



**GESCHÄFTSBERICHT**



# Inhaltsverzeichnis

Brief an die Genossenschafter*innen	5
Der Sunnige Hof in Zahlen	6
Lagebericht	8

## Schwerpunktthema

Wohnbedürfnisse im Wandel der Zeit	15
Wohn-Visionen der nächsten Generation	16
Solidarisches Gemeinschaftsleben im Mattenhof 3	24
Mit starken Partnern bezahlbaren Wohnraum schaffen	28

## Organisation

Organigramm	34
Der Verwaltungsrat	36
Die Geschäftsleitung	37
Wohnungsverzeichnis	38

## Finanzbericht und Jahresrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung	42
Jahresrechnung	44
Verwendung des Bilanzgewinnes	55
Bericht der Revisionsstelle	56

# Genossenschaftsbrief

Liebe Genossenschafter\*innen

Liebe Leser\*innen

Ankommen in den eigenen vier Wänden, im eigenen Zuhause. Für viele ist die Wohnung oder das Häuschen weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Vielmehr symbolisiert es einen Rückzugsort, an dem sich jede und jeder sicher und geborgen fühlen und nach einem herausfordernden Alltag zur Ruhe kommen soll. In den eigenen vier Wänden entstehen aber auch Ideen und Wünsche zur eigenen Wohn- und Lebensweise in der Zukunft – und genau bei diesem Punkt setzt der diesjährige Geschäftsbericht mit dem Themenschwerpunkt «Gemeinsam wohnen – gemeinsam wünschen: Visionen für unser Zusammenleben» an.

Darin bietet der Sunnige Hof den Stimmen in den Köpfen der Genossenschafter\*innen eine Plattform - ein Megafon. Zu Wort kommen etwa Jugendliche und junge Erwachsene, die sich im Rahmen eines Panel-Gesprächs über ihre Ideen für Wohnformen der Zukunft austauschten und in einem anschliessenden Workshop mit Unterstützung der Künstlichen Intelligenz ihre ganz persönliche Traumsiedlung entwarfen. Die von der Künstlichen Intelligenz geschaffenen Illustrationen stehen einerseits im Einklang mit der strategischen Ausrichtung des Sunnige Hof und sind andererseits Denkanstösse für die zukünftige Ausgestaltung des genossenschaftlichen Wohn- und Siedlungsbaus.

Eine Austauschmöglichkeit erhielten auch die neuen Bewohnenden des bezogenen Mattenhof 3 in Zürich-Schwamendingen. An einem ersten Vernetzungstreffen haben sie sich über ihre zukünftige Nachbarschaft ausgetauscht und Ideen entwickelt, welche Aktivitäten zu einem guten Siedlungsleben beitragen können. Ihre Wünsche haben sie auf Zetteln festgehalten, die im vorliegenden Geschäftsbericht zu finden sind.

Ein eigenes Schaufenster bekamen zudem unsere Partnerorganisationen, welche als Fürsprecher einer Klientel mit ganz spezifischen Bedürfnissen agieren. Dazu zählen etwa die Stiftung Domicil, die Interessengemeinschaft für Sozialpsychiatrie IGSP und das Jugendwohnnetz JUWO. Alle drei Organisationen sind Mieter in unserer Genossenschaft und arbeiten eng mit der Siedlungsgenossenschaft zusammen. In einem gemeinsamen Treffen formulierten sie ihre Anliegen, damit ihre Zielgruppe künftig einfacher zu bezahlbarem Wohnraum findet.

Doch Zukunftsträume lassen sich nur dann in die Tat umsetzen, wenn das finanzielle Fundament solide ist. Dass dies beim Sunnige Hof der Fall ist, belegen die vorliegenden Finanzkennzahlen: Der Sunnige Hof übt seine finanzpolitische Verantwortung gewissenhaft und zum Wohle der Gemeinschaft und der Genossenschafter\*innen aus. Somit kann der Sunnige Hof die Umsetzung der Zukunftsvisionen zusammen mit seinen Bewohner\*innen angehen.



Snezana Blickenstorfer  
Präsidentin  
des Verwaltungsrats



Gabriele Burn  
Geschäftsführerin

# Der Sunnige Hof in Zahlen

Die ausgewählten Kennzahlen bieten einen kurzen Überblick auf das aktuelle Geschäftsjahr und einen Vergleich zum Vorjahr.

	Einheit	2024	2023
<b>Immobilienportfolio</b>			
Bruttoanlagekosten inkl. Baukonti	Mio. CHF	734.6	706.8
Gebäudeversicherungswert Liegenschaften	Mio. CHF	718.5	680.9
Anzahl Wohnobjekte	Anzahl	1701	1701
Mietzinseinnahmen	Mio. CHF	32.3	31.7
Bruttorendite in % der Bruttoanlagekosten	%	4.4	4.5
Leerstandsquote	%	0.7	0.6
Erneuerungsfonds	Mio. CHF	65.4	58.5
Erneuerungsfonds in % der Gebäudeversicherungswerte	%	8.9	8.6
<b>Finanzierung</b>			
Verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. CHF	539.7	519.4
Verzinsliche Verbindlichkeiten in % der Bruttoanlagekosten	%	73.5	73.5
Durchschnittliche Restlaufzeit der verz. Verbindlichkeiten	Jahre	4.8	5.9
Effektiv für die Fremdmittel durchschn. bezahlter Zinssatz	%	1.37	1.35
<b>Ergebnis</b>			
Jahresgewinn	Mio. CHF	0.1	0.5
Cashflow Betrieb	Mio. CHF	14.0	14.1
Einlagen Erneuerungsfonds	Mio. CHF	6.8	6.5
Abschreibungen auf Liegenschaften	Mio. CHF	6.4	6.6
Abschreibungen in % vom Bruttoanlagewert Liegenschaften	%	0.9	0.9
<b>Diverses</b>			
Anzahl Mitarbeitende (Festangestellte)	Anzahl	56.0	55.0
Durchschnittliche Anzahl Mitarbeitende (Vollzeitäquivalent)	Anzahl	47.3	46.5
Anteil Frauen in Führungspositionen	%	45	60
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	Anzahl	39	39
Anzahl Siedlungsdelegierte	Anzahl	13	16
Anzahl Genossenschafter*innen	Anzahl	2642	2491
Solidaritätsfonds	Mio. CHF	2.3	2.2

# 2642

Genossenschafter\*innen

## 0.1

Mio. CHF  
Jahresgewinn

## 1701

Wohnobjekte

## 734.6

Mio. CHF  
Bruttoanlagekosten  
inkl. Baukonti

## 32.3

Mio. CHF  
Mietzinseinnahmen

## 56

Mitarbeitende

## 45%

Anteil Frauen  
in Führungs-  
positionen

# Lagebericht Sunnige Hof

Die Siedlungsgenossenschaft schliesst das Rechnungsjahr 2024 mit zufriedenstellenden Finanzkennzahlen ab. Zudem schritten letztes Jahr die Bauarbeiten zum Neubauprojekt Mattenhof 3 voran und die Implementierung einer neuen Nachhaltigkeitsstrategie wurde auf den Weg gebracht. Ausserdem konnte der Sunnige Hof hohe Zufriedenheitswerte aus der Genossenschaftsumfrage verzeichnen.

## Allgemeiner Geschäftsverlauf

Im durch akuten Wohnraummangel geprägten Umfeld sind Genossenschaftswohnungen besonders gefragt. Das spürt auch der Sunnige Hof. Noch nie waren die Anfragen nach freien Wohnobjekten so hoch. Abgesehen vom angespannten wohnungspolitischen Umfeld war das letzte Geschäftsjahr geprägt durch Stabilität auf allen Ebenen. Dank den rückläufigen Zinsen konnte der Sunnige Hof 2024 auf eine Mietzins-erhöhung verzichten. Zudem arbeitete die Genossenschaft weiter an der Fertigstellung des Neubauprojektes Mattenhof 3.

Weiter prägte die Erarbeitung einer eigenen, genossenschaftsumfassenden Nachhaltigkeitsstrategie das abgelaufene Geschäftsjahr. Diese fusst massgeblich auf dem Fundament der Sunnige Hof Strategie 2024-2028 und dient als Blaupause, um in den nächsten Jahren ambitionöse Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Last but not least führte die Genossenschaft nach einer dreijährigen Pause im Herbst 2024 erneut eine grossflächig angelegte Genossenschaftsumfrage durch. Vom 24. Oktober bis zum 24. November 2024 erhielten sämtliche Genossenschaftler\*innen und Mietenden die Gelegenheit, den umfassenden Fragebogen in

schriftlicher oder digitaler Form auszufüllen. An der Zufriedenheitsumfrage nahmen 869 Personen teil (2021: 930 Personen). Die Auswertung der Genossenschaftsumfrage förderte erfreuliche Ergebnisse zutage – denn im Vergleich zur letzten Messung aus dem Jahr 2021 stellte der Sunnige Hof bei fast allen untersuchten Themenbereichen einen Anstieg der Zufriedenheit fest: Die Gesamtzufriedenheit der Befragten im Hinblick auf ihr eigenes Wohnobjekt lag bei hohen 85 Prozent. Die Teilnehmenden überzeugten die Wohnobjekte vor allem durch ihr Preis-Leistungs-Verhältnis sowie durch ihre Helligkeit und Grösse.

Auch zur Wohnsiedlung äusserten sich die Genossenschaftler\*innen und Mietenden wohlwollend: Demnach sind 82 Prozent mit ihrer Wohnsiedlung zufrieden oder sehr zufrieden. Bestnoten erhielten die Siedlungen für ihre gute öffentliche Verkehrsanbindung, die geografische Lage sowie die Entsorgungsmöglichkeiten. Zudem wurden die Sauberkeit und Gepflegtheit, die Verkehrssicherheit und das Aussenraumangebot gelobt – genauso wie das nachbarschaftliche Miteinander und die Gemeinschaft. Somit konnte die Siedlungsgenossenschaft die persönlichen Bedürfnisse der Sunnige Hof Bewohnenden weitgehend abdecken. Überdies vergaben 64 Prozent der Befragten eine Topnote für die Arbeit der Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle. Besonders die rasche Reaktionszeit bei Reparaturmeldungen und die Verrichtung der Umgebungs- und Reinigungsarbeiten wurden geschätzt. Damit lag die Gesamtzufriedenheit mit der Geschäftsstelle auf einem hohen Niveau.

Die detaillierten Umfrageergebnisse wurden an den Siedlungsversammlungen im März 2025 vorgestellt und sind auch in der Frühlingsausgabe des Genossenschaftsmagazins «DasHeft» sowie

an der Sunnige Hof Generalversammlung vom 16. Juni 2025 ein Thema.

### Bauen

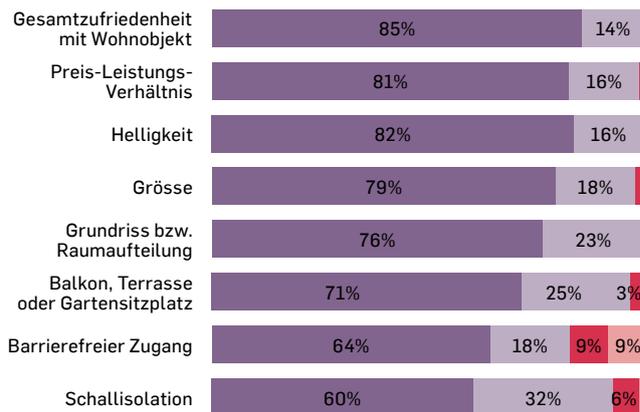
Die Bauarbeiten zum Neubauprojekt Mattenhof 3 mit 84 Wohneinheiten in Zürich-Schwamendingen sind per Ende Mai 2025 abgeschlossen. Die Neumietenden konnten ihr Wohnobjekt per 01. April 2025 beziehen. Das Wohnungsangebot reicht von 1- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen und von 28 bis 141 Quadratmetern. Die Mietenden profitieren von einem modernen und altersgerechten Ausbaustandard und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Im Neubau sind ein Treffpunkt, Fitnessraum und Gästezimmer sowie zumietbare Schaltzimmer wie auch Gemeinschaftsflächen und eine Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden. Im Erdgeschoss des Neubaus sind Gewerbeflächen zu finden. Im Vorfeld des Einzugs hatten die Bewohnenden die Gelegenheit, sich in der erstellten Musterwohnung einen ersten Eindruck über die Materialien und Innenausstattung der Wohnungen zu verschaffen.

Auch das Vorprojekt zum Ersatzneubau Probstei in Zürich-Schwamendingen konnte im Verlaufe der Berichtsperiode erfolgreich abgeschlossen und von Fachexpert\*innen geprüft werden. Das Baugesuch für den Ersatzneubau ist bei den Behörden eingereicht. Der Ersatzneubau mit seinen rund 136 Wohneinheiten wird, abhängig vom Bewilligungsprozess, frühestens Ende 2028 abgeschlossen sein. Die offenen rechtlichen Fragen zur sogenannten ISOS-Thematik (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz) kann zu weiteren Planungs- und Bauverzögerungen führen (siehe Risikoabschnitt Seite 13).

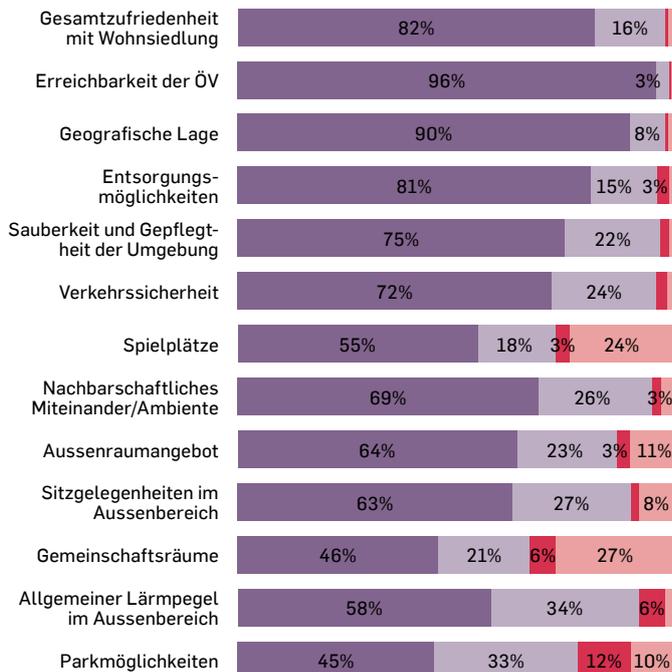
Die Sanierungsarbeiten an der denkmalgeschützten Siedlung Sunnige Hof konnten weitgehend beendet werden. In zwei umfassenden Etappen wurden alle Fenster und Hauseingangstüren der 43 Reihen- und acht Einfamilienhäuser ausgetauscht. Darüber hinaus erhielten die Aussenfassaden einen neuen Anstrich und

■ Top3 (Note 8-10) ■ Bottom3 (Note 1-3)  
■ Neutral (Note 4-7) ■ Weiss nicht/keine Angabe

### Genossenschaftsumfrage: Zufriedenheit mit Wohnobjekt



### Genossenschaftsumfrage: Zufriedenheit mit Wohnsiedlung



## Die Bauarbeiten zum Neubauprojekt Mattenhof 3 mit 84 Wohneinheiten in Zürich-Schwamendingen sind abgeschlossen. Die Neumietenden konnten ihr Wohnobjekt per 01. April 2025 beziehen.

in den Kellern wurde ein neuer Betonboden eingebracht. Weiter wurden die Kellerwände mittels Injektionen abgedichtet, um die Feuchtigkeit in den Kellerräumen zu reduzieren - und alle Kanalisationsleitungen wurden saniert wie auch die Fernwärmeleitungen in der Siedlung ersetzt.

Hinsichtlich der anstehenden Sanierung in der Siedlung Morgenrain in Wetzikon hat die Geschäftsstelle in der abgelaufenen Berichtsperiode eine Zustandsanalyse durchgeführt – mit dem Ergebnis, dass sich die Siedlung in einem guten Zustand befindet. Derzeit werden weitere Umbauvarianten geprüft. In Wetzikon wird der Ausbau der Erschliessung mit Fernwärme vorangetrieben. Das Ziel ist es, dass die Siedlung während der Sanierung auch an die Fernwärme angeschlossen werden kann. Eine Sanierung wird aktuell für 2029/2030 vorgesehen.

Auch in der Siedlung Silbergrueb wurde ein Grundsatzentscheid gefällt: Der Verwaltungsrat hat sich dafür ausgesprochen, die vierte Baustufe in Mönchaltorf in Angriff zu nehmen. Dieser Bauplanungsprozess erfordert in einem ersten Schritt einen neuen Baukredit – und diesen möchte der Sunnige Hof den Genossenschafter\*innen an der Generalversammlung 2026 mittels eines Antrags zur Abstimmung und Genehmigung vorlegen. Mit der allfälligen Zustimmung an der GV 2026 fällt dann der Startschuss für die vierte Baustufe unter Einbezug der Raumplanungsvorschriften und der Sunnige Hof Mitwirkungsgefässe. Vorausgegangen ist der Entscheid des Verwaltungsrates, auf einen Pflegeschwerpunkt in Mönchaltorf zu verzichten.

### Vermietung

Die Vermietung der 84 Wohneinheiten im Neubau Mattenhof 3 wurde erfolgreich abgeschlossen.

Beim Zuteilungsverfahren gewährte der Sunnige Hof den eigenen Genossenschafter\*innen Vorrang gegenüber externen Bewerbenden. Zur Vermietung der Mattenhof 3 Wohnobjekte wurden 62 Wohneinheiten auf dem freien Wohnungsmarkt ausgeschrieben. Die Leerstandsquote über alle Wohnobjekte in der Genossenschaft lag bei 0.7 Prozent (2023: 0.6 Prozent). Im Berichtsjahr verzeichnete der Sunnige Hof 121 Wohnungswechsel. Davon konnten 49 Wohnungen auf dem freien Markt ausgeschrieben werden.

### Digitalisierung

Seit drei Jahren verfügt der Sunnige Hof über eine Digitalstrategie. Diese wurde 2024 weiter fokussiert und auf vier Massnahmenpakete aufgeteilt: Mieter\*innen-Interaktion, Interne Arbeitswelt, IT und Bau. Einer der grössten internen Erfolge in der Digitalisierung konnte mit der Lancierung der «Sunnige Hof App» im August 2023 verzeichnet werden. Seit ihrer Implementierung haben sich die Nutzerzahlen stetig erhöht. Bis Ende 2024 stieg die Anzahl registrierter Genossenschafter\*innen auf 1342 Personen. Auf alle potenziellen Nutzer\*innen bezogen entspricht dies einem Anteil von fast 60 Prozent – Tendenz steigend. Die erfolgreiche Implementierung der Sunnige Hof App schlägt sich auch in den Resultaten der Genossenschaftsumfrage nieder: Insgesamt 64 Prozent der Befragten sind mit der App zufrieden oder sehr zufrieden. Genutzt wird die App hauptsächlich für die Meldung von Reparaturen sowie zur Beschaffung von Informationen über die Genossenschaft oder über geplante Anlässe in den Siedlungen.

Derweil wurde die im Herbst 2023 eingeführte Datenschutzverordnung auch im Geschäftsjahr 2024 gesetzestreu umgesetzt. Die Genossenschaft verzeichnete im Berichtsjahr keine Ver-

---

So viel Freiwilligen-  
arbeit leisteten unsere  
Mitwirkenden

74  
Personen

Anzahl erfasste  
Mitwirkende

3479  
Stunden

Total erfasste  
Stunden

47  
Stunden

Durchschnitt pro  
Mitwirkende\*r

stösse oder Missbräuche der neuen Datenschutzbestimmungen innerhalb des Geltungsbereiches.

#### Nachhaltigkeit

Im Jahr 2024 hat der Prozess zur Ausarbeitung der eigenen Sunnige Hof Nachhaltigkeitsstrategie begonnen: Der Verwaltungsrat setzte die Projektgruppe mit dem Auftrag ein, eine Strategie über alle drei Aspekte der Nachhaltigkeit (ökologisch, sozial, ökonomisch) zu entwickeln.

Die Sunnige Hof Projektorganisation bestand aus einem Steuerungsausschuss, dem drei Verwaltungsräte und zwei Geschäftsleitungsmitglieder angehörten. Das Projektteam erhielt Unterstützung von der externen Nachhaltigkeitsagentur pom+. Im ersten Entwicklungsschritt beriet das Projektteam mit einer breit zusammengesetzten, aus den externen Stakeholdern bestehenden Expertengruppe, die Aspekte der Nachhaltigkeit, die für den Sunnige Hof relevant sind.

Im nächsten Schritt wurden die Resultate der Expertengruppe mit interessierten Genossenschaftler\*innen gespiegelt. Gemeinsam wurde darüber diskutiert, welche Kriterien in die Nachhaltigkeitsstrategie aufgenommen und mit welchen konkreten Massnahmen die Strategie unterfüttert werden soll. Im Workshop wurden rund 150 konkrete Ideen für Nachhaltigkeitsmassnahmen zusammengetragen. 80 davon wurden geprüft und den 29 Leistungsindikatoren (KPIs) zugeordnet, die zur Umsetzung und Messung der Nachhaltigkeitsstrategie dienen sollen.

Als Resultat dieser umfassenden Strategiearbeit publiziert die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof im Spätfrihling 2025 erstmals einen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht.

Nebst der Strategiearbeit widmete sich die Genossenschaft auch konkreten Nachhaltigkeitsprojekten. In der Siedlung Silbergrueb setzte die Genossenschaft beispielsweise ihr Leuchtturm-Projekt um – in Form einer Solaranlage mit vier integrierten Salzbatteriespeichern. Auf den Dächern der Mönchaltorfer Siedlung montierten die Techniker auf einer Fläche von fast 5400 Quadratmetern rund 1000 Solarpanels. Mit dem Solarpark und den Salzbatteriespeichern lassen sich in Zukunft 60 Prozent des Strombedarfs der Siedlung decken. Die Gesamtinvestitionen für das Projekt betragen rund CHF 1'155'000. Die Amortisation dauert zwischen 12 und 15 Jahren. Überdies erweiterte die Siedlungsgenossenschaft die bestehende Solaranlage auf den Dächern der

## In einem genossenschaftlichen Workshop wurden rund 150 konkrete Ideen für Nachhaltigkeitsmassnahmen zusammengetragen.

bestehenden Siedlung Mattenhof 1&2 in Zürich-Schwamendingen.

Ende 2024 hat der Sunnige Hof begonnen, sich mit der Neuausrichtung des Solidaritätsfonds- und Zweckerhaltungsreglements auseinanderzusetzen. Im Zentrum stehen Zweck, Finanzierung und Vergabekriterien und damit verbunden die Frage, ob diese noch zeitgemäss sind. Daher hat die Genossenschaft das soziale Instrument auf den Prüfstand gestellt und Anfang 2025 einen partizipativen Prozess initiiert, um zusammen mit interessierten Genossenschafter\*innen über eine allfällige Zweckerweiterung zu diskutieren. Mit Resultaten zu diesem Prozess ist im Verlaufe dieses Jahres zu rechnen.

### Mitwirkung

Nachdem der Prozess zur Überarbeitung des Mitwirkungsreglements kurzzeitig sistiert wurde, hat eine Arbeitsgruppe bestehend aus Genossenschafter\*innen, Geschäftsstelle und Verwaltungsrat im letzten Jahr den Prozess wieder aufgenommen und dem Verwaltungsrat eine überarbeitete Version vorgelegt, die am 19. November 2024 verabschiedet und per 1. Januar 2025 in Kraft gesetzt wurde. Das Reglement schafft klare Rollen und Kompetenzen, fördert faire Abläufe und stärkt die Mitwirkung als wichtiges Element der Meinungsbildung innerhalb der Genossenschaft. Zudem wird sichergestellt, dass die Vertraulichkeit nach wie vor gewahrt bleibt und die freie Meinungsäusserung der Siedlungsdelegierten gestärkt wird.

Bereits zum vierten Mal fand im Januar 2024 der beliebte Mitwirkungsanlass NetzMitwirkung statt. Am Event mit allen beteiligten Mitgliedern der Siedlungskommissionen, Arbeitsgruppen



So sieht das Deckblatt des ersten Nachhaltigkeitsberichtes der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof aus.

sowie Siedlungsdelegierten nahmen 18 Personen teil. Auch das Interesse am genossenschaftspolitischen Austausch innerhalb der Siedlungsgenossenschaft war ungebrochen: An den total zehn Siedlungsversammlungen in fünf Siedlungen nahmen 304 Bewohnende teil.

Gleich zu mehreren Mutationen kam es derweil in den Siedlungskommissionen des Sunnige Hof. So haben die Siko-Obmänner und -Frauen der

Siedlungen Else Züblin und Wehntalerstrasse ihre Ämter per 31. Dezember 2024 an ihre Nachfolger übergeben. Die Obfrau der Siedlung Schwamendingen ihrerseits gab ihr Amt per Ende Juni 2024 ab. Gleichzeitig verfügte die Siedlung Schwamendingen über zu wenige Mitglieder der Siedlungskommission und aufgrund dieser Vakanzen mussten in der zweiten Jahreshälfte 2024 sämtliche Siedlungsanlässe in Schwamendingen abgesagt werden.

Zum zweiten Mal weist der Sunnige Hof in diesem Geschäftsjahr die geleisteten Freiwilligenstunden der Genossenschafter\*innen aus. Im Geschäftsjahr 2024 leisteten 74 Mitwirkende beinahe 3500 Stunden. Zusätzlich formierte sich in der Siedlung Silbergrueb eine Arbeitsgruppe, welche in der Optimierung des bestehenden Spielplatzes mündete. Eine weitere Arbeitsgruppe zur Gewerbesituation bildete sich im Mattenhof. Gemeinsam mit der Geschäftsstelle dachten die beteiligten Genossenschafter\*innen über potenzielle Lösungsansätze zur Nutzung des leerstehenden Gastronomiebetriebes in der Schwamendinger Siedlung nach und evaluierten mit den Verantwortlichen der Geschäftsstelle die Bewerbenden für den vakanten Gastrobetrieb. Am Ende dieses Prozesses erhielt das italienische Restaurant «Tuscany» den Zuschlag für die freie Gewerbefläche im Mattenhof.

#### Organisation und Struktur

Auf operativer Ebene beschäftigte die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof vor allem die Vakanz der Bereichsleitung Bewirtschaftung, die mit einer Interimslösung gut überbrückt werden konnte. Mittlerweile gelang es, die Stelle des Leiters Bewirtschaftung nach einem intensiven Rekrutierungsprozess per 1. Mai 2025 neu zu besetzen. Mutationen gab es auch im Bewirtschaftungsteam sowie auf der Ebene der Hausmeister. Per 31. Dezember 2024 beschäftigte der Sunnige Hof 56 festangestellte Mitarbeitende (2023: 55), was einem Vollzeitäquivalent von 47.3 Stellen (2023: 46.5) entspricht.

#### Risiken

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben die wesentlichen Risiken der Genossenschaft im Sinne von Art. 961c, Abs. 2, Ziff. 2. OR identifiziert, analysiert und beurteilt. Die eingerichteten internen Kontroll- und Steuerungsinstrumente wurden regelmässig überprüft und, so weit angezeigt, angepasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Risiken festgestellt, die Anlass zu einer wesentlichen Korrektur der im Geschäftsbericht dargestellten Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage geben. Ein derzeit noch nicht abschliessend beurteilbares Risiko ortet der Sunnige Hof beim Ersatzneubau Probstei in Zürich-Schwamendingen. Hierbei stellen sich Fragen zur Anwendung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS. Dabei geht es sowohl um die mittelbare Berücksichtigungspflicht des ISOS unter anderem durch die Gemeinden als auch um die sogenannte «Direktanwendung», das heisst die direkte Berücksichtigung des ISOS bei der Erfüllung von Bundesaufgaben. Wir stehen mit den involvierten Behörden in engem Austausch, um die Folgen bezüglich strengeren Baubeschränkungen oder längeren Bewilligungsverfahren im Projekt auf der Kostenseite und in der zeitlichen Planung abbilden zu können.

#### Ausblick

2025 wird weiterhin stark von den Auswirkungen der geopolitischen Ereignisse bestimmt sein. Diese beeinflussen die Inflation, die Zinssätze und damit die Geldmarktpolitik in der Schweiz. Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass sowohl die Leitzinsen wie auch der Referenzzinssatz im Jahr 2025 sinken werden. Die Inflationsprognose für 2025 wird auf unter 1 Prozent geschätzt. Der Sunnige Hof rechnet im nächsten Jahr weiterhin mit stabilen Mieteinnahmen und Kosten. Diese hohe Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum hält aus Sicht des Sunnige Hof weiter an. Der Finanzierungsbedarf für das Jahr 2025 ist durch den operativen Cashflow und durch Kreditrahmenverträge gesichert.

# Wohn-Visionen der Jugend

Seite 16

# Zusammenleben im Mattenhof 3 neu gedacht

Seite 24

# «Bezahlbaren Wohnraum» mit den richtigen Partnern

Seite 28

# Wünsche für ein gemeinschaftliches Genossenschaftsleben

In den letzten Jahren haben sich die Wohnbedürfnisse einer breiten Bevölkerungsschicht gewandelt. Dies wirft eine zentrale Frage auf: Wie gestalten wir ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Zusammenleben? Gemeinsam mit verschiedenen Anspruchsgruppen hat der Sunnige Hof nach Antworten gesucht – und dabei inspirierende Visionen für das Wohnen von morgen entwickelt.

Unsere Aufgabe als Genossenschaft ist es, einer breiten Bevölkerungsschicht attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Gleichzeitig möchten wir lebendige, vielfältige und gemeinschaftlich gestaltete Wohnformen ermöglichen – denn Familien, junge Erwachsene, Jugendliche und ältere Menschen haben ganz eigene Vorstellungen davon, was ein «Zuhause» bedeutet.

Während junge Menschen nach Flexibilität und Gemeinschaft suchen, wünschen sich Familien Raum und Sicherheit. Ältere Generationen legen besonderen Wert auf Barrierefreiheit und soziale Teilhabe. Diese unterschiedlichen Bedürfnisse in Einklang zu bringen, stellt eine Wohnbau-genossenschaft vor grosse Herausforderungen – und eröffnet zugleich spannende Chancen.

## **Befruchtender Austausch über die Zukunft**

Mit dem Themenschwerpunkt «Gemeinsam wohnen – gemeinsam wünschen. Visionen für unser Zusammenleben» hat der Sunnige Hof diese Vielfalt an Perspektiven aufgegriffen. In drei Diskussionsrunden tauschten sich junge Menschen aus diversen Siedlungen, Neuzuzüger des Mattenhof 3 und Partnerorganisationen über ihre Vorstellungen vom Zusammenleben aus und

formulierten ihre Wünsche – an den Sunnige Hof und an die Gemeinschaft.

Die dabei entstandenen Visionen und die durch Künstliche Intelligenz geschaffenen Illustrationen regen zum Nachdenken an: Wie lassen sich der künftige Wohn- und Siedlungsbau mit den wandelnden Bedürfnissen der Menschen in Einklang bringen? Ermutigend ist, dass viele dieser Ideen die strategische Ausrichtung des Sunnige Hof bestärken.

Wir laden Sie dazu ein, in diese Visionen einzutauchen und sich mit den drängendsten Zukunftsfragen des Wohnens auseinanderzusetzen.

Die Jugendliche Eline Ganguillet stellt sich ihre heimische Siedlung in Else Züblin in Zukunft wie einen begrünten Bolzplatz vor.



Chiara Bühlmann  
ihrerseits kreierte  
mit der Künstlichen  
Intelligenz eine Traum-  
siedlung nach dem  
Vorbild eines japani-  
schen Gartens.

# Die Jugend entwirft Visionen für eine neue Wohnkultur

Wie wollen wir in Zukunft wohnen und die Gemeinschaft erleben? Der Sunnige Hof hat diese Frage aufgegriffen und Jugendliche sowie junge Erwachsene eingeladen, ihre Perspektive dazu einzubringen. In einem interaktiven Workshop entstanden visionäre Ideen für nachhaltige, gemeinschaftliche und zukunftsfähige Wohnformen – von der «grünen Oase» bis hin zu einem KI-gesteuerten Kühlschranks.

Wie sieht das Wohnen der Zukunft aus? Und wie wollen wir das solidarische Zusammenleben in einer Wohnsiedlung gemeinsam gestalten und stärken? Dieser Fragestellung geht der Sunnige Hof Tag für Tag nach und leitet daraus entsprechende Lösungsansätze zum Wohl der Gemeinschaft ab. Doch berücksichtigt die Siedlungsgenossenschaft auch die Bedürfnisse der jungen Generation?

Das wollte der Sunnige Hof von vier jungen Menschen wissen, die mit ihren Familien in der Genossenschaft leben. Daraus entstanden ist ein Gespräch über die Ansichten, Wünsche und Bedürfnisse der nachkommenden Generation zur Thematik Wohnformen der Zukunft.

**Was bedeutet für euch das Wort «Zuhause»?**

Eline Ganguillet: Ich verbinde «Zuhause» mit einem Ort, an dem ich mich sicher und geborgen fühlen kann. Und für mich ist es auch wichtig, dass ich dort mich selbst sein kann.

Chiara Bühlmann: Ich assoziiere diesen Begriff besonders mit Personen. Wenn ich an diesem Ort Menschen antreffe, welche mir viel bedeuten, fühle ich mich heimisch.

Juri Oetiker: Alles, was ich in meinem Leben mache, beginnt in meinem «Zuhause». Ob von der Planung bis zur Ausführung; alles geschieht hier in diesen vier Wänden.

Mirco Keller: Für mich ist es der Ankerpunkt. Hier kann ich immer wieder zurückkehren und bin stets willkommen. Ich finde es aber auch wichtig,

dass ich in meinen vier Wänden genügend Privatsphäre habe.

**Ihr lebt mit euren Eltern und Geschwistern in einer Sunnige Hof Siedlung. Wie würdet ihr die Siedlung nach euren Vorstellungen zu eurer Traumsiedlung umformen?**

Mirco: Ich würde es begrüßen, wenn sich die Natur in unserer Siedlung freier entfalten könnte. Daher wünsche ich mir zusätzliche Grünflächen, und dies in Form von neuen Bäumen, Sträuchern oder Fruchtpflanzen – denn ich finde die Apfelbäume vor unserer Haustüre eine geniale Idee. Ausserdem würde ich mich über ein vielfältigeres Tierreich in unserer Umgebung freuen.

**Welche Aspekte soll der Sunnige Hof aus ökologischer Sicht beim Bau eurer Traumsiedlung berücksichtigen?**

Juri: Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind in der heutigen Zeit zum Standard geworden – zumal in unserer Nachbarschaft auf fast jedem Dach der Neubauten Solarpanels installiert wurden.

Eline: Wir sollten uns von der Betonwüste verabschieden. Es macht doch Spass, draussen in der Natur zu sein und dort die vielfältigen Pflanzen und Bäume anzutreffen.

Mirco: Wir brauchen Plätze, an denen wir uns in Zukunft zur Abkühlung zurückziehen können. Ich denke an einen Ort mit einer pflanzlichen Überdachung. Ausserdem sollten wir in jeder Wohneinheit eine Klimaanlage einbauen. Es wird schliesslich immer wärmer und wir müssen uns daher gegen die Hitze wappnen.

Mirco Keller stellt sich seine Traumsiedlung ein wenig futuristischer vor.



Schwerpunktthema



Juri Oetiker stellt sich seine Traumsiedlung in hellen, mediterranen Farben vor, in welcher der Begegnungsplatz das Zentrum der Siedlung darstellt.

**Chiara:** Hausdächer zu begrünen und Solarpanels zu installieren, finde ich wichtig. Zudem müssen wir uns dem eigenen Konsum und Verbrauch widmen. Wir werden Möglichkeiten finden, uns im Alltag zugunsten der Umwelt einzuschränken.

### **Wie stellt ihr euch die Aussenbereiche eurer Sunnige Hof Siedlungen vor?**

**Chiara:** Ich spreche mich dafür aus, sämtliche vorhandenen Ressourcen möglichst effizient und sinnvoll einzusetzen. Ausserdem möchte ich möglichst wenig in die Natur eingreifen. Daher macht es Sinn, in die Höhe zu bauen. Auch deshalb, weil die Bevölkerung stetig wächst und wir zusätzlichen Raum für diese Menschen benötigen. Auf diese Weise schonen wir die Natur. In Singapur beispielsweise gibt es Hochhäuser, in denen grüne Parkanlagen integriert sind. Diese grünen Oasen innerhalb der Hochhäuser sind eine zukunftsweisende Idee. Gleichzeitig ist der Bau von Einfamilienhäusern aus meiner Sicht nicht mehr zeitgemäss, denn dafür fehlt uns der Platz.

**Juri:** Wir müssen den Bau einer ökologischen Umgebung aber nicht auf die Spitze treiben. Ein Wasserfall in der Siedlung, wie am Flughafen in Singapur, wäre übertrieben und eine Energieverschwendung. Kletterpflanzen entlang den Hochhäusern zu platzieren, finde ich hingegen ästhetisch und ökologisch sinnvoll. Das würde das Erscheinungsbild der Siedlung aufwerten.

### **Neben der Siedlungsumgebung stellt sich die Frage, wie eure Traumsiedlung errichtet werden soll. Welche architektonischen Stilrichtungen sagen euch am besten zu?**

**Juri:** Ich bin ein Freund von grossen Fenstern und einer hellen Wohnfläche. Ausserdem gefallen mir Gebäude, die nicht einheitlich daherkommen.

**Mirco:** Auf der «grünen Wiese» stelle ich mir eine Kombination aus Altbau und Neubau vor. Altbauten zu sanieren, erachte ich als sinnvoll und effizient – und zu alledem versprühen die Altbauten auch noch Charme. Mit ihren warmen Farben machen die Altbauten die Zürcher Wohnquartiere schöner.



**Grüne Oasen innerhalb der Hochhäuser sind eine zukunftsweisende Idee.**

Chiara Bühlmann



**Für mich ist das «Zuhause» ein Ankerpunkt. Hier kann ich immer zurückkehren.**

Mirco Keller

## Schwerpunktthema



**Wir sollten uns von Betonwüsten trennen. Es macht Spass, draussen Pflanzen anzutreffen.**

Eline Ganguillet



**Ich wünsche mir eine lebendige und pulsierende Siedlung, ähnlich wie in einem Club.**

Juri Oetiker

Juri: Natürlich finde ich Altbauten auch am schönsten. Wenn wir jedoch den Blick in die Zukunft richten, macht es keinen Sinn mehr, solche Häuser zu bauen oder Geld in Sanierungen zu investieren. Die Altbauten benötigen zu viel Platz für zu wenige Menschen.

Eline: Hochhäuser sind schön und gut, aber bitte nicht zu sehr in die Höhe bauen. Ab einer gewissen Höhe sind die Hochhäuser nicht mehr ästhetisch. Zudem wirft das Gebäude dann zu viel Schatten, und somit wären wir dann bei sogenannten seelenlosen Betonblöcken.

**Genossenschaften legen den Fokus auf die soziale Nachhaltigkeit – auf die zwischenmenschliche Solidarität. Wie stellt ihr euch das tägliche Miteinander in eurer Siedlung der Zukunft vor?**

Mirco: In einer perfekten Welt stelle ich mir das ein bisschen so vor wie auf einem Weinberg. Inmitten der Weinreben sitzen alle an einer langen Tafel und geniessen die Gemeinschaft. Dazu gehört ein Platz oder ein Ort, an dem sich alle zu einem Anlass oder einer Veranstaltung versammeln können.

Juri: Ich wünsche mir eine lebendige und pulsierende Siedlung, ähnlich wie in einem Club oder einer Disco. Ich meine damit nicht einen Party-Ort wie den «Ballermann». Vielmehr wünsche ich mir eine Siedlung mit zahlreichen Events und Veranstaltungen. Auf diese Weise haben die Bewohnenden bei der Auswahl der Siedlungs-events die «Qual der Wahl».

Chiara: Wir dürfen niemanden zurücklassen. Jede Siedlung ist geprägt durch ihren Facettenreichtum. Daher fände ich Veranstaltungen, die auf die einzelnen Zielgruppen zugeschnitten sind, wichtig. So fühlen sich Jung wie Alt an den Siedlungsveranstaltungen willkommen.

Eline: Ich verpasse kein Sommerfest in meiner Siedlung. Auch auf die Kinoanlässe freue ich mich. Auf kleinere Veranstaltungen werde ich weniger aufmerksam. Ich würde mich über

zusätzliche Anlässe freuen, die mit Spass verbunden sind - wie beispielsweise Spielabende.

### Welche technologischen Hilfsmittel wünscht ihr euch in der Wohnung der Zukunft?

**Mirco:** Die Künstliche Intelligenz soll das Haus überwachen. So kann die KI reagieren, wenn jemand einzubrechen versucht. Sie kann gleichzeitig die Polizei alarmieren und den Einbrecher in einem Raum einschliessen. Natürlich soll mich die KI über den Einbruch per Handy informieren. Darüber hinaus erwarte ich, dass die Künstliche Intelligenz automatisch weiss, wann ich selbst in der Wohnung bin. Es wäre auch hilfreich, wenn ich auf meinem Handy per Video sehe, wer an meiner Haustür klingelt. Cool wäre auch eine digitale Ansicht des Kühlschranks. Diese zeigt mir an, welche Lebensmittel im Kühlschrank fehlen oder demnächst ablaufen. Somit verschwende ich nicht unnötig die vorhandenen Ressourcen.

**Juri:** Wir brauchen intelligente Geräte, die uns auf unseren verschwenderischen Konsumverbrauch aufmerksam machen. Wenn ich den Wasserhahn zu lange laufen lasse, soll mir dies angezeigt werden oder ein Alarm losgehen. Zudem finde ich, dass ein Frankenzähler in jedem Gerät integriert sein soll. So sehen wir, wie viel Geld wir jeweils verschwenden, wenn wir unnötigerweise das Licht brennen lassen oder zu stark im Winter heizen.

**Chiara:** Ferngesteuerte Geräte, welche den Strom, den Kochherd oder den Backofen regulieren, fände ich cool und würden mein Leben sicher erleichtern. Auch Kameras beim Eingang finde ich sinnvoll. So sehe ich, wer an der Türe klingelt, und kann dann entscheiden, ob ich «zu Hause bin» oder nicht.



Sehen Sie im Video, wie die Jugendlichen sich Ihre Traumsiedlung vorstellen.



Im Workshop brachten die vier Jugendlichen ihre Gedanken zum Wohnen der Zukunft mit Hilfe der Künstlichen Intelligenz zu Papier. Dank dem KI-Tool «Midjourney» gelang es ihnen, ihre visionären Ideen in die Tat umzusetzen - und sie kreierten ihre persönliche Traumsiedlung der Zukunft. Dabei liessen sie die sozialen, technologischen, ökologischen und architektonischen Trends und Vorlieben in ihre eigenen Kreationen einfließen. Daraus sind computeranimierte Illustrationen entstanden, welche die ökologischen, sozialen, technologischen und architektonischen Aspekte des modernen Wohnbaus harmonisch miteinander verschmelzen. Bei Ansicht der Wohnobjekte zeigt sich: Die Jugendlichen liessen sich während des Workshops von der Fantasie und der Realität gleichermaßen inspirieren.

Die Entwürfe zeigen: Nachhaltigkeit und Natur stehen im Zentrum. Begrünte Fassaden, Dachgärten, Innenhöfe mit üppigen Grünflächen oder japanische Gärten prägen die Ideen der Jugendlichen. Besonders Chiara stellte die grüne Wohnoase als Rückzugsort und Kraftquelle in den Fokus.

Eline und Juri betonten die Bedeutung von Begegnungszonen und Freizeitmöglichkeiten. Juri platzierte Gemeinschaftsräume zentral in der Siedlung, während Eline eine Vielzahl von Aktivitäten für das Quartier vorsah.

Mirco kombinierte kühne architektonische Designs mit Elementen der Popkultur und entwarf eine futuristische Siedlung, die an Science-Fiction-Filme erinnert und Innovation sowie moderne Ästhetik vereint.

# Die Vision einer lebendigen Gemeinschaft im Mattenhof 3



Die Bewohnenden des Neubauprojekts Mattenhof 3 sind eingezogen. Vor dem Umzug organisierte der Sunnige Hof einen Kennenlern-Anlass, gefolgt von einem Workshop. Dies, um erste Kontakte zu knüpfen und die Wünsche der Bewohnenden zu sammeln. Im Rahmen dieses Anlasses diskutierten rund 50 Teilnehmer\*innen, wie das Zusammenleben nicht nur funktional, sondern auch harmonisch, gemeinschaftlich und nachhaltig sein kann.

Der Abend war von einer spürbaren Neugierde geprägt – viele der Teilnehmenden trafen sich an diesem Abend zum ersten Mal. Die zukünftige Bewohnerschaft ist bunt gemischt: von Jung bis Alt, von Singles über Paare bis hin zu jungen Familien und Senior\*innen. Diese Vielfalt macht den Mattenhof 3 besonders.

An diesem Abend wurde deutlich, wie wichtig der Dialog und das Kennenlernen in einer vielfältigen Gemeinschaft sind. Bald zeigte sich; Eine Minderheit der anwesenden Workshop-Teilnehmenden hat bereits Lebenserfahrungen in einer Genossenschaft.

#### **Die Nachbarschaft beschnuppern**

Neben den spannenden Diskussionen über das künftige Leben ging es darum, die Nachbar\*innen kennenzulernen. Ob beim gemeinsamen Kaffeetrinken,

## Schwerpunktthema



die ersten Schritte in Richtung einer lebendigen Nachbarschaft.

In einem Austausch wurden Gedanken und Ideen entwickelt, wie das Zusammenleben gestaltet werden könnte. Schnell wurde klar, dass der Wunsch nach einem respektvollen, offenen und unterstützenden Miteinander im Zentrum stand. Viele äusserten den Wunsch, in einer toleranten und rücksichtsvollen Gemeinschaft zu leben.

### Nachbarschaftshilfe im Fokus

Häufig wurde in der Diskussionsrunde auch der Wunsch nach regelmässigen Begegnungen innerhalb der Gemeinschaft geäussert, was das Bedürfnis nach sozialem Austausch unter den künftigen Nachbar\*innen unterstrich. Viele Teilnehmende betonten, wie wichtig es ihnen sei, nicht nur nebeneinander, sondern auch miteinander zu leben – in einer Nachbarschaft, die den persönlichen Kontakt und den Austausch von Erfahrungen fördert.

In diesem Zusammenhang spielte auch das Thema Nachbarschaftshilfe eine zentrale Rolle. Es wurden Ideen diskutiert, wie man die individuellen Fähigkeiten und Fertigkeiten der Bewohnenden aktiv einbringen könnte, um einander im Alltag zu unterstützen. Dazu gehörten Vorschläge wie das Ausleihen von Gegenständen, die man selten benötigt, etwa Werkzeuge oder Haushaltsgeräte, oder das Über-



bei einem kurzen Gespräch im Treppenhaus oder bei der Begegnung im Gemeinschaftsraum – viele freuen sich darauf, diese Momente schon bald in ihren Alltag zu integrieren. Der Anlass bot damit nicht nur einen Rahmen für Ideen und Visionen, sondern auch für



«Miteinander wachsen – Talente und Interessen teilen, voneinander lernen.» Silvia

Raum für Kreativität.  
Ein Ort, der  
Entfaltung und  
gemeinsames Gestalten  
ermöglicht.

Marcel



Ein echtes Zuhause.  
Eine Siedlung, in der  
sich alle wohl und  
willkommen fühlen.

Jeanine

nehmen eines Feriendienstes, beispielsweise zum Giessen von Pflanzen oder Hüten von Haustieren. Auch die Idee, sich bei kleineren Reparaturen gegenseitig zu helfen, wurde mehrfach genannt. Andere betonten, wie wertvoll es wäre, spontane Hilfsangebote zu fördern, sei es, um bei einem Umzug zu helfen, Kinder zu betreuen oder ältere Nachbar\*innen bei Besorgungen

zu unterstützen. Diese grundlegenden Vorstellungen von einem respektvollen Miteinander bildeten den roten Faden, der sich durch die Gespräche zog.

Es waren aber nicht nur diese Wünsche, welche die Gespräche prägten. Einige Teilnehmende brachten auch persönliche und konkrete Vorstellungen ein, die das zukünftige Leben im Mattenhof 3 bereichern sollen. So äusserte eine Person den Wunsch nach «einem Platz für unser Kind zum Aufwachsen». Eine andere betonte, sie wolle «ressourcenbewusst wohnen».

Ein weiterer Wunsch war das Anliegen für ein gemeinschaftliches Lernen und Erleben: «Ich wünsche mir, dass ich Neues lerne und Spass habe.» Diese individuellen Wünsche spiegeln die Vielfalt der Lebensentwürfe wider, die im Mattenhof 3 Platz finden sollen.

**Nachhaltigkeit als gemeinsames Ziel**  
Ebenfalls das Thema Nachhaltigkeit wurde von einigen Bewohner\*innen

aufgegriffen, die sich Gedanken über umweltfreundliche und ressourcenschonende Lösungen machten. Hervorgehoben wurde auch der Wunsch nach «ressourcenbewusstem Wohnen» und einer bewussten Nutzung gemeinsamer Ressourcen. Gemeinschaftsprojekte wie Gartenarbeit, die Förderung von Biodiversität wie auch die kreative Nutzung gemeinsamer Räume wurden als konkrete Ansätze genannt, um Nachhaltigkeit in den Alltag zu integrieren.



«Offene  
Gemeinschaft –  
Austausch  
ohne Zwang,  
mit Platz für  
unterschiedliche  
Perspektiven»

Markus

#### Räume für Begegnung und Kreativität

Ein Highlight des Workshops war zudem die Diskussion über die Gestaltung der gemeinsam genutzten Räume. Viele Teilnehmende wünschten sich Orte, an denen sich alle Altersgruppen begegnen können. Die Wichtigkeit dieser Räume, die nicht nur funktional sind, sondern auch den Austausch und die Kreativität fördern, wurde von allen als zentral erachtet.

#### Inspiration und neue Ideen

Das Ziel war, ein Umfeld zu schaffen, das mehr als nur Wohnraum bietet – einen Raum für Inspiration, gemeinschaftliche Projekte und neue Ideen. Konkret wurden Ideen für Aktivitäten wie eine Lesegruppe, ein Malabend, eine Flickwerkstatt und ein Spielnachmittag geäussert. Auch kreative Angebote wie Töpfern fanden Anklang und wurden als Möglichkeit gesehen,

das Zusammenleben zu bereichern und den Raum für Interessen zu nutzen.

Ein weiterer Aspekt, der im Workshop zur Sprache kam, war das Spannungsfeld zwischen Engagement und den Anforderungen des Alltags. Viele der zukünftigen Mieter\*innen schätzen die Möglichkeit, sich aktiv in die Genossenschaft einzubringen, sehen sich aber durch berufliche und private Verpflichtungen in ihrer Zeit eingeschränkt. Diese unterschiedlichen Bedürfnisse und Lebensrealitäten werden eine Rolle spielen, wenn es darum geht, das Zusammenleben zu gestalten und alle Teilnehmenden zu integrieren.

#### Mattenhof 3: Ein Zuhause für alle

Der Mattenhof 3 soll nicht nur ein Wohnort werden, sondern ein Ort der Gemeinschaft – ein Zuhause, das die Vielfalt der Bewohner\*innen widerspiegelt und Raum für gegenseitige Unterstützung und gemeinsames Wachstum bietet.

Der Workshop war der Auftakt für diese gemeinsame Reise, die diese Siedlung zum Ort des Miteinanders machen wird, in dem das Wohl jedes Einzelnen genauso wichtig ist wie das Wohl der Gemeinschaft.



Im Video sehen Sie, welche Wünsche die Neumietenden an das zukünftige Zusammenleben haben.

#### Mattenhof 3 – ein Zuhause für die Zukunft

Der Mattenhof 3 in Zürich-Schwamendingen bietet eine vielfältige Auswahl an Wohnungstypen, die von 1 bis 5.5 Zimmern reichen. Neben den altersfreundlichen Wohnungen sind im Erdgeschoss auch Gewerbeflächen vorgesehen, die das Konzept ergänzen. Ein besonderer Fokus liegt auf den gemeinschaftlich genutzten Räumen: Es werden drei Gemeinschaftsräume, ein grosszügiger Treffpunkt (kostenpflichtig) sowie ein Fitnessraum für die Bewohner\*innen zur Verfügung stehen. Ein Highlight des Neubaus ist die rund 165 m<sup>2</sup> grosse Dachterrasse, die für alle Bewohner\*innen zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen ist. Zudem befinden sich auf den jeweiligen Stockwerken kleinere Gemeinschaftsräume, die das soziale Miteinander fördern. Das Projekt wurde im Wettbewerbsverfahren mit einem Gesamtleistungsanbieter realisiert. Diese Umsetzung erfolgte durch die Gross Generalunternehmung AG Zürich in Zusammenarbeit mit Galli Rudolf Architekten AG. Im Herbst 2022 konnte mit dem Bau begonnen werden, nachdem die Genossenschaftler\*innen den nötigen Baukredit an der Generalversammlung 2018 bewilligt hatten. Die Grundsteinlegung fand im Sommer 2023 statt. Im April 2025 zogen die Bewohner\*innen in ihr neues Zuhause ein.



# Bezahlbarer Wohnraum durch starke Partnerschaften

Wie schaffen Genossenschaften bezahlbaren und sinnvoll gestalteten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten? Mit Rücksicht auf die Bewohnenden und starken Partnern gelingt der Spagat zwischen Suffizienz, sozialer Nachhaltigkeit und der Angebotsvielfalt. Das zeigt das Panel-Gespräch mit dem Jugendwohnnetz (JUWO), der Stiftung Domicil und der Interessengemeinschaft für Sozialpsychiatrie Zürich (IGSP).

Moderatorin Cécile Bachmann sprach mit JUWO-Chef Patrik Suter, IGSP-Geschäftsführerin Lena Landert und mit Nadine Felix von Stiftung Domicil über Chancen und Hürden der Zusammenarbeit mit dem Sunnige Hof.

Der Sunnige Hof hat sich der zentralen Aufgabe verschrieben, einer breiten Bevölkerungsschicht bezahlbaren Wohnraum in der Stadt und im Raum Zürich zur Verfügung zu stellen. Diesen Kernauftrag verfolgt die Siedlungsgenossenschaft ungeachtet des Geschlechts, der wirtschaftlichen Situation oder der Herkunft ihrer potenziellen Bewohnerschaft.

Aber nicht alle Bedürfnisse kann der Sunnige Hof von sich aus abdecken. Im Bereich des preisgünstigen Wohnbaus für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen, Personen in schwierigen finanziellen Situationen oder Studierenden verlässt sich der Sunnige Hof auf die Erfahrungen und Expertise von Partnerorganisationen. Im Gespräch mit der Sunnige Hof

Kommunikationsabteilung sprechen die drei Panelteilnehmer\*innen Nadine Felix, Geschäftsführerin der Stiftung Domicil, Lena Landert, Geschäftsführerin der Interessensgesellschaft für Sozialpsychiatrie Zürich (IGSP) sowie Patrik Suter, Geschäftsführer des Jugendwohnnetzes (JUWO) davon, was eine gute Partnerschaft ausmacht und wo sie sich verstärkt Unterstützung seitens der gemeinnützigen Wohnbauträger im Allgemeinen und vom Sunnige Hof im Speziellen wünschen. Alle drei Organisationen sind davon abhängig, dass ihnen die Zürcher Baugenossenschaften Wohnraum zur Verfügung stellen, damit sie ihren Zweck erfüllen können.

Das Panel-Gespräch förderte indes vier Herausforderungen zutage, mit welchen sich der Sunnige Hof gemeinsam mit seinen Partnerorganisationen zukünftig vertieft auseinandersetzen sollte.

## Herausforderung 1: Unterschiedliche Bedürfnisse adressieren

Bei der Kooperation mit dem Sunnige Hof steht für alle drei Partnerorganisationen ein entscheidendes Kernelement im Vordergrund: nämlich die Sicherstellung von günstigem und bezahlbarem Wohnraum für die eigene Klientel. Dieses Grundbedürfnis verbindet die IGSP, die Stiftung Domicil wie auch das JUWO miteinander. Bei der Berechnung der maximalen Mietzinshöhe orientieren sich alle drei Organisationen an den

Wir brauchen Partner,  
die Menschen mit psychischen  
Beeinträchtigungen Wohn- und  
Lebensraum anbieten.

Lena Landert

sogenannten Wohnkostenbeiträgen, welche die Stadt Zürich beispielsweise bei der Sozialhilfe als Berechnungsgrundlage hinzuzieht.

Nebst einem möglichst tiefen Mietzins müssen die Partnerorganisationen aber noch weitere, teils unterschiedliche Bedürfnisse ihrer Zielgruppen befriedigen. Während das JUWO kompakte Wohnobjekte mit vielen kleinen Zimmern für den WG-Gebrauch bevorzugt, ist die IGSP von der Solidarität der Wohnbaugenossenschaften und der dort lebenden Bevölkerung abhängig. «Wir sind auf Partner angewiesen, die Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen passenden Wohn- und Lebensraum anbieten und diese mit offenen Armen und ohne Vorurteile empfangen. Diese Bereitschaft ist nicht selbstverständlich», sagt Lena Landert dazu.

Die Stiftung Domicil möchte ein sicheres Wohnumfeld für finanzschwache Familien schaffen. Die Stiftung bietet als Solidarhafterin Sicherheit für die Wohnraumanbieter\*in, sodass Mieter\*innen mit begrenzten finanziellen Mitteln eine Chance erhalten, selbst eine Wohnung zu mieten. Angesichts dieser Bedürfnisvielfalt sind Wohnbaugenossenschaften wie der Sunnige Hof aufge-

fordert, die Anliegen zu berücksichtigen und in Sanierungs- und Bauprojekte zu integrieren.

### Herausforderung 2: Grundrisse und Wohnformen

Die grössten Unterschiede bei den Bedürfnissen der drei Partnerorganisationen zeigen sich bei der Ausgestaltung der Wohnobjekte. Das JUWO legt seine Priorität klar auf die Suffizienz der Räumlichkeiten mit kompakten Grundrissen und mehreren kleineren Einzelzimmern. Die Zielgruppe des JUWO, junge Menschen in Ausbildung, braucht keine grossen, luxuriösen Wohnungen, sondern vielmehr eine günstige, zweckmässige Infrastruktur, bestehend aus einer gemeinsamen Küche/Wohnraum und Nasszelle, aber mit abschliessbaren Zimmern zur Einzelnutzung. Das garantiert den Jugendlichen und jungen Erwachsenen in Ausbildung grösstmögliche Privatsphäre.

Um die spezifischen Bedürfnisse ihrer Zielgruppe zu erfüllen, beteiligt sich das JUWO verstärkt an Neubau- und Sanierungsprojekten von Wohnbaugenossenschaften. In Zusammenarbeit mit einigen Wohnbaugenossenschaften konnte das JUWO bei Neubauten seine spezifischen Wünsche und Bedürfnisse einfließen lassen. «Im Dialog mit der Wohnbaugenossenschaft zeigen wir auf, wie unserer Erfahrung nach ein Innenausbau ausgestaltet werden soll», sagt Patrik Suter. Daraufhin setzten die Genossenschaften mit finanzieller Beteiligung des JUWO die eingebrachten Vorschläge beim Innenausbau um. Patrik Suter betrachtet diese Partnerschaft als Win-win-Situation: «Die Genossenschaften sind genauso wie wir an suffizienten Grundrissen und kompakten Neubauten interessiert, denn jeder Quadratmeter kostet Geld und Platz.»

Die IGSP-Chefin Lena Landert hat die gleichen Erfahrungen gemacht: «Als sich eine Wohnbaugenossenschaft in der Planungsphase für einen



Genossenschaften sind genauso an suffizienten Grundrissen interessiert wie wir. Jeder Quadratmeter kostet Platz und Geld.

Patrik Suter

Neubau befand, haben wir mit ihr den Austausch gesucht. Dank diesem Dialog konnten wir unser Bewerbungskonzept für zwei Wohnobjekte einreichen und dürfen diese nun ab Herbst 2025 für unsere Zwecke nutzen.» Das Wohnkonzept der IGSP sieht grosszügige Wohnobjekte mit abgetrennten Privatbereichen vor; vorzugsweise mit einer genügenden Anzahl von separaten Nasszellen. Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen, die in betreuten und begleiteten Wohnsettings leben, benötigen zwar genügend Begegnungszonen, aber auch viel Privatsphäre. Darüber hinaus braucht das betreuende Fachpersonal zusätzliche Räumlichkeiten, um Einzelgespräche mit den Bewohnenden zu führen.

Die Stiftung Domicil ist bei ihrer Suche und Ausgestaltung des günstigen Wohnraumes flexibler, weil sich die Stiftung für Familien mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen einsetzt. Die Domicil-Geschäftsleiterin sieht sich als Fürsprecherin von sozioökonomisch schwächeren Menschen. Diese suchen möglichst «normale» Wohnungen, welche bezahlbar sein sollen.

Working-Poor-Familien benötigen keine Wohnfläche mit einem schicken Fussboden, sondern ein sicheres Zuhause.

Nadine Felix

«Working-Poor-Familien brauchen keine Wohnfläche mit einem superschicken Fussboden oder eine hippe Loftwohnung. Sie benötigen ein sicheres Zuhause. Dafür setze ich mich ein», sagt Nadine Felix.

In einem Punkt sind sich die drei Geschäftsführenden einig: Alle wünschen sich, dass sie die zur Verfügung gestellten Wohnräume nicht nur zeitlich begrenzt, sondern mittel- bis langfristig nutzen dürfen. Dies ist leider nicht immer möglich, denn oft befinden sich die günstigen Wohnungen in Abbruchliegenschaften und die Mietverträge sind demzufolge befristet.

### Herausforderung 3: Zwischennutzung

Damit ist die dritte Herausforderung adressiert, denn die Wohnungsknappheit hat den Trend zu einer verdichteten Bauweise verschärft. In die Jahre gekommene Gebäude oder Altbauten müssen immer öfters Neubauten weichen. Dieser

Umstand liess die Praxis der Zwischennutzung von Abbruchliegenschaften in den letzten Jahren stark ansteigen. Für das JUWO ist dieser Fakt zwar umständlich, aber weil Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung eine Wohnsituation mit einem engen Planungshorizont haben, kann das JUWO die Herausforderung der Zwischennutzung gut bewältigen.

Währenddessen blickt die Stiftung Domicil gespalten auf die Praxis der Zwischennutzung. Zwar gebe die Zwischennutzung den betroffenen Familien vorübergehend die Möglichkeit eines sicheren Dachs über dem Kopf. Andererseits widerspreche diese Praxis dem übergeordneten Ziel, den Menschen ein langfristiges Zuhause zu bieten. «Die Praxis der Zwischennutzung ist immer mit einem Ablaufdatum verbunden und somit eine Herausforderung für die Familien und unsere Organisation», sagt Nadine Felix. Deshalb appelliert die Domicil-Geschäftsführerin an den Sunnige Hof, den Partnerorganisationen auch in Zukunft langfristige und permanente Wohnlösungen für ihr Klientel anzubieten – im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit.

Für die IGSP sind Zwischennutzungen keine gangbare Lösung. Sie setzt fast ausschliesslich auf langfristige Mietverhältnisse.

### Herausforderung 4: Soziale Integration

Neben der Suche nach preiswertem Wohnraum behalten die Partnerorganisationen aber auch die soziale Integration im Blick – und orten dort Verbesserungspotenzial: Weil die Mietverträge direkt über die Partnerorganisationen abgewickelt würden, hätten die Bewohnenden meist den subjektiven Eindruck, kein vollwertiges Mitglied der Genossenschaft zu sein. «Die Familien sind mit ihren Jobs, den Kindern und der allfälligen Sprachbarriere schon genug absorbiert. Da würde

## Schwerpunktthema

ihnen im Alltag eine aktive Willkommenskultur helfen», sagt Domicil-Geschäftsleiterin Nadine Felix. Gerade in einer Genossenschaft stelle die soziale Integration für ihre Zielgruppe eine Chance dar. Deshalb wünscht sie sich eine erleichterte Aufnahme ihrer Mietenden als Genossenschafter mit dazugehörigen Anteils scheinen.

Das JUWO legt ebenfalls Wert auf die soziale Integration ihrer Zielgruppe in die Gemeinschaft und sensibilisiert die Jugendlichen und jungen Erwachsenen beim Vermietungsprozess in diesem Bereich. «In unseren Erstgesprächen ermuntern wir die Jugendlichen dazu, die Nachbarn zu begrüßen, an Siedlungsaktivitäten teilzunehmen und sich selbst in der aktiv Gemeinschaft zu engagieren», sagt JUWO-Geschäftsführer Patrik Suter. Auch wenn der Zeithorizont der Jugendlichen und jungen Erwachsenen beschränkt sei, trage diese Sensibilisierung durchaus Früchte.

Die IGSP-Geschäftsführerin kann ihrerseits über erste Erfolge bei der sozialen Integration ihrer Bewohnenden berichten: «Zwei Klienten hatten sich beispielsweise dem Sunnige Hof Chor mit Begeisterung angeschlossen.» Ein weiterer Bewohner hatte die Gelegenheit, seine eigenen Werke in der Galerie «Kunst und Buch» im Mattenhof zu präsentieren. In den Augen von Lena Landert würden weitere Begegnungszonen in den Siedlungen die soziale Integration noch zusätzlich stärken und fördern.



Erhalten Sie einen Einblick in die angeregte Diskussion mit den Sunnige Hof Partnerorganisationen.



Patrik Suter,  
Geschäftsführer des  
Jugendwohnnetzes  
(JUWO)



Lena Landert,  
Geschäftsführerin  
der Interessengemeinschaft für  
Sozialpsychiatrie  
Zürich (IGSP)



Nadine Felix,  
Geschäftsleiterin der  
Stiftung Domicil

### Jugendwohnnetz JUWO:

Das Jugendwohnnetz (JUWO) bietet Jugendlichen und jungen Erwachsenen in Ausbildung preisgünstigen Wohnraum in Zürich und Umgebung. Damit ermöglicht das JUWO seiner Zielgruppe eine eigene Wohnsituation und unterstützt sie auf ihrem Weg in die persönliche und berufliche Unabhängigkeit.

### Interessengemeinschaft für Sozialpsychiatrie Zürich (IGSP):

Die Interessengemeinschaft für Sozialpsychiatrie Zürich (IGSP) setzt sich für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen ein und bietet ihnen dazu auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Wohn- und Lebensraum an. Die IGSP unterstützt ihre Zielgruppe bei der sozialen Integration, der Bewältigung des Alltags und der Förderung ihrer individuellen Fähigkeiten.

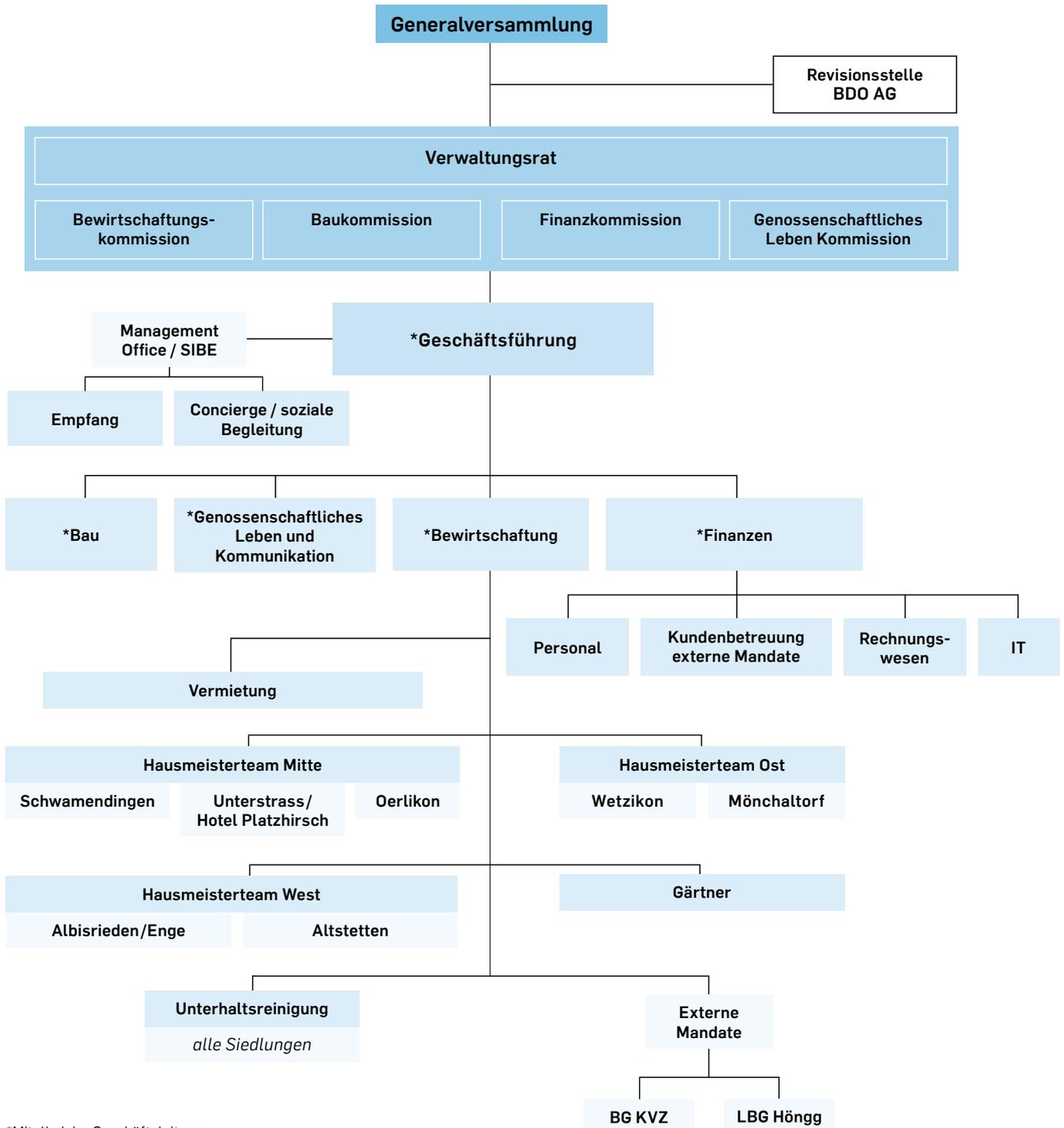
### Stiftung Domicil:

Die Stiftung Domicil vermittelt bezahlbaren Wohnraum an wirtschaftlich, sozial und kulturell benachteiligte Menschen, haftet solidarisch im Mietvertrag und unterstützt die Mieter\*innen im laufenden Mietverhältnis und bei der sozialen Integration in ihrem Wohnumfeld.

# Organisation

# Organigramm

Per 31. Dezember 2024



\*Mitglied der Geschäftsleitung

## Der Verwaltungsrat des Sunnige Hof



**Bersanti Mozzetti, Sarah Genner, Armin Imoberdorf,  
Snezana Blickenstorfer, Michael Bopp, Wiebke Rösler Häfliger,  
Alexander Stricker-Züst, Demetrius Rinderknecht,  
Jérôme Gaberell (v. links).**

# Die Geschäftsleitung des Sunnige Hof



**Gabriele Burn,  
Geschäftsführerin**



**Katrin Gondeck,  
Mitglied der Geschäftsleitung,  
Bereichsleiterin DerBau**



**Cécile Bachmann,  
Mitglied der Geschäftsleitung,  
Bereichsleiterin Genossenschaftliches  
Leben & Kommunikation**



**Bernhard Büttler,  
Mitglied der Geschäftsleitung,  
Bereichsleiter DieFinanzen**

# Wohnungsverzeichnis

Mietobjekte per 31. Dezember 2024

Siedlungen	Baujahr	Wohnobjekte											Total
		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	
Mattenhof 1 & 2	2015/2017	16			5	79		186		49		2	321
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	1984	5		12		15		38		7	1		73
Wehntalerstrasse Kopfbau	1944	2					12						12
Wehntalerstrasse REFH	1944												0
Wehntalerstrasse MFH	2002	3						18		6			24
Rieterstrasse	1953	1	18		8								26
Platzhirsch	1879												0
Tüffenwies	1976	7		12		24		70		14			120
Else Züblin Nord	2010–2012	6				9		63		67	10		149
Else Züblin Ost	1950/1952	9				20	33	3	10				66
Else Züblin Mitte	1950/1952	16	2		3	17	53	9	26	2			112
Else Züblin West	2020	1		3		49		22		4			78
Morgenrain	1995	10				10		39		32	4		85
Silbergrueb	2017/2018/ 2019/2020	24				24		62		56			142
<b>Total</b>		<b>119</b>	<b>65</b>	<b>40</b>	<b>77</b>	<b>256</b>	<b>122</b>	<b>535</b>	<b>37</b>	<b>240</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>1389</b>

EFH						TOTAL	Gewerbe Sikoraum Kiga/Kita	Nebenobjekte			Total	
4 Z	4.5 Z	5 Z	5.5 Z	6 Z	Total			Lager	Autoplätze ausssen innen	Motorrad innen		
1	49		10		60	381	16	60		227	29	713
76	10				86	97	1		43			141
					0	23	1	5		44	13	86
23		1	2	2	28	28			37			65
					0	22	4	11	20	12		69
					0	27		3				30
35		7	5	4	51	51			42			93
36		1			37	43	2	2				47
					0	92		3	7	48	4	154
					0	73	11	20		86	6	196
11					11	23	3	2				28
	39				39	39			4			43
					0	24		2		42	8	76
					0	26						26
					0	0	1					1
					0	120		1	24	85	19	249
					0	149	3	12	10	107	16	297
					0	66						66
					0	112	3	5	16	93	10	239
					0	78	9	17		57	18	179
					0	85	3	5	18	64	8	183
					0	142	2	31		176	18	369
182	98	9	17	6	312	1701	59	179	221	1041	149	3350



# Finanzbericht und Jahresrechnung

# Kommentar zur Jahresrechnung

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

## Vermögensstruktur (Aktiven)

Die Zunahme der flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass der Baufortschritt der Siedlung Mattenhof 3 kurzfristig über den Baukredit bei der Luzerner Kantonalbank finanziert wurde. Die damit gewonnene überschüssige Liquidität aus der ordentlichen Betriebstätigkeit wird bei Bauabschluss zur Tilgung des Baukredites verwendet.

Die Zunahme der Forderungen begründen sich aus einer Geschäftsmiete und verrechneten Leistungen gegenüber unseren Mandaten. Die im Vorjahr aktivierte Steuerrückforderung konnte im 2024 vereinnahmt werden und entsprechend verringerten sich die aktiven Rechnungsabgrenzungen. Die ordentliche Amortisation der Darlehen an Mieter für den Mieterausbau verringert den Bestand an Finanzanlagen.

In diesem Jahr wurde die Heizanlage in der Siedlung Mönchaltorf von den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich aus dem Energie-Contracting herausgekauft. Der Kaufpreis der Anlage wurde auf dem Liegenschaftskonto aktiviert.

Die Zunahme der Bauprojekte ist hauptsächlich auf den Baufortschritt beim Neubau Mattenhof 3 zurückzuführen. Für den Ersatzneubau Probstei fielen hauptsächlich Planungs- und Bewilligungskosten an. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Bauprojekt abgeschlossen.

## Kapitalstruktur (Passiven)

Die kurzfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten beinhalten lediglich noch die im 2025 fällige Amortisation gegenüber den Banken. Die aufgelaufenen Baukosten für den Mattenhof 3 von CHF 26.2 Mio. wurden aufgrund der geplanten Finanzierung neu im langfristigen, verzinslichen Fremdkapital aufgeführt. Entsprechend erhöhte sich das langfristige, verzinsliche Fremdkapital um CHF 26.2 Mio. Im Jahr 2024 wurde ein fester Vorschuss bei der ZKB durch eine EGW-Anleihe mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgelöst. Gleichzeitig konnte eine ausgelaufene EGW-Anleihe zurückbezahlt werden.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten beträgt 4.3 Jahre. Der für die Fremdmittel durchschnittlich bezahlte Zinssatz stieg im Geschäftsjahr von 1.35% auf 1.37%.

Im Berichtsjahr konnte ein Nettozugang in der Depositenkasse der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof über CHF 0.9 Mio. (Vorjahr ein Abgang von CHF 0.9 Mio.) verzeichnet werden. Der Zinssatz wurde parallel zum Leitzins der Schweizer Nationalbank nachgezogen und betrug am 31. Dezember 2024 1.75 % p.a.

Die langfristigen Rückstellungen enthalten unverändert zum Vorjahr versteuerte Rückstellungen von CHF 1.2 Mio. auf den getätigten Zinsabsicherungsgeschäften für die in Zukunft zu bezahlenden Negativzinsen, CHF 1.04 Mio. für Restwerte von Abbruchobjekten bei Ersatzneubauten sowie weitere CHF 1.0 Mio. als allgemeine Reserve.

Das Eigenkapital hat sich durch das im Jahr 2024 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2023 ausbezahlten Verzinsung des Anteilscheinkapitals und der Zeichnung von freiwilligem und Pflichtgenossenschaftskapital um CHF 0.2 Mio. erhöht.

## Ertragslage (Erfolgsrechnung)

Der Erhöhung des Mietertrags ist auf die Mietzinsanpassung aus dem Vorjahr zurückzuführen, die im 2024 vollumfänglich zum Tragen kam. Die aktivierten Eigenleistungen beziehen sich auf Eigenleistungen bei unseren laufenden Bauprojekten. Die übrigen Erträge beinhalten Erträge aus den angebotenen Dienstleistungen und Servicepauschalen sowie aus den Verwaltungsmandaten für die Baugenossenschaft des kaufmännischen Verbandes Zürich und der Liberalen Baugenossenschaft Höngg.

Der gestiegene Liegenschaftsaufwand begründet sich dadurch, dass bei den älteren Liegenschaften bei einem Mieterwechsel umfangreichere Sanierungen vorgenommen wurden (TCHF 130). Zudem wurden in mehreren Siedlungen die Beleuchtungselemente auf stromsparende LED-Leuchtmittel gewechselt (TCHF 140). In zwei Siedlungen wurden

die Schutzräume aufgrund einer kantonalen Inspektion den neusten Anforderungen angepasst (TCHF100). Dazu verringerte eine Rückvergütung der Versicherung für Sturmschäden den Liegenschaftsaufwand im Vorjahr um TCHF 200.

Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds entspricht dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich und musste aufgrund der durch die Gebäudeversicherung Zürich erhöhten Versicherungswerten um zusätzliche CHF 0.4 Mio. erhöht werden.

Im Verwaltungsaufwand fielen Mehrkosten von externen Dienstleistern für Interimsleistungen im Zusammenhang mit nicht besetzten Stellen an.

Mit Ausnahme der im Bau befindlichen Liegenschaft Mattenhof 3 wurden bei allen Objekten die ordentlichen Abschreibungen vorgenommen.

Die Steuern enthalten die Steuern auf dem Jahresergebnis und den definitiv veranlagten Steuerperioden.

## Mieterfranken

Der Mieterfranken stellt dar, wofür die Mieteinnahmen anteilmässig ausgegeben werden. Die grössten drei Kostenfaktoren sind Abschreibungen und Rückstellungen, der Finanzierungs- und der Betriebsaufwand.

Bei den Abschreibungen und Rückstellungen wurden auch in diesem Jahr die ordentlichen Wertberichtigungen vorgenommen. Für den geplanten Neubau der Siedlung Probestei und den Ersatzbau Eichacker wurden Sonderabschreibungen in der Höhe von TCHF 364 verbucht.

Der Finanzierungsaufwand beinhaltet hauptsächlich die Zinskosten der Fremdfinanzierung und ist abhängig von der Laufzeit und den aktuellen Marktzinsen. Die Entwicklung der Zinsmärkte hatte zur Folge, dass die kurzfristige Finanzierung günstiger geworden ist. Dem gegenüber mussten auslaufende Hypotheken aus der Nullzinszeit zu einem aktuell höheren Zins erneuert werden. Gesamthaft konnte im Jahr 2024 der Zinsaufwand auf gleichem Niveau wie im Vorjahr gehalten bleiben.

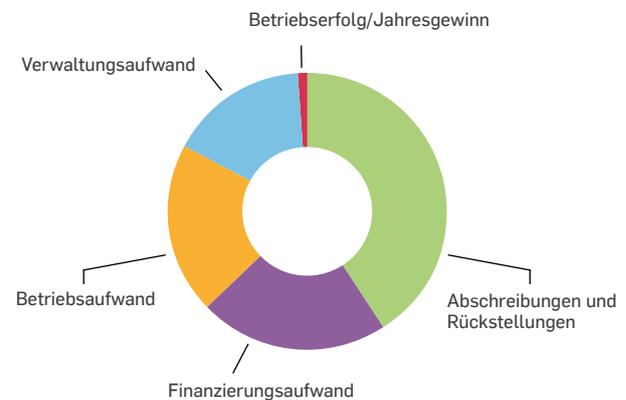
Der Betriebsaufwand beinhaltet hauptsächlich Unterhalts-, Instandsetzung- und Reparaturkosten von Mietobjekten und der Umgebung sowie Saläre und Sozialleistungen des Betriebspersonals. Die geringe Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist generell auf mehrheitlich alle Siedlungen zurückzuführen.

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

Verwaltungsaufwandes ist auf die zeitlich begrenzte Interimslösung durch Dritte in der Liegenschaftsverwaltung zurückzuführen.

Die übrigen Ergebnisse beinhalten ausserordentliche Erträge aus dem Vorjahr.

## Mieterfranken - IST 2024



	SuHo 2024	SuHo 2023	SuHo 2022
Abschreibungen und Rückstellungen	40.8%	41.4%	40.9%
Finanzierungsaufwand	21.5%	22.3%	18.9%
Betriebsaufwand	21.0%	19.8%	20.1%
Verwaltungsaufwand	16.4%	15.7%	17.2%
Betriebsserfolg/Jahresgewinn	0.3%	1.4%	2.9%
Übrige Ergebnisse	0.0%	0.0%	0.0%

# Bilanz

Aktiven	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	10'425'764	3'902'055
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	227'870	45'441
Übrige kurzfristige Forderungen	147	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'349'237	1'767'361
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>12'003'018</b>	<b>5'714'857</b>
<i>in % der Bilanzsumme</i>	2%	1%
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	932'305	1'000'606
Beteiligungen	2	2
Sachanlagen		
Bruttoanlagekosten Liegenschaften	678'110'947	676'670'799
Wertberichtigung (Amortisationskonto)	-88'199'181	-81'958'070
Heimfallkonto	-8'346'148	-8'214'154
	<b>581'565'618</b>	<b>586'498'575</b>
Liegenschaften im Bau	56'479'795	30'159'915
Mobile Sachanlagen	907'754	1'147'803
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>638'953'167</b>	<b>617'806'292</b>
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	80'250	21'500
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>639'965'724</b>	<b>618'828'400</b>
<i>in % der Bilanzsumme</i>	98%	99%
<b>Total Aktiven</b>	<b>651'968'742</b>	<b>624'543'257</b>

# Bilanz

Passiven	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'304'412	1'062'956
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	552'000	4'789'947
Passive Rechnungsabgrenzungen	2'995'708	3'100'845
Kurzfristige Rückstellungen	85'000	101'200
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>4'937'120</b>	<b>9'054'947</b>
<i>in % der Bilanzsumme</i>	1%	1%
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken	443'099'854	437'479'000
Anleihe Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	78'300'000	60'300'000
Depositenkasse	17'744'980	16'847'012
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>539'144'834</b>	<b>514'626'012</b>
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	65'356'004	58'548'073
Solidaritätsfonds	2'274'495	2'211'623
übrige langfristige Rückstellungen	3'259'499	3'259'499
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>70'889'998</b>	<b>64'019'196</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>610'034'832</b>	<b>578'645'207</b>
<i>in % der Bilanzsumme</i>	94%	93%
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>614'971'952</b>	<b>587'700'155</b>
<i>in % der Bilanzsumme</i>	94%	94%
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	28'230'450	27'700'000
Gesetzliche Gewinnreserve	1'108'500	1'085'500
Freiwillige Gewinnreserve	7'040'000	7'040'000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	505'671	561'584
Jahresgewinn	112'169	456'018
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>617'840</b>	<b>1'017'602</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>36'996'790</b>	<b>36'843'102</b>
<i>in % der Bilanzsumme</i>	5%	6%
<b>Total Passiven</b>	<b>651'968'742</b>	<b>624'543'257</b>

# Erfolgsrechnung

	2024 in CHF	2023 in CHF
Liegenschaftsertrag netto	32'319'505	31'658'009
Aktivierete Eigenleistungen	338'465	340'501
Übrige Erträge	959'699	929'113
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>33'617'669</b>	<b>32'927'623</b>
Liegenschaftenaufwand	-3'236'786	-2'713'281
Baurechtszins	-68'274	-84'692
Personalaufwand Betrieb	-2'402'714	-2'436'869
Einlagen Erneuerungsfonds	-6'807'931	-6'467'082
Versicherungen	-249'824	-241'488
Nebenkosten (Abgaben und Gebühren)	-1'166'160	-1'081'776
Verwaltungsaufwand	-2'394'226	-2'180'556
Personalaufwand Verwaltung	-3'364'627	-3'196'477
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>13'927'127</b>	<b>14'525'402</b>
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-6'675'756	-6'922'148
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>7'251'371</b>	<b>7'603'255</b>
Finanzaufwand	-6'927'793	-6'961'207
Finanzertrag	33'512	31'619
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>357'090</b>	<b>673'667</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	11'919	0
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>369'009</b>	<b>673'667</b>
Direkte Steuern	-256'840	-217'649
<b>Jahresgewinn</b>	<b>112'169</b>	<b>456'018</b>

# Geldflussrechnung

	2024 in CHF	2023 in CHF
Jahresgewinn	112'169	456'018
Abschreibungen/Fondseinlagen	13'483'687	13'389'230
Veränderung Solidaritätsfonds	62'871	74'627
<b>Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>13'658'728</b>	<b>13'919'874</b>
Veränderung kurzfristiger Forderungen	-182'576	226'777
Veränderung aktiver Rechnungsabgrenzungen	418'124	321'286
Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten	241'455	-769'351
Veränderung passiver Rechnungsabgrenzungen	-105'136	400'511
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-16'200	15'900
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>14'014'395</b>	<b>14'114'997</b>
Veränderung Finanzanlagen	68'300	99'312
Veränderung Anlageprojekte	-27'760'028	-17'197'202
Entnahme aus Erneuerungsfonds	0	-492'170
Investitionen Betriebseinrichtungen	-62'603	-210'328
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-27'754'330</b>	<b>-17'800'388</b>
Veränderung verzinslicher Verbindlichkeiten	20'280'876	2'806'208
Einzahlungen in Genossenschaftskapital	471'700	-283'000
Verzinsung Genossenschaftskapital	-488'931	-419'447
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>20'263'645</b>	<b>2'103'760</b>
Veränderung Fonds flüssige Mittel	<b>6'523'710</b>	<b>-1'581'631</b>
<b>VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL</b>		
per 1. Januar	3'902'055	5'483'685
per 31. Dezember	10'425'764	3'902'055
<b>Veränderung Fonds flüssige Mittel</b>	<b>6'523'710</b>	<b>-1'581'631</b>

# Anhang per 31. Dezember 2024

## Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

### Mieterforderungen sowie übrige kurzfristige Forderungen

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

### Liegenschaften

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

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

### Mobiliar, Einrichtungen, Büromaschinen, Fahrzeuge und EDV-Anlagen

Die Betriebseinrichtungen werden direkt mit 20%, 25% resp. 40% pro Jahr vom Buchwert abgeschrieben.

### Liegenschaften im Bau

Dem Baukonto werden die tatsächlichen Aufwendungen für den Erwerb von Liegenschaften, die Erstellung der Bauten sowie allfällige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen belastet. Die Kosten von späteren Investitionen werden dem Baukonto nur insofern belastet, als dadurch eine wesentliche Wertvermehrung eintritt.

### Erneuerungsfonds

Dem Erneuerungsfonds werden gemäss den Bestimmungen der Stadt Zürich jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.

### Depositenkasse

Die Depositenkassengelder werden zum Nominalwert bilanziert und unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen.

Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

### Genossenschaftskapital

Eine Rückzahlung des Genossenschaftskapitals ist an Kündigungsfristen von 3 Monaten gebunden.

### Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nur eingesetzt, um Fremdwährungs- oder Zinsänderungsrisiken abzusichern. Die Zinssatz-Swaps und Cross-Currency-Swaps, die zum Zweck der Absicherung abgeschlossen werden, werden nicht bilanziert, aber im Anhang offengelegt.

# Anhang per 31. Dezember 2024

## Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

### Anlagekosten und Gebäudeversicherungswerte (GVZ-Wert)

	Anlagekosten per 01.01.2024 in CHF	Veränderung im Jahr 2024 in CHF	Anlagekosten per 31.12.2024 in CHF	GVZ-Wert per 31.12.2024 in CHF
<b>Liegenschaften</b>				
Mattenhof	176'446'171	0	176'446'171	167'493'954
Hohmoos REFH	23'433'945	0	23'433'945	39'914'196
Hohmoos MFH	9'120'810	0	9'120'810	11'830'342
Moosacker	4'692'386	0	4'692'386	13'873'867
Dübendorfstrasse 217	13'742'773	0	13'742'773	9'868'293
Weibelacker	5'903'319	0	5'903'319	7'501'308
Sunnige Hof	14'362'028	0	14'362'028	28'878'054
Probstei Ost	3'254'553	0	3'254'553	8'670'226
Probstei West	3'400'361	0	3'400'361	8'765'342
Eichacker	8'129'434	0	8'129'434	20'295'652
Krokusdörfli	30'262'814	0	30'262'814	36'326'858
Wehntaler Kopfbau	3'479'948	0	3'479'948	8'695'405
Wehntaler REFH	8'504'447	0	8'504'447	15'833'224
Wehntaler MFH	8'934'855	0	8'934'855	10'065'682
Rieterstrasse	9'244'235	0	9'244'235	4'545'219
Platzhirsch	12'146'362	0	12'146'362	5'201'172
Tüffenwies	26'398'781	0	26'398'781	39'632'015
Else Züblin Nord	61'811'588	0	61'811'588	67'980'928
Else Züblin Ost	10'274'150	0	10'274'150	18'018'340
Else Züblin Mitte	20'612'414	0	20'612'414	37'278'930
Else Züblin West	63'791'132	0	63'791'132	50'444'390
Morgenrain	32'624'920	0	32'624'920	28'898'857
<b>Liegenschaften im Bau</b>				
Silbergrieb	117'387'394	1'440'148	118'827'542	78'512'048
Mattenhof 3	8'711'981	0	8'711'981	0
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>676'670'799</b>	<b>1'440'148</b>	<b>678'110'947</b>	<b>718'524'302</b>

# Anhang per 31. Dezember 2024

	<b>31.12.2024</b> in CHF	<b>31.12.2023</b> in CHF
<b>Bauprojekte</b>		
Neubau Mattenhof 3	34'364'289	12'254'222
Sanierung Sunnige Hof	12'397'539	11'398'613
Neubau Probstei	5'065'190	3'322'972
Neubau Silbergrueb	2'967'690	1'877'345
Nachhaltigkeit Mattenhof	911'182	580'983
Übrige laufende Bauprojekte unter CHF 500'000	773'905	725'780
<b>Total Baukosten</b>	<b>56'479'795</b>	<b>30'159'915</b>
<b>Beteiligungen</b>		
Vivimus AG, Zürich		
Aktienkapital	500'000	500'000
Kapital- und Stimmenanteil in %	100%	100
<b>Bilanzwert</b>	<b>400'001</b>	<b>400'001</b>
<b>Buchwert</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

# Anhang per 31. Dezember 2024

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
<b>Wertberichtigung (Amortisationskonto)</b>		
Bestand am 1. Januar	81'958'070	75'523'752
Einlagen	6'241'111	6'434'318
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>88'199'181</b>	<b>81'958'070</b>
<b>Heimfallkonto</b>		
Bestand am 1. Januar	8'214'154	8'082'160
Einlagen	131'994	131'994
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>8'346'148</b>	<b>8'214'154</b>
<b>Verzeichnis der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten</b>		
<b>Gläubiger</b>		
Zürcher Kantonalbank	217'214'000	237'590'000
Anleihe EGW	78'300'000	60'300'000
Basler Kantonalbank	60'000'000	60'000'000
UBS AG	74'000'000	74'000'000
Luzerner Kantonalbank	48'172'854	22'000'000
Bank Avera	13'713'000	13'889'000
BVK	30'000'000	30'000'000
Depositenkasse	17'744'980	16'847'012
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>539'144'834</b>	<b>514'626'012</b>
<b>Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten</b>		
Bis fünf Jahre	282'499'854	255'639'000
Über fünf Jahre	256'644'980	258'987'012
<b>Total</b>	<b>539'144'834</b>	<b>514'626'012</b>

## Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Die Genossenschaft hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 22.03.2036 abgeschlossen, welcher in beiderseitigem Einvernehmen verlängert werden kann. Der aktuelle Baurechtszins beträgt CHF 68'274.

## Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften durchgeführt.

# Anhang per 31. Dezember 2024

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
<b>Entschädigung an Verwaltungsratsmitglieder gemäss Reglement der Stadt Zürich</b>		
Sitzungsgelder	88'004	87'875
Baukommission	26'772	17'304
<b>Total Verwaltungsratsentschädigung</b>	<b>114'776</b>	<b>105'179</b>
<b>Weitere Entschädigungen an Verwaltungsratsmitglieder ohne Mitwirkung</b>		
Operative Mitarbeit	8'579	11'822
<b>Total</b>	<b>8'579</b>	<b>11'822</b>
<b>Mitwirkung</b>		
Entschädigung Verwaltungsrat	10'686	16'896
Personalaufwand Geschäftsstelle	112'753	111'069
Übriger Projektaufwand	15'223	11'688
<b>Total Aufwand Mitwirkung</b>	<b>138'662</b>	<b>139'653</b>
<b>Honorar der Revisionsstelle</b>		
Revisionsdienstleistungen	25'079	26'602
<b>Total Honorar der Revisionsstelle</b>	<b>25'079</b>	<b>26'602</b>
<b>Verpfändete Aktiven</b>		
<b>Grundpfandbestellungen (Liegenschaften Nettobuchwerte)</b>	<b>581'565'618</b>	<b>586'498'575</b>
<b>Beanspruchte Kredite</b>		
Hypothekarkredite	417'479'000	438'031'000
Anleihe EGW	78'300'000	60'300'000
<b>Total beanspruchte Kredite</b>	<b>495'779'000</b>	<b>498'331'000</b>
<i>Es handelt sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.</i>		
<b>Brandversicherungswerte</b>		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswerte)	718'524'302	680'944'722
Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	2'687'743	2'685'138
<b>Total</b>	<b>721'212'045</b>	<b>683'629'860</b>

# Anhang per 31. Dezember 2024

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
<b>Erneuerungsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	58'548'073	52'573'162
1% Zuweisung vom Gebäudeversicherungswert	6'807'931	6'467'082
Entnahmen	0	-492'170
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>65'356'004</b>	<b>58'548'073</b>
<b>Solidaritätsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	2'211'623	2'136'997
Einlagen	105'029	118'535
Entnahmen	-42'158	-43'908
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>2'274'495</b>	<b>2'211'623</b>

## Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Ertrag beinhaltet Einnahmen aus bereits abgeschriebenen Forderungen über CHF 1'718.75 und einen Sanierungsbeitrag des Bundes für ein bereits abgeschlossenes Bauprojekt. (CHF 10'200).

## Weitere Angaben

### Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr unverändert bei 47.

## Anhang per 31. Dezember 2024

Derivative Finanzinstrumente		31.12.2024 in CHF	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
<b>Zinssatz-Swaps</b>				
Gegenpartei	Laufzeit	Kontraktwert	Marktwert	Marktwert
Zürcher Kantonalbank	24.11.2020–30.12.2050	22'000'000	-4'060'817	-431'108
UBS	30.06.2018–30.06.2038	9'000'000	-1'171'469	-294'847
UBS	31.03.2015–31.03.2043	22'000'000	-4'197'702	-1'502'489
		<b>53'000'000</b>	<b>-9'429'988</b>	<b>-2'228'444</b>
<b>Cross-Currency-Swaps</b>				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
UBS	0	0	0	-1'898'344
<b>Devisentermingeschäfte</b>				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
Luzerner Kantonalbank	0	0	0	323'670
<b>Energie-Contracting</b>		<b>Ablauf</b>	<b>Erstellungskosten der Anlage in CHF</b>	<b>Jährliche Grundgebühr in CHF</b>
Siedlung Silbergrueb Nord		April 2050	683'600	65'333

Mit den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ) besteht ein Energie-Contracting-Vertrag für die Raumheizung und Brauchwarmwassererwärmung der Siedlung Silbergrueb Nord mit einer Laufzeit von 30 Jahren. Die Anlage Süd wurde im April 2024 übernommen und aktiviert.

### 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 Bilanzgewinnes per 31. Dezember 2024

(Antrag des Verwaltungsrats)

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Vortrag vom Vorjahr	505'671	561'584
Jahresgewinn	112'169	456'018
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>617'840</b>	<b>1'017'602</b>
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.75 %	-484'393	-488'931
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-6'000	-23'000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>127'447</b>	<b>505'671</b>

# Bericht der Revisionsstelle



## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden- geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 44 bis 55) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

Zürich, 20. März 2025

BDO AG

A handwritten signature in blue ink that reads 'A. Blattmann'.

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

A handwritten signature in blue ink that reads 'M. González'.

Monica González del Campo

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin



OERLIKON

UNTERSTRASS

SCHWAMENDINGEN

ALTSTETTEN

NIEDERDORF

ALBISRIEDEN

ENGE

MÖNCHALTORF

WETZIKON

**Impressum**

**Herausgeberin**

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

**Redaktion**

Vasilije Mustur (Leitung), Fabienne Imobersteg

**Korrektorat**

Beat Zaugg

**Layout**

Michael Müller

**Bilder**

Nicolas Burri

**Druck**

Ostschweiz Druck AG, 9300 Wittenbach

**Ausgabe**

Mai 2025

