrin Gondeck: Zu Beginn lagen uns von den Landschaftsarchitektinnen rund 15 Ideen für die Klimamassnahmen vor, die wir im «Schaufenster» vom Treffpunkt präsentiert haben. Gleichzeitig haben wir die Bewohner*innen aufgerufen, mitzumachen und eigene Ideen einzubringen. Es folgten fünf weitere spannende Vorschläge, die wir in die Umfrage integriert haben. Wir wollten sicherstellen, dass die Ideen in der Siedlung Mattenhof genossenschaftlich breit abgestützt sind, und vor allem wollten wir wissen, welche Massnahmen am besten ankommen. Darum ist die Umfrage entstanden. Jeder Haushalt im Mattenhof bekam einen Flyer mit QR-Code und konnte damit die vorgeschlagenen Klimamassnahmen in einem Ranking mittels Schulnoten bewerten. Zusätzlich wurde mit Plakaten in den Treppenhäusern und Aushängen im «DerTreffpunkt» auf die Umfrage aufmerksam gemacht.

Michael Van den Bos: Die Teilnehmerzahl der Umfrage war hoch. Das zeigt klar: Wir haben in dieser Sache den richtigen Weg eingeschlagen.





Die Blumenwiese auf dem Parkgaragendach gehört zu den gelungenen Klimamassnahmen im Mattenhof.



Hier geht es zum Video

Und wie sahen die Vorschläge aus?

Katrin Gondeck: Das Interessante war, dass die Ideen und Bedürfnisse der Bewohner*innen mit unseren internen Abstimmungen mit dem Verwaltungsrat und der Geschäftsstelle beinahe deckungsgleich waren. Von der Begrünung der Tiefgarage und der Velodächer, den neuen zusätzlichen Pflanzungen bis hin zur Fassadenbegrünung wie auch das Beschattungsnetz hatten fast alle die gleichen Präferenzen. Auch die Betonbeläge aufzubrechen, traf sowohl auf der Geschäftsstelle wie auch genossenschaftlich auf breite Zustimmung.

Wo haben Sie sich die Inspiration für die Klimamassnahmen geholt?

Michael Van den Bos: Es gab Mieter, die Klimamassnahmen selbst entworfen haben. Diese sind am Computer entstanden. Der verantwortliche Genossenschafter hat das so gewissenhaft getan, dass er gleich noch die Baupläne hätte mitschicken können. Zudem hat jeder Einzelne seinen eigenen Erfahrungsschatz eingebracht und zu den Klimamassnahmen recherchiert. Die Mitwirkung und auch die Siedlung als Ganzes haben sich mit der Thematik vertieft auseinandergesetzt.

«Es gab Mieter, die Klimamassnahmen selbst entworfen haben. Diese sind am Computer entstanden.»

Michael Van den Bos, Siedlungsdelegierter Mattenhof

Auf welche Massnahme sind Sie besonders stolz?

Katrin Gondeck: Über das begrünte Garagendach freue ich mich jedes Mal beim Vorbeilaufen. Es ist ein cooler Blickfang und verändert sich mit den Jahreszeiten, mal sind es rote Tulpen, mal violetter Zierlauch. Die Fassadenbegrünung ist ebenfalls eine Bereicherung. Es war eine positive Überraschung, dass der Hopfen – trotz dem heissen Sommer – in so kurzer Zeit so rasch in die Höhe geschossen ist.

Michael Van den Bos: Und ich bin sehr gespannt, wie sich die Klimamassnahmen vor den Eingangsbereichen gestalten. Dort wird ja erst noch der Asphalt aufgerissen und begrünt. Diese Massnahme wird nun umgesetzt.

Die Umsetzung der Klimamassnahmen war ein genossenschaftliches Gemeinschaftsprojekt. In welcher Rolle haben Sie sich als Mitwirkende gesehen?

Michael Van den Bos: Wir haben uns Mühe gegeben, die Bewohnerschaft für dieses Projekt so weit wie möglich zu begeistern und zu mobilisieren, und waren dafür zuständig, deren Ideen, Wünsche und Bedürfnisse der Geschäftsstelle zu vermitteln. Rückblickend kann ich sagen, dass uns dieser Auftrag gut gelungen ist. Wir hatten mit der Geschäftsstelle stets eine konstruktive und lösungsorientierte Gesprächspartnerin. Grundsätzlich ist die Umsetzung der Klimamassnahmen ein Paradebeispiel dafür, wie die Mitwirkung innerhalb der Siedlungsgenossenschaft funktionieren kann.

Also eine Art Blaupause?

Michael Van den Bos: Zumindest ergab bei diesem Projekt jeder Schritt einen Sinn. Wir sehen die Fortschritte Tag für Tag, wie die Pflanzen unsere Siedlung grüner machen.

Katrin Gondeck: Die Klimamassnahmen sind für alle sichtbar und greifbar.

Michael Van den Bos: Jeder konnte mitreden und mitdenken. Wir sind uns bewusst, dass dieses Projekt nicht 1 zu 1 auf andere Mitwirkungsthemen übertragbar ist. Trotzdem können uns die Klimamassnahmen als Vorbild dienen. Noch heute bleiben die Leute beim «Treffpunkt»-Schaufenster stehen und schauen sich die Pläne zu den Klimamassnahmen an. Allein dieser Umstand zeigt, dass sich die Bewohner*innen für das Projekt interessieren. Vielleicht ist der eine oder andere sogar ein wenig stolz auf das Erreichte.

Katrin Gondeck: Und dennoch müssen wir die Genossenschaftler*innen noch ein wenig um Geduld bitten: Die positiven Effekte der umgesetzten Klimamassnahmen sind noch nicht ganz spürbar. Es braucht Zeit, bis die Massnahmen ihre vollständige Wirkung innerhalb der Siedlung entfalten. Das gilt besonders für die gesetzten Pflanzen. Wir führen aber zu gegebener Zeit Messungen durch, damit wir wissen, wo wir stehen und an welchen Stellen wir noch optimieren müssen.

Michael Van den Bos: Das ist auch nicht weiter tragisch. Wir alle verstehen das. Vielmehr müssen wir weiterdenken: Das Thema ist jetzt in den Köpfen der Genossenschaftler*innen angekommen. Es ist kein Zwang da, die Umwelt zu schützen. Die Mieter*innen überlegen sich, welchen Beitrag sie zur ökologischen Nachhaltigkeit beisteuern können. So gab es beispielsweise den Wildstaudenmarkt. Diesen haben die Bewohner*innen initiiert. Auf diesem Markt haben sich die «Mattenhöfler*innen» darüber ausgetauscht, welche Pflanzen sich am besten als Schattengewächse für den Balkon eignen. Das ist eine riesige Leistung und darauf können wir stolz sein – weil es Sinn macht: Wenn wir über den Klimaschutz nachdenken, können wir gleich noch das Thema Biodiversität integrieren. Die Biodiversität hat sich in der Mitwirkung aus der Diskussion über die Klimamassnahmen ergeben. Daran erinnere ich mich sehr gut. Die Frage kam sofort auf: Warum denken wir nicht gleich noch die Biodiversität mit? Es war nicht ein geradliniger oder eindimensionaler Prozess. Alle haben mitgeholfen und jeder Einzelne leistete einen Beitrag. An dieser Stelle möchte ich den Gärtnern dafür danken, dass sie in diesem Bereich vorangegangen sind und von sich aus Stein- und Asthaufen in der Siedlung installiert oder Pflanzenfelder angebaut haben.

Wie sieht Ihre Vision aus, Herr Van den Bos? Wie sollen die Klimamassnahmen am Ende aussehen und die Siedlung bereichern?

Michael Van den Bos: Wilder! Wenn es wilder ist, wird die Siedlung lebendiger. In unserer Siedlung gibt es sehr viele rechte Winkel und die Klimamassnahmen brechen diese Bauweise ein wenig auf. Zudem ist meine Hoffnung: Jeder überlegt sich, wie er die Biodiversität im Quartier erhöhen kann.



Dem Sunnige Hof sind die Begegnungen - wie an den diesjährigen Baumpflanzaktionen - mit den Genossenschafter*innen wichtig und eine Herzensangelegenheit.



Der Sunnige Hof in Zahlen

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

	Einheit	2022	2021
Immobilienportfolio			
Bruttoanlagekosten inkl. Baukonti	Mio. CHF	689.6	682.8
Gebäudeversicherungswert Liegenschaften	Mio. CHF	617.2	623.3
Anzahl Wohnobjekte	Anzahl	1701	1709
Mietzinseinnahmen	Mio. CHF	30.7	30.8
Bruttorendite in % der Bruttoanlagekosten	%	4.5	4.5
Leerstandsquote	%	1.0	1.3
Erneuerungsfonds	Mio. CHF	52.6	48.1
Erneuerungsfonds in % der Gebäudeversicherungswerte	%	8.5	7.7
Finanzierung			
Verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. CHF	516.6	523.5
Verzinsliche Verbindlichkeiten in % der Bruttoanlagekosten	%	74.9	76.7
Durchschnittliche Restlaufzeit der verz. Verbindlichkeiten	Jahre	7.3	7.8
Effektiv für die Fremdmittel durchschn. bezahlter Zinssatz	%	1.12	1.10
Ergebnis			
Jahresgewinn	Mio. CHF	0.9	1.0
Cashflow Betrieb	Mio. CHF	13.3	14.1
Einlagen Erneuerungsfonds	Mio. CHF	5.0	5.2
Abschreibungen auf Liegenschaften	Mio. CHF	6.6	6.3
Abschreibungen in % von Bruttoanlagewert Liegenschaften	%	1.0	0.9
Diverses			
Anzahl Mitarbeitende (Festangestellte)	Anzahl	57.0	56.0
Durchschnittliche Anzahl Mitarbeitende (Vollzeitäquivalent)	Anzahl	48.1	47.8
Anteil Frauen im Führungsteam	%	60	60
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	Anzahl	39	41
Anzahl Genossenschafter*innen	Anzahl	2448	2398
Solidaritätsfonds	Mio. CHF	2.1	2.1

1701

Wohnobjekte

Im vergangenen Geschäftsjahr zählte die Siedlungsgenossenschaft insgesamt 1701 Wohnobjekte in ihrem Portfolio.

2448

Genossenschafter

Der Sunnige Hof erfreut sich nach wie vor grosser Beliebtheit und gedeiht. So zählt der Sunnige Hof im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 2448 Genossenschafter*innen.

30.7

Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen der Siedlungsgenossenschaft beliefen sich im Berichtsjahr 2022 auf insgesamt CHF 30.7 Mio.

57

Mitarbeitende

Im Geschäftsjahr 2022 waren 57 Mitarbeitende für den Sunnige Hof auf der Geschäftsstelle und in den Siedlungen tätig.

689.6

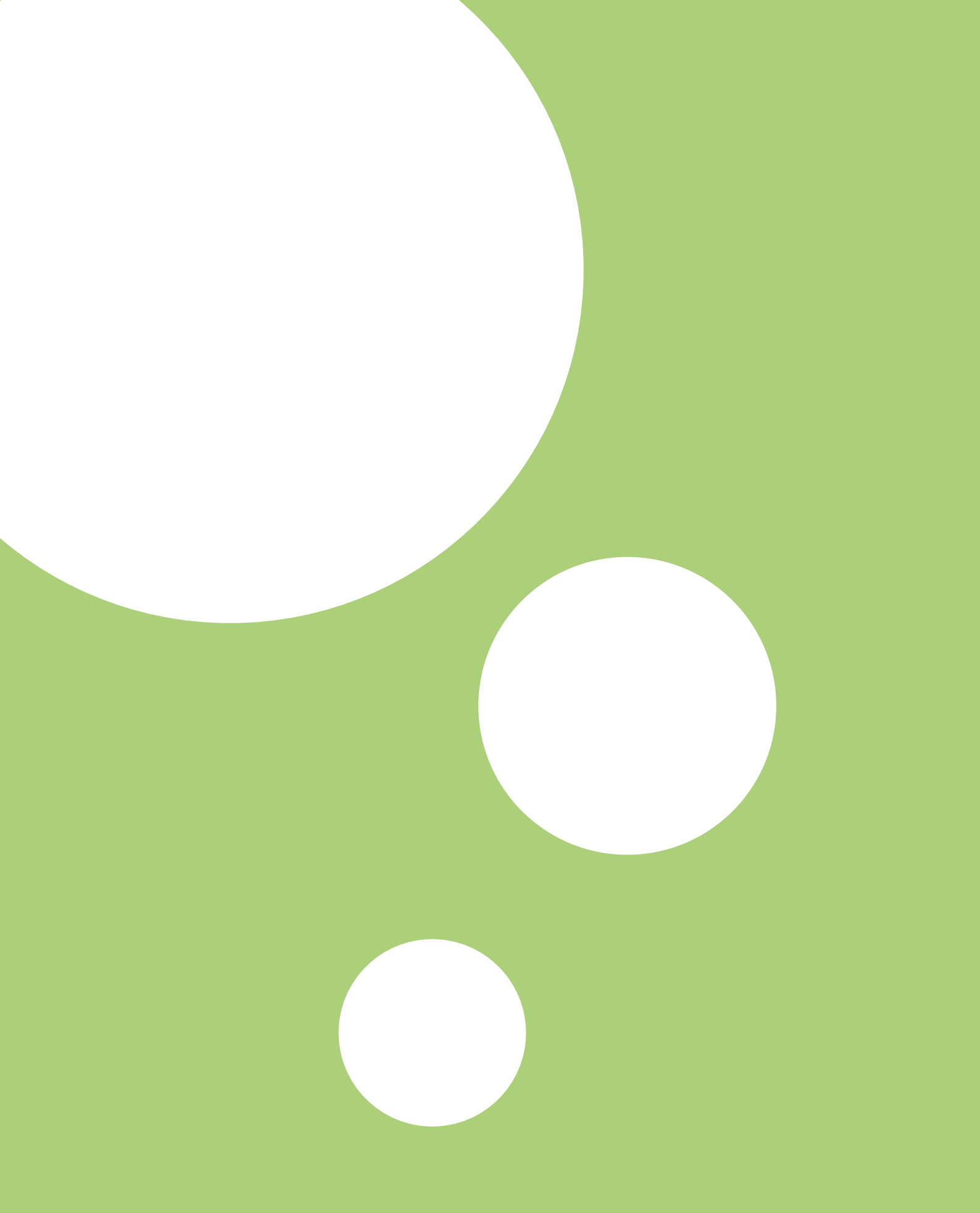
Bruttoanlagekosten inkl. Baukonti

Die Erstellungs- und Anschaffungskosten unseres Immobilienportfolios beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf CHF 689.6 Mio.

0.9

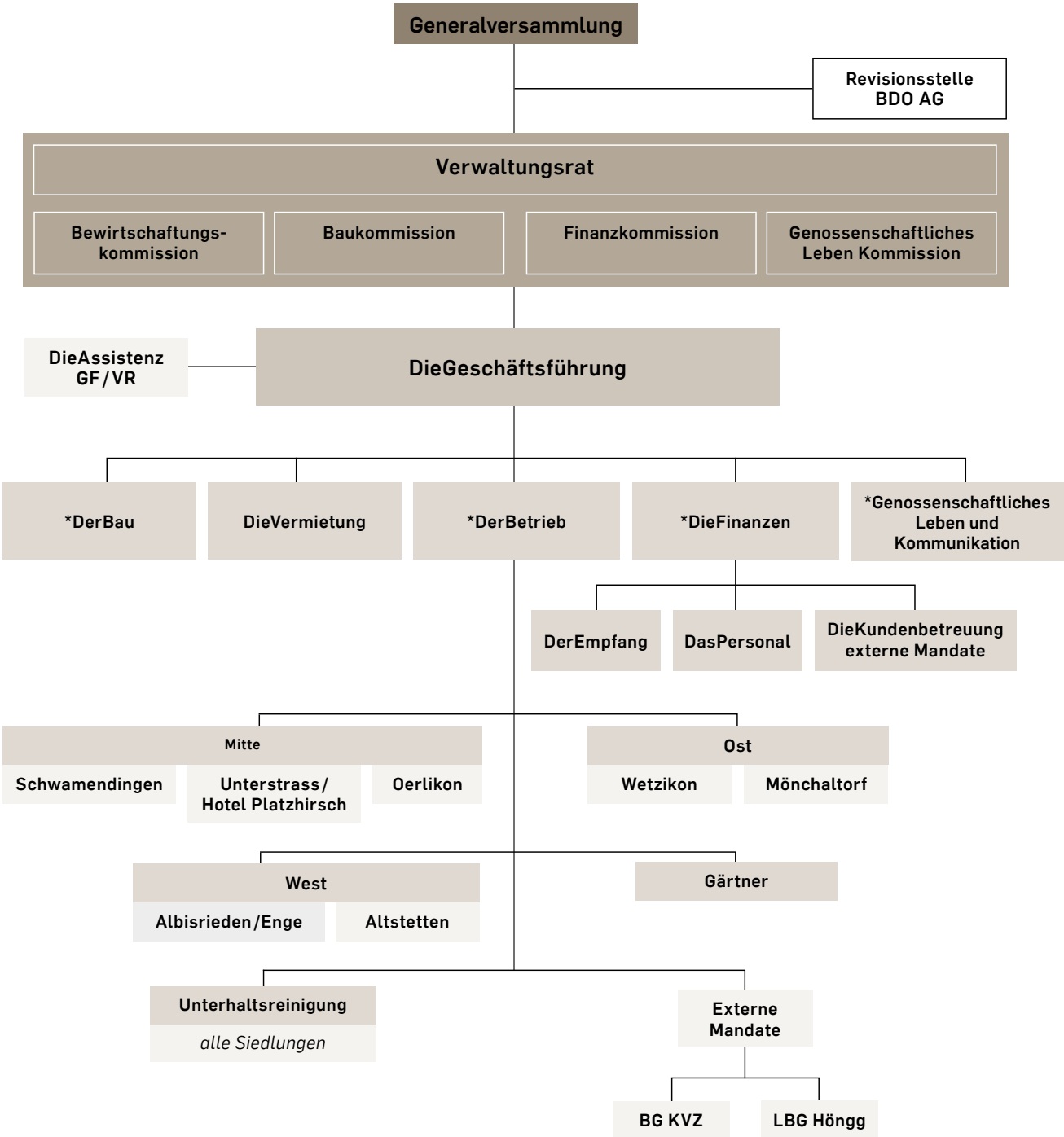
Mio. CHF Jahresgewinn

Die Genossenschaft hat mit einem Jahresgewinn von CHF 0.9 Mio. ein solides Geschäftsjahr hinter sich.



Organigramm

PER 31. DEZEMBER 2022



*Mitglied der Geschäftsleitung

Genehmigt am 16.01.2023



Der Verwaltungsrat der
Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof:
Snezana Blickenstorfer, Michael Bopp,
Hans Pelloni, Marcel Nägeli,
Wiebke Rösler Häfliger, Armin Imoberdorf,
Demetrius Rinderknecht, Bersanti Mozzetti
und Sarah Genner (v. links).

Die Geschäftsleitung des Sunnige Hof



Gabriele Burn,
Geschäftsführerin



Jérôme Hollenstein
Mitglied der Geschäftsleitung,
Bereichsleiter DieFinanzen,
Stv. Geschäftsführer



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



Patrick Bucher,
Mitglied der Geschäftsleitung,
Bereichsleiter DerBetrieb / SIBE



Katrin Gondeck,
Mitglied der Geschäftsleitung,
Bereichsleiterin DerBau

Gegenüber dem Kräutergarten der Else-Züblin-Siedlung stärken die Genosschafter*innen in den Gesprächen ihr Gemeinschaftsgefühl.



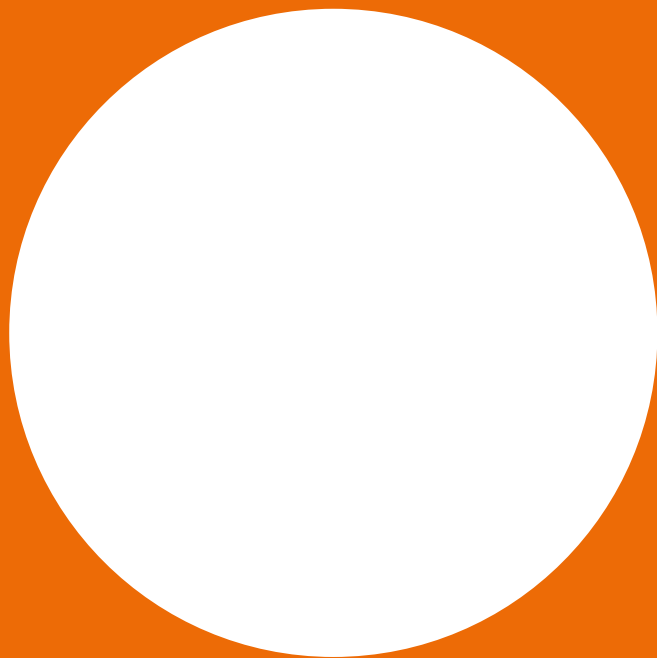
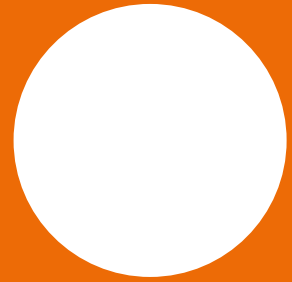


Wohnungsverzeichnis

MIETOBJEKTE PER 31. DEZEMBER 2022

SIEDLUNGEN	BAUJAHR	WOHNOBJEKTE											
		MFH	WHG										Total
			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
«DasHaus» (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	61		227	28	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	13	294	
					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	180	222	1041	145	3347	





Finanzbericht &
Jahresrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung

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

VERMÖGENSSTRUKTUR (AKTIVEN)

Die Zunahme der aktiven Rechnungsabgrenzungen ist durch die Vorauszahlung der Pensionskassenbeiträge zustande gekommen.

Die Finanzanlagen wurden um das Darlehen mit Rangrücktritt an die Tochtergesellschaft Vivimus AG wertberichtigt. Das Darlehen an die Vivimus AG diente der Finanzierung der Startphase der Pflegabteilung in «DasHaus». Die Beteiligung an der Vivimus AG wurde ebenfalls vollständig auf einen Pro-memoria-Franken wertberichtigt.

Die Liegenschaften im Bau beinhalten im Wesentlichen aufgelaufene Kosten der geplanten Neubauten Mattenhof 3, der vierten Bauetappe Silbergrueb und Probstei sowie der Sanierung in der Siedlung Sunnige Hof. Für die Sanierung der Siedlung Sunnige Hof liefen im Berichtsjahr Kosten in der Höhe von CHF 4.1 Mio. auf.

KAPITALSTRUKTUR (PASSIVEN)

Das gesamte Finanzierungsvolumen verringerte sich im Jahr 2022 um CHF 6.9 Mio. auf CHF 516.1 Mio. Dem steht ein Immobilienbesitz (inkl. Baukonti) von CHF 689.6 Mio. gegenüber. Die im Jahr 2022 ausgelaufene EGW-Anleihe konnte durch eine neue EGW-Anleihe mit einer Laufzeit von 20 Jahren refinanziert werden. Auslaufende Finanzierungen mit kurzer Laufzeit wurden mit Krediten mit kurzer Laufzeit unter einem Jahr refinanziert oder zurückbezahlt. Die durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten ist von 7.8 Jahren im Vorjahr auf 7.3 Jahre gesunken. Aufgrund des seit Anfang 2022 stark angestiegenen Zinsniveaus an den Finanzmärkten hat sich der durchschnittliche Zinssatz in % der verzinslichen Verbindlichkeiten im Berichtsjahr auf 1.12% erhöht (Vorjahr 1.10%).

Einzahlungen in die Depositenkasse des Sunnige Hof sind nach wie vor beliebt. Die Nachfrage hat gegenüber dem Vorjahr jedoch nachgelassen. Im Berichtsjahr wurde ein Nettoanstieg um CHF 0.7 Mio. (Vorjahr CHF 1.9 Mio.) verzeichnet. Der Zinssatz betrug im gesamten Berichtsjahr 0.75%.

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 Abbruch-

objekten bei Ersatzneubauten sowie weitere CHF 1.0 Mio. als allgemeine Reserven.

Das Eigenkapital hat sich durch das im Jahr 2022 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2021 ausbezahlten Verzinsung des Anteilscheinkapitals und der Zeichnung von freiwilligem und Pflichtgenossenschaftskapital um CHF 0.9 Mio. erhöht.

ERTRAGSLAGE (ERFOLGSRECHNUNG)

Der tiefere Mietertrag ist auf Mietzinssenkungen während des Berichtsjahres 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.

Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds entspricht dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich. Der gestiegene Liegenschaftenaufwand ist auf den Unterhalt und die Instandsetzung der Mietobjekte bei Mieterwechseln zurückzuführen. Im Berichtsjahr konnten viele Anlässe, wie die 80-Jahr-Jubiläumsgeneralversammlung, wieder physisch durchgeführt werden. Zusätzlich wurden weitere Ausgaben für die Stärkung der IT-Sicherheit und für die Digitalisierung getätigt, so dass der Verwaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahr angestiegen ist. Da im Berichtsjahr vermehrt auf temporäres Personal zugegriffen werden musste, erhöhte sich der Personalaufwand Verwaltung gegenüber dem Vorjahr. Die Abschreibungen wurden analog zum Vorjahr auf allen Liegenschaften im ordentlichen Betrieb vorgenommen. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr erklärt sich dadurch, dass Sonderabschreibungen auf die Siedlung Eichacker im Hinblick auf einen Ersatzneubau getätigt wurden. Der ausserordentliche Aufwand steht im Zusammenhang mit der Wertberichtigung des Darlehens an die Vivimus AG sowie des Wertes der Beteiligung an der Vivimus AG. Im Vorjahr wurden Rückstellungen für zukünftige Bauprojekte und die Strategie gebildet. Über den ausserordentlichen Ertrag wurde ein Teil der im Vorjahr gebildeten Rückstellungen aufgelöst.

Die Steuern des Vorjahres enthalten neben den Steuern auf dem Jahresergebnis auch die Versteuerung der Rückstellungen für zukünftige Bauprojekte und die Strategie.

Mieterfranken

Der Mieterfranken stellt dar, wofür die Mieteinnahmen anteilmässig ausgegeben werden. Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz WBG hat 2022 die Berechnungsweise für den Mieterfranken mit den Zahlen von 2021 überarbeitet und angepasst. Der Mieterfranken für den Sunnige Hof wurde 2022 nach der neuen Logik aufbereitet. Der neue Mieterfranken weist weniger und neu benannte Kategorien aus. Im Wesentlichen sind Abgaben neu Teil des Betriebsaufwands und Steuern Teil des Verwaltungsaufwands. Zusätzlich wurde die neue Kategorie Übrige Ergebnisse eingeführt. Zum Vergleich wird zusätzlich der Mieterfranken nach der alten Berechnungslogik ausgewiesen.

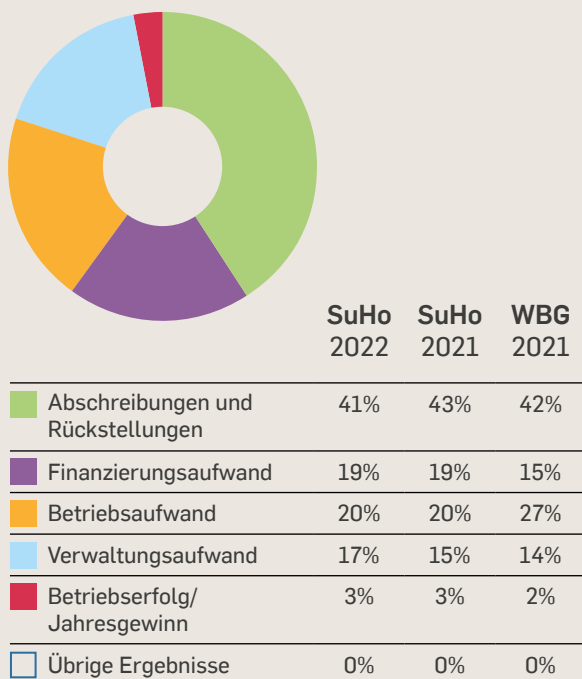
Die grössten drei Kostenfaktoren sind Abschreibungen und Rückstellungen, der Finanzierungs- und der Betriebsaufwand.

Abschreibungen und Rückstellungen sanken gegenüber dem Vorjahr auf Grund einer Auflösung von stillen Reserven im laufenden Jahr und der Bildung einer Rückstellung für zukünftige Bauprojekte und mögliche strategische Anpassungen im Vorjahr.

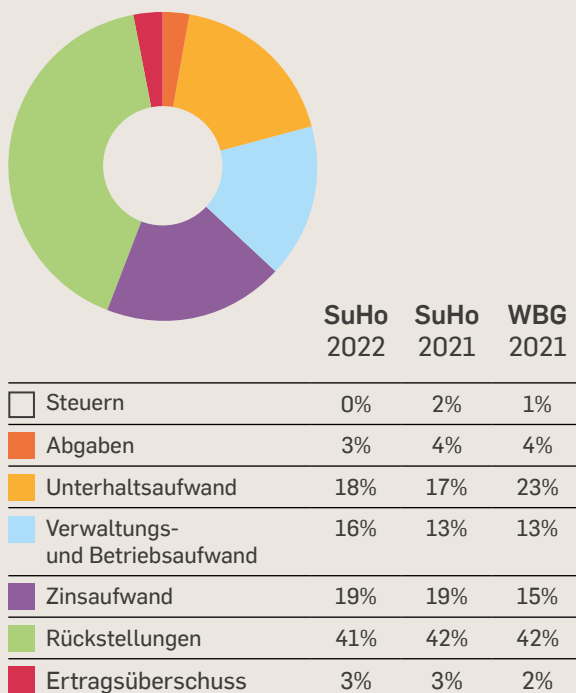
Der Verwaltungsaufwand beinhaltet insbesondere die Saläre und Sozialleistungen des Personals der Verwaltung, diverse Kosten wie Büromiete und -material, Porti, Versicherungen, Honorare Dritte, Anlässe inkl. Generalversammlung, Geschäftsmobiliar und Geschäftsbericht sowie die Kosten für das Genossenschaftsmagazin «DasHeft», die Verwaltungsratsentschädigungen, die Siedlungskommissionen und den Mitwirkungsprozess. Gegenüber dem Vorjahr konnten viele Anlässe wieder physisch durchgeführt werden, wurden zusätzliche Ausgaben für die IT-Sicherheit und Digitalisierung getätigt und mehr temporäres Personal in der Verwaltung eingesetzt.

Der Finanzierungs- und der Betriebsaufwand sowie der Betriebserfolg/Jahresgewinn konnten gegenüber dem Vorjahr konstant gehalten werden.

Mieterfranken (neues Schema) – Ist 2022



Mieterfranken (altes Schema) – Ist 2022



Bilanz

Aktiven	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	5'483'685	6'729'296
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	272'218	258'329
Übrige kurzfristige Forderungen	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'088'647	1'452'598
Total Umlaufvermögen	7'844'550	8'440'223
<i>in % der Bilanzsumme</i>	1%	1%
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	1'099'919	2'385'679
Beteiligungen	1	200'000
Sachanlagen		
Bruttoanlagekosten Liegenschaften	676'109'719	676'109'719
Wertberichtigung (Amortisationskonto)	-75'523'752	-69'041'127
Heimfallkonto	-8'082'160	-7'950'166
	592'503'807	599'118'427
Liegenschaften im Bau	13'523'793	6'650'088
Mobile Sachanlagen	1'293'311	1'529'779
Total Sachanlagen	607'320'911	607'298'293
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	10'000	11'500
Total Anlagevermögen	608'430'830	609'895'472
<i>in % der Bilanzsumme</i>	99%	99%
Total Aktiven	616'275'380	618'335'695

Bilanz

Passiven	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'832'307	1'072'229
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	534'000	552'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	2'700'334	3'420'741
Kurzfristige Rückstellungen	85'300	114'700
Total kurzfristiges Fremdkapital	5'151'941	5'159'671
<i>in % der Bilanzsumme</i>	1%	1%
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken	438'049'000	444'583'000
Anleihe Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	60'300'000	61'300'000
Kinderanteilscheine	0	54'819
Depositenkasse	17'726'751	16'993'232
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	516'075'751	522'931'051
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	52'573'162	48'125'180
Solidaritätsfonds	2'136'997	2'070'765
übrige langfristige Rückstellungen	3'259'499	3'759'499
Total Rückstellungen	57'969'658	53'955'444
Total langfristiges Fremdkapital	574'045'408	576'886'495
<i>in % der Bilanzsumme</i>	93%	93%
Total Fremdkapital	579'197'349	582'046'166
<i>in % der Bilanzsumme</i>	94%	94%
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	27'971'500	27'670'200
Gesetzliche Gewinnreserve	1'040'500	989'500
Freiwillige Gewinnreserve	7'040'000	6'440'000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	127'638	179'776
Jahresgewinn	898'393	1'010'053
Total Bilanzgewinn	1'026'031	1'189'829
Total Eigenkapital	37'078'031	36'289'529
<i>in % der Bilanzsumme</i>	6%	6%
Total Passiven	616'275'380	618'335'695

Erfolgsrechnung

	2022 in CHF	2021 in CHF
Liegenschaftsertrag netto	30'664'422	30'757'559
Aktivierete Eigenleistungen	347'495	377'785
Übrige Erträge	977'839	993'027
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	31'989'755	32'128'371
Liegenschaftenaufwand	-2'483'117	-2'177'185
Baurechtszins	-84'692	-84'692
Personalaufwand Betrieb	-2'464'575	-2'504'942
Einlagen Erneuerungsfonds	-5'033'724	-5'242'826
Versicherungen	-241'929	-245'240
Nebenkosten (Abgaben und Gebühren)	-1'251'978	-1'413'665
Verwaltungsaufwand	-2'303'445	-1'678'004
Personalaufwand Verwaltung	-3'509'612	-3'121'352
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	14'616'683	15'660'465
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-6'999'498	-6'768'294
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7'617'185	8'892'172
Finanzaufwand	-5'803'629	-5'838'136
Finanzertrag	70'165	57'014
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	1'883'722	3'111'050
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-1'399'998	-1'500'000
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	500'000	0
Jahresergebnis vor Steuern	983'724	1'611'050
Direkte Steuern	-85'331	-600'997
Jahresgewinn	898'393	1'010'053

Geldflussrechnung

	2022 in CHF	2021 in CHF
Jahresgewinn	898'393	1'010'053
Abschreibungen/Fondseinlagen	13'456'969	12'011'120
Veränderung Solidaritätsfonds	66'232	47'926
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-500'000	1'500'000
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	13'921'594	14'569'098
Veränderung kurzfristiger Forderungen	-13'889	-80'545
Veränderung aktiver Rechnungsabgrenzungen	-636'049	-395'678
Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten	760'078	-298'243
Veränderung passiver Rechnungsabgrenzungen	-720'408	335'102
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-29'400	-15'900
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	13'281'926	14'113'834
Veränderung Finanzanlagen	62'012	-498'188
Investitionen in Liegenschaften	0	-544'791
Veränderung Anlageprojekte	-6'873'704	-1'077'837
Entnahme aus Erneuerungsfonds	-585'742	0
Investitionen Betriebseinrichtungen	-148'411	-220'134
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-7'545'845	-2'340'949
Veränderung verzinslicher Verbindlichkeiten	-6'873'301	-16'809'071
Einzahlungen in Genossenschaftskapital	302'800	617'303
Verzinsung Genossenschaftskapital	-411'191	-403'219
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-6'981'692	-16'594'988
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-1'245'611	-4'822'102
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	6'729'296	11'551'399
per 31. Dezember	5'483'685	6'729'296
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-1'245'611	-4'822'102

Anhang

ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (Art. 957 bis 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 und 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 stehende 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, Cross-Currency-Swaps und Devisentermingeschäfte, die zum Zweck der Absicherung abgeschlossen werden, werden nicht bilanziert, aber im Anhang offengelegt.

Fremdwährungsumrechnung
Die bestehenden USD-Finanzierungen werden mittels Cross-Currency-Swaps und Devisentermingeschäften vollumfänglich gegen Währungsschwankungen abgesichert, so dass keine Währungsrisiken bestehen. Aus diesem Grund werden die Finanzierungen zum vereinbarten Wechselkurs umgerechnet.

Anhang

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2022

Anlagekosten und Gebäudeversicherungswerte (GVZ-Wert)

	Anlagekosten per 01.01.2022 in CHF	Veränderung im Jahre 2022 in CHF	Anlagekosten per 31.12.2022 in CHF	GVZ-Wert per 31.12.2022 in CHF
Liegenschaften				
Mattenhof 1 & 2	176'446'171	0	176'446'171	144'270'000
Hohmoos REFH	23'433'945	0	23'433'945	34'379'870
Hohmoos MFH	9'120'810	0	9'120'810	10'190'000
Moosacker	4'692'386	0	4'692'386	11'950'180
Dübendorfstrasse 217	13'742'773	0	13'742'773	8'500'000
Weibelacker	5'903'319	0	5'903'319	6'401'210
Sunnige Hof	14'362'028	0	14'362'028	23'328'076
Probstei Ost	3'254'553	0	3'254'553	7'468'050
Probstei West	3'400'361	0	3'400'361	7'549'980
Eichacker	8'129'434	0	8'129'434	17'481'550
Krokusdörfli	30'262'814	0	30'262'814	31'289'940
Wehntaler Kopfbau	3'479'948	0	3'479'948	7'489'740
Wehntaler REFH	8'504'447	0	8'504'447	13'633'739
Wehntaler MFH	8'934'855	0	8'934'855	8'670'020
Rieterstrasse	9'244'235	0	9'244'235	3'915'000
Platzhirsch	12'146'362	0	12'146'362	4'480'000
Tüffenwies	26'398'781	0	26'398'781	34'086'930
Else Züblin Nord	61'811'588	0	61'811'588	58'555'000
Else Züblin Ost	10'274'150	0	10'274'150	15'520'000
Else Züblin Mitte	20'612'414	0	20'612'414	32'110'000
Morgenrain	32'624'920	0	32'624'920	24'891'873
Liegenschaften im Bau				
Silbergrieb	117'387'394	0	117'387'394	67'625'925
«DasHaus» (Else Züblin West)	63'230'053	0	63'230'053	43'450'000
Mattenhof 3	8'711'981	0	8'711'981	0
Total Liegenschaften	676'109'719	0	676'109'719	617'237'083

Anhang

	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Bauprojekte		
Sanierung Sunnige Hof	5'349'762	1'273'066
Neubau Mattenhof 3	3'360'795	2'735'417
Neubau Silbergrueb	1'798'051	1'426'256
Neubau Probstei	1'715'514	672'100
Übrige laufende Bauprojekte unter CHF 500'000	1'299'670	543'251
	13'523'793	6'650'088
Beteiligungen		
Vivimus AG, Zürich		
Aktienkapital	500'000	500'000
Kapital- und Stimmenanteil in %	80	80
Bilanzwert	400'000	400'000
Buchwert	1	200'000

Anhang

	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Wertberichtigung (Amortisationskonto)		
Bestand am 1. Januar	69'041'127	62'843'206
Einlagen	6'482'626	6'197'921
Bestand am 31. Dezember	75'523'752	69'041'127
Heimfallkonto		
Bestand am 1. Januar	7'950'166	7'818'172
Einlagen	131'994	131'994
Bestand am 31. Dezember	8'082'160	7'950'166
Verzeichnis der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten		
Gläubiger		
Zürcher Kantonalbank	237'966'000	244'342'000
Anleihe EGW	60'300'000	61'300'000
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	14'083'000	14'241'000
BVK	30'000'000	30'000'000
Kinderanteilscheine	0	54'819
Depositenkasse	17'726'751	16'993'232
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	516'075'751	522'931'051
Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten		
Bis fünf Jahre	207'912'000	198'410'000
Über fünf Jahre	308'163'751	324'521'051
Total	516'075'751	522'931'051

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.

Anhang

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Gegenüber der Tochtergesellschaft Vivimus AG wurde ein Darlehen mit Rangrücktritt in der Höhe von CHF 1'500'000 gewährt. Vom bisher beanspruchten Betrag wurden im Berichtsjahr CHF 1'199'999 wertberichtigt.

	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Entschädigung an Verwaltungsratsmitglieder gemäss Reglement der Stadt Zürich		
Sitzungsgelder	97'665	89'227
Baukommission	30'890	10'025
Total Verwaltungsratsentschädigung	128'554	99'251
Weitere Entschädigungen an Verwaltungsratsmitglieder ohne Mitwirkung		
Operative Mitarbeit	22'820	20'937
Total	22'820	20'937
Mitwirkung		
Entschädigung Verwaltungsrat	22'665	13'700
Personalaufwand Geschäftsstelle	87'778	65'202
Übriger Projektaufwand	17'032	15'787
Total Aufwand Mitwirkung	127'475	94'689
Honorar der Revisionsstelle		
Revisionsdienstleistungen	26'387	29'941
Andere Dienstleistungen	0	5'385
Total Honorar der Revisionsstelle	26'387	35'326
Verpfändete Aktiven		
Grundpfandbestellungen (Liegenschaften Nettobuchwerte)	592'503'807	599'118'427
Beanspruchte Kredite		
Hypothekarkredite	438'583'000	445'135'000
Anleihe EGW	60'300'000	61'300'000
Total beanspruchte Kredite	498'883'000	506'435'000
<i>Es handelt sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.</i>		
Brandversicherungswerte		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswerte)	617'237'083	623'271'793
Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	2'685'938	2'622'244
Total	619'923'021	625'894'037

Anhang

	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	48'125'180	42'882'354
1% Zuweisung vom Gebäudeversicherungswert	5'033'724	5'242'826
Entnahmen	-585'742	0
Bestand am 31. Dezember	52'573'162	48'125'180
Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar	2'070'765	2'022'839
Einlagen	114'381	108'252
Entnahmen	-48'149	-60'326
Bestand am 31. Dezember	2'136'997	2'070'765

Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Aufwand im Geschäftsjahr in der Höhe von CHF 1'399'998 resultiert aus der Wertberichtigung der Beteiligung und des Darlehens an die Vivimus AG. Demgegenüber steht eine Auflösung einer im Vorjahr gebildeten Rückstellung in der Höhe von CHF 500'000. Der ausserordentliche Aufwand des Vorjahres in der Höhe von CHF 1'500'000 betrifft die Bildung der vorsorglichen Rückstellung für zukünftige Bauprojekte/Strategieanpassung.

Nettoauflösung stille Reserven

Im Geschäftsjahr 2022 wurden stille Reserven im Betrag von CHF 433'768 aufgelöst.

WEITERE ANGABEN

Anzahl Vollzeitstellen

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

Anhang

Derivative Finanzinstrumente		31.12.2022 in CHF	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Zinssatz-Swaps				
Gegenpartei	Laufzeit	Kontraktwert	Marktwert	Marktwert
Zürcher Kantonalbank	24.11.2020–30.12.2050	22'000'000	3'673'369	–6'391'015
UBS	30.06.2018–30.06.2038	9'000'000	814'002	–1'779'680
UBS	31.03.2015–31.03.2043	22'000'000	1'886'255	–6'275'634
		53'000'000	6'373'626	–14'446'329
Cross-Currency-Swaps				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
UBS	34'898'120	31'000'000	–464'121	271'393
Devisentermingeschäfte				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
Luzerner Kantonalbank	24'345'023	22'000'000	323'670	200'254
Energie-Contracting				
		Ablauf	Erstellungskosten der Anlage in CHF	Jährliche Grundgebühr in CHF
Siedlung Silbergrueb Süd		April 2048	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. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung müsste die Anlage zum vertraglich festgelegten Restwert übernommen werden. Die Energiekosten werden an die Mieter*innen weiterverrechnet.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. Dezember 2022

ANTRAG DES VERWALTUNGSRATS

	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Vortrag vom Vorjahr	127'638	179'776
Jahresgewinn	898'393	1'010'053
Bilanzgewinn	1'026'031	1'189'829
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.5 %	-419'447	-411'191
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-45'000	-51'000
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	0	-600'000
Vortrag auf neue Rechnung	561'584	127'638

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 2022, 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 38 bis 48) 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, 23. März 2023

BDO AG

A handwritten signature in blue ink that reads 'A. Blattmann'.

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

A handwritten signature in blue ink that reads 'M. González'.

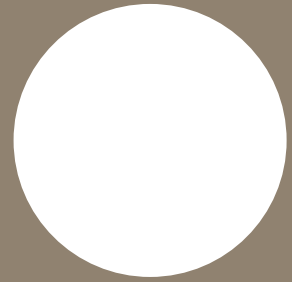
Monica González del Campo
Leitende Revisorin

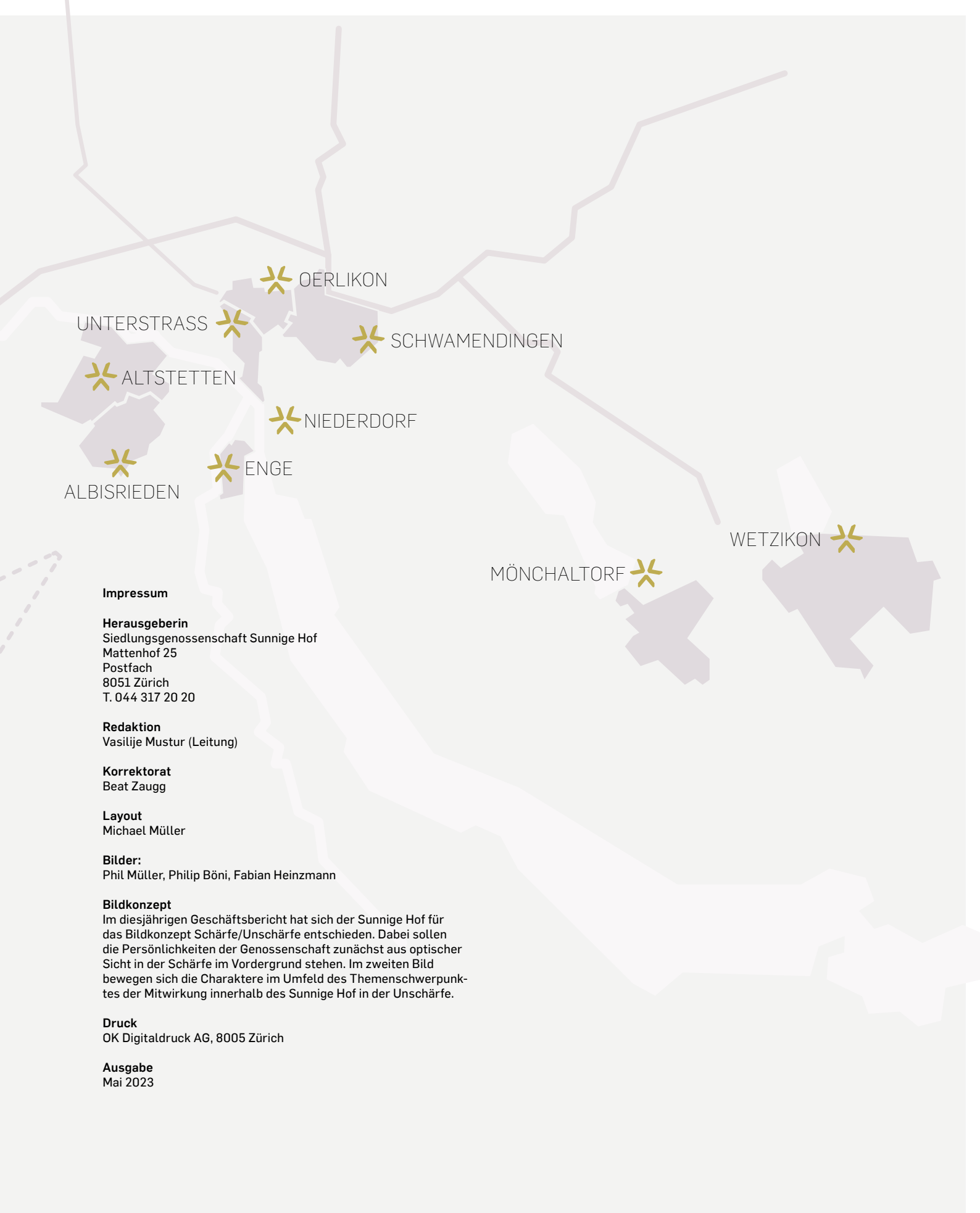
Zugelassene Revisionsexpertin



Ein zentrales Element der Mitwirkung im Sunnige Hof ist der Meinungsbildungsprozess innerhalb der Genossenschaft - wie hier an der Siedlungsversammlung Albisrieden.







UNTERSTRASS

OERLIKON

SCHWAMENDINGEN

ALTSTETTEN

NIEDERDORF

ALBISRIEDEN

ENGE

MÖNCHALTORF

WETZIKON

Impressum

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

Redaktion
Vasilije Mustur (Leitung)

Korrektorat
Beat Zaugg

Layout
Michael Müller

Bilder:
Phil Müller, Philip Böni, Fabian Heinzmann

Bildkonzept
Im diesjährigen Geschäftsbericht hat sich der Sunnige Hof für das Bildkonzept Schärfe/Unschärfe entschieden. Dabei sollen die Persönlichkeiten der Genossenschaft zunächst aus optischer Sicht in der Schärfe im Vordergrund stehen. Im zweiten Bild bewegen sich die Charaktere im Umfeld des Themenschwerpunktes der Mitwirkung innerhalb des Sunnige Hof in der Unschärfe.

Druck
OK Digitaldruck AG, 8005 Zürich

Ausgabe
Mai 2023

