

 **SUNNIGE HOF**
GESCHÄFTSBERICHT

20
18

LAGEBERICHT	4
VORWORT	5
DER SUNNIGE HOF AUF EINEN BLICK	6
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	8
ZIELE & STRATEGIE	9
GESCHÄFTSVERLAUF	10
PERSONELLES & UMWELT	18
CHANCEN & RISIKEN	20
AUSBLICK	21
JAHRESRECHNUNG	22
BILANZ	23
ERFOLGSRECHNUNG	25
GELDFLUSSRECHNUNG	26
ANHANG	27
VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS	34
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	35
DIVERSES	36
ORGANIGRAMM	37
GEBURTEN & TODESFÄLLE	38
UMSIEDLUNGEN & VERMIETUNGEN	41
WOHNUNGSVERZEICHNIS	42
EINLADUNG GENERALVERSAMMLUNG 2020	44

LAGEBERICHT

VORWORT

EINFÜHRUNG DER PRÄSIDENTIN DES VERWALTUNGSRATS

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer
Liebe Leserinnen und Leser

2018 war ein herausforderndes Jahr für den Sunnige Hof. Es stand im Zeichen von Veränderungen und strategischer Neuausrichtung. Ein gravierender Einschnitt war beim Bereich «DerService» erforderlich. Eine durch den Verwaltungsrat beauftragte externe Untersuchung zeigte, dass die aufgebauten personalintensiven Dienstleistungen langfristig nicht in einen kostendeckenden Bereich geführt werden konnten. Mit dem Projekt hatte der Verwaltungsrat einen grossen Schritt gewagt, mit dem Ziel, die Lebensqualität zu steigern und die Siedlungen zu beleben. Zu seinem grössten Bedauern musste der Verwaltungsrat im Frühling entscheiden, die externen Betriebe von «DerService» per Ende Juli 2018 einzustellen, was leider auch die Beendigung von Arbeitsverhältnissen zur Folge hatte. In dieser anspruchsvollen Umbruchphase erfolgte ein Führungswechsel: Die beiden Co-Geschäftsführer Karin Kull und Markus Hany gaben ihre Geschäftsführerpositionen auf, und Bruno P. Baumberger übernahm interimistisch die Geschäftsführung im Sunnige Hof. Die Herausforderungen waren hoch. Es ist ihm mithilfe seines Teams gelungen, die reibungslose Kontinuität des Tagesgeschäfts zu gewährleisten und für die notwendige Stabilität zu sorgen. Gemeinsam mit den Mitarbeitenden konnte er die von der Einstellung betroffenen Betriebe von «DerService» erfolgreich umwandeln. Es freut uns sehr, dass wir für alle vier betroffenen Bereiche Partner gefunden haben, die die Dienstleistungen selbständig und auf eigene Rechnung weiterführen. Wir sind ausserdem sehr dankbar, dass alle betroffenen Mitarbeitenden zeitnah wieder eine Stelle fanden.

Oberste Priorität hatte für uns, zur Ruhe zu finden und die Arbeit im Sunnige Hof weiter zu professionalisieren. Wir arbeiten daran, die Führungsarbeit auf allen Ebenen zu verbessern und sicherzustellen, dass das Controlling und Reporting kontinuierlich verfeinert und optimiert werden. Insbesondere wird für eine transparente Rechnungsführung im nächsten Jahr freiwillig der Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER eingeführt.

Auch das Liegenschaftsportfolio wurde im Rahmen der Überarbeitung der Langzeitplanung überprüft. In der Planung ist

festgehalten, wann welche Siedlung erneuert wird. Anstelle von Ersatzneubauten haben wir uns teilweise für Sanierungen entschieden. Der aktuelle Stand der Langzeitplanung wird, wie bereits im Jahr 2014, an der nächsten Generalversammlung präsentiert.

Trotz den Herausforderungen konnten wir 2018 auch viele Erfolge verzeichnen. Mit der Zustimmung zu zwei Bauprojekten an der Generalversammlung haben wir einen wichtigen Schritt für günstige familien- und altersfreundliche Wohnungen getan. Getreu unserem Motto «Gemeinsam schaffen wir schöne Lebensräume für Jung und Alt» setzen wir uns dafür ein, ein breites Angebot von unterschiedlichen Wohnungen in der Stadt Zürich und im Zürcher Oberland anzubieten. Dort sind im Frühjahr und Herbst die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaffer in der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf eingezogen. Bereits herrscht reges Leben in der Siedlung. Trotz der anspruchsvollen Vermietungssituation im ländlichen Gebiet entwickelt sich die Vermietung äusserst positiv. Erfreuliche Ergebnisse zeichnen sich auch im Mitwirkungsprozess ab. Es liegen konkrete Ideen für die Stärkung von Meinungsbildungsprozessen und genossenschafts- und siedlungsinterne Kommunikation vor. Daraus gingen zwei gemeinsame Anträge der Mitwirkungsgruppen und des Verwaltungsrats hervor, die an der Generalversammlung 2019 zur Abstimmung kommen.

Für das Engagement und die gute Zusammenarbeit in diesem bewegten und teilweise auch schwierigen Jahr bedanke ich mich besonders bei den Mitarbeitenden. Die Situation war anspruchsvoll. Umso mehr freue ich mich über die Erfolge, die wir verzeichnen durften. Wir zählen nicht nur zu den innovativen Genossenschaften, wir sind auch in Sachen Kosten kompetitiv unterwegs, wie der Vergleich des Mieterfrankens auf Seite 18 zeigt. Wir sind zuversichtlich, dass wir die Weichen richtig gestellt haben und für die Zukunft gut aufgestellt sind!



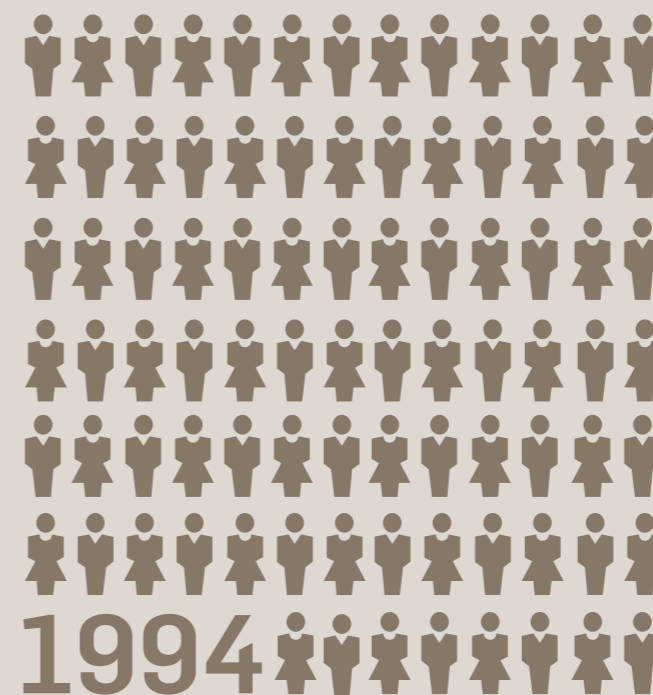
Snezana Blickenstorfer
Präsidentin des Verwaltungsrats

DER SUNNIGE HOF AUF EINEN BLICK

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

	Einheit	2018	2017
Immobilienportfolio			
Bruttoanlagekosten inkl. Baukonti	Mio. CHF	629.7	575.7
Gebäudeversicherungswert vermietete Liegenschaften	Mio. CHF	550.5	426.3
Nettoanlagekosten Liegenschaften	Mio. CHF	534.4	484.0
Anzahl Wohnobjekte	Anzahl	1591	1494
Anzahl neu gebaute Wohnungen	Anzahl	102	181
Mietzinseinnahmen	Mio. CHF	26.8	23.3
Bruttorendite in % der Bruttoanlagekosten	%	4.7	5.5
Leerstandsquote	%	2.55	2.01
Erneuerungsfonds	Mio. CHF	35.6	37.1
Erneuerungsfonds in % der Gebäudeversicherungswerte	%	6.5	8.7
Finanzierung			
Verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. CHF	505.0	455.6
Verzinsliche Verbindlichkeiten in % der Bruttoanlagekosten	%	80.2	79.1
Durchschnittliche Restlaufzeit der verz. Verbindlichkeiten	Jahre	8.9	8.3
Effektiv für die Fremdmittel durchschn. bezahlter Zinssatz	%	1.39	1.49
Ergebnis			
Jahresgewinn	Mio. CHF	0.9	0.6
Cashflow Betrieb	Mio. CHF	11.8	8.4
Einlagen Erneuerungsfonds	Mio. CHF	5.3	4.2
Abschreibungen auf Liegenschaften	Mio. CHF	5.0	3.6
Abschreibungen in % von Bruttoanlagewert Liegenschaften	%	0.90	0.86
Diverses			
Anzahl Mitarbeitende (Festangestellte)	Anzahl	49	62
Anzahl Mitarbeitende (Vollzeitäquivalent)	Anzahl	39.8	51.2
Anteil Frauen im Führungsteam	%	60	67
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	Anzahl	39	42
Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter	Anzahl	1994	1838
Solidaritätsfonds	Mio. CHF	2.0	2.0

Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter



Anzahl neu gebaute Wohnobjekte



Mietzinseinnahmen in Millionen CHF



Anzahl Wohnobjekte



Bruttoanlagekosten in Millionen CHF



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Liegenschaften weiterhin beliebte Anlageobjekte

Die starke Bauindustrie ist und bleibt einer der wesentlichen Wirtschaftsfaktoren der schweizerischen Gesamtwirtschaft. Der Mietwohnungsmarkt profitierte 2018 weiterhin vom andauernden Wirtschaftsaufschwung. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat während vielen Jahren auch die Bautätigkeit massiv in diesen Sektor investieren lassen, was in den letzten Jahren zu einem deutlich höheren Wohnungsangebot geführt hat. Viele Neubauten in ländlichen Gemeinden zeigen daher bereits heute strukturell höhere Leerstände, was auch der Sunnige Hof in Mönchaltorf zu spüren bekommt. Trotz der rückläufigen Nachfrage sind Mietliegenschaften als Anlageobjekte weiterhin gesucht. Dies ist auf das anhaltende Negativzinsumfeld zurückzuführen, das Immobilien im Vergleich zu Anleihen attraktive Renditen generieren lässt.

Positiver Ausblick trotz Turbulenzen

Die gesamtwirtschaftlichen Risiken haben sich in letzter Zeit deutlich erhöht. Die Sorgen um eine Eskalation des Handelskonflikts zwischen den USA und China bestehen weiterhin. Dazu kommen Turbulenzen vor dem Jahresende an den globalen Finanzmärkten. Die exportorientierte Schweiz wird daher 2019 aufgrund der globalen Abschwächung einen Gang zurückschalten müssen. Trotz der schwierigeren Rahmenbedingungen bleibt der Ausblick für die Schweizer Wirtschaft positiv.

Keine rasche Zinserhöhung zu erwarten

Die von Banken prognostizierte Inflationsrate für 2019 von 0.7% liegt unter der Rate von 2018. Vor diesem Hintergrund sieht die Schweizerische Nationalbank (SNB) keinen Handlungsbedarf für rasche Zinserhöhungen. Ein schwächeres Wirtschaftswachstum und rückläufige Inflationsraten sprechen weiterhin für niedrige Geldmarktzinsen. Positive Leitzinsen in der Schweiz sind nach wie vor nicht so schnell zu erwarten. Die Europäische Zentralbank dürfte sich frühestens zu Ende des nächsten Jahres dazu bewegen, ein erstes Mal die Leitzinsen anzuheben, und würde dann auch der Schweizerischen Nationalbank (SNB) den Spielraum geben, ihre Zinsen ein erstes Mal zu erhöhen.

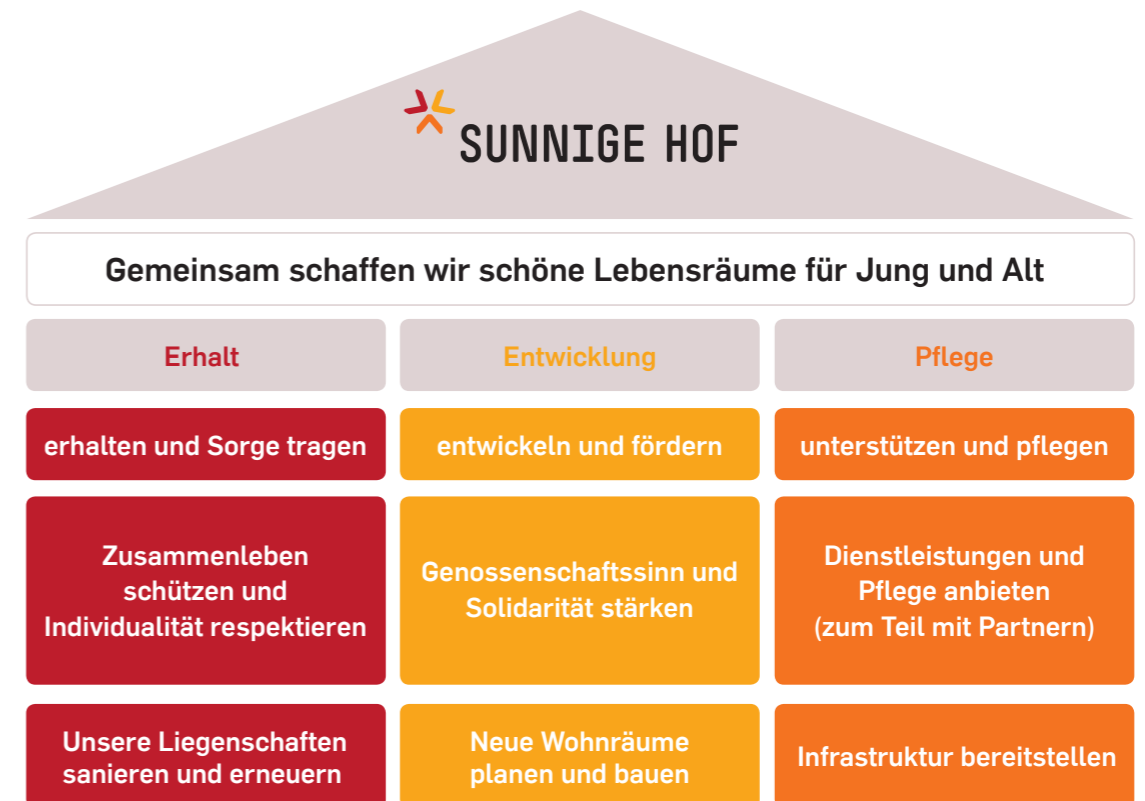
Referenzzinssatz auf neuem Tiefstand

Im Juni 2017 verkündete das Bundesamt für Wohnungswesen die Senkung des Referenzzinssatzes auf 1.5%, da der massgebliche hypothekarische Durchschnittzinssatz den Schwellenwert von 1.625% unterschritten hatte. Dieser Durchschnittzinssatz, der sich als mittlerer Zinssatz aus allen ausstehenden Hypotheken errechnet, ist im Dezember 2018 auf den neuen Tiefstand von 1.47% gesunken. Beim Neuabschluss von Hypotheken mit kurzer bis mittlerer Laufzeit wird dieser Zinssatz noch immer meist unterschritten. Die Abwärtstendenz wird daher noch eine Weile anhalten. Ein Wiederanstieg des Referenzzinssatzes vor 2021 ist selbst im Falle einer ersten Leitzinsanhebung im Jahr 2019 höchst unwahrscheinlich.

ZIELE & STRATEGIE

Die jährliche Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Genossenschaft diente der Erarbeitung von notwendigen Korrekturen der strategischen Stossrichtung und der Formulierung von Massnahmen. Abgesehen vom Beschluss, Dienstleistungen in Zukunft durch externe Profis umsetzen zu lassen und nur in äusserst seltenen, gut begründeten Fällen selbst durchzuführen, wurden nur graduelle Korrekturen veranlasst. Ein generelles Bekenntnis zum schonenden Umgang mit den personellen und finanziellen Ressourcen und eine weitere Professionalisierung aller geschäftlich relevanten Prozesse sind die wichtigsten Beiträge, um verloren gegangenes Vertrauen Schritt für Schritt wiederherzustellen. Im Speziellen werden folgende Einzelmassnahmen in Angriff genommen:

- Aussergewöhnliche Projekte von langfristiger Tragweite werden im Vorfeld viel breiter in der Genossenschaft diskutiert. Die Mitwirkungsgruppen sind bereits mit grossem Engagement daran, hierfür passende Kommunikationsformen zu entwickeln.
- Die Qualität der Führungsarbeit wird mit verschiedenen Massnahmen, wie diverse Weiterbildungen und Trainings, auf allen Ebenen verbessert.
- Mit der Einführung verschiedener Controlling-Instrumente wie beispielsweise Management-Informationssystem (MIS) wird der Verwaltungsrat sicherstellen, dass das Controlling und Reporting auf allen Führungsebenen kontinuierlich verfeinert und in hoher Qualität umgesetzt werden.
- Der interimistisch eingesetzte Geschäftsführer wird mit seinem Team alle relevanten Prozesse überprüfen und, wo nötig, anpassen. Erste Resultate sind bereits vorhanden.



GESCHÄFTSVERLAUF

BAUTÄTIGKEIT

Sanieren, ersetzen, instand halten entsprechend der Langzeitplanung Bau

2018 hat der Sunnige Hof dazu genutzt, die Langzeitplanung Bau zu überarbeiten. Entsprechend dieser Planung wird gebaut, saniert oder erhalten – immer mit dem Ziel, schöne Lebensräume für Jung und Alt zu schaffen. An der Generalversammlung 2019 wird über die Langzeitplanung informiert.

Lebendiger Mattenhof

Seit Oktober 2017 sind alle 381 Wohnungen beider Etappen bewohnt, und es ist ein lebhaftes Mattenhof-Quartier entstanden. Die Umgebungsarbeiten konnten im Frühjahr 2018 abgeschlossen werden. Seitdem wurden zusätzliche Bäume und Hecken gepflanzt und eine Boulebahn erstellt. Im Sommer 2019 wird es auch zusätzliche Sonnensegel auf den erhöhten Plätzen geben.

Mängelbehebungen

Weiter werden laufend die Mängel aus den Abnahmen und der zweijährigen Garantie erledigt. Nach dem Bezug der zweiten Etappe wurden Probleme bei der Heizanlage festgestellt. Mehrere Bewohnerinnen und Bewohner empfanden das Wohnklima in ihrer Wohnung als unangenehm. Es wurden verschiedene Messungen in den Wohnungen und Einstellungen in der Heizzentrale durchgeführt. In der Zwischenzeit wurden zusätzliche Anpassungen und Optimierungen an den komplexen Steuer- und Regelfunktionen der Heizungsanlage vorgenommen und diese um eine Software für die Auswertung von Daten ergänzt. Das Ergebnis zum Jahresende 2018 war, dass die zu kalten Wohnungen jetzt spürbar und messbar wärmer geworden sind. Gemeinsam mit der Total- und Generalunternehmung HRS sind weitere Massnahmen zur Verbesserung geplant.

Erstbezug in Mönchaltorf

Im Mai 2018 startete der Bezug der ersten Etappe, und im November 2018 konnten auch die Wohnungen der zweiten Etappe bezogen werden. Die Bauarbeiten verliefen im Zeitplan, und die gesamte Überbauung konnte mängelfrei übergeben werden.

Um das gemeinschaftliche Zusammenleben zu fördern, wird eine Wohnung im Erdgeschoss als Siedlungskommissions-Lokal zur Verfügung gestellt, damit sich die Bewohnerinnen und Bewohner zu Kaffee&Kuchen, zum Basteln, zu Gymnastik, zum Kartenspielen und zu vielem mehr treffen können.

Der Bau für die dritte Etappe startete im Juni 2018 und ist in vollem Gange. Hier entstehen insgesamt 41 Wohnungen, und Denner konnte als Gewerbemieter gewonnen werden.

Für die weitere Planung der vierten Etappe wurde anlässlich der letzten Generalversammlung im Juni 2018 der Grundsatzentscheid zur Nutzungsänderung zugunsten des Projekts «Wohnen im Alter» abgeholt. Die dazu erforderliche Teilrevision des Gestaltungsplans Silbergrueb für das Baufeld der vierten Etappe wird zu gegebener Zeit noch an einer Gemeindeversammlung vor das Mönchaltorfer Stimmvolk kommen.

Pilotprojekt «DasHaus» schreitet voran

Seit dem Baustart im Dezember 2017 laufen die Bauarbeiten für den Neubau Else Züblin West auf Hochtoren. Aufgrund der konsequenten Ausrichtung auf altersfreundliche Wohnungen hat sich der Zeitplan leicht verzögert. Der Bezug der 78 Wohnungen und 18 Pflegezimmer verschiebt sich deshalb voraussichtlich auf Februar 2020.

Nach vier Jahren Vorbereitungszeit legten Snezana Blickentorfer und Bersanti Mozzetti gemeinsam mit Rolf Kaufmann, Inhaber Allco AG, und den Architekten im Juni den Grundstein für das Pilotprojekt «DasHaus». Mit den besten Wünschen für ein gelungenes Projekt haben sie die Zeitkapsel mit diversen Zeitdokumenten vor den geladenen Gästen und den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung Else Züblin vergraben.

Letzte Sanierungsarbeiten im Krokusdörfli

Nach umfassenden Sanierungsarbeiten 2017 in den Wohnungen wurden 2018 Umbauten in den Gewerberäumen ausgeführt. Die Gewerberäume konnten alle wiedervermietet werden.

Rieterstrasse strahlt in neuem Glanz

Die Sanierung konnte im November 2018 nach einem Jahr Arbeit erfolgreich abgeschlossen werden. Neu sind 26 moderne, schöne und günstige Kleinwohnungen entstanden. Die elektrischen Installationen, Heizung, Küche, das Bad und die Bodenbeläge wurden ersetzt. Zusätzlich wurden die Fassade und das Dach saniert. Ausserdem wurde die Umgebung komplett neu gestaltet, und der neue Sitzplatz lädt die Bewohnerinnen und Bewohner zum gemütlichen Beisammensein sein.

BAUPROJEKTE

Neubau Mattenhof 3

An der Generalversammlung 2018 wurde der Baukredit eingeholt. Der gewonnene Gesamtleistungswettbewerb von Gross Generalunternehmung AG ZH mit dem Architekturbüro Galli Rudolf Architekten AG basiert auf der neuen Teilrevision der städtischen Bau- und Zonenordnung (BZO 2016). Da gegen diese Teilrevision 32 Rekurse eingingen, hat sich die Inkraftsetzung immer wieder verzögert. Seit November 2018 ist die Teilkraftsetzung der BZO 2016 erfolgt, und Baueingaben können auf Basis der neuen BZO eingereicht werden. Diese wird Anfang 2019 eingereicht werden.

Im Rahmen des Mitwirkungsprozesses wurde das Gemeinschafts- und Gewerbeangebot überprüft. So werden jetzt neben einem Fitnessraum auch ein Gymnastikraum und ein Mehrzweckraum sowie Hobbyräume auf den einzelnen Geschossen entstehen. Die Gewerbeflächen haben sich daher reduziert.

Projektierungskredit Ersatzneubau Probstei

An der Generalversammlung 2018 wurde der Projektierungskredit für die Durchführung eines Wettbewerbs für einen Ersatzneubau in der Siedlung Probstei eingeholt. Bevor es aber mit dem geplanten Architekturwettbewerb losgeht, wird eine Bedarfsanalyse zum bestehenden Wohnungsmarkt durchgeführt. Dabei wird das Wohnungsangebot in Schwamendingen untersucht. Diese Bedarfsanalyse wird neben den bestehenden Siedlungen des Sunnige Hof auch Schwamendingen mit der zukünftigen Entwicklung miteinbeziehen. Mit dem Ergebnis der Bedarfsanalyse kann dann – mit Einbezug der Mitwirkungs-Arbeitsgruppe – das Raumprogramm erarbeitet werden. Anschliessend kann die Vorbereitung für den Architekturwettbewerb erfolgen. Dies wird voraussichtlich Ende 2019 so weit sein.

Sanierung der Siedlung Sunnige Hof in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege

Die von Architekt K. Kündig im typischen Heimatstil geschaffenen Reiheneinfamilienhäuser der Siedlung Sunnige Hof strahlen Idylle und Romantik aus. Die Häuser aus dem Jahr 1943 gelten als schützens- und erhaltenswert. Seit 2016 steht die Siedlung deshalb unter Denkmalschutz. Das fortgeschrittene Alter der Häuser bedingt einen umfassenden Sanierungsaufwand. Ende 2017 wurden die Planungsarbeiten für die Sanierung aufgenommen. Die Bestandsaufnahme umfasste die Begehung sämtlicher 51 Wohneinheiten und bildete umfassend den Istzustand ab, auf dessen Grundlage der Sanierungsumfang definiert wird. In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und weiteren Spezialisten, Fachplanern und Unternehmern wurden verschiedene Sanierungsansätze und Vorgehensweisen geprüft. Primär wurde ein substanzieller Sanierungsbedarf bei den Hauptfassaden, Schopfanbauten, Kellergeschossen, der Haustechnik und Werkleitungen festgestellt.

Die Umsetzung der Sanierung wird anhand eines Prototyps durchgeführt, welcher als Modell für die Denkmalpflege dient und gleichzeitig die Machbarkeit der gewünschten Optionen plausibilisiert. Auf dieser Basis können die definitiven Massnahmen und Kosten optimiert und im Rahmen der Gesamtsanierung auf alle nachfolgenden Häuser übertragen werden. Geplant ist, dass dieser Prototyp im Sommer 2019 bei drei zusammenliegenden Reiheneinfamilienhäusern der Siedlung umgesetzt wird. Sowohl diese wie auch die restlichen 48 Häuser werden während der gesamten Sanierungsarbeiten bewohnbar sein.

Berechnung Hauptnutzflächen-Kennzahlen

In den letzten Monaten hat der Sunnige Hof, in Zusammenarbeit mit dem externen Büro ARCHIPEL, die Berechnung der Hauptnutzflächen-(HNF)-Kennzahlen und Kostenkennwerte der Neubauprojekte Mönchaltorf, Else Züblin West, Mattenhof 1&2 und Mattenhof 3 in Angriff genommen. Als Hauptnutzfläche wird die Wohnfläche bezeichnet. Dazu gehören alle Räume, die sich innerhalb der Wohnung befinden wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche sowie sämtliche Erschliessungsflächen (Gang usw.). Werden die Nebennutzflächen (Kellerabteile, Reduits, Waschküchen, Abstellkammern und Estriche) zur Wohnfläche hinzugezählt, ergibt dies die Nutzfläche. Für die Berechnungen des Sunnige Hof wird das Reduit zur Hauptnutzfläche dazugezählt, da es zur vermietbaren Fläche zählt. Für den Mietvertrag ist die vermietbare Nutzfläche massgebend. Diese Kennzahlen werden an der Generalversammlung 2019 präsentiert.

Digitalisierung der Vermietungspläne

Die Digitalisierung schreitet auch in der Bauabteilung voran. Zukünftig wird es alle Vermietungspläne digital geben. Das heisst, auch alle alten handgezeichneten Pläne z.B. der Siedlung Hohmoos aus dem Jahr 1947 oder der Siedlung Moosacker aus dem Jahr 1943 werden aus dem Archiv geholt und für jede Wohnung als Vermietungsplan digitalisiert. Dieser Aufwand wird den zukünftigen Unterhalt und die Vermietung sehr vereinfachen. Ein wichtiger Aspekt bei diesem Projekt ist auch die Datensicherung.

ÖKOLOGIE

Sunnige Hof gehört zum Energiegrossoverbraucher

Im Kanton Zürich gelten Unternehmen mit einem Wärmeverbrauch von mehr als fünf Gigawattstunden oder einem Elektrizitätsverbrauch von mehr als 0,5 Gigawattstunden pro Jahr als Energiegrossoverbraucher. Mit dem Ersatzneubau Else Züblin West hat der Sunnige Hof diese Hürde überschritten und muss gemäss Energiegesetz den Energieverbrauch analysieren und zumutbare Massnahmen zur Verbrauchsreduktion realisieren. Eine verbesserte Energieeffizienz senkt nicht nur die Kosten, sondern schont zudem die Ressourcen und entlastet die Umwelt. Um die Energieeffizienz zu steigern, sind drei Vollzugswege möglich: die Kantonale Zielvereinbarung, die Universalzielvereinbarung sowie die Energieverbrauchsanalyse. Der Energieberater Giordano Pauli der Firma Savenergy Consulting hat dem Sunnige Hof in Absprache mit dem AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft) die Kantonale Zielvereinbarung empfohlen. Diese Variante eignet sich bestens für Genossenschaften mit verschiedenen Siedlungen im Kanton Zürich. Sie lässt Grundeigentümer grösstmöglichen Spielraum im Bereich der Zieldefinition und der Umsetzung innert zehn Jahren. Bereits getätigte Massnahmen zur Energieeinsparung werden siedlungsübergreifend angerechnet, z.B. Photovoltaikanlagen. Der aktuelle Stand der Energienutzung wird inklusive der bisher getätigten Leistungen im Energiebereich transparent dargestellt. Dazu gehört insbesondere der Energieverbrauch für Wärme respektive Licht. Mit einer jährlichen Berichterstattung wird die Einhaltung des Zielpfades überprüft.

WECHSEL DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Im April 2018 kam es zu einem Geschäftsführerwechsel. Die beiden Co-Geschäftsführer Karin Kull und Markus Hany haben ihre Geschäftsführerpositionen aufgegeben. Um eine reibungslose Kontinuität des Tagesgeschäfts zu gewährleisten, wurde Bruno P. Baumberger als Geschäftsführer (a.i.) eingestellt. Bruno P. Baumberger ist ein langjähriger Interimgeschäftsführer mit Einsätzen im In- und Ausland. Er hat sowohl das theoretische Rüstzeug (MBA der State University von New York) wie auch die praktische Erfahrung aus der

Führung von mehreren Betrieben, um das Mandat erfolgreich auszuüben.

Karin Kull unterstützt Bruno P. Baumberger weiterhin als Leiterin Finanzen und Geschäftsleitungsmitglied. Gemeinsam bilden sie mit Denise Hochstrasser, Leiterin Kommunikation, und Katrin Gondeck, seit September 2018 Leiterin Bau, die Geschäftsleitung. Ergänzt wird das Führungsteam durch Patrick Bucher, Leiter Betrieb.

Der Auftrag an den Geschäftsführer ist klar definiert und besteht unter anderem in der weiteren Professionalisierung der Geschäftsprozesse. Bruno P. Baumberger gelang es, in kurzer Zeit das Vertrauen der Mitarbeitenden zu gewinnen und sich einen umfassenden Überblick über die Prozesse und Abläufe im Sunnige Hof zu verschaffen. An zahlreichen Veranstaltungen kam er mit den Genossenschafterinnen und Genossenschäftlern ins Gespräch und konnte sich so rasch ein Bild über die Stimmung in der Genossenschaft machen.

UMB AU «DERSERVICE»

Vor rund drei Jahren hat die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof als Teil ihrer neuen Strategie verschiedene Dienstleistungsangebote für die Genossenschaftsmitglieder ins Leben gerufen, um die Lebensqualität in den Siedlungen und im Quartier zu erhöhen. Eine durch den Verwaltungsrat beauftragte und von einer externen Beratungsfirma im ersten Quartal durchgeführte Untersuchung zeigte, dass die personalintensiven Dienstleistungen langfristig nicht in einen kostendeckenden Bereich geführt werden konnten. Der Verwaltungsrat musste deshalb zu seinem grössten Bedauern die externen Betriebe von «DerService» per Ende Juli 2018 schliessen. Dies betraf «DieWäscherei», «DieReinigung», «DerCoiffure» und «DieFüsse». Für das geplante Restaurant des Projekts «DasHaus» wurde ein externer Betreiber gesucht. Die genossenschaftlichen Dienstleistungen (z.B. «DasSeniorencafe», «DerFitnessraum») blieben erhalten. Mit dem Projekt «DerService» hat der Verwaltungsrat einen grossen Schritt gewagt. Bedauerlicherweise ist der Mut nicht belohnt worden. Dieser Entscheid hatte leider auch die Beendigung von Arbeitsverhältnissen zur Folge. Den betroffenen Mitarbeitenden hat der Sunnige Hof individuelle Lösungen angeboten und unterstützte sie bei der Stellensuche mit einem Coaching. Erfreulicherweise haben alle betroffenen Mitarbeitenden zeitnah wieder eine Stelle gefunden.

Weiterführung der betroffenen Bereiche

Um den Genossenschafterinnen und Genossenschäftlern und der externen Kundschaft die Services weiterhin anbieten zu können, beschloss die Geschäftsleitung, die betroffenen Betriebe umzubauen. Die Bemühungen, Partner zu finden, die

die Dienstleistungen selbstständig und auf eigene Rechnung weiterführen würden, war erfolgreich. Für alle vier Bereiche konnten passende Anschlusslösungen gefunden werden.

Aurelia Hardegger, die den Fusspflegesalon «DieFüsse» als Betrieb des Sunnige Hof geführt hat, übernahm den Fusspflegesalon per 1. August in Albisrieden. Unter bestehendem Namen führt sie den Salon selbstständig weiter und konnte Ende Jahr mit einem zufriedenstellenden Ergebnis abschliessen.

«DerCoiffure» wurde nach der Sommerpause unter dem Namen «MaRi's Hair» am 1. September wiedereröffnet. Marina Ristic hat gemeinsam mit ihrer Kollegin Julia Correia den Schritt in die Selbständigkeit gewagt und einen gelungenen Start im Mattenhof hingelegt.

Sandra Silva, eine ehemalige Mitarbeiterin von «DieReinigung» hat sich entschieden, im Mattenhof auf eigene Rechnung einen Reinigungsdienst anzubieten. Viele Kundinnen und Kunden können so weiterhin vom Service profitieren. Das Angebot «DieReinigung» wird seit dem 1. August zusätzlich mit «proper job» weitergeführt. Der Dienst vermittelt seit über zehn Jahren in der ganzen Schweiz erfahrene Haushaltshilfen. «proper job» stellt das Reinigungspersonal zu fairen Löhnen und guten Arbeitsbedingungen an, und das zu bezahlbaren Preisen für die Kundschaft.

Für Kundinnen und Kunden von «DieWäscherei» steht seit Ende August im ehemaligen Lokal von «DieWäscherei» im Mattenhof eine Annahme- und Abholstelle für ihre Wäsche bereit. Betrieben wird die Stelle von der Firma «Bubble Box». Im zweiten Quartal 2019 wird die Annahmestelle durch ein Schliessfachsystem ersetzt, das der Kundschaft erlaubt, rund um die Uhr Wäsche abzugeben und nach 48 Stunden wieder abzuholen.

Die Suche nach einem Pächter für das Restaurant im Neubau «DasHaus» in der Siedlung Else Züblin zeigte Erfolg. Ende Jahr standen drei mögliche Betreiber zur Auswahl. Der Verwaltungsrat wird im ersten Semester 2019 einen Entscheid fällen.

Durch die Neuorganisation der personalintensiven Dienstleistungen konnte die Servicepauschale im Mattenhof von CHF 45 auf CHF 33 gesenkt werden.

Angepasste Begleitstudie der Age-Stiftung

Während zwei Jahren untersucht die Soziologin Joëlle Zimmerli gemeinsam mit dem Ökonomen Beat Fellmann im Auftrag der Age-Studie das Dienstleistungsangebot des Sunni-

ge Hof. Die Arbeit zur Begleitstudie hat im Winter 2017/18 begonnen, sie wurde zwischenzeitlich ausgesetzt und im Herbst 2018 nach dem Umbau eines Teils der Dienstleistungen wieder aufgenommen. Die gewonnenen Erfahrungen aus dem Umbau der Dienstleistungen werden integriert. Diese Erkenntnisse fliessen in die Weiterentwicklung der bestehenden Dienstleistungen ein, unter anderem in die Projektentwicklung von «DasHaus». Die Studie wird nach dem ersten Betriebsjahr von «DasHaus» in Albisrieden abgeschlossen.

EINFÜHRUNG MANAGEMENT-INFORMATIONSSYSTEM (MIS)

Im Laufe des Herbsts wurde ein Management-Informationssystem (MIS) eingeführt, das es dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung erlaubt, rasch und effizient die wichtigsten Kennwerte der Unternehmung mit Zahlen und Grafiken zu überwachen, damit allfällige Veränderungen und Gefahren frühzeitig erkannt und Massnahmen ergriffen werden können.

SPARKURS

Der im Sommer eingeschlagene Sparkurs, bei dem konsequent alle vorgeschlagenen Sparmöglichkeiten umgesetzt wurden, zeigt erfreuliche Resultate. So wurden beispielsweise die traditionellen Adventsanlässe dieses Jahr nicht von externen Partnern durchgeführt, sondern vom eigenen Personal organisiert und veranstaltet.

ÜBERPRÜFUNG BETRIEBLICHE ABLÄUFE

Der neue Geschäftsführer hat zusammen mit seinem Führungsteam eine vollständige Überprüfung der Prozesse und Tätigkeiten in Angriff genommen. Ziel dieser intensiven Arbeit ist es, die Effektivität und Effizienz von Abläufen zu untersuchen. Tätigkeiten, die keinen Mehrwert bringen, sollen eliminiert werden. Dabei wird auch das Kosten-Nutzen-Verhältnis von Arbeiten überprüft. Die Geschäftsleitung rechnet damit, dass diese Arbeit bis im Sommer 2019 abgeschlossen werden kann.

ERFOLGREICHE GENERALVERSAMMLUNG

Weil die Kapazität im Theater Spirgarten ausgeschöpft war, fand die Generalversammlung dieses Jahr neu in der Halle 622 in Oerlikon statt. Die Genossenschafterinnen und Genossenschäftler konnten zum ersten Mal elektronisch abstimmen. Dies vereinfacht das Abstimmungsprozedere massiv und spart zudem Zeit. Das Verfahren hat sich bewährt und wird nun in Zukunft bei allen Generalversammlungen eingesetzt.

Dreimal Ja an der Generalversammlung

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter stimmten an der Generalversammlung über drei Vorlagen ab. Der Baukredit für den Mattenhof 3, der Projektierungskredit für den Ersatzneubau Probstei und der Grundsatzentscheid zum Projekt «Wohnen im Alter» in Mönchaltorf wurden angenommen.

Mit dem Ja zum Baukredit des Mattenhofs 3 kann der Bau von 84 Wohnungen, mehrheitlich Kleinwohnungen, beginnen.

Mit der Zustimmung zum Projektierungskredit für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für den Ersatzneubau Probstei haben die Genossenschafter den Weg für das Projekt geebnet. Mit dem Ja zum Grundsatzentscheid zur Nutzungsänderung zugunsten des Projekts «Wohnen im Alter» in Mönchaltorf kann das Projekt unter Einbezug der definierten Faktoren weiterverfolgt werden.

Zinssenkung beim Genossenschaftskapital

Der Verwaltungsrat hat der Generalversammlung die stufenweise Senkung der Verzinsung des Genossenschaftskapitals beantragt. Neu wird das Genossenschaftskapital 2018 zu 2% verzinst.

Im Zeichen der Mitwirkung

Neben den formellen Traktanden und der Abstimmung der Bauprojekte präsentierten die Arbeitsgruppen des Mitwirkungsprozesses in kurzen Beiträgen den aktuellen Stand ihrer Arbeit. Die Präsentationen zeigten, wie viel in den letzten Monaten geleistet wurde. Das Publikum war von der geleisteten Arbeit sichtlich beeindruckt. Der Zuspruch zu diesem Partizipationsprozess zeigte sich auch in der sehr hohen Zustimmung zum Antrag der Arbeitsgruppe Bauen zur Erarbeitung eines Konzepts zum Thema «Qualität, Transparenz und Mitwirkung im Planungs- und Bauprozess». Das Konzept wird der Generalversammlung nächstes Jahr vorgelegt.

VERÄNDERUNGEN IM VERWALTUNGSRAT

Nach vier Jahren kam es zu einem Wechsel beim städtischen Beisitz im Verwaltungsrat. Der städtische Delegierte Marcel Hochreutener hat seinen Posten Ende August bei der Stadt aufgegeben und konnte deshalb das Amt im Sunnige Hof bedauerlicherweise nicht mehr weiterführen. Der Verwaltungsrat dankt ihm für sein Engagement und die gute Zusammenarbeit. Wiebke Rösler Häfliger wurde vom Stadtrat als Nachfolgerin gewählt. Seit dem 1. September ist die diplomierte Architektin ETH und Direktorin des Amts für Hochbauten der Stadt Zürich Verwaltungsratsmitglied im Sunnige Hof. Die Stadtbaumeisterin will sich strategisch dafür einsetzen, dass gut gebaut wird und das Portfolio weiterhin in einem guten Zustand bleibt.

Dominique Lepori ist am 24. Oktober aufgrund unterschiedlicher Auffassung zu strategischen Fragen aus dem Verwaltungsrat zurückgetreten. Der Sunnige Hof bedauert ihren Entscheid und dankt Dominique Lepori für die Mitarbeit in einem herausfordernden Umfeld. Der Verwaltungsrat bleibt fachlich weiterhin voll handlungs- und geschäftsfähig. Eine Nachfolge wurde nicht gesucht.

VERMIETUNG

Erstvermietung Siedlung Silbergrueb

In Mönchaltorf entstanden in der ersten und zweiten Etappe 102 Wohnungen in der Siedlung Silbergrueb. Die Vermietungssituation in ländlichen Gebieten ist anspruchsvoller, als dies bei Wohnungen in der Stadt der Fall ist. Die Ressourcen in der Vermietungsabteilung des Sunnige Hof reichten allein nicht aus, um die Erstvermietung an diesem Standort abzuwickeln. Im Frühjahr 2018 wurde die Akquisition deshalb an die Vermarktungsfirma H&B Real Estate übergeben. Die Wohnungen wurden auf diversen Kanälen intensiv beworben. Dank den Anstrengungen der Vermarktungsfirma und den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle sind die Wohnungen in der ersten und zweiten Etappe mehrheitlich vermietet. Der Sunnige Hof rechnet damit, dass bis zum Beginn der Vermarktung der dritten Etappe alle noch verfügbaren Wohnungen vermietet sein werden.

Problemlose Wiedervermietung an der Rieterstrasse nach Sanierung

Die Sanierungsarbeiten an der Rieterstrasse gingen planmässig voran und konnten innerhalb eines Jahres abgeschlossen werden. Die kostengünstigen und schön ausgebauten Wohnungen konnten an dieser Lage in der Stadt Zürich problemlos wiedervermietet werden.

Vermietungstool zur vereinfachten Wohnungsvergabe

Bereits seit einiger Zeit arbeitet die Vermietungsabteilung bei ihren Neubauprojekten mit einer Vermietungssoftware. Um den kompletten Vermietungsprozess effizienter, einfacher und nachvollziehbarer zu machen, wurde beschlossen, ein neues Tool für die Erst- und Wiedervermietung einzuführen. Der Sunnige Hof hat dafür die Firma eMonitor, die unter anderem mit den Genossenschaften ABZ, FGZ und mehr als wohnen zusammenarbeitet, beauftragt. Dank der Software kann die Vermietungsabteilung interne Wartelisten elektronisch führen und Umsiedlungsgesuche online im System erfassen. Bei der Vergabe von Wohnungen werden basierend auf den Vermietungsgrundsätzen des Sunnige Hof Punkte mit unterschiedlicher Gewichtung verteilt. Damit ist in jedem Fall ein unparteiisches und objektives Auswahlverfahren gewährleistet. Bei der Erstvermietung können Interessentinnen und Interessenten ihre Daten online selbst eingeben. So entfällt

viel administrativer Aufwand, weil keine Papierdossiers mehr eingehen, die bearbeitet und beurteilt werden müssen. Ein weiterer Vorteil ist, dass keine offensichtlichen ungültigen Bewerbungen eingegeben werden können, die beispielsweise den Belegungsvorschriften widersprechen. Um diejenigen nicht auszuschliessen, die im Umgang mit digitalen Technologien nicht so geübt sind, ist neben der Onlineanmeldung nach wie vor eine Papieranmeldung möglich. Abgesehen von einer groben Vorselektion, die falsche Belegungen von vornherein ausschliesst, wird keine Auswahl getroffen. Die letzte Entscheidung trifft nach wie vor die Vermietungsabteilung nach einem persönlichen Gespräch. Die Software soll ab dem Frühjahr 2019 operativ werden.

KOMMUNIKATION

Lancierung neue Website

Im Hinblick auf die diesjährige Generalversammlung wurde die Website neulanciert. Die ehemalige Website war technisch veraltet und kostenintensiv im Unterhalt. Sie war ausserdem unübersichtlich und aufwendig in der Bewirtschaftung. Dank der neuen Website können nun Inhalte besser und übersichtlicher präsentiert werden, und das Leben, das in den Siedlungen herrscht, ist spür- und sichtbarer geworden.

Veröffentlichung Jubiläumspublikation

2017 wurde die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof 75 Jahre alt. Der Historiker Hansruedi Galliker hat anlässlich dieses Jubiläums die Geschichte des Sunnige Hof umfassend recherchiert und mit der Begleitung und Unterstützung des Kommunikationsteams in einem Buch festgehalten, das im Frühjahr 2018 erschienen ist. Das vielseitige Buch «Heute – Gestern – Morgen. 75 Jahre Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof» lädt auf 170 Seiten zum Lesen, Schmökern und Entdecken ein. Mit einer Vernissage im Hotel «Platzhirsch» wurde die Veröffentlichung der Publikation gebührend gefeiert.

Mitwirkungsprozess im Zeichen der genossenschafts- oder siedlungsinternen Kommunikation und Meinungsbildung

Aus dem im Dezember 2016 beschlossenen und im Frühjahr 2017 lancierten Mitwirkungsprozess ist eine Vielfalt von Projekten mit dem Ziel für mehr Gemeinschaft, mehr Austausch und mehr Partizipation entstanden. Dafür gingen beim Verwaltungsrat verschiedene Anträge der Arbeitsgruppen ein. 2019 werden mehrere Pilotprojekte wie «schwarzes Brett», Infopoints in den Siedlungen und Eröffnung eines Büchertreffs umgesetzt. Ausserdem werden zwei Arbeitsgruppen gemeinsam mit dem Verwaltungsrat der Generalversammlung 2019 Anträge unterbreiten. Die Arbeitsgruppe Mitwirkung beantragt die Etablierung von Siedlungsversammlungen, Siedlungsdelegierten und Siedlungsdelegiertenversamm-

lungen. Die Arbeitsgruppe Bauen wird dem obersten Organ das Konzept zur Begleitung von Bauprozessen vorstellen. Das Konzept soll aufzeigen, wie im Bereich Bauen eine nachhaltig hohe Siedlungs-, Bau- und Wohnqualität zu tragbaren Preisen erreicht werden und wie der Einbezug der Genossenschaftsmitglieder und der Informationsaustausch im gesamten Planungs- und Bauprozess verbessert werden können. Die Arbeitsgruppe Bauen wird sich in dem Rahmen auch mit der Langzeitplanung befassen.

FINANZIERUNG

Das gesamte Finanzierungsvolumen erhöhte sich im Jahr 2018 um CHF 49.4 Mio. auf CHF 505.0 Mio. Dem steht ein Immobilienbesitz (inkl. Baukonti) von CHF 629.7 Mio. gegenüber. Dies entspricht einem Fremdfinanzierungsgrad von 80.2% (Vorjahr 79.1%). Die erhöhte Verschuldungsquote ist auf die nach wie vor rege Bautätigkeit zurückzuführen.

Im Jahr 2018 konnte die Finanzierung für die Überbauung Mattenhof neu geregelt werden. Es wurden Kredite mit unterschiedlichen Laufzeiten zwischen 3 und 15 Jahren abgeschlossen. Dadurch erhöhte sich die durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten auf 8.9 Jahre (Vorjahr 8.3 Jahre). Damit ist der Sunnige Hof komfortabel aufgestellt.

Bei den im Jahr 2014 abgeschlossenen Zins-Swaps im Betrag von 53 Mio. CHF sind weiterhin Negativzinsen bis zu 0.75% zu bezahlen. Diese sind deshalb immer noch unattraktiv und haben die Rechnung mit CHF 0.4 Mio. belastet. Die Kosten im Jahr 2018 von CHF 0.4 Mio. wurden wiederum gegen die im 2014 gebildete Rückstellung verrechnet. Die Rückstellung beträgt nun per Ende 2018 CHF 0.7 Mio.

Aufgrund günstiger Neugeldaufnahmen und Anschlussfinanzierungen konnten die negativen Effekte aus den Zins-Swap-Geschäften abgemildert werden, was sich im gesunkenen durchschnittlichen Zinssatz von 1.39% gegenüber 1.49% im Vorjahr zeigt.

Einzahlungen in die Depositenkasse sind auch im dritten Jahr nach vor beliebt. Im Berichtsjahr verzeichnet der Sunnige Hof einen weiteren Anstieg um CHF 2.1 Mio. und registrierten am Jahresende Einlagen von CHF 11.8 Mio. Der Zinssatz wird den jeweiligen Marktverhältnissen angepasst und beträgt zurzeit 1.0% p.a.

ANALYSE DER JAHRESRECHNUNG

Vermögenstruktur

Die Zunahme bei den Liegenschaften ist zurückzuführen auf die Aktivierung der zweiten Bauetappe Mattenhof und der ersten und zweiten Bauetappe Mönchaltorf. Zudem wurden die Bauabrechnungen Tüffenwies und Else Züblin Nord verbucht. Die Liegenschaften im Bau beinhalten im Wesentlichen aufgelaufene Kosten der Neubauten Else Züblin West und Mönchaltorf dritte Bauetappe sowie der Sanierungen im Krokusdörfli, an der Dübendorfstrasse 217 und an der Rierstrasse.

Im Bereich mobile Sachanlagen wurden nebst den üblichen Erneuerungen in Fahrzeuge und Geräte investiert. Das Mobilien der Betriebe «DerCoiffure» und «DieWäscherei» wurde entweder verkauft oder vollständig abgeschrieben. Das nicht einbezahlte Genossenschaftskapital weist gezeichnete Anteilscheine aus, die erst im Jahr 2019 einbezahlt werden. Die übrigen kurzfristigen Forderungen beinhalten Vorauszahlungen für den Ausbau des Kindergartens im Mattenhof, die von der Stadt Zürich getätigt wurden. Die Finanzanlagen enthalten Vorauszahlungen für den Ausbau der Kita Sunnige Hof im Mattenhof. Unter aktiven Rechnungsabgrenzungen sind insbesondere die aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten für das zweite Halbjahr ausgewiesen.

Kapitalstruktur

Bei der Kapitalstruktur hat sich das Eigenkapital durch das im 2018 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2017 ausbezahlten Verzinsung des Anteilscheinkapitals und der Zeichnung von freiwilligem und Pflichtgenossenschaftskapital um CHF 2.1 Mio. erhöht. Dadurch blieb die Eigenkapitalquote trotz der Erhöhung des Fremdkapitals gegenüber dem Vorjahr stabil bei 5%. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten noch nicht fällige Rechnungen aus Bauprojekten, Unterhalt und Nebenkosten. Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten zeigen Amortisationsraten, die im nächsten Jahr zu zahlen sind. Die Abgrenzungsposten setzen sich zusammen aus ausstehenden Rechnungen, vorausbezahlten Mieten sowie Akontozahlungen für Nebenkosten. Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds entspricht dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich. Die langfristigen Rückstellungen enthalten u.a. eine Rückstellung von CHF 0.7 Mio. für die in Zukunft zu bezahlenden Negativzinsen auf den getätigten Zinsabsicherungsgeschäften.

Ertragslage

Die markante Erhöhung beim Mietertrag ist auf das erste vollständige Bezugsjahr der zweiten Etappe Mattenhof sowie auf die Mietzinserträge in Mönchaltorf seit Bezug zurückzuführen. Die Leerstandsquote ist im 2018 mit 2.55% (VJ 2.01%) wieder leicht erhöht. Dies mehrheitlich aufgrund von anfänglichen Leerständen in Mönchaltorf. Die aktivierten Eigenleistungen beziehen sich auf Leistungen des Verwaltungsrats und der Mitarbeitenden in den Bauprojekten.

Die übrigen Erträge beinhalten Erträge aus den angebotenen Dienstleistungen sowie aus den Verwaltungsmandaten für die Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich sowie für die neu dazugestossene Liberale Baugenossenschaft Höngg. Der Liegenschaftenaufwand hat sich im Vergleich mit dem Vorjahr durch die Zunahme an Wohneinheiten erhöht. Zudem wurden Rückstellungen gebildet für in Zukunft anstehende Sanierungen. Der Personalaufwand Betrieb enthielt im Vorjahr Leistungen im Bereich Nebenkostenabrechnung, die als aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen wurden. Im Berichtsjahr sind diese direkt bei den Personalkosten in Abzug gebracht worden. Der Verwaltungsaufwand und der Personalaufwand Verwaltung haben sich durch die Aufhebung der Dienstleistungen merklich reduziert. Das Betriebsergebnis konnte markant verbessert werden. Die Abschreibungen wurden analog zum Vorjahr auf allen Liegenschaften im ordentlichen Betrieb vorgenommen. Der Steueraufwand steht in direktem Zusammenhang mit dem erreichten Ergebnis. Es wurde ein Jahresgewinn von CHF 0.9 Mio. erzielt.

Finanzlage

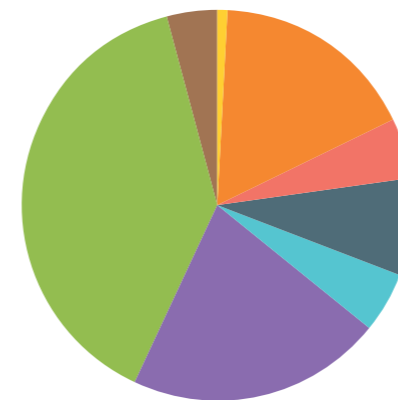
Den flüssigen Mitteln stehen entsprechende Lieferantenforderungen gegenüber. Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten werden im 2019 durch weiterführende Kredite abgedeckt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aufgrund der aktiven Bautätigkeit erwartungsgemäss nicht aus, um die im Berichtsjahr getätigten Investitionen von 61 Mio. CHF zu finanzieren. Mit Inanspruchnahme der mit unseren Kreditinstituten vereinbarten Kreditlimiten sowie der in die Depositenkasse einbezahlten Gelder konnte der Sunnige Hof seinen Zahlungsverpflichtungen stets in vollem Umfang nachkommen.

MIETERFRANKEN

Der Mieterfranken stellt dar, wofür die Mieteinnahmen anteilmässig ausgegeben werden. Die grössten drei Kostenfaktoren sind Rückstellungen und Abschreibungen auf Immobilien, die Kosten für den Unterhalt und Reparaturen der Liegenschaften und die Kapital- und Baurechtszinsen. Die Zinsen sind beim Sunnige Hof aufgrund der grossen Bautätigkeit in den letzten zehn Jahren höher als beim Vergleich des Regionalverbands Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dafür hat der Sunnige Hof einen Bestand der zu 90% jünger als zehn Jahre ist.

Mieterfranken

Sunnige Hof 2018



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, Anlässe inkl. GV, Geschäftsmobilien und Geschäftsbericht auch die Kosten für die eigene Zeitschrift, Verwaltungsratsentschädigungen, Siedlungskommissionen und die Mitwirkung.

	WBG 2016	SuHo 2018	SuHo 2017
Steuern	1%	1%	1%
Unterhalt, Reparaturen	19%	17%	16%
Abgaben	6%	5%	5%
Verwaltungsaufwand	8%	8%	10%
Übrige Kosten	6%	5%	9%
Kapital- und Baurechtszinsen	19%	21%	21%
Abschreibungen, Rückstellungen	39%	39%	36%
Betriebserfolg	2%	4%	2%

Um die Vergleichbarkeit zur Wohnbaugenossenschaften-Zürich-Darstellung des Mieterfrankens sicherzustellen, wurden die Kosten des Sunnige Hof gemäss den Vorgaben des Verbands den einzelnen Kategorien zugeordnet.

PERSONELLES & UMWELT

PERSONAL

Personelle Veränderungen

Eine von Bruno P. Baumbergers obersten Prioritäten bei seinem Antritt als Geschäftsführer (a.i.) war es, die nötige und erwünschte Ruhe unter den Mitarbeitenden wiederherzustellen. Gleich zu Beginn seiner Tätigkeit hat er mit jedem einzelnen Mitarbeitenden ein persönliches Gespräch geführt, um eine Bestandesaufnahme zu machen. Dank einer offenen und transparenten Kommunikation ist es ihm gelungen, die Mitarbeitenden wieder zu motivieren. Dies zeigte sich unter anderem bei der positiven Stimmung in den gemeinsamen Pausen und der enthusiastischen Umsetzung von grösseren Projekten wie beispielsweise den traditionellen Adventsanlässen.

Die Lücke, die der Abgang des Bereichsleiters «DerBau» Serge Bütler hinterlassen hat, konnte im Sommer durch die Verpflichtung von Katrin Gondeck geschlossen werden. Die Architektin hat im Frühherbst begonnen und sich sehr gut eingelebt. Sie vertritt den Bereich Bau kompetent in der Geschäftsleitung und in anderen Gremien.

Die Abteilung «DieFinanzen» war mit zwei Personen deutlich unterbesetzt. Im Frühjahr bekam sie deshalb Verstärkung von Robert Widmer. Nebst seiner Unterstützung in der Finanz- und Personalabteilung ist er ausserdem die Ansprechperson für die zwei durch den Sunnige Hof verwalteten Wohnbaugenossenschaftlichen Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes und Liberale Baugenossenschaft Höngg.

Mit Rosmarie Wenger ist Ende Dezember eine langjährige Mitarbeiterin der Vermietungsabteilung in Pension gegangen. Insgesamt fast zwanzig Jahre hat sie sich im Sunnige Hof engagiert. Sie wurde durch Susanne Weingärtner ersetzt, welche die von Rosmarie Wenger betreuten Siedlungen übernommen hat.

Externe Fachstelle für Mobbing, Diskriminierung und Belästigung

Seit dem Frühsommer 2018 haben die Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich bei Fällen von Mobbing, Diskriminierung oder sexueller Belästigung kostenlos von der externen Ver-

trauensstelle Fachstelle Mobbing und Belästigung beraten zu lassen. Sie werden im Vertrauen angehört, und falls notwendig werden Massnahmen durch die Fachstelle eingeleitet.

NACHHALTIGKEIT UND SOZIALES ENGAGEMENT

Verschiedene Aussenraumprojekte für mehr Artenvielfalt

2018 hat der Sunnige Hof in Zusammenarbeit mit dem Netzwerk Permakultur Planen für die ökologische Aufwertung der Aussenräume verschiedene Projekte initiiert. Die Aussenräume sollen Lebens- und Bewegungsraum für Mensch und Natur bieten, wo Qualitäten für die Nutzung und für die Ökologie ihren jeweils angemessenen Raum haben. Dadurch soll die Beziehung zwischen Mensch und Natur gestärkt werden. Das Engagement des Sunnige Hof ist in die Arten- und Lebensraumförderung der Stadt eingebunden.

Bis jetzt wurden im Rahmen dieser Strategie folgende Projekte umgesetzt:

- Essbarer Garten in der Siedlung Else Züblin
- Ansiedelung von vier Bienenvölkern auf den Flachdächern im Mattenhof
- Anlegen von Magerwiesen, auch Wildwiesen genannt, in der Siedlung Hohmoos
- Gemeinschaftsgarten im Mattenhof
- Pflanzentröge im Mattenhof
- Anpflanzen von Obstbäumen und Blumenwiesen in Mönchaltorf

Weitere Massnahmen wie Anpflanzen von Blumen- und Schmetterlingswiesen, Anbauen von Kräuterschnecken und Steinhäufen sind in Planung und werden voraussichtlich 2019 umgesetzt.

Strom vom Dach

Mehrere Photovoltaikanlagen liefern im Sunnige Hof Solarstrom. Derzeit werden die Anlagen in Else Züblin und im Mattenhof betrieben. Mit dem Bau von «DasHaus» ist eine dritte Anlage geplant. Wie viel Strom mit diesen Anlagen produziert wird, kann auf der Website unter der Rubrik «Nachhaltigkeit» mitverfolgt werden. Der produzierte Strom der Anlagen wird für den allgemeinen Stromverbrauch wie Licht, Lifte, Lüftungen, Waschküche, Keller und Garagen verwendet. Ausserdem können die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlungen Mattenhof und Else Züblin selbst produzierten Strom beziehen. Der überschüssige Strom wird ins Netz der Elektrizitätswerke Zürich eingespeist.



CHANCEN & RISIKEN

Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass trotz Unsicherheiten betreffend der kurz- und mittelfristigen Entwicklungen im Zinsumfeld die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft weiterhin stabil bleibt. Die für Neubau und Modernisierung erforderlichen Mittel können zur Verfügung gestellt werden.

Der Mitwirkungsprozess befindet sich in der Konsolidierungsphase und stellt weiterhin eine grosse Chance in Bezug auf die zukünftigen Entwicklungen der Genossenschaft dar.

GEPLANTE NEUBAUTEN

Die Unsicherheiten bezüglich der geplanten Neubauten Mattenhof 3 und der Probstei sind beseitigt. Die für die Bauvorhaben vorgegebenen Rahmenbedingungen basieren auf der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich. Die Rechtsmittelverfahren betreffend die neue BZO konnten inzwischen in massgeblichen Teilen beigelegt werden, was dazu führte, dass auf der neuen BZO basierende Baugesuche nunmehr eingereicht werden können. Das Risiko von Einsprachen durch die vom Bauprojekt Mattenhof 3 betroffene Nachbarschaft an der Dübendorfstrasse 333–339 stuft der Sunnige Hof weiterhin als gegeben ein.

Der Neubau «DasHaus» in Else Züblin West schreitet voran. Das vorgesehene Angebot von altersfreundlichen Wohnungen und 18 Alterspflegeplätzen stellt einen Pilotversuch für die Genossenschaft dar. Die Auswirkungen dieses Pilotversuchs auf die Genossenschaft stehen unter stetiger und genauer Beobachtung.

Die Vermietung der ersten bis dritten Etappen der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf birgt immer noch ein höheres Risiko von Leerständen, als dies bei Stadtwohnungen bekannt ist, doch sind die aktuellen Vermietungszahlen der ersten und zweiten Etappe deutlich positiver, als ursprünglich ange-

nommen. Der Vermietungsprozess wird weiter professionell begleitet. Ob in der vierten Etappe das Projekt «Wohnen im Alter» realisiert wird, hängt derzeit noch von der Bewilligung des Gestaltungsplans durch die Gemeinde Mönchaltorf sowie von den gemachten Erfahrungen im als Pilotprojekt geführten «DasHaus» in Albisrieden und einer Annahme durch die Generalversammlung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof ab.

EINFÜHRUNG INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

Zwecks Konsolidierung sämtlicher Risiken der Genossenschaft sowie eines lückenlosen Überblicks durch den Verwaltungsrat über alle relevanten Risiken der Genossenschaft wurde weiter an einem standardisierten Internen Kontrollsystem (IKS) gearbeitet, dessen Einführung sich aufgrund von Engpässen beim externen Lieferanten leicht verzögert hat und im Laufe des Jahres 2019 geplant ist.

In finanzieller Hinsicht begrenzt unverändert der derzeit tiefe Referenzzinssatz aus Sicht des Verwaltungsrats den Handlungsspielraum.

MINIMIERUNG DER RISIKEN BEI DEN DIENSTLEISTUNGEN

Hinsichtlich der Dienstleistungen ist festzuhalten, dass sich aufgrund der Auslagerung der kostenintensiven Dienstleistungen die damit zusammenhängenden Kosten für den Sunnige Hof massgeblich reduziert haben.

FAZIT

Der Sunnige Hof sieht keine wesentlichen Risiken, die den Bestand und die Entwicklung der Genossenschaft gefährden könnten. Auftretenden Risiken wird frühzeitig mit geeigneten Massnahmen begegnet.

AUSBLICK

LAGE AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRS

Das Jahr 2018 war ein herausforderndes Jahr, weil einige Beschlüsse früherer Jahre überarbeitet, angepasst, redimensioniert oder sogar externalisiert (Dienstleistungen) werden mussten. Ebenso musste bei den Mitarbeitenden wieder Ruhe und gegenseitiges Vertrauen hergestellt sowie der Zusammenhalt gestärkt werden. Beides ist weitgehend gelungen. Beide Themen werden den Sunnige Hof aber auch im neuen Jahr beschäftigen.

ZUKUNFTSAUSSICHTEN

Weitere Planung von «DasHaus»

Die weit grösste Herausforderung 2019 wird es sein, das Projekt «DasHaus» zum Erfolg zu führen. Sowohl der Verwaltungsrat wie auch das Team der Geschäftsstelle sind bei dem komplexen und umfangreichen Projekt gefordert. Mit grossem Engagement gilt es, alle Hürden erfolgreich zu meistern. Die Vermietung beginnt voraussichtlich im dritten Quartal. Die Vermietungsabteilung führt bereits eine Interessentensliste mit zahlreichen unverbindlichen Anmeldungen. Mit einem Bezug wird ab Februar 2020 gerechnet.

Zeitplan vierte Etappe Silbergrueb

Im Verlaufe des Jahres 2019 wird der Sunnige Hof für die vierte Bauetappe der Siedlung Silbergrueb einen Zeitplan bezüglich des Antrags der Gestaltungsplanänderung mit der Gemeinde Mönchaltorf erarbeiten.

Generalversammlung an einem Samstag

Die Generalversammlung, die als Testlauf zum ersten Mal an einem Samstagnachmittag und mit Kinderbetreuung durchgeführt wird, um mehr Genossenschafterinnen und Genossenschaffern die Teilnahme zu ermöglichen, stellt für die Organisatoren eine grosse Herausforderung dar. Auch die

bevorstehenden Wiederwahlen des Verwaltungsrats müssen sorgfältig vorbereitet und durchgeführt werden. Neu wird der Sunnige Hof den Mitgliedern die Unterlagen elektronisch auf einer passwortgeschützten Umgebung zur Verfügung stellen.

Intensiviertes Controlling und Reporting

Um noch mehr Transparenz zu schaffen, wird einerseits der Abschluss 2019 nach Swiss GAAP FER aufbereitet. Das Management-Informationssystem (MIS) wird laufend ausgebaut und verfeinert, sodass Verwaltungsrat und Geschäftsleitung allfällige Veränderungen und Gefahren frühzeitig erkennen und Massnahmen ergreifen können. Ebenso wird die Umsetzung des IKS (Internes Kontrollsystem) mit Priorität vorangetrieben.

Vertragsverlängerung Geschäftsführer (a.i.)

Um die schon in Angriff genommenen Verbesserungen und die noch laufenden Projekte nicht zu gefährden, hat der Verwaltungsrat beschlossen, den Vertrag von Bruno P. Baumberger zu verlängern. Dies wird es einerseits erlauben, schon Umgesetztes zu festigen, laufende Projekte wie «DasHaus» zu vollenden und andererseits die notwendige Stabilität weiterzuführen. Ein Geschäftsführerwechsel kommt erst nach dem erfolgreichen Betriebsstart von «DasHaus» infrage.

Überprüfung der Informatik

Die Informatik des Sunnige Hof muss im Jahr 2019 einer Überprüfung unterzogen werden. Davon abzuleiten ist die Informatikstrategie für die nächsten fünf Jahre. Um die Sicherheit und Effizienz auf den neuesten Stand zu bringen, werden nicht nur die notwendigen Investitionen getätigt, sondern auch das Personal im Umgang mit den Programmen geschult.

JAHRESRECHNUNG

BILANZ

Aktiven	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	4'675'282	4'026'904
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen ggü. Genossenschaftlern	67'498	80'986
Übrige kurzfristige Forderungen	536'553	384'569
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'260'133	931'366
Total Umlaufvermögen	6'539'466	5'423'825
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>1%</i>	<i>1%</i>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	1'582'471	1'517'784
Beteiligungen	200'000	200'000
Sachanlagen		
Bruttoanlagekosten Liegenschaften	565'412'290	423'059'148
Wertberichtigung (Amortisationskonto)	-52'224'898	-47'269'235
Heimfallkonto	-7'554'184	-7'422'190
	505'633'209	368'367'723
Anzahlungen an Liegenschaften	500'059	500'059
Liegenschaften im Bau	63'817'157	152'175'240
Mobile Sachanlagen	500'831	646'867
Total Sachanlagen	570'451'256	521'689'890
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	42'700	151'700
Total Anlagevermögen	572'276'428	523'559'373
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>99%</i>	<i>99%</i>
Total Aktiven	578'815'894	528'983'198

ERFOLGSRECHNUNG

Passiven	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'109'294	1'814'263
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	9'237'470	11'185'460
Passive Rechnungsabgrenzungen	2'207'786	1'931'968
Kurzfristige Rückstellungen	191'100	208'200
Total kurzfristiges Fremdkapital	12'745'649	15'139'891
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>2%</i>	<i>3%</i>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken	405'639'000	352'714'000
Anleihe Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	65'300'000	68'300'000
Fonds de Roulement	13'023'620	13'709'080
Kinderanteilscheine	44'021	38'778
Depositenkasse	11'750'713	9'619'492
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	495'757'354	444'381'351
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	35'592'641	37'051'196
Solidaritätsfonds	2'002'787	2'021'851
übrige langfristige Rückstellungen	1'603'499	1'360'297
Total Rückstellungen	39'198'927	40'433'343
Total langfristiges Fremdkapital	534'956'281	484'814'694
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>93%</i>	<i>92%</i>
Total Fremdkapital	547'701'931	499'954'586
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>95%</i>	<i>95%</i>
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	24'723'200	23'130'200
Gesetzliche Gewinnreserve	824'500	796'500
Freiwillige Gewinnreserve	4'540'000	4'540'000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	113'165	4'868
Jahresgewinn	913'098	557'045
Total Bilanzgewinn	1'026'263	561'913
Total Eigenkapital	31'113'963	29'028'613
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>
Total Passiven	578'815'894	528'983'198

	2018 in CHF	2017 in CHF
Liegenschaftsertrag netto	26'757'729	23'348'440
Aktivierete Eigenleistungen	570'621	1'121'798
Übrige Erträge	896'940	813'978
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	28'225'291	25'284'216
Liegenschaftenaufwand	-2'247'622	-1'453'301
Baurechtszins	-133'209	-133'209
Personalaufwand Betrieb	-1'672'049	-2'149'094
Einlagen Erneuerungsfonds	-5'309'002	-4'216'920
Versicherungen	-203'108	-184'720
Nebenkosten (Abgaben und Gebühren)	-1'247'443	-1'076'896
Verwaltungsaufwand	-1'930'306	-2'117'878
Personalaufwand Verwaltung	-3'404'158	-3'971'873
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	12'078'393	9'980'325
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-5'363'389	-3'903'982
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	6'715'004	6'076'343
Finanzaufwand	-5'611'332	-4'765'656
Finanzertrag	51'286	17'145
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	1'154'958	1'327'833
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	0	-575'000
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	55'172	0
Jahresergebnis vor Steuern	1'210'129	752'833
Direkte Steuern	-297'031	-195'788
Jahresgewinn	913'098	557'045

GELDFLUSSRECHNUNG

	2018 in CHF	2017 in CHF
Jahresgewinn	913'098	557'045
Abschreibungen/ Fondseinlagen	10'672'391	8'120'902
Veränderung Solidaritätsfonds	-19'064	-24'205
Veränderung langfristiger Rückstellungen	243'202	-264'724
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	11'809'628	8'389'018
Veränderung kurzfristiger Forderungen	-138'496	453'226
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-328'767	628'063
Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten	-704'970	-5'222'626
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	275'818	473'157
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-17'100	-437'600
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	10'896'113	4'283'237
Investitionen in Finanzanlagen	-64'688	-505'613
Investitionen in Liegenschaften	-142'353'142	-27'161'681
Veränderung Anlageprojekte	88'358'083	-36'178'570
Entnahme aus Erneuerungsfonds	-6'767'557	-11'720'824
Investitionen Betriebseinrichtungen	-129'697	-247'103
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-60'957'000	-75'813'790
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten	49'428'013	67'496'978
Einzahlungen in Genossenschaftskapital	1'702'000	4'126'039
Verzinsung Genossenschaftskapital	-420'748	-452'395
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	50'709'265	71'170'623
Veränderung Fonds flüssige Mittel	648'378	-359'931
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	4'026'904	4'386'835
per 31. Dezember	4'675'282	4'026'904
Veränderung Fonds flüssige Mittel	648'378	-359'931

ANHANG

ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (Art. 957-963b OR, gültig ab 1. Januar 2013) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens unserer Genossenschaft die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

Mieterforderungen sowie übrige kurzfristige Forderungen
Die Mieterforderungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Einzelwertberichtigungen.

Liegenschaften
Der Liegenschaftswert brutto beinhaltet die ursprünglichen Anlagekosten, zuzüglich der seitherigen wertvermehrenden Investitionen. Die Liegenschaften werden direkt mit 1% vom Anschaffungswert exkl. Land abgeschrieben. Für im Baurecht erstellte Bauten erfolgt die Abschreibung der Baukosten linear nach Massgabe der Bestimmungen im Baurechtsvertrag.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Mobilien, 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 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 und Cross-Currency-Swaps, die zum Zweck der Absicherung abgeschlossen werden, werden nicht bilanziert, aber im Anhang offengelegt.

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

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU
POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2018

Anlagekosten und Gebäudeversicherungswerte (GVZ-Wert)

	Anlagekosten per 01.01.2018 in CHF	Veränderung im Jahre 2018 in CHF	Anlagekosten per 31.12.2018 in CHF	GVZ-Wert per 31.12.2018 in CHF
Liegenschaften				
Altwiesenstrasse 364	1'302'935	0	1'302'935	419'100
Hohmoos REFH	23'273'883	0	23'273'883	34'380'000
Hohmoos MFH	9'120'810	0	9'120'810	10'190'000
Moosacker	4'692'386	0	4'692'386	11'452'400
Dübendorfstrasse 217	8'604'183	8'855	8'613'039	8'500'000
Weibelacker	5'903'319	0	5'903'319	6'401'300
Sunnige Hof	14'278'848	83'180	14'362'028	22'247'600
Eichacker	8'070'694	58'740	8'129'434	17'375'600
Krokusdörfli	22'936'323	0	22'936'323	31'290'000
Wehntaler Kopfbau	3'479'948	0	3'479'948	9'236'400
Wehntaler REFH	8'504'447	0	8'504'447	11'844'200
Wehntaler MFH	8'934'855	0	8'934'855	8'670'000
Rieterstrasse	5'466'012	0	5'466'012	3'915'000
Tüffenwies	19'686'668	6'712'113	26'398'781	34'087'000
Else Züblin Nord	59'243'942	2'567'646	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	24'683'000
Liegenschaften in Zwischennutzung				
Mattenhof 3	4'775'721	0	4'775'721	4'621'200
Probstei Ost	3'115'921	138'633	3'254'553	7'465'600
Probstei West	3'400'361	0	3'400'361	7'545'400
Hotel Platzhirsch	12'146'362	0	12'146'362	4'480'000
Liegenschaften im Bau				
Mattenhof 1 & 2	98'172'024	75'983'976	174'156'000	144'270'000
Silbergrueb	33'053'523	56'800'000	89'853'523	41'273'600
Else Züblin West	1'384'500	0	1'384'500	0
Total Liegenschaften	423'059'148	142'353'142	565'412'290	550'532'400

Bauprojekte

	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Neubau Else Züblin West	30'299'272	6'885'723
Neubau Silbergrueb	11'547'970	44'343'971
Sanierung Krokusdörfli	10'137'606	8'336'778
Sanierung Dübendorfstrasse 217	5'399'720	5'115'324
Sanierung Rieterstrasse	3'879'680	0
Neubau Mattenhof 3	1'506'067	1'364'816
Neubau Mattenhof 1 & 2	432'820	68'895'806
Sanierung Wohnungen Tüffenwies	0	13'408'806
Neubau Else Züblin Nord	0	2'075'844
Hohmoos Brandfall	0	506'968
Übrige laufende Bauprojekte unter CHF 500'000	614'022	1'241'204
	63'817'157	152'175'240

Anzahlungen an Liegenschaften

	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Dübendorfstrasse 321	500'059	500'059
	500'059	500'059

Beteiligungen

	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Vivimus AG, Zürich		
Aktienkapital	500'000	500'000
Kapital- und Stimmenanteil in %	80	80
Bilanzwert	400'000	400'000
Buchwert	200'000	200'000

	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Wertberichtigung (Amortisationskonto)		
Bestand am 1. Januar	47'269'235	45'568'890
Ausbuchung Else Züblin West	0	-1'838'429
Einlagen	4'955'663	3'538'774
Bestand am 31. Dezember	52'224'898	47'269'235
Heimfallkonto		
Bestand am 1. Januar	7'422'190	7'323'757
Einlagen	131'994	98'433
Bestand am 31. Dezember	7'554'184	7'422'190
Verzeichnis der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten		
Gläubiger		
Zürcher Kantonalbank	239'270'000	191'504'000
Anleihe EGW	65'300'000	68'300'000
Basler Kantonalbank	60'000'000	0
UBS AG	39'600'000	9'000'000
Raiffeisen	30'000'000	0
Luzerner Kantonalbank	22'000'000	0
Clientis	14'769'000	10'210'000
Fonds de Roulement	13'023'620	13'709'080
Konsortialkredit (ZKB, UBS, CS)	0	137'000'000
Migros Bank	0	5'000'000
Kinderanteilscheine	44'021	38'778
Depositenkasse	11'750'713	9'619'492
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	495'757'354	444'381'351
Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten		
Bis fünf Jahre	157'567'300	243'043'300
Über fünf Jahre	338'190'054	201'338'051
Total	495'757'354	444'381'351

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 jährliche Baurechtszins beträgt CHF 133'209.

	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Verwaltungsratsentschädigung		
Allgemein (Sitzungsgelder)	101'008	127'503
Baukommission	33'831	46'298
Mitwirkung	29'567	18'159
Operatives	62'204	20'780
Total Verwaltungsratsentschädigung	226'610	212'739
Honorar der Revisionsstelle		
Revisionsdienstleistungen	16'370	16'605
Andere Dienstleistungen	2'369	0
Total Honorar der Revisionsstellen	18'740	16'005
Verpfändete Aktiven		
Grundpfandbestellungen (Liegenschaften Nettobuchwerte)	505'633'209	368'367'723
Beanspruchte Kredite		
Hypothekarkredite	424'900'080	377'608'540
Anleihe EGW	68'300'000	68'300'000
Total beanspruchte Kredite	493'200'080	445'908'540
<i>Es handelt sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.</i>		
Brandversicherungswerte		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswerte)	550'532'400	426'294'200
Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	1'359'142	1'644'142
EDV-Einrichtungen	210'000	210'000
Total	552'101'542	428'148'342
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	37'051'196	44'555'100
1% Zuweisung vom Gebäudeversicherungswert	5'309'002	4'216'920
Entnahmen	-6'767'557	-11'720'824
Bestand am 31. Dezember	35'592'641	37'051'196

	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar	2'021'850	2'046'055
Einlagen	93'003	131'829
Entnahmen	-112'067	-156'034
Bestand am 31. Dezember	2'002'786	2'021'850

Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Ertrag im Geschäftsjahr betrifft eine Depotrückerstattung für ein früheres Projekt und einen Förderbeitrag für die Modernisierung einer Gebäudehülle. Der ausserordentliche Aufwand im Vorjahr von CHF 0.575 Mio. steht im Zusammenhang mit einer Rückstellung für getätigte Swap-Geschäfte.

Nettoauflösung stille Reserven

Im Vorjahr wurden stille Reserven von CHF 0.5 Mio. aufgelöst.

WEITERE ANGABEN

Anzahl Vollzeitstellen

Mit 39.8 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt fällt der Sunnige Hof in die Kategorie 10 bis 49.

Energie-Contracting	Ablauf	Erstellungskosten	Jährliche
		der Anlage in CHF	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 Brauchwarmwassererwärmung 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 Mieter weiterverrechnet.

Derivative Finanzinstrumente

			31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
			in CHF	
Zinssatzswaps				
Gegenpartei	Laufzeit	Kontraktwert	Marktwert	Marktwert
Zürcher Kantonalbank	30.9.2014-30.9.2044	22'000'000	-4'191'141	-4'855'335
UBS	30.6.2018-30.6.2038	9'000'000	-1'388'446	-1'538'834
UBS	31.3.2015-31.3.2043	22'000'000	-4'522'289	-5'213'106
		53'000'000	-10'101'876	-11'607'275
Cross-Currency-Swaps				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
Luzerner Kantonalbank	21'989'006	22'000'000	-295'329	0

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

ANTRAG DES VERWALTUNGSRATS

	31.12.2018 in CHF	31.12.2017 in CHF
Vortrag vom Vorjahr	113'165	4'868
Jahresgewinn	913'098	557'045
Bilanzgewinn	1'026'263	561'913
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.5%	-362'445	-420'748
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-46'000	-28'000
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	-500'000	0
Vortrag auf neue Rechnung	117'818	113'165



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 11. März 2019

BDO AG


Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte


Thomas Bucherer

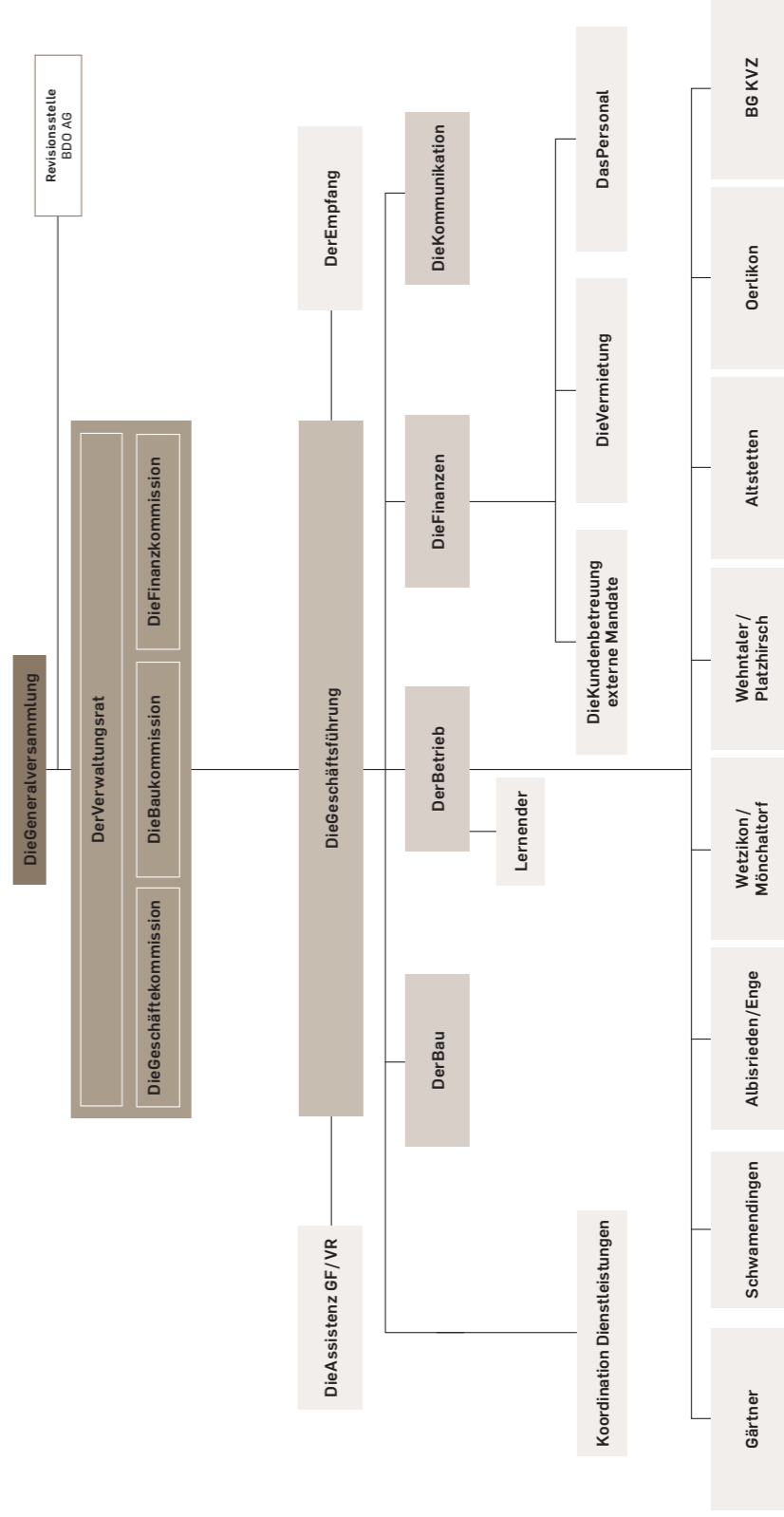
Leitende Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

DIVERSES



ORGANIGRAMM

PER 31. DEZEMBER 2018



GEBURTEN

Talina Zelda Caduff	Hohmoos 2b	6. Januar 2018
Naomi Elena Hofer	Else-Züblin-Strasse 48	5. Februar 2018
Robin Guillen	Mattenhof 18c	6. Februar 2018
Sofija Mladenovic	Mattenhof 33	22. Februar 2018
Filippo Hegetschweiler	Else-Züblin-Strasse 24	2. März 2018
Giulio Hegetschweiler	Else-Züblin-Strasse 24	2. März 2018
Andrej Stefanovic	Mattenhof 22a	3. März 2018
Viktor Stefanovic	Mattenhof 22a	3. März 2018
Arya Rose Weber	Sunnige Hof 36	13. April 2018
Zoey Ayleen Weber	Sunnige Hof 36	13. April 2018
Linus Are Vadenbo	Mattenhof 35	18. April 2018
Elias Benjamin Maly	Mattenhof 33	18. Mai 2018
Alexander Santiago Blumer	Mattenhof 31	21. Mai 2018
Leano Rocco Calabrese	Mattenhof 12c	14. Juni 2018
Yannis Laios	Wehtalerstrasse 203	26. Juni 2018
Lazar Petrovic	Dörflistrasse 14	17. Juli 2018
Leora Miftari	Morgenrainstrasse 31	21. Juli 2018
Mieke van den Bos	Mattenhof 10c	23. Juli 2018
Luka Todic	Mattenhof 35	23. Juli 2018
Andrin Matteo Häslar	Morgenrainstrasse 25	17. November 2018
Nico Burger	Morgenrainstrasse 10	29. November 2018
Anne Louise Kisch	Silbergruebstrasse 50	8. Dezember 2018

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

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

TODESFÄLLE

Hans-Ulrich Frei, Ehrenpräsident		29. März 2018
Charles Stettler, ehem. Präsident		1. Oktober 2018
Ernst Bär	Friedheimstrasse 8	9. Januar 2018
Vera Glaus	Else-Züblin-Strasse 37	18. Januar 2018
Jonny Hablützel	Mattenhof 25	27. Januar 2018
Imre Komlos	Tüffenwies 29	18. Februar 2018
Hedwig Meierhans	Tüffenwies 23	20. Februar 2018
Rosmarie Karesch	Tüffenwies 29	12. März 2018
Werner Kull	Else-Züblin-Strasse 37	1. April 2018
Heinz Dubs	Else-Züblin-Strasse 54	17. April 2018
Hanna Hedwig Kern-Gehring	Wehtalerstrasse 201	10. April 2018
Theresia Tall	Mattenhof 33	21. April 2018
Emma Nüesch-Haltiner	Albisriederstrasse 310	31. Mai 2018
Gertrud Leuthold	Else-Züblin-Strasse 54	29. Juni 2018
Richard Popiel	Wehtalerstrasse 201	30. Juni 2018
Hulda Dummermuth	Dübendorfstrasse 188	10. September 2018
Heinrich Messerli-Allenspach	Hohmoos 2b	04. November 2018
Lilian Altner	Albisriederstrasse 308	19. November 2018
Max Stadelmann	Dübendorfstrasse 192	20. November 2018
Gitta Aranka Kummer-Guerne	Dörflistrasse 14	13. Dezember 2018

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

Bitte melden Sie Todesfälle bei der Geschäftsstelle.



UMSIEDLUNGEN & VERMIETUNGEN

Siedlung	Interne Umsiedlungen	Neuvermietungen
Sunnige Hof/Probstei	*5	3
Eichacker/Weibelacker	4	5
Dübendorfstrasse 217	0	3
Moosacker	0	0
Hohmoos	3	4
Mattenhof 1 & 2	4	9
Mattenhof 3	0	0
Wehntalerstrasse	0	1
Else Züblin	13	9
Tüffenwies	2	11
Krokusdörfli	1	3
Rieterstrasse	0	26
Morgenrain	1	6
Silbergrueb 1. Etappe	0	49
Silbergrueb 2. Etappe	0	36
Total	33	165
Total interne Umsiedlungen und Neuvermietungen Wohnungen		198
Gewerbe Krokusdörfli	2	4
Gewerbe Else Züblin	2	0
Gewerbe Probstei	1	0
Total	5	4
Total interne Umsiedlungen und Neuvermietungen Gewerbe		9
Total interne Umsiedlungen und Neuvermietungen Wohnungen & Gewerbe		207

* Umsiedlungen Probstei wegen bevorstehenden Neubaus

WOHNUNGSVERZEICHNIS

MIETOBJEKTE PER 31. DEZEMBER 2018

SIEDLUNGEN	BAUJAHR	WOHNOBJEKTE											
		MFH	WHG										
			1 Z	1.5 Z	2 Z	2.5 Z	3 Z	3.5 Z	4 Z	4.5 Z	5.5 Z	6.5 Z	Total
Mattenhof 1 & 2	2015	16			5	79		186		49		1	320
Mattenhof 3		3			1	1	1	1				1	5
Altwiesenstr. 364	1951							1					1
Hohmoos REFH	1947	2					10		1				11
Hohmoos MFH	2003	3			2		18		3				23
Moosacker	1943												0
Dübendorfstr. 217	1965	1	21	1									22
Weibelacker	1969	2			21		6						27
Sunnige Hof	1943												0
Probstei	1945	1			4		2						6
Eichacker	1958	10	24	12	36	7	6	7					92
Krokusdörfli	1997	5		12		15		38		7	1		73
Wehntalerstrasse Kopfbau	1944	2					12						12
Wehntalerstrasse REFH	1944												0
Wehntalerstrasse MFH	2002	3						18		6			24
Rieterstrasse	1953	1	18		8								26
Platzhirsch	1879												0
Tüffenwies	1976	7		12		24		70		14			120
Else Züblin Nord	2010-2012	6				9		63		67	10		149
Else Züblin Ost	1950/1952	9				19	34	3	10				66
Else Züblin Mitte	1950/1952	16	2		3	17	53	9	26	2			112
Morgenrain	1995	10				10		39		32	4		85
Silbergäub	2017/2018	17				12		50		40			102
Total		114	65	37	77	195	124	503	38	220	15	2	1276

EFH							TOTAL	GEWERBE SIKORAUM KIGA/KITA	NEBENOBJEKTE			TOTAL
4 Z	4.5 Z	5 Z	5.5 Z	6 Z	Total	Lager			Autoplätze		Motorrad	
									ausser	innen		
1	49	1	10		61	381	15	46		227	28	697
	1	1			2	7	7	6	14	2		36
					0	1						1
76	10				86	97	1		86			184
					0	23	1	5		44	13	86
23		1	2	2	28	28			37			65
					0	22	4	11	20	12		69
					0	27		3				30
35		7	5	4	51	51			42			93
36		1			37	43	2	2				47
					0	92		2	7	48	4	153
					0	73	11	20		87	6	197
11					11	23	2	2				28
	39				39	39			4			43
					0	24		2		42	8	76
					0	26						26
					0	0	1					1
					0	120		1	24	86	18	249
					0	149	4	12	14	105	13	297
					0	66						66
					0	112	2	5	16	93	11	239
					0	85	2	6	19	64	4	180
					0	102		2		109	8	221
182	99	11	17	6	315	1591	53	125	283	919	113	3084



EINLADUNG GENERALVERSAMMLUNG 2020

Wir laden Sie schon heute herzlich zur 76. Generalversammlung ein, die am Samstag, 13. Juni 2020, in der Halle 622, Therese-Giehse-Strasse 10, 8050 Zürich Oerlikon, durchgeführt wird.

Anträge an die Generalversammlung sind bis Montag, 13. April 2020, schriftlich der Geschäftsstelle zuhanden des Verwaltungsrats einzureichen.



Impressum

Herausgeberin

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

Mitarbeit an dieser Ausgabe

Snezana Blickenstorfer, Bersanti Mozzetti, Armin Imoberdorf, Michael Bopp, Bruno P. Baumberger, Karin Kull, Katrin Gondeck, Sonja Busslinger, Nicole Seiler, Susanne Weingärtner

Redaktion

Denise Hochstrasser, Fabienne Imobersteg

Layout

Izel Öztürk

Druck

OK Digitaldruck AG, 8005 Zürich

Ausgabe

Mai 2019

