



Siedlungsgenossenschaft
Sunnige Hof

67. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2010



Fotos

- **Titelbild: Ersatzneubau Albisrieden, Foto: A. Fanger**
- **Fotos Siedlungskommissionen: Anlässe 2010**
- **Portraits und S. 2: Archiv Sunnige Hof**



Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof
Dörflistrasse 14
Postfach
8050 Zürich

Telefon 044 317 20 20
Fax 044 317 20 21
E-Mail info@sunnigehof.ch
Website www.sunnigehof.ch

Schalteröffnungszeiten:
Dienstag 14–16 Uhr
Mittwoch 14–16 Uhr
Donnerstag 9–11 Uhr

Nach Vereinbarung sind persönliche Besprechungen während der Bürozeiten möglich.

Organisation der GV

Freitag, 27. Mai 2011, 19:00 Uhr
Stimmkartenabgabe 18:10–18:50 Uhr
Grosser Saal des Hotels Spirgarten
Lindenplatz 5, 8048 Zürich-Altstetten

- Anträge an die Generalversammlung konnten bis spätestens 25. März 2011 schriftlich an die Geschäftsstelle zuhänden des Vorstandes eingereicht werden. Die Einladung wurde fristgerecht im SHAB und Tagblatt der Stadt Zürich publiziert.
- Gegen Vorweisung des Geschäftsberichtes erhalten alle GenossenschafterInnen einen Stimmrechtsausweis. Eine Stellvertretung an der Generalversammlung kann ausschliesslich gemäss Art. 27, Abs. 2 der Statuten erfolgen. Das Formular für Stellvertretung wurde mit der Einladung verschickt.

Der Vorstand lädt Sie herzlich zur Teilnahme ein.

Einladung zur 67. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

- 1. Wahl der Stimmzähler** und der **Protokollprüfer**
- 2. Abnahme des Protokolls der GV** vom 28. Mai 2010
- 3. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2010**
 - 3.1 Bericht des Präsidenten
 - 3.2 Erläuterungen zur Jahresrechnung
 - 3.3 Entgegennahme Bericht Revisionsstelle BDO AG
 - 3.4 Abnahme Jahresbericht und Jahresrechnung 2010
- 4. Décharge-Erteilung** an die Mitglieder des Vorstands
- 5. Beschluss** über Verwendung Bilanzgewinn 2010
- 6. Wahlen**
 - 6.1 Wiederwahl des Präsidenten
 - 6.2 Wiederwahl der weiteren Mitglieder des Vorstands
 - 6.3 Neuwahl in den Vorstand von Charles Stettler
 - 6.4 Wiederwahl der Revisionsstelle
- 7. Ehrungen**
- 8. Projektinformationen zu Bauprojekten**
 - Präsentation Mattenhof
 - Neubau Albisrieden
 - Sunnige Hof 8a+b
- 9. Anträge** von GenossenschafterInnen
- 10. Diverses**



GV-Menü (typisch zürcherisch)

Nüsslisalat mit Ei, Zürcher Kalbsgeschnetzeltes
an leichter Pilzrahmsauce mit Butterrösti und
Saisongemüse sowie Nougat-Eistorte.

Herzlich willkommen zur Generalversammlung 2011!

Ein Blick in die folgenden Seiten zeigt einmal mehr, wie vielfältig und komplex die Themen des *Sunnige Hof* sind. Vorstand wie Mitarbeitende freuen sich, Sie über die wichtigsten Themen, Ereignisse und Fakten des letzten Jahres zu informieren.

Die Gesprächsführung der Generalversammlung obliegt unserem Präsidenten Heinz Klausner.

Im Anschluss an die ordentliche Generalversammlung findet der kulinarische Teil statt. Für die musikalische Unterhaltung sorgt wieder die Formation *Bumerang* (Bild rechts) mit ihrem abwechslungsreichen Repertoire. Wir freuen uns, Sie an diesem Anlass begrüßen zu dürfen.

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof



Inhalt

Protokoll der 66. Generalversammlung	4
Rückblick auf das vergangene Jahr.....	14
• Einführung des Präsidenten	14
• Berichte der Kommissionen, Rechtliches	18
• Bericht der Geschäftsstelle	26
Wohnungswechsel.....	29
Jahresrechnung.....	32
• Bilanz.....	34
• Betriebsrechnung	36
• Anhang	37
Verwendung des Bilanzgewinns	41
Bericht der Revisionsstelle	42
Organigramm.....	43
Wohnungsverzeichnis.....	44

Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2010

Heinz Klausner, Präsident der Siedlungsgenossenschaft *Sunnige Hof*, eröffnet um 19.00 Uhr die 66. Generalversammlung mit der herzlichen Begrüssung aller Anwesenden. Er dankt den GenossenschaftlerInnen für das zahlreiche Erscheinen. Die heutige Sitzung findet unter dem Motto „Wir planen für die nächste Generation, Aufbruch zu Nachhaltigkeit“ statt.

Der Präsident stellt fest, dass die Generalversammlung fristgerecht unter Nennung der Traktanden einberufen wurde, die am 17. März 2010 zudem im Amtsblatt publiziert worden waren. Es sind keine Anträge von GenossenschaftlerInnen eingereicht worden. Der Präsident erklärt somit die 66. Generalversammlung als eröffnet.

Der Präsident begrüsst die Gäste, insbesondere den Ehrenpräsidenten der Genossenschaft Hans-Ulrich Frei und dessen Frau Nicole Frei.

Der Präsident stellt Beat Müller vor, der ab August 2010 als neuer Projektleiter/Architekt auf der Geschäftsstelle tätig sein wird. Zudem wird Rudolf Kauflin für seine Tätigkeit als Gärtner/Teilzeithauswart, welche über seine

Pensionierung hinaus andauerte, nun aber aus gesundheitlichen Gründen aufgegeben wird, gedankt.

Der Präsident bringt das grosse Bedauern des Vorstandes und der Geschäftsstelle über das plötzliche Hinscheiden des langjährigen verdienstvollen Mitarbeiters der Geschäftsstelle, Walter Binder, zum Ausdruck. Walter Binder war ein hervorragender Mitarbeiter, ein guter Geist, der stets für ausgeglichene Stimmung sorgte. Anschliessend gedenkt die Generalversammlung Walter Binders und der verstorbenen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler mit einer Schweigeminute.

Der Präsident dankt der HRS für die Hüppen, welche allen Anwesenden als Präsent überreicht wurden.

1. Wahl der Stimmzähler und der Protokollprüfer

Der Präsident schlägt vor, folgende Mitarbeiter als Stimmzähler zu wählen:



- Robert Bossi, Andreas Fanger, Rolf Gerber, Pascal Härtli, Werner Müller, Heini Blattner, Xaver von Allmen (Zusammenzug)

Der Präsident nutzt die Gelegenheit, Xaver von Allmen für die bestandene Prüfung zum Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen mit eidgenössischem Fachausweis zu gratulieren.

>> Die oben genannten Stimmenzähler werden einstimmig gewählt.

Als Protokollprüfer werden vom Präsidenten folgende Personen vorgeschlagen:

- Rolf Heller, Dörflistrasse 10, 8057 Zürich
- Peter Roos, Else-Züblin-Strasse 60, 8047 Zürich

>> Die vorgeschlagenen Protokollprüfer werden einstimmig gewählt.

(Die anwesenden Stimmberechtigten wurden von den Stimmenzählern gemäss Anhang erfasst.)

2. Abnahme des Protokolls der GV vom 29. Mai 2009

Die beiden Protokollprüfer der letzten GV waren:

- Gerhard Müller-Zwahlen, Tüffenwies 17, Zürich
- Ruedi Beck, Dübendorfstrasse 178, Zürich

Das gesamte Protokoll wurde nach der GV bereits in der Hauszeitung Dialog im Juli 2009 abgedruckt und ist seither ständig auf der Website einsehbar. Ebenfalls formal korrekt wurde dieses im Jahresbericht 2009 nochmals publiziert. Änderungsanträge sind bislang keine eingegangen. Niemand der anwesenden Personen meldet einen Änderungsantrag an. Der Präsident beantragt die Genehmigung des Protokolls.

>> Das Protokoll der Generalversammlung vom 29. Mai 2009 wird einstimmig genehmigt und verdankt.

3. Geschäftsbericht 2009

3.1 Bericht des Präsidenten

Der Präsident verweist auf den abgedruckten Geschäftsbericht und orientiert, dass 2009 ein normales, aufgrund vielfältiger Herausforderungen jedoch sehr interessantes Jahr war:

- Letztes Jahr fanden grosse Nachwahlen statt. Interessante Persönlichkeiten wurden gefunden. Mittlerweile hat jeder seine Position im Vorstand gefunden. Vielen Dank an die Kollegen.
- Nach wie vor bereitet das Normenunwesen grossen Kummer. Grosse Bauprojekte können wegen des erhöhten Bedürfnisses nach gestalterischer Qualität faktisch nur noch über Wettbewerbe etc. realisiert werden.
- Das Geschäftsjahr 2009 begann leider mit einem Brand im Mattenhof. Positiver Effekt des Unglücks war die grosse Solidarität und der Zusammenhalt in der Nachbarschaft.
- Es wurde von der FIKO und der GL eine neue Hypothekenstrategie festgelegt, und es gelang, mit den

Bankenvertretern gute neue Konditionen auszuhandeln. Besonderer Dank gebührt Armin Imoberdorf und Juan-Pedro Schaltegger, welche mit viel Fachkompetenz die Finanzplanung besorgen.

- Die BEKO hat unter der Leitung des Obmannes Hans Pelloni unter grossem Einsatz (Workshops, Besuch anderer Genossenschaften etc.) den zukünftigen Mietermix erarbeitet.
- Positiv ist zudem das neue Spielplatzkonzept zu erwähnen, das von der BEKO zur Abrundung des Familienwohnungsangebots erarbeitet wurde.
- Die Mieterumfrage, mit sehr grossem Rücklauf, war sowohl für den Mietermix als auch für das Spielplatzkonzept sehr hilfreich und bedeutsam.
- Der Umgang mit dem Solidaritätsfonds hat sich gut eingespielt. Es meldet sich immer wieder jemand, dem diskret geholfen werden kann.
- Die Situation mit den Besetzern an der Wehntalerstrasse ist nach wie vor schwierig. Der Kontakt zu den Besetzern ist intensiv. Unsere Bemühungen um Regelung der Situation sind ungebremst.



3.2 Erläuterungen zur Jahresrechnung

Der Präsident der Finanzkommission, Armin Imoberdorf, macht folgende Erläuterungen:

„Sie finden die Jahresrechnung 2009 mit Anhang im Geschäftsbericht auf den Seiten 30 bis 36. Zusätzlich finden Sie auf den Seiten 28 und 29 zusätzliche Erläuterungen zur Jahresrechnung 2009.

Ich möchte daher an dieser Stelle nur das Wichtigste kurz zusammenfassen:

2009 war für unsere Genossenschaft wiederum ein erfreuliches Jahr. Von diesem guten Resultat können auch Sie profitieren, und der Vorstand beantragt, das Anteilscheinkapital zum maximal zulässigen Satz von 2.5% zu verzinsen. Dies ist zwar 0.5% tiefer als im Vorjahr, aber gemäss unseren Statuten darf eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals nicht höher sein als der Richtsatz für variable Hypotheken der ZKB.

Basis für dieses ausgezeichnete Ergebnis waren insbesondere zwei Faktoren. Erstens ausserordentliche

Erträge aus dem Verkauf von Wertschriften und zweitens der positive Effekt der rückläufigen Hypothekarzinsen. Ich will auf diese beiden Aspekte näher eingehen:

Wer hätte das gedacht? Nach dem tiefen Fall der Börsenkurse zu Beginn des Jahres 2009 hat sich die Aktienbörse von ihren Tiefstkursen zwar erfreulich erholt. Der Barometer der Wirtschaft zeigt anscheinend wieder nach oben – und der Optimismus ist schneller zurückgekehrt als erwartet. Vielleicht eine trügerische Situation, welche es sehr kritisch zu beobachten gilt. Der Vorstand hat darum bereits Anfang 2009 beschlossen, unsere Liquiditätsreserven in Form von Wertschriftenanlagen zu verkaufen, um keine unnötigen Risiken einzugehen. Da der Verkaufserlös höher als der bilanzierte Buchwert der Wertschriftenanlagen war, realisierten wir im Jahr 2009 einen Kursgewinn von ca. CHF 0.5 Mio.

Für unsere Genossenschaft ist das wirtschaftliche Umfeld von eminenter Bedeutung. Insbesondere die Zinsentwicklung verlangt Aufmerksamkeit und situatives Reagieren. Gelingt es uns, die Hypothekarzinsen im ent-

scheidenden Moment vorteilhaft zu fixieren, so hat das positive Effekte auf unsere Finanzen und insbesondere auf die Mietzinsgestaltung. Diese schwierige Aufgabe zu lösen, ist uns bisher erfreulich gut gelungen. So konnten 2009 denn auch Fremdkapitalzinsen von ca. CHF 0.4 Mio. gegenüber dem Vorjahr eingespart werden. Aber wir konnten auch langfristig unsere abgelaufenen Hypotheken zu einem tieferen Satz refinanzieren.

Diese beiden Sonderfaktoren ermöglichten es dem Vorstand, Sonderabschreibungen aufgrund der Schäden durch den Leerstand respektive die Besetzung der Häuser an der Wehntalerstrasse 135-145 sowie im Hinblick auf einen möglichen Ersatzneubau im Mattenhof von insgesamt CHF 1.8 Mio. zu beschliessen und dennoch einen Gewinn von CHF 167'000 auszuweisen.

Damit gebe ich das Wort zurück an den Präsidenten resp. an Herrn Egger von der BDO AG.“

3.3 Entgegennahme Bericht Revisionsstelle BDO AG

Philipp Egger von der BDO AG informiert, dass er die Zahlen geprüft hat. Die Buchführung ist sehr sauber und ordnungsgemäss erfolgt. Er lobt die gute Arbeit des Fachmannes Xaver von Allmen. Philipp Egger empfiehlt dem Vorstand, der GV die Abnahme der Jahresrechnung zu empfehlen.

3.4 Abnahme Jahresbericht und Jahresrechnung 2009

Es werden keine Fragen zur Berichterstattung und zur Jahresrechnung 2009 gestellt. Der Präsident weist darauf hin, dass im Jahresbericht der Zinssatz betreffend Kapitalverzinsung fälschlicherweise mit 3% statt 2,5% abgedruckt wurde (siehe Seite 37 des Geschäftsberichts).

>> Der Bericht des Präsidenten und die Jahresrechnung 2009 werden mit einer Gegenstimme und ohne Stimmenthaltungen genehmigt.



4. Décharge-Erteilung an die Mitglieder des Vorstands

>> Dem Vorstand wird einstimmig Décharge erteilt.

Der Präsident dankt den Anwesenden und teilt mit, dass die Arbeit im Vorstand grosse Freude bereitet.

5. Beschluss über Verwendung des Bilanzgewinns 2009

Der Präsident schlägt vor, den Betriebsüberschuss in der Höhe von Fr. 180'141.83 wie folgt zu verwenden:

Einlagen in den gesetzlichen Reservefonds	CHF	8'500.00
Verzinsung des Genossen- schaftskapitals zu 2.5%	CHF	162'806.30
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	8'835.53

>> Der Vorschlag zur Verwendung des Betriebsüberschusses wird einstimmig genehmigt.

6. Vorstand

Der Präsident begrüsst Eva Sanders als neues Vorstandsmitglied. Als städtische Delegierte untersteht sie keiner Wahl.

Die Wahl des Präsidenten und die Gesamterneuerungswahl des Vorstands erfolgt im Jahr 2011. Zudem wird die Revisionsstelle ebenfalls im Jahr 2011 gewählt (jeweils für 2 Jahre).

7. Informationen zu Bauprojekten

Roland Stadelmann erläutert die aktuellen Bauprojekte wie folgt:

„Als Obmann der Baukommission werde ich Sie, im Rahmen vom Traktandum 7, über vier Projekte informieren. Natürlich sind mehr Projekte in Arbeit, aber es würde den Zeitrahmen sprengen, wenn ich über alles etwas erzählen würde. So habe ich mich entschieden, über folgende Siedlungen zu berichten:

- Wehntalerstrasse
- Morgenrain, Wetzikon
- Albisrieden
- Mattenhof

Wehntalerstrasse

Unsere Siedlung an der Wehntalerstrasse ist eine so genannte Arealüberbauung. Das bedeutet, man kann z.B. höher bauen oder mehr ausnutzen, das heisst aber auch, dass man verpflichtet ist, „besonders gute Architektur“ zu bauen.

Anfang Juni letzten Jahres haben wir die Baueingabe für ein Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen und einem Sikolokal als Ersatzneubau für die letzten noch nicht sanierten Reiheneinfamilienhäuser eingereicht. Das sind die Häuser, die kurz darauf besetzt wurden. Am 18. August 2009 hat die Bausektion Zürich entschieden, dass sie uns die Bewilligung verweigert. Mit der Begründung, dass der geplante Ersatzneubau die erhöhten Anforderungen an eine Arealüberbauung nicht erfüllt.

Ein Rekurs, den wir Ende September eingereicht haben, wurde im April dieses Jahres auch abgelehnt.

Um einen Ausweg aus dieser schwierigen Situation zu finden, hatten wir diesen Monat einen Termin bei der Direktorin des Amtes für Baubewilligungen. Dort wurde uns zum ersten Mal mitgeteilt, dass der Grundstücksteil mit den besetzten Häusern nicht allein bebaut werden kann, sondern dass das Mehrfamilienhaus an der Nordheimstrasse zwingend abgebrochen werden muss, damit überhaupt die erhöhten Anforderungen erfüllt werden können.

Damit hat sich die Ausgangslage grundlegend verändert.

Wir sind nicht gewillt, das Mehrfamilienhaus mit günstigem Wohnraum in naher Zukunft abzubrechen. Um einen Ausweg aus dieser schwierigen Situation zu finden, haben wir für den nächsten Monat nochmals einen Termin bei der Stadt vereinbart. Das ist der aktuelle Stand, und sobald wir wissen, in welche Richtung es geht, werden wir Sie weiter informieren.



Morgenrain, Wetzikon

Im Morgenrain haben wir lange Zeit versucht, die bestehenden Büroräume zu vermieten. Das hat schlecht bis gar nicht funktioniert. Darum haben wir entschieden, die Büros zu fünf 3.5-Zi-Wohnungen umzubauen. Das Architekturbüro Sattler Architekten aus Wetzikon wurde mit der Planung und Ausführung beauftragt. Im Herbst 2009 ist das Baugesuch eingereicht worden und im Januar 2010 haben wir die Baubewilligung erhalten. Die meisten Arbeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt vergeben. Gemäss Terminplan können die neuen Wohnungen Anfang September dieses Jahres bezogen werden.

Albisrieden

Vor einem Jahr ist der Baustart für die sechs neuen Mehrfamilienhäuser mit Kindergarten und Pflegewohngruppe erfolgt. Der Rohbau der ersten Etappe ist abgeschlossen, das sind zwei Häuser. Dort erfolgt jetzt der Innenausbau, damit die ersten 56 Wohnungen termingerecht auf den 1. Oktober 2010 bezogen werden können. Unterdessen hat auch die zweite Etappe schon begonnen. Diese umfasst ein weiteres Mehrfamilienhaus

und die Tiefgarage. Bis Mitte 2012 soll schliesslich die ganze Überbauung von 149 Wohnungen fertig gestellt sein. Im Moment läuft noch die Baueingabe für ein Kunstobjekt im Bereich über der Garage des Schweizer Künstlers Beat Zoderer.

Alle neuen Wohnungen waren nach dem Start der Vermietung innert kürzester Frist reserviert. In nächster Zeit gibt es die Gelegenheit für die zukünftigen Mieter, die Baustelle bzw. die Wohnungen zu besichtigen.

Die Häuser sind von Burkhalter Sumi Architekten nach dem Minergiestandard geplant. Das heisst, sie haben gute Dämmung und alle Wohnungen haben eine so genannte Komfortlüftung. Diese Lüftung hat verschiedene Vorteile: Sie hilft Energie sparen und ergibt entsprechend tiefe Nebenkosten, man hat immer frische Luft in der Wohnung und ist geschützt gegen den Aussenlärm, weil man die Fenster nicht mehr öffnen muss.

Die Zusammenarbeit mit dem Totalunternehmer läuft über alles gesehen sehr gut. Dafür möchte ich mich bei der Firma HRS herzlich bedanken wie auch für

die Hüppen, die für jeden von Ihnen auf dem Tisch liegen.

Mattenhof

Jetzt zum Projekt Mattenhof in Schwamendingen. Im Mai 2009 ist die Machbarkeitsstudie für das Gebiet Mattenhof fertig gestellt worden. Anschliessend wurde noch eine Untersuchung zur Erschliessung des Mattenhofes gemacht. Im Herbst konnten wir dann mit der Erarbeitung des Wettbewerbsprogrammes beginnen. Ziel des Projektwettbewerbes ist, 320 Wohnungen, 85 Reiheneinfamilienhäuser und verschiedene weitere Nutzungen wie einen Gemeinschaftsraum, Spitex, Arztpraxis, Coiffeur usw. auf dem Mattenhof zu planen. Wir haben am 15. April 2010 einen Infoabend für die Bewohner des Mattenhofes veranstaltet. Das Angebot ist bei den Genossenschaffern auf grosses Interesse gestossen. Der Wettbewerb startet Mitte kommenden Juli und soll Ende November entschieden sein. Nach dem Abschluss des Wettbewerbes gibt es eine Ausstellung, in der die Projekte besichtigt werden können. Voraussichtlich werden wir an der nächsten GV über einen Planungskredit abstimmen.

Zum Schluss möchte ich mich noch erinnern und danken:

In vielen Projekten der Baukommission und des *Sunnige Hof* hat der verstorbene Walti Binder mitgearbeitet. Sein

plötzlicher Tod hat uns getroffen und auch gezeigt, wie viel er gearbeitet und bewirkt hat. Sein Witz und seine Offenheit haben zur Lösung vieler Probleme beigetragen. Ich erinnere mich immer wieder gern an unsere Zusammenarbeit.

Danken möchte ich all den Menschen, die uns nach dem Verlust von Walti Binder spontan und uneigennützig ihre Hilfe angeboten haben, damit die laufenden Projekte weitergeführt werden konnten. Sie haben uns damit nicht nur unterstützt, sondern auch Trost gespendet.“

8. Anträge von GenossenschaffterInnen

Der Präsident stellt fest, dass keine Anträge eingegangen sind, weswegen dieses Traktandum entfällt.

9. Diverses

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Der Präsident teilt mit, dass sich bereits 1'000 Genossenschaffter für den Zirkusbesuch beim Circus Monti im September 2010 angemeldet haben. Die Nachmittagsvorstellung ist bereits ausgebucht. Bei der Abendvorstellung sind noch Plätze frei.

Der Präsident lädt dazu ein, zum gesellschaftlichen Teil der GV überzugehen.

Der Präsident dankt den Anwesenden für das zahlreiche Erscheinen zur GV.

Um 19.40 Uhr schliesst der Präsident offiziell die 66. ordentliche Generalversammlung der Siedlungsgenossenschaft *Sunnige Hof*.

Anhang

Anwesende Stimmberechtigte

Gebiet	Anwesende Stimmberechtigte
Albisrieden	55
Schwamendingen	74
Tüffenwies, Wehntaler, Freiwillig	50
Wetzikon, Oerlikon	18
Total	197
Absolutes Mehr	99

Einsichtnahme ins Protokoll

Das originalunterzeichnete Protokoll ist für die Mitglieder auf der Geschäftsstelle zu Bürozeiten einsehbar.



Rückblick auf das vergangene Jahr

Einführung des Präsidenten

Im Geschäftsbericht für das Jahr 2009 hielt ich fest, dass ich mich sehr freue, mit engagierten und geschätzten Kolleginnen und Kollegen des Vorstandes und der Geschäftsstelle das Jahr 2010 zu meistern – und so war es auch.

In den Vorstand durften wir neu die städtische Delegierte Eva Sanders aufnehmen. Eva hat sich rasch und unkompliziert integriert und mit Verantwortungsbewusstsein in die diversen Dossiers eingearbeitet. Die Geschäftsstelle wurde mit Brigitte Fäh (Immobilienbewirtschaftung), Beat Müller (Projektleiter Bau und Unterhalt) und Sonja Scheiwiller (Assistenz Geschäftsführung) verstärkt und führte wie gewohnt mit Umsicht durch die Geschäfte. Besten Dank.

Mit grossem Bedauern mussten wir in der Geschäftsstelle wiederum traurige Nachrichten zur Kenntnis nehmen und verarbeiten. So wurde doch am 23. Februar 2010 Walter Binder vollkommen unerwartet aus dem Leben gerissen. Ein unfassbarer Verlust – er hinterlässt menschlich wie fachlich eine grosse Lücke. Vorstand

und Mitarbeitende bewahren Walter ein ehrendes Andenken.

Gegen Ende des Jahres teilte uns Christoph Schweiss mit, dass er sich krankheitshalber aus dem Berufsleben zurückziehen muss. Seit 2006 führte er die Geschäftsstelle. Mit grosser Betroffenheit haben Vorstand und Mitarbeitende von diesem Schritt Kenntnis genommen. Christoph Schweiss ist es zu verdanken, dass der *Sunnige Hof* seine Dienstleistungen kontinuierlich verbessert hat und eine offene Kommunikation gepflegt wird. Man denke an die Hauszeitung Dialog und die offerierten Aktivitäten wie zum Beispiel der gemeinsame Besuch des Freilichtmuseums Ballenberg oder die Circus-Monti-Vorstellungen. Nicht unerwähnt lassen möchten wir seine initiative Arbeitsweise, die den *Sunnige Hof* die letzten Jahre geprägt hat und bestimmt in den kommenden Jahren nachwirken wird. Ein Beispiel ist das von ihm lancierte Freiflächen- und Spielplatzkonzept, das den Siedlungen Mehrwert und Identität verleiht und das Zusammenleben fördern wird. Bei all seinen Aktivitäten waren immer die menschlichen und genossenschaftlichen

Heinz Klausner



Aspekte von grosser Bedeutung. Diese herausragende Leistung schätzen wir hoch und danken ihm herzlich für sein Engagement für den *Sunnige Hof*.

Katrin Siegfried Gehring übernahm ab Januar 2011 die Geschäftsführung ad interim. Als bisherige Assistenz der Geschäftsführung hat sie die letzten zwei Jahre eng mit Christoph Schweiss zusammengearbeitet. Wir sind überzeugt, für die Übergangszeit bis zur Anstellung einer neuen Geschäftsführung eine optimale Lösung für den *Sunnige Hof* gefunden zu haben.

Vorstand und Mitarbeitende wünschen Christoph Schweiss und seiner Familie an dieser Stelle alles erdenklich Gute.

"Wir planen für die nächste Generation, Aufbruch zu Nachhaltigkeit" war das Motto der letzten Generalversammlung. In diesem Sinne erwähne ich hier einige wichtige Ereignisse. Weitergehende Informationen sind den nachfolgenden Berichten aus den Kommissionen zu entnehmen.

Das *Projekt Wehntalerstrasse*, welches vorerst unter einem unglücklichen Stern stand, konnte letztlich in eine bedarfsgerechte Nutzung überführt werden. Die Besetzer räumten Mitte Jahr die Häuser, welche anschliessend sanft renoviert und gesamthaft an die Stiftung Domicil vermietet wurden.

Ende November 2010 tagte die Jury des Projektwettbewerbs *Ersatzneubau Mattenhof* und sprach sich klar zugunsten des Projektes Carlo der Architekten Bachelard Wagner aus Basel aus. Beeindruckend waren die raschen und schlüssigen Analysen der Fachpreisrichter/innen und das Ringen um die Konsensfindung unter den Sach- und Fachgremien hinsichtlich Würdigung und Wertung der eingegebenen Projektvorschläge. Bis zur baurechtlichen Bewilligung ist aber noch eine anspruchsvolle Wegstrecke zurückzulegen. Mit dem Ziel, dem Projekt die beste Unterstützung zukommen zu lassen, wurde einvernehmlich beschlossen, die entscheidenden Meilensteine alsdann durch die Jury genehmigen zu lassen. Damit wollen wir erreichen, dass die besondere städtebauliche Qualität des Wettbewerbsprojektes in

Übereinstimmung mit den Bedürfnissen des *Sunnige Hof* bis zur Realisierung gehalten werden kann und die Bewilligungsfähigkeit gewährleistet ist.

In unserer Siedlung in Albisrieden konnten im Herbst die ersten glücklichen Familien die neuen Wohnungen beziehen. Zu erwähnen, sie hätten das grosse Los gezogen, scheint nicht übertrieben. Solche Grundrisse, die Ausstattung, die Umgebung und die Gestaltung als Gesamtwerk zu derartigen Mietkonditionen sind ausserhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbaus nirgendwo erhältlich.

Wir haben künftig keine leer stehenden Gewerberäume mehr in Wetzikon – ein Meilenstein in der Geschichte der Siedlung Morgenrain. Vielen Dank an die Initianten dieses Projektes, die nicht locker liessen und sich nicht durch frühere, negative Entscheide abhalten liessen. Ein gutes Beispiel für neue Besen, die gut kehren.

Ausblick und Dank

Auf den Zeitpunkt der GV 2011 wird Juan-Pedro Schaltegger altershalber aus dem Vorstand austreten. Wir danken ihm sehr herzlich für sein wertvolles Engagement. Juan-Pedro hat sich stets durch interessante Fragen in die Diskussionen eingebracht und somit zur Klärung von komplizierten Sachverhalten beigetragen. Zudem war er unser Arbeitnehmer-Vertreter in der Pensionskasse und sorgte für eine optimale Altersvorsorge unserer Mitarbeitenden. Besten Dank. Wir wünschen Dir gute Gesundheit und überhaupt nur das Beste.

Zudem werden wir an der GV 2011 Wolfgang Harder verabschieden. Der Schritt in die berufliche Selbstständigkeit und somit weniger freie Ressourcen sind der Grund für seinen Rücktritt. Er hat seine vielseitigen Erfahrungen als Anwalt konstruktiv für den *Sunnige Hof* eingesetzt. Seine juristischen Beiträge und Ratschläge waren stets sehr wertvoll, sei es in der Funktion als Mitglied der Betriebs- und Finanzkommission oder als unser Vizepräsident. Wolfgang, wir danken Dir für Dein

Mitwirken im *Sunnige Hof* und wünschen Dir für die Zukunft viel Erfolg und alles Gute.

Das Jahr 2011 hat erlebnisreich begonnen und wird es bleiben. Ich bedanke mich sehr herzlich bei allen Kolleginnen und Kollegen des Vorstandes und der Geschäftsstelle für die spannende Zusammenarbeit. Das 2011/12 wird meine letzte Periode als Präsident des *Sunnige Hof* sein. Meine Frau und ich werden eine zweite Heimat in Sydney/Australien finden – unser Sohn lebt bereits seit über einem halben Jahrzehnt in Sydney. Die gut zehn Jahre mit dem *Sunnige Hof* habe ich sehr geschätzt – es war eine interessante und wertvolle Zeit. Selbstverständlich werde ich alles daran setzen, Ihnen für die Generalversammlung im Mai 2012 eine in allen Bereichen kompetente Nachfolge zur Wahl vorschlagen zu können.

Wir, der Vorstand und die Geschäftsstelle bedanken uns bei Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für das entgegengebrachte Vertrauen. Unser Dank richtet sich aber auch an alle Geschäfts-



partner und Freunde aus dem Kreise des Verbandes für Wohnungswesen, die Genossenschaften, die Behörden, die Planer und Unternehmer, die Banken, die Revision und so weiter, welche uns tatkräftig unterstützten und zu unserem Erfolg beitrugen.

Heinz Klausner
Präsident

Roland Stadelmann



Bericht der Baukommission

Die Bauabteilung der Geschäftsstelle des *Sunnige Hof* wurde im Herbst 2010 umstrukturiert. Früher erledigten zwei Immobilienbewirtschafter die anfallenden Arbeiten. Seit dem Herbst 2010 haben wir neu den Architekten Beat Müller als Projektleiter und Verantwortlichen für die baulichen Belange. Brigitte Fäh konnte als Immobilienbewirtschafterin verpflichtet werden. Wie bislang komplettiert Peter Schneider die Bauabteilung als Immobilienbewirtschafter.

Unsere eigene Bauabteilung wird nach Bedarf durch externe Planer oder Bauherrenvertreter unterstützt.

Auf der Baustelle Albisrieden wurde das ganze Jahr unter Hochdruck gearbeitet. Die ersten 49 Wohnungen und eine Pflegewohngruppe der Stadt konnten ab Ende September bezogen werden. Mitte dieses Jahres wird die zweite Etappe (28 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 118 Plätzen) fertiggestellt und Mitte 2012 wird die Bauzeit nach der Vollendung der letzten drei Häuser zu Ende sein. An dieser Stelle bedanke ich mich ganz herzlich für das Verständnis der Anwohnerinnen und An-

wohner, deren Lebensqualität durch die nahe Baustelle beeinträchtigt wird.

Der Architektur-Wettbewerb für den Ersatzneubau Mattenhof in Schwamendingen wurde mit Hilfe des Büros enf Architekten organisiert und durchgeführt. Das Siegerprojekt von Bachelard Wagner Architekten beinhaltet unter anderem 301 Wohnungen, 80 Reiheneinfamilienhäuser, einen Doppelkindergarten, Flächen für Dienstleistungsbetriebe (z. B. Spitex, Coiffure, Bäckerei), Velo- und Autoabstellplätze. Die Umgebung wird durch die Landschaftsarchitekten Berchtold Lenzin gestaltet werden.

Alle Wettbewerbsprojekte wurden nach der Jurierung Ende November 2010 während zehn Tagen im Einkaufszentrum Glatt in Wallisellen öffentlich ausgestellt.

Dieses Projekt ist durch seinen Umfang und die angestrebten Ziele von grosser Bedeutung für die Genossenschaft und wird uns in den kommenden Jahren stark beschäftigen. Als nächster Schritt folgt

die Erarbeitung eines Vorprojektes und anschliessend die Baueingabe.

Wir werden Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter laufend darüber informieren.

Am 17. August 2010 wurden die Häuser an der Wehntalerstrasse von den Besetzern verlassen. Die Räumung verlief friedlich und war gleichzeitig der Startschuss für die Sanierung. Diese bestand darin, die Häuser und die Umgebung instand zu stellen und neue Küchen einzubauen. Alle Häuser werden kostendeckend an die Stiftung Domicil vermietet (www.domicilwohnen.ch). Dieses soziale Engagement ist für einen Zeitraum von 12–15 Jahren gedacht. Gegen Ende dieser Zeit soll die weitere Planung für den ersten Abschnitt der Siedlung aufgenommen werden.

Mitte des Jahres wurden in der Siedlung Krokusdörfli alle Küchen abgebrochen und durch neue ersetzt. Die Arbeiten liefen wegen Terminproblemen einer Firma nicht ganz rund. Schlussendlich konnten jedoch die

Massnahmen zufriedenstellend abgeschlossen werden. Im Laufe des Jahres 2011 werden alle Liftanlagen im Gebäude durch neue ersetzt.

In unserer Siedlung in Wetzikon wurden im Sommer die leerstehenden Gewerberäume zu fünf Wohnungen umgebaut. Die Arbeiten verliefen gut und die neuen Wohnungen konnten relativ schnell vermietet werden. In der gleichen Siedlung wurde der erste Schritt des Spielplatzkonzeptes verwirklicht. Seit Ende Jahr lädt der Drache Nepomuk Gross und Klein zum Spielen ein.

Wir werden die baulichen Herausforderungen im 2011 zielorientiert und mit viel Freude angehen.

Roland Stadelmann
Obmann der Baukommission



Bericht der Betriebskommission

Das Jahr 2010 war sehr interessant für die Betriebskommission. Zusammen mit den Mitgliedern Snezana Blickenstorfer, Wolfgang Harder und Markus Hany nahmen wir die endgültige Fassung des Mieter-Mix in Angriff. Wir hatten das Ziel, bis im September der Baukommission das Papier vorzulegen, damit im bevorstehenden Projektwettbewerb für den Ersatzneubau Mattenhof unsere Wünsche und Richtlinien eingebracht werden konnten. Das Resultat, welches im Dezember anlässlich der Wettbewerbsausstellung im Glattzentrum besichtigt werden konnte, hat so ziemlich alle unsere eingebrachten Wünsche umgesetzt.

Die Siedlungskommissionen, welche auch der Betriebskommission zugehören, durften sich bei der SiKo Wetzi über einen Neuanfang freuen. Die anderen beiden Siedlungskommissionen in Schwamendingen und an der Wehntalerstrasse wussten auch im 2010 unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit ihren Veranstaltungen zu begeistern. Alle Siedlungskommissionen würden sich freuen, wenn künftig noch mehr Bewohnerinnen und Bewohner an ihren Veranstaltungen

teilnehmen würden. Der schönste Lohn für die freiwillige Arbeit der SiKos sind möglichst viele Teilnehmende! Die Daten der Veranstaltungen finden Sie auf unserer Homepage www.sunnigehof.ch – wir zählen auf Sie!

Im 2010 haben wir uns zudem erneut mit unseren Reglementen befasst. Wir wollen die einzelnen Reglemente vereinfachen und einander anpassen.

Bei den Sitzungen der Interessengemeinschaft Pro Zürich 12 wurden Probleme der verschiedenen Genossenschaften in Zürich Schwamendingen diskutiert wie zum Beispiel drohende Verwahrlosung, Fluglärm und die geplante Autobahnüberdeckung. Die Themen werden bestimmt nicht ausgehen.

Leider hatten wir auch wieder das eine oder andere Mieterproblem zu lösen. Sei es wegen unerlaubter Tierhaltung oder wegen der üblichen Streitigkeiten unter Nachbarn, welche Probleme mit dem Zusammenleben haben.

Ich möchte mich zum Abschluss bei meinen BeKo-Mitgliedern, dem Vorstand und den Angestellten der Genossenschaft für die gute Zusammenarbeit im Jahr 2010 bedanken.

Ihnen, liebe Leserinnen und Leser wünsche ich ein konfliktarmes und gesprächsvolles Jahr!

Hans Pelloni
Obmann der Betriebskommission





Bericht der Finanzkommission

Die unverändert zusammengesetzte Finanzkommission, bestehend aus Dr. Wolfgang Harder, Juan-Pedro Schaltegger und Armin Imoberdorf, blickt auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Wie gewohnt beurteilten die Mitglieder der Finanzkommission die Verzinsung des Anteilscheinkapitals 2010 und besprachen mit der Revisionsstelle das Jahresergebnis. Die finanziell gesunde Situation erlaubt es, das Anteilscheinkapital auch für das Jahr 2010 wiederum zum maximal zulässigen Satz von 2.5% zu verzinsen.

Auch im Jahr 2010 beanspruchten die verschiedenen Kontrollaufgaben einen grossen Teil der vier durchgeführten Sitzungen. Neben der quartalsweisen Überwachung des Budgets und weiterer Kennzahlen wurden im Jahre 2010 die Vertragsbedingungen der Personalvorsorge neu ausgehandelt. Daraus resultieren ab dem Geschäftsjahr 2011 wesentlich tiefere Risikoprämien, was den Vorstand veranlasste, diese Einsparungen unseren Mitarbeitenden durch eine bessere Vorsorgelösung weiterzugeben.

Für das Bauprojekt Albisrieden wurden 2010 rund CHF 17 Mio. zusätzliches Fremdkapital aufgenommen. Massgebend für die Kapitalbeschaffung ist der verbindliche Cash-Plan, welcher erlaubt, die Restfinanzierung des Neubaus mit den Banken termingerecht zu verhandeln. Die Finanzkommission führt laufend Gespräche mit den Banken, um eine sinnvolle und günstige Finanzierung sicherstellen zu können.

Es ist erfreulich, dass für die Finanzierung unserer Bauaktivitäten in der Höhe von 21.8 Mio. Franken nur 17 Mio. Franken zusätzliche Hypotheken nötig waren und die übrige Finanzierung durch unseren Cashflow erfolgen konnte.

Bekanntlich ist der Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO, und nicht mehr der Hypothekenzinssatz der ZKB die Grundlage für die Berechnung und Festlegung der höchstzulässigen Mietzinssumme. Anfang Dezember 2010 hat das Bundesamt für Wohnungswesen BWO eine weitere Senkung des Referenzzinssatzes von 3 auf 2,75 Prozent bekannt gegeben.

Entgegen den allgemeinen Erwartungen wird diese Reduktion bei unserer Genossenschaft aber keine Änderung der Mietzinse per 1. April 2011 bewirken. Denn dank des guten Geschäftsganges in den letzten Jahren war es möglich, mit unseren Mietzinsen – teilweise erheblich – unter den maximal zulässigen zu bleiben. Unsere Mieterinnen und Mieter profitieren somit weiterhin von einem günstigen Mietzins. Zwar geben wir die Zinssatzsenkung um 0,25 Prozentpunkte nicht weiter, berechnen aber die Mieten weiterhin nicht mit den maximalen Kalkulationsfaktoren. Die Finanzkommission und der Vorstand werden bei der nächsten Publikation des BWO im Juni 2011 die Lage neu beurteilen und die Mieterinnen und Mieter über die Mietzinsentwicklung informieren.

Die wesentlichen Risiken werden durch die Fachkommission Finanzen und Personal periodisch überprüft und notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in Protokollen dokumentiert und durch den Gesamtvorstand überwacht. Dabei wurde festgestellt, dass aktuell keine grösseren Risiken bestehen.



Dank gutem Kostenmanagement konnten die Budgets eingehalten werden. Die Finanzkommission dankt der Buchhaltungsstelle, Frau Mader und Herrn von Allmen, für das hervorragende Engagement im vergangenen Geschäftsjahr.

Armin Imoberdorf
Obmann der Finanzkommission



Rechtliches

Das Jahr 2010 war rechtlich gesehen wieder ein intensives, vor allem aber auch ein wegweisendes Jahr.

Selbstverständlich gab es auch im 2010 einige Diskussionen und Differenzen sowie teilweise unangenehme Begegnungen zwischen der Verwaltung und einzelnen Genossenschaffern und Mietern. Dies kann leider nicht vermieden werden. Entscheidend für die Beurteilung ist nach meiner Ansicht nicht, ob es solche Differenzen gibt, sondern wie hoch die Anzahl derselben ist. Diesbezüglich darf ich erfreulicherweise festhalten, dass die absolute Zahl streitbarer Fälle auf jeden Fall im akzeptablen Bereich liegt.

Einiges an juristischer Feinarbeit verlangte das Projekt Wehntalerstrasse. Aus rechtlicher Sicht galt es die unbefriedigenden Vorgaben der Stadt Zürich bezüglich der Neugestaltung des letzten „L“s an der Wehntalerstrasse entweder anzufechten oder umzusetzen, beziehungsweise das Bestmögliche daraus zu machen. Der Vorstand hat in Absprache mit den beteiligten Rechtsanwältinnen, Architekten und Fachleuten

entschieden, den Weg an die Baurekurskommission des Kantons Zürich zu gehen. Ziel war es, entweder den Entscheid der Stadt Zürich umzustossen oder wenigstens klare Grundlagen für die weitere Planung zu erhalten. Damit dies gelang, mussten innert kurzer Frist umfangreiche Akten mit Fotos, Situationsplänen und eine stichhaltige, nachvollziehbare Begründung eingereicht werden. Zudem hat der *Sunnige Hof* bei der Baurekurskommission der Stadt Zürich eine Begehung vor Ort (einen sogenannten Augenschein) verlangt. Dieser wurde antragsgemäss durchgeführt. Der *Sunnige Hof* nutzte die Gelegenheit, um vor Ort die eigenen Argumente mit klaren Worten darzulegen, nicht nachvollziehbare Argumente der Stadt zu kontern und die Richter von der Richtigkeit des eigenen Standpunkts zu überzeugen. Das Resultat des Gerichtsverfahrens dürfte mittlerweile bekannt sein. Die Baurekurskommission hat den Entscheid der Stadt grundsätzlich geschützt, aber – und das darf an dieser Stelle positiv erwähnt werden – dem *Sunnige Hof* auch die Möglichkeit gegeben, sich weiterzuentwickeln. Es ist aufgrund des vorliegenden

Entscheidend nun deutlich geworden, wie es an der Wehntalerstrasse weitergehen kann. Das Resultat können Sie bereits besichtigen. Der Vorstand des *Sunnige Hof* hat entschieden, den Entscheid nicht ans Verwaltungsgericht weiterzuziehen und die bestehenden Häuser sanft zu sanieren. Dies erlaubt es, in einigen Jahren die Planung neu an die Hand zu nehmen und dann die Situation umfassend neu zu beurteilen. An dieser Stelle darf lobend erwähnt werden, dass die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und den involvierten Fachpersonen bestens funktioniert hat. Alle Beteiligten haben sich den Dank redlich verdient.

Im Vorstand und in den Kommissionen wurden auch in diesem Jahr diverse Diskussionen darüber geführt, ob einzelne Reglemente angepasst oder ergänzt werden sollen. Ziel war es jeweils, die bestehenden Reglemente und die dahinter stehenden Bedürfnisse zu erfassen, zu hinterfragen und wo nötig neu zu definieren und die Resultate in verständliche Worte zu fassen. Für Juristen und für Laien kein leichtes Unterfangen...



Ich selbst bin der Überzeugung, dass dem Vorstand diese Arbeit durchwegs gut gelungen ist.

Dr. iur. Wolfgang Harder
Vorstandsmitglied

Bericht der Geschäftsstelle

Wer kann sich in der Stadt Zürich noch eine Wohnung leisten? Für einen grossen Teil der Familien liegen die marktüblichen Mietpreise auf einem nicht mehr erschwinglichen Niveau. Dieser Entwicklung wollen wir wie auch andere Baugenossenschaften entgegenwirken.

Im Oktober 2010, mit dem Bezug der ersten Etappe in unserem Neubau Albisrieden, fanden viele Menschen ein neues Zuhause in unserem äusserst gelungenen und qualitativ guten Neubau. Und das zu moderaten Mietpreisen und erst noch in einem äusserst beliebten Zürcher Stadtquartier. Darauf sind wir stolz und wir danken allen Beteiligten, die mit Engagement daran arbeiten. Wohnen in Zürich soll auch künftig nicht nur ein Privileg für Menschen mit hohem Einkommen sein. Der *Sunnige Hof* wird seinen Teil dazu beitragen.

Alle waren erleichtert, als die Zeit der besetzten Häuser an der Wehntalerstrasse im August 2010 endlich ein Ende fand. Das Beste aus der Situation zu machen schien nicht immer einfach. Besonders die angrenzen-

de Anwohnerschaft brauchte viel Geduld. Seit Dezember 2010 sind die Häuser an die Stiftung Domicil vermietet. Die Stiftung ermöglicht Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Chancen mehr haben, eine Wohnung zu bekommen und garantiert uns als Vertragspartner die regelmässige Zahlung der Mieten und eine professionelle Begleitung ihrer Untermieter. Die Siedlungskommission Wehntalerstrasse engagiert sich vorbildlich für die Integration des Projekts in die Siedlung und trägt so dazu bei, dass das Zusammenleben mit den neuen Mietern gut gelingt.

Im Frühling wurden unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter anlässlich einer Informationsveranstaltung über die Zukunft der Siedlung Mattenhof orientiert. Eine umsichtige und bedürfnisgerechte Planung, insbesondere hinsichtlich Umsiedlungen und Vermietung, ist enorm wichtig, sind doch Menschen betroffen, die über Generationen in diesem Quartier leben. Die Ausstellung des Architekturwettbewerbs Ende 2010 im Glattzentrum hat gezeigt, dass das Interesse allgemein sehr gross ist, nicht nur mieterseitig.

Katrin Siegfried Gehring



Wir werden alles daran setzen, der Komplexität des Projektes gerecht zu werden.

Das von der Betriebskommission ausgearbeitete Freiflächen- und Spielplatzkonzept trägt seine ersten Früchte. In der Siedlung Wetzikon wurde der neue Spielplatz mit dem Drachen Nepomuk Ende Jahr fertig gestellt. Die Umsetzung des Konzeptes auf unsere weiteren Siedlungen wird Schritt für Schritt vorgenommen.

Der *Sunnige Hof* hat eine vielseitige und gut ausgewogene Mieterschaft. Leider spielen sich ab und zu auch zwischenmenschliche Tragödien oder Unstimmigkeiten unter Mietparteien ab, in die wir als Geschäftsstelle involviert werden müssen. Zum Glück handelt es sich um Einzelfälle. Oft gelingt es uns, gemeinsam Lösungen zu finden oder unter den Parteien zu schlichten. Zudem konnte auch schon der Tipp an die Betroffenen, sich an eine Fachstelle zu wenden, für den Moment weiterhelfen.

Bei Zahlungsschwierigkeiten ermuntern wir Betroffene an dieser Stelle, sich frühzeitig an den *Sunnige Hof*

zu wenden und nicht zu viel Zeit vergehen zu lassen. Vielleicht lässt sich das eine oder andere Problem bei einem Gespräch klären, oder wir haben die Möglichkeit, eine Beanspruchung des Solidaritätsfonds zu prüfen.

2010 war für den *Sunnige Hof* in jeder Hinsicht ein intensives Jahr. Besonders im personellen Bereich wurde die Geschäftsstelle hart geprüft. Der unerwartete Tod unseres langjährigen Immobilienbewirtschafters Walter Binder im Februar hat tiefe Betroffenheit im Team ausgelöst und war für alle ein Schock. Erst gegen Ende des Jahres konnte die Lücke im baulichen Bereich wieder gefüllt werden. Wir erinnern uns an Walter Binder als einen zuverlässigen und kompetenten Kollegen, der viel im *Sunnige Hof* bewirkt hat.

Ende des Jahres wurde die Geschäftsstelle erneut von einem Schicksalsschlag getroffen. Christoph Schweiss, der erst seit 2006 als Geschäftsführer tätig war, musste sich innerhalb kürzester Zeit krankheits halber aus dem beruflichen Leben verabschieden. Seine herausragenden Leistungen für den *Sunnige*

Hof verdanken wir an dieser Stelle nochmals ausdrücklich. Dank eines gut funktionierenden Teams, das professionell und umsichtig agiert, konnte die schwierige Zeit seines Rücktritts gut überbrückt werden.

Ein Höhepunkt im Jahr 2010 waren bestimmt die Circus-Monti-Vorstellungen, welche der *Sunnige Hof* exklusiv seinen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern offerierte. Es sind genau solche Anlässe, welche das Aufeinanderzugehen erleichtern und Gespräche untereinander ermöglichen. Eine gute Kommunikation mit Ihnen liegt uns am Herzen, denn Sie sind das Herz der Genossenschaft, liebe Bewohnerinnen und Bewohner unserer Siedlungen – Herzlichen Dank! Ein grosses Dankeschön auch an den Vorstand und an alle Mitarbeitenden für die gute Zusammenarbeit und an alle weiteren Personen, die täglich an unserer Genossenschaft mitwirken.

Katrin Siegfried Gehring
Geschäftsführerin ad interim



Wohnungswechsel

	Siedlung	Umsiedlungen	Vermietungen
1	Sunnige Hof, Probsteistrasse, Moosacker	2	3
2	Wehntalerstrasse	1	15 ¹
3	Dübendorfstrasse, Probsteistrasse	2	3
4	Altwiesenstrasse, Mattenhof, Dübendorfstrasse, Hohmoos	8	9
5	Else Züblin-Strasse, Albisriederstrasse	24 ²	43 ³
6	Dübendorfstrasse 172–192	2	5
7	Sunnige Hof 8a und 8b	0	1
8	Albisriederstrasse 332	0	2
9	Tüffenwies	1	7
10	Wetzikon Morgenrain	1	14
11	Dörflistrasse, Friedheimstrasse, Krokusweg	1	5
	Total	42	107
	Total Umsiedlungen und Vermietungen	149	

¹ davon 11 EFH an Stiftung Domicil

² davon 16 Umsiedlungen in Neubau Albisrieden

³ davon 37 Vermietungen in Neubau Albisrieden

Geburten

Joshua und Luca Keller	Dörflistrasse 14	06. 01. 2010
Livio Matteo Fehr/Bühlmann	Morgenrainstrasse 31	22. 01. 2010
Robin Elias und Noah Laurin Kunz-Arnet	Wehntalerstrasse 195	28. 02. 2010
Fabrizio Angelo Bucher	Moosacker 27	28. 04. 2010
Stefan Berger	Dübendorfstrasse 428	01. 05. 2010
Celina Bürgin	Morgenrainstrasse 33	26. 05. 2010
Julian Simon Kunze	Probsteistrasse 132	10. 06. 2010
Llamiro Liam Ciampi	Dübendorfstrasse 202	11. 06. 2010
Leonardo Sebastiano Bruno	Moosacker 14	07. 07. 2010
Joséphine Lepori Müller	Hohmoos 44	10. 07. 2010
Valentina Samira Rubelli Vogt	Probsteistrasse 138	10. 08. 2010
Joshua MacMillan van de Pol	Albisriederstrasse 320	25. 08. 2010
Alessio Moffa	Morgenrainstrasse 16	28. 11. 2010

Wir wünschen den Familien viel Freude mit dem Nachwuchs! Bitte melden Sie Geburten bei der Geschäftsstelle. Jedes neugeborene Kind erhält einen Kinder-Anteilschein über 250 Franken.



Todesfälle

Walter Binder Immobilienbewirtschafter

23. Februar 2010

Heinz Rösler	Dörflistrasse 14	04. Januar	2010
Ruth Wernli	Dübendorfstrasse 182	26. Januar	2010
Rosa Gschwend	Tüffenwies 23	07. Mai	2010
Hilda Hürzeler-Eschmann	Dörflistrasse 14	02. Juni	2010
Marie Zenerino	Dübendorfstrasse 230	15. Juni	2010
Esther Albert	Else Züblin-Strasse 15	03. Juli	2010
Lisbeth Kleiner	Sunnige Hof 8b	30. Juli	2010
Hans Schwendimann-Meier	Else Züblin-Strasse 37	31. Juli	2010
Oskar Werenbold	Albisriederstrasse 332	08. August	2010
Hilda Ambühl	Else Züblin-Strasse 59	14. August	2010
Roger Friedli	Dörflistrasse 10	09. September	2010
Elly Dörflinger	Dörflistrasse 14	30. September	2010
Frida Bodmer	Albisriederstrasse 332	18. Oktober	2010
Franz Weber	Else Züblin-Strasse 48	27. Oktober	2010
Andres Regli	Hohmoos 2b	28. Oktober	2010
Jakob Wälti	Albisriederstrasse 320	05. November	2010
Martha Leemann-Brunner	Albisriederstrasse 332	11. November	2010
Verena Klumpp-Fischer	Else Züblin-Strasse 54	21. November	2010
Eugen Eichenberger	Albisriederstrasse 308	23. November	2010
Albertine Friedli	Dörflistrasse 10	08. Dezember	2010
Rosa Fenner	Tüffenwies 29	17. Dezember	2010
Zäzilia Weber	Else Züblin-Strasse 48	25. Dezember	2010



Jahresrechnung

Erläuterungen zur Jahresrechnung 2010

Aktiven

Der Saldo unserer Bankkonti konnte dank einer effizienteren Finanzplanung reduziert werden, die Wertschriften bestehen aus zinslosen Anteilscheinen. Die Bereinigung einiger langwieriger Mietzinsausstände führt zur Senkung der Mieterforderungen. Die Kosten im Brandfall Mattenhof wurden von der GVZ ausgeglichen, so dass sich die übrigen Forderungen hauptsächlich aus der Kostenübernahme der PflEGewohngruppe und der Sicherstellung beim EWZ zusammensetzen. Die kontinuierlich steigenden Heizenergiekosten schlagen sich in der Aktiven Rechnungsabgrenzung nieder. Die restlichen Häuser im hinteren Teil der Siedlung Else Züblin wurden abgerissen und entsprechend ausgebucht. Im Gegenzug sind die ersten zwei Mehrfamilienhäuser des Neubaus aktiviert worden. Durch die vielen laufenden Bauprojekte, aber auch wegen Verzögerungen bei einigen Endabrechnungen, hat sich der Saldo der Baukonti erhöht.

Passiven

Die Kreditoren sind abhängig von Höhe und Zahlungsfristen der einzelnen Rechnungen. Es wird jedoch darauf

geachtet, dass die Termine auch eingehalten werden. Aus der Passiven Rechnungsabgrenzung wurde der Rest der Rückstellung für den Abbruch in Albisrieden aufgelöst. Das Fremdkapital hat sich im selben Umfang erhöht wie die Aktivierung des Neubaus Albisrieden, alle anderen Bau- und Sanierungsvorhaben konnten aus der laufenden Rechnung erwirtschaftet werden. Der Erneuerungsfonds wird nach den Richtlinien geäufnet und das Genossenschaftskapital ist hauptsächlich durch die Neuvermietung in Albisrieden angewachsen.

Ertrag

Die Mietzinsreduktion vom letzten April hat zu geringeren Mietzinseinnahmen geführt. Auch die durch die Neuvermietung der beiden Mehrfamilienhäuser in Albisrieden ausgelöste Umsiedlungswelle hat dazu beigetragen; es wurden einige Objekte frei, die eine etwas intensivere Kontrolle und Wiederinstandstellung erforderten, was zu längeren Leerständen führte. Der Verkauf der Wertschriften im Jahr 2009 hatte zu ausserordentlichem Ertrag geführt. Diese Einnahmen bewegen sich entsprechend unserer Geschäftstätigkeit wieder auf normalem Niveau.

Aufwand

Die diversen Bauprojekte haben unseren Kapitalbedarf ansteigen lassen, was sich trotz des tiefen Zinsniveaus in den Fremdkapitalzinsen niederschlägt. An der Wehntalerstrasse musste das Projekt für einen Ersatzneubau aufgegeben werden. Die aufgelaufenen Planungskosten wurden in den Liegenschaftenunterhalt ausgebucht. Aufgrund der Neubewertung diverser Häuser – insbesondere im Gebiet Mattenhof – durch die Gebäudeversicherung sind auch die Versicherungsprämien angepasst worden. Der Verwaltungsaufwand (Administration, Personal, Siedlungskommissionen etc.) ist stabil geblieben. Das Gebiet Mattenhof wird finanziell auf seine Umgestaltung vorbereitet, weshalb dafür keine Fondseinlagen mehr getätigt werden können. Die Ausbuchung der damals besetzten Häuser an der Wehntalerstrasse hat im Vorjahr die Abschreibungen nach oben schnellen lassen. Die aufgelösten und Entsteuerten Reserven aus dem Jahr 2007 sind nun aufgebraucht und die Steuerlast gestaltet sich wieder zu Gunsten des Steueramtes.



Gewinn

Auch in diesem Rechnungsjahr konnte genügend Gewinn erwirtschaftet werden, um die Verzinsung des Genossenschaftskapitals mit 2.5% zu ermöglichen.

Xaver von Allmen
Leiter Finanzen

Bilanz per 31. Dezember 2010

Aktiven

	31.12.2010		31.12.2009
	CHF		CHF
Flüssige Mittel	821'100		2'049'629
Wertschriften	20'000		20'000
Mieterforderungen	26'750		42'559
Übrige Forderungen	330'894		481'649
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	770'515		640'878
Total Umlaufvermögen	1'969'259		3'234'714
Immobilien	159'250'076		144'037'191
- Nettoanlagekosten	195'689'656		181'588'552
- Amortisationskonto	-29'576'502		-30'877'665
- Heimfallkonto	-6'863'078		-6'673'696
Baukonti	16'040'134		12'573'050
Betriebseinrichtungen	97'746		100'400
Total Anlagevermögen	175'387'956		156'710'641
TOTAL AKTIVEN	177'357'214		159'945'355

Passiven

	31.12.2010	31.12.2009
	CHF	CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'285'185	3'211'123
- Kreditoren	1'734'077	1'379'469
- Passive Rechnungsabgrenzungsposten	1'551'109	1'831'654
Langfristige Verbindlichkeiten	107'077'000	90'408'000
- Hypotheken im 1. Rang	97'500'000	80'700'000
- Hypotheken im 2. Rang	9'577'000	9'708'000
Weitere langfristige Verbindlichkeiten	18'565'272	18'596'320
- Anleihe Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	17'900'000	17'900'000
- Hypothekarisch gesicherte Darlehen	350'000	385'000
- Darlehen	300'000	300'000
- Kinderanteilscheine	15'272	11'320
Total Fremdkapital	128'927'457	112'215'443
Erneuerungsfonds	39'118'637	38'582'537
Solidaritätsfonds	2'194'810	2'187'384
Total Fonds	41'313'447	40'769'921
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	6'485'850	6'337'850
Gesetzlicher Reservefonds	450'500	442'000
Bilanzgewinn		
- Vortrag vom Vorjahr	8'836	12'404
- Betriebsvorschlag	171'125	167'738
Total Eigenkapital	7'116'310	6'959'992
TOTAL PASSIVEN	177'357'214	159'945'355

Betriebsrechnung 2010

	2010 CHF	2009 CHF
Mietzinseinnahmen	15'812'436	16'129'288
Zinserträge	4'404	9'476
Diverser Ertrag	50'738	47'437
Ausserordentlicher Ertrag	14'837	561'864
Total Ertrag	15'882'415	16'748'065
Fremdkapitalzinsen	3'314'262	3'138'360
Liegenschaftenunterhalt	4'936'186	4'194'098
Sachversicherungen	137'147	140'347
Nebenkosten (Abgaben und Gebühren)	855'745	898'351
Verwaltungsaufwand	1'581'206	1'602'064
Fondseinlagen	2'848'260	3'144'468
Abschreibungen	1'982'233	3'446'388
Steuern	56'251	16'251
Total Aufwand	15'711'290	16'580'327
BETRIEBSVORSCHLAG	171'125	167'738

Anhang

Allgemein

	2010 CHF	2009 CHF
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Verpfändete Aktiven (Liegenschaften Nettobuchwert)	159'250'076	144'037'191
Beanspruchte Kredite	125'327'000	108'693'000
- Hypothekarkredite	107'077'000	90'408'000
- Anleihe EGW	17'900'000	17'900'000
- Hypothekarisch gesicherte Darlehen	350'000	385'000
Feuerversicherungswerte	328'612'700	328'572'500
- Liegenschaften (Gebäudeversicherungswert)	327'775'000	327'797'500
- Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	737'700	675'000
- EDV Einrichtungen	100'000	100'000
Personalaufwand	2'044'110	2'052'176
- Personalaufwand Betriebspersonal (enthalten im Liegenschaftunterhalt)	1'116'799	1'090'639
- Personalaufwand Verwaltungspersonal (enthalten im Verwaltungsaufwand)	927'311	961'537
Vorstandsentschädigung (enthalten im Verwaltungsaufwand)	129'312	126'175
- Allgemein* (Sitzungsgelder, Pauschalspesen)	75'125	89'188
- Baukommission	54'188	36'988

* Die maximal zulässige Entschädigung für die Vorstandsmitglieder beläuft sich, gemäss Art. 19. des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement), auf CHF 95'379.

Risikomanagement

Wir haben uns mit den Risiken, welche die Jahresrechnung und das Tätigkeitsumfeld unserer Genossenschaft betreffen, in einem periodischen Prozess befasst und gemäss unserer Einstufung aus der Risikobeurteilung Massnahmen ergriffen, die Schlüsselrisiken zu vermeiden respektive eingegangene Schlüsselrisiken einzudämmen und zu überwachen. Auf Basis der derzeit verfügbaren Informationen bestehen nach unserer Einschätzung gegenwärtig und in absehbarer Zukunft keine wesentlichen Risiken, einzeln betrachtet und in Summe, die den Fortbestand unserer Genossenschaft gefährden.

Verzeichnis der Fonds per 31. Dezember 2010

	2010 CHF	2009 CHF
Gesetzlicher Reservefonds		
Bestand am 1. Januar	442'000	431'000
Einlage laut Beschluss der GV	8'500	11'000
Bestand am 31. Dezember	450'500	442'000
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	38'582'537	36'749'620
1% Zuweisung vom Gebäudeversicherungswert	2'848'260	3'144'468
Entnahmen für Sanierungen	-2'312'160	-1'311'551
Bestand am 31. Dezember	39'118'637	38'582'537
Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar	2'187'384	2'165'350
Einlagen	87'447	181'034
Entnahmen	-80'020	-159'000
Bestand am 31. Dezember	2'194'810	2'187'384
Amortisationskonto		
Bestand am 1. Januar	30'877'665	30'439'626
Einlagen	1'733'305	3'195'061
Entnahmen	-3'034'468	-2'757'022
Bestand am 31. Dezember	29'576'502	30'877'665
Heimfallkonto		
Bestand am 1. Januar	6'673'696	6'484'314
Einlagen	189'382	189'382
Bestand am 31. Dezember	6'863'078	6'673'696

Verzeichnis der Hypotheken per 31. Dezember 2010

	Bestand am 1.1.2010 CHF	Veränderung im Jahr 2010 CHF	Bestand am 31.12.2010 CHF
1. Rang			
- Zürcher Kantonalbank	60'100'000	16'800'000	76'900'000
- Migros Bank	10'000'000	0	10'000'000
- Kantonale Beamtenversicherungskasse	5'600'000	0	5'600'000
- UBS	5'000'000	0	5'000'000
	80'700'000	16'800'000	97'500'000
2. Rang			
- Pensionskasse der Stadt Zürich	9'708'000	-131'000	9'577'000
Total Hypotheken	90'408'000	16'669'000	107'077'000
Darlehen und Anleihen			
Anleihe EGW	17'900'000	0	17'900'000
Darlehen Eidgenossenschaft	385'000	-35'000	350'000
Darlehen Stiftung St. Konrad	300'000	0	300'000
Total Darlehen und Anleihen	18'585'000	-35'000	18'550'000
Total Hypotheken und Darlehen	108'993'000	16'634'000	125'627'000

Verzeichnis der Liegenschaften per 31. Dezember 2010

Siedlung	Erstehungsjahr	Anlagekosten am 1.1.2010 CHF	Veränderungen im Jahr 2010 CHF	Anlagekosten am 31.12.2010 CHF
Sunnige Hof, Moosacker	1943	16'376'223	744'108	17'120'332
Wehntaler	1944, 2002	17'997'851	0	17'997'851
Probstei	1945	5'968'165	45'679	6'013'844
Mattenhof, Hohmoos	1946, 1947, 2003	32'638'415	214'621	32'853'035
Else Züblin	1950, 1952, 1974, 2010	22'406'580	12'779'703	35'186'283
Eichacker	1958	10'524'941	0	10'524'941
Weibelacker	1969	1'931'757	0	1'931'757
Müliacher	1974	3'747'917	0	3'747'917
Tüffenwies	1976	19'329'370	0	19'329'370
Morgenrain	1995	29'306'343	2'272	29'308'615
Krokusdörfli	1997	21'360'990	314'721	21'675'711
Total		181'588'552	14'101'103	195'689'656

Verwendung des Bilanzgewinns

per 31. Dezember 2010

Vorschlag des Vorstandes zu Handen der GV

	2010	2009
	CHF	CHF
Vortrag vom Vorjahr	8'836	12'404
Betriebsvorschlag	171'125	167'738
Bilanzgewinn	179'960	180'142
Einlagen in den gesetzlichen Reservefonds	9'000	8'500
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 2.5%	159'672	162'806
Vortrag auf neue Rechnung	11'288	8'836
	179'960	180'142

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof Zürich für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

BDO AG

Zürich, 18. Februar 2011

Philipp Egger

ppa. Andreas Suter
Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Zugelassener Revisionsexperte



Generalversammlung

Stand: 31.12.2010

Revisionsstelle
BDO AG

Vorstand
Heinz Klausner, Präsident
Wolfgang Harder, Vizepräsident

Siedlungs-
kommissionen

Betriebskommission
Hans Pelloni

Baukommission
Roland Stadelmann

Finanzkommission
Armin Imoberdorf

Weitere Vorstandsmitglieder:
Juan-Petro Schaltegger, Simone Landolt Muccioli, Markus Hany,
Snezana Blickenstorfer, Eva Sanders (Städtische Delegierte)

Geschäftsführer
Christoph Schweiss
ab 1.12.2010
Geschäftsführerin ad interim
Karin Siegfried Gehring

Finanzen
Xaver von Allmen,
Leiter Finanzen

Buchhaltung
Susanne Mader

Bau und Unterhalt
Beat Müller, Projektleiter Bau, Stv. GF

Immobilienbewirtschaftung
Peter Schneider
Brigitte Fäh

Zentrale Dienste
Sonja Scheiwiler
Assistenz Geschäftsführung

Empfang und Vermietung
Rosmarie Wenger
Silvana Stoller

Siedlung Albisrieden
Hauswarte:
Andreas Fanger, Rolf Gerber

Reinigung/Waschkarten:
Sabine Fanger, Getrud Kauflin,
Idda Mühlebach, Radoje Savic,
Stojanka Savic

Siedlung Grünau:
Hauswart:
Werner Müller

Reinigung/Waschkarten:
Gina Müller

Siedlung Wehntalerstrasse:
Hauswart:
Pascal Härtli

Reinigung:
Pascal Härtli

Siedlung Dörflistrasse:
Hauswart:
Pascal Härtli

Reinigung:
Remo Simeone

Siedlungen Schwamendingen:
Hauswarte:
Roland Kessler
Robert Bossi

Reinigung:
Ornella Hürzeler

Siedlung Wetzikon
Hauswart / Reinigung:
Heini Blattner
ab Feb. 2011
Reto Jörimann

Gärterteam:
Christian Wäcklerle
Arthur Oganjan
Chuc Tran

*Wir laden Sie schon heute
herzlich ein!*

Die Generalversammlung 2012

wird am
Freitag, 1. Juni 2012
im Hotel Spirgarten
durchgeführt.

Anträge an die 68. Generalversammlung
sind bis 30. März 2012 schriftlich der
Geschäftsstelle zuhänden des Vor-
standes einzureichen.

