



20
25

GESCHÄFTSBERICHT

Inhaltsverzeichnis

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

Lagebericht	8
-------------	---

Schwerpunktthema

Wohnsicherheit – Halt finden im stürmischen Wohnumfeld	18
Miteigentümerschaft – Gemeinsam Verantwortung tragen	24
Mitbestimmung – Zusammen den Kurs setzen	30

Organisation

Organigramm	37
Der Verwaltungsrat	38
Die Geschäftsleitung	39
Wohnungsverzeichnis	40

Finanzbericht und Jahresrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung	44
Jahresrechnung	46
Verwendung des Bilanzgewinnes	57
Bericht der Revisionsstelle	58

Genossenschaftsbrief

Liebe Genossenschafter*innen

Liebe Leser*innen

2025 war ein Kalenderjahr zum Feiern: Als «Internationales Jahr der Genossenschaften» machte es global sichtbar, was gemeinschaftlich organisiert Wirtschaften und Wohnen bewirken kann. Für den Sunnige Hof ist dieses Jahr Anlass, mitzufeiern und zugleich einen Moment innezuhalten. Es lädt dazu ein, den Blick auf das Wesentliche des gemeinsamen Wohnens zu richten. Doch womit lässt sich eine Wohnbaugenossenschaft eigentlich vergleichen?

Wer sich für diese Wohnform entscheidet, verpflichtet sich bewusst für ein gemeinsames Unterwegssein. Wie in einem Boot tragen alle Verantwortung füreinander. Es bietet Schutz und Halt – doch tragfähig bleibt es nur, wenn Vertrauen und Verlässlichkeit gelebt werden. Von diesem Bild ausgehend widmet sich der Geschäftsbericht den besonderen Stärken dieser Wohnform. Im Zentrum stehen dabei Wohnsicherheit, Miteigentümerschaft und Mitbestimmung – Werte, die gerade in einer Zeit an Bedeutung gewinnen, in der Wohnen für viele Menschen an Sicherheit verliert.

Denn das Wohnen beginnt nicht erst mit der Unterschrift des Mietvertrages. Es beginnt mit der Gewissheit, bleiben zu können. Mit dem Vertrauen, anzukommen und Halt zu finden – in einem angespannten und zunehmend unberechenbaren Wohnungsmarkt. Wohnsicherheit ist deshalb kein abstrakter Begriff, sondern ein zentrales Versprechen von Wohnbaugenossenschaften und eine verbindliche Aufgabe. Was das konkret bedeutet, zeigt die Geschichte von Susanne Kneisl und Margarita Boppart. Nach über vierzig Jahren verloren die beiden Rentnerinnen ihr Zuhause durch eine Kündigung wegen Eigenbedarfs. Nach einer herausfordernden Suche fanden sie im Sunnige Hof einen Ort, an dem sie bleiben können. Ihre Erfahrung steht stellvertretend für Verlässlichkeit und ein Zuhause mit Perspektive.

Doch eine Genossenschaft ist weit mehr als ein sicherer Ort. Wer hier wohnt, ist nicht bloss Nutzer*in von Wohnraum. Mit dem Erwerb von Anteilscheinen werden die Bewohnenden Teil eines gemeinsamen Unternehmens. Miteigentümerschaft bedeutet, Verantwortung für gemeinsames Eigentum zu übernehmen – und für das langfristige Funktionieren von Wohnraum, Gemeinschaft und Organisation. Der Anteilschein ist damit mehr als ein finanzieller Beitrag.

Diese Verantwortung prägt auch den Umgang mit Entscheidungen – und führt zur Mitbestimmung. Mitsprache ist ein integraler Bestandteil der Genossenschaft und Voraussetzung dafür, unterschiedliche Interessen zusammenzuführen. Dafür braucht es klare Orientierung, verlässliche Führung und gegenseitiges Vertrauen. Ein Boot lässt sich nicht steuern, wenn alle gleichzeitig am Ruder zerren.

So greifen Stabilität, Verantwortung und Mitbestimmung ineinander wie Rumpf, Segel und Steuer. Auf diese Weise wird aus Nachbarschaft eine Gemeinschaft – und aus einer Organisation eine Genossenschaft. Dieser Geschäftsbericht erzählt von diesen Grundlagen und von einer Gemeinschaft, die ihren Kurs gemeinsam bestimmt.



Snezana Blickenstorfer
Präsidentin
des Verwaltungsrats

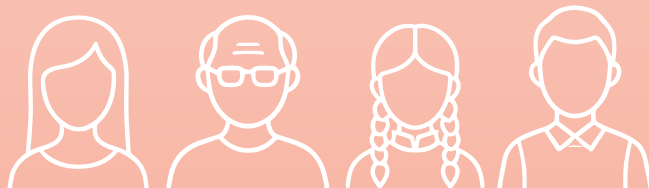


Gabriele Burn
Geschäftsführerin

Der Sunnige Hof in Zahlen

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

	Einheit	2025	2024
Immobilienportfolio			
Bruttoanlagekosten inkl. Baukonti	Mio. CHF	738.3	734.6
Gebäudeversicherungswert Liegenschaften	Mio. CHF	755.0	718.5
Anzahl Wohnobjekte	Anzahl	1785	1701
Anzahl neu gebaute Wohnungen	Anzahl	84	0
Mietzinseinnahmen	Mio. CHF	33.9	32.3
Bruttorendite in % der Bruttoanlagekosten	%	4.6	4.4
Leerstandsquote Wohnobjekte	%	0.2	0.2
Erneuerungsfonds	Mio. CHF	68.3	65.4
Erneuerungsfonds in % der Gebäudeversicherungswerte	%	9.0	8.9
Finanzierung			
Verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. CHF	530.8	539.7
Verzinsliche Verbindlichkeiten in % der Bruttoanlagekosten	%	71.9	73.5
Durchschnittliche Restlaufzeit der verz. Verbindlichkeiten	Jahre	4.1	4.8
Effektiv für die Fremdmittel durchschn. bezahlter Zinssatz	%	1.24	1.37
Ergebnis			
Jahresgewinn	Mio. CHF	0.4	0.1
Cashflow Betrieb	Mio. CHF	16.3	14.0
Einlagen Erneuerungsfonds	Mio. CHF	7.2	6.8
Abschreibungen auf Liegenschaften	Mio. CHF	6.6	6.4
Abschreibungen in % vom Bruttoanlagewert Liegenschaften	%	0.9	0.9
Diverses			
Anzahl Mitarbeitende (Festangestellte)	Anzahl	58	56
Durchschnittliche Anzahl Mitarbeitende (Vollzeitäquivalent)	Anzahl	48.2	47.3
Anteil Frauen in Führungspositionen	%	46	40
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	Anzahl	44	39
Anzahl Siedlungsdelegierte	Anzahl	14	13
Anzahl Genossenschafter*innen	Anzahl	2744	2642
Solidaritätsfonds	Mio. CHF	2.3	2.3



2744

Genossenschafter*innen



1785

Wohnobjekte



33.9

Mio. CHF
Mietzinseinnahmen



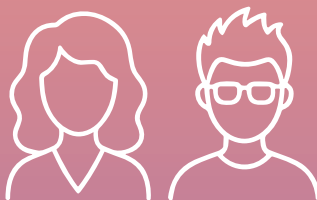
0.4

Mio. CHF
Jahresgewinn



738.3

Mio. CHF
Bruttoanlagekosten
inkl. Baukonti



58

Mitarbeitende



46%

Anteil Frauen in
Führungspositionen

Lagebericht Sunnige Hof

Das Jahr 2025 war für den Sunnige Hof eine Zeit voller Bewegung: Mit dem Erstbezug des Mattenhof 3, der Überarbeitung des Reglements zum Solidaritätsfonds und mit neuen digitalen Kommunikationsangeboten setzte die Genossenschaft klare Akzente für die Zukunft. Ausserdem meisterte die Siedlungsgenossenschaft wirtschaftliche Unwägbarkeiten mit Bedacht und blickt daher auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück.

Für die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof standen im Berichtsjahr 2025 Wachstum, Gemeinschaft und strategische Weiterentwicklungen im Fokus, wie auch herausfordernde ökonomische Gegebenheiten. Dennoch konnte die Genossenschaft das Geschäftsjahr in sämtlichen Themenbereichen erfolgreich abschliessen.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 stand für den Sunnige Hof im Zeichen des Internationalen Jahres der Genossenschaften. Wohnbaugenossenschaften auf dem ganzen Planeten – und ebenso lokal – tauschten sich intensiver denn je über bezahlbaren Wohnraum aus, förderten das Gemeinschaftsgefühl und stärkten die Solidarität unter den Bewohnenden. Passend dazu widmet sich die Genossenschaft im diesjährigen Geschäftsbericht vertieft den zentralen Aufgaben einer Wohnbaugenossenschaft, nämlich der Hilfe zur Selbsthilfe,

dem gemeinschaftlichen Eigentum und der demokratischen Mitbestimmung (siehe Geschäftsbericht ab Seite 18).

Besonderes Augenmerk im Berichtsjahr 2025 lag ebenfalls auf der Fertigstellung und dem darauffolgenden Bezug des Neubaus Mattenhof 3 in Zürich-Schwamendingen. Gleichzeitig trieb die Siedlungsgenossenschaft die Weiterentwicklung der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie voran und machte sich ausserdem Gedanken, wie das Solidaritätsfonds- und Zweckerhaltungsreglement überarbeitet werden kann – und mit der neuen personellen Besetzung der Bereichsleitung Bewirtschaftung konnte die Organisation auch eine gewichtige Vakanz erfolgreich schliessen.

Bauen

Im Zentrum der Aktivitäten standen die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Neubaus Mattenhof 3 in Zürich-Schwamendingen. Nach einer intensiven Planungs- und Realisierungsphase erreichte die Siedlungsgenossenschaft im Frühjahr 2025 einen bedeutenden Meilenstein. Ab dem 24. Februar 2025 zogen die neuen Bewohner*innen in die insgesamt 84 Wohnungen ein und wurden Teil der Sunnige Hof Gemeinschaft. Mit dem neuen Mattenhof 3 wächst die bestehende Siedlung Mattenhof 1 & 2 weiter zusammen und es entwickelt sich ein lebendiges Quartierleben. Trotz des gelungenen Starts traten im Mattenhof 3 verschiedene Baumängel auf. Diese wurden im Berichtsjahr 2025 systematisch erfasst wie auch schrittweise unter der Führung des Totalunternehmers Gross AG behoben. Der Sunnige Hof informierte die betroffene Mieterschaft regelmässig und transparent über die Fortschritte.

Parallel dazu leitete der Sunnige Hof den Planungsstart für die vierte Bauetappe der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf ein. Nach einer sorgfältigen Prüfung sowie Abwägung hat die Genossenschaft entschieden, an der Umsetzung von Kleinwohnungen für Jung und Alt festzuhalten – zusätzlich wird es auch Wohnungen für Familien geben. Die Siedlungsgenossenschaft ist davon überzeugt, dass damit ein nachhaltiges und ergänzendes Angebot zu den bestehenden Familienwohnungen in der Siedlung Silbergrueb entsteht.

Darüber hinaus hat die Siedlungsgenossenschaft die Anregungen aus dem genossenschaftlich durchgeführten Workshop mit der Bewohner-schaft in Mönchaltorf in die Konzeptphase aufgenommen und prüft deren Umsetzung und Realisierbarkeit. Wie schon bei den Etappen 1 bis 3 wird die 4. Bauetappe vom Architekturbüro K+ geplant und von der Totalunternehmung Allco AG realisiert. Der Baukredit soll der Generalversammlung 2027 zur Genehmigung vorgelegt werden.

Das Ersatzneubauprojekt Probstei in Zürich-Schwamendingen bleibt komplex. Zwar konnte die Genossenschaft das Vorprojekt erfolgreich abschliessen und das Baugesuch einreichen. Jedoch musste das Baugesuch aufgrund der ungeklärten ISOS-Einstufung (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) in der Zwischenzeit sistiert werden. Dies führt zu weiteren Projekt-Verzögerungen. Eine vertieftere Darstellung der Risiken zum Probstei-Ersatz-Neubau findet sich im entsprechenden Kapitel des aktuellen Geschäftsberichts.

Abschliessend verfolgt der Sunnige Hof das Ziel, sein Angebot langfristig zu erweitern und damit der Wohnungsnot in Stadt und Region Zürich entgegenzuwirken. Deshalb prüft die Genossenschaft fortlaufend mögliche Zukäufe. 2025 bot sich in Richterswil eine Kaufmöglichkeit. Leider erhielt die Siedlungsgenossenschaft den Zuschlag trotz überzeugender Kaufofferte nicht, da andere

Interessenten höhere Angebote einreichten. Dies zeigt die schwierige Marktsituation für gemeinnützige Bauträger, welchen es zunehmend schwerfällt, im Wettbewerb um bestehende Liegenschaften mitzuhalten. Der Sunnige Hof bleibt dennoch aktiv und wird auch in Zukunft weitere Opportunitäten prüfen, um zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Vermietung

Mit der Fertigstellung und dem Bezug der 84 Wohnungen im Mattenhof 3 vermietet der Sunnige Hof aktuell 1785 Wohnobjekte in 15 Genossenschaftssiedlungen. Die Nachfrage nach bezahlbarem und gemeinschaftsorientiertem Wohnraum blieb 2025 sehr hoch, entsprechend lag die Leerstandsquote per Ende Jahr bei 0.2 Prozent (2024: 0.2 Prozent). Im Berichtsjahr kam es zu 151 Wohnungswechseln, wovon 76 Objekte öffentlich ausgeschrieben wurden.

Auch im Bereich der gewerblichen Vermietung gab es 2025 wichtige Entwicklungen: Im Mattenhof 3 konnten zwei neue Betriebe einziehen: die Kindertagesstätte Globegarden und das Zahn-techniklabor Kauwerk. In der Siedlung Else Züblin kam es ebenfalls zu einem Wechsel: Der Gastro-Caterer Pfeleiderer, spezialisiert auf regionale Küche und zeitgemässe Verpflegungskonzepte, übernahm die Gastroküche und den

Im Zentrum des Berichtsjahres standen die Fertigstellung und der Bezug des Mattenhof 3. Gleichzeitig wurde die Weiterentwicklung der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie vorangetrieben - genauso wie die Vorbereitungsarbeiten zur Überarbeitung des Solidaritätsfonds-Zweckerhaltungsreglements.

2025 leisteten 81 Mitwirkende insgesamt 3378 Stunden gemeinnützige Arbeit, was keine Selbstverständlichkeit ist und die verlässliche sowie beständige Mitwirkung der Mitglieder unterstreicht.

ehemaligen Eventraum des bisherigen griechischen Restaurants Ioannis.

Mitwirkung

Der Solidaritätsfonds hat im Sunnige Hof eine lange Tradition. Er hilft Menschen in finanziellen Schwierigkeiten und enthält aktuell Vermögen in der Höhe von 2.3 Millionen Franken. Anspruchsberechtigt sind Genossenschafter*innen mit einem Einkommen unter dem betriebsrechtlichen Existenzminimum zuzüglich 20 Prozent. In der Vergangenheit wurde der Solidaritätsfonds nur selten beansprucht. Daher stellt sich die Frage, ob der Fonds seine Zielgruppe auch erreicht und ob seine Ausgestaltung noch den heutigen Bedürfnissen entspricht.

Zur Klärung dieser Fragen lancierte der Sunnige Hof Anfang 2025 einen breit abgestützten Mitwirkungsprozess, bestehend aus einem Workshop sowie einer begleitenden Onlineumfrage. Das Ergebnis: Die Genossenschafter*innen erachten den Fonds zwar als ein sinnvolles Instrument, sind aber gleichzeitig zu wenig vertraut mit dessen Vergabekriterien. Überdies wurde eine Ausweitung des Fondszwecks angeregt, wie etwa zur Unterstützung bei unverschuldeten Notlagen wie Krankheit, Arbeitsplatzverlust oder Todesfällen im nahen Umfeld.

Auf Grundlage der vielen Rückmeldungen hat der Sunnige Hof entschieden, vier Massnahmen einer vertieften Prüfung zu unterziehen: die Einführung einer unbürokratischen Soforthilfe, die Prüfung einer durch den Fonds finanzierten Beratungs-

stelle, eine mögliche Entlastung bei der Mehrzinspflicht für unterbelegte Mieter*innen über 70 Jahre in engen finanziellen Verhältnissen sowie die Aufnahme freiwilliger Spenden ins Reglement. Im weiteren Prozessverlauf wurden die ersten Überlegungen in einem weiteren Workshop Anfang Januar 2026 interessierten Genossenschafter*innen vorgestellt. Die Einbindung der Mitwirkung wird auch im Jahr 2026 beibehalten. Ziel soll sein, eine mögliche Zweckerweiterung in den Statuten der Generalversammlung 2027 zu verankern.

Unabhängig von diesen Arbeiten gewann die Mitwirkung im Geschäftsjahr 2025 weiter an Bedeutung. Zahlreiche Mitglieder brachten sich aktiv in den Mitwirkungsprozess ein und trugen zur Stärkung des gemeinschaftlichen Lebens bei – auch im Mattenhof 3, wo sich eine neue Siedlungsversammlung formierte. In der Siedlung Else Züblin konnte aufgrund fehlender Delegierter hingegen nur eine Siedlungsversammlung durchgeführt werden. In der Siedlung Schwamendingen kam es im Frühjahr 2025 zum Rücktritt einer Siedlungsdelegierten; der vakante Sitz konnte jedoch im Herbst desselben Jahres wieder besetzt werden.

Die Entwicklung der Siedlungskommissionen (SiKo) verlief unterschiedlich. So konnte sich die SiKo Schwamendingen nach einer Phase personeller Engpässe erfolgreich neu aufstellen. Unter der neuen Leitung entstand ein vielfältiges Programm, das auf grosses Interesse bei den Genossenschafter*innen stiess. Die SiKos Albisrieden, Morgenrain und Silbergrueb erwiesen sich nach wie vor als stabile und verlässliche Partner. In der Siko Wehntalerstrasse hat sich ein neu zusammengesetztes Team formiert.

Hervorzuheben ist im Geschäftsbericht 2025 auch das freiwillige Engagement der Mitglieder. Insgesamt leisteten 81 Mitwirkende 3378 Stunden gemeinnützige Arbeit. Diese Zahlen verdeutlichen, dass zahlreiche Mitwirkende – etwa die Siedlungs-

delegierten oder die Verantwortlichen der Treffpunkte – inzwischen routiniert zusammenarbeiten, über fundierte Kenntnisse verfügen und ihre Freiwilligenarbeit zielgerichtet und effizient ausüben. Gleichzeitig zeigt sich, dass sich die Mitglieder als verlässliche und stabile Partner in den Mitwirkungsprozess einbringen und die gemeinschaftlichen Aufgaben innerhalb der Siedlungsgenossenschaft breit abgestützt werden. Dieser Umstand stärkt den Zusammenhalt nachhaltig.

Eine differenzierte Betrachtung der ehrenamtlich geleisteten Stunden macht darüber hinaus deutlich, dass insbesondere das Engagement in den Siedlungskommissionen quantitativ besonders arbeitsintensiv ist. Während Siedlungsdelegierte, Arbeitsgruppen oder Treffpunkt-Teams im Durchschnitt bis zu 25 Stunden pro Person leisteten, engagierten sich Siko-Mitglieder im Berichtsjahr 2025 durchschnittlich mit über 65 Stunden pro Person. Auf diese Weise erbrachten die Siedlungskommissionen den grössten Anteil an der ehrenamtlichen Arbeit innerhalb der Genossenschaft. Das freiwillige Engagement bildet den zentralen Pfeiler für das Zusammenleben in der Siedlungsgenossenschaft und steht exemplarisch für die hohe Identifikation der Mitglieder der Gemeinschaft und der Organisation sowie für die stabile und zuverlässige Mitwirkung der Siedlungskommissionen. Nicht berücksichtigt in den Zahlen sind die ehrenamtlich geleisteten Stunden im Rahmen der Überprüfung und Weiterentwicklung des Solidaritätsfonds.

Digitalisierung

Die Geschäftsstelle möchte ihre eigene digitale Kommunikation weiter stärken und besser an die Bedürfnisse der Genossenschafter*innen sowie weiterer Zielgruppen anpassen. Gleichzeitig soll die Sichtbarkeit im Genossenschaftsumfeld erhöht werden, um neue Personengruppen anzusprechen. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof im Geschäftsjahr 2025 einen neuen, modernen Kommunikationskanal ins Leben gerufen: den



Die Genossenschafter*innen erachten den Solidaritätsfonds als sinnvolles Instrument, sind aber zu wenig vertraut mit den Vergabekriterien.

Genossenschaftspodcast «Sunneklar». Der Podcast bietet Raum für Gespräche über Themen, welche die Gemeinschaft betreffen – von gesellschaftlichen Entwicklungen bis zu strategisch wichtigen Entscheidungen. Auch interne Anliegen, die für Mietende und Genossenschafter*innen relevant sind, erhalten im Podcast «Sunneklar» eine gut zugängliche Plattform. Der Sunnige Hof Podcast richtet sich in erster Linie an Genossenschafter*innen und Bewohnende, spricht aber auch externe Interessierte im gemeinnützigen Wohnungsbau an.

Auch die «Sunnige Hof»-App entwickelte sich positiv. Aktuell sind 1573 Benutzer*innen auf der digitalen Plattform registriert. Das entspricht einem Anteil von 64.5 Prozent der potenziellen Nutzer*innen. Die hohe Akzeptanz der App zeigt sich unter anderem daran, dass die Pinnwand inzwischen sehr rege genutzt wird und sich

Der zweite Nachhaltigkeitsbericht zeigt die Fortschritte und Herausforderungen, dokumentiert die Entwicklung der Leistungsindikatoren und veranschaulicht, wie nachhaltig in der Genossenschaft gelebt wird.

sowohl als Informations- wie auch als Interaktionsplattform etabliert hat.

Nachhaltigkeit

Ein Jahr nach der Einführung der genossenschaftsweiten Nachhaltigkeitsstrategie zeigt sich im Geschäftsjahr 2025, wie die Themen Klima, Umwelt und gesellschaftliche Verantwortung im Sunnige Hof verankert sind. Der breit abgestützte Strategieprozess führte zu einer Auslegeordnung mit messbaren Leistungsindikatoren, die sich an den acht Erfolgsfaktoren der Sunnige Hof Strategie 2024–2028 orientieren. Auf dieser Grundlage rapportiert der Sunnige Hof seit dem letzten Jahr in einem separat jährlich publizierten



Mit diesem Erkennungsbild präsentiert sich der neue Sunnige Hof Podcast «Sunneklar».

Nachhaltigkeitsbericht über die Entwicklungen in allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – ökologisch, sozial und ökonomisch. Ein Schwerpunkt der Arbeiten im letzten Jahr lag darauf, den ökologischen Fussabdruck des Sunnige Hof systematisch zu erfassen. Dabei wurde untersucht, wo und in welchem Umfang CO₂-Emissionen entstehen. Für die betrieblichen Emissionen strebt der Sunnige Hof innerhalb der nächsten 20 Jahre das Netto-Null-Ziel an. Deshalb werden bei der Umsetzung von Sanierungen und Ersatzneubauten ebenfalls ökologische Aspekte im Fokus der Variantenprüfungen stehen, unter betriebswirtschaftlicher Würdigung der Massnahmen. Mit dem zweiten Nachhaltigkeitsbericht, der im 2. Halbjahr 2026 erscheinen soll, schafft der Sunnige Hof erneut Transparenz. Der Bericht zeigt die Fortschritte wie auch die Herausforderungen und dokumentiert die Entwicklung der definierten Leistungsindikatoren.

Organisation & Struktur

Der Sunnige Hof hat im Berichtsjahr 2025 den Findungsprozess zur Besetzung der Stelle des Bereichsleiters Bewirtschaftung erfolgreich abgeschlossen. Mit Valentino Ciullo konnte die Organisation einen ausgewiesenen Fachmann gewinnen. Er trat seine Stelle am 1. Mai 2025 an. Der 35-Jährige war zuvor bei der Schweizer Börse SIX als Leiter Gebäude und Bau wie auch bei Bouygues als Teamleiter Umzüge und Logistik tätig.

Die Mitarbeitenden der Bewirtschaftung sorgen Tag für Tag für einen professionellen operativen Betrieb. Die Bewirtschaftung ist ein zentraler Pfeiler für den langfristigen Erhalt der 15 Sunnige Hof Siedlungen. Deshalb befasste sich die Genossenschaft im Berichtsjahr 2025 auch mit der effizienten und nachhaltigen Ausgestaltung des Ressourceneinsatzes in diesem Bereich.

Per 31. Dezember 2025 beschäftigte die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof insgesamt 58 festangestellte Mitarbeitende (2024: 56). Das entspricht einem Vollzeitäquivalent von 48.2 Stellen (2024: 47.3).

Risiken

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung beurteilen, analysieren und identifizieren jährlich die wesentlichen Risiken der Genossenschaft im Sinne von Art. 961c, Abs.2, Ziff. 2. OR. Die eingerichteten internen Kontroll- und Steuerungsinstrumente wurden regelmässig überprüft und, so weit angezeigt, angepasst. Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Risiken festgestellt, die Anlass zu einer wesentlichen Korrektur der im Geschäftsbericht dargestellten Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage geben. Derweil bestehen beim Ersatzneubau der Sunnige Hof Siedlung Probstei noch Unwägbarkeiten, weil die Fragen zur Anwendung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) ungeklärt sind. Die Siedlungsgenossenschaft steht mit den zuständigen Behörden in engem Austausch, um die Folgen allfällig strengerer Baubeschränkungen oder verzögerter Bewilligungsverfahren im Projekt auf der Kostenseite und in der zeitlichen Planung abbilden zu können.

Auch beschäftigt den Sunnige Hof ein weiteres politisches Infrastrukturprojekt – die geplante Tramlinie Affoltern-Wehntalerstrasse. Mit diesem Tram-Ausbauprojekt will die Stadt Zürich der Bevölkerung eine neue Direktverbindung von den Aussenquartieren in die Zürcher Innenstadt ermöglichen. Im Zuge dessen sollen auf der Wehntalerstrasse nicht nur ein eigenes Tram-Trasse, sondern vielmehr auch separate Veloinfrastrukturen entstehen. Die Federführung für die Projektierung der neuen Tramverbindung liegt bei den Verkehrsbetrieben der Stadt Zürich (VBZ). Die vier Kilometer Tramgleise sollen in den nächsten Jahren entstehen. Geplant ist, dass die neue Tramlinie 2031 in Betrieb genommen wird.

Dieses Infrastrukturprojekt tangiert den Sunnige Hof direkt, da es einen Landverlust für unsere Siedlung Wehntalerstrasse bedeuten würde. Obschon die betroffene Landfläche nicht Teil der Mietobjekte unserer Genossenschafter*innen sind, hat der Sunnige Hof Einsprache gegen das

Projekt erhoben. Das Bauprojekt beeinträchtigt den Strassenraum sowie die angrenzenden Liegenschaften und führt zu minimalen Platzverhältnissen für die Gehwege und Baumreihen sowie den übrigen Fahrverkehr. Der Sunnige Hof ist der Ansicht, dass die Rahmenbedingungen für die Anlage von separaten Fahrspuren für Tram, motorisierten Individualverkehr, Velo und Trottoir mit Baumreihen nicht gegeben sind, und möchte daher in Gesprächen mit der Stadt Zürich Anpassungen am Projekt erwirken.

Ausblick

Mit Elan treibt die Siedlungsgenossenschaft die organisatorische und strategische Weiterentwicklung voran. Ziel ist es, nachhaltiges Wachstum aus eigener Kraft zu ermöglichen und auch langfristig attraktive, erschwingliche Wohnangebote zu sichern. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben für das Geschäftsjahr 2026 herausfordernd. Für den Sunnige Hof bedeutet das, dass er die Zinsentwicklung im Auge behalten sowie die Liquiditäts- und Investitionsplanung umsichtig und vorausschauend gestalten muss.





Wohnsicherheit –
Halt finden im
stürmischen
Wohnumfeld

Seite 18

Miteigentümerschaft –
Gemeinsam
Verantwortung tragen

Seite 24

Mitbestimmung –
Zusammen
den Kurs setzen

Seite 30

Auf hoher See den sicheren Hafen anpeilen, nach stürmischen Gezeiten den Anker werfen und endlich zur Ruhe kommen: Dieses Bild greift der Sunnige Hof in dieser Illustration zum Artikel über die Wohnsicherheit auf. Wohnsicherheit ist zentral in einem zunehmend unberechenbaren Wohnumfeld. Die angespannte Situation auf dem Zürcher Wohnungsmarkt zeigt, wie schnell Menschen in Not geraten, wenn Wohnraum knapp oder unerschwinglich wird. Welche Odyssee Wohnungssuchende auf dem Zürcher Wohnungsmarkt durchlaufen, zeigt der folgende Beitrag über Susanne Kneisl und Margarita Boppart, die nach über 40 Jahren nach einer Wohnungskündigung im Sunnige Hof eine neue Heimat gefunden haben.



Wohnsicherheit



Was Wohnsicherheit mit Heimat zu tun hat

Wohnsicherheit ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Sie schafft Geborgenheit sowie Vertrautheit und ermöglicht es, soziale Beziehungen aufzubauen. Was passiert, wenn sie verloren geht, zeigt die Geschichte von Susanne Kneisl und Margarita Boppart. Zwei Frauen, die nach einer Kündigung wegen Eigenbedarfs im Sunnige Hof eine neue Heimat gefunden haben.

Susanne Kneisl sowie Margarita Boppart gewährten dem Sunnige Hof während des Umzugs einen Einblick in ihr neues Zuhause in der Siedlung Else Züblin.

2024 – genauer gesagt, nur wenige Tage vor Weihnachten. Ein unpersönliches E-Mail, verfasst in kühlen, distanzierten Worten, riss sie aus ihrem unbeschwerten Rentnerinnendasein: Wohnungskündigung aufgrund von Eigenbedarf. Ein bitteres Weihnachtsgeschenk. «Wir beide hatten eine Vorahnung, dass uns dieses Schicksal ereilen könnte. Doch der Mensch verdrängt gern – vor allem bei einem attraktiven Mietzins an bester Lage in der Stadt Zürich», sagt Susanne Kneisl.

Tatsächlich bewohnten die 77-jährige Susanne Kneisl und die 84-jährige Margarita Boppart vier Jahrzehnte lang ein privates und stark renovationsbedürftiges Haus in Zürich-Höngg. Die Fassade und die Wände von den Jahren

gezeichnet, die Küche nicht mehr dem heutigen Ausbaustandard entsprechend und das Dach undicht. Dennoch nahmen sie diese Umstände in Kauf – schliesslich betrug die monatliche Miete nur 1200 Franken.

Mit den Jahren wuchs ihnen das Haus ans Herz. Mit Hingabe und Passion hielten sie es instand, renovierten es auf eigene Kosten und pflegten liebevoll den Garten. Besonders Margarita Boppart, pensionierte Buchbinderin, blühte mit ihrem «grünen Daumen» auf – bis die tickende Zeitbombe explodierte.

Hilfe suchen bei den Profis

Obwohl sie die Kündigung nach so vielen Jahren enttäuschte, konnten sie die Beweggründe des Vermieters nachvollziehen. Es war sein Recht, sein Eigentum der eigenen Tochter zu überlassen – besonders, da diese frisch geschieden war und ebenfalls für sich selbst und ihre drei Kinder nach einem neuen Zuhause suchte. Zeit, über diese Umstände nachzudenken, blieb aber kaum. Vielmehr begann von einem Tag auf den anderen die intensive Suche nach einer neuen Bleibe. Freunde und Verwandte erfuhren von ihrer misslichen Lage. Die Hoffnung: «unter der Hand» eine bezahlbare Wohnung im Raum Zürich zu ergattern.

Weil sich diese Hoffnung aber rasch zerschlug, wandten sich Susanne Kneisl und Margarita Boppart hilfesuchend an den Mieterverband und an die Interessengruppe für Senior*innen Pro Senectute. Letztere setzt sich seit über 100

Wohnsicherheit



«Der Sunnige Hof war für uns der Edelstein unter unzähligen Kieselsteinen.»

Susanne Kneisl, Bewohnerin der Siedlung Else Züblin

Nach bewegten Monaten haben Susanne Kneisl und Margarita Boppart ein neues Zuhause gefunden – in dem wieder Raum für Leichtigkeit, Lachen und gemeinsame Zukunft ist.

Jahren für das Wohl älterer Menschen in der Schweiz ein. Mit deren Unterstützung entstand ein professionelles Bewerbungsdossier – mit Lebenslauf, Fotos und persönlichem Motivations schreiben. «Manchmal hatten wir während dieser Zeit das Gefühl, uns um eine Arbeitsstelle zu bewerben», erzählt Margarita Boppart.

Wohnungsknappheit wird existenzbedrohend

Sie statteten Quartieren einen Besuch ab, füllten unzählige Online-Formulare aus und versandten Dutzende Bewerbungsschreiben. Sie schlossen auf den einschlägigen Suchportalen kostspielige Abonnements ab, um die Chancen auf ein Wohnobjekt zu erhöhen. «Hier wird aus der Not der Menschen Profit geschlagen. Ich finde das unfair und unzulässig», fügt Margarita Boppart hinzu. So hetzten sie von Quartier zu Quartier – erfolglos. Absagen waren die Regel. «Nur noch Maschinen entscheiden, ob ich für eine Wohnung in der Stadt Zürich anspruchsberechtigt bin», sagt Susanne Kneisl. Selbst für eine Alterswohnung erhielten sie keine Zusage, da ihr Vermögen gemäss Vorschriften zu hoch war.

Die Verdrängung aus einer bezahlbaren Wohnung und die Wohnungsknappheit im städtischen Raum sind kein Randthema mehr. Sie treffen die Mitte der Gesellschaft. Wohnsicherheit wird zum Luxusgut, und die wachsende Existenzangst frisst sich in die Seele. Auch Susanne Kneisl und Margarita Boppart litten darunter. Sie fühlten sich ausgeschlossen, abgewertet, überflüssig, unerwünscht. Zur seelischen Not kamen körperliche Beschwerden hinzu. Während sich Susanne Kneisl einer Gallenblasenoperation unterzog, brachte Margarita Boppart zwei Eingriffe an den Augen hinter sich. «Es gab Tage, da legten wir uns mitten am Nachmittag schlafen, einfach um der Welt zu entfliehen», sagt Margarita Boppart.

Wink des Schicksals

Am Ende ihrer Kräfte wird der Sunnige Hof zum rettenden Anker. Eine Mitarbeiterin der Pro Senectute informierte sie über eine freie 3-Zimmer-Wohnung in der Siedlung Else Züblin Ost in Zürich-Albisrieden. Die Wohnung gefiel ihnen auf Anhieb. Öffentliche Verkehrsmittel in Gehdistanz, das Naherholungsgebiet vor der Tür – und dann war da noch die Ahnenforschung zur Namensgeberin Else Züblin. Die Zürcherin, die im 2. Weltkrieg eine Soldatenstube gründete und gleichzeitig eine Papierhandlung führte, berührte das Rentnerinnenpaar. Spätestens da war für die beiden klar: Wir gehören nach Albisrieden in die Siedlung Else Züblin.

Auch die Siedlung und der essbare Gemeinschaftsgarten begeisterten sie. «Wir freuen uns darauf, im Sommer mit einem Glas Prosecco auf unsere neue Heimat anzustossen», sagt Susanne Kneisl. Zudem spürten sie beim Bewerbungsgespräch mit der Vermietungsabteilung die Menschlichkeit und Wertschätzung. «Es war eine echte Begegnung auf Augenhöhe», sagt Margarita Boppart. «Der Sunnige Hof war für uns der Edelstein unter vielen Kieselsteinen», fügt Susanne Kneisl hinzu.

Verzweiflung in Dankbarkeit verwandelt

Jetzt fühlen sie sich im Sunnige Hof angekommen. Sie haben erlebt, was Wohnsicherheit wirklich bedeutet. Sie symbolisiert mehr als nur Wände und eine Tür. Sie steht für Würde, Zugehörigkeit und Geborgenheit. «Wohnsicherheit ist Heimat», sagt Susanne Kneisl. Sie haben auch erfahren, was Solidarität bewirken kann. «Der Sunnige Hof war unser Rettungsanker», sagen beide. Hier möchten sie bleiben – bis die letzte Reise des Lebens beginnt.



Erfahren Sie im Video-Interview, wie das Paar die Kündigung und die Suche nach einem neuen Heim erlebt hat.



Rost ist für Schiffe wie Gift – ohne Pflege verlieren sie an Stabilität und an Wert. Genau dieses Bild greift die Illustration zur Miteigentümerschaft auf: ein Boot auf offener See, das durch gemeinsames Instandhalten seetüchtig bleibt. Auf diese Weise funktioniert auch die Genossenschaft. Sie gehört der Gemeinschaft und trägt alle – aber nur, wenn Verantwortung geteilt wird. Die Auskoppelung der Illustration macht sichtbar, was die Miteigentümerschaft bedeutet: Sorge tragen für das Gemeinsame, Verantwortung im Alltag übernehmen und gemeinsam an der Zukunft arbeiten. Wie das funktioniert, erläutert die Geschäftsführerin, Gabriele Burn, in einem Gespräch.

«Verantwortung teilen und gemeinsam Zukunft gestalten»

In einer Wohnbaugenossenschaft sind die Bewohnenden nicht nur Mietende, sondern auch Miteigentümer*innen. Trägt dieser Umstand dazu bei, dass sie sich auch mehr mit der Genossenschaft identifizieren und ihrem Hab und Gut besser Sorge tragen? Diesen Fragen geht die Sunnige Hof Geschäftsführerin Gabriele Burn in einem ausführlichen Gespräch nach.

Wer Teil einer Wohnbaugenossenschaft wird, ist nicht nur Mieter*in, sondern auch Miteigentümer*in. Der Anteilschein ist der sichtbare und physische Beweis dieses Mitbesitzes – und zugleich das Eintrittsticket in eine Gemeinschaft, die auf Vertrauen, Verantwortung und Solidarität fusst. Diese besondere Form des Wohnens vereint Teilhabe, Mitbestimmung und Zusammenhalt – Werte, die das genossenschaftliche Leben prägen.

Im Gespräch mit Gabriele Burn, Geschäftsführerin des Sunnige Hof, macht sich die Geschäftsberichts-Redaktion auf die Suche nach dem Herzstück des genossenschaftlichen Gedankens: dem



«Im Umfeld einer Wohnbaugenossenschaft geht es um mehr als nur das Wohnen. Es geht um Heimat.»

Gabriele Burn, Geschäftsführerin Sunnige Hof

Miteigentum. Wir zeigen auf, welche Rechte und Pflichten aus ihm entstehen, weshalb es zu einem bewussteren und nachhaltigeren Umgang mit dem eigenen Zuhause führt – und wie der Eigentumsgeanke die Entwicklung unserer Siedlungsgenossenschaft seit Generationen prägt.

Was unterscheidet eine Wohnbaugenossenschaft von einer kommerziellen Liegenschaftsverwaltung?

Gabriele Burn: Bei einer kommerziellen Liegenschaftsverwaltung wird Wohnraum zu einem bestimmten Preis, meist nach gängigen Marktkriterien, angeboten – egal ob es sich dabei um eine Miet-, eine Ferienwohnung oder um einen Zweitwohnsitz handelt. Ausserdem verpflichtet der unterschriebene Mietvertrag die Mietenden im Wesentlichen dazu, den monatlichen Mietzins zu entrichten. Somit steht in diesem Segment für den Anbieter die Rendite im Vordergrund. Im Umfeld einer Wohnbaugenossenschaft geht es hingegen um mehr als «nur» das Wohnen. Es geht um Heimat. Eine Wohnbaugenossenschaft begleitet die Menschen oft ein Leben lang – das gilt auch für den Sunnige Hof. Menschen, die in einer Genossenschaft leben, verpflichten sich nicht nur finanziell. Sie binden sich auch ideell.

Wie das?

Gabriele Burn: Die Genossenschaft stellt das rare Gut «Wohnraum» zur Verfügung, und die Genossenschafter*innen verpflichten sich zu solidarischem Handeln, gemeinschaftlichem Denken und zur nachhaltigen Nutzung des Wohnraums. Dazu gehört auch, die vorhandenen Belegungsrichtlinien und die Residenzpflicht der Wohnbaugenossenschaft zu respektieren.

Und welche Rolle spielt der Anteilschein bei diesem Prozess?

Gabriele Burn: Mit der Aufnahme in die Genossenschaft sowie vor dem Einzug in das genossenschaftliche Wohnobjekt erwerben die Mietenden ihre Anteilscheine. Diese sind ein Symbol dafür, einen Teil der Genossenschaft zu besitzen. Kurz: Wer einen Anteilschein des Sunnige Hof hält, ist Miteigentümer*in der Siedlungsgenossenschaft – und diesen Anteilschein erwerben die Genossenschafter*innen zu einem festgelegten Betrag.

Der «Einkauf» in die Genossenschaft kann aber unterschiedlich hoch sein. Wieso?

Gabriele Burn: Das hängt vom Alter und Zustand der einzelnen Genossenschaftssiedlungen und von der Grösse der Wohnung ab. Der Anteilschein ist Teil unseres Eigenkapitals. Wer bei uns einzieht, investiert auch anteilig in die Substanz unserer Gebäude und Siedlungen. Beispielsweise müssen Bewohnende für eine 2-Zimmer-Wohnung in einer älteren Siedlung um die 5000 bis 6000 Franken für die Anteilscheine aufwenden, während der Betrag für ein moderneres Wohnobjekt in einer unserer Neubausiedlungen in einem höheren vierstelligen Bereich liegt. Auf diese Weise stellen wir sicher, dass wir auch in

Sunnige Hof Geschäftsführerin
Gabriele Burn im Rahmen
des Gesprächs über Miteigen-
tumschaft im genossen-
schaftlichen Kontext.

Miteigentümerschaft

Zukunft über genügend Eigenkapital verfügen und weiter in unsere Siedlungen investieren können.

Was bedeutet dir der Satz: Die Genossenschaft gehört uns allen?

Gabriele Burn: Gemeinsam bedeutet miteinander. Jede*r Genossenschafter*in hat sich einen Bruchteil der Genossenschaft «erkauft». Dieser Bruchteil ist nicht zugewiesen. Sondern gemeinsames Gut. Da nicht zugewiesen, kann auch nicht frei damit umgegangen werden. Sondern nur im gemeinschaftlichen, wertorientierten Handeln. Für die gemeinsame Sache. Zudem entscheiden wir als Gemeinschaft, ob wir wachsen wollen und wie wir in unsere Organisation investieren oder wie wir sanieren möchten. Dieses Mitbestimmungsrecht ist in den Anteilscheinen enthalten. Jede und jeder erhält mit dem Anteilschein automatisch ein Stimmrecht an der Generalversammlung – darf also an der Jahresversammlung teilnehmen und aktiv mitgestalten.

Anteilscheine haben also nicht viel mit einer Mietkaution zu tun?

Gabriele Burn: Eine Mietkaution ist eine reine Sicherheitsleistung – sie schützt den Vermieter vor allfälligen Schäden oder potenziellen Unstimmigkeiten mit dem Mietenden. Der Anteilschein beinhaltet diese Komponente ebenfalls, doch

Gabriele Burn hat für das Gespräch die ersten Registereinträge von Genossenschafter*innen aus dem Gründungsjahr mitgebracht.



er ist darüber hinaus eine ideelle und finanzielle Beteiligung. Wenn ich mich in die Gemeinschaft einkaufe, übernehme ich Verantwortung. Als Miteigentümer*in fühle ich mich mit der Genossenschaft verbunden, kann mich mit der Organisation und deren Zweck identifizieren. Und wer eines Tages wieder aus der Genossenschaftswohnung auszieht, kann seine Beteiligung als freiwilliges Kapital behalten und hält auf diese Weise der Genossenschaft die Treue. Dieses Prinzip schafft eine langfristige Verbundenheit – diese geht weit über einen gewöhnlichen Mietvertrag hinaus.

Du hast sogar einen Anteilschein aus dem Gründungsjahr 1943 mitgebracht. Was zeigt dieses Dokument?

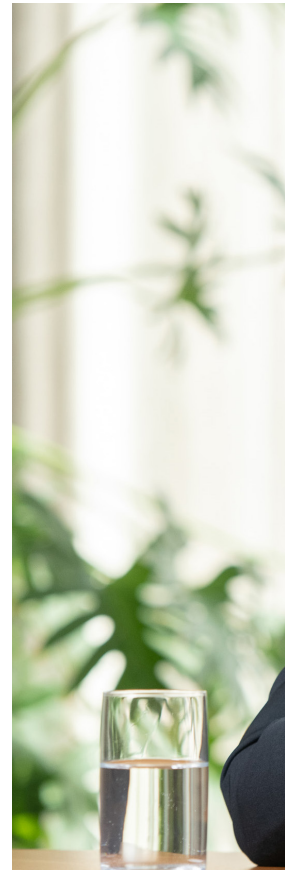
Gabriele Burn: Es ist ein Stück Zeitgeschichte. Ein Symbol für Zusammenhalt. Diese hochwertig ausgestalteten Dokumente sind mit Emotionen verbunden. Damals wurde schriftlich bestätigt: Wer einzahlt, gehört dazu. Heute gilt das genauso – nur die Form ist vereinfacht. Die Genossenschafter*innen erhalten einen Brief per Post zugesandt. Was gleich bleibt: Wir bilden eine Gemeinschaft und gestalten unsere Zukunft zusammen.

Als Miteigentümer*in hat man Rechte und Pflichten. Welche Rechte sind mit dem Miteigentum verbunden?

Gabriele Burn: Wer Miteigentümer*in ist, hat ein Mitspracherecht – zum Beispiel an der Generalversammlung. Genossenschafter*innen können über die strategische Ausrichtung der Genossenschaft mitentscheiden und diesen Beschluss mittragen. Das gilt auch für allfällige Sanierungspläne des Eigentums – also der Siedlungs- und Wohnobjekte. Als Miteigentümer*in kannst du aber nicht einfach sagen: «Dieser Dachziegel oder diese Badewanne gehört mir.» Das Eigentum ist kollektiv. Daraus entsteht die Verantwortung, Sorge zu tragen – für die Gemeinschaft, die Siedlung und besonders für das eigene Zuhause.

Und welche Pflichten ergeben sich daraus?

Gabriele Burn: Ich formuliere «Sorge zu tragen» bewusst als Recht. Eigentum verändert in der



Für Gabriele Burn ist eine Genossenschaft auch eine Schicksalsgemeinschaft.

Miteigentümerschaft



Das Eigentum ist kollektiv. Daraus entsteht die Verantwortung, Sorge zu tragen. Für die Gemeinschaft.

Gabriele Burn, Geschäftsführerin Sunnige Hof

Regel die Haltung. Klar ist es auch eine Pflicht, die Wohnung und das Umfeld sorgfältig zu behandeln. Aber wichtiger ist das Bewusstsein: Ich bin Teil von etwas Grösserem und handle entsprechend.

Sind Genossenschafter*innen tatsächlich sorgfältiger im Umgang mit ihren Wohnungen?

Gabriele Burn: Es ist schon ein Unterschied, ob es im Verständnis mein eigenes Hab und Gut ist oder



Mehr zum genossenschaftlichen Kernelement der Miteigentümerschaft erfahren Sie im verlinkten Video.

ob ich es lediglich «nutze». Wer sich als Teil der Genossenschaft versteht, geht bewusster mit dem Eigentum um. Daher gehe ich davon aus, dass die Sorgfalt höher ist. Das lässt sich auch an den Wohnungsabnahmen ablesen. Die Wohneinheiten werden meistens in einem guten Zustand übergeben. Zahlen gibt es dazu zwar keine, aber das Verhalten spricht für sich.

Heisst Miteigentum auch, dass man Verluste der Genossenschaft mittragen muss?

Gabriele Burn: Eine Genossenschaft ist immer auch eine Schicksalsgemeinschaft. Früher gab es bei einigen Genossenschaften sogar die sogenannte Nachschusspflicht – man hätte im Notfall zusätzlich Geld einzahlen müssen. Ich bin seit 25 Jahren in unterschiedlichen Unternehmen der Genossenschaftsbranche tätig und habe noch nie erlebt, dass eine Nachschusspflicht aktiviert werden musste. Das wäre auch nur bei allfälliger Misswirtschaft der Fall. Der Sunnige Hof kennt diese Nachschusspflicht nicht. Somit würden Sunnige Hof Genossenschafter*innen im schlimmsten Fall «nur» ihre eigenen Anteilsscheine verlieren. Aber dazu gibt es absolut keinen Grund zur Sorge. Wir sind organisatorisch, fachlich und finanziell sehr gut aufgestellt.

Wenn du das Thema Miteigentum auf einen Satz komprimieren müsstest, wie würdest du es umschreiben?

Gabriele Burn: Gemeinsam Zukunft gestalten. Verantwortung übernehmen. Zusammen etwas aufbauen, das bleibt – das ist für mich Miteigentum.

Die Seekarte lesen, Untiefen umschiffen, Skipper-Anweisungen befolgen und am Schluss sicher am Ziel landen: Ein Bootstrip kann ziemlich kompliziert sein – vor allem dann, wenn alle mitreden wollen, wohin die Reise geht. Aber genau so funktioniert die Mitbestimmung. Wenn der eine nach Backbord und die andere nach Steuerbord möchte, braucht es eine klare Führung, den Skipper auf dem Schiff – oder eben im übertragenen Sinne: den Verwaltungsrat im Sunnige Hof. Wie dieser agiert und wie die Genossenschaft in den Prozess eingebunden wird, zeigt dieser Beitrag exemplarisch am aktuellen Beispiel des Solidaritätsfonds.



Mitbestimmung: Wenn Engagement Wirkung zeigt

Mitwirkung in einer Genossenschaft bedeutet, dass die Mitglieder aktiv an Entscheidungen teilnehmen und mitbestimmen können. Nebst dem Recht, an der Generalversammlung abzustimmen und den Verwaltungsrat wählen zu können, kennt der Sunnige Hof zahlreiche weitere Mitwirkungsgefässe und -möglichkeiten. Aus ihnen entstehen mitunter spannende Ideen, wie beispielsweise der «Biodiversitätsfranken», die innerhalb der Genossenschaft umgesetzt werden.

Im Sunnige Hof wurde die genossenschaftspolitische Mitwirkung offiziell im Jahr 2017 angestossen und seither schrittweise weiterentwickelt. Sie zeigt sich in den sechs Siedlungsversammlungen in grösseren Siedlungen und in Arbeitsgruppen zu unterschiedlichen Themen wie etwa der Begleitgruppe Bau. In den letzten zwei Jahren hat sich die Mitwirkung zudem stärker auf strategische Fragestellungen ausgeweitet.

Im Jahr 2024 wurde mit engagierten Genossenschafter*innen die Nachhaltigkeitsstrategie vertieft und 2025 folgte das nächste Projekt: die Überarbeitung des Solidaritätsfonds. Anhand dieses Beispiels soll der Mitwirkungsprozess erläutert und sein Potenzial für gemeinsame Lösungen aufgezeigt werden.

Solidaritätsfonds als unbürokratische Hilfe

Der Solidaritätsfonds wurde gegründet, um Mieter*innen in finanziellen Schwierigkeiten monetär zu unterstützen. Aktuell enthält der Solidaritätsfonds Mittel in der Höhe von 2.3 Mio. Franken und erzielt jährlich einen Einnahmeüberschuss von rund 60'000 Franken. Tendenz steigend.

Am Workshop zur Weiterentwicklung des Solidaritäts- und Zweckerhaltungsreglements beteiligten sich zahlreiche Genossenschafter*innen.



Mitbestimmung



Die Genossenschafter*innen konnten während den Workshops ihre Ideen und Anliegen in den Überarbeitungsprozess einfließen lassen.

Alimentiert wird der Fonds von Mieter*innen, die eine unterbelegte Wohnung nutzen. Diese entrichten einen Mehrzins von 10 Prozent je überzähliges Zimmer des zu bezahlenden Nettomietzinses. Um die vorhandenen Mittel noch gezielter einzusetzen, wurde ein partizipativer Prozess zur Überarbeitung des Solidaritätsfonds- und Zweckerhaltungsreglements initiiert. Ziel ist es, mit den Geldern im Fonds möglichst unkompliziert jene Mieter*innen zu erreichen, die dringend Unterstützung benötigen. Kurz: Gesucht werden neue Ideen, damit der Fonds seine Wirkung weiter entfalten kann. Solche Ideen wurden in einem gemeinsamen Workshop und einer breit angelegten Umfrage unter allen Genossenschafter*innen entwickelt. Zusammengekommen

Die Ideen zur Weiterentwicklung des Solidaritätsfonds wurden in einem gemeinsamen Workshop und einer breit angelegten Umfrage unter allen Genossenschafter*innen entwickelt.

sind viele spannende Ideen, wovon vier weiterverfolgt wurden:

- Direktunterstützung in Notsituationen (Soforthilfe)
- Finanzierung einer Beratungsstelle
- Entlastung von Ü70-Jährigen in unterbelegten Wohnungen, die den Mehrzins finanziell nicht stemmen können
- Mehreinnahmen generieren durch freiwillige Spenden

Nach dem Workshop ist vor dem Workshop

Alle vier Ideen wurden an einem zweiten Workshop Anfang Januar 2026 nochmals vertieft und gemeinsam weiterentwickelt. Dabei wurden konkrete Umsetzungsvarianten für eine faire Vergabe der Gelder diskutiert. In einem nächsten Schritt werden im Verlauf des Jahres zu den einzelnen Themenbereichen Teilprojekte ausgearbeitet und diese in einem iterativen Prozess in den unterschiedlichen Gremien in die Vernehmlassung gegeben. Der Abschluss des Prozesses bildet eine Statutenänderung an der Generalversammlung 2027. Dort entscheiden die Genossenschafter*innen über einen grundsätzlichen Strategiewechsel, der es ermöglichen würde, nebst Mietzinsen zu reduzieren (Objektsubventionierung) auch Personen direkt zu helfen (Subjektunterstützung).

Was hat dieser Prozess mit dem Biodiversitätsfranken zu tun? Wer sich auf einen Mitwirkungsprozess einlässt, schafft Raum für neue Ideen und Perspektiven. Dies ist auch bei der Überarbeitung des Solidaritätsfonds geschehen: Aus dem Prozess ist eine Idee gewachsen, die zwar spannend ist, aber thematisch nicht in den Solidaritätsfonds passt: der Biodiversitätsfranken. Wie dieser funktionieren soll und warum auch ein Projekt, das nicht innerhalb des ursprünglich angedachten Rahmens weiterverfolgt wird, zu einem Mitwirkungsprojekt wird, erläutern die beiden Initianten Arnd und Anne Brandl im Interview (s. Beitrag auf der nächsten Seite).

Mitwirkung spielerisch erleben

Das Genossenschaftler-Ehepaar Arnd und Anne Brandl spricht darüber, wie aus einer Idee für den Solidaritätsfonds ein mögliches, eigenständiges Mitwirkungsprojekt wurde – und warum spielerische Ansätze dafür wichtig sind.

Arnd und Anne, ihr habt im Rahmen der Überarbeitung des Solidaritäts- und Zweckerhaltungsreglements eine Idee eingebracht, die am Ende nicht Teil der Zweckerweiterung des Fonds wurde. Diese wird aber an anderer Stelle weiterverfolgt. Wie kam es dazu?

Arnd: Für Anne und mich ist Biodiversität schon seit vielen Jahren eine Herzensangelegenheit – auch wenn wir keine Fachleute sind. Als die Genossenschaftler*innen eingeladen wurden, Ideen für die Weiterentwicklung des Solidaritätsfonds einzubringen, dachten wir: Das ist eine gute Gelegenheit, Biodiversität im Sunnige Hof konkret zu fördern. Solidarität heisst, Verantwortung füreinander zu übernehmen, und dazu gehört in unserem Verständnis auch, die Natur zu schützen, von der wir heute und zukünftige Generationen abhängig sind. So entstand bei uns die Idee des sogenannten Vielfaltfrankens.

Was war die Grundidee dahinter?

Arnd: Wir stellten uns vor, dass ein bestimmter Betrag aus dem Solidaritätsfonds in einen



Mitbestimmung



Erfahren Sie
im Video, was
Biodiversität mit
Mitbestimmung im
Sunnige Hof zu
tun hat.

Anne und Arnd
Brandl sprechen
in der Siedlung
Mattenhof über die
Idee des Vielfalts-
franken.

«Wir waren sehr erfreut, dass
der Sunnige Hof unsere Idee weiter-
verfolgen möchte.»

Anne Brandl, Bewohnerin Mattenhof

separaten Biodiversitätstopf fließt. Aus diesem Topf hätten Bewohner*innen, die ihre Balkone oder Gärten biodivers gestalten und pflegen, eine Art Aufwandsentschädigung erhalten. Nicht als Belohnung, sondern als Anreiz, aktiv zu werden.

Anne: Der Schutz der Artenvielfalt ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Er muss nicht Einzelnen überlassen bleiben. Menschen, welche Zeit und Energie in eine biodiverse Gestaltung des Sunnige Hof investieren können, werden über den solidarischen Vielfaltsfranken von jenen unterstützt, die diesen Einsatz nicht leisten können. An den bunten, begrünten Balkonen und Gärten haben am Ende alle Freude.

Im weiteren Prozess wurde aber klar, dass diese Idee nicht in den Solidaritätsfonds passt. Wie seid ihr damit umgegangen?

Arnd: Natürlich war das zunächst enttäuschend. Im Workshop zeigte sich, dass der Solidaritätsaspekt hinter unserer Idee für viele nicht eindeutig genug war. Das ist legitim. Mitwirkung heisst nicht, dass jede Idee automatisch umgesetzt wird.

Anne: Trotzdem waren wir sehr erfreut, dass der Sunnige Hof unsere Idee unterstützt und weiterverfolgen wollte. Das war ein klares

Zeichen, dass unser Vorschlag ernst genommen wird – auch ausserhalb des ursprünglichen Gefässes. Nun hoffen wir, dass sich Menschen aus dem Sunnige Hof finden, die Lust haben, gemeinsam mit uns an diesem Thema weiterzuarbeiten.

Wie geht es nun konkret weiter?

Arnd: Die Idee soll spielerisch weiterverfolgt werden. Gemeinsam mit Grün Stadt Zürich überlegen wir uns, wie sich die Biodiversität im Sunnige Hof in den nächsten Jahren messbar erhöhen lässt. Wenn uns das gelingt, könnte daraus etwas Gemeinsames entstehen – etwa ein Anlass oder eine andere Form der Unterstützung. Die Details sind offen, wichtig ist der niederschwellige Zugang. Wir machen uns aber keine Illusionen: Nachhaltigkeit und Verhaltensänderungen haben es gesellschaftlich momentan schwer. Aber es gibt Menschen, die Lust und Energie haben – oft reicht schon eine kleine Gruppe, um etwas ins Rollen zu bringen.

Was hat Biodiversität aus eurer Sicht mit Mitwirkung zu tun?

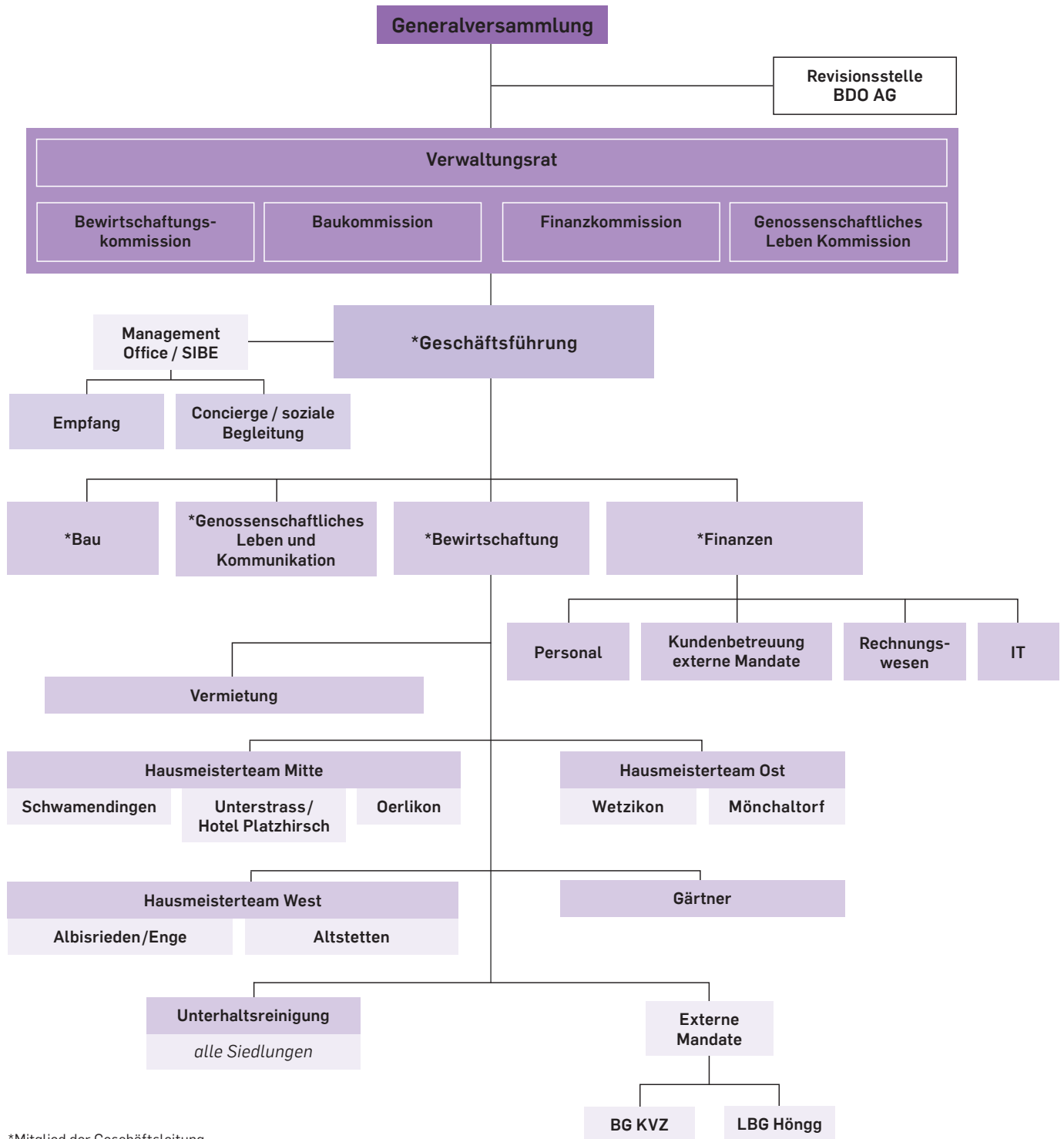
Anne: Engagement in einen biodiversen Sunnige Hof macht gemeinsames Handeln sichtbar. Es geht nicht einfach ums Mitmachen, sondern ums gemeinsame Wirken. Wo gibt es im Sunnige Hof Orte, die wir verändern möchten – mehr Schatten, mehr Grün, mehr Aufenthaltsqualität? Wenn man gemeinsam etwas anstösst und später sieht, dass sich tatsächlich etwas verändert, wird Mitwirkung sinnlich erfahrbar. Genau diese Verbindung aus Niederschwelligkeit, Freude, gemeinsamen Tun und seiner sichtbaren Wirkung macht das Thema so geeignet für Mitwirkung.

Arnd: Wir sehen bei diesem Projekt das volle Potenzial der Mitwirkung: Gibt es die Möglichkeit, wirksam zu werden? Ist Kraft und Energie vorhanden, sich neben all dem anderen zu engagieren? Haben wir Lust und Motivation, das gemeinsam zu tun? Bei der Biodiversität können wir alle drei Fragen klar mit Ja beantworten.

Organisation

Organigramm

Per 31. Dezember 2025



*Mitglied der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat des Sunnige Hof



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

Die Geschäftsleitung des Sunnige Hof



Valentino Ciullo,
seit 01. Mai 2025
Mitglied der Geschäftsleitung,
Bereichsleiter Bewirtschaftung,
Stv. Geschäftsführer



Gabriele Burn,
Geschäftsführerin



Katrin Gondeck,
Mitglied der Geschäftsleitung,
Bereichsleiterin Bau



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



Bernhard Bütler,
Mitglied der Geschäftsleitung,
Bereichsleiter Finanzen

Wohnungsverzeichnis

Mietobjekte per 31. Dezember 2025

Siedlungen	Baujahr	Wohnobjekte											
		MFH	WHG										Total
			1 Z	1.5 Z	2 Z	2.5 Z	3 Z	3.5 Z	4 Z	4.5 Z	5.5 Z	6.5 Z	
Mattenhof	2015/2017/2025	18	8	0	49	79	24	190	0	51	2	2	405
Hohmoos	1947/2003	5	0	0	0	2	10	18	1	3	0	0	34
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
Wehntaler	1944/2002	5	0	0	0	0	12	18	0	6	0	0	36
Rieterstrasse	1953	1	18		8								26
Tüffenwies	1976	7		12		24		70		14			120
Else Züblin	1942/2010-2012/2020	32	2	3	3	95	86	97	36	73	10	0	405
Morgenrain	1995	10				10		39		32	4		85
Silbergrueb	2018/2020	24				24		62		56			142
Platzhirsch	1879												0
Total		121	73	40	121	256	146	539	37	242	17	2	1473

							Gewerbe Sikoraum Kiga/Kita					Total
EFH						TOTAL		Lager	Autoplätze		Motorrad	
4 Z	4.5 Z	5 Z	5.5 Z	6 Z	Total				aussen	innen	innen	
0	49	0	11	0	60	465	25	68	2	252	35	847
76	10	0	0	0	86	120	2	5	43	44	13	227
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	39	0	0	0	50	86	3	4	4	42	8	147
					0	26						26
					0	120		1	24	85	19	249
0	0	0	0	0	0	405	17	34	26	257	44	783
					0	85	3	5	18	64	8	183
					0	142	2	31		176	18	369
					0	0	1					1
181	98	9	18	6	312	1785	70	187	223	1066	155	3486

Finanzbericht und Jahresrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung

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

Vermögensstruktur (Aktiven)

Die Abnahme der flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die erfolgte Amortisation von Hypotheken bei der Zürcher Kantonalbank und der Luzerner Kantonalbank zurückzuführen. In diesem Zusammenhang wurde das bisherige Baukreditkonto für den Neubau Mattenhof 3 in langfristige Hypotheken umgewandelt.

Die Vivimus AG konnte im Berichtsjahr liquidiert und aus dem Handelsregister gelöscht werden. Der unter dem Posten pro memoria geführte Betrag wurde über die Erfolgsrechnung ausgebucht.

Die Zunahme der Bruttoanlagekosten resultiert aus dem Abschluss und der Aktivierung der Sanierung der Siedlung Sunnige Hof sowie der Erneuerung der Heizanlage Weibelacker. Zudem wurde mit dem Erstbezug der Siedlung Mattenhof 3 eine Teilaktivierung der Anlagekosten vorgenommen.

Die Abnahme der Liegenschaften im Bau ist entsprechend auf die Aktivierung der oben erwähnten Bauprojekte zurückzuführen.

In Abweichung zum Vorjahr wurden die Photovoltaikanlagen in der Höhe von CHF 2.055 Mio. von den Bruttoanlagekosten der Liegenschaften auf mobile Sachanlagen umgegliedert.

Kapitalstruktur (Passiven)

Die kurzfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten beinhalten die in 2026 fällige Amortisation gegenüber den Banken aus Hypothekengeschäften und den Saldo aus den nachlaufenden Baukosten für den Mattenhof 3. Die Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzung ist hauptsächlich auf die Abgrenzung der für die folgende Periode bereits erhaltenen Mietzinsszahlungen zurückzuführen. Durch Amortisation von auslaufenden Hypotheken konnten die langfristigen Finanzverbindlichkeiten um CHF 10 Mio. gegenüber dem Vorjahr reduziert werden.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Verbindlichkeiten beträgt 4.1 Jahre. Der für die Fremdmittel durchschnittlich bezahlte Zinssatz sank im Geschäftsjahr von 1.37% auf 1.24 % p.a.

Die ordentliche Bildung von Rücklagen für Instandhaltungen und Sanierungen von Liegenschaften wurde in der Höhe von CHF 6.3 Mio. gebildet. Für abgeschlossene Instandhaltungen (Sunnige Hof, Weibelacker, Moosacker und Hohmoos) wurden Rückstellungen im Erneuerungsfonds im Umfang von CHF 4.2 Mio. aufgelöst.

Im Berichtsjahr konnte ein Nettozugang in der Depositenkasse der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof über CHF 2.1 Mio. (Vorjahr ein Abgang von CHF 0.9 Mio.) verzeichnet werden. Der Zinssatz wurde parallel zum Leitzins der Schweizerischen Nationalbank nachgezogen und betrug am 31. Dezember 2025 1.25 % p.a.

Die langfristigen Rückstellungen enthalten 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 1.4 Mio. als allgemeine Reserve.

Das Eigenkapital hat sich durch das im Jahr 2025 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2024 ausbezahlten Verzinsung des Anteilscheinkapitals und der Zeichnung von freiwilligem und Pflichtgenossenschaftskapital um CHF 0.2 Mio. erhöht.

Ertragslage (Erfolgsrechnung)

Die Erhöhung des Mietertrags ist hauptsächlich auf die Erstvermietung des Neubaus Mattenhof 3 zurückzuführen. Die aktivierten Eigenleistungen betreffen geleistete Stunden der Geschäftsstelle im Zusammenhang mit den 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 ist vorwiegend auf ausserordentliche Unterhaltsarbeiten in der Siedlung Else Züblin Mitte (Grossreinigung Lüftungsanlage und Umbau Arztpraxis) wie auch in der Siedlung Else Züblin Nord (Ersatz von Wärme- und Wasserzähler) zurückzuführen.

Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds entspricht dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich und wurde zusätzlich um die Einlage für die Siedlung Mattenhof 3 erweitert.

Die Veränderung im Personalaufwand des Betriebs ist auf nicht besetzte Vakanzen zurückzuführen. Hingegen konnten die offenen Stellen in der Verwaltung besetzt werden, was sich unmittelbar in einem erhöhten Personalaufwand in diesem Bereich niederschlägt. Demgegenüber konnten die Leistungen externer Dienstleister reduziert werden. Mehrausgaben für Beratungsleistungen im Mietrecht erklären den höheren Verwaltungsaufwand.

Für die im Jahr 2025 teilaktivierte Siedlung Mattenhof 3 konnten Abschreibungen vorgenommen werden, was die Zunahme der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr erklärt.

Der ausserordentliche Aufwand steht im Zusammenhang mit Rückstellungen für zukünftige Bauprojekte sowie mögliche strategische Anpassungen.

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 Probstei und den Ersatzneubau Eichacker wurden zusätzlich Sonderabschreibungen in der Höhe von CHF 0.24. Mio verbucht. Die Bildung einer Rückstellung für zukünftige Bauprojekte und Strategieanpassung ist ebenfalls enthalten.

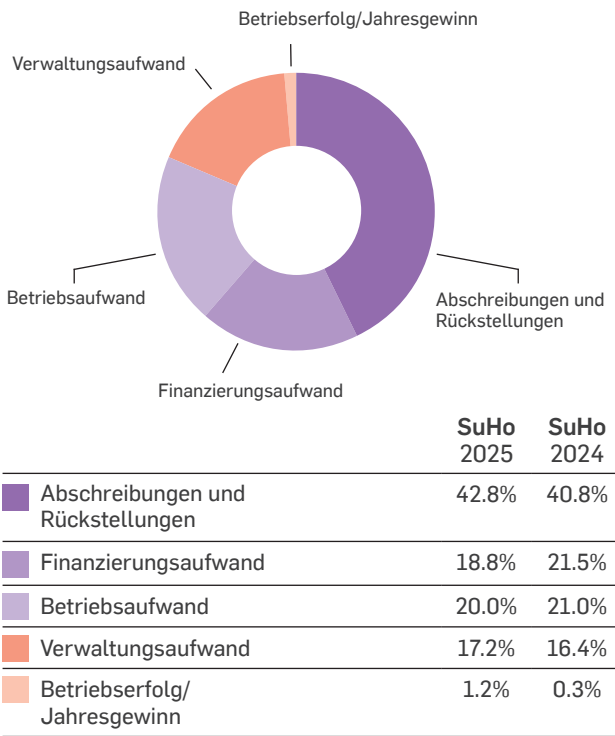
Der Finanzierungsaufwand beinhaltet hauptsächlich die Zinskosten der Fremdfinanzierung und ist abhängig von der Laufzeit und den aktuellen Marktzinsen. Die Entwicklung der Zinsmärkte hatte zur Folge, dass die kurzfristige Finanzierung günstiger geworden ist. Mit der Überleitung des Baukredites Mattenhof 3 in Hypotheken mit längeren Laufzeiten konnten die Zinsbelastungen zusätzlich reduziert werden. Die Teilamortisation von ausgelaufenen Hypotheken reduzierte die Zinsbelastung ebenfalls.

Der Betriebsaufwand beinhaltet hauptsächlich Unterhalts-, Instandsetzung- und Reparaturkosten von Mietobjekten und der Umgebung sowie Saläre und Sozialleistungen des Betriebspersonals. Dieser fiel im Jahr 2025 auf Vorjahresniveau aus. Demgegenüber blieb der Aufwand für den Neubau Mattenhof 3 erwartungsgemäss sehr gering und stand in einem deutlich niedrigeren Verhältnis zu den zusätzlich angefallenen Zinskosten.

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, Geschäftsmobiliar und Geschäftsbericht sowie die Kosten für das Genossenschaftsmagazin «DasHeft», die Verwaltungsratsentschädigungen, die Siedlungskommissionen und den Mitwirkungsprozess und die Steuern. Der leichte Anstieg des Verwaltungsaufwandes ist auf die Besetzung der offenen Vakanzen und die dem höheren Jahresgewinn geschuldete Gewinnsteuer zurückzuführen.

Mieterfranken 2025



Bilanz

Aktiven	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	7'475'693	10'425'764
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	102'342	227'870
Übrige kurzfristige Forderungen	0	147
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'211'979	1'349'237
Total Umlaufvermögen	8'790'014	12'003'018
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>1%</i>	<i>2%</i>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	820'572	932'305
Beteiligungen	0	2
Sachanlagen		
Bruttoanlagekosten Liegenschaften	726'641'412	678'110'947
Wertberichtigung (Amortisationskonto)	-94'578'210	-88'199'181
Heimfallkonto	-8'478'142	-8'346'148
	623'585'060	581'565'618
Liegenschaften im Bau	11'616'483	56'479'795
Mobile Sachanlagen	2'451'667	907'754
Total Sachanlagen	637'653'210	638'953'167
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	41'400	80'250
Total Anlagevermögen	638'515'182	639'965'724
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>99%</i>	<i>98%</i>
Total Aktiven	647'305'196	651'968'742

Bilanz

Passiven	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'539'932	1'304'412
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'335'601	552'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'391'988	2'995'708
Kurzfristige Rückstellungen	56'000	85'000
Total kurzfristiges Fremdkapital	6'323'521	4'937'120
<i>in % der Bilanzsumme</i>	1%	1%
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken	431'375'000	443'099'854
Anleihe Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	78'300'000	78'300'000
Depositenkasse	19'827'872	17'744'980
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	529'502'872	539'144'834
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	68'324'226	65'356'004
Solidaritätsfonds	2'331'792	2'274'495
übrige langfristige Rückstellungen	3'659'499	3'259'499
Total Rückstellungen	74'315'517	70'889'998
Total langfristiges Fremdkapital	603'818'388	610'034'832
<i>in % der Bilanzsumme</i>	93%	94%
Total Fremdkapital	610'141'909	614'971'952
<i>in % der Bilanzsumme</i>	94%	94%
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	28'483'150	28'230'450
Gesetzliche Gewinnreserve	1'114'500	1'108'500
Freiwillige Gewinnreserve	7'040'000	7'040'000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	127'447	505'671
Jahresgewinn	398'190	112'169
Total Bilanzgewinn	525'637	617'840
Total Eigenkapital	37'163'287	36'996'790
<i>in % der Bilanzsumme</i>	6%	6%
Total Passiven	647'305'196	651'968'742

Erfolgsrechnung

	2025 in CHF	2024 in CHF
Liegenschaftsertrag netto	33'865'741	32'319'505
Aktivierte Eigenleistungen	343'281	338'465
Übrige Erträge	924'301	959'699
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	35'133'322	33'617'669
Liegenschaftenaufwand	-3'486'861	-3'236'786
Baurechtszins	-62'801	-68'274
Personalaufwand Betrieb	-2'196'048	-2'402'714
Einlagen Erneuerungsfonds	-7'180'598	-6'807'931
Versicherungen	-251'307	-249'824
Nebenkosten (Abgaben und Gebühren)	-1'095'537	-1'166'160
Verwaltungsaufwand	-2'469'389	-2'394'226
Personalaufwand Verwaltung	-3'726'300	-3'364'627
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	14'664'482	13'927'127
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-7'160'290	-6'675'756
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7'504'192	7'251'371
Finanzaufwand	-6'341'707	-6'927'793
Finanzertrag	28'608	33'512
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	1'191'093	357'090
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-400'003	0
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	200	11'919
Jahresergebnis vor Steuern	791'290	369'009
Direkte Steuern	-393'100	-256'840
Jahresgewinn	398'190	112'169

Geldflussrechnung

	2025 in CHF	2024 in CHF
Jahresgewinn	398'190	112'169
Abschreibungen/Fondseinlagen	14'740'891	13'483'687
Veränderung Solidaritätsfonds	57'297	62'871
Veränderung Depositenkasse	188'776	197'023
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	15'385'154	13'855'751
Veränderung kurzfristiger Forderungen	125'675	-182'576
Veränderung aktiver Rechnungsabgrenzungen	137'257	418'124
Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten	235'521	241'455
Veränderung passiver Rechnungsabgrenzungen	396'279	-105'136
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-29'000	-16'200
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	16'250'886	14'211'418
Veränderung Finanzanlagen	111'733	68'300
Veränderung Anlageprojekte	-5'722'154	-27'760'028
Entnahme aus Erneuerungsfonds	-4'212'376	0
Investitionen Betriebseinrichtungen	-138'180	-62'603
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-9'960'978	-27'754'330
Veränderung verzinslicher Verbindlichkeiten	-9'047'137	20'083'853
Einzahlungen in Genossenschaftskapital	291'550	471'700
Verzinsung Genossenschaftskapital	-484'393	-488'931
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-9'239'980	20'066'622
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-2'950'072	6'523'710
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	10'425'764	3'902'055
per 31. Dezember	7'475'693	10'425'764
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-2'950'071	6'523'710

Anhang per 31. Dezember 2025

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, die nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Zu berücksichtigen ist, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens unserer Genossenschaft die Möglichkeit zur Bildung wie auch Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

Mieterforderungen sowie übrige kurzfristige Forderungen

Die Mieterforderungen und 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.

Photovoltaikanlagen

Die Photovoltaikanlagen wurden im Berichtsjahr aus den Liegenschaften ausgegliedert und neu den Mobilien Sachanlagen zugeordnet. Die Abschreibung erfolgt neu über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst.

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, die zum Zweck der Absicherung abgeschlossen werden, werden nicht bilanziert, aber im Anhang offengelegt.

Anhang per 31. Dezember 2025

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Anlagekosten und Gebäudeversicherungswerte (GVZ-Wert)

	Anlagekosten per 01.01.2025 in CHF	Veränderung im Jahr 2025 in CHF	Anlagekosten per 31.12.2025 in CHF	GVZ-Wert per 31.12.2025 in CHF
Siedlungen				
Mattenhof	185'158'152	41'147'211	226'305'363	204'005'954
Hohmoos	32'554'755	0	32'554'755	51'744'538
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	112'204	6'015'523	7'501'308
Sunnige Hof	14'362'028	8'856'050	23'218'078	28'878'054
Probstei	6'654'914	0	6'654'914	17'435'568
Eichacker	8'129'434	0	8'129'434	20'295'652
Krokusdörfli	30'262'814	0	30'262'814	36'326'858
Wehntaler	20'919'250	0	20'919'250	34'594'311
Rieterstrasse	9'244'235	0	9'244'235	4'545'219
Tüffenwies	26'398'781	0	26'398'781	39'632'015
Else Züblin	156'489'283	-525'000	155'964'283	173'722'588
Morgenrain	32'624'920	-1'060'000	31'564'920	28'898'857
Silberggrueb	118'827'542	0	118'827'542	78'512'048
Platzhirsch	12'146'362	0	12'146'362	5'201'172
Total	678'110'947	48'530'465	726'641'412	755'036'302

Anhang per 31. Dezember 2025

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Bauprojekte		
Neubau Probstei	5'407'947	5'065'190
Neubau Silbergrueb 1. bis 3. Etappe	2'264'708	2'115'694
Neubau Silbergrueb 4. Etappe	964'472	851'996
Neubau Mattenhof 3	1'219'050	34'364'289
Nachhaltigkeit Mattenhof	949'709	911'182
Sanierung Sunnige Hof	0	12'397'539
Übrige laufende Bauprojekte unter CHF 500'000	810'597	773'905
Total Bauprojekte	11'616'483	56'479'795
Beteiligungen		
Vivimus AG, Zürich		
Aktienkapital	0	500'000
Kapital- und Stimmenanteil in %	0	100%
Bilanzwert	0	400'001
Buchwert	0	2

Anhang per 31. Dezember 2025

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Wertberichtigung (Amortisationskonto)		
Bestand am 1. Januar	88'199'181	81'958'070
Einlagen	6'439'005	6'241'111
Bestand am 31. Dezember	94'578'210	88'199'181
Heimfallkonto		
Bestand am 1. Januar	8'346'148	8'214'154
Einlagen	131'994	131'994
Bestand am 31. Dezember	8'478'142	8'346'148
Verzeichnis der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten		
Gläubiger		
Zürcher Kantonalbank	206'838'000	217'214'000
Anleihe EGW	78'300'000	78'300'000
Basler Kantonalbank	60'000'000	60'000'000
UBS AG	74'000'000	74'000'000
Luzerner Kantonalbank	47'000'000	48'172'854
Bank Avera	13'537'000	13'713'000
BVK	30'000'000	30'000'000
Depositenkasse	19'827'872	17'744'980
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	529'502'872	539'144'834
Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten		
Bis fünf Jahre	301'775'000	282'499'854
Über fünf Jahre	227'727'872	256'644'980
Total	529'502'872	539'144'834

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 62'801.

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

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

Anhang per 31. Dezember 2025

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Entschädigung an Verwaltungsratsmitglieder gemäss Reglement der Stadt Zürich		
Sitzungsgelder	89'708	88'004
Baukommission	18'903	26'772
Total Verwaltungsratsentschädigung	108'611	114'776
Weitere Entschädigungen an Verwaltungsratsmitglieder ohne Mitwirkung		
Operative Mitarbeit	10'962	8'579
Total	10'962	8'579
Mitwirkung		
Entschädigung Verwaltungsrat	8'187	10'686
Personalaufwand Geschäftsstelle	110'426	112'753
Übriger Projektaufwand	12'552	15'223
Total Aufwand Mitwirkung	131'165	138'662
Honorar der Revisionsstelle		
Revisionsdienstleistungen	28'668	25'079
Total Honorar der Revisionsstelle	28'668	25'079
Verpfändete Aktiven		
Grundpfandbestellungen (Liegenschaften Nettobuchwerte)	623'585'060	581'565'618
Beanspruchte Kredite		
Hypothekarkredite	431'927'000	443'651'000
Anleihe EGW	78'300'000	78'300'000
Total beanspruchte Kredite	510'227'000	521'951'000
<i>Es handelt sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.</i>		
Brandversicherungswerte		
Liegenschaften inkl. PV-Anlagen (Gebäudeversicherungswerte)	755'036'302	718'524'302
Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	2'761'343	2'687'743
Total	757'797'645	721'212'045

Anhang per 31. Dezember 2025

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	65'356'004	58'548'073
1 % Zuweisung vom Gebäudeversicherungswert	7'180'598	6'807'931
Entnahmen	-4'212'376	0
Bestand am 31. Dezember	68'324'226	65'356'004
Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar	2'274'495	2'211'623
Einlagen	106'459	105'029
Entnahmen	-49'162	-42'158
Bestand am 31. Dezember	2'331'791	2'274'495

Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Aufwand im Geschäftsjahr in der Höhe von CHF 400'000 entspricht der Bildung einer vorsorglichen Rückstellung für zukünftige Bauprojekte/Strategieanpassung.

Nettoauflösung stille Reserven

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden keine stillen Reserven aufgelöst.

Weitere Angaben

Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr bei 48 und im Vorjahr bei 47.

Anhang per 31. Dezember 2025

Derivative Finanzinstrumente			31.12.2025 in CHF	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Zinssatz-Swaps					
Gegenpartei	Laufzeit	Kontraktwert		Marktwert	Marktwert
Zürcher Kantonalbank	24.11.2020 – 30.12.2050	22'000'000		-1'410'803	-4'060'817
UBS	30.06.2018 – 30.06.2038	9'000'000		-745'100	-1'171'469
UBS	31.03.2015 – 31.03.2043	22'000'000		-2'477'138	-4'197'702
		53'000'000		-4'633'041	-9'429'988

Energie-Contracting		Ablauf	Erstellungskosten der Anlage in CHF	Jährliche Grundgebühr in CHF
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. Der Vertrag wurde auf 31.03.2026 gekündigt.

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 2025

(Antrag des Verwaltungsrats)

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Vortrag vom Vorjahr	127'447	505'671
Jahresgewinn	398'190	112'169
Bilanzgewinn	525'637	617'840
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.25 % (VJ 1.75%)	-353'025	-484'393
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-20'000	-6'000
Vortrag auf neue Rechnung	152'612	127'447

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 2025, 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 46 bis 57) 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.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag der Verwaltung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 9. April 2026

BDO AG

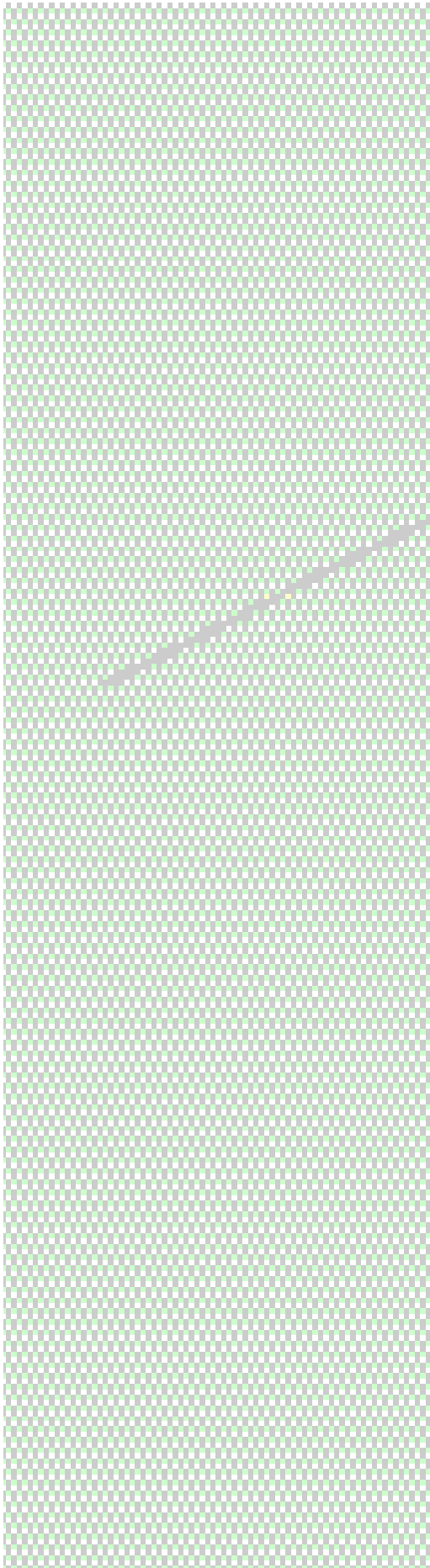
A blue ink signature of Andreas Blattmann on a light blue grid background. A small red circular stamp with a white cross is visible in the top right corner of the signature area.

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

A blue ink signature of Raphael Hilbeck on a light blue grid background. A small red circular stamp with a white cross is visible in the top right corner of the signature area.

i.V. Raphael Hilbeck

Zugelassener Revisor



Impressum

Herausgeberin

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

Redaktion

Vasilije Mustur (Leitung), Fabienne Imobersteg, Cécile Bachmann

Korrektorat

Beat Zaugg

Layout

Michael Müller

Bilder

Nicolas Burri

Druck

Ostschweiz Druck AG, 9300 Wittenbach

Ausgabe

Mai 2026

