

 **SUNNIGE HOF**
GESCHÄFTSBERICHT

20
21

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	5
DER SUNNIGE HOF IN ZAHLEN	6
DURCH DAS JAHR	8
AUS DER ORGANISATION	10
BAUEN UND BEWIRTSCHAFTEN	14
WOHNEN UND VERMIETEN	16
NACHHALTIGKEIT	21
GENOSSENSCHAFTLICHES LEBEN	22
FINANZBERICHT UND JAHRESRECHNUNG	25

Treppenhaus
der Siedlung
Rieterstrasse



VORWORT

Liebe Genossenschafter*innen
Liebe Leser*innen

Perspektive – ein wunderschönes Wort, mit mehrfacher Bedeutung. Es kann als Zukunftsaussicht oder Entwicklungsmöglichkeit verstanden werden sowie Sichtweise oder Blickwinkel meinen. Die Aussage «Alles eine Frage der Perspektive» kann man fast immer verwenden, und sie ist fast immer richtig. Je nachdem, welche Betrachtungsweise man einnimmt, ergibt sich ein anderes Bild. So bunt wie der Sunnige Hof, so vielfältig sind auch die Perspektiven auf unsere Genossenschaft. Das ist zweifellos eine Bereicherung für den Sunnige Hof, denn ohne diese verschiedenen Blickwinkel würde ganz vieles nicht entstehen.

Gerade in bewegten Zeiten wie diesen ist es wichtig, eine andere Perspektive einzunehmen und den Blick nach vorn nicht zu vernachlässigen. Sinnbildlich für den vieldeutigen Begriff wollen wir mit dem Bildthema in diesem Geschäftsbericht verschiedene Perspektiven im Sunnige Hof aufzeigen. Vielleicht entdecken Sie dabei überraschend neue Blickwinkel aus dem Sunnige Hof.

Auch wenn wir in diesem Geschäftsbericht das Thema statisch aus architektonischer Sicht beleuchten, bleiben wir lebendig und in Bewegung. So haben wir im vergangenen Jahr einiges bewegt:

Wir führten zum zweiten Mal erfolgreich eine schriftliche Generalversammlung durch – wenn auch mit einer gewissen Wehmut. So gern wir den direkten Austausch mit unseren Genossenschafter*innen gehabt hätten, die pandemische Lage liess dies leider nicht zu. Alle Geschäfte fanden Zustimmung, und mit der Wahl von Sarah Genner und Demetrius Rinderknecht bekamen wir im Verwaltungsrat Verstärkung durch zwei neue Mitglieder. Ich freue mich, dass die selbständige Digitalexpertin, Beraterin und Dozentin Sarah Genner uns beim Thema Digitalisierung und der Genossenschafter und Betriebsökonom Demetrius Rinderknecht bei der Entwicklung der Gemeinschaft unterstützen.

Ein zentrales Element bei diesem Thema ist unser Mitwirkungsprozess, bei dem sich Verwaltungsrat, Geschäftsstelle und die beteiligten Bewohner*innen für einen wichtigen nächsten Schritt entschieden haben: Die Pilotphase soll beendet und die Mitwirkungsstrukturen an der Generalversammlung 2022 in den Statuten verankert werden. Der Prozess ist mit den Jahren gewachsen, manches wurde verworfen, adaptiert, kontrovers und konstruktiv diskutiert, bis wir nun da angelangt sind, wo wir aktuell stehen. Ich danke an dieser Stelle allen Beteiligten dafür, dass sie sich mit so viel Herzblut und Engagement für eine lebendige Genossenschaftskultur im Sunnige Hof einsetzen und damit die Lebensqualität und die Zufriedenheit in unseren Siedlungen noch steigern.

Mit grosser Freude stellten wir fest, dass wir uns in puncto Zufriedenheit schon auf hohem Niveau bewegen. Dies zeigen die Resultate der Zufriedenheitsumfrage unter den Genossenschafter*innen, die im Herbst 2021 durchgeführt wurde. Die hohe Teilnahmequote von 44 Prozent schätzen wir sehr, und sie ermöglicht überhaupt erst ein aussagekräftiges Resultat. Ein herzliches Dankeschön an alle, die sich Zeit nahmen, an der Umfrage teilzunehmen, und für das erfreuliche Feedback! Die vielen guten Rückmeldungen zum Wohnen im Sunnige Hof geben Verwaltungsrat und Geschäftsstelle Antrieb und Motivation, weiterhin in Bewegung zu bleiben – gemeinsam mit unseren Genossenschafter*innen.

Snezana Blickenstorfer
Präsidentin des Verwaltungsrats

DER SUNNIGE HOF IN ZAHLEN

DIE AUSGEWÄHLTEN KENNZAHLEN BIETEN EINEN KURZEN ÜBERBLICK AUF DAS AKTUELLE GESCHÄFTSJAHR UND EINEN VERGLEICH ZUM VORJAHR.

	Einheit	2021	2020
Immobilienportfolio			
Bruttoanlagekosten inkl. Baukonti	Mio. CHF	682.8	681.1
Gebäudeversicherungswert Liegenschaften	Mio. CHF	623.3	627.4
Nettoanlagekosten Liegenschaften	Mio. CHF	557.6	567.6
Anzahl Wohnobjekte	Anzahl	1709	1709
Anzahl neu gebaute Wohnungen	Anzahl	0	119
Mietzinseinnahmen	Mio. CHF	30.8	30.6
Bruttorendite in % der Bruttoanlagekosten	%	4.5	4.5
Leerstandsquote	%	1.3	1.8
Erneuerungsfonds	Mio. CHF	48.1	42.9
Erneuerungsfonds in % der Gebäudeversicherungswerte	%	7.7	6.8
Finanzierung			
Verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. CHF	523.5	540.3
Verzinsliche Verbindlichkeiten in % der Bruttoanlagekosten	%	76.7	79.3
Durchschnittliche Restlaufzeit der verz. Verbindlichkeiten	Jahre	7.8	6.8
Effektiv für die Fremdmittel durchschn. bezahlter Zinssatz	%	1.1	1.2
Ergebnis			
Jahresgewinn	Mio. CHF	1.0	1.2
Cashflow Betrieb	Mio. CHF	14.6	14.3
Einlagen Erneuerungsfonds	Mio. CHF	5.2	5.5
Abschreibungen auf Liegenschaften	Mio. CHF	6.3	6.2
Abschreibungen in % vom Bruttoanlagewert Liegenschaften	%	0.9	0.9
Diverses			
Anzahl Mitarbeitende (Festangestellte)	Anzahl	56.0	56.0
Anzahl Mitarbeitende (Vollzeitäquivalent)*	Anzahl	46.8	44.6
Anteil Frauen im Führungsteam	%	60	60
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	Anzahl	41	39
Anzahl Genossenschafter*innen	Anzahl	2398	2359
Solidaritätsfonds	Mio. CHF	2.1	2.0

*per Stichtag 31.12.2021

Mietzinseinnahmen



30.8 Mio. CHF

Die Mietzinseinnahmen sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund der ganzjährigen Vermietung der 2020 bezogenen Neubauten leicht gestiegen.

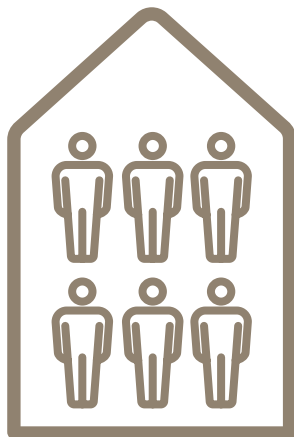
Verzinsliche Verbindlichkeiten



523.5 Mio. CHF

Die verzinslichen Verbindlichkeiten haben sich aufgrund von Rückzahlungen von auslaufenden langfristigen Krediten reduziert.

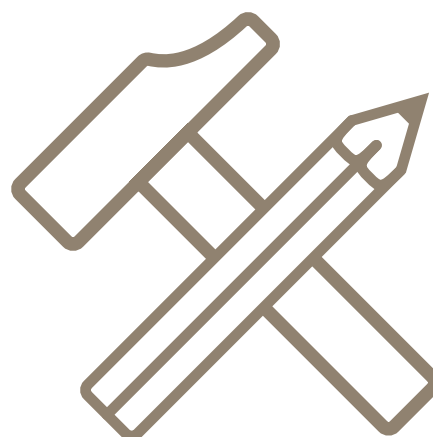
Anzahl Genossenschafter*innen



2398

Der Sunnige Hof wächst: 2021 kamen 39 neue Genossenschafter*innen dazu.

Anzahl Mitarbeitende



56

Der Sunnige Hof beschäftigt 56 Festangestellte auf der Geschäftsstelle und in den verschiedenen Siedlungen.



Von links: Marcel Nägeli, Sarah Genner, Michael Bopp, Snezana Blickenstorfer (Präsidentin), Bersanti Mozzetti (Vizepräsident), Wiebke Rösler Häfliger (städtische Delegierte), Armin Imoberdorf, Demetrius Rinderknecht, Hans Pelloni

Erweiterung Verwaltungsrat
Mit der Wahl von Sarah Genner und Demetrius Rinderknecht besteht der Verwaltungsrat seit Juli 2021 aus acht Mitgliedern und einer städtischen Delegierten.



**Zufriedene
Genossenschafter*innen**
Der Sunnige Hof bekommt äusserst positive Rückmeldungen aus einer Zufriedenheitsumfrage unter den Genossenschafter*innen.

402

erstellte Mietverträge

*Das Vermietungsteam
erstellte insgesamt
402 Mietverträge für
Wohnungen und Neben-
objekte wie Parkplätze
oder Hobbyräume.*



Förderung der Elektromobilität

*Mit dem Bau von Lade-
stationen für E-Autos in
allen Tiefgargagen will
der Sunnige Hof die
Elektromobilität fördern.*

Startschuss

Architekturwettbewerb

Ersatzneubau Probstei

Architekturbüros können seit Herbst 2021 ihre Projektideen für den anonymen und offenen Architekturwettbewerb einreichen, den die Stadt Zürich organisiert und begleitet.

Statutarische Verankerung

Mitwirkungsprozess

Die mehrjährige Pilotphase des Mitwirkungsprozesses soll beendet und die Mitwirkungsstrukturen an der Generalversammlung 2022 in den Statuten verankert werden.



AUS DER ORGANISATION

Nach wie vor war die Coronapandemie ein sehr präsentenes Thema im Berichtsjahr. Der Umgang mit der Pandemie wurde jedoch immer mehr Alltag. In verschiedenen Geschäftsbereichen konnte auf bereits erprobte Prozesse und Abläufe zurückgegriffen werden. So führte der Sunnige Hof die Generalversammlung zum zweiten Mal schriftlich durch – erneut mit einer sehr hohen Wahlbeteiligung und einem positiven Wahlergebnis für die beiden Verwaltungsratskandidierenden Sarah Genner und Demetrius Rinderknecht. Äusserst positiv waren auch die Ergebnisse der Zufriedenheitsumfrage, die im Herbst unter den Genossenschafter*innen durchgeführt wurde.

AUSNAHMESITUATION WIRD IMMER MEHR ALLTAG

Die Coronapandemie stellte 2020 unseren Alltag auf den Kopf. Es war viel Flexibilität gefragt. Nach einem Jahr Leben mit der Pandemie wurde der Umgang damit mehr und mehr zur Normalität. Digitale und hybride Sitzungen wie auch das Arbeiten im Homeoffice gehörten zum Arbeitsalltag. Betriebliche Abläufe, die bereits im Vorjahr aufgrund von Corona angepasst wurden, waren bereits erprobt. Das Tagesgeschäft lief so ohne grosse Einschränkungen weiter.

ERNEUTE SCHRIFTLICHE GENERALVERSAMMLUNG

So sehr sich die Verantwortlichen im Sunnige Hof wünschten, für die Generalversammlung wieder mit den Genossenschafter*innen vor Ort zusammenzukommen, war die Planungunsicherheit für die Durchführung einer physischen Generalversammlung zu gross. Der Verwaltungsrat entschied deshalb, die Generalversammlung zum zweiten Mal schriftlich durchzuführen. Nebst den regulären statutarischen Geschäften standen die Erweiterungswahlen des Verwaltungsrats auf

der Traktandenliste. Sarah Genner und Demetrius Rinderknecht stellten sich zur Wahl, nachdem sie 2020 den Bewerbungsprozess durch eine dafür gegründete Findungskommission durchliefen und der Verwaltungsrat sie offiziell zur Wahl vorgeschlagen hatte.

Die selbständige Digitalexpertin, Beraterin und Dozentin Sarah Genner soll die Kompetenzen des bestehenden Verwaltungsrats im Bereich Digitalisierung erweitern. Mit dem Genossenschafter und Betriebswirtschafter Demetrius Rinderknecht soll zudem die Entwicklung der Gemeinschaft im Sunnige Hof gestärkt werden.

Beide Kandidierenden wurden gewählt und nahmen ihre Arbeit im Verwaltungsrat offiziell am 1. Juli 2021 auf. Mit ihnen besteht das Gremium neu aus acht Mitgliedern sowie einer städtischen Delegierten.

Die Stimmbeteiligung der schriftlichen Generalversammlung war mit insgesamt 29 Prozent (im Vorjahr 35 Prozent) wiederum hoch. Nebst dem Traktandum Erweiterungswahlen des Verwaltungsrats wurden auch alle anderen traktandierten Geschäfte angenommen.

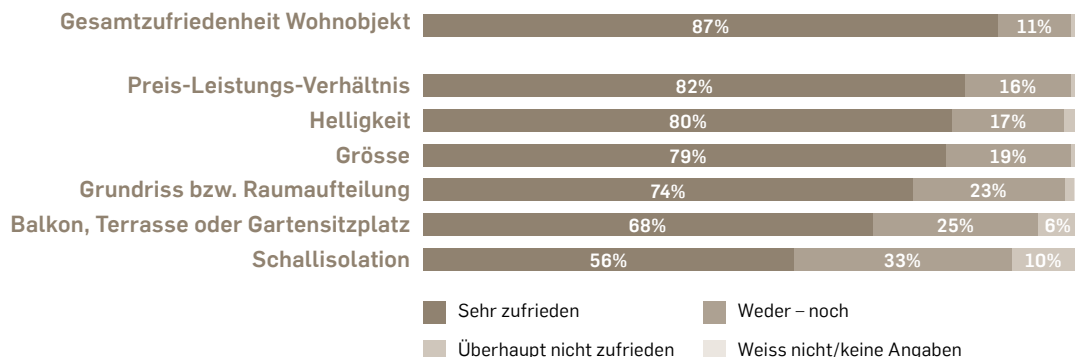
ÜBERPRÜFUNG STRATEGISCHE PFEILER

2021 überprüfte der Verwaltungsrat, ob die strategischen Pfeiler des Sunnige Hof aktuell und in Zukunft noch ihren Zweck erfüllen. Gemeinsam mit der Geschäftsleitung schärfte er die aktuelle strategische Positionierung. Dieser Prozess war bis Ende des Berichtsjahrs noch nicht komplett abgeschlossen. Die Präsentation der optimierten strategischen Ausrichtung erfolgt im Jahr 2022.

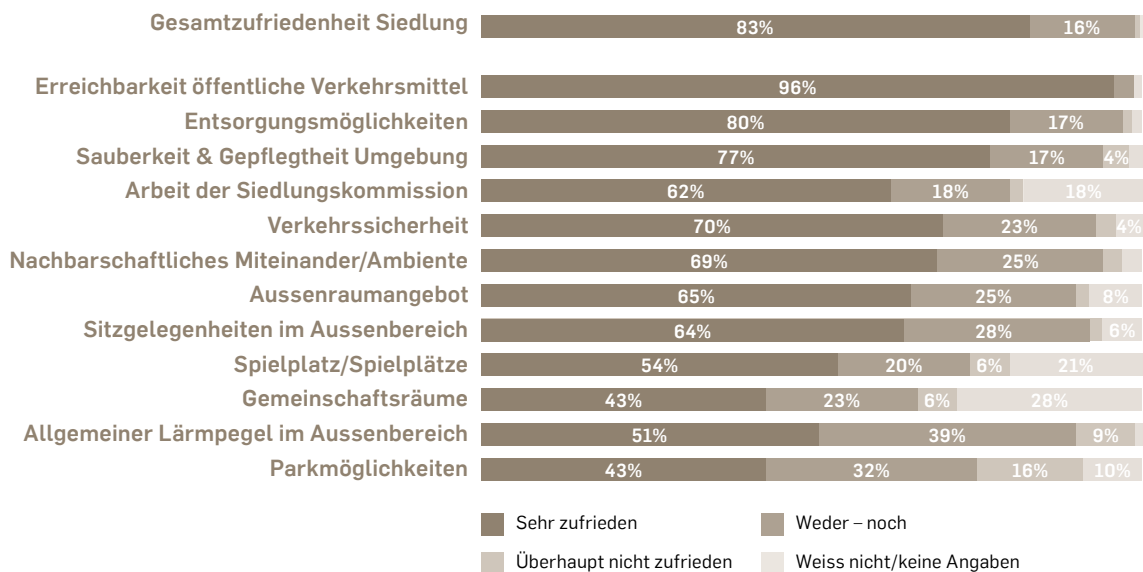
GUTE NOTEN FÜR DEN SUNNIGE HOF

Wie lebt es sich im Sunnige Hof? Der Verwaltungsrat und die Geschäftsstelle wollten sich ein aktuelles Bild über die Zufriedenheit mit dem Wohnen machen, auch weil seit der letzten durchgeführten Zufriedenheitsumfrage im 2014 mehrere Jahre vergangen sind. Alle Genossenschafter*innen waren im Herbst 2021 eingeladen, entweder online oder schriftlich an einer Umfrage teilzunehmen und unter anderem Rückmeldungen zu Zufriedenheit mit dem Wohnobjekt, der Siedlung, der Umgebung und der Geschäftsstelle sowie zur Kommunikation und zum Mitwirkungsprozess zu geben.

ZUFRIEDENHEIT WOHNOBJEKT



ZUFRIEDENHEIT SIEDLUNG



Die Rücklaufquote über alle Siedlungen hinweg lag bei 44 Prozent – was im Vergleich zu anderen Befragungen dieser Art ein sehr gutes Ergebnis ist. Die Umfrage 2014 erzielte eine Rücklaufquote von knapp 31 Prozent.

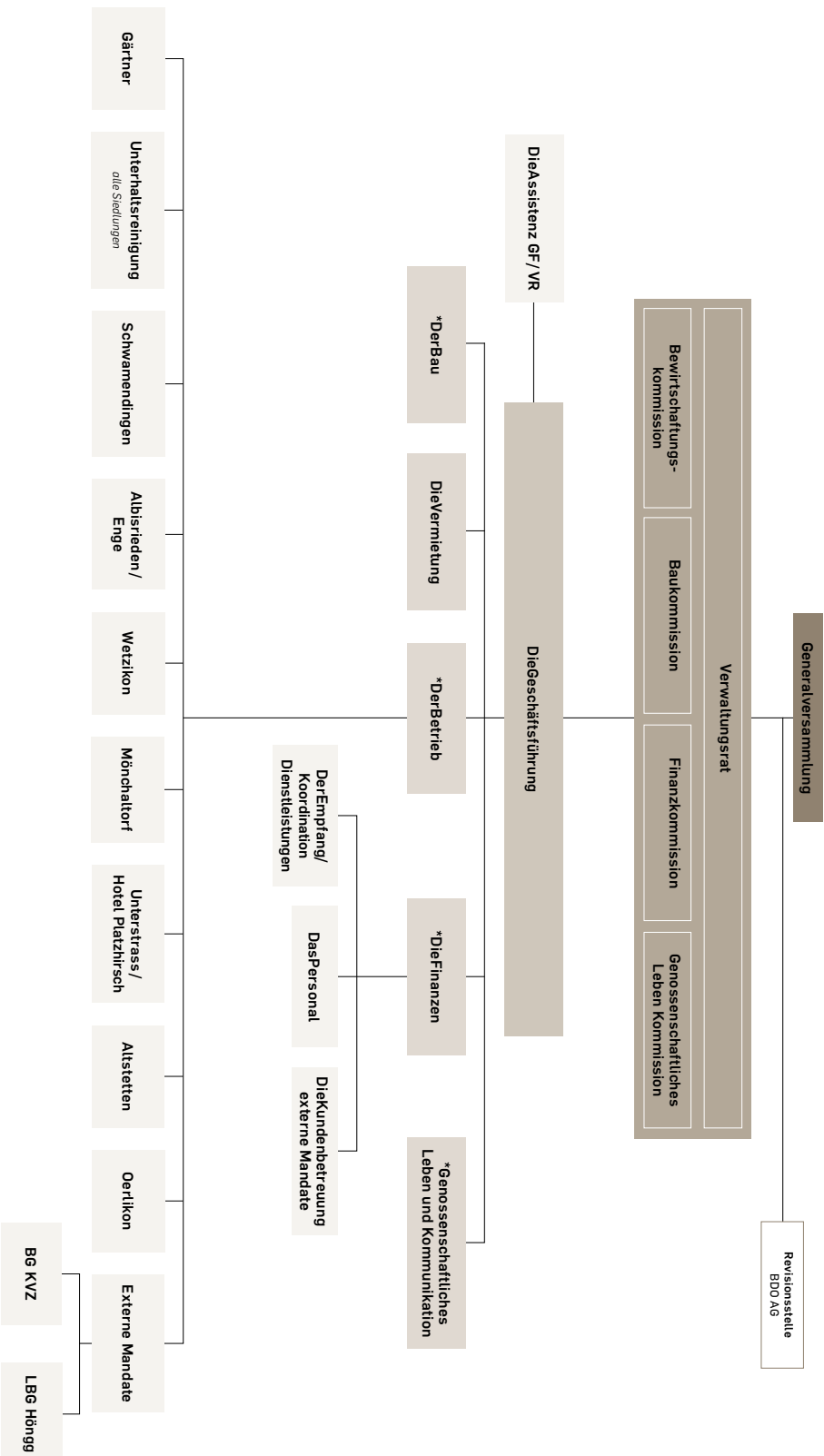
Die Genossenschafte*r*innen geben dem Sunnige Hof insgesamt sehr positive Bewertungen. Die Ergebnisse zeigen eine grosse Zufriedenheit mit der Wohnsituation und der Siedlung (siehe Grafiken «Zufriedenheit Wohnobjekt» und «Zufriedenheit Siedlung»). Die Bereitschaft den Sunnige Hof weiterzuempfehlen, ist sehr hoch. So würden 7 von 10 Umfra-

geteilnehmenden den Sunnige Hof im Bekanntenkreis weiterempfehlen, Besonders schätzen die Genossenschafte*r*innen den sozialen Aspekt im Sunnige Hof.

Die Resultate der Befragung wertet die Geschäftsstelle im Jahr 2022 weiter aus. Sie will daraus lernen, wie die Siedlungen noch lebenswerter gestaltet und die Zufriedenheit unter der Bewohnerschaft weiter gesteigert werden kann. Ausserdem will sie in Zukunft in regelmässigen Abständen solche Umfragen durchführen, um Vergleichswerte zu erhalten.

ORGANIGRAMM

PER 31. DEZEMBER 2021



*Mitglied der Geschäftsleitung



Technikraum in
«DasHaus»

BAUEN UND BEWIRTSCHAFTEN

Nach einer längeren Rekursphase beim Neubauprojekt Mattenhof 3 ist der Baubeginn in Sichtweite. Auch die Sanierung der denkmalgeschützten Siedlung Sunnige Hof schreitet voran. Nachdem das Sanierungskonzept vorab getestet worden war, stehen die Gesamtsanierungsarbeiten an. Und für den Ersatzneubau Probstei wurde der Architekturwettbewerb für rund 135 preisgünstige Wohnungen im Herbst 2021 aufgeschaltet.

MATTENHOF 3: BAUBEGINN IN SICHT

An der Dübendorfstrasse 333–339 in Schwamendingen ist ein Neubau mit 76 Kleinwohnungen mit altersgerechter Infrastruktur und acht Attikawohnungen geplant. Der vorgesehene Wohnungsmix bildet die Ergänzung zu den bereits bestehenden Wohnungen im Mattenhof (Mattenhof 1 & 2) und heisst daher Mattenhof 3. Die Baueingabe für das Projekt reichte der Sunnige Hof vor fast drei Jahren ein. Zweimal kam es aufgrund von Rekursen aus der Nachbarschaft nach dem Erhalt der Baubewilligung zu Änderungseingaben. Anfang 2022 wurde die definitive Baubewilligung erteilt, und somit sollte dem Baustart nichts mehr im Wege stehen.

SANIERUNG SIEDLUNG SUNNIGE HOF

Die Reiheneinfamilienhäuser der Siedlung Sunnige Hof aus dem Jahr 1943 stehen unter Denkmalschutz. Die Häuser sind sanierungsbedürftig, vor allem die Feuchtigkeit in den Kellern ist problematisch. Nachdem 2020/2021 das angedachte Sanierungskonzept aufgrund seiner Komplexität zuerst an

einem Prototyp getestet wurde, stehen nun die Gesamtsanierungsarbeiten an. Im Juni 2021 konnte dafür die Baueingabe eingereicht werden. Dafür arbeiteten das verantwortliche Architekturbüro und die Fachplaner eng mit der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege zusammen.

Die Sanierung umfasst in erster Linie verschiedene Arbeiten im Untergeschoss, die im bewohnten Zustand ausgeführt werden können.

ARCHITEKTURWETTBEWERB ERSATZNEUBAU PROBSTEI AUSGESCHRIEBEN

Die Reiheneinfamilienhäuser der Siedlung Probstei aus dem Jahr 1945 sollen ersetzt werden. Unter dem Motto «preisWERTIG: ökonomisch, ökologisch und sozial» werden dabei rund 135 Wohnungen mit Schall- und Gästezimmern, einem Gemeinschaftsraum, Ateliers und einem Doppelkindergarten entstehen. Architekturbüros können seit Herbst 2021 ihre Projektideen für den anonymen und offenen Architekturwettbewerb einreichen, den die Stadt Zürich organisiert und begleitet.

Dieses Projekt wird im Rahmen des Mitwirkungsprozesses von der Begleitgruppe Bauen (BG Bauen) begleitet. Das beständige Gremium aus Genossenschaftler*innen und Vertreter*innen des Verwaltungsrats sowie der Geschäftsstelle stellt den Einbezug der Bewohnerschaft bei Bauprojekten sicher, unter anderem mithilfe von spezifischen Bauprojektgruppen. So vertritt die Projektgruppe Probstei die Interessen der Bewohner*innen und wirkte bereits bei der Erarbeitung der Rahmenbedingungen sowie beim Wettbewerbsprogramm für den Architekturwettbewerb mit.

Ein Genossenschaftsmitglied der Gruppe ist als Sachpreisrichter auch in der elfköpfigen Jury des Architekturwettbewerbs vertreten, welche die eingereichten Projekte prüft und beurteilt.

*«Der Einbezug der Bewohner*innen bei den <Mikro-Klimamassnahmen> erhöht das Gemeinschaftsgefühl und die Identifikation mit unserer Siedlung.»*

*Anne Brandl, Julio Gonnet,
Michael van den Bos;
Siedlungsdelegierte Mattenhof*



Projektansicht Mattenhof 3

ANGENEHMERE SOMMERTAGE IM MATTENHOF

Die Hitzesommer in den letzten Jahren führten dazu, dass der Innenhof der Siedlung Mattenhof sich vermehrt aufheizte und als Aufenthaltsort für die Bewohner*innen unattraktiver wurde. Darum entschied sich der Sunnige Hof 2020, sogenannte Klimamassnahmen mit einem Landschaftsarchitekturbüro zu erarbeiten und das Projekt im Mitwirkungsprozess zu thematisieren sowie die direkt betroffenen Bewohner*innen der Siedlung mit einzubeziehen. Nachdem im Berichtsjahr erste Verbesserungsvorschläge mit den Siedlungsdelegierten aus dem Mattenhof und der Begleitgruppe Bauen diskutiert wurden, konnten die Bewohner*innen ihre Ideen einbringen und schliesslich über 15 Vorschläge abstimmen. Das bildete den Rahmen für konkrete Massnahmenfelder, von denen 2021 bereits folgende umgesetzt worden sind:

- Aufwertung des Spatzenwegs durch Blumenwiesen, die bestehende Rasenflächen ersetzen

- Pünktlich zum Sommer hin sind im Innenhof weitere Sitzmöglichkeiten wie Liegebänke, farbige Sitzessel und -bänke zum Verweilen platziert worden, welche auch als Begegnungsorte dienen.
- Im Herbst wurde die Begrünung auf dem Dach der Tiefgarageneinfahrt abgeschlossen, die einen optisch neuen Anreiz setzt.
- Zudem sind beim Wasser- und Matsch-Kinderspielplatz Pflanzenkisten mit Rankgerüsten für essbare Beerengewächse dazugekommen, die gleich auch die Unterflurcontainer aus dem Blickfeld nehmen.

Die weiteren beschlossenen Begrünungsumsetzungen sind aktuell in Ausarbeitung bei den Landschaftsarchitektinnen und der Bauabteilung und kommen bis Sommer 2022 zur Umsetzung.

WOHNEN UND VERMIETEN

Die Vermietungsabteilung konnte im Berichtsjahr vielen Genossenschafter*innen, die sich auf der internen Warteliste befanden, eine andere Wohnung im Sunnige Hof vermitteln. Ausserdem erstellte die Abteilung zahlreiche Mietverträge für Nebenobjekte wie Parkplätze oder Lagerräume.

ZUNAHME BEI INTERNEN WOHNUNGSWECHSELN

2021 wurden insgesamt 138 Wohnungen vermietet. Das sind 19 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Zunahme ist auf interne Wohnungswechsel zurückzuführen. So sind im Berichtsjahr 75 Mietparteien innerhalb des Sunnige Hof in eine andere Wohnung gezogen (53 Parteien im Vorjahr). Solche internen Umzüge sind im Vermietungsreglement geregelt, welches eine Reihe von Umzugsgründen auflistet, u.a. anstehende Bauvorhaben, Unterbelegung oder familiäre Gründe (Familienzuwachs, Trennungen/Scheidungen etc.). Das waren 2021 auch die Hauptgründe für ein sogenanntes Umsiedlungsgesuch, das zu einem internen Wohnungswechsel berechtigt. Die Vermietungsabteilung konnte vielen Genossenschafter*innen in unterbelegten Wohnungen eine kleinere, vergleichbare Wohnung vermitteln. Zudem wechselten einige Genossenschafter*innen, die wegen des bevorstehenden Ersatzneubaus in der Siedlung Probstei in Schwamendingen in wenigen Jahren ihr Reiheneinfamilienhaus verlassen müssen, in ein anderes Wohnobjekt innerhalb des Sunnige Hof.

Für Nebenobjekte wie Parkplätze, Lager-, Bastel- oder Zusatzräume wurden 214 Mietverträge erstellt, ausserdem wurden 50 Vertragsänderungen wegen Trennungen, Todesfällen u.a. bearbeitet. Diese können administrativ aufwendig sein, weil oft fehlende Unterlagen abgewartet und Fristen eingehalten werden müssen.

45 WOHNUNGEN FÜR DEN EXTERNEN MARKT

Insgesamt 45 Wohnungen konnte das Vermietungsteam extern vermieten, das heisst an Nichtgenossenschafter*innen. Im Vergleich zum Vorjahr sind das 21 Wohnungen weniger. Das liegt daran, dass die Vermietungsabteilung 2021 vielen Genossenschafter*innen, die sich wegen eines Umsiedlungsgesuchs auf einer Warteliste befanden, eine Wohnung vermitteln konnte und diese dann nicht auf dem externen Markt ausgeschrieben wurden.

GROSSZÜGIGE UNTERSTÜTZUNG FÜR GEWERBEMIETENDE

Auch im zweiten Jahr der Pandemie erlitten einige Gewerbetreibende gravierende finanzielle Verluste. Als sozialer Vermieter unterstützte der Sunnige Hof die betroffenen Betriebe, die ein Gesuch stellten, mit Mietzinserslassen in der Höhe von insgesamt CHF 267'000 oder gewährte Zahlungsaufschub auf Mieten.



Pavillon bei
der Siedlung
Silbergrueb

WOHNUNGSVERZEICHNIS

MIETOBJEKTE PER 31. DEZEMBER 2021

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
Mattenhof 3		3				1	1	1	1		1	1	6
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	1997	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)		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		122	65	40	77	257	123	536	38	240	16	2	1394

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	
	49		11		60	381	16	61		227	28	713
	1	1			2	8	8	6	14	2		38
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	99	11	17	6	315	1709	66	186	236	1043	145	3385

Blick auf den
Kräutergarten in der
Siedlung Else Züblin



NACHHALTIGKEIT

Der Sunnige Hof engagierte sich im Bereich Nachhaltigkeit in verschiedenen Projekten: Das Gärtnerteam schaffte zusätzliche Lebensräume für heimische Tiere und Pflanzen. Bei der Förderung der Elektromobilität wurden grosse Fortschritte erzielt, und ein Bericht über den CO₂-Ausstoss lieferte Daten zum Heizungs- und Stromverbrauch im Sunnige Hof.

LEBENSÄÄUME FÜR HEIMISCHE TIERE UND PFLANZEN

Seit 2020 pflanzt das Gärtnerteam nur noch heimische Büsche, Blumen und Bäume an und baut Lebensräume für heimische Tierarten aus. Im Berichtsjahr erstellten sie in der Siedlung Else Züblin verschiedene Steinhaufen, um bestimmten Tieren einen Rückzugsort an kühlen Tagen zu bieten. Zusätzlich gepflanzte Sträucherinseln dienen Vögeln und Insekten als Nahrungsquelle.

Die Bienenvölker, die seit 2018 auf den Dächern im Mattenhof angesiedelt sind, lieferten 2021 aufgrund des schlechten Wetters nicht ganz den Ertrag wie in den Vorjahren. Die zwei verantwortlichen Mitarbeitenden aus dem Gärtnerteam hoffen auf eine bessere Saison im 2022 und darauf, dass der Sunnige Hof den Honigertrag bald mit seinen Genossenschafter*innen teilen kann.

STROMPRODUKTION DURCH PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Mit den Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Siedlungen Mattenhof und Else Züblin Mitte produziert der Sunnige Hof seit 2017 bereits jährlich Strom, welcher den unternehmens-eigenen Bedarf teilweise deckt und auch kostengünstig an die Mieter*innen der entsprechenden Siedlungen weiterverkauft wird. Seit 2020 wird auch auf den Dächern von «DasHaus» Strom produziert.

Die Stromproduktion der Anlagen ist wetterabhängig. So wurde 2021 etwas weniger Strom produziert als im Vorjahr. Die Anlage Else Züblin Mitte produzierte rund 120 Megawattstun-

den (MWh) (133 MWh im Vorjahr) und die Anlagen im Mattenhof 100 MWh (125 MWh im Vorjahr) sowie in «DasHaus» 75 MWh (für «DasHaus» liegen keine Daten fürs 2020 vor, da die Anlage noch nicht vollständig in Betrieb war). Als Anhaltspunkt: Mit 100 MWh kann man 100'000 Abendessen für vier Personen zubereiten.

MIT ELEKTROAUTOS ZUR ENERGIEWENDE

Elektroautos belasten die Umwelt weniger als Fahrzeuge, die mit Benzin oder Diesel betankt werden. Das ist mit ein Grund, weshalb E-Autos in den letzten Jahren einen regelrechten Boom erlebten. Der Sunnige Hof reagierte auf diese Entwicklung und begann 2021, die Tiefgaragen für Mieter*innen mit Ladestationen auszustatten. Mit den Stromerschliessungen und Anschlussgeräten rüstete man in sämtlichen Siedlungen in dafür geeigneten Bereichen erste Parkplätze für den privaten Strombedarf aus. Dort wird der Strombezug seither gesondert erfasst und einmal jährlich verbraucherspezifisch abgerechnet. Das Angebot wird nach und nach ausgebaut, um die langsam, aber sukzessiv steigende Nachfrage nach Park- und Lademöglichkeiten für Elektroautos entsprechend befriedigen zu können und einen Beitrag zur Energiewende zu leisten.

CO₂-AUSSTOSS IM SUNNIGE HOF

Gebäude mit Strom zu versorgen, Wohnungen zu heizen und Warmwasser zu erzeugen, verbraucht Energie. Der Sunnige Hof wollte wissen, wie diesbezüglich seine CO₂-Bilanz aussieht, und gab deshalb eine umfassende Berechnung des CO₂-Ausstosses in Auftrag. Im Berichtsjahr lag eine erste Bestandsaufnahme vor. Welche Art von Energie verwendet wird, hat grossen Einfluss auf den CO₂-Ausstoss: je mehr erneuerbare Energie, desto weniger CO₂. Insgesamt sieht die Bilanz positiv aus. Aktuell wird der Bericht weiter ausgewertet und für die Publikation vorbereitet.

GENOSSENSCHAFTLICHES LEBEN

Die Möglichkeit zur Mitwirkung ist ein wichtiger Bestandteil des genossenschaftlichen Lebens, und der seit 2017 geführte Mitwirkungsprozess bietet allen Bewohner*innen die Gelegenheit, noch enger und persönlicher an der Entwicklung des Sunnige Hof teilzunehmen. Im Berichtsjahr stand der Prozess klar im Zeichen des Aufbaus und der Umsetzung einer gemeinschaftlichen Organisation – inklusive des Wunsches nach einer statutarischen Verankerung der Mitwirkungsstrukturen als zentrales Element der Genossenschaftskultur.

IM ZEICHEN DES AUFBAUS UND DER UMSETZUNG

Der Mitwirkungsprozess stand 2021 im Zeichen des Aufbaus und der Umsetzung einer gemeinschaftlichen Mitwirkungsstruktur. Die Siedlungs- und Delegiertenversammlungen wie auch die Arbeits-, Begleit- und Projektgruppensitzungen konnten in diesem Jahr online und einige Male auch in hybrider Form, vor Ort und online, abgehalten werden. Dabei waren Anpassungsfähigkeit und Flexibilität aller Beteiligten gefragt.

Die besprochenen Themen an den Siedlungsversammlungen waren vielfältig und widerspiegelten die Individualität der einzelnen Siedlungen.

AKTIVE ARBEITS-, BEGLEIT- UND PROJEKTGRUPPEN

Die verschiedenen Arbeits-, Begleit- und Projektgruppen des Mitwirkungsprozesses arbeiteten engagiert zu siedlungsübergreifenden und projektbezogenen Themen. So steht die Begleitgruppe Bauen als Schnittstelle zwischen den Bewohner*innen und den Projektverantwortlichen der Geschäftsstelle in einem stetigen Informationsaustausch zu laufenden Bauprojekten. Details zu ihrer Arbeit können im Kapitel «Bauen und Bewirtschaften» nachgelesen werden.

Die Arbeitsgruppe Gemeinschaftsräume widmete sich der Erarbeitung des Reglements für die Nutzung der Gemein-

schaftsräume, half unterstützend bei der Inbetriebnahme des Gemeinschaftsraums in «DasHaus», und das Team vom «Büchertreff 333» führte die Bring- und Tauschbibliothek an der Dübendorfstrasse 333 in Schwamendingen mit viel Engagement und konnte einen Anlass im Rahmen des Literaturfestivals «Zürich liest» erfolgreich durchführen.

PILOTPHASE SOLL IN DEN STATUEN VERANKERT WERDEN

Im Sommer 2021 führte der Sunnige Hof gemeinsam mit dem Marktforschungsinstitut LINK eine umfangreiche Erhebung zur Mitwirkung unter den Siedlungsdelegierten, Protokollführenden und Mitgliedern von Arbeits-, Begleit- und Projektgruppen sowie bei den SiKo-Obfrauen und -Obmännern durch. Ziel war es, mehr über die gemachten Erfahrungen der Pilotphase des Mitwirkungsprozesses herauszufinden und Verbesserungsvorschläge zu erhalten.

Die Ergebnisse der Mitwirkungsumfrage zeigten den deutlichen Wunsch seitens der Mitwirkenden nach einer statutarischen Verankerung der Mitwirkungsstrukturen als ein zentrales Element der Genossenschaftskultur. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsstelle bekannten sich ebenfalls klar zu dem seit 2017 geführten Prozess. Aus Siedlungsdelegierten, Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsstelle bildete sich die Arbeitsgruppe «Statutenerweiterung Mitwirkung». Die Arbeitsgruppe ist verantwortlich für die Ausarbeitung eines Vorschlags für den Antrag einer Statutenerweiterung, über den an der Generalversammlung 2022 abgestimmt werden soll.

GENOSSENSCHAFTLICHE BEGEGNUNGEN TROTZ PANDEMIE

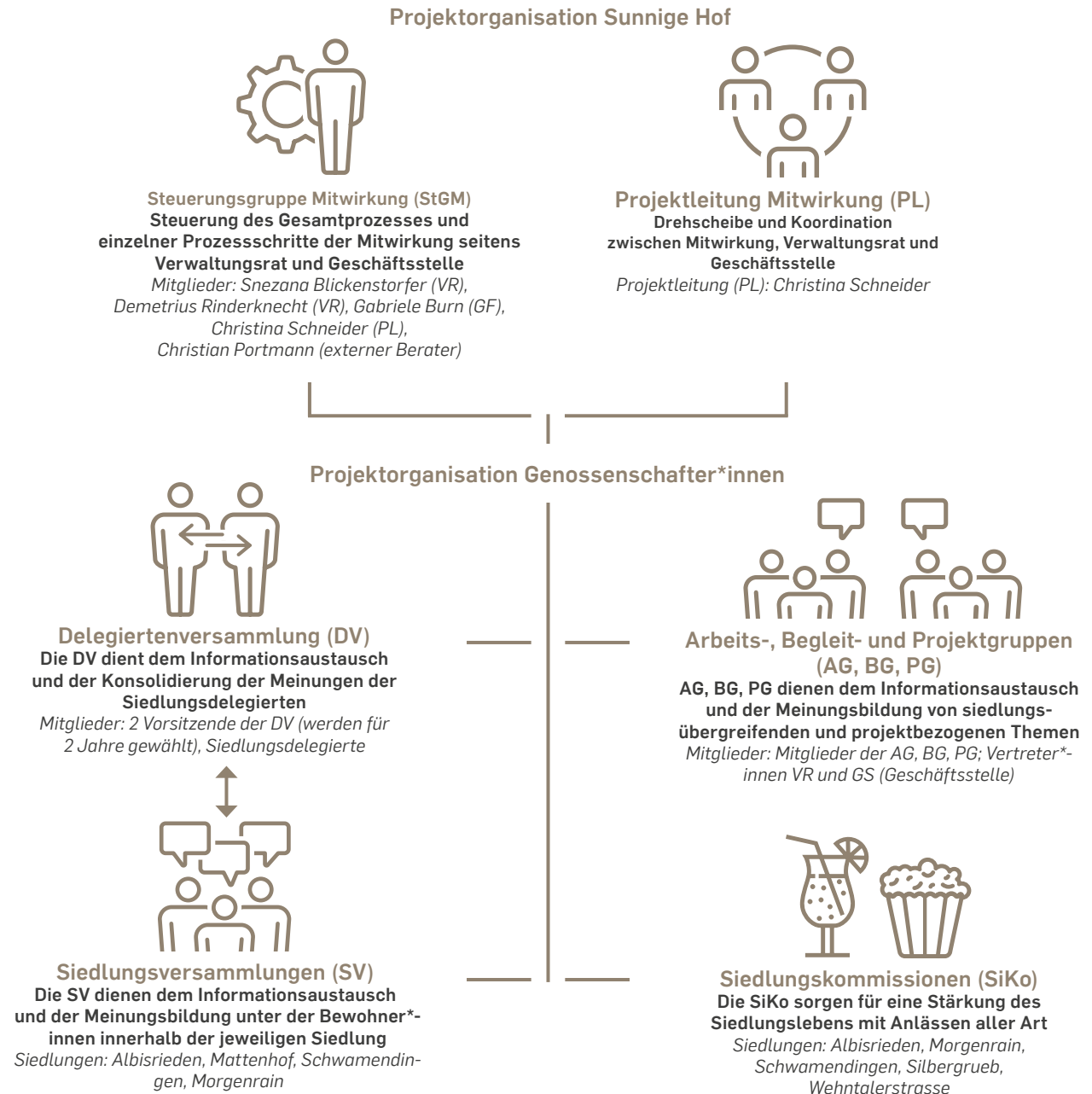
Obwohl das Siedlungsleben auch 2021 aufgrund der Pandemie eingeschränkt war, konnten doch einige Anlässe durchgeführt werden, bei denen der genossenschaftliche Austausch gepflegt wurde.

Im Mai organisierten Bewohner*innen des Mattenhofs zusammen mit den Siedlungsdelegierten beispielsweise einen Wildstaudenmarkt. Das Angebot an Sträuchern, Blumen und Pflanzen und direktem Einpflanzservice vor Ort stiess auf grossen Anklang bei den Besucher*innen.

Auch die traditionellen Anlässe wie das Jassturnier und die Adventsanlässe konnten nach zwei Jahren Pause endlich

ÜBERBLICK MITWIRKUNGSGEFÄSSE

Die folgende Grafik bietet einen Überblick zu den verschiedenen Mitwirkungsgefässen



wieder durchgeführt werden. Diese liegen dem Verwaltungsrat und der Geschäftsstelle besonders am Herzen, da sie den direkten Austausch mit den Bewohner*innen vor Ort in ihren Siedlungen ermöglichen.

Auch die Siedlungskommissionen bereicherten das Siedlungsleben. So kam es in den verschiedenen Siedlungen zu zahlreichen Anlässen und Aktionen.



Die Siedlung
Mattenhof von oben

FINANZBERICHT & JAHRESRECHNUNG

LAGEBERICHT

ALLGEMEINER GESCHÄFTSVERLAUF

Die Coronapandemie prägte auch das letzte Jahr in vielerlei Hinsicht. Im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete der Sunnige Hof trotz diesen Herausforderungen ein überzeugendes Ergebnis. Das gute Ergebnis erlaubte dem Sunnige Hof, wiederum die maximal zulässigen Einlagen in den Amortisations- und in den Erneuerungsfonds zu tätigen.

Risikobeurteilung

Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat überprüfen jährlich die wesentlichen Risiken, deren Entwicklungen und die eingeleiteten Massnahmen zu ihrer Begrenzung und Steuerung. Dabei konnte festgestellt werden, dass aktuell keine Nettorisiken bestehen, die den budgetierten Jahresgewinn 2022 übersteigen.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Das interne Kontrollsystem (IKS) erfasst Risiken des operativen Geschäfts. Es fördert zudem das Risikobewusstsein aller Mitarbeitenden. Die im IKS festgelegten Prozesse und Kontrolltätigkeiten wurden wiederum von der Revisionsstelle geprüft. Dabei konnte bestätigt werden, dass die Prozesse gut dokumentiert und nachvollziehbar sind. Es wurden keine wesentlichen Schwachstellen im Hinblick auf eine ordnungsgemässe Rechnungslegung identifiziert.

Vermietungslage

Bei der Vermietungslage gab es eine erfreuliche Entwicklung. 2021 sank die Leerstandsquote über alle Mietobjekte hinweg von 1.80% im Vorjahr auf 1.33% der Mietzinseinnahmen. Der Hauptanteil der Leerstände ist aufgrund von Wohnungswechseln zu verzeichnen.

Bei jeder frei werdenden Wohnung orientiert sich die Vermietungsabteilung gemäss den Vermietungsgrundsätzen an einer klaren Reihenfolge. Diese Reihenfolge resp. Warteliste definiert, wer nach unseren Genossenschafter*innen zusätzlich Anrecht auf eine freie Wohnung hat. Bis bei allen Berechtigten das Interesse an einer Wohnung abgeholt ist, kann einige Zeit vergehen, und Mietobjekte können so vom Leerstand betroffen sein.

Im Berichtsjahr gab es viele interne Wohnungswechsel. Das Vermietungsteam konnte insgesamt 75 Mietparteien, die sich auf der internen Warteliste befanden, ein anderes Wohnobjekt im Sunnige Hof vermitteln.

Der restliche Anteil der Leerstandsquote ist vor allem auf nicht vermietete Garagen- und Parkplätze zurückzuführen.

Auch im aktuellen Geschäftsjahr unterstützte der Sunnige Hof als sozialer Vermieter Gewerbemiet*innen, die von der Coronapandemie betroffen waren, mit Mietzinserlassen oder Zahlungsaufschub auf Mieten. Insgesamt zeigte sich der Sunnige Hof sehr kulant und gewährte Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 267'000.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Für das Neubauprojekt Mattenhof 3 wurde Anfang 2022 nach einer längeren Rekursphase die definitive Baubewilligung erteilt, und somit kann mit dem Bau begonnen werden. Für den Ersatzneubau Probstei konnte im Herbst 2021 der Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden. Den anonymen und offenen Wettbewerb organisiert und begleitet die Stadt Zürich. Bei der Erarbeitung der Rahmenbedingungen und des Wettbewerbsprogramms wirkte die Begleitgruppe Bauen und die Projektgruppe Probstei aus dem Mitwirkungsprozess mit.

Für die Sanierung der denkmalgeschützten Siedlung Sunnige Hof wurde nach der Testsanierung an einem Prototyp das Gesamtsanierungskonzept ausgearbeitet. Die Sanierung umfasst vor allem Arbeiten im Untergeschoss, die im bewohnten Zustand ausgeführt werden können.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Berichtsjahr waren keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen.

Ausblick

Der Sunnige Hof geht weiterhin davon aus, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum unverändert hoch bleiben wird, und sieht sich gut gerüstet für aktuelle und finanzielle Herausforderungen. Für 2022 werden aufgrund des weiterhin sehr tiefen Hypothekarzinsniveaus leicht tiefere Mietzinseinnahmen erwartet.

Die gute Ertragslage und die intakten Zukunftsaussichten des Sunnige Hof veranlassen den Verwaltungsrat, der kommenden Generalversammlung vom 17. Juni 2022 eine unveränderte Verzinsung von 1.5% zu beantragen.

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG

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

VERMÖGENSSTRUKTUR (AKTIVEN)

Die Abnahme der flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr ist durch die Rückzahlung auslaufender langfristiger Fremdfinanzierungen zustande gekommen.

Die Finanzanlagen enthalten Vorauszahlungen für den Ausbau der Kita Sunnige Hof im Mattenhof und ein Darlehen mit Rangrücktritt an die Tochtergesellschaft Vivimus AG. Das Darlehen an die Vivimus AG dient der Finanzierung der Startphase der Pflegabteilung in «DasHaus».

Die Zunahme bei den Liegenschaften ist zurückzuführen auf die Aktivierung der definitiven Bauabrechnung der Siedlung Mattenhof und der neu geschaffenen Parkplätze in der Siedlung Hohmoos. Die Liegenschaften im Bau beinhalten im Wesentlichen aufgelaufene Kosten der geplanten Ersatzneubauten Mattenhof 3 und Probstei, der vierten Bauetappe Silbergrueb sowie der Sanierung in der Siedlung Sunnige Hof.

KAPITALSTRUKTUR (PASSIVEN)

Das gesamte Finanzierungsvolumen verringerte sich im Jahr 2021 um CHF 16.8 Mio. auf CHF 523.5 Mio. Dem steht ein Immobilienbesitz (inkl. Baukonti) von CHF 682.8 Mio. gegenüber. Im Jahr 2021 auslaufende langfristige Finanzierungen wurden mit Krediten mit langer Laufzeit über einem Jahr refinanziert oder zurückbezahlt. Die durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten ist dadurch von 6.8 Jahren im Vorjahr auf 7.8 Jahre gestiegen. Aufgrund günstiger Anschlussfinanzierungen und Rückzahlungen hat sich der durchschnittliche Zinssatz in % der verzinslichen Verbindlichkeiten im Berichtsjahr auf 1.10 % reduziert (Vorjahr 1.19%).

Im Berichtsjahr wurde ein Nettoanstieg in der Depositenkasse des Sunnige Hof um CHF 1.9 Mio. (Vorjahr CHF 1.3 Mio.) verzeichnet. Der Zinssatz betrug, nach der am 1. Januar 2021 erfolgten Senkung um 0.25%, 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 Abbruchobjekten bei Ersatzneubauten sowie weitere CHF 1.5 Mio. für zukünftige Bauprojekte und mögliche strategische Anpassungen.

Das Eigenkapital hat sich durch das im Jahr 2021 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2020 ausbezahlten Verzinsung des Anteilscheinkapitals und der Zeichnung von freiwilligem und Pflichtgenossenschaftskapital um CHF 1.1 Mio. erhöht.

ERTRAGSLAGE (ERFOLGSRECHNUNG)

Die Erhöhung des Mietertrags ist auf die ganzjährige Vermietung der im Vorjahr neu bezogenen Neubauten «DasHaus» sowie der dritten Bauetappe Silbergrueb 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. Da im Vorjahr ein IT-Projekt zur Modernisierung der IT-Infrastruktur durchgeführt wurde, verringerte sich der Verwaltungsaufwand 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 die Neubauten «DasHaus» und die dritte Bauetappe Silbergrueb für das gesamte Jahr 2021 abgeschrieben wurden. Im Vorjahr befanden sich diese anteilmässig noch im Bau. Der ausserordentliche Aufwand steht im Zusammenhang mit Rückstellungen für zukünftige Bauprojekte und mögliche strategische Anpassungen. Im Vorjahr enthielt die Position Mietzinsverluste, Rückerstattungen von Servicepauschalen und Mindererträge durch Verzögerungen beim Bezug des Gewerbes in «DasHaus» aufgrund der Coronapandemie. Entsprechende Beträge für das Jahr 2021 werden nicht mehr als ausserordentliche Positionen ausgewiesen, sondern sind in den Nettoerlösen enthalten.

Die Siedlung
Tüffenwies



Die Steuern des Vorjahres enthalten neben den Steuern auf dem Jahresergebnis auch die Versteuerung der Rückstellungen für in Zukunft zu bezahlende Negativzinsen auf den getä-

tigten Zinsabsicherungsgeschäften und der Rückstellung für Restwerte von Abbruchobjekten bei Ersatzneubauten.

Mieterfranken

Der Mieterfranken stellt dar, wofür die Mieteinnahmen anteilmässig ausgegeben werden. Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz WBG hat 2019 die Berechnungsweise für den Mieterfranken mit den Zahlen von 2018 überarbeitet und angepasst. Der Mieterfranken für den Sunnige Hof wurde 2021 erstmals nach der neuen Logik aufbereitet. Der neue Mieterfranken weist weniger und neu benannte Kategorien aus. Im Wesentlichen sind übrige Kosten neu Teil des Verwaltungs- und Betriebsaufwands. Zum Vergleich wird zusätzlich der Mieterfranken nach der alten Berechnungslogik ausgewiesen.

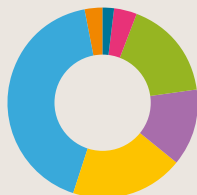
Die grössten drei Kostenfaktoren sind Rückstellungen, der Zins- und der Unterhaltsaufwand.

Der Verwaltungs- und Betriebsaufwand beinhaltet insbesondere die Saläre und Sozialleistungen des Personals der Verwaltung, diverse Kosten wie Büromiete und -material, Porti, Versicherungen, Honorare Dritte, Anlässe inkl. Generalversammlung, Geschäftsmobilien und Geschäftsbericht sowie die Kosten für das Genossenschaftsmagazin «DasHeft», die Verwaltungsratsentschädigungen, die Siedlungskommissionen und den Mitwirkungsprozess.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Rückstellungen aufgrund der ganzjährigen Abschreibungen auf den Neubauten «DasHaus» und der dritten Bauetappe Silbergrueb und der Bildung einer Rückstellung für zukünftige Bauprojekte und mögliche strategische Anpassungen von 39% auf 42%.

Der Rückgang der Position Zinsaufwand auf 19% lässt sich durch die günstigere Refinanzierung auslaufender Fremdfinanzierungen und Rückzahlungen erklären.

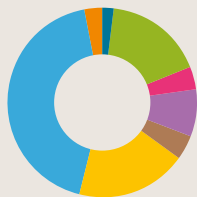
Mieterfranken 2021 (neues Schema)



	SuHo 2021	SuHo 2020	WBG 2018*
Steuern	2%	3%	1%
Abgaben	4%	4%	5%
Unterhaltsaufwand	17%	16%	19%
Verwaltungs- und Betriebsaufwand	13%	13%	14%
Zinsaufwand	19%	21%	18%
Rückstellungen	42%	39%	40%
Ertragsüberschuss	3%	4%	3%

*Quelle: Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften auf einen Blick 2018

Mieterfranken 2021 (altes Schema)



	SuHo 2021	SuHo 2020	WBG 2016**
Steuern	2%	3%	1%
Unterhalt, Reparaturen	17%	18%	19%
Abgaben	4%	4%	6%
Verwaltungsaufwand	8%	7%	8%
Übrige Kosten	4%	4%	6%
Kapital- und Baurechtszinsen	19%	21%	19%
Abschreibungen, Rückstellungen	43%	39%	39%
Betriebserfolg	3%	4%	2%

**Quelle: Kostenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften Rechnungsjahr 2016 (letzte Zahlen nach altem Schema, die der WBG publiziert hat).

BILANZ

Aktiven	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	6'729'296	11'551'399
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	258'329	170'711
Übrige kurzfristige Forderungen	0	7'073
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'452'598	1'056'920
Total Umlaufvermögen	8'440'223	12'786'103
<i>in % der Bilanzsumme</i>	1%	2%
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	2'385'679	1'887'491
Beteiligungen	200'000	200'000
Sachanlagen		
Bruttoanlagekosten Liegenschaften	676'109'719	675'564'929
Wertberichtigung (Amortisationskonto)	-69'041'127	-62'843'206
Heimfallkonto	-7'950'166	-7'818'172
	599'118'427	604'903'551
Liegenschaften im Bau	6'650'088	5'572'251
Mobile Sachanlagen	1'529'779	1'748'024
Total Sachanlagen	607'298'293	612'223'826
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	11'500	138'203
Total Anlagevermögen	609'895'472	614'449'520
<i>in % der Bilanzsumme</i>	99%	98%
Total Aktiven	618'335'695	627'235'622

BILANZ

Passiven	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'072'229	1'370'473
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	552'000	552'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'420'741	3'085'639
Kurzfristige Rückstellungen	114'700	130'600
Total kurzfristiges Fremdkapital	5'159'671	5'138'712
<i>in % der Bilanzsumme</i>	1%	1%
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken	444'583'000	433'251'000
Anleihe Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	61'300'000	61'300'000
Darlehen	0	30'000'000
Kinderanteilscheine	54'819	55'170
Depositenkasse	16'993'232	15'133'953
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	522'931'051	539'740'123
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	48'125'180	42'882'354
Solidaritätsfonds	2'070'765	2'022'839
übrige langfristige Rückstellungen	3'759'499	2'259'499
Total Rückstellungen	53'955'444	47'164'692
Total langfristiges Fremdkapital	576'886'495	586'904'815
<i>in % der Bilanzsumme</i>	93%	94%
Total Fremdkapital	582'046'166	592'043'527
<i>in % der Bilanzsumme</i>	94%	94%
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	27'670'200	27'179'600
Gesetzliche Gewinnreserve	989'500	928'500
Freiwillige Gewinnreserve	6'440'000	5'740'000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	179'776	129'770
Jahresgewinn	1'010'053	1'214'225
Total Bilanzgewinn	1'189'829	1'343'995
Total Eigenkapital	36'289'529	35'192'095
<i>in % der Bilanzsumme</i>	6%	6%
Total Passiven	618'335'695	627'235'622

ERFOLGSRECHNUNG

	2021 in CHF	2020 in CHF
Liegenschaftsertrag netto	30'757'559	30'628'391
Aktivierte Eigenleistungen	377'785	509'516
Übrige Erträge	993'027	881'268
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	32'128'371	32'019'174
Liegenschaftenaufwand	-2'177'185	-2'135'107
Baurechtszins	-84'692	-84'692
Personalaufwand Betrieb	-2'504'942	-2'258'169
Einlagen Erneuerungsfonds	-5'242'826	-5'452'040
Versicherungen	-245'240	-227'631
Nebenkosten (Abgaben und Gebühren)	-1'413'665	-1'657'705
Verwaltungsaufwand	-1'678'004	-2'006'660
Personalaufwand Verwaltung	-3'121'352	-2'948'203
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	15'660'465	15'248'969
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-6'768'294	-6'538'602
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	8'892'172	8'710'367
Finanzaufwand	-5'838'136	-6'207'967
Finanzertrag	57'014	45'550
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	3'111'050	2'547'950
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-1'500'000	-333'173
Jahresergebnis vor Steuern	1'611'050	2'214'777
Direkte Steuern	-600'997	-1'000'552
Jahresgewinn	1'010'053	1'214'225

GELDFLUSSRECHNUNG

	2021 in CHF	2020 in CHF
Jahresgewinn	1'010'053	1'214'225
Abschreibungen/Fondseinlagen	12'011'120	11'990'642
Veränderung Solidaritätsfonds	47'926	19'550
Veränderung langfristiger Rückstellungen	1'500'000	0
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	14'569'098	13'224'417
Veränderung kurzfristiger Forderungen	-80'545	-99'728
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-395'678	148'193
Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten	-298'243	-3'438'651
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	335'102	697'910
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-15'900	25'100
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	14'113'834	10'557'241
Veränderung Finanzanlagen	-498'188	-515'478
Investitionen in Liegenschaften	-544'791	-99'037'296
Veränderung Anlageprojekte	-1'077'837	88'372'436
Entnahme aus Erneuerungsfonds	0	-3'139'925
Investitionen Betriebseinrichtungen	-220'134	-1'667'296
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-2'340'949	-15'987'559
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten	-16'809'071	8'627'260
Einzahlungen in Genossenschaftskapital	617'303	582'897
Verzinsung Genossenschaftskapital	-403'219	-377'704
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-16'594'988	8'832'453
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-4'822'102	3'402'135
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	11'551'399	8'149'264
per 31. Dezember	6'729'296	11'551'399
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-4'822'102	3'402'135

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 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 betraglich 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, sodass 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 2021

Anlagekosten und Gebäudeversicherungswerte (GVZ-Wert)

	Anlagekosten per 01.01.2021 in CHF	Veränderung im Jahre 2021 in CHF	Anlagekosten per 31.12.2021 in CHF	GVZ-Wert per 31.12.2021 in CHF
Liegenschaften				
Mattenhof 1 & 2	176'061'442	384'729	176'446'171	144'270'000
Hohmoos REFH	23'273'883	160'062	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
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
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 in Zwischennutzung				
Mattenhof 3	8'711'981	0	8'711'981	6'034'710
Probstei Ost	3'254'553	0	3'254'553	7'468'050
Probstei West	3'400'361	0	3'400'361	7'549'980
Platzhirsch	12'146'362	0	12'146'362	4'480'000
Liegenschaften im Bau				
Silbergrueb	117'387'394	0	117'387'394	67'625'925
«DasHaus» (Else Züblin West)	63'230'053	0	63'230'053	43'450'000
Total Liegenschaften	675'564'929	544'791	676'109'719	623'271'793

ANHANG

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Bauprojekte		
Neubau Silbergrueb	1'426'256	1'262'901
Neubau Mattenhof 3	2'735'417	2'656'500
Neubau Probstei	672'100	0
Sanierung Sunnige Hof	1'273'066	837'762
Übrige laufende Bauprojekte unter CHF 500'000	543'251	815'088
	6'650'088	5'572'251
Beteiligungen		
Vivimus AG, Zürich		
Aktienkapital	500'000	500'000
Kapital- und Stimmenanteil in %	80	80
Bilanzwert	400'000	400'000
Buchwert	200'000	200'000

ANHANG

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Wertberichtigung (Amortisationskonto)		
Bestand am 1. Januar	62'843'206	56'783'836
Einlagen	6'197'921	6'059'370
Bestand am 31. Dezember	69'041'127	62'843'206
Heimfallkonto		
Bestand am 1. Januar	7'818'172	7'686'178
Einlagen	131'994	131'994
Bestand am 31. Dezember	7'950'166	7'818'172
Verzeichnis der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten		
Gläubiger		
Zürcher Kantonalbank	244'342'000	232'674'000
Anleihe EGW	61'300'000	61'300'000
Basler Kantonalbank	60'000'000	60'000'000
UBS AG	74'000'000	74'160'000
Raiffeisen	0	30'000'000
Luzerner Kantonalbank	22'000'000	22'000'000
Bank Avera	14'241'000	14'417'000
BVK	30'000'000	30'000'000
Kinderanteilscheine	54'819	55'170
Depositenkasse	16'993'232	15'133'953
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	522'931'051	539'740'123
Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten		
Bis fünf Jahre	198'410'000	217'882'000
Über fünf Jahre	324'521'051	321'858'123
Total	522'931'051	539'740'123

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. Im Berichtsjahr wurden CHF 1'200'000 beansprucht.

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Entschädigung an Verwaltungsratsmitglieder gemäss Reglement der Stadt Zürich		
Sitzungsgelder	89'227	71'282
Baukommission	10'025	18'347
Total Verwaltungsratsentschädigung	99'251	89'629
Weitere Entschädigungen an Verwaltungsratsmitglieder ohne Mitwirkung		
Operative Mitarbeit	20'937	29'910
Direktaufträge	0	0
Total	20'937	29'910
Mitwirkung		
Entschädigung Verwaltungsrat	13'700	16'514
Personalaufwand Geschäftsstelle	65'202	44'712
Übriger Projektaufwand	15'787	111'911
Total Aufwand Mitwirkung	94'689	173'137
Honorar der Revisionsstelle		
Revisionsdienstleistungen	29'941	33'118
Andere Dienstleistungen	5'385	0
Total Honorar der Revisionsstelle	35'326	33'118
Verpfändete Aktiven		
Grundpfandbestellungen (Liegenschaften Nettobuchwerte)	599'118'427	604'903'551
Beanspruchte Kredite		
Hypothekarkredite	445'135'000	433'803'000
Anleihe EGW	61'300'000	61'300'000
Total beanspruchte Kredite	506'435'000	495'103'000
<i>Es handelt sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.</i>		
Brandversicherungswerte		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswerte)	623'271'793	627'368'296
Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	2'622'244	2'585'744
Total	625'894'037	629'954'040

ANHANG

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	42'882'354	41'610'239
1% Zuweisung vom Gebäudeversicherungswert	5'242'826	5'452'040
Auflösung Sondereinlage Siedlung Sunnige Hof	0	-1'040'000
Entnahmen	0	-3'139'325
Bestand am 31. Dezember	48'125'180	42'882'354
Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar	2'022'839	2'003'289
Einlagen	108'252	103'105
Entnahmen	-60'326	-83'554
Bestand am 31. Dezember	2'070'765	2'022'839

Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Aufwand im Geschäftsjahr in der Höhe von CHF 1'500'000 entspricht der Bildung einer vorsorglichen Rückstellung für zukünftige Bauprojekte/Strategieanpassung. Der ausserordentliche Aufwand des Vorjahres in der Höhe von CHF 333'173 betrifft den Verlust aus Mietzinsherabsetzungen gegenüber Gewerbetreibenden im Zusammenhang mit den vom Bundesrat erlassenen Massnahmen zur Bekämpfung der Coronapandemie.

WEITERE ANGABEN

Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr bei 48 und im Vorjahr bei 43.

ANHANG

Derivative Finanzinstrumente		31.12.2021 in CHF	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Zinssatz-Swaps				
Gegenpartei	Laufzeit	Kontraktwert	Marktwert	Marktwert
Zürcher Kantonalbank	24.11.2020–30.12.2050	22'000'000	-6'391'015	-9'110'562
UBS	30.06.2018–30.06.2038	9'000'000	-1'779'680	-2'608'065
UBS	31.03.2015–31.03.2043	22'000'000	-6'275'634	-8'767'307
		53'000'000	-14'446'329	-20'485'934
Cross-Currency-Swaps				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
UBS	34'898'120	31'000'000	271'393	-3'082'140
Devisentermingeschäfte				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
Luzerner Kantonalbank	24'411'036	22'000'000	200'254	-672'145
Energie-Contracting		Ablauf	Erstellungskosten der Anlage in CHF	Jährliche Grundgebühr in CHF
Siedlung Silbergrueb Süd		April 2048	1'435'600	111'800
Siedlung Silbergrueb Nord		April 2050	683'600	59'000
			2'119'200	170'800

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, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS PER 31. DEZEMBER 2021

ANTRAG DES VERWALTUNGSRATS

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Vortrag vom Vorjahr	179'776	129'770
Jahresgewinn	1'010'053	1'214'225
Bilanzgewinn	1'189'829	1'343'995
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.5 %	-411'191	-403'219
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-51'000	-61'000
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	-600'000	-700'000
Vortrag auf neue Rechnung	127'638	179'776



BERICHT DER REVISIONSSTELLE

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der **Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich**

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seite 30 - 40) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

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

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

Zürich, 16. März 2022

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Monica González del Campo

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Siedlung Hohmoos,
Siedlung
Krokusdörfli (r.)







Impressum

Herausgeberin

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

Mitarbeit an dieser Ausgabe

Snezana Blickenstorfer, Gabriele Burn,
Sarah Genner, Katrin Gondeck, Jérôme Hollenstein,
Armin Imoberdorf, Demetrius Rinderknecht,
Christina Schneider, Nicole Seiler, Susanne Weingärtner

Redaktion

Fabienne Imobersteg, Simon Keller

Korrektorat

Beat Zaugg

Layout

Michael Müller

Druck

OK Digitaldruck AG, 8005 Zürich

Ausgabe

Mai 2022

