

 **SUNNIGE HOF**
GESCHÄFTSBERICHT

20
20

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	5
SUNNIGE HOF AUF EINEN BLICK	6
DURCH DAS JAHR	8
AUS DER ORGANISATION	10
BAUEN UND BEWIRTSCHAFTEN	14
WOHNEN UND VERMIETEN	16
NACHHALTIGKEIT	21
ZUSAMMENLEBEN UND SOZIALES	22
FINANZBERICHT UND JAHRESRECHNUNG	25



Nachbarschaftshilfe

VORWORT

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer
Liebe Leserinnen und Leser

Wir blicken auf ein ganz spezielles Jahr zurück – auf ein Jahr, das uns allen viel abverlangte. Trotz schwierigen Umständen erlebten wir im Sunnige Hof viel Positives. In Zeiten von Distanz sind wir näher zusammengerückt. Die Krise zeigte: Die nachbarschaftliche Solidarität ist mehr als ein Lippenbekenntnis im Sunnige Hof, sie wird tatsächlich gelebt. Unsere Bewohnerinnen und Bewohner fanden viele kreative Wege, um auch mit Abstand das Gemeinschaftliche zu pflegen. Die Bilder in diesem Geschäftsbericht nehmen Sie mit auf eine Reise von Nähe und Distanz – eine Reise, die zeigen soll, wie im Sunnige Hof Gemeinschaft in Zeiten von Corona gelebt wird.

Nicht nur das gemeinschaftliche Leben, sondern auch die Art unseres Zusammenarbeitens veränderte sich: Homeoffice und virtuelle Sitzungen wurden für viele von unseren Mitarbeitenden und den Verwaltungsrat zur Realität und schnell auch zur Normalität. Glücklicherweise waren wir dafür bereits vor Corona mit der nötigen IT-Infrastruktur ausgestattet.

2020 stand für mich nicht nur im Zeichen der Solidarität, sondern auch im Zeichen der Mitwirkung. Der arbeitsintensive Prozess der letzten Jahre hat sich sehr erfreulich entwickelt. Im Januar 2020 führten wir mit den Mitwirkenden bereits die erste Delegiertenversammlung durch und erreichten gemeinsam mit den Siedlungsdelegierten und den Protokollführenden einen wichtigen Aufbauschritt. Weitere Delegiertenversammlungen fanden online statt, und im Spätsommer erste Siedlungsversammlungen teilweise auch vor Ort. Und es geht weiter: Die nächsten Versammlungen sind bereits für den Frühling 2021 geplant.

Für einen Anlass konnten wir im Berichtsjahr mit unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaffern noch physisch zusammenkommen: Anfang Februar feierte der Sunnige Hof mit über 500 Besucherinnen und Besuchern den Tag der offenen Tür des Pilotprojekts «DasHaus» in Albisrieden. Nach

drei Jahren Planung und zwei Jahren Bau freuen wir uns, den Bewohnerinnen und Bewohnern von «DasHaus» ein würdevolles Altern in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. So finden, von Jung bis Alt, alle einen Platz im Sunnige Hof.

Das war leider die einzige grössere Veranstaltung, die wir durchführen konnten. So fand die Generalversammlung erstmals auf schriftlichem Weg statt, und das mit einer Rekordbeteiligung! Ein schöner Erfolg war auch die Suche nach zwei Kandidierenden für die Erweiterung des Verwaltungsrats. Da wir uns im Sunnige Hof für die Gleichstellung der Geschlechter starkmachen, war dem Verwaltungsrat eine geschlechterausgleichende Besetzung ein besonderes Anliegen. Dabei leistete die für diesen Rekrutierungsprozess eingesetzte Findungskommission hervorragende Arbeit und fand aus einer Vielzahl an Bewerbenden eine Expertin für Digitalisierung und einen erfahrenen Genossenschaffer mit ausgeprägtem Sinn für die Entwicklung der Gemeinschaft.

Auch die Suche nach einer passenden Persönlichkeit für die Geschäftsführung war erfolgreich. Gabriele Burn hat im Spätsommer die Nachfolge des interimistischen Geschäftsführers Bruno P. Baumberger angetreten. Sie ist ausgebildete Finanzexpertin mit langjähriger Genossenschaftserfahrung. Die Mitwirkung liegt ihr deshalb besonders am Herzen. Zudem legt Gabriele Burn einen starken Fokus auf Nachhaltigkeit und Digitalisierung. Zwei Bereiche, die der Verwaltungsrat im Sunnige Hof noch stärker vorantreiben will. Dabei steht für uns nicht nur der ökologische Gedanke im Vordergrund, sondern insgesamt der effiziente Umgang mit unseren Ressourcen. So wollen wir die mobilen und immobilen Werte des Sunnige Hof auch für die Zukunft sichern. In bewegten Zeiten wie diesen ist das besonders wichtig. Hoffnungsvoll blicke ich damit nach vorne und freue mich auf die Zeit, in denen wir die physische Distanz wieder hinter uns lassen und zusammenkommen können.

Snezana Blickenstorfer
Präsidentin des Verwaltungsrats

DER SUNNIGE HOF AUF EINEN BLICK

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

	Einheit	2020	2019
Immobilienportfolio			
Bruttoanlagekosten inkl. Baukonti	Mio. CHF	681.1	670.5
Gebäudeversicherungswert Liegenschaften	Mio. CHF	627.4	557.2
Nettoanlagekosten Liegenschaften	Mio. CHF	567.6	564.4
Anzahl Wohnobjekte	Anzahl	1709	1590
Anzahl neu gebaute Wohnungen	Anzahl	119	0
Mietzinseinnahmen	Mio. CHF	30.6	28.9
Bruttorendite in % der Bruttoanlagekosten	%	4.5	5.0
Leerstandsquote	%	1.8	1.8
Erneuerungsfonds	Mio. CHF	42.9	41.6
Erneuerungsfonds in % der Gebäudeversicherungswerte	%	6.8	7.5
Finanzierung			
Verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. CHF	540.3	531.7
Verzinsliche Verbindlichkeiten in % der Bruttoanlagekosten	%	79.3	79.3
Durchschnittliche Restlaufzeit der verz. Verbindlichkeiten	Jahre	6.8	7.3
Effektiv für die Fremdmittel durchschn. bezahlter Zinssatz	%	1.2	1.3
Ergebnis			
Jahresgewinn	Mio. CHF	1.2	1.1
Cashflow Betrieb	Mio. CHF	14.3	13.8
Einlagen Erneuerungsfonds	Mio. CHF	5.5	6.5
Abschreibungen auf Liegenschaften	Mio. CHF	6.2	6.3
Abschreibungen in % von Bruttoanlagewert Liegenschaften	%	0.9	1.1
Diverses			
Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter	Anzahl	2359	2293
Anzahl Mitarbeitende (Festangestellte)	Anzahl	56.0	51.0
Anzahl Mitarbeitende (Vollzeitäquivalent)	Anzahl	44.6	42.2
Anzahl Frauen im Führungsteam	%	60	40
Anzahl Siedlungskommissionen	Anzahl	39	43
Solidaritätsfonds	Mio. CHF	2.0	2.0

Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter



Anzahl Wohnobjekte



Solidaritätsfonds

2 Mio.



Mietzinseinnahmen in Millionen CHF



30.6

Bruttoanlagekosten in Millionen CHF

681.1





1 Eröffnung «DasHaus»



118
Wohnungen in der Erstvermietung



4 Delegiertenversammlungen



1500m²
Naturwiese



804
Stimmen schriftliche Generalversammlung



1 Neue Geschäftsführerin

AUS DER ORGANISATION

Das Jahr 2020 war für den Sunnige Hof trotz Coronakrise ein erfreuliches. Die hohe Stimmbeteiligung der schriftlichen Generalversammlung und die grosse Solidarität unter der Bewohnerschaft zeigen eine starke Identifikation mit dem Sunnige Hof. Ausserdem waren der Wechsel der Geschäftsführung und der Prozess der Findungskommission für die Erweiterungswahlen im Verwaltungsrat Themen, die die Organisation beschäftigte.

SICH GEGENSEITIG SCHÜTZEN UND UNTERSTÜTZEN

Anfang Jahr verband mit dem Namen «Corona» noch kaum jemand eine Krankheit. Das mysteriöse Virus, das in China erstmals auftauchte, schien noch weit weg. Niemand ahnte etwas von Maskenpflicht, R_e-Werten, Social Distancing oder Contact Tracing. Als sich abzuzeichnen begann, dass das Virus immer näherkommt und sich daraus eine Pandemie entwickelte, verfolgte die Geschäftsstelle die Lage genau und bildete einen Coronakrisenstab. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen und Richtlinien des Bundesamts für Gesundheit beschloss der Verwaltungsrat und die Geschäftsstelle eine Reihe von Massnahmen zum Schutz der Mitarbeitenden und der Bewohnerschaft: Bereits vor dem offiziellen Lockdown im März 2020 sah der Verwaltungsrat die Entwicklungen voraus und entschied deshalb vorsorglich, alle geplanten Veranstaltungen abzusagen oder sie ins zweite Halbjahr zu verschieben. Während des Lockdowns blieb die Geschäftsstelle für externe Personen geschlossen, dasselbe galt für alle weiteren gemeinschaftlich genutzten Räume. Der Sunnige Hof passte die Abläufe bei Wohnungsübergaben und Reparaturen sowie beim Unterhalt der Häuser an.

In der kurz zuvor bezogenen Siedlung «DasHaus» ergriff der Sunnige Hof zusätzliche Massnahmen, da viele der Bewohnerinnen und Bewohner zu den besonders gefährdeten Personen gehören.

Das Coronavirus forderte von allen viel Ausdauer und Flexibilität: sowohl bei den Mitarbeitenden wie auch bei den

Bewohnenden. Gemeinsam bewältigten wir das erste Jahr der Pandemie. Die getroffenen Massnahmen bewährten sich: Der Schutz und die Unterstützung der im Sunnige Hof involvierten Menschen standen im Vordergrund. Der Betrieb konnte stets aufrechterhalten werden.

GELEBTE SOLIDARITÄT IN DER KRISENZEIT

Solidarität und Nachbarschaft sind wichtige Bestandteile für das Zusammenleben in einer Genossenschaft, umso mehr in Krisenzeiten. Dass diese Begriffe im Sunnige Hof keine leeren Worthülsen sind, sondern wirklich gelebt werden, zeigten die vielen Hilfsangebote, die während der Krise entstanden sind: Die Bewohnerinnen und Bewohner nutzten die Netzwerke in den Siedlungen, um sich gegenseitig zu helfen und zu unterstützen. Trotz Coronamassnahmen fand man Wege, um Nachbarschaftliches zu pflegen.

Im Sunnige Hof wohnen auch Menschen, deren finanzielle Möglichkeiten in dieser Zeit an ihre Grenzen stiessen. Plötzlich fiel der Lohn weg, die Fixkosten konnten nicht genügend reduziert werden. Die Miete wurde hier und da zur Belastung. Gefragt war grosses Fingerspitzengefühl, damit den Menschen auch finanziell geholfen werden konnte, die Unterstützung wirklich brauchten.

SCHRIFTLICHE GENERALVERSAMMLUNG MIT REKORBETEILIGUNG

Das Thema «Können wir die Generalversammlung physisch durchführen oder nicht?» brachte für die Verantwortlichen eine grosse Unsicherheit mit sich. Als sich abzeichnete, dass sich die Pandemie weiterhin unvorhersehbar entwickeln würde, beschloss der Verwaltungsrat Mitte April, im ersten Halbjahr die ordentliche Generalversammlung schriftlich durchzuführen. Wie für viele andere Wohnbaugenossenschaften war das eine Premiere für den Sunnige Hof. Dies bedingte zahlreiche juristische Abklärungen, flexibles und schnelles Handeln und erheblichen organisatorischen Aufwand.

Nebst den regulären statutarischen Geschäften wie der Abnahme des Jahresberichts stimmten die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler über Änderungen in den Statuten ab.

Die Wahlbeteiligung war rekordhoch. Die Stimmbeteiligung war mit 35 Prozent rund 10 Prozent höher als bei einer phy-

sischen Generalversammlung. Die traktandierten Geschäfte wurden bis auf die Statutenänderungen alle angenommen. Dort wurde das notwendige 2/3-Mehr ganz knapp verpasst.

DOCH KEINE PHYSISCHE GENERALVERSAMMLUNG

Hoffnungsvoll reservierte der Sunnige Hof im Frühling vorsorglich die Halle 622 für den 8. Dezember, um eine ausserordentliche physische Generalversammlung durchzuführen. Im Herbst entschied der Verwaltungsrat jedoch, da sich die zweite Welle der Pandemie schon klar abzeichnete, diese abzusagen. Dafür vorgesehene Geschäfte traktandierte der Verwaltungsrat für die Generalversammlung im Folgejahr, die vorerst für den 12. Juni 2021 als physische Veranstaltung angesetzt wurde. Ende Jahr zeichnete sich aber bereits ab, dass der Sunnige Hof 2021 die ordentliche Generalversammlung erneut schriftlich durchführen muss. Nach wie vor gibt die Coronapandemie den Takt vor.

VORBEREITUNG ERWEITERUNGSWAHL DES VERWALTUNGSRATS

Der Verwaltungsrat will seine Kompetenzen bei den Themen «Digitalisierung» und «Entwicklung der Gemeinschaft» erweitern. Bis Anfang des Berichtsjahrs konnten sich Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler und externe Personen für die beiden Positionen bewerben. Der Auswahl- und Evaluationsprozess der beiden Kandidierenden erfolgte erstmalig über eine neu gegründete Findungskommission. Die Kommission, bestehend aus Genossenschafts- und Verwaltungsratsmitgliedern, wurde von der äusserst erfahrenen Headhunterin Doris Aebi geleitet. Ziel war es, zwei geeignete Kandidierende zu finden, die sowohl Erfahrung in den jeweiligen Gebieten wie auch auf strategischer Ebene mitbringen, und mindestens eine Person sollte eine Frau sein. Die Findungskommission führte mit dem guten Dutzend Kandidierenden intensive und persönliche Gespräche. Sie wurden auf Herz und Nieren geprüft. Im Juni standen die beiden Favoriten der Findungskommission fest. Die weiteren Kandidierenden zogen ihre Kandidatur zurück. Kurz darauf stellten sich die zwei ausgewählten Kandidierenden an der jährlichen Verwaltungsratsretraite vor. Der gesamte Verwaltungsrat entschied bei dieser Gelegenheit auch über deren Wahlvorschlag. Die Kandidierenden aus diesem Prozess nehmen seit 1. September als Beisitzende an den Verwaltungsratssitzungen teil. So sollen sie bis zu ihrer Wahl mit den Projekten des Verwaltungsrats vertraut werden.

WECHSEL DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Im August übergab der interimistische Geschäftsführer Bruno P. Baumberger die Geschäftsführung an Gabriele Burn. Der Verwaltungsrat beendete damit sein Mandat planmässig und blickt zurück auf bewegte zwei Jahre im Sunnige Hof, in welchen Bruno P. Baumberger viele positive Entwicklungen initiierte und umsetzte. Die neue Geschäftsführerin Gabriele Burn ist ausgebildete Finanzexpertin mit langjähriger Genossenschafts- und Führungserfahrung. Im Sinne der demokratischen Prozesse einer Genossenschaft liegt ihr die Mitwirkung besonders am Herzen. Zudem möchte sie die Bereiche Digitalisierung und Nachhaltigkeit im Sunnige Hof noch weiter vorantreiben.

AUSGERÜSTET FÜR DIE ARBEIT IM HOME-OFFICE

Für die Arbeit im Homeoffice waren die Mitarbeitenden im Sunnige Hof bereits vor dem Coronavirus mit der nötigen IT-Infrastruktur ausgerüstet. So konnte die Geschäftsstelle sehr rasch reagieren, als der Bundesrat im März die ausserordentliche Lage ausrief und es galt, wo immer möglich, von zu Hause aus zu arbeiten. Besprechungen und Sitzungen legte das Sunnige Hof Team auf digitale Kanäle. Nach einer anfänglichen Umstellungsphase wurden die täglichen Videokonferenzen in den eigenen vier Wänden rasch zur Normalität, die Zusammenarbeit funktionierte auch ohne direkten Kontakt praktisch problemlos.

FIT FÜR DIE ZUKUNFT

Nachdem 2019 die IT-Infrastruktur überprüft wurde, erfolgte 2020 die IT-Umstellung. Ziel der Umstellung war, unsere IT-Infrastruktur zu vereinheitlichen und für die Zukunft fit zu machen. Dabei laufen nun sämtliche Endgeräte auf dem neuesten Betriebssystem, und sie wurden mit einem einheitlichen Software-Portfolio ausgestattet, das zentral gepflegt werden kann.

WOHNUNGSABNAHMEN MIT EINEM KLICK

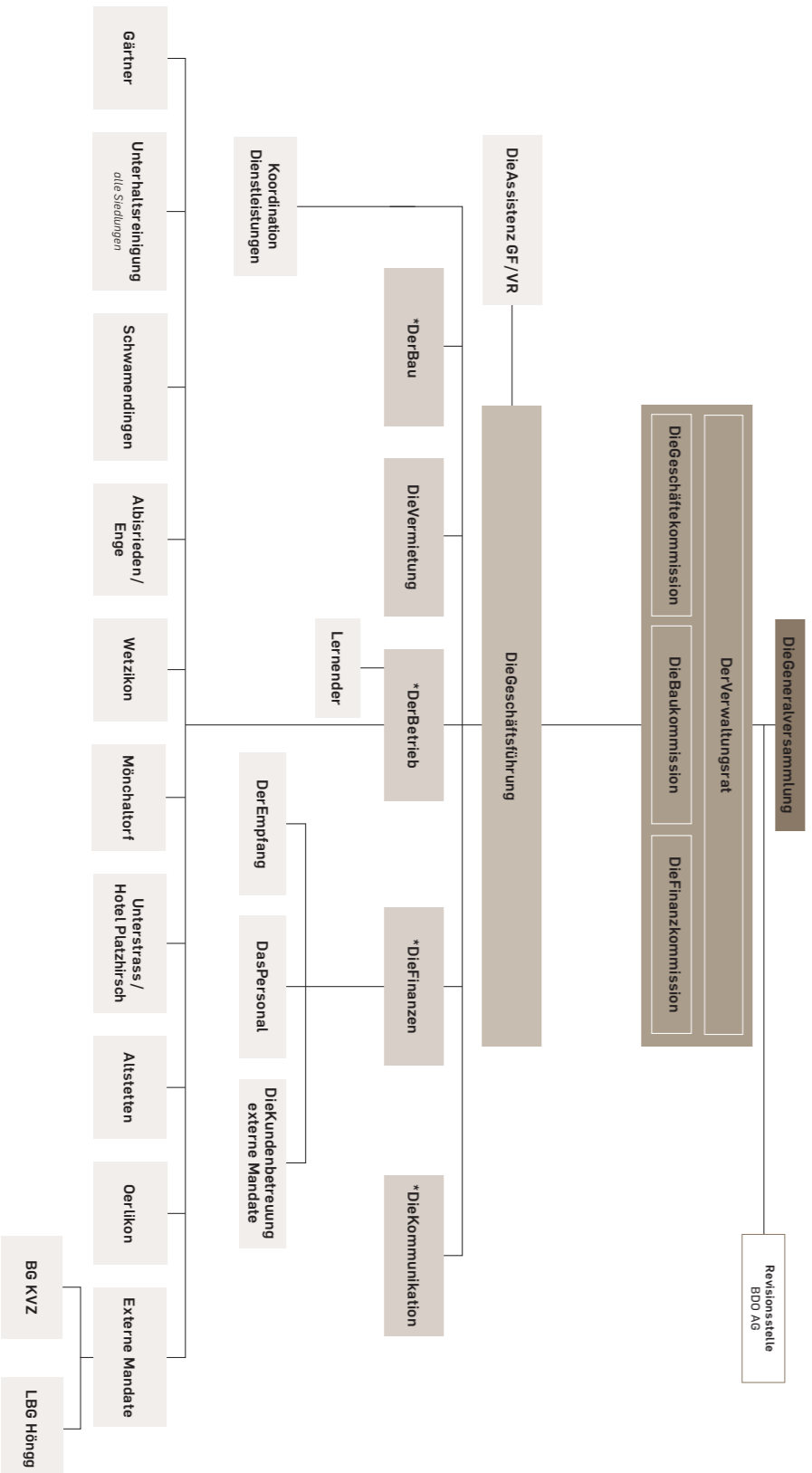
Die Automatisierung im Sunnige Hof entwickelte sich weiter: Unsere Hausmeister erledigen Wohnungsabnahmen nun auf dem Tablet mithilfe einer App. Die eingetragenen Daten (Mängel etc.) überträgt die App direkt an unsere Verwaltungssoftware. Das auf dem iPad unterzeichnete Abnahmeprotokoll wird via E-Mail an die beteiligten Parteien versandt und gleichzeitig als PDF im Mieterdossier gespeichert.



Miteinander

ORGANIGRAMM

PER 31. DEZEMBER 2020



*Mitglied der Geschäftsleitung

BAUEN UND BEWIRTSCHAFTEN

Nach zwei Jahren Bauzeit war die Eröffnung des wegweisenden Pilotprojekts «DasHaus» eines der Highlights in diesem Jahr. Weitere Wohnungen konnten in der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf übergeben werden. Und gleich zwei Projekte wurden vom Mitwirkungsprozess begleitet: der Ersatzneubau Probstei und die «Klimamassnahmen» im Mattenhof.

ERSATZ- UND NEUBAUTEN

Letztes Etappenziel bei «DasHaus» erreicht

Beim Projekt «DasHaus» erreichten wir das letzte Etappenziel im Januar 2020: die Übergabe des Gebäudes sowie den Bezug von 66 Alters- und 12 Attikawohnungen. Gleichzeitig übernahmen auch die Gewerbetreibenden ihre neuen Räumlichkeiten. Hierbei handelt es sich um eine Schmerztherapiepraxis, einen Coiffeur und ein Yogastudio.

Der Innen- und Küchenausbau des Restaurants IOANNIS in «DasHaus» lief auf Hochtouren, um die Eröffnung rechtzeitig zu schaffen. Doch Corona machte dem Vorhaben einen Strich durch die Rechnung. Just zur geplanten Fertigstellung im März 2020 verhängte der Bundesrat den Lockdown. Der Pächter Ioannis konnte deshalb die ersten Restaurantgäste erst Anfang Juni empfangen.

Auch die Eröffnung der Pflegeabteilung der Casa Vivimus AG im ersten Stock musste verschoben werden, da die kantonale Gesundheitsdirektion mit der Coronasituation so ausgelastet war, dass die Betriebsbewilligung verspätet eintraf. Die Pflegeabteilung konnte ihre Türen schliesslich im Juni öffnen.

Generell gestaltete sich das Projekt «DasHaus» technisch für alle Beteiligten herausfordernd.

Allen Widrigkeiten zum Trotz: Die Eröffnung von «DasHaus» war für den Sunnige Hof eines der Highlights des Jahres.

Fertigstellung dritte Etappe der Siedlung Silbergrueb

Die Arbeiten der dritten Bauetappe der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf verliefen nach Zeitplan. Die 41 Wohnungen, die dazugehörige Tiefgarage und die Gewerbefläche für Denner konnten pünktlich fertiggestellt und übergeben werden – und das mängelfrei.

Mit der vierten Bauetappe ist ein Projekt für Wohnen im Alter geplant. Ob und in welcher Form dieses Bauvorhaben genau realisiert wird, ist aktuell noch offen und hängt von der Auswertung der Erfahrungen in «DasHaus» in Albisrieden sowie einem Entscheid der Generalversammlung ab.

Mitwirkung beim Ersatzneubau Probstei

Der Ersatzneubau Probstei stand im Jahr 2020 vor allem im Zeichen der Mitwirkung. Die aus dem Mitwirkungsprozess entstandene Projektgruppe Probstei begleitet das Projekt im Rahmen eines Pilots. Diese soll die Sicht der Genossenschafterinnen und Genossenschafter vertreten und einbringen.

Als Grundlage für die Erarbeitung des Raumprogramms wurden dabei eine «Marktanalyse des Wohnungsmarkts» in Schwamendingen erstellt und zahlreiche Interviews mit der Projektgruppe Probstei, der Begleitgruppe Bauen, der Geschäftsstelle und dem Verwaltungsrat geführt. Zusätzlich

luden der Verwaltungsrat und die Geschäftsstelle Anfang Juli 2020 zu einem Workshop mit Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlungen Probstei, Eichacker, Sunnige Hof und Dübendorfstrasse 217 ein. Trotz sehr bescheidener Teilnehmerzahl nahmen wir spannende Anregungen mit und diskutierten die Ergebnisse anschliessend mit der Projektgruppe Probstei und der Begleitgruppe Bauen.

Die Eröffnung von «DasHaus» war eines der Highlights des Jahres.

Die Auswertung der Interviews und des Workshops bildete die Grundlage für die Etablierung eines Raumprogramms, das die Projektverantwortlichen gemeinsam mit der Projektgruppe Probstei erarbeitete und beim Verwaltungsrat zusammen mit den Projektzielen zur Genehmigung einreichte. Hierbei steht im Vordergrund, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, der ökonomisch, ökologisch und sozial wertig ist.

Diese Aspekte bilden die Grundlage für die Ausschreibungsunterlagen zum dazu geplanten Architekturwettbewerb im Folgejahr.

Baubeginn Neubau Mattenhof 3 immer noch ungewiss

Im März 2020 wurde die Änderungseingabe für das Projekt Mattenhof 3 eingereicht. Dabei hat der Sunnige Hof mit wenigen Ausnahmen alle Auflagen aus dem Bauentscheid von 2019 bereinigt und im Juni 2020 die Bewilligung erhalten.

In der Folge kam es zum zweiten Rekurs der Sammeleinsprache der Anwohnerinnen und Anwohner der Altwiesenstrasse. Zwei weitere Anwohner der Altwiesenstrasse haben keinen erneuten Rekurs eingereicht, und nach einem gemeinsamen Gespräch konnten die meisten Punkte bereinigt werden. Die Unterzeichnung der Vereinbarung war bis Jahresende noch ausstehend. Auch mit der anderen Anwohnergruppe führte der Sunnige Hof bis Ende Jahr mehrere Gesprächsrunden. Eine Einigung ist noch offen.

Die möglichen Konsequenzen für das Projekt und eine mögliche Verzögerung des Baubeginns können wir derzeit noch nicht abschätzen. Zum Zeitpunkt der Drucklegung des vorliegenden Geschäftsberichts haben alle Einsprecherinnen und Einsprecher ausser einer Partei ihre Einsprache zurückgezogen.

SANIERUNGEN

Architektur- und Bauleitungsbüro für Sanierung Siedlung Sunnige Hof steht fest

Die Sanierungsarbeiten beim Prototyp der drei Reiheneinfamilienhäuser in der Siedlung Sunnige Hof wurden im Frühjahr 2020 mit dem Fassadenanstrich abgeschlossen. Es folgte eine mehrmonatige Messungsphase von Temperatur und Feuchtigkeit mit Unterstützung eines Bauphysikers. Die Erkenntnisse der drei unterschiedlichen Sanierungsvarianten werden im Frühjahr 2021 ausgewertet.

Zudem wurde eine Zustandsanalyse der Heizungsanlagen und der Werkleitungen erstellt.

Für die Planung und Ausführung der Gesamtsanierungsarbeiten sowie für die Erstellung der neuen Werkleitungen (Fernwärme, Sanitär) suchten die Bauprojektverantwortlichen ein Architektur- und Bauleitungsbüro mit viel Erfahrung, welches den Koordinationsaufwand nicht scheuen würde. Nach Bewertung aller Offerten wurde dem Zürcher Büro Gutknecht Jäger Architekten die Zusage erteilt. Ziel ist es nun, gemeinsam mit dem Büro die Planung für das Sanierungskonzept der gesamten Siedlung zu starten.

WEITERE PROJEKTE

Kündigung und Rückbau Kiesparkplatz Hohmoos

Die Stadt Zürich hatte sich per Ende 2019 dazu entschieden, das Pachtrecht für den Kiesparkplatz neben der Siedlung Hohmoos, auf welchem der Sunnige Hof seinen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern seit 1999 Parkplätze vermietet, nicht mehr zu erneuern. Zur Begründung der Kündigung äusserte sich die Stadt Zürich nur insofern, als dass die Nutzung des Grundstücks als Parkplatz nicht mehr weiter möglich sei. Es handle sich dabei um eine Landwirtschaftszone, die wieder als solche genutzt werden solle.

Nach Gesprächen mit Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung Hohmoos erarbeitete die Geschäftsstelle eine Lösung, sodass nach einer Baueingabe 16 alternative Parkplätze erstellt werden konnten. Den Rückbau des alten Parkplatzes und die erforderlichen Bauarbeiten für die Erstellung der neuen Parkplätze wurden wie geplant Mitte Dezember 2020 abgeschlossen.

Kühlung an heissen Tagen – «Klimamassnahmen» im Mattenhof

Der grosse Innenhof vom Mattenhof konnte in seiner Funktion als Aufenthaltsraum den Hitzesommern der letzten Jahre nicht immer standhalten. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsstelle trieben daher mit Landschaftsarchitekten die Erarbeitung von «Klimamassnahmen» intensiv voran. Zusätzlich wurde die Mitwirkung mit einbezogen, und die Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Mattenhof können 2021 ihre Ideen und Vorschläge einbringen. Nach Auswertung der Ideen hinsichtlich Machbarkeit und Kosten kann die Bewohnerschaft im Mattenhof abstimmen, welche Vorschläge sie favorisiert.

Erste Massnahmenumsetzungen sind vor Sommer 2021 vorgesehen.

WOHNEN UND VERMIETEN

Die Vermietungssituation war 2020 sehr erfreulich: Pünktlich zum Bezug waren praktisch alle Wohnungen der Neubauprojekte «DasHaus» in Albisrieden und der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf vermietet. Nebst diesen beiden Erstvermietungen beschäftigte sich die Abteilung vor allem mit vielen internen Wohnungswechseln.

«DASHAUS» KURZ NACH BEZUGSTERMIN VOLLVERMIETET

Die Vermietungsabteilung stellte Anfang 2020 die letzten Verträge für die verbliebenen Wohnungen in «DasHaus» in Albisrieden aus. Bis zum Bezugstermin waren praktisch alle 78 Wohnungen vermietet, die letzte Wohnung übergab das Betriebspersonal am 1. Mai. Die Organisation des gestaffelten Einzugs war eine logistische Herausforderung. Mit einer ausgeklügelten Umzugsplanung, die die Vermietungsabteilung gemeinsam mit dem Betrieb ausgearbeitet hatte, ging die Übergabe problemlos über die Bühne.

Den Bewerbungsprozess für die Wohnungen führte die Vermietungsabteilung mithilfe der Vermietungssoftware eMonitor digital durch. Da jedoch einigen Bewerberinnen und Bewerbern die Möglichkeiten fehlten, ihre Unterlagen digital einzureichen, bearbeitete die Vermietungsabteilung auch schriftliche Bewerbungen. So konnte die gewünschte Effizienz nicht ganz erreicht werden. Um auch älteren Personen den digitalen Bewerbungsprozess zu ermöglichen, bietet die Geschäftsstelle zukünftig zu bestimmten Zeiten einen Support für die digitale Einreichung an.

Die Freude war gross, als am 1. Februar die ersten Bewohnerinnen und Bewohner pünktlich einzogen. Dass der Hauptanteil der Wohnungen altersfreundlich ausgestattet ist, zeigt sich deutlich beim Alter der Bewohnerinnen und Bewohner: 75-jährig sind die Menschen in «DasHaus» durchschnittlich. Und ein Bewohner konnte bereits von der Möglichkeit profitieren, in die Pflegeabteilung Casa Vivimus im ersten Stock umzuziehen.

«DasHaus» ist auch ein Mehrgenerationenprojekt. Bei der Vermietung wurde folglich eine Durchmischung angestrebt. Gemäss dieser strategischen Ausrichtung zogen in den Attikawohnungen im fünften Stock Alleinstehende, Paare und Familien ein. Aufgrund dieses Mehrgenerationenaspekts nehmen Akzeptanz, Solidarität und Rücksichtnahme im Zusammenleben eine besondere Rolle ein.

Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von einer grossen Auswahl an Dienstleistungen wie «DerConcierge», «DasSpitin-Zimmer», «DerFitness- und Gymnastikraum», «DieSauna» und «DerWeinkeller». Aufgrund der Corona-situation konnten diese leider nicht wie geplant in Betrieb genommen werden respektive mussten die Dienstleistungslokale kurz nach Eröffnung bereits wieder geschlossen werden. Im Verlauf des Geschäftsjahrs war es dann aber möglich, den Betrieb von zumindest einigen Dienstleistungen unter Berücksichtigung entsprechender Schutzkonzepte wieder aufzunehmen.



UMZIEHEN WÄHREND DES LOCKDOWNS

Bis auf wenige Ausnahmen waren sämtliche 41 Wohnungen der dritten Etappe in der Silbergrueb in Mönchaltorf kurz vor dem offiziellen Bezugstermin vermietet, welcher mit dem 1. April genau in die Lockdownzeit fiel. Die Wohnungsübergaben fanden deshalb ohne Anwesenheit unserer Hausmeister statt. Die neuen Mieterinnen und Mieter gingen allein durch die Wohnungen und hielten Mängel oder andere Auffälligkeiten selbst im Übergabeprotokoll fest.

Ende 2020 waren in dieser Bauetappe lediglich noch einige Hobbyräume und eine Wohnung frei. Damit war der Prozess der Erstvermietung abgeschlossen. Im Herbst 2020 wurde die Zusammenarbeit mit der Vermarktungsfirma, die uns im Vermietungsprozess unterstützt hatte, beendet.

AUFLÖSUNG KIESPARKPLATZ BEI DER SIEDLUNG HOHMOOS

Die Kündigung des Kiesparkplatzes bei der Siedlung Hohmoos durch die Stadt Zürich auf den 31. Oktober 2020 beschäftigte auch die Vermietungsabteilung. Für die Parkplatzmieterinnen und -mieter suchte die Geschäftsstelle intensiv nach Alternativen. Von sechzehn Parkplätzen, die neu geschaffen werden konnten, wurden acht Parkplätze Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern zugesprochen, die dafür einen Teil ihres Gartens zur Verfügung gestellt hatten. Zwei weitere Parkplätze wurden für Besucherinnen und Besucher

reserviert. Die verbliebenen sechs Parkplätze verlor die Geschäftsstelle unter den von der Kündigung Betroffenen. In der Tiefgarage im Mattenhof und im Hohmoos konnte die Vermietungsabteilung weitere Parkplätze anbieten. Bis zum Jahresende blieben von den 57 Parkplätzen, die aufgelöst werden mussten, noch 15 ohne Ersatz. Die Interessentinnen und Interessenten informierte die Vermietungsabteilung gemäss Warteliste, sobald im Quartier ein Parkplatz frei wird.

VIELE UMSIEDLUNGEN ZUM BEARBEITEN

Die Vermietungsabteilung orientiert sich bei der Vergabe von freien Wohnungen strikt an einer definierten Reihenfolge. Zuerst werden freie Wohnungen intern ausgeschrieben, danach werden Personen ausserhalb der Genossenschaft berücksichtigt. 2020 bearbeitete die Vermietungsabteilung 53 interne Wohnungswechsel. Das entspricht einer Zunahme von 36 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die häufigsten Gründe für Umsiedlungsgesuche innerhalb des Sunnige Hof waren Familienzuwachs, Trennungen oder Unterbelegung. Generell bearbeitete die Vermietungsabteilung mehr Anfragen für Wohnungswechsel, da die Menschen aufgrund der Pandemie mehr Zeit zu Hause verbrachten. Viele arbeiteten im Homeoffice und wünschten sich, sofern es die Belegungsrichtlinien zulassen, mehr Platz. Jeder interne Wohnungswechsel führt naturgemäss zu einem sogenannten Dominoeffekt. Wechselt ein Genossenschaftsmitglied in eine andere Wohnung innerhalb des Sunnige Hof, wird eine Wohnung frei, die wiedervermietet werden muss. Zudem müssen gleich zwei Wohnungen instand gesetzt werden. Interne Wohnungswechsel sind deshalb zeit- und kostenintensiver als Neuvermietungen. Die Anzahl Neuvermietungen war im Berichtsjahr mit 184 Wohnungen um einiges höher als im Vorjahr (83 Wohnungen).

WOHNUNGSVERZEICHNIS

MIETOBJEKTE PER 31. DEZEMBER 2020

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		1	320
Mattenhof 3		3				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
Else Züblin West «DasHaus»		1		3		49		22		4			78
Morgenrain	1995	10				10		39		32	4		85
Silbergäubel	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	
									ausser	innen		
1	49	1	10		61	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	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	154	
					0	73	11	20		86	196	
11					11	23	3	2			28	
	39				39	39			4		43	
					0	24		2		42	76	
					0	26					26	
					0	0	1				1	
					0	120		1	24	85	249	
					0	149	3	12	10	107	294	
					0	66					66	
					0	112	2	5	16	93	238	
					0	78	9	17		57	179	
					0	85	3	5	19	64	180	
					0	142	2	31		176	369	
182	99	11	17	6	315	1709	66	186	236	1043	141	3381



Weitermachen

NACHHALTIGKEIT

Der Sunnige Hof entwickelt sich im Bereich Nachhaltigkeit stetig weiter: Das Gärtnerteam pflanzt seit diesem Jahr nur noch einheimische Gewächse in unseren Aussenbereichen und baut Unterschlupfe für Tiere, um die Biodiversität zu stützen und zu stärken. Seit diesem Jahr gibt es mit einer zusätzlichen Photovoltaikanlage noch mehr Strom vom Dach. Zudem ist geplant, alle Tiefgaragen des Sunnige Hof mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge auszustatten.

MEHR BIODIVERSITÄT IN DEN SIEDLUNGEN

Im Jahr 2020 fokussierte der Sunnige Hof sich im Bereich der Neubepflanzung und setzt seither vollständig auf heimische Gewächse – dies bei Büschen, Blumen und vor allem auch bei Bäumen. Damit wird sichergestellt, dass unsere Pflanzen einen möglichst breiten Lebensraum für hier ansässige Tierarten bieten können.

Vor diesem Hintergrund hat das Gärtnerteam in der Siedlung Hohmoos Steinhäufen erstellt, um bestimmten Echsarten einen Rückzugsort an kühleren Tagen zu bieten. Zusätzlich haben sie diese Steinhäufen mit einer dünnen Sandschicht unterlegt, damit Bodenbrüter wie gewisse Wildbienenarten ihre Nester im weichen Untergrund bauen können.

In der Siedlung Mattenhof sind zusätzlich Asthäufen für Lebewesen entstanden, die ihre Eier im Totholz ablegen und nur so überleben können, wie beispielsweise der Holzbock.

Ein Fokus lag 2020 auch auf dem weiteren Ausbau unserer Naturwiesen. In Schwamendingen und Albisrieden haben unsere Gärtner dieses Jahr mehr als 1'500m² solcher Wiesen ausgesät. Seit 2018 imkern zwei Mitarbeitende des Gärtnerteams auf den Dächern im Mattenhof. Dieses Jahr konnten sie die Bienenvölker substanziell von vier Völkern auf zehn erweitern. Die Honigernte fiel 2020 dann auch etwas umfassender aus. Sobald der Ertrag ausreichend ist, sollen auch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter von diesem flüssigen Gold profitieren können. Seit Anfang Jahr befasst sich zusätzlich ein externer

Imker in der Umgebung der Schrebergärten des Sunnige Hof mit zwei weiteren Völkern von uns und treibt die Erhaltung sowie den weiteren Ausbau unserer Bienenarbeit voran.

AUSBAU STROM VOM DACH

Mit den Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Siedlung Mattenhof und Else Züblin Mitte produziert der Sunnige Hof seit 2017 bereits jährlich Strom. Im Jahr 2020 produzierte die Anlage Else Züblin Mitte rund 133 MWh, womit der Sunnige Hof rund 50 Prozent seines eigenen anfallenden Strombedarfs decken und zirka CHF 30'000 an Stromkosten einsparen konnte. Den übriggebliebenen Strom gibt der Sunnige Hof kostengünstig an die Mieterinnen und Mieter der entsprechenden Liegenschaft weiter.

Seit Eröffnung des Generationenprojekts «DasHaus» Anfang 2020 trägt nun auch die Solaranlage auf dessen Dach zu diesem Stromsparziel und einem noch bewussteren Umgang mit erneuerbaren Energieressourcen bei.

FÖRDERUNG ELEKTROMOBILITÄT

Seit 2019 setzt sich der Sunnige Hof intensiv damit auseinander, die Tiefgaragen für Mieterinnen und Mieter mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge auszustatten. Im Lauf des Jahres 2020 hat sich die Bauabteilung konkret mit den Anforderungen, Vorgaben und möglichen Umsetzungsmassnahmen auseinandergesetzt. Für 2021 plant der Sunnige Hof daher, in den Tiefgaragen aller Siedlungen einen bis mehrere solche Ladeplätze zu bauen.

SUNNIGE HOF NIMMT PROJEKT «NETTO-NULL TREIBHAUSGASE» AUF

Die Stadt Zürich will ihr Klimaschutzziel auf netto null Treibhausgase anpassen. Der Sunnige Hof hat die Überlegungen der Stadt Zürich von dieser globalen Initiative im Jahr 2020 in den Grundzügen aufgegriffen. Zurzeit wird an der umfassenden Berechnung aller durch den Betrieb (Heizungs- und Stromverbrauch der gesamten Mieterschaft) verursachten CO₂-Emissionen des Sunnige Hof gearbeitet.

ZUSAMMENLEBEN UND SOZIALES

Mit der Stärkung der Mitwirkung durch die Etablierung von Siedlungs- und Delegiertenversammlungen haben wir als Genossenschaft einen wichtigen Schritt in Richtung «Entwicklung der Gemeinschaft» getan. Das Mitwirkungsreglement wurde verabschiedet, und die Mitwirkungsgefässe führten im Lauf des letzten Quartals 2020 die ersten Diskussionsanlässe selbst durch. Sonst fanden kaum Veranstaltungen statt, doch bei zahlreichen kleinen und spontanen Aktionen zeigten unsere Bewohnerinnen und Bewohner viel Kreativität, um sich trotz Distanz nahe zu sein.

MITWIRKUNG

Aktive Siedlungs- und Delegiertenversammlungen

Unsere Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler sprachen sich an der Generalversammlung 2019 mit deutlichem Ja für die Stärkung der Mitwirkungsstrukturen im Sunnige Hof aus. Mit den geschaffenen Gefässen der Siedlungs- und Delegiertenversammlungen bot sich im Jahr 2020 erstmals die Gelegenheit für die siedlungsspezifische wie auch für die gesamtgenossenschaftliche Diskussion.

Als oberstes Ziel hatten die Mitwirkungsstrukturen gemeinschaftlich beschlossen, dass so der ausführliche Meinungs- austausch zu genossenschaftlichen Themen und Anträgen an die Generalversammlung bereits vor den Abstimmungen stattfinden könne. Mögliche Empfehlungen seitens der Delegiertenversammlung – die sich aus den Delegierten der jeweiligen Siedlungsversammlungen zusammensetzt – sollten ebenso einfließen wie diejenige des Verwaltungsrats.

Bereits 2019 hatten einige Siedlungen ihre Siedlungsdelegierten und Protokollführenden bestimmt. 2020 konnte der Sunnige Hof gemeinsam mit den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern einen nächsten wichtigen Schritt gehen und die Delegiertenversammlung bilden. Ebenfalls konnten vier Siedlungen 2020 erstmals ihre Siedlungsversammlung entweder vor Ort unter Berücksichtigung von entsprechen-

den Schutzkonzepten oder in Online-Meetings selbst durchführen: Albisrieden, Mattenhof, Morgenrain und Schwamendingen. Äusserst professionell von den Vorsitzenden der Siedlungsdelegierten, Ramona Brülisauer und Julio Gonnet, organisiert, waren diese ersten Delegiertenversammlungen rege besucht und zeichneten sich durch lebendige Diskussionen aus.

Reglement verabschiedet

Das für die Mitwirkung verbindliche Reglement erarbeiteten die Siedlungsdelegierten in enger Zusammenarbeit mit der Steuerungsgruppe Mitwirkung (StgM). Es wurde an der vierten Delegiertenversammlung vom 19. November 2020 verabschiedet.

Arbeits- und Begleitgruppen

Auch die bereits seit Initiierung der Mitwirkung tätigen Arbeits- und Begleitgruppen waren weiterhin sehr aktiv und engagierten sich in verschiedenen Projekten:

- Die Begleitgruppe Bauen und die Projektgruppe Probstei arbeiteten intensiv an ihren jeweiligen Projekten und hielten einige Treffen auch gemeinsam ab.
- Die Arbeitsgruppe Gemeinschaftsräume war insbesondere aktiv mit ihren Projekten «Büchertreff 333», Infopoint und «DerTreffpunkt».
- Die Arbeitsgruppe Dienstleistungen beschloss, sich neu zu formieren.

Projektleitung als Drehscheibe

Der Sunnige Hof hat den Mitwirkungsprozess im Jahr 2017 angestossen und über verschiedene Etappen zu dem weiterentwickelt, wofür er seit 2020 steht: Über verschiedene Gremien und Diskussionsstufen werden die Meinungen und Anliegen der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler abgeholt, in der Delegiertenversammlung diskutiert und je nach Bedarf in der Generalversammlung aufgegriffen. Aus der aktuellen Organisationsaufstellung heraus entstand dabei das Anliegen, die Projektleitung direkt in der Geschäftsstelle zu verankern. Seit Dezember ist Christina Schneider Projektleiterin und leitet die Steuerungsgruppe Mitwirkung. Diese besteht aus Mitgliedern des Verwaltungsrats und der

Geschäftsleitung sowie einem externen Berater. Damit setzt der Sunnige Hof auf breite Abstützung der Mitwirkung innerhalb der Genossenschaft und baut die direkten und effizienten Kommunikationsmöglichkeiten weiter aus.

SOZIALES

Tag der offenen Tür von «DasHaus»

Der 8. Februar 2020 stand für die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler ganz im Zeichen der Eröffnung: Der Sunnige Hof feierte den Tag der offenen Tür von «DasHaus». Hunderte von Interessierten besuchten das neue Gebäude in Zürich-Albisrieden und kosteten verschiedenste Leckerbissen des neuen Restaurants IOANNIS. Das Organisationsteam, welches aus fast allen Mitarbeitenden des Sunnige Hof bestand, bot Führungen durch das gesamte Gebäude an. Von verschiedenen Wohnungen über die Pflegeabteilung bis hin zum Fitnessraum und der Sauna konnten sich sämtliche Besucherinnen und Besucher ein umfassendes Bild des neuen wegweisenden Projekts für Wohnen im Alter des Sunnige Hof machen. Selbst das Format «10vor10» des Schweizer Fernsehens sendete einen Beitrag zu diesem Pionierprojekt in der Genossenschaftsszene, was uns mit diesem Stolz erfüllt.

Ein «Konzert vor den Fenstern der Stadt»

Während des Lockdowns stellten die Veranstaltenden der Martinü-Festtage vor «DasHaus» ein kleines Musikständchen für die älteren Bewohnenden auf die Beine. Dabei organisierten sie in der Corona-Musik-Reihe «Konzerte vor den Fenstern der Stadt» einen Orgel-Truck. Mit diesem besuchten sie

Senioren- und Altersheime in der Schweiz, um ein wenig Freude in dem doch besonders für ältere Menschen schwierigen Alltag zu schaffen, den der Lockdown mit sich gebracht hat.

Telefondienst gegen die soziale Isolation

Während des für uns alle herausfordernden letzten Jahres leisteten die Empfangsmitarbeitenden sowie die Helferinnen und Helfer von «DerConcierge» wertvolle Arbeit. Sie meldeten sich regelmässig und sporadisch – je nach Person – bei allen älteren Bewohnerinnen und Bewohnern. Dabei erkundigten sie sich nach deren Wohlbefinden, nach gesundheitlichen Schwierigkeiten und ob sie Hilfe benötigten. Daneben kamen viele einzelne kleine und spontane Aktionen in den Häusern und Siedlungen des Sunnige Hof zustande.

2020 haben wir als Genossenschaft mit der Mitwirkung einen wichtigen Schritt in Richtung «Entwicklung der Gemeinschaft» getan.

Zwei Highlights aus den Siedlungskommissionen

Leider mussten auch die Siedlungskommissionen viele Veranstaltungen durchs Jahr absagen. Zwei Lichtblicke gab es dennoch: Die Siedlungskommission Albisrieden veranstaltete das sogenannte

Kino-Spektakel XL sowie einen virtuellen Kurzfilm-Wettbewerb. Bei sehr gutem Wetter grillierte man, lauschte ab Nachmittag verschiedensten DJ-Klängen, und die Besucherinnen und Besucher trafen sich dann, unter Berücksichtigung der Abstands-, Hygiene- und Contact-Tracing-Regeln im Freien zum gemeinschaftlichen Kinoabend. Auch die Siedlungskommission Schwamendingen organisierte unter strenger Einhaltung der Sicherheitsvorgaben des Bundes im Dezember einen Anlass – und zwar die Verteilung von Grittibänzen an die Seniorinnen und Senioren. Ein Event, der vor allem auch hinter Masken für viele leuchtende Augen zu sorgen vermochte.

Neue Wege



FINANZBERICHT & JAHRES- RECHNUNG

LAGEBERICHT

ALLGEMEINE LAGE

Das Geschäftsergebnis fiel im Berichtsjahr wiederum sehr erfreulich aus. Das gute Ergebnis erlaubte dem Sunnige Hof, die maximal zulässigen Einlagen in den Amortisations- und in den Erneuerungsfonds zu tätigen.

NEUBAUPROJEKTE

Risikobeurteilung

Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat überprüfen jährlich die wesentlichen Risiken, deren Entwicklungen und die eingeleiteten Massnahmen zu ihrer Begrenzung und Steuerung. Dabei wurde festgestellt, dass aktuell keine Netto Risiken bestehen, die den budgetierten Jahresgewinn 2021 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. Sie bestätigte, dass die Prozesse gut dokumentiert und nachvollziehbar sind. Es wurden keine wesentlichen Schwachstellen im Hinblick auf eine ordnungsgemässe Rechnungslegung identifiziert.

Vermietungslage

Die Vermietungslage ist erfreulich. Einzelne Leerstände verzeichnete der Sunnige Hof während des Jahres bei Wohnungen in Mönchaltorf, bei Sanierungsphasen aufgrund von Wohnungswechseln und bei Garagen- und Parkplätzen. Die Leerstandsquote bewegt sich auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt konnte die Leerstandsquote in % der Mieteinnahmen von 1.83% im Vorjahr auf 1.80% gesenkt werden.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

2020 erfolgte der Bezug von zwei Neubauprojekten: «DasHaus» in Albisrieden und der dritten Bauetappe der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf.

Für den Ersatzneubau Probstei wurden gemeinsam mit den Involvierten aus dem Mitwirkungsprozess das Raumprogramm und die Projektziele definiert. Das ist die Grundlage

für die weitere Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen für den Architekturwettbewerb im Jahr 2021.

Beim Projekt Mattenhof 3 kam es aufgrund von Rekursen zu einer Änderungseingabe, für die der Sunnige Hof 2020 die Bewilligung erhielt. Darauf folgte der zweite Rekurs. Nach mehreren Gesprächsrunden konnten die meisten Punkte bereinigt werden. Die möglichen Konsequenzen für das Projekt und eine mögliche Verzögerung des Baubeginns kann der Sunnige Hof weiterhin nicht abschätzen.

In der Siedlung Sunnige Hof wurden im Frühjahr die Sanierungsarbeiten des Prototyps der drei Reiheneinfamilienhäuser mit dem Streichen der Fassade abgeschlossen. Die Erkenntnisse der drei unterschiedlichen Sanierungsvarianten werden im Frühjahr 2021 ausgewertet.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Abgesehen von den Verlusten auf Mietzinslase auf einzelnen Geschäftsmieten aufgrund der Coronapandemie waren im Berichtsjahr keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen. Weiterführende Informationen sind in der Jahresrechnung im Anhang zu finden.

Ausblick

Der Sunnige Hof sieht sich gut gerüstet für aktuelle und finanzielle Herausforderungen. Für 2021 werden Mietzinseinnahmen im Rahmen des Jahres 2020 erwartet. Zudem wird in näherer Zukunft weiterhin ein sehr tiefes Hypothekarzins-Niveau erwartet. Der hypothekarische Referenzzinssatz wurde im März 2020 auf 1.25% gesenkt. Eine weitere Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1.00% ist aktuell nicht abschätzbar.

Der Finanzierungsbedarf für 2021 wird tiefer liegen als der operative Cashflow. Dadurch können Hypotheken abgebaut werden. Der Sunnige Hof geht davon aus, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum unverändert hoch bleiben wird.

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG

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

VERMÖGENSSTRUKTUR (AKTIVEN)

Die Zunahme bei den Liegenschaften ist zurückzuführen auf die Aktivierung der Sanierung der Siedlung Krokusdörfli sowie die Fertigstellung und den Bezug der Liegenschaften «DasHaus» in Albisrieden und der dritten Etappe Silbergrueb in Mönchaltorf. Die Liegenschaften im Bau beinhalten im Wesentlichen aufgelaufene Kosten der geplanten Neubauten Mattenhof 3 und Mönchaltorf vierte Bauetappe und der Sanierung in der Siedlung Sunnige Hof.

Die Zunahme im Bereich mobile Sachanlagen ist auf die Ausstattung des Restaurants und der Pflegeabteilung in der Siedlung «DasHaus» zurückzuführen. 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 Pflegeabteilung in «DasHaus».

KAPITALSTRUKTUR (PASSIVEN)

Das gesamte Finanzierungsvolumen erhöhte sich im Jahr 2020 um CHF 8.6 Mio. auf CHF 540.3 Mio. Dem steht ein Immobilienbesitz (inkl. Baukonti) von CHF 681.1 Mio. gegenüber. Im Jahr 2020 auslaufende langfristige Finanzierungen wurden mehrheitlich mit Krediten mit langer Laufzeit über einem Jahr refinanziert. Dennoch ist die durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten von 7.3 Jahren im Vorjahr auf 6.8 Jahre gesunken. Aufgrund günstiger Neugeldaufnahmen und Anschlussfinanzierungen hat sich der durchschnittliche Zinssatz in % der zu verzinslichen Verbindlichkeiten im Berichtsjahr auf 1.19% reduziert (Vorjahr 1.30%).

Einzahlungen in die Depositenkasse des Sunnige Hof sind nach wie vor beliebt. Im Berichtsjahr wurde dort ein weiterer Nettoanstieg um CHF 1.3 Mio. (Vorjahr CHF 2.1 Mio.) verzeichnet. Der Zinssatz betrug im Berichtsjahr unverändert 1.0%,

wird jedoch ab dem 1. Januar 2021 aufgrund der geänderten Marktverhältnisse auf 0.75% reduziert.

Die langfristigen Rückstellungen enthalten versteuerte Rückstellungen von CHF 1.2 Mio. auf den getätigten Zinssicherungsgeschäften für die in Zukunft zu bezahlenden Negativzinsen sowie CHF 1.04 Mio. für Restwerte von Abbruchobjekten bei Ersatzneubauten.

Das Eigenkapital hat sich durch das im Jahr 2020 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2019 ausbezahlten Verzinsung des Anteilscheinkapitals und der Zeichnung von freiwilligem und Pflichtgenossenschaftskapital um CHF 1.4 Mio. erhöht.

ERTRAGSLAGE (ERFOLGSRECHNUNG)

Die Erhöhung des Mietertrags ist auf den Bezug der Neubauten «DasHaus» in Albisrieden sowie der dritten Etappe Silbergrueb in Mönchaltorf zurückzuführen. Für diverse Siedlungen wurden 2020 aufgrund des auf 1.25% gesunkenen Referenzzinssatzes Mietzinssenkungen durchgeführt. Die aktivierten Eigenleistungen beziehen sich auf Eigenleistungen bei unseren laufenden Bauprojekten. Die übrigen Erträge beinhalten Erträge aus den angebotenen Dienstleistungen und Servicepauschalen sowie aus den Verwaltungsmandaten für die Baugenossenschaft des kaufmännischen Verbandes Zürich und der Liberalen Baugenossenschaft Höngg.

Der Liegenschaftenaufwand hat sich im Vergleich mit dem Vorjahr deutlich erhöht, da gegenüber dem Vorjahr vermehrt Haushaltsgeräte ausgetauscht werden mussten. Zudem wurde der Rückbau des von der Stadt gemieteten Parkplatzes in der Siedlung Hohmoos durchgeführt. Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds entspricht dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich. Im Vorjahr wurde eine Sondereinlage für die Sanierung der Siedlung Sunnige Hof in der Höhe von CHF 1.04 Mio. vorgenommen. Der Verwaltungsaufwand hat sich wegen der Durchführung eines IT-Projekts zur Modernisierung der IT-Infrastruktur erhöht. Die Abschreibungen wurden analog zum Vorjahr auf allen Liegenschaften im ordentlichen Betrieb vorgenommen. Im Vorjahr wurde zusätzlich eine Sofortabschreibung auf Restwerte der Siedlung Else Züblin West («DasHaus») in der Höhe von CHF 1.3 Mio. getätigt. Der ausserordentliche Aufwand steht in Zusam-

menhang mit der Coronapandemie, die sich in Mietzinserslassen, Rückerstattungen von Servicepauschalen und Verzögerungen im Bezug des Gewerbes in «DasHaus» niederschlug. Die Steuern enthalten im Berichtsjahr neben den Steuern auf

dem Jahresergebnis auch die Versteuerung der Rückstellungen für in Zukunft zu bezahlende Negativzinsen auf den getätigten Zinsabsicherungsgeschäften und der Rückstellung für Restwerte von Abbruchobjekten bei Ersatzneubauten.

MIETERFRANKEN

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

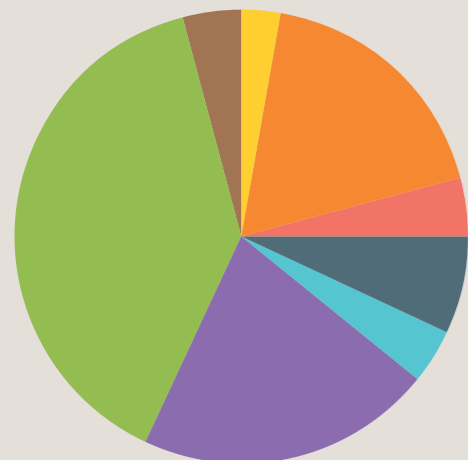
Die Verwaltungskosten beinhalten insbesondere die Saläre und Sozialleistungen des Personals der Verwaltung. Die Position «Übrige Kosten» enthält nebst diversen Kosten wie Büromiete, Büromaterial, Porti, Versicherungen, Honorare Dritte, Anlässe inkl. Generalversammlung, Geschäftsmobiliar und Geschäftsbericht auch die Kosten für das Genossenschaftsmagazin, Verwaltungsratsentschädigungen,

Siedlungskommissionen und die Mitwirkung. Gegenüber dem Vorjahr mussten vermehrt Haushaltsgeräte ausgetauscht werden, und wie bereits erwähnt fand der Rückbau des von der Stadt gemieteten Parkplatzes bei der Siedlung Hohmoos statt. Dies liess den Anteil der Kosten für Unterhalt, Reparaturen von 15% auf 18% ansteigen.

Der Rückgang der Position Abschreibungen und Rückstellungen auf 39% lässt sich mit der Sofortabschreibung auf Restwerte der Siedlung Else Züblin West («DasHaus») und die Sonderanlage in den Erneuerungsfonds der Siedlung Sunnige Hof 2019 erklären. Im Jahr 2020 fielen diese Sonderpositionen nicht mehr an.

Mieterfranken

Sunnige Hof 2020



	SuHo 2020	SuHo 2019	SuHo 2018
Steuern	3%	2%	1%
Unterhalt, Reparaturen	18%	15%	16%
Abgaben	4%	4%	5%
Verwaltungsaufwand	7%	8%	9%
Übrige Kosten	4%	3%	7%
Kapital- und Baurechtszinsen	21%	21%	22%
Abschreibungen, Rückstellungen	39%	43%	37%
Betriebserfolg	4%	4%	3%

Umdenken



BILANZ

Aktiven	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	11'551'399	8'149'264
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	170'711	71'083
Übrige kurzfristige Forderungen	7'073	6'973
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'056'920	1'205'113
Total Umlaufvermögen	12'786'103	9'432'432
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	1'887'491	1'372'013
Beteiligungen	200'000	200'000
Sachanlagen		
Bruttoanlagekosten Liegenschaften	675'564'929	576'527'633
Wertberichtigung (Amortisationskonto)	-62'843'206	-56'783'836
Heimfallkonto	-7'818'172	-7'686'178
	604'903'551	512'057'619
Liegenschaften im Bau	5'572'251	93'944'687
Mobile Sachanlagen	1'748'024	427'965
Total Sachanlagen	612'223'826	606'430'271
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	138'203	169'100
Total Anlagevermögen	614'449'520	608'171'384
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>98%</i>	<i>98%</i>
Total Aktiven	627'235'622	617'603'816

BILANZ

Passiven	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'370'473	4'809'123
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	552'000	6'552'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'085'639	2'387'729
Kurzfristige Rückstellungen	130'600	105'500
Total kurzfristiges Fremdkapital	5'138'712	13'854'352
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>1%</i>	<i>2%</i>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken	433'251'000	419'903'000
Anleihe Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	61'300'000	61'300'000
Darlehen	30'000'000	30'000'000
Kinderanteilscheine	55'170	50'304
Depositenkasse	15'133'953	13'859'558
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	539'740'123	525'112'862
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	42'882'354	41'610'239
Solidaritätsfonds	2'022'839	2'003'289
übrige langfristige Rückstellungen	2'259'499	1'219'499
Total Rückstellungen	47'164'692	44'833'027
Total langfristiges Fremdkapital	586'904'815	569'945'889
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>94%</i>	<i>92%</i>
Total Fremdkapital	592'043'527	583'800'242
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>94%</i>	<i>95%</i>
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	27'179'600	26'627'600
Gesetzliche Gewinnreserve	928'500	870'500
Freiwillige Gewinnreserve	5'740'000	5'040'000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	129'770	117'818
Jahresgewinn	1'214'225	1'147'657
Total Bilanzgewinn	1'343'995	1'265'475
Total Eigenkapital	35'192'095	33'803'575
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>6%</i>	<i>5%</i>
Total Passiven	627'235'622	617'603'816

ERFOLGSRECHNUNG

	2020 in CHF	2019 in CHF
Liegenschaftsertrag netto	30'628'391	28'891'545
Aktivierete Eigenleistungen	509'516	591'978
Übrige Erträge	881'268	663'338
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	32'019'174	30'146'861
Liegenschaftenaufwand	-2'135'107	-1'505'898
Baurechtszins	-84'692	-96'821
Personalaufwand Betrieb	-2'258'169	-1'757'819
Einlagen Erneuerungsfonds	-5'452'040	-6'543'902
Versicherungen	-227'631	-244'003
Nebenkosten (Abgaben und Gebühren)	-1'657'705	-1'453'594
Verwaltungsaufwand	-2'006'660	-1'815'695
Personalaufwand Verwaltung	-2'948'203	-3'128'156
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	15'248'969	13'600'974
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-6'538'602	-6'420'423
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	8'710'367	7'180'551
Finanzaufwand	-6'207'967	-5'939'984
Finanzertrag	45'550	45'457
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	2'547'950	1'286'024
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-333'173	-524'644
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	0	884'000
Jahresergebnis vor Steuern	2'214'777	1'645'380
Direkte Steuern	-1'000'552	-497'723
Jahresgewinn	1'214'225	1'147'657

GELDFLUSSRECHNUNG

	2020 in CHF	2019 in CHF
Jahresgewinn	1'214'225	1'147'657
Abschreibungen/ Fondseinlagen	11'990'642	12'964'325
Verlust aus Verkauf Liegenschaft	0	24'644
Veränderung Solidaritätsfonds	19'550	502
Veränderung langfristiger Rückstellungen	0	-384'000
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	13'224'417	13'753'128
Veränderung kurzfristiger Forderungen	-99'728	525'995
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	148'193	55'020
Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten	-3'438'651	3'699'829
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	697'910	179'943
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	25'100	-85'600
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	10'557'241	18'128'316
Veränderung Finanzanlagen	-515'478	210'459
Investitionen in Liegenschaften	-99'037'296	-12'202'157
Veränderung Anlageprojekte	88'372'436	-30'127'530
Entnahme aus Erneuerungsfonds	-3'139'925	-526'304
Investitionen Betriebseinrichtungen	-1'667'296	-94'395
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-15'987'559	-42'739'927
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten	8'627'260	26'670'038
Einzahlungen in Genossenschaftskapital	582'897	1'778'000
Verzinsung Genossenschaftskapital	-377'704	-362'445
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	8'832'453	28'085'593
Veränderung Fonds flüssige Mittel	3'402'135	3'473'982
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	8'149'264	4'675'282
per 31. Dezember	11'551'399	8'149'264
Veränderung Fonds flüssige Mittel	3'402'135	3'473'982

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 Liegenschaftenwert 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 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, so dass keine Währungsrisiken bestehen. Aus diesem Grund werden die Finanzierungen zum vereinbarten Wechselkurs umgerechnet.

ANHANG

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2020

Anlagekosten und Gebäudeversicherungswerte (GVZ-Wert)

	Anlagekosten per 01.01.2020 in CHF	Veränderung im Jahre 2020 in CHF	Anlagekosten per 31.12.2020 in CHF	GVZ-Wert per 31.12.2020 in CHF
Liegenschaften				
Hohmoos REFH	23'273'883	0	23'273'883	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	22'978'076
Eichacker	8'129'434	0	8'129'434	17'481'550
Krokusdörfli	22'936'323	7'326'491	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	6'531'213
Probstei Ost	3'254'553	0	3'254'553	7'468'050
Probstei West	3'400'361	0	3'400'361	7'549'980
Hotel Platzhirsch	12'146'362	0	12'146'362	4'480'000
Liegenschaften im Bau				
Mattenhof 1 & 2	174'156'000	1'905'442	176'061'442	144'270'000
Silbergrueb	89'853'523	27'533'871	117'387'394	67'625'925
Else Züblin West («DasHaus»)	958'560	62'271'493	63'230'053	47'400'000
Total Liegenschaften	576'527'633	99'037'296	675'564'929	627'368'296

ANHANG

	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
Bauprojekte		
Neubau Else Züblin West («DasHaus»)	0	57'620'966
Neubau Silbergrueb	1'262'901	21'637'373
Sanierung Krokusdörfli	0	10'417'912
Neubau Mattenhof 3	2'656'500	2'215'355
Neubau Mattenhof 1 & 2	0	1'019'755
Sanierung Sunnige Hof	837'762	531'206
Übrige laufende Bauprojekte unter CHF 500'000	815'088	502'120
	5'572'251	93'944'687
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

	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
Wertberichtigung (Amortisationskonto)		
Bestand am 1. Januar	56'783'836	52'224'898
Einlagen	6'059'370	6'121'168
Entnahmen	0	-1'562'230
Bestand am 31. Dezember	62'843'206	56'783'836
Heimfallkonto		
Bestand am 1. Januar	7'686'178	7'554'184
Einlagen	131'994	131'994
Bestand am 31. Dezember	7'818'172	7'686'178
Verzeichnis der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten		
Gläubiger		
Zürcher Kantonalbank	232'674'000	229'150'000
Anleihe EGW	61'300'000	61'300'000
Basler Kantonalbank	60'000'000	60'000'000
UBS AG	74'160'000	64'160'000
Raiffeisen	30'000'000	30'000'000
Luzerner Kantonalbank	22'000'000	22'000'000
Bank Avera	14'417'000	14'593'000
BVK	30'000'000	30'000'000
Kinderanteilscheine	55'170	50'304
Depositenkasse	15'133'953	13'859'558
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	539'740'123	525'112'862
Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten		
Bis fünf Jahre	217'882'000	184'218'000
Über fünf Jahre	321'858'123	340'894'862
Total	539'740'123	525'112'862
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 600'000 beansprucht.

	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
Entschädigung an Verwaltungsratsmitglieder gemäss Reglement der Stadt Zürich		
Sitzungsgelder	71'282	76'816
Baukommission	18'347	28'745
Total Verwaltungsratsentschädigung	89'629	105'561
Weitere Entschädigungen an Verwaltungsratsmitglieder ohne Mitwirkung		
Operative Mitarbeit	29'910	47'648
Direktaufträge	0	15'518
Total	29'910	63'165
Mitwirkung		
Entschädigung Verwaltungsrat	16'514	26'943
Personalaufwand Geschäftsstelle	44'712	29'581
Übriger Projektaufwand	111'911	59'564
Total Aufwand Mitwirkung	173'137	116'087
Honorar der Revisionsstelle		
Revisionsdienstleistungen	33'118	24'502
Andere Dienstleistungen	0	8'078
Total Honorar der Revisionsstelle	33'118	32'579
Verpfändete Aktiven		
Grundpfandbestellungen (Liegenschaften Nettobuchwerte)	604'903'551	512'057'619
Beanspruchte Kredite		
Hypothekarkredite	433'803'000	422'455'000
Anleihe EGW	61'300'000	65'300'000
Total beanspruchte Kredite	495'103'000	487'755'000
<i>Es handelt sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.</i>		
Brandversicherungswerte		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswerte)	627'368'296	557'222'600
Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	2'585'744	1'599'423
EDV-Einrichtungen	0	210'000
Total	629'954'040	559'032'023

Die EDV-Einrichtungen sind ab dem Jahr 2020 in den Betriebseinrichtungen enthalten.

ANHANG

Erneuerungsfonds

	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
Bestand am 1. Januar	41'610'239	35'592'641
1% Zuweisung vom Gebäudeversicherungswert	5'452'040	5'503'902
Sondereinlage Siedlung Sunnige Hof	0	1'040'000
Auflösung Sondereinlage Siedlung Sunnige Hof	-1'040'000	0
Entnahmen	-3'139'325	-526'304
Bestand am 31. Dezember	42'882'354	41'610'239

Solidaritätsfonds

	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
Bestand am 1. Januar	2'003'289	2'002'786
Einlagen	103'105	96'415
Entnahmen	-83'554	-95'913
Bestand am 31. Dezember	2'022'839	2'003'289

Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Aufwand im Geschäftsjahr in der Höhe von CHF 333'173 betrifft den Verlust aus Mietzinsherabsetzungen gegenüber Gewerbemietenden im Zusammenhang mit den vom Bundesrat erlassenen Massnahmen zur Bekämpfung der Coronapandemie.

WEITERE ANGABEN

Anzahl Vollzeitstellen

Im Berichtsjahr lag die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt bei 43 und im Vorjahr bei 41.

ANHANG

Derivative Finanzinstrumente		31.12.2020 in CHF	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
Zinssatz-Swaps				
Gegenpartei	Laufzeit	Kontraktwert	Marktwert	Marktwert
Zürcher Kantonalbank	24.11.2020–30.12.2050	22'000'000	-9'110'562	-7'415'588
UBS	30.06.2018–30.06.2038	9'000'000	-2'608'065	-2'264'725
UBS	31.03.2015–31.03.2043	22'000'000	-8'767'307	-7'496'782
		53'000'000	-20'485'934	-17'177'095
Cross Currency-Swaps				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
UBS	31'581'092	31'000'000	-3'082'140	-510'380
Devisentermingeschäfte				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
Luzerner Kantonalbank	24'411'036	22'000'000	-672'145	-629'149
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 2020

ANTRAG DES VERWALTUNGSRATS

	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
Vortrag vom Vorjahr	129'770	117'818
Jahresgewinn	1'214'225	1'147'657
Bilanzgewinn	1'343'995	1'265'475
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.5%	-403'219	-377'704
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-61'000	-58'000
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	-700'000	-700'000
Vortrag auf neue Rechnung	179'776	129'770



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 - 41) für das am 31. Dezember 2020 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 2020 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, 5. März 2021

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Monica González del Campo

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Flexibilität



Pause



Bildlegenden

- Seite 4 Siedlung Hohmoos
- Seite 8 Empfang in «DasHaus», Albisrieden
- Seite 20 Siedlung Mattenhof, Schwamendingen
- Seite 24 Schriftliche Abstimmung Generalversammlung 2020
- Seite 29 Terrassenwohnung Siedlung Mattenhof, Schwamendingen
- Seite 44 Empfang in «DasHaus», Albisrieden
- Seite 45 Aussenbereich «DasHaus», Albisrieden

Impressum

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

Mitarbeit an dieser Ausgabe
Snezana Blickenstorfer, Michael Bopp, Gabriele Burn,
Sonja Busslinger, Katrin Gondeck, Jérôme Hollenstein,
Armin Imoberdorf, Sabrina Jakob, Bersanti Mozzetti,
Nicole Seiler, Susanne Weingärtner

Redaktion
Patricia Ehrbar, Fabienne Imobersteg, Michael Loss

Layout
Izel Öztürk

Druck
OK Digitaldruck AG, 8005 Zürich

Fotos
Philip Böni, Véronique Hoegger, Alex Ochsner

Ausgabe
Mai 2021

