

 **SUNNIGE HOF**
GESCHÄFTSBERICHT

20
19

VORWORT	4
LAGEBERICHT	5
DER SUNNIGE HOF AUF EINEN BLICK	6
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	8
GESCHÄFTSVERLAUF	10
PERSONELLES	15
NACHHALTIGKEIT	16
CHANCEN & RISIKEN	17
JAHRESRECHNUNG	18
KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG	19
BILANZ	22
ERFOLGSRECHNUNG	24
GELDFLUSSRECHNUNG	25
ANHANG	26
VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS	33
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	34
DIVERSES	36
ORGANIGRAMM	37
GEBURTEN & TODESFÄLLE	38
WOHNUNGSVERZEICHNIS	40
UMSIEDLUNGEN & VERMIETUNGEN	42

VORWORT

EINFÜHRUNG DER PRÄSIDENTIN DES VERWALTUNGSRATS

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer
Liebe Leserinnen und Leser

Täglich gehen wir durch sie ein und aus, ohne sie richtig zu registrieren. Sie trennen bildlich die eigenen vier Wände vom Rest der Welt: unsere Haustüren. In diesem Geschäftsbericht blicken wir auf die Türen im Sunnige Hof, die so unterschiedlich sind wie die Bewohnerinnen und Bewohner vom Sunnige Hof. Hinter jeder dieser Türen spielt sich eine eigene Geschichte ab: Eigene Geschichten, die jedoch alle Teil des Sunnige Hof sind, und wir sind stolz, dass jedes Jahr immer mehr Personen Teil unserer Genossenschaft werden.

Im Berichtsjahr hiessen wir 299 neue Genossenschafterinnen und Genossenschaffer bei uns willkommen. Mit den Bezügen des Pilotprojekts «DasHaus» in Albisrieden und der dritten Bauetappe in Mönchaltorf werden 2020 weitere dazukommen. 78 und 42 Genossenschaftswohnungen in Albisrieden und in Mönchaltorf warten dann darauf, bezogen und zu einem neuen Zuhause zu werden. Nicht nur die Vermietungsabteilung hatte mit diesen beiden Projekten alle Hände voll zu tun. Dank der beachtlichen Leistung aller Beteiligten befinden sich die Projekte auf der Zielgeraden, und wir freuen uns, dass wir beide Siedlungen nächstes Jahr voraussichtlich pünktlich feierlich einweihen können.

Einen grossen Fortschritt erzielten wir auch im Mitwirkungsprozess. An der Generalversammlung 2019 kamen zwei gemeinsam ausgearbeitete Anträge von Arbeitsgruppen aus dem Mitwirkungsprozess und des Verwaltungsrats zur Abstimmung: Sowohl der Antrag der Arbeitsgruppe Mitwirkung wie auch derjenige der Arbeitsgruppe Bauen wurde mit grosser Mehrheit angenommen. Nach einer dreijährigen Pilotphase wird über eine definitive Einführung entschieden. Ich freue mich sehr, dass damit die Partizipationsmöglichkeiten im Sunnige Hof erweitert und gestärkt werden.

Nebst der Abstimmung zum Mitwirkungsprozess war die Wahl des Präsidiums und der Verwaltungsratsmitglieder ein wichtiges Traktandum an der letzten Generalversammlung. Alle zur Wahl vorgeschlagenen Verwaltungsratsmitglieder wurden für vier weitere Jahre wiedergewählt: Im Namen des Verwaltungsrats danke ich den Genossenschafterinnen und

Genossenschaffern für das entgegengebrachte Vertrauen. Wir geben unser Bestes, damit sie auch weiterhin schöne Lebensräume für Jung und Alt geniessen können. Um das zu tun, müssen wir den aktuellen Entwicklungen Rechnung tragen und als Gremium gut aufgestellt sein. Themen wie Digitalisierung und Mitwirkung beschäftigen uns dabei in Zukunft besonders. Zur Verstärkung lancierte der Verwaltungsrat deshalb die Suche nach zwei neuen Mitgliedern mit Kompetenzen in diesen Bereichen. Dabei unterstützt uns, dank der Zustimmung der Generalversammlung, erstmals eine Findungskommission, die mehrheitlich aus Genossenschafterinnen und Genossenschaffern sowie Verwaltungsratsmitgliedern besteht.

2019 entwickelte unser Gärtnerteam auch unsere Biodiversitätsmassnahmen weiter: Es schuf in den Aussenräumen unserer grösseren Siedlungen diverse Futter- und Nistmöglichkeiten für Insekten, Kleinsäuger und andere Lebewesen.

Auch in diesem Jahr haben wir im Sunnige Hof einen weiteren Beitrag zur Gleichstellung der Geschlechter geleistet: Um die Vereinbarkeit zwischen Familie und Beruf weiter zu fördern, verlängerten wir für unsere Mitarbeiter den Vaterschaftsurlaub auf 20 Tage. Wir haben zudem durch einen gezielten Aufruf dafür gesorgt, dass Frauen als Mietvertragspartnerinnen – wie bereits ihre Partner – zu Genossenschaftsmitgliedern mit Mitspracherechten werden. Bei der Suche nach neuen Verwaltungsratsmitgliedern war es uns ebenfalls ein grosses Anliegen, Frauen auf diese Positionen aufmerksam zu machen.

In der Geschäftsleitung kam es durch die Abgänge der Bereichsleiterinnen von «DieFinanzen» und «DieKommunikation» zu personellen Veränderungen. Bis Ende 2019 war das Führungsteam wieder komplett. Mit dem neu zusammengesetzten Führungsteam sind wir gewappnet für die kommenden Herausforderungen, die wir gemeinsam mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern anpacken wollen. Wir freuen uns darüber, bei unseren Mitgliedern hierfür auf offene Türen zu stossen.

Snezana Blickenstorfer
Präsidentin des Verwaltungsrats

LAGEBERICHT

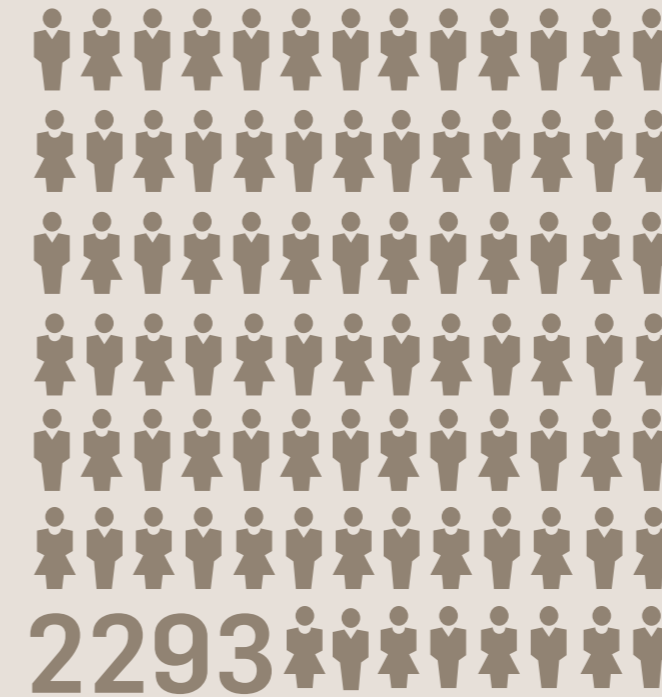


DER SUNNIGE HOF AUF EINEN BLICK

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

	Einheit	2019	2018
Immobilienportfolio			
Bruttoanlagekosten inkl. Baukonti	Mio. CHF	670.5	629.7
Gebäudeversicherungswert vermietete Liegenschaften	Mio. CHF	557.2	550.5
Nettoanlagekosten Liegenschaften	Mio. CHF	564.4	534.4
Anzahl Wohnobjekte	Anzahl	1590	1591
Anzahl fertiggestellte Wohnungen	Anzahl	0	102
Mietzinseinnahmen	Mio. CHF	28.9	26.8
Bruttorendite in % der Bruttoanlagekosten	%	5.0	4.7
Leerstandsquote	%	1.8	2.55
Erneuerungsfonds	Mio. CHF	41.6	35.6
Erneuerungsfonds in % der Gebäudeversicherungswerte	%	7.5	6.5
Finanzierung			
Verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. CHF	531.7	505.0
Verzinsliche Verbindlichkeiten in % der Bruttoanlagekosten	%	79.3	80.2
Durchschnittliche Restlaufzeit der verz. Verbindlichkeiten	Jahre	7.3	8.9
Effektiv für die Fremdmittel durchschn. bezahlter Zinssatz	%	1.3	1.39
Ergebnis			
Jahresgewinn	Mio. CHF	1.1	0.9
Cashflow Betrieb	Mio. CHF	13.8	11.8
Einlagen Erneuerungsfonds	Mio. CHF	6.5	5.3
Abschreibungen auf Liegenschaften	Mio. CHF	6.3	5.0
Abschreibungen in % von Bruttoanlagewert Liegenschaften	%	1.1	0.90
Diverses			
Anzahl Mitarbeitende (Festangestellte)	Anzahl	51.0	49
Anzahl Mitarbeitende (Vollzeitäquivalent)	Anzahl	42.2	39.8
Anteil Frauen im Führungsteam	%	40	60
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	Anzahl	43	39
Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter	Anzahl	2293	1994
Solidaritätsfonds	Mio. CHF	2.0	2.0

Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter



Anzahl neu gebaute Wohnobjekte



Mietzinseinnahmen in Millionen CHF



28.9

Bruttoanlagekosten in Millionen CHF

670.5

Anzahl Wohnobjekte



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Geschäftspolitik im Sunnige Hof war auch im Berichtsjahr im Wesentlichen durch die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Schweiz geprägt:

Rückgang beim Bruttoinlandprodukt

Im Jahresverlauf 2019 haben sich das internationale Umfeld aufgrund Nachfragerückgangs wegen des starken Schweizer Frankens und dadurch die Aussichten für die Schweizer Konjunktur verschlechtert. Das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO prognostizierte im September 2019 für 2019 ein BIP-Wachstum von 0.8%, für 2020 eines von 1.7%.

Verunsicherung in der Schweiz wie auch im Ausland

Aufgrund der rückläufigen Auslastung ihrer Produktionskapazitäten, der schwachen Auftragseingänge und der grossen Unsicherheit dürften die Unternehmen in naher Zukunft trotz günstiger Finanzierungsbedingungen nur zaghaft in Ausrüstungen investieren. Für die Bauinvestitionen wird ebenfalls eine verhaltene Entwicklung prognostiziert: Steigende Leerstandsfiguren und sinkende Baubewilligungen deuten zumindest im Hochbau auf eine gewisse Sättigung des Marktes hin. Für die Weltkonjunktur überwiegen die Abwärtsrisiken deutlich: Mit der Einführung weiterer Zölle auf chinesische Konsumgüter durch die USA hat sich der internationale Handelskonflikt erneut verschärft. Bei einer weiteren Zuspitzung wäre von einer stärkeren Abschwächung der Konjunktur auszugehen, als prognostiziert. Die politische Unsicherheit ist weiterhin hoch, zum einen bezüglich des Brexit, zum anderen in Bezug auf das Rahmenabkommen der Schweiz mit der EU. Ein ungeordneter Brexit hätte erhebliche bremsende Effekte auf die europäische Konjunktur und damit indirekt auf die Schweiz. Eine Verschlechterung des Verhältnisses der Schweiz mit der EU könnte die Standortattraktivität und die Investitionsbereitschaft in der Schweiz beeinträchtigen. Angesichts der Verunsicherung sowie der fragilen Lage in einigen Schwellenländern, wie beispielsweise Argentinien, ist das Risiko von Finanzmarkturbulenzen zuletzt angestiegen. Der Aufwertungsdruck auf den Schweizer Franken könnte ausserdem zunehmen, falls sich weitere Risiken mit erheblicher Tragweite materialisieren, mit entsprechenden bremsenden Effekten auf die Exportwirtschaft. Im Inland bleibt angesichts schwelender Ungleichgewichte weiter-

hin das Risiko einer starken Korrektur im Immobiliensektor bestehen.

Kein Ende der Negativzinsphase

Die Langfristzinsen haben sich seit dem Tiefpunkt Mitte 2019 zwar wieder etwas erholt. Ein Ende der Negativzinsphase ist jedoch noch lange nicht in Sicht. Eine weitere Referenzzinssatzsenkung wird im nächsten Jahr erwartet.

Der Verwaltungsrat wird im Verlaufe des nächsten Jahres prüfen, inwieweit eine weitere Senkung der aktuellen Mietzinse möglich ist, und Mietzinssenkungen gemäss dem Reglement der Stadt Zürich vornehmen.

Die Liborhypothek bleibt gemäss den Zinserwartungen des Finanzmarkts die kostengünstigste Finanzierungsform. Die Mehrkosten einer langfristigen Zinsbindung gegenüber einer Geldmarktfiananzierung bleiben unverändert tief im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt.

Gemäss den Markterwartungen werden sich die kurzfristigen Zinsen erst in etwa zehn Jahren der Nullmarke annähern. Eine Hypothekarfinanzierung mit kurzen Laufzeiten wäre – sogar unter der Annahme gleichbleibender kurzfristiger Hypothekarzinsen – günstiger als langfristige Festhypotheken. Die Ersparnis gegenüber einer Zehn-Jahres-Festhypothek beträgt kumuliert rund 25% des Zinsaufwands. Absolut betrachtet sind die Kosten einer Absicherung gegenüber starken Zinsanstiegen jedoch sehr tief, deshalb setzt der Verwaltungsrat des Sunnige Hof weiterhin auf langfristige Festhypotheken.

Sinkender Leerwohnungsbestand im Kanton Zürich

War im Vorjahr noch ein starker Abwärtstrend bei der Anzahl der Baugesuche in der Schweiz zu verzeichnen, so stagnieren sie seit Ende des letzten Jahres. Der aktuelle Wohnungsbau übertrifft aufgrund des geringeren Bevölkerungswachstums aber weiterhin die Zusatznachfrage, sodass der Leerstand in der Schweiz weiter steigen dürfte. Einzig im Kanton Zürich sinkt der Leerwohnungsbestand. Am 1. Juni 2019 standen im Kanton Zürich etwa 6650 Wohnungen leer – rund 670 weniger als im Vorjahr. Die Leerwohnungsziffer sank damit

von 0.99% auf 0.89%. Ausser der Region Winterthur sind alle Regionen vom Rückgang der Leerwohnungszahlen betroffen. Sogar in der Stadt Zürich ist nochmals ein Rückgang des bereits sehr tiefen Leerstands festzustellen. Hier sinkt die Leerwohnungsziffer ebenfalls von bereits tiefen 0.20% auf 0.14% – der niedrigste Wert seit 2013. Dieser Rückgang ist umso bemerkenswerter, als die Bautätigkeit im vergangenen Jahr weiterhin hoch war. Die immer noch sehr tiefe Leerwohnungsziffer illustriert die anhaltend hohe Beliebtheit der Stadt Zürich als Wohnort. Obwohl laufend neuer Wohnraum entsteht, kann das Wohnungsangebot in der Stadt Zürich nicht mit der hohen Nachfrage Schritt halten.

GESCHÄFTSVERLAUF

ALLGEMEINES VON DER GESCHÄFTSSTELLE

Neue Prozesse und Arbeitsinstrumente

Dem interimistischen Geschäftsführer Bruno P. Baumberger war es wichtig, gemeinsam mit seinem Team nach einer Umbruchphase die Stabilität und Kontinuität 2019 im Sunnige Hof zu stärken. So ging es dieses Jahr vor allem darum, Prozesse und Arbeitsinstrumente zu optimieren. Beispielsweise wurde die Informatik überprüft. Die beiden neu eingeführten Systeme Management-Informationssystem (MIS) und Internes Kontrollsystem (IKS) vereinfachen die Prozesse beim Controlling und Reporting. Ausserdem wurde dieses Jahr der Jahresabschluss nach dem anerkannten Standard Swiss GAAP FER aufbereitet. Dieser Abschluss nach der schweizerischen Empfehlung zur Rechnungslegung schafft mehr Transparenz. Er wird zusätzlich als Ergänzung zur Jahresrechnung gemäss den allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrecht präsentiert.

Für den internen Austausch und für das Datenmanagement auf Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsebene wurde eine Software der Firma Sherpany eingeführt. Damit ist das papierlose Büro auf Führungsebene umgesetzt worden. Im Weiteren wurde das Vorlagenmanagement mit der Einführung der Software OneOffice modernisiert. Auch die papierlose Wohnungsabnahme und -übergabe, bei der alle Daten direkt aus unserer Verwaltungssoftware Abacus abgerufen und wieder zurückgespielt werden, wurden weit vorangetrieben.

Herausforderndes Pilotprojekt

Gleichzeitig war das vergangene Geschäftsjahr wiederum von einer hohen Dynamik und Komplexität bei der Weiterentwicklung unserer Projekte geprägt: Der Fokus richtete sich vor allem auf das Pilotprojekt «DasHaus», das in der Siedlung Else Züblin gebaut wird. Die altersfreundlichen Wohnungen und der auf dem ersten Stockwerk integrierte Pflegebereich brachten für alle an der Planung und Umsetzung Beteiligten viele Herausforderungen mit sich. Für die umfassende Infrastruktur mit den verschiedenen Dienstleistungsangeboten mussten für die nicht vom Sunnige Hof betriebenen Angebote Betreiberinnen und Betreiber gefunden und die dafür notwendigen Schnittstellen definiert und implementiert

werden. Mit der Unterstützung unseres Partners Sensato AG realisierten wir einen modernen und einladend gestalteten Pflegebereich, der von unserer Tochterfirma Vivimus geführt wird. Sämtliche für die Pflegewohngruppe relevanten Verträge konnten rechtzeitig abgeschlossen werden. Auch hier mussten viele Schnittstellen, wie beispielsweise die zum hausinternen Restaurant IOANNIS oder zum externen Wäscheservice, definiert werden. Für den Betrieb des Pflegebereichs begann die von Vivimus beauftragte Sensato AG im Herbst mit der Rekrutierung des Pflegepersonals. Die Stelle der Pflegeleitung konnte am Ende des Berichtsjahrs bereits besetzt werden.

Rückblick Generalversammlung

Rund 700 Gäste durften wir an der diesjährigen Generalversammlung in die Halle 622 in Oerlikon begrüssen. Davon stimmten über 500 Genossenschafterinnen und Genossenschafter über die Wiederwahlen der Verwaltungsratsmitglieder und die verstärkte genossenschaftliche Mitwirkung im Sunnige Hof ab. Erstmals fand die Versammlung an einem Samstag und mit Kinderbetreuung statt. Ausserdem stellten wir den Mitgliedern die Unterlagen zur Generalversammlung auf einer Onlineplattform, auf der sie sich direkt anmelden konnten, zur Verfügung. Diese organisatorischen Premieren kamen gut an und werden nächstes Jahr, wenn möglich, wieder umgesetzt.

Verwaltungsrat wiedergewählt

Wichtigstes Traktandum war die Wahl des Präsidiums und der Verwaltungsratsmitglieder. Bis auf das Verwaltungsratsmitglied Daniele Saraco stellten sich die restlichen sieben Mitglieder erneut für eine vierjährige Amtszeit auf. Alle Verwaltungsratsmitglieder inklusive Präsidentin Snezana Blickenstorfer wurden wiedergewählt. Das Verwaltungsratsmitglied Matthias Käser nahm seine Wahl nicht an. Das Gremium besteht deshalb neu aus sechs von der Generalversammlung gewählten Mitgliedern und einer städtischen Delegierten.

Verstärkte Mitwirkung als Pilotprojekte

An der Generalversammlung kamen zwei gemeinsam ausgearbeitete Anträge von Arbeitsgruppen aus dem Mitwirkungsprozess und des Verwaltungsrats zur Abstimmung: Sowohl

der Antrag der Arbeitsgruppe Mitwirkung wie derjenige der Arbeitsgruppe Bauen wurde mit grosser Mehrheit angenommen. Nach einer dreijährigen Pilotphase wird über eine definitive Einführung entschieden. Wir freuen uns, dass damit die Partizipation im Sunnige Hof erweitert und gestärkt wird. In Zukunft soll mit dem neuen Instrument der Siedlungsversammlungen der demokratische Meinungsbildungsprozess gestärkt und eine weitere Vernetzung unter den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie unter den einzelnen Siedlungen ermöglicht werden. Zeitgleich wurde die Begleitgruppe Bauen ins Leben gerufen. Sie soll frühzeitig die Perspektive der Mitglieder beim Thema Bauen einbringen und gleichzeitig den Verwaltungsrat und die Geschäftsstelle unterstützen. Die Gruppe leistet darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Qualitätssicherung und hat eine beratende Funktion für bauspezifische Projektgruppen.

BAU

BESTANDSARBEITEN

Optimierungen im Mattenhof 1 & 2

Der Mattenhof 1 & 2 erhielt pünktlich zum Sommer weitere Sonnensegel auf den erhöhten Sitzplätzen, dies brachte neben Schatten auch Farbe in die Siedlung. Für einen weiteren Farbtupfer in der Siedlung sorgte das Kunstprojekt «Ladenschluss» des Schwamendinger Künstlers Nic Hess, welches mit aufeinandergereihten, gebrauchten Fensterläden an die ehemaligen Genossenschaftsreihenhäuser aus Schwamendingen erinnert.

Im Herbst führten wir die Arbeiten zur Behebung der innerhalb der zweijährigen Garantiefrist festgestellten Baumängel in den Wohnungen der zweiten Etappe durch. Ein Grossteil der Mängel konnte an den Mängelbehebungstagen im November erledigt werden. Noch vorhandene Mängel werden voraussichtlich 2020 behoben.

Fertigstellungsarbeiten im Krokusdörfli

Im Jahr 2019 führten wir nach der Sanierung im Vorjahr kleinere Abschlussarbeiten durch. Hauptbestandteil der Arbeiten war der Ersatz des Monoblocks (Lüftungsgerät). Dieses Gerät wurde bereits vor drei Jahren ausser Betrieb genommen.

Bei der zweijährigen Garantieabnahme sichteten wir erfreulicherweise nur kleine, unwesentliche Mängel, welche schnell behoben werden konnten.

NEUBAUPROJEKTE

Pilotprojekt «DasHaus» auf der Zielgeraden

Das Pilotprojekt «DasHaus» in Albisrieden, das auf Wohnen im Alter ausgerichtet ist, forderte alle Beteiligten heraus. Nie zuvor hat der Sunnige Hof ein solch komplexes Projekt realisiert. Um den sportlichen Terminplan einzuhalten, trieben wir den Bau gemeinsam mit der General- und Totalunternehmung Allco AG im hohen Tempo voran.

Entsprechend den Vorgaben wurden Anpassungen für die altersfreundlichen Wohnungen und den Pflegebereich umgesetzt. Die Gastküche des geplanten Restaurants wurde optimiert und ein zusätzlicher Eventraum geschaffen. Mit Ioannis Kapetanidis fanden wir einen souveränen und sympathischen externen Betreiber für das Restaurant. Das Restaurant IOANNIS eröffnet voraussichtlich im Frühjahr 2020 seine Türen. Zum selben Zeitpunkt soll auch der Pflegebereich der Vivimus im ersten Stock in Betrieb genommen werden. Die 66 altersfreundlichen Wohnungen und zwölf Attikawohnungen können wir bereits ab Anfang Februar 2020 den Bewohnerinnen und Bewohnern übergeben.

Fortschritte in der Siedlung Silbergrueb

Seit dem Bezug der Wohnungen der zweiten Etappe im November 2018 herrscht reges Leben in der Siedlung Silbergrueb. Der Aussenraum mit Grillplatz und den ergänzten Sitzbänken sowie dem Sonnensegel beim Wasserspiel wird eifrig genutzt. Ausserdem wurden ein zusätzlicher gedeckter Fahrradabstellplatz und ein neuer Containerstandort erstellt. Es gab auch einige Mängelerledigungen, wie zum Beispiel der Austausch der Leuchtmittel in den Deckenspots sowie Anpassungen bei den Dampfabzügen.

Die Bauarbeiten der dritten Bauetappe verlaufen wie geplant. Somit sind die 41 Wohnungen pünktlich auf Ende März 2020 bezugsbereit. Mit dieser Etappe zieht auch Denner als Gewerbetrieber ein. Bereits Ende November 2019 konnten wir die Gewerbefläche im Erdgeschoss an den Detailhändler übergeben. Die Eröffnung der Filiale, in welcher auch eine Poststelle integriert ist, findet voraussichtlich Ende März 2020 statt.

Mit der vierten Etappe ist ein Neubauprojekt für das Wohnen im Alter vorgesehen. In welcher Form wir dieses Bauvorhaben genau realisieren, ist noch offen. Vorerst muss die Gemeinde Mönchaltorf über die nötige Gestaltungsplanänderung für die Realisation eines solchen Baus abstimmen. Wann genau es zur Abstimmung kommt, ist noch unklar. Zudem will der Verwaltungsrat sich bei der Entscheidung über die Ausrichtung auf das Resultat der Testphase des Pilotprojekts «DasHaus» abstützen. Bei einer positiven Auswertung bedarf es zusätz-

lich noch eines Entscheids der Generalversammlung zur Frage, ob das Bauprojekt angepasst werden soll (Änderung zugunsten «DasHaus»).

Baueingabe Mattenhof 3 (Dübendorfstrasse 333–339)

Im Februar 2019 konnten wir die Baueingabe für das Neubauprojekt Mattenhof 3 einreichen. Nach den Sommerferien erhielten wir vom Amt für Baubewilligungen den Bautescheid mit einigen Bedingungen und Auflagen, die wir nun gemeinsam mit Galli Rudolf Architekten, der Gross Generalunternehmung und weiteren Planern bearbeiten. Gegen den Bautescheid erhielten wir im Herbst 2019 zwei Sammeleinsprachen der Anwohnerinnen und Anwohner der angrenzenden Altwiesenstrasse. Die Bearbeitung ist im Gange. Mögliche Konsequenzen für das Projekt und daraus allfällig resultierende Verzögerungen des Baubeginns können wir derzeit noch nicht abschätzen. Die bestehenden Mietverträge wurden bis November 2020 verlängert.

Geplanter Architekturwettbewerb für Ersatzneubau Probstei

Bevor es mit dem geplanten Architekturwettbewerb losgeht, führten wir eine Bedarfsanalyse zum bestehenden Wohnungsmarkt durch. Dabei wurde das Wohnungsangebot in Schwamendingen untersucht. Die Bedarfsanalyse bezieht sich neben den bestehenden Siedlungen des Sunnige Hof auch auf die zukünftige Entwicklung in Schwamendingen.

Mit dem Ergebnis der Bedarfsanalyse wird das Raumprogramm erarbeitet. Das Bauprojektteam wird dabei von der Projektgruppe Probstei unterstützt, die sich aus Bewohnerinnen und Bewohnern zusammensetzt. Der Beizug der Projektgruppe Probstei ist ein Ergebnis des Mitwirkungsprozesses und stellt einen Pilotversuch dar, die Bewohnerinnen und Bewohner stärker in Bauprozesse mit einzubeziehen. Die Gruppe erhält Unterstützung von der Begleitgruppe Bauen, die sich als Unterstützung für die Qualitätssicherung im Bereich Bau aus dem Mitwirkungsprozess konstituiert hat.

Nach diesem Prozess beginnen wir mit der Vorbereitung für die Ausschreibung des Architekturwettbewerbs.

SANIERUNGSPROJEKTE

Sanierungskonzept für Prototypen der Siedlung Sunnige Hof

Gemeinsam mit dem Immobiliendienstleister Halter und der Denkmalpflege der Stadt Zürich erarbeiteten wir dieses Jahr ein Sanierungskonzept für drei Reiheneinfamilienhäuser der Siedlung, welche als Prototypen für das Gesamt-sanierungskonzept dienen. Anhand der drei verschiedenen

Sanierungsvarianten testen wir unterschiedliche Verfahren in einem kleinen Rahmen. Die Umsetzung der Sanierungsvarianten verschoben sich durch die Verzögerung beim Einholen des Baugesuchs leicht. Im Herbst 2019 konnten die Arbeiten starten. Bis Mitte Dezember wurden Keller, Fenster und Türen saniert. Ausserdem werteten wir den Vorraum im Untergeschoss auf. In einem Haus wurde ein zusätzliches WC mit Waschtisch eingebaut.

Im Frühjahr 2020 werden die Sanierungsarbeiten der drei Prototypen mit dem Streichen der Fassade abgeschlossen. Mit der Unterstützung eines Bauphysikers beobachten wir den Zustand der Häuser nach der Sanierung über mehrere Monate. Ziel ist es, die Erkenntnisse im Sanierungskonzept für die gesamte Siedlung umzusetzen. Es steht bereits heute fest, dass eine reguläre Finanzierung wie sonst üblich aus dem siedlungseigenen Sanierungsfonds nicht reichen wird. Es ist aktuell nicht auszuschliessen, dass eine Querfinanzierung aus der gesamten Genossenschaft notwendig ist.

Zustandsanalyse der Siedlung Eichacker

In der 2016 erstellten Potenzialanalyse der Halter machte der Immobiliendienstleister die Baukommission des Sunnige Hof darauf aufmerksam, dass der baulich schlechte Zustand der Wohnungen zum Teil erheblich ist. Dies gab für uns den Anstoss, eine Zustandsanalyse durch die Scheerer + Partner Architekten AG erstellen zu lassen. Das Resultat aus der Zustandsanalyse wird die weiteren Massnahmen definieren. Gemäss der Langzeitplanung Bau sollen die Häuser der Siedlung bis voraussichtlich 2035 erhalten bleiben. Mit der Sanierung soll die ganze Siedlung instand gestellt werden, damit ein problemloser Betrieb bis dahin gewährleistet werden kann.

VERMIETUNG

Erstvermietung von zwei Neubauten

Das Jahr 2019 war geprägt durch die Erstvermietungen der Neubausiedlungen «DasHaus» in Albisrieden und der dritten Etappe Silbergrueb in Mönchaltorf. Die Vermietungsabteilung hatte damit alle Hände voll zu tun. In «DasHaus» galt es 78 Wohnungen und 4 Gewerberäume zu vermieten, in der Siedlung Silbergrueb 42 Wohnungen. Der Vermietungsprozess wurde online abgewickelt. Die altersfreundlichen Wohnungen in «DasHaus» im ersten bis vierten Stock waren innert kürzester Zeit vermietet, für die Attikawohnungen im fünften Stock dauerte der Prozess etwas länger. Bis zum Jahresende waren aber fast alle Wohnungen vermietet und nur noch ein Gewerberaum frei. Auch bei den Wohnungen der dritten Etappe der Siedlung Silbergrueb zeigte sich eine ähnliche Bilanz:

Zum Abschluss des Geschäftsjahres waren nur noch vereinzelte Wohnungen frei.

Für die Mitarbeitenden aus den Abteilungen Vermietung, Betrieb und Bau bedeuten die Erstvermietungen viel Arbeit: Neben der Selektion stehen unzählige Gespräche, Telefonate und administrative Arbeiten an. Dank dem grossen Einsatz können aber alle Wohnungen beider Projekte nächstes Jahr pünktlich von den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern bezogen werden.

Kündigung Kiesparkplatz neben Siedlung Hohmoos

Die Stadt Zürich hatte uns seit 1983 den Kiesparkplatz neben der Siedlung Hohmoos zur provisorischen Nutzung überlassen. Im Herbst kündigte sie den Vertrag völlig unerwartet. Das Grundstück muss 2021 Grün Stadt Zürich im ursprünglichen Zustand zurückgegeben werden, damit die Fläche künftig landwirtschaftlich genutzt werden kann. Die Genossenschaft ist deshalb gezwungen, sämtliche Mietverträge der Kiesparkplätze per Ende 2020 aufzulösen.

Die Kündigung verschärft die Parkplatzsituation im Quartier erheblich. Deshalb wurde sofort das Gespräch mit der Stadt gesucht, was leider erfolglos war. Bis zum Jahresende wurden weitere Alternativen, wie das Mieten von externen Parkplätzen oder das Vermitteln von Parkplätzen in anderen Tiefgaragen, geprüft – bisher mit wenig Erfolg. Die Genossenschaft arbeitet mit Hochdruck daran, zumindest für einen Teil der Betroffenen eine Lösung zu finden.

KOMMUNIKATION UND SOZIALES

Deutliche Zustimmung an der Generalversammlung zur Mitwirkung

Seit mehr als zwei Jahren läuft der Mitwirkungsprozess im Sunnige Hof. Die deutliche Zustimmung der Generalversammlung zu den beiden gemeinsamen Anträgen der Arbeitsgruppen Mitwirkung und Bauen sowie des Verwaltungsrats zeigt die starke Befürwortung der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler für diesen Prozess.

Start der Siedlungsversammlungen

Die neu geschaffenen Gefässe Siedlungsversammlungen und Delegiertenversammlungen sollen Gelegenheit bieten, siedlungsspezifische Themen der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Verwaltungsrat und der Geschäftsstelle zu besprechen. Ausführliche Diskussionen und der Meinungs austausch der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler sollen schon vor der Generalversammlung stattfinden können. Im Herbst fanden die ersten sechs Siedlungsversammlungen

statt. Beim Auftakt der Siedlungsversammlungen war die Zahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmern insgesamt noch etwas bescheiden.

Die Diskussion ergab aber eine ganze Palette an Themen, welche in den einzelnen Siedlungen zu reden geben. Im Fokus standen die Umgebungsgestaltung, der Mangel an Parkplätzen und die Regeln des Zusammenlebens. Beim zweiten Teil der Siedlungsversammlungen konnten die Mitglieder des Verwaltungsrats und die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle erfreulicherweise eine Steigerung der Teilnehmerzahlen feststellen.

Siedlungsdelegierte gewählt

Krönender Abschluss fast aller Siedlungsversammlungen war die Wahl von Protokollführenden und Siedlungsdelegierten. Diese sind innerhalb der Siedlung, in der sie wohnen, Ansprechpersonen für Siedlungsanliegen, leiten die Siedlungsversammlung und vertreten ihre Siedlung an der Delegiertenversammlung oder gegenüber der Geschäftsstelle und dem Verwaltungsrat. Sie werden unterstützt durch Protokollführerinnen und Protokollführer, welche die Beschlüsse der Siedlungsversammlung schriftlich festhalten und so helfen, ein Stimmungsbild oder die verschiedenen Interessenslagen zu vermitteln.

Erste Delegiertenversammlung kann stattfinden

Nachdem fast alle Siedlungen des Sunnige Hof über Siedlungsdelegierte verfügen, kann nächstes Jahr der nächste, wichtige Schritt, die Formierung der Delegiertenversammlung (DV), angegangen werden.

Weitere Projekte für mehr genossenschaftlichen Dialog

Aus dem Prozess sind weitere Projekte für den genossenschaftlichen Dialog entstanden, die sich sehen lassen können: Mit dem Infopoint draussen in der Siedlung und dem schwarzen Brett in den Hauseingängen sollen die Information und die nachbarschaftliche Vernetzung gestärkt werden. Für den Gemeinschaftsraum «DerTreffpunkt» im Mattenhof hat die Arbeitsgruppe Gemeinschaftsräume ausserdem ein Nutzungsreglement erarbeitet und Freiwillige gesucht, die sich um die Raumbetreuung kümmern. Es freut uns sehr, dass sich genügend Freiwillige meldeten, so können wir den Raum nun an alle Bewohnerinnen und Bewohner vermieten. Ein weiterer geselliger Treffpunkt aus dem Mitwirkungsprozess ist mit dem Büchertreff an der Dübendorfstrasse 333 entstanden. Der Sunnige Hof stellt diesen Raum provisorisch zur Verfügung, bis das Gebäude aufgrund des Ersatzneubaus Mattenhof 3 abgerissen werden muss. Ein Team betreut den

Ort während fixen Öffnungszeiten, an denen Besucherinnen und Besucher Bücher ausleihen und bringen können.

Gezielter Aufruf an die Frauen zum Beitritt als Genossenschafterinnen

Die Statuten der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof setzen bei der Miete eines Wohnobjekts den Beitritt zur Genossenschaft sowie den Erwerb von Anteilscheinkapital voraus. Bis ins letzte Jahrzehnt wurde im Sunnige Hof bei Paaren in der Regel der Mann automatisch zum Genossenschaftsmitglied ernannt. Nach wie vor sind die Frauen seltener Genossenschaftsmitglied, und das Anteilscheinkapital ist bei Paaren entsprechend ungleichmässig verteilt. Da unsere Bewohnerinnen und Bewohner nicht bloss Mietende, sondern Genossenschaftsmitglieder mit Mitspracherechten sein sollen, machten wir Paare durch einen gezielten Aufruf darauf aufmerksam, dass zu diesem Zweck das Anteilscheinkapital auf zwei Vertragsparteien aufgeteilt werden kann.

AUS DEM VERWALTUNGSRAT

Zur Vervollständigung des Verwaltungsratsgremiums entschied der Verwaltungsrat, der Generalversammlung 2020 zwei neue Mitglieder mit spezifischen Kompetenzen zur Wahl vorzuschlagen: Ein Mitglied soll Erfahrungen mit digitalen Prozessen und Systemen mitbringen und das andere im Sunnige Hof gut verankert und in der Lage sein, einen Beitrag an die positive Weiterentwicklung der Gemeinschaft und der Mitwirkungsmöglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner zu leisten.

Verwaltungsratssuche durch Findungskommission

Zur Unterstützung des Rekrutierungsprozesses der neuen Gremienmitglieder berief der Verwaltungsrat mit der Zustimmung der diesjährigen Generalversammlung eine Findungskommission ins Leben. Die genossenschaftlichen Vertreterinnen und Vertreter suchte der Verwaltungsrat mit einer Ausschreibung im Herbst. Die Kommission besteht aus drei vom Verwaltungsrat gewählten Genossenschaftsmitgliedern, die die Mehrheit der Stimmen ausmachen, der Verwaltungsratspräsidentin Snezana Blickenstorfer und der städtischen Delegierten Wiebke Rösler Häfliger. Zudem hat Bruno P. Baumberger, Geschäftsführer a.i., als beratende Stimme Einsitz. Die Kommission wird von Doris Aebi, einer unabhängigen, externen Fachperson geleitet, die diese in der Suche und Evaluation der Verwaltungsratsmitglieder unterstützt.

PERSONELLES

PERSONAL

Personelle Wechsel auf der Geschäftsstelle

2019 war geprägt von personellen Veränderungen auf der Geschäftsstelle. Dort durften wir gleich drei neue Gesichter begrüßen, eins am Empfang und zwei in der Geschäftsleitung. Im Kader waren aufgrund von Kündigungen der Bereichsleiterinnen «DieFinanzen» und «DieKommunikation» zwei neue Stellen zu besetzen. Bis zum Herbst war die Geschäftsleitung wieder komplett. Sie besteht aus der Geschäftsführung, den Bereichen Bau, Finanzen, Kommunikation und neu auch dem Betrieb.

Aufgrund neuer Verteilung der Aufgaben benötigten wir Verstärkung am Empfang, da eine Mitarbeiterin dieser Abteilung in die deutlich unterbesetzte Vermietungsabteilung wechselte.

Für die von uns verwaltete Liberale Baugenossenschaft Höngg suchten wir erfolgreich nach einem Nachfolger für den in den Ruhestand tretenden Hausmeister.

Wir freuen uns, dass wir 2020 wieder eine Lehrstelle als Fachmann/-frau Betriebsunterhalt anbieten können. Die Stelle konnten wir in diesem Geschäftsjahr erfolgreich mit einem Auszubildenden besetzen, der im Sommer 2020 seine dreijährige Lehre bei uns beginnt.

Überarbeitetes Personalreglement

Im Auftrag des Verwaltungsrats hat die Geschäftsleitung das bestehende Personalreglement von 2017 überprüft und zur Förderung der Klarheit und Rechtssicherheit punktuell angepasst und verbessert. Bestandteil des Personalreglements sind neu eine Weisung zur IT-Sicherheit und ein Verhaltenskodex. Zu diesem gehört auch, dass schwerwiegendes Fehlverhalten am Arbeitsplatz auf allen Stufen anonym via eine vertrauenswürdige externe Stelle gemeldet werden kann. Bei Mobbing, Diskriminierung oder sexueller Belästigung können sich die Mitarbeitenden seit dem Vorjahr ausserdem an die externe Vertrauensstelle, Fachstelle Mobbing und Belästigung, wenden. Das neue Personalreglement tritt ab 1. Januar 2020 in Kraft.

Neu 20 Tage Vaterschaftsurlaub

Der Verwaltungsrat hat 2019 den Vaterschaftsurlaub von fünf auf 20 Tage bei 100 Prozent Lohnfortzahlung erhöht. Diese Regelung für frischgebackene Väter gilt ab dem 1. Januar 2020. Damit will der Sunnige Hof als moderner Arbeitgeber die Vereinbarkeit von Familie und Beruf unterstützen.

NACHHALTIGKEIT & SOZIALES ENGAGEMENT

NACHHALTIGKEIT

Mehr Biodiversität in den Aussenräumen

In den Vorjahren setzten wir bereits verschiedene Nachhaltigkeitsprojekte um: Solarstrom, Bienen auf Flachdächern, Obstbäume in den Siedlungen oder den Kräutergarten in Albisrieden. In den Aussenräumen der Siedlungen nahm das Gärtnerteam des Sunnige Hof gemeinsam mit dem Netzwerk PLANOFUTURO, einem Institut für Permakultur, 2019 weitere Projekte in Angriff. Durch die ökologische Gestaltung der Aussenräume der Siedlungen können die bestehenden Naturräume ausgeweitet und vernetzt werden. So stehen mehr Futter- und Nistmöglichkeiten für Insekten, Kleinsäuger und andere Lebewesen zur Verfügung. Dadurch kann zum Beispiel etwas gegen das zunehmende Insektensterben unternommen werden.

Vom Steinhäufen zur Wildblumenwiese

Das Gärtnerteam konzentriert sich in einem ersten Schritt auf die grösseren Siedlungen Else Züblin, Mattenhof und Hohmoos. In einem zweiten Schritt sollen auch die Aussenräume in den kleineren Siedlungen ökologisch und nachhaltig aufgewertet werden. Bei Neubauprojekten wie Mönchaltorf wird das Thema Biodiversität bereits in der Planung berücksichtigt. Die gesamte Umsetzung geschieht aus Ressourcen-gründen stufenweise und dauert voraussichtlich mehrere Jahre. Im Rahmen dieser Planung fokussieren wir uns auf folgende vier Aufwertungsmassnahmen:

- Hecken und Gehölzinseln erstellen
- Stein- und Asthaufen schaffen
- Wildblumenwiesen anlegen
- Wildstauden anpflanzen

Neue Kooperation mit Carvelo2go

Durch die Partnerschaft mit Carvelo2go erweiterten wir dieses Jahr das Mobilitätsangebot für unsere Bewohnerinnen und Bewohner. Mit den mietbaren elektrischen Lastenvelos können Eltern ihre Kinder zur Krippe bringen, Benutzerinnen und Benutzen von Jung bis Alt können Pakete zur Post transportieren oder ihre wöchentlichen Grosseinkäufe erledigen. Die Velos entlasten die Umwelt, sind platzsparend und fördern die Bewegung. Wer von diesen Vorteilen profitieren will, sich aber kein eigenes Cargovelo anschaffen möchte, kann seit April das vom Sunnige Hof gesponserte Velo in der Siedlung Mattenhof mieten. Das Angebot der Mobilitätsakademie AG des TCS und des Förderfonds Engagement Migros funktioniert ähnlich wie Mobility Carsharing: Das Carvelo kann zu einem günstigen Stundentarif gemietet und bei sogenannten Hosts (zum Beispiel bei der Bäckerei im Quartier) abgeholt und zurückgebracht werden.

SOZIALES ENGAGEMENT

Unterstützung bei der beruflichen Integration

Einmal mehr konnte der Sunnige Hof als Partnerbetrieb der Stiftung Vivendra jungen Menschen aus Arbeitsintegrationsprogrammen temporäre Einsätze bieten, zum Beispiel im Team der Gärtner. Diese Einsätze bereichern den Alltag für alle Beteiligten und sind wesentlicher Bestandteil unseres sozialen Engagements. Damit wollen wir ein Zeichen für die berufliche Integration von Menschen mit Beeinträchtigungen setzen.

Hilfe für sozial Benachteiligte auf dem Wohnungsmarkt

Wir vermieten weiterhin Wohnungen an die sozialen Institutionen Stiftung Domicil und Jugendwohnnetz. Damit wollen wir einen Beitrag leisten, dass auch sozial Benachteiligte eine Chance auf dem Wohnungsmarkt haben.

CHANCEN & RISIKEN

ALLGEMEINE LAGE

Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass trotz des anzunehmenden längerfristigen Tiefzinsumfeldes die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft weiterhin stabil bleibt. Die für Neubauten und Modernisierungen erforderlichen Mittel können zur Verfügung gestellt werden. Eine Institutionalisierung der Mitwirkung in Form von Siedlungsversammlungen und Siedlungsdelegierten sowie der Begleitgruppe Bauen wurde lanciert. Diese stellt eine grosse Chance in Bezug auf die zukünftigen Entwicklungen des Sunnige Hof dar.

NEUBAUPROJEKTE

Mattenhof 3

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau Mattenhof 3 (Dübendorfstrasse 333–339) sind diverse Einsprachen eingegangen. Die Dauer der aus den Einsprachen resultierenden Verzögerungen hängt von verschiedenen Faktoren ab und kann daher nicht abschliessend beurteilt werden.

«DasHaus»

Das Angebot von altersfreundlichen Wohnungen sowie eines Pflegewohnbereichs im Neubauprojekt «DasHaus» in Albisrieden stellt ein Pilotprojekt für die Genossenschaft dar. Dieses wird fortlaufend ausgewertet und steht unter stetiger und genauer Beobachtung. Im Pflegebereich besteht eine enge Kooperation mit einem auf Alterspflege spezialisierten Unternehmen.

Silbergrueb

Die Vermietung der ersten bis dritten Etappen der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf ist erfreulich verlaufen. Die ersten beiden Etappen sind praktisch voll vermietet, die dritte Etappe nahezu. Der Vermietungsprozess wird für die dritte Etappe weiterhin professionell von einer externen Firma begleitet.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Zwecks Konsolidierung sowie lückenlosen Überblicks über alle relevanten Risiken der Genossenschaft liess der Verwaltungsrat im Berichtsjahr das bereits im Vorjahr gestartete standardisierte interne Kontrollsystem (IKS) fertigstellen. Mit dem IKS wird sichergestellt, dass alle relevanten Risiken der Geschäftstätigkeit des Sunnige Hof erfasst und einer angemessenen Kontrolle unterliegen.

Finanzierung

In finanzieller Hinsicht begrenzt der derzeit tiefe Referenzzinssatz den Handlungsspielraum. Demgegenüber eröffnen die derzeit ebenso historisch tiefen Zinsen auf dem Kapitalmarkt neue Möglichkeiten im Rahmen der Finanzierung von Bauvorhaben und Liegenschaften.

Allgemeine Risikobeurteilung

Es bestehen keine wesentlichen Risiken, die den Bestand und die Entwicklung der Genossenschaft gefährden. Auftretenden Risiken begegnen wir frühzeitig mit geeigneten Massnahmen.

Coronavirus

Das Coronavirus, welches Ende 2019 in China erstmals auftrat, wird genaustens beobachtet und regelmässig beurteilt, um möglichen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb des Sunnige Hof adäquat und zielgerichtet zu begegnen. Dafür beschloss der Verwaltungsrat eine Reihe von Massnahmen. Wie sich die aussergewöhnlichen Massnahmen auf die Geschäftsentwicklung und die Ertragslage des Sunnige Hof auswirken werden, war zum Zeitpunkt der Drucklegung des Geschäftsberichts nicht absehbar.

JAHRESRECHNUNG

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG

ANALYSE DER JAHRESRECHNUNG

Vermögenstruktur

Die Zunahme bei den Liegenschaften ist zurückzuführen auf die Aktivierung der Sanierungen der Dübendorfstrasse 217 und Rieterstrasse sowie den Vollzug des Kaufs der Liegenschaft an der Dübendorfstrasse 321. Mit dem Verkauf der Altwiesenstrasse 364 kam es 2019 zusätzlich zu einem Liegenschaftsabgang. Die Liegenschaften im Bau beinhalten im Wesentlichen aufgelaufene Kosten der Neubauten «DasHaus» und der dritten Etappe Mönchaltorf sowie die Kosten der Sanierung im Krokusdörfli.

Im Bereich mobile Sachanlagen wurde in die üblichen Erneuerungen und Geräte investiert. Das nicht einbezahlte Genossenschaftskapital weist gezeichnete Anteilscheine aus, die erst im Jahr 2020 einbezahlt werden. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aufgrund des Erstbezugs der Neubauten «DasHaus» und der dritten Etappe Mönchaltorf Anfang 2020. Die Finanzanlagen enthalten Vorauszahlungen für den Ausbau der Kita Sunnige Hof im Mattenhof. Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen sind insbesondere die aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten für das zweite Halbjahr ausgewiesen.

Kapitalstruktur

Bei der Kapitalstruktur hat sich das Eigenkapital durch das im 2019 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2018 ausbezahlten Verzinsung des Anteilscheinkapitals und der Zeichnung von freiwilligem und Pflichtgenossenschaftskapital um CHF 2.8 Mio. erhöht. Dadurch blieb die Eigenkapitalquote trotz der Erhöhung des Fremdkapitals gegenüber dem Vorjahr stabil bei 5%. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten noch nicht fällige Rechnungen aus Bauprojekten, Unterhalt und Nebenkosten. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist einer per Ende Jahr gestellten Akontobaurechnung geschuldet. Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten zeigen Amortisationsraten, die im nächsten Jahr zu zahlen sind. Die Abgrenzungsposten setzen sich zusammen aus ausstehenden Rechnungen, vorausbezahlten Mieten und Akontozahlungen für Nebenkosten. Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds entspricht dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich. Die langfris-

ten Rückstellungen enthalten eine Rückstellung von CHF 1.2 Mio. für die in Zukunft zu bezahlenden Negativzinsen auf den getätigten Zinsabsicherungsgeschäften.

Ertragslage

Die Erhöhung beim Mietertrag ist auf den Bezug nach Sanierung der Rieterstrasse und das erste vollständige Bezugsjahr der ersten und zweiten Etappe in Mönchaltorf zurückzuführen. Die Leerstandsquote ist im 2019 mit 1.83% (Vorjahr 2.55%) stark gesunken, dies mehrheitlich aufgrund der Reduktion der anfänglichen Leerstände in Mönchaltorf. Für diverse Siedlungen konnten 2019 aufgrund der Vornahme von provisorischen beziehungsweise definitiven Bauabrechnungen Mietzinssenkungen durchgeführt werden. Die aktivierten Eigenleistungen beziehen sich auf Leistungen des Verwaltungsrats und der Mitarbeitenden in unseren Bauprojekten.

Die übrigen Erträge beinhalten Erträge aus den angebotenen Dienstleistungen und Servicepauschalen und aus den Verwaltungsmandaten für die Baugenossenschaft des kaufmännischen Verbandes Zürich sowie der Liberalen Baugenossenschaft Höngg. Der Liegenschaftenaufwand hat sich im Vergleich mit dem Vorjahr deutlich verringert, da im Vorjahr Rückstellungen für in Zukunft anstehende Sanierungen gebildet wurden. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds enthalten eine Sondereinlage für die Sanierung der Siedlung Sunnige Hof in der Höhe von CHF 1.04 Mio. Der Verwaltungsaufwand und der Personalaufwand Verwaltung haben sich durch die Aufhebung der Dienstleistungen reduziert. Das Betriebsergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr nochmals verbessert werden. Die Abschreibungen wurden analog zum Vorjahr auf allen Liegenschaften im ordentlichen Betrieb vorgenommen. Zusätzlich wurde eine Sofortabschreibung auf Restwerte der Siedlung Else Züblin West in der Höhe von CHF 1.3 Mio. vorgenommen. Der ausserordentliche Aufwand steht in Zusammenhang mit der Bildung einer Rückstellung für zu bezahlende Negativzinsen auf den getätigten Zinsabsicherungsgeschäften in der Höhe von CHF 0.5 Mio. und dem erlittenen Verlust von CHF 24'644 aus dem Verkauf der Altwiesenstrasse 364. Im ausserordentlichen Ertrag sind die Auflösungen der Rückstellung für die Sanierung der Siedlung

Sunnige Hof in der Höhe von CHF 0.52 Mio. und der Rückstellung für Mietzinsrisiken in Mönchaltorf enthalten. Die Auflösung der Rückstellung für die Sanierung der Siedlung Sunnige Hof wurde im Berichtsjahr in den entsprechenden Erneuerungsfonds eingelegt. Es wurde ein Jahresgewinn von CHF 1.1 Mio. erzielt.

Finanzierung

Das gesamte Finanzierungsvolumen erhöhte sich im Jahr 2019 um CHF 26.7 Mio. auf CHF 531.7 Mio. Dem steht ein Immobilienbesitz (inkl. Baukonti) von CHF 670.5 Mio. gegenüber. Dies entspricht einem Fremdfinanzierungsgrad von 79.3 % (Vorjahr 80.2 %). Die Verschuldungsquote konnte trotz der nach wie vor regen Bautätigkeit reduziert werden.

Im Jahr 2019 auslaufende langfristige Finanzierungen wurden mehrheitlich durch Kredite mit kurzer Laufzeit von bis zu einem Jahr refinanziert. Die langfristige Finanzierung durch den Fonds de Roulement konnte durch ein günstiges Darlehen beim neuen Finanzierungspartner BVK abgelöst werden. Die Baufinanzierung erfolgte im kurzfristigen Bereich. Dadurch verringerte sich die durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten auf 7.3 Jahre (Vorjahr 8.9 Jahre). Damit ist der Sunnige Hof komfortabel aufgestellt.

Bei den im Jahr 2014 abgeschlossenen Zinsswaps im Betrag von 53 Mio. CHF sind weiterhin Negativzinsen von bis zu 0.75 % zu bezahlen. Diese sind deshalb immer noch unattraktiv und haben unsere Rechnung mit CHF 0.4 Mio. belastet. Die Kosten im Jahr 2019 wurden nicht gegen die im 2014 gebildete Rückstellung verrechnet, sondern es wurden im laufenden Jahr zusätzliche Rückstellungen in der Höhe von CHF 0.5 Mio. gebildet. Dies beruht auf der Annahme, dass die Negativzinsen in der Schweiz auch in den nächsten Jahren

beibehalten werden. Die Rückstellung beträgt nun per Ende 2019 CHF 1.2 Mio.

Aufgrund günstiger Neugeldaufnahmen und Anschlussfinanzierungen konnten die negativen Effekte aus den Zinsswap-Geschäften abgemildert werden, was sich im gesunkenen durchschnittlichen Zinssatz von 1.30 % gegenüber 1.39 % im Vorjahr zeigt.

Einzahlungen in unsere Depositenkasse sind auch im vierten Jahr nach deren Eröffnung nach wie vor beliebt. Im Berichtsjahr verzeichnet der Sunnige Hof, wie im Vorjahr, einen Anstieg um CHF 2.1 Mio. und registriert am Jahresende Einlagen von CHF 13.9 Mio. Der Zinssatz wird den jeweiligen Marktverhältnissen angepasst und beträgt zurzeit 1 % per annum.

Finanzlage

Den flüssigen Mitteln stehen entsprechende Lieferantenforderungen gegenüber. Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten werden im 2020 durch weiterführende Kredite abgedeckt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aufgrund der aktiven Bautätigkeit erwartungsgemäss nicht aus, um die im Berichtsjahr getätigten Investitionen von CHF 42.7 Mio. zu finanzieren. Es konnte jedoch ein grösserer Anteil der getätigten Investitionen durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden als in den Vorjahren, weswegen die Verschuldungsquote insgesamt zurückging. Mit Inanspruchnahme der mit unseren Kreditinstituten vereinbarten Kreditlimiten sowie der in die Depositenkasse einbezahlten Gelder konnte der Sunnige Hof seinen Zahlungsverpflichtungen stets in vollem Umfang nachkommen.

MIETERFRANKEN

Der Mieterfranken stellt dar, wofür die Mieteinnahmen anteilmässig ausgegeben werden. Die grössten drei Kostenfaktoren sind die Kosten für Unterhalt und Reparaturen der Liegenschaften, die Kapital- und Baurechtszinsen, Abschreibungen auf Immobilien und Rückstellungen.

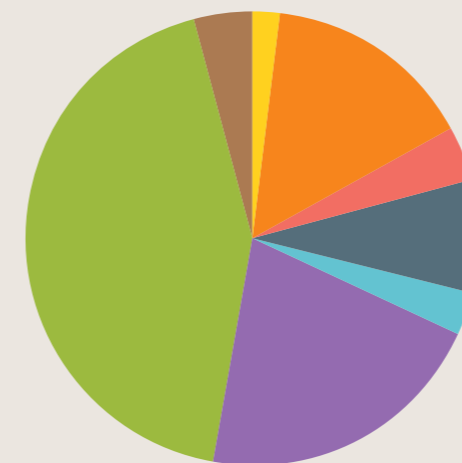
Der Verwaltungsaufwand beinhaltet insbesondere die Saläre und Sozialleistungen des Personals der Verwaltung. Die Position Übrige Kosten enthält nebst diversen Kosten wie Büromiete, Büromaterial, Porti, Versicherungen, Honorare Dritte, Anlässe inkl. Generalversammlung, Geschäftsmobilien und Geschäftsbericht auch die Kosten für die

eigene Zeitschrift, Verwaltungsratsentschädigungen, Siedlungskommissionen und die Mitwirkung.

Der Rückgang der übrigen Kosten lässt sich mit tieferen Honoraren für Dritte und dem Abbau der Kosten im Zusammenhang mit den Dienstleistungen erklären.

Die Position Abschreibungen und Rückstellungen ist 2019 aufgrund der Sofortabschreibung auf Restwerte der Siedlung Else Züblin West und die Sondereinlage in den Erneuerungsfonds der Siedlung Sunnige Hof auf 43 % angestiegen.

Mieterfranken Sunnige Hof 2019



	SuHo 2019	SuHo 2018	SuHo 2017
Steuern	2%	1%	1%
Unterhalt, Reparaturen	15%	16%	16%
Abgaben	4%	5%	5%
Verwaltungsaufwand	8%	9%	10%
Übrige Kosten	3%	7%	9%
Kapital- und Baurechtszinsen	21%	22%	21%
Abschreibungen, Rückstellungen	43%	37%	36%
Betriebserfolg	4%	3%	2%

BILANZ

Aktiven	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	8'149'264	4'675'282
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen ggü. Genossenschaftlern	71'083	67'498
Übrige kurzfristige Forderungen	6'973	536'553
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'205'113	1'260'133
Total Umlaufvermögen	9'432'432	6'539'466
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>2 %</i>	<i>1 %</i>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	1'372'013	1'582'471
Beteiligungen	200'000	200'000
Sachanlagen		
Bruttoanlagekosten Liegenschaften	576'527'633	565'412'290
Wertberichtigung (Amortisationskonto)	-56'783'836	-52'224'898
Heimfallkonto	-7'686'178	-7'554'184
	512'057'619	505'633'209
Anzahlungen an Liegenschaften	0	500'059
Liegenschaften im Bau	93'944'687	63'817'157
Mobile Sachanlagen	427'965	500'831
Total Sachanlagen	606'430'271	570'451'256
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	169'100	42'700
Total Anlagevermögen	608'171'384	572'276'428
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>98 %</i>	<i>99 %</i>
Total Aktiven	617'603'816	578'815'894

BILANZ

Passiven	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4'809'123	1'109'294
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	6'552'000	9'237'470
Passive Rechnungsabgrenzungen	2'387'729	2'207'786
Kurzfristige Rückstellungen	105'500	191'100
Total kurzfristiges Fremdkapital	13'854'352	12'745'649
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>2 %</i>	<i>2 %</i>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken	419'903'000	405'639'000
Anleihe Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	61'300'000	65'300'000
Fonds de Roulement	0	13'023'620
Darlehen	30'000'000	0
Kinderanteilscheine	50'304	44'021
Depositenkasse	13'859'558	11'750'713
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	525'112'862	495'757'354
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	41'610'239	35'592'641
Solidaritätsfonds	2'003'289	2'002'787
übrige langfristige Rückstellungen	1'219'499	1'603'499
Total Rückstellungen	44'833'027	39'198'927
Total langfristiges Fremdkapital	569'945'889	534'956'281
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>92 %</i>	<i>92 %</i>
Total Fremdkapital	583'800'242	547'701'931
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>95 %</i>	<i>95 %</i>
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	26'627'600	24'723'200
Gesetzliche Gewinnreserve	870'500	824'500
Freiwillige Gewinnreserve	5'040'000	4'540'000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	117'818	113'165
Jahresgewinn	1'147'657	913'098
Total Bilanzgewinn	1'265'475	1'026'263
Total Eigenkapital	33'803'575	31'113'963
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>5 %</i>	<i>5 %</i>
Total Passiven	617'603'816	578'815'894

ERFOLGSRECHNUNG

	2019 in CHF	2018 in CHF
Liegenschaftsertrag netto	28'891'545	26'757'729
Aktivierte Eigenleistungen	591'978	570'621
Übrige Erträge	663'338	896'940
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	30'146'861	28'225'291
Liegenschaftenaufwand	-1'505'898	-2'247'622
Baurechtszins	-96'821	-133'209
Personalaufwand Betrieb	-1'757'819	-1'672'049
Einlagen Erneuerungsfonds	-6'543'902	-5'309'002
Versicherungen	-244'003	-203'108
Nebenkosten (Abgaben und Gebühren)	-1'453'594	-1'247'443
Verwaltungsaufwand	-1'815'695	-1'930'306
Personalaufwand Verwaltung	-3'128'156	-3'404'158
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	13'600'974	12'078'393
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-6'420'423	-5'363'389
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7'180'551	6'715'004
Finanzaufwand	-5'939'984	-5'611'332
Finanzertrag	45'457	51'286
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	1'286'024	1'154'958
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-524'644	0
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	884'000	55'172
Jahresergebnis vor Steuern	1'645'380	1'210'129
Direkte Steuern	-497'723	-297'031
Jahresgewinn	1'147'657	913'098

GELDFLUSSRECHNUNG

	2019 in CHF	2018 in CHF
Jahresgewinn	1'147'657	913'098
Abschreibungen/ Fondseinlagen	12'964'325	10'672'391
Verlust aus Verkauf Liegenschaft	24'644	0
Veränderung Solidaritätsfonds	502	-19'064
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-384'000	243'202
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	13'753'128	11'809'628
Veränderung kurzfristiger Forderungen	525'995	-138'496
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	55'020	-328'767
Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten	3'699'829	-704'970
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	179'943	275'818
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-85'600	-17'100
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	18'128'316	10'896'113
Veränderung Finanzanlagen	210'459	-64'688
Investitionen in Liegenschaften	-12'202'157	-142'353'142
Veränderung Anlageprojekte	-30'127'530	88'358'083
Entnahme aus Erneuerungsfonds	-526'304	-6'767'557
Investitionen Betriebseinrichtungen	-94'395	-129'697
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-42'739'927	-60'957'000
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten	26'670'038	49'428'013
Einzahlungen in Genossenschaftskapital	1'778'000	1'702'000
Verzinsung Genossenschaftskapital	-362'445	-420'748
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	28'085'593	50'709'265
Veränderung Fonds flüssige Mittel	3'473'982	648'378
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	4'675'282	4'026'904
per 31. Dezember	8'149'264	4'675'282
Veränderung Fonds flüssige Mittel	3'473'982	648'378

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 notwendige Einzelwertberichtigungen.

Liegenschaften
Der Liegenschaftenwert brutto beinhaltet die ursprünglichen Anlagekosten, zuzüglich der seitherigen wertvermehrenden Investitionen. Die Liegenschaften werden direkt mit 1% vom Anschaffungswert exkl. Land abgeschrieben. Für im Bau recht 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 wer-

den 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 werden 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 drei 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 2019

Anlagekosten und Gebäudeversicherungswerte (GVZ-Wert)

	Anlagekosten per 01.01.2019 in CHF	Veränderung im Jahre 2019 in CHF	Anlagekosten per 31.12.2019 in CHF	GVZ-Wert per 31.12.2019 in CHF
Liegenschaften				
Altwiesenstrasse 364	1'302'935	-1'302'935	0	0
Hohmoos REFH	23'273'883	0	23'273'883	34'380'000
Hohmoos MFH	9'120'810	0	9'120'810	10'190'000
Moosacker	4'692'386	0	4'692'386	11'950'400
Dübendorfstrasse 217	8'613'039	5'129'734	13'742'773	8'500'000
Weibelacker	5'903'319	0	5'903'319	6'401'300
Sunnige Hof	14'362'028	0	14'362'028	22'978'400
Eichacker	8'129'434	0	8'129'434	17'375'600
Krokusdörfli	22'936'323	0	22'936'323	31'290'000
Wehntaler Kopfbau	3'479'948	0	3'479'948	7'489'800
Wehntaler REFH	8'504'447	0	8'504'447	13'633'900
Wehntaler MFH	8'934'855	0	8'934'855	8'670'000
Rieterstrasse	5'466'012	3'778'223	9'244'235	3'915'000
Tüffenwies	26'398'781	0	26'398'781	34'087'000
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	24'892'000
Liegenschaften in Zwischennutzung				
Mattenhof 3	4'775'721	3'936'260	8'711'981	6'531'200
Probstei Ost	3'254'553	0	3'254'553	7'468'000
Probstei West	3'400'361	0	3'400'361	7'550'000
Hotel Platzhirsch	12'146'362	0	12'146'362	4'480'000
Liegenschaften im Bau				
Mattenhof 1 & 2	174'156'000	0	174'156'000	144'270'000
Silbergrueb	89'853'523	0	89'853'523	44'985'000
Else Züblin West	1'384'500	-425'940	958'560	0
Total Liegenschaften	565'412'290	11'115'342	576'527'633	557'222'600

ANHANG

	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
Bauprojekte		
Neubau Else Züblin West	57'620'966	30'299'272
Neubau Silbergrueb	21'637'373	11'547'970
Sanierung Krokusdörfli	10'417'912	10'137'606
Sanierung Dübendorfstrasse 217	0	5'399'720
Sanierung Rieterstrasse	0	3'879'680
Neubau Mattenhof 3	2'215'355	1'506'067
Neubau Mattenhof 1 & 2	1'019'755	432'820
Sanierung Sunnige Hof	531'206	0
Übrige laufende Bauprojekte unter CHF 500'000	502'120	614'022
	93'944'687	63'817'157
Anzahlungen an Liegenschaften		
Dübendorfstrasse 321	0	500'059
	0	500'059
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

	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
Wertberichtigung (Amortisationskonto)		
Bestand am 1. Januar	52'224'898	47'269'235
Einlagen	6'121'168	4'955'663
Entnahmen	-1'562'230	0
Bestand am 31. Dezember	56'783'836	52'224'898
Heimfallkonto		
Bestand am 1. Januar	7'554'184	7'422'190
Einlagen	131'994	131'994
Bestand am 31. Dezember	7'686'178	7'554'184
Verzeichnis der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten		
Gläubiger		
Zürcher Kantonalbank	229'150'000	239'270'000
Anleihe EGW	61'300'000	65'300'000
Basler Kantonalbank	60'000'000	60'000'000
UBS AG	64'160'000	39'600'000
Raiffeisen	30'000'000	30'000'000
Luzerner Kantonalbank	22'000'000	22'000'000
Clientis	14'593'000	14'769'000
Fonds de Roulement	0	13'023'620
BVK	30'000'000	0
Kinderanteilscheine	50'304	44'021
Depositenkasse	13'859'558	11'750'713
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	525'112'862	495'757'354
Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten		
Bis fünf Jahre	184'218'000	157'567'300
Über fünf Jahre	340'894'862	338'190'054
Total	525'112'862	495'757'354

ANHANG

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 96'821.

	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
Entschädigung an Verwaltungsratsmitglieder gemäss Reglement der Stadt Zürich		
Sitzungsgelder	76'816	101'008
Baukommission	28'745	33'831
Total Verwaltungsratsentschädigung	105'561	134'839
Weitere Entschädigungen an Verwaltungsratsmitglieder ohne Mitwirkung		
Operative Mitarbeit	47'648	62'204
Direktaufträge	15'518	324
Total	63'165	62'528
Mitwirkung		
Entschädigung Verwaltungsrat	26'943	29'567
Personalaufwand Geschäftsstelle	29'581	0
Übriger Projektaufwand	59'564	32'507
Total Aufwand Mitwirkung	116'087	62'073
Honorar der Revisionsstelle		
Revisionsdienstleistungen	24'502	16'370
Andere Dienstleistungen	8'078	2'369
Total Honorar der Revisionsstelle	32'579	18'740
Verpfändete Aktiven		
Grundpfandbestellungen (Liegenschaften Nettobuchwerte)	512'057'619	505'633'209
Beanspruchte Kredite		
Hypothekarkredite	422'455'000	424'900'080
Anleihe EGW	65'300'000	68'300'000
Total beanspruchte Kredite	487'755'000	493'200'080
<i>Es handelt sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.</i>		
Brandversicherungswerte		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswerte)	557'222'600	550'532'400
Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	1'599'423	1'359'142
EDV-Einrichtungen	210'000	210'000
Total	559'032'023	552'101'542

ANHANG

Erneuerungsfonds

	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
Bestand am 1. Januar	35'592'641	37'051'196
1% Zuweisung vom Gebäudeversicherungswert	5'503'902	5'309'002
Sondereinlage Siedlung Sunnige Hof	1'040'000	0
Entnahmen	-526'304	-6'767'557
Bestand am 31. Dezember	41'610'239	35'592'641

Solidaritätsfonds

	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
Bestand am 1. Januar	2'002'786	2'021'850
Einlagen	96'415	93'003
Entnahmen	-95'913	-112'067
Bestand am 31. Dezember	2'003'289	2'002'786

Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Aufwand im Geschäftsjahr betrifft den Verlust aus dem Verkauf der Liegenschaft Altwiesenstrasse 364 im Betrag von CHF 24'644 und die Bildung einer Rückstellung für getätigte Swap-Geschäfte im Umfang von CHF 0.5 Mio. Der ausserordentliche Ertrag im Geschäftsjahr betrifft die Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen für Vermietungsrisiken im Umfang von CHF 0.36 Mio. sowie die Auflösung von Rückstellungen für die Sanierung der Siedlung Sunnige Hof im Umfang von CHF 0.52 Mio. Die aufgelöste Rückstellung für die Sanierung Sunnige Hof wurde im Berichtsjahr dem entsprechenden Erneuerungsfonds zugewiesen.

WEITERE ANGABEN

Anzahl Vollzeitstellen

Mit 42.2 Vollzeitstellenäquivalenten fällt der Sunnige Hof in die Kategorie 10 bis 49 Vollzeitstellen.

ANHANG

Derivative Finanzinstrumente		31.12.2019 in CHF	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
Zinssatz-Swaps				
Gegenpartei	Laufzeit	Kontraktwert	Marktwert	Marktwert
Zürcher Kantonalbank	30.9.2014–30.9.2044	22'000'000	-7'415'588	-4'191'000
UBS	30.6.2018–30.6.2038	9'000'000	-2'264'725	-1'388'000
UBS	31.3.2015–31.3.2043	22'000'000	-7'496'782	-4'522'000
		53'000'000	-17'177'095	-10'101'000
Cross Currency-Swaps				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
UBS	31'581'092	31'000'000	-510'380	0
Devisentermingeschäfte				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
Luzerner Kantonalbank	22'603'183	22'000'000	-629'149	-295'329
Energie-Contracting		Ablauf	Erstellungskosten der Anlage in CHF	Jährliche Grundgebühr in CHF
Siedlung Mönchaltorf Süd		April 2048	1'435'600	111'800
Siedlung Mönchaltorf Nord		ca. 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 Brauchwarmwasser-Erwärmung der Siedlung Mönchaltorf 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 Mieterinnen und Mieter 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 2019

ANTRAG DES VERWALTUNGSRATS

	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
Vortrag vom Vorjahr	117'818	113'165
Jahresgewinn	1'147'657	913'098
Bilanzgewinn	1'265'475	1'026'263
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.5%	-377'704	-362'445
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-58'000	-46'000
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	-700'000	-500'000
Vortrag auf neue Rechnung	129'770	117'818

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, 6. März 2020

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Monica González del Campo

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

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 für das am 31. Dezember 2019 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

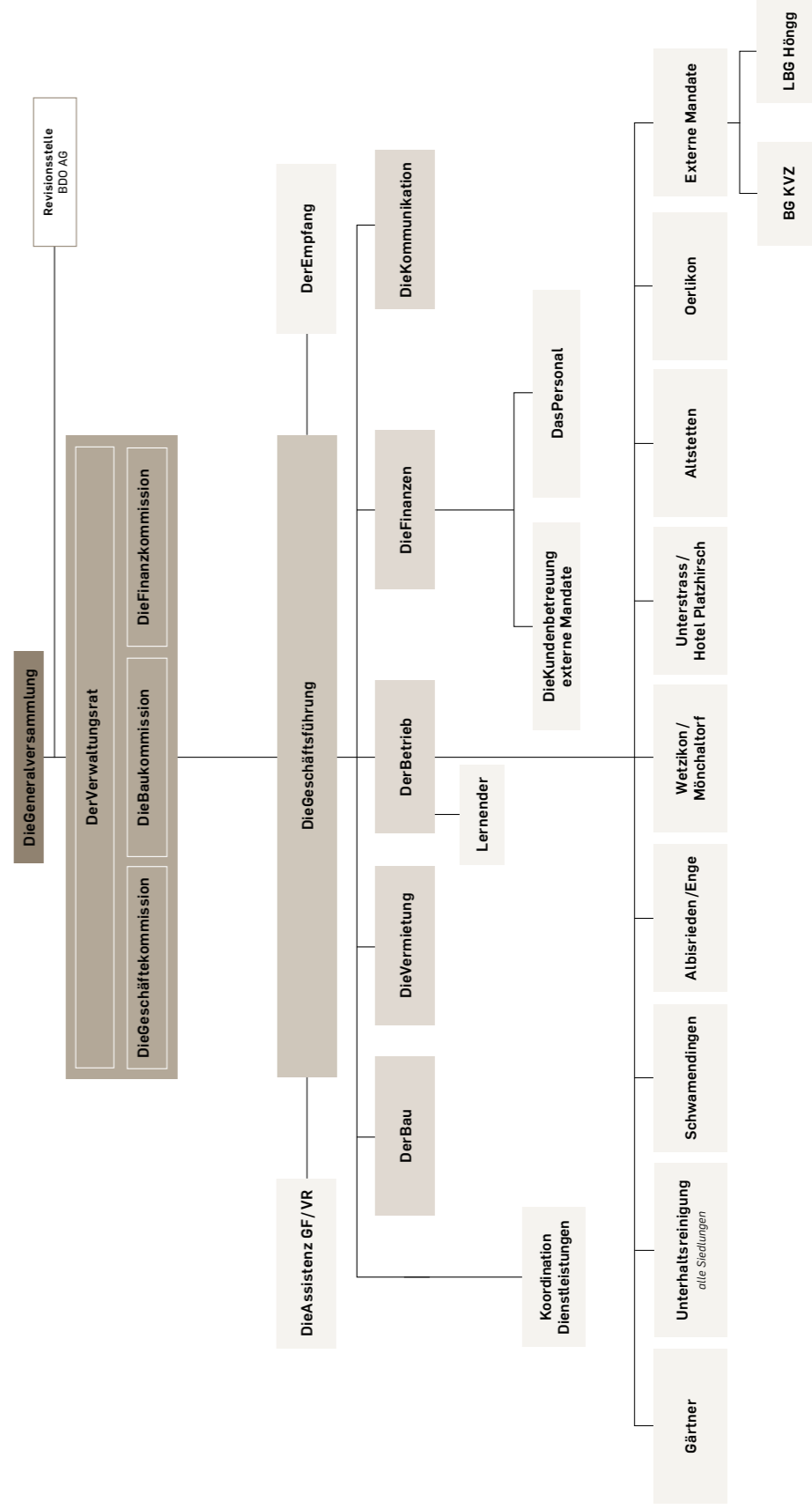
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

DIVERSES



ORGANIGRAMM

PER 31. DEZEMBER 2019



GEBURTEN

Jim Lui Scherer	Mattenhof 37	8. Januar 2019
Soley Nayara Coria Gonzalez	Mattenhof 31	8. Januar 2019
Elina Maria Langenegger	Tüffenwies 27	14. März 2019
Lou Emma Jost	Else-Züblin-Strasse 54	18. März 2019
Lenni Oskari Bränfors	Mattenhof 6d	10. April 2019
Aleya Bajra	Tüffenwies 27	11. April 2019
Saraya Königsdorfer	Hohmoos 22	16. April 2019
Emilia Agnieszka Bochenek	Huebstockstrasse 2	29. April 2019
Yannic Bielmann	Mattenhof 35	21. Mai 2019
Lias Aaron Caduff	Hohmoos 2b	24. Mai 2019
Fionn Malik Bartlome	Mattenhof 16c	30. Mai 2019
Céline Koletnik	Mattenhof 4d	31. Mai 2019
Samu Widmer	Silbergruebstrasse 60	12. Juni 2019
Diana Aranda	Mattenhof 15	23. Juni 2019
Hanna Gubser	Mattenhof 12	26. Juni 2019
Maya Katrin Kränzli	Silbergruebstrasse 56	30. Juni 2019
Felix Marcacci Rossi	Mattenhof 11	8. Juli 2019
Marlon Thomas Orth	Probsteistrasse 163	13. Juli 2019
Livio Marc Brunner	Mattenhof 33	17. Juli 2019
Junia Greiner	Hohmoos 58	9. August 2019
Nio Tim Bühler	Mattenhof 25	20. August 2019
Nevia Malù Del Rio	Else-Züblin-Strasse 17	25. August 2019
Démétrios Spyridon Meylan	Mattenhof 20e	8. September 2019
Jora Ramadani	Mattenhof 25	12. Oktober 2019
Marlene Sophie Kretzer	Else-Züblin-Strasse 59	1. November 2019
Lea Bunjaku	Mattenhof 15	26. November 2019

Der Sunnige Hof wünscht den Familien viel Freude mit dem Nachwuchs!

Bitte melden Sie Geburten bei der Geschäftsstelle. Jedes Neugeborene erhält einen Kinderanteilschein über CHF 250.

TODESFÄLLE

Benjamin Oertle	Dübendorfstrasse 182	12. Januar 2019
Marianne Baumann	Silbergruebstrasse 56	23. Januar 2019
Temenuschka Keller	Albisriederstrasse 310	13. März 2019
Ruth De Matteis	Mattenhof 4	15. März 2019
Jacqueline Hägi	Else-Züblin-Strasse 35	17. März 2019
Paul Johann Meier	Hohmoos 2b	17. März 2019
Elsa Lanz	Dübendorfstrasse 230	20. April 2019
Ivanka Aleksic	Krokusweg 8	9. Mai 2019
Patrick Sigrist	Morgenrainstrasse 33	21. Mai 2019
Werner Berger	Mattenhof 20	8. Juni 2019
Jrma Vetsch	Tüffenwies 29	17. Juni 2019
Edith Stöckli	Else-Züblin-Strasse 37	22. Juni 2019
Elsa Schwendimann	Albisriederstrasse 308	30. Juni 2019
Heinz Sidler	Albisriederstrasse 318	10. Juli 2019
Slobodan Mitric	Mattenhof 31	11. August 2019
Edith Rosenberger	Sunnige Hof 8b	22. August 2019
Monika Meierhofer	Else-Züblin-Strasse 15	22. August 2019
Meta Stäheli	Else-Züblin-Strasse 63	4. September 2019
Heidi Vogt-Grob	Else-Züblin-Strasse 37	24. September 2019
Parviz Ahmadi Teherani	Mattenhof 5	8. November 2019
Ernst Müller Fischer	Tüffenwies 23	12. November 2019

An dieser Stelle spricht der Sunnige Hof den Angehörigen nochmals sein herzlichstes Beileid aus.

Bitte melden Sie Todesfälle bei der Geschäftsstelle.

WOHNUNGSVERZEICHNIS

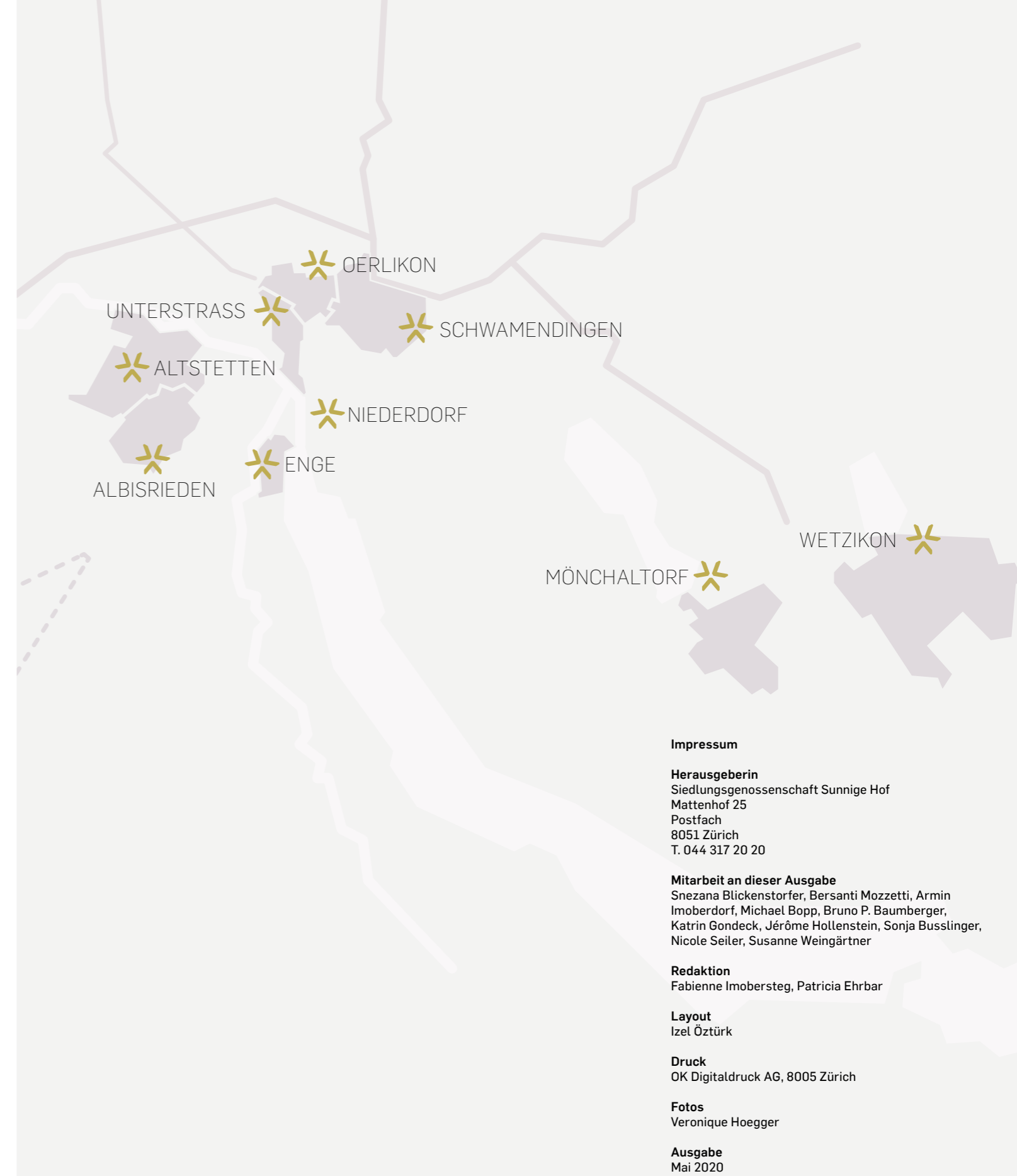
MIETOBJEKTE PER 31. DEZEMBER 2019

SIEDLUNGEN	BAUJAHR	WOHNOBJEKTE											
		MFH	WHG										
			1 Z	1.5 Z	2 Z	2.5 Z	3 Z	3.5 Z	4 Z	4.5 Z	5.5 Z	6.5 Z	Total
Mattenhof 1 & 2	2015	16			5	79		186		49		1	320
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				19	34	3	10				66
Else Züblin Mitte	1950/1952	16	2		3	17	53	9	26	2			112
Morgenrain	1995	10				10		39		32	4		85
Silbergrueb	2017/2018	17				12		50		39			101
Total		114	65	37	77	195	124	502	38	219	16	2	1275

EFH							TOTAL	GEWERBE SIKORAUM KIGA/KITA	NEBENOBJEKTE			TOTAL
4 Z	4.5 Z	5 Z	5.5 Z	6 Z	Total	Lager			Autoplätze		Motorrad	
									ausser	innen		
1	49	1	10		61	381	15	46	227	28	697	
	1	1			2	8	8	6	14	2	38	
76	10				86	97	1		86		184	
					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		2	7	48	4	153
					0	73	11	20		87	6	197
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	86	18	249
					0	149	4	12	14	105	13	297
					0	66					66	
					0	112	2	5	16	93	11	239
					0	85	2	6	19	64	4	180
					0	101	1	29		109	12	252
182	99	11	17	6	315	1590	55	152	283	919	117	3116

UMSIEDLUNGEN & VERMIETUNGEN

Siedlung	Interne Umsiedlungen	Neuvermietungen
Sunnige Hof/Probstei	1	3
Eichacker/Weibelacker	2	4
Dübendorfstrasse 217	0	2
Moosacker	0	0
Hohmoos	1	1
Mattenhof 1 & 2	15	10
Mattenhof 3	0	2
Wehntalerstrasse	0	1
Else Züblin	2	2
Tüffenwies	12	8
Krokusdörfli	3	6
Rieterstrasse	0	4
Morgenrain	2	9
Silbergrueb 1. Etappe	0	12
Silbergrueb 2. Etappe	1	19
Total	39	83
Total interne Umsiedlungen und Neuvermietungen Wohnungen		122
Gewerbe Krokusdörfli	0	0
Gewerbe Else Züblin	0	0
Gewerbe Dübendorfstrasse 217	0	0
Gewerbe Probstei	1	0
Total	1	0
Total interne Umsiedlungen und Neuvermietungen Gewerbe		1
Total interne Umsiedlungen und Neuvermietungen Wohnungen & Gewerbe		123



Impressum

Herausgeberin

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

Mitarbeit an dieser Ausgabe

Snezana Blickenstorfer, Bersanti Mozzetti, Armin Imoberdorf, Michael Bopp, Bruno P. Baumberger, Katrin Gondeck, Jérôme Hollenstein, Sonja Bussslinger, Nicole Seiler, Susanne Weingärtner

Redaktion

Fabienne Imobersteg, Patricia Ehrbar

Layout

Izel Öztürk

Druck

OK Digitaldruck AG, 8005 Zürich

Fotos

Veronique Hoegger

Ausgabe

Mai 2020

gedruckt in der
schweiz

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof
Mattenhof 25 | Postfach | 8051 Zürich | T. 044 317 20 20 | info@sunnigehof.ch | www.sunnigehof.ch