

genossenschaft  
sonnenbühl



# Geschäftsbericht 2021



Jürg Binkert

## Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Am 15. Mai 2019 war unsere letzte ordentliche Generalversammlung, die wir im Kulturhaus Central in Uster durchführen durften. Niemand hätte damals geahnt, dass dies für lange Zeit unsere letzte persönliche Begegnung mit unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaf- tern in diesem Rahmen sein würde. Die Pande- mie bestimmte plötzlich unser Tun und Handeln. Umso mehr freut es mich, Sie nach drei Jahren wieder persönlich an der Generalversammlung 2022 begrüßen zu dürfen!

Wir hatten ein Jahr mit herausfordernden Auf- gaben und Veränderungen.

Aktuell laufen gleich drei Bauprojekte in unserer Genossenschaft. Für die Umnutzung in der Sied- lung Sonntal ist die Planung weitgehend abgeschlossen und der Baustart erfolgt. Schon im Sommer werden wir eine zusätzliche Wohnung vermieten können. Beim Bauprojekt Rehbühl wurde der Rekurs glücklicherweise nach der ersten Instanz zurückgezogen und mit einem halben Jahr Verzögerung geht es auch dort bald los. Für das Projekt Gupfen in Illnau konnte endlich die Eingabe des Gestaltungs- plans erfolgen, aber lesen Sie hierzu mehr im Bericht «Bauliches».

# Jahresrückblick des Präsidenten 2021

Nachdem unser langjähriger Hauswart Martin Büsser im Mai 2021 sein 15-jähriges Jubiläum gefeiert hat, konnte nach der Entmietung der Liegenschaft Rehbühl für ihn keine befriedigende Lösung gefunden werden. Wir waren bemüht, auf seine Wünsche einzugehen, wollten aber auch den in der Genossenschaft vertretbaren Möglichkeiten gerecht werden. Dies erwies sich als nicht einfache Aufgabe und letztendlich hat sich Herr Büsser entschieden, die Genossenschaft per Ende Januar 2022 zu verlassen. Wir bedauern seinen Weggang sehr und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

Die Hauswartung wird nun durch eine Drittfirma ausgeführt und die Geschäftsstelle bestehend aus Sonja Jenny, Geschäftsleiterin und Esther Heller, Verwaltung, wurde ab Februar 2022 mit Susanne Brus als Siedlungsassistentin ergänzt. Diese Veränderung ist nicht nur für das kleine Team eine Herausforderung, sondern sicher auch für die Mieterschaft im Sonntal schwierig. Es setzen sich aber alle mit grossem Engagement für die täglichen Belange in der Liegenschaft ein und sind stetig bemüht, auch unter Berücksichtigung genossenschaftlicher Aspekte, gemeinsam mit unseren Mieterinnen und Mietern ein angenehmes Wohnen im Sonntal zu ermöglichen. Wohlwissend, dass oft mehr geleistet wird als erwartet werden kann, bedanke ich mich, stellvertretend für die ganze Genossenschaft, von ganzem Herzen für das unermüdete Engagement.

Dieses Jahr stehen im Vorstand Wahlen an. Durch den Rücktritt von Esther Salzmänn (Aktuarin) im November 2020 sowie Beatrice Jungholz (Siedlungsleben) im Mai 2021 zählt der Vorstand gegenwärtig noch fünf Mitglieder. Die Aufgaben der Aktuarin wurden an unsere Geschäftsleiterin delegiert und das Ressort Siedlungsleben wurde interimistisch durch den Vizepräsidenten, Toni Trachsel übernommen. Alle bestehenden Vorstandsmitglieder stellen sich für eine Wiederwahl gerne zur Verfügung. Es ist aber ein Muss, den Vorstand wieder auf sieben Mitglieder zu erweitern, da vor allem die beiden Bauvorhaben Rehbühl und Gupfen für uns alle einen grossen Arbeitsaufwand bedeuten. Bei der Suche nach geeigneten Kandidatinnen und Kandidaten war uns vor allem deren Motivation, sich in einer Genossenschaft zu engagieren sowie ihr fachlicher Hintergrund wichtig.

Wir sind glücklich, mit Frau Martina Gebhardt eine geeignete Kandidatin für das Ressort Siedlungsleben gefunden zu haben. Sie ist studierte Ökonomin und verfügt über einen Master in Public Health. Sie bringt ein breites Fachwissen im Bereich Alters- und Spitex-Strategien, Pflegefinanzierung, selbstbestimmtes Wohnen im Alter, integrierte Versorgung und andere «altersaffinen» Themen mit. Sie arbeitete für die Stadt und Kanton Zürich, die Stadt Luzern und aktuell für die Gemeinde Uznach. Sie unterstützt uns bereits jetzt bei der Erarbeitung des Vermietungskonzepts Rehbühl und des Betriebskonzepts Gupfen und kann ihr,

**Von links nach rechts:**

Matthias Alber  
Martina Gebhardt  
Toni Trachsel  
Jürg Binkert  
Andreas Widmer

**Nicht auf dem Bild:**

Anita Bernhard  
Beat Salzmänn





für uns sehr wertvolles Wissen, einbringen. Frau Gebhardt lebt mit ihrer Familie in Uster.

Als zweiten Kandidaten schlagen wir Ihnen Matthias Alber vor. Als gelernter Bankkaufmann verfügt er zudem über einen Bachelor in Facility Management, einen Master in Business Administration und einen Master of Advanced Studies im Bereich Finanzen und ist seit vier Jahren Partner eines Immobiliendienstleistungsunternehmens. Er bringt ein sehr breites Fachwissen im Bereich Immobilienwirtschaft, Bautechnik und Finanzen mit, wobei er in seinem beruflichen Umfeld auch für Baugenossenschaften tätig ist. Er wird ein neues Ressort im Bereich Immobilien / Bewirtschaftung übernehmen. Herr Alber arbeitet in Schlieren und wohnt in Sulzbach.

Wir sind überzeugt, Ihnen zwei interessante Persönlichkeiten zur Wahl vorzuschlagen, welche zur Weiterentwicklung der Genossenschaft Sonnenbühl und Umsetzung der laufenden Projekte sicher einen wertvollen Beitrag leisten können.

Wir würden uns sehr freuen, gestärkt mit einem vollzähligen Vorstand, die vor uns liegenden Herausforderungen zu bewältigen. Es gibt viel zu tun, für alle!

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ein herzliches Dankeschön für das stets entgegengebrachte Vertrauen!

Jürg Binkert  
Präsident



Toni Trachsel

Im Rehbühl gibt es kein Zusammenleben mehr. Die letzten Mieterinnen und Mieter sind Ende Juni 2021 ausgezogen, der Neubau steht bevor.

Leider war auch im Sonnental das Siedlungsleben wegen Corona eingeschränkt. So fanden keine Ausflüge oder grössere Anlässe statt. Getroffen haben sich die Bewohner bei einigen Kaffee-Treffs, Spielnachmittagen, bei Grill-Anlässen und natürlich an der 1. August - Feier. Neu ins Leben gerufen wurde das Büchercafé. Dabei werden durch Mieterinnen beim gemütlichen Kaffeetrinken auch Geschichten vorgelesen.

Nach wie vor beliebt ist der Gripspfad - ein Training für Körper und Geist, jeweils am Dienstagmorgen. Ebenso geschätzt wird die konfessionslose Andacht. Beides sind Angebote, welche durch Aussenstehende erfolgen.

Am 30. März 2021 trafen wir uns mit der Organisationsgruppe zu einer Sitzung. Besprochen wurde vor allem der Umstand, dass die Siedlungsautonomie nicht so umgesetzt wird wie es die Statuten vorsehen. Darum soll der Austausch mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle vereinfacht und die Umsetzung den Vorgaben der Statuten angepasst werden. Was sehr gut funktioniert, sind die Aktivitäten, welche durch die Organisationsgruppe, gemäss Statuten heisst sie «Siedlungskommission», erfolgen.

# Siedlungsleben Rehbühl und Sonnental

Neu hat die Siedlung für die Durchführung von Aktivitäten jährlich einen Beitrag von CHF 2000 zugut. Das Geld stammt aus dem Siedlungsfonds und wurde für 2021 bereits zur Verfügung gestellt, aber nicht in Anspruch genommen.

Nach langer Zeit konnte am 30. August 2021 wieder eine Siedlungsversammlung durchgeführt werden. Die Mieterinnen und Mieter wurden nach dem Apéro über die aktuellen Geschehnisse in der Siedlung informiert. So auch zur Situation der Beschäftigung von Martin Büsser, Hauswart. Die Arbeiten im Rehbühl sind weggefallen, und eine Liegenschaft der Grösse des Sonnentals kann keinen Hauswart zu 100% beschäftigen.

Im Weiteren wurden die Anwesenden ermuntert, ab dem neuen Jahr für die Siedlungskommission mitzudenken und Vorschläge einzubringen. Gewünscht wären zudem zwei bis drei weitere Personen, welche in diesem Gremium mitarbeiten.

Die Möglichkeit zur Diskussion im Anschluss an die Infos wurde rege genutzt. Neben kritischen Voten wurde auch positiv erwähnt, dass man gerne im Sonnental wohne.



Beat Salzmänn

## Ersatzneubau Rehbühl - Uster

Nach dem Einreichen der Baueingabepläne im Februar 2021 wurden die Bauprofile erstellt. Mit dem Rückbau sollte ursprünglich anfangs Juli gestartet werden. Nach der Entmietung fand im Juni eine Infoveranstaltung für die Nachbarn statt. Da eine Einsprache eingereicht wurde, entschied der Vorstand, mit dem Abbruch erst nach dem Rekursverfahren zu beginnen. Wir mussten mit mindestens einem Jahr Verzögerung rechnen und hätten für diesen Fall Zwischennutzungen vorgesehen. Doch die Einsprache wurde ein halbes Jahr später zurückgezogen.



Blick von der Rehbühlstrasse her  
(Ecke Nord- zu Westfassade)

# Bauliches

Dadurch erlangte die Baubewilligung per 10. Dezember 2021 Rechtskraft und die Weiterführung der Planungsarbeiten konnte wieder aufgenommen werden. Nicht ganz einfach ist die Betreibersuche für das Bistro. Wir prüfen auch alternative Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. eine Filiale einer Bäckerei oder aber den Gemeinschaftsraum aus dem 1. Obergeschoss ins Erdgeschoss zu verlegen und dadurch eine weitere Wohnung zu realisieren.

Momentan ist der Vorstand am Erarbeiten eines Vermietungskonzepts, um u.a. die Mindestbelegung, das Zeichnen von Anteilscheinen etc. zu regeln.

Im April 2022 wird mit dem Rückbau begonnen und der Bezug ist auf Juli 2024 terminiert.



Skizze Quartiersplatz



Blick vom Nushof zum Obstgarten, links das Vordach des unter Schutz stehenden Bauernhauses

## Projekt Gupfen - Illnau-Effretikon

Ende Mai wurden die Ergebnisse des Projektwettbewerbs in Illnau ausgestellt.

Das siegreiche Projekt von Baumberger Stegmeier AG wird nun umgesetzt. Die Projektierungsarbeiten führt Archipel GmbH, welche bereits den Projektwettbewerb organisiert hat, zusammen mit den Architekten als Generalplaner und der Baukommission aus Vorstand und Geschäftsleitung.

# Bauliches

Auf der Basis des Wettbewerbsprojekts wurde bereits ein Gestaltungsplan ausgearbeitet und eingereicht, welcher seinerseits die Grundlage für das Bauprojekt sein wird. Da nun zwei Bewilligungsverfahren mit Einsprachemöglichkeiten bevorstehen, ist es zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, den konkreten Bezugstermin zu benennen. Würden keine Verzögerungen eintreten, könnte der Gupfen im bestmöglichen Fall am 01.07.2026 bezogen werden.

Da der ursprüngliche Zeitplan und die Rückabwicklungsklauseln aus dem Landkaufvertrag angepasst werden mussten, konnten wir mit der Stadt Illnau-Effretikon einen Nachtrag zum Landkaufvertrag vereinbaren.

Für die Vermietung der Ladenfläche fanden Verhandlungen mit Coop und Migros statt. Beide Grossverteiler waren am Standort interessiert. Die Migros hat in der Zwischenzeit den Zuschlag erhalten. Zurzeit verhandeln wir mit den beiden Hauptmietern Almacasa und Migros die Details der Mietverträge und erörtern mit ihnen auch die Möglichkeit einer finanziellen Beteiligung.

Eine Herausforderung ist die Integration des unter Schutz stehenden Bauernhauses. Für dessen Nutzung bestehen verschiedene Optionen, sei es die Integration eines Bistros, die Konzeption als Ärztehaus oder lediglich das Unterbringen von Ateliers mit Gemeinschaftsraum und Teeküche.

Es ist unser Ziel, dass ein wesentlicher Teil der geplanten 46 Genossenschaftswohnungen zu Mietpreisen angeboten werden können, die es den Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglichen, Ergänzungsleistungen zu beziehen.



Sonja Jenny

## Sonnental

In der Siedlung Sonntental mussten im vergangenen Jahr die Lifttechnik und -motoren in beiden Häusern ersetzt werden. Während knapp drei Wochen konnten die Anlagen nicht benutzt werden. Trotz Einschränkungen für die Mieterschaft hat sich die Massnahme gelohnt und wir sind froh über den einwandfreien Betrieb, der nun wieder gewährleistet ist.

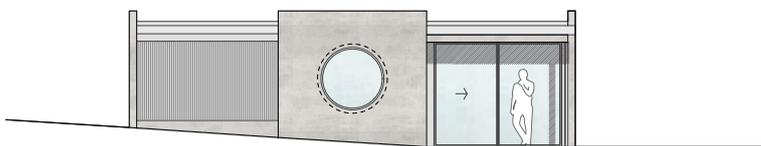
Bei sämtlichen Wohnungen wurden die Storen bei den Balkonen oder Sitzplätzen ersetzt. Diese waren in die Jahre gekommen, mussten immer wieder behelfsmässig geflickt werden und waren anstrengend zu bedienen.

Im Sommer hatten wir einen Ausfall der Warmwassererzeugung in Haus 4, was zur Folge hatte, dass die Heizung noch vor Jahresende komplett ausgetauscht werden musste.

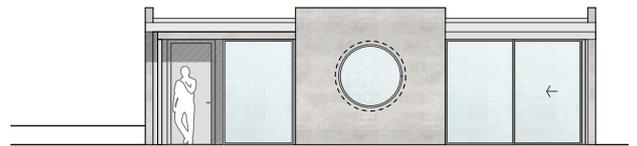
# Bauliches

Die Planung der Umnutzung im Sonnental ist per Ende Jahr weit fortgeschritten. Wir gehen davon aus, dass die Sanierung des Pavillons im ersten Quartal startet. Anschliessend wird der aktuelle Gemeinschaftsraum in eine Wohnung umgebaut und wir hoffen, diese im 2. Halbjahr 2022 vermieten zu können.

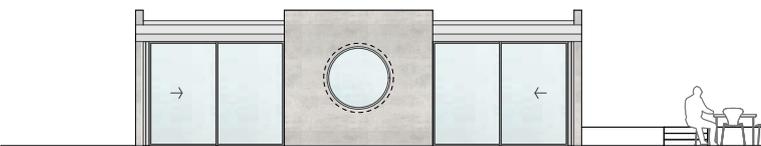
Durch die Kündigung des Hauswarts wurde eine 4.5 Zi-Wohnung im Haus 8 frei. Diese soll künftig ebenfalls als Alterswohnung vermietet werden. Hierfür wird die Badewanne durch eine begehbare Dusche ersetzt und eine zweite Toilette eingebaut, was dem heutigen Standard entspricht. Kleinere Eingriffe in der Küche und im Wohnbereich werden zu einer attraktiven Wohneinheit führen. Bezugsbereit soll diese im 2. Quartal 2022 sein.



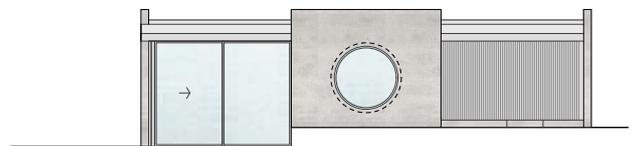
Nordfassade



Westfassade



Südfassade



Ostfassade



Andreas Widmer

Nachfolgend erläutern wir die wesentlichen Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung. Der Einfachheit halber sind die Zahlen auf ganze Franken gerundet.

## Bilanz

### Aktiven

Per Ende 2021 beträgt die Liquidität CHF 277 192. Die aufgelaufenen Nebenkosten betreffen die Periode 2021/2022 der Siedlung Sonnentäl. Die Nebenkosten werden jeweils per 30. Juni abgerechnet.

Die Aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet ein Disagio des EGW Darlehens, welches im Mai 2021 ausbezahlt wurde, von CHF 33 580. Dieses wird über die Laufzeit des Darlehens abgeschrieben.

Die immobilien Sachanlagen betragen unter Berücksichtigung der Wertberichtigungen

CHF 11 496 028. Die Liegenschaft Rehbühl wurde vollumfänglich abgeschrieben. Für die laufenden Bauprojekte wurden im vergangenen Jahr total CHF 1 604 081 verbucht. Das Total von CHF 3 293 426 entspricht dem Planungsfortschritt der Projekte, wobei CHF 2 429 710 auf das Projekt Rehbühl entfallen und CHF 810 769 auf das Projekt Gupfen. CHF 52 947 betragen die Aufwendungen für die Umnutzungen in der Siedlung Sonnentäl.

### Passiven

Die Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von CHF 194 965 erklärt sich durch die erfassten aber teilweise noch nicht bezahlten Kosten für Bauprojekte.

Für die Liegenschaft Rehbühl sind aufgrund der Entmietung keine Vorauszahlungen für Mietzinsen oder Akontozahlungen für Nebenkosten mehr verbucht, was zu einer Abnahme von CHF 67 012 in der Passiven Rechnungsabgrenzung geführt hat.

Es erfolgte eine Einlage für die Siedlung Sonnentäl von CHF 101 000 in den Erneuerungsfonds, was 1% des Versicherungswerts entspricht. Die Entnahme von CHF 172 100 wurde für die Erneuerung der Liftanlage und der Heizung ebenfalls in der Liegenschaft Sonnentäl verwendet.

Gemäss dem Entscheid der Generalversammlung 2021 wurden die verschiedenen Fonds im Entwicklungs- und Siedlungsfonds zusammengefasst. Per Ende Jahr betrug der Genossenschaftsfonds total CHF 3 382 180, wovon CHF 49 407 auf den Siedlungsfonds entfallen. Entnahmen wurden keine getätigt.

# Finanzen

Die langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten haben total um CHF 1 330 000 zugenommen. Bei der EGW wurde ein Darlehen von CHF 2 000 000 aufgenommen, welches für die Refinanzierung der Fassadensanierung 2019/2020 und die Umnutzungen in der Siedlung Sonntal verwendet wird. Der Feste Vorschuss bei der ZKB wurde zurückbezahlt sowie eine bestehende ZKB-Hypothek um CHF 70 000 amortisiert.

Die Finanzierung des Ersatzneubaus Rehbühl konnte mit einem Baukredit der Zürcher Kantonalbank über CHF 24 700 000 gesichert werden.

Das Genossenschaftskapital hat um CHF 20 000 zugenommen. Die Anzahl der Genossenschafter beträgt 355.

Der Gewinn 2021 beträgt CHF 14 265. Damit kann der Verlustvortrag aus dem Vorjahr fast gänzlich eliminiert werden.

## Erfolgsrechnung

Aufgrund der Entmietung der Liegenschaft Rehbühl per 30. Juni 2021 hat der Ertrag um CHF 226 811 abgenommen. Dadurch sind auch die Kosten der Leerstände um CHF 2 848 angestiegen und wir hatten leider Mietzinsverluste in der Höhe von CHF 12 241 zu verzeichnen.

Der Liegenschaftsaufwand hat um CHF 10 876 zugenommen. Dies weil in der Liegenschaft Sonntal im Vergleich zum Vorjahr bei Neuvermietungen vermehrt Unterhaltsarbeiten in

Wohnungen vorgenommen und bei allen Wohnungen die Storen zu Gartensitzplätzen und Balkonen ersetzt wurden. Diese Aufwendungen hatten keine Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds zur Folge.

Die Abnahme im Verwaltungsaufwand von CHF 46 694 erklärt sich durch den Wegfall der Aufwendungen für die Geschäftsführung ad Interim im Vorjahr.

Für das Rehbühl wurde lediglich noch die Restabschreibung von CHF 100 000 vorgenommen. Die Abschreibungen sind daher im Vergleich zum Vorjahr geringer ausgefallen.

Der Finanzaufwand beinhaltet die Verrechnung von Finanzkosten in der Höhe von CHF 34 268 auf die Bauprojekte entsprechend dem beanspruchten Kapital und ist somit in der laufenden Rechnung geringer ausgefallen.

Der moderate Gewinn für das Geschäftsjahr 2021 von CHF 14 266 darf als ausgeglichenes Ergebnis betrachtet werden und widerspiegelt unsere Zielsetzung, unseren Genossenschaftern günstigen Wohnraum zu bieten.

## Ausblick 2022

Die fehlenden Erträge der Überbauung Rehbühl werden die Erfolgsrechnung in den nächsten zwei Jahren belasten. Wir werden unverändert bemüht sein, unsere Ausgaben wohlüberlegt und gezielt zu tätigen, so dass die erwarteten negativen Ergebnisse vertretbar und für unsere Genossenschaft tragbar bleiben.

# Jahresrechnung 2021

Bilanz per 31. Dezember 2021

<b>AKTIVEN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	277 191.67	287 664.25
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	453.40	8 099.80
Übrige kurzfristige Forderungen		
- gegenüber Dritten	289.00	69.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	23 653.75	44 020.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen 1)	37 681.60	6 418.40
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>339 269.42</b>	<b>346 271.45</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	15 000.00	15 000.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	2.00	2.00
Immobilien Sachanlagen		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	1 811 600.00	1 811 600.00
- Gebäude auf eigenem Land 2)	4 340 754.00	4 340 754.00
./. Wertberichtigungen 2)	-4 240 754.00	-4 240 754.00
- Gebäude im Baurecht	8 281 000.00	8 281 000.00
./. Wertberichtigungen für Heimfall	-1 905 000.00	-1 825 000.00
Baukonten 3)	3 293 426.33	1 689 344.98
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>11 496 028.33</b>	<b>10 071 946.98</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>11 835 297.75</b>	<b>10 418 218.43</b>

**PASSIVEN**

	2021	2020
	CHF	CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	435 103.60	240 138.13
Passive Rechnungsabgrenzungen 4)	112 020.75	179 032.60
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>547 124.35</b>	<b>419 170.73</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	5 695 000.00	4 365 000.00
Rückstellungen Wartung/Unterhalt	0.00	7 040.00
Erneuerungsfonds 5)	1 112 900.00	1 184 000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>6 807 900.00</b>	<b>5 556 040.00</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	657 500.00	601 500.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	192 000.00	228 000.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	150 000.00	150 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	100 000.00	100 000.00
Genossenschaftsfonds 6)	3 382 179.70	3 379 179.70
Bilanzgewinn		
- Verlust- / Gewinnvortrag	-15 672.00	10 374.10
- Jahresgewinn / -verlust	14 265.70	-26 046.10
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>4 480 273.40</b>	<b>4 443 007.70</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>11 835 297.75</b>	<b>10 418 218.43</b>

# Erfolgsrechnung 2021

vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

		2021	2020
		CHF	CHF
Nettomiettertrag	7)	686 359.30	913 169.90
Übriger betrieblicher Ertrag		6 800.00	5 200.00
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>		<b>693 159.30</b>	<b>918 369.90</b>
Liegenschaftenunterhalt		-87 658.51	-31 674.15
Einlagen Erneuerungsfonds		-101 000.00	-101 000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-56 516.15	-66 574.50
Nebenkostenaufwand		-3 787.25	-110.65
Personalaufwand Unterhalt		-68 269.35	-96 460.20
Externe Liegenschaftenverwaltung		-31 828.05	-42 363.95
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>		<b>344 099.99</b>	<b>580 186.45</b>
Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung	8)	-69 551.95	-63 937.80
Verwaltungsaufwand		-30 800.36	-77 494.67
Kommunikations-, Genossenschafteraufwand		-11 904.95	-13 134.15
Übriger betrieblicher Aufwand		-15 952.50	-16 424.25
Abschreibungen			
- Immobilien		-180 000.00	-393 187.20
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>35 890.23</b>	<b>16 008.38</b>
Finanzaufwand		-21 657.03	-42 054.48
Finanzertrag		32.50	0.00
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>14 265.70</b>	<b>-26 046.10</b>
Direkte Steuern	9)	0.00	0.00
<b>Jahresgewinn / -verlust</b>		<b>14 265.70</b>	<b>-26 046.10</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2021

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen / Wertberichtigungen für Heimfall erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, für Immobilien nach der indirekten, für mobile Sachanlagen nach der direkten Methode.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung allfälliger Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken und Darlehen werden - selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen würden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In den Erneuerungsfonds wird in der Regel jährlich 1 % des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
<b>1) Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Emissionskosten EGW-Anleihe (Agio)	33 580.00	0.00
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	4 101.60	6 418.40
	<b>37 681.60</b>	<b>6 418.40</b>
<b>2) Restwert Gebäude Siedlung Rehbühl</b>	<b>0.00</b>	<b>100 000.00</b>
In der Siedlung Rehbühl wird ein Ersatzbau realisiert. Die Gebäudewerte sind vollständig abgeschrieben und werden bei Beginn des Rückbaus ausgebucht.		
<b>3) Baukonten</b>		
Neubau Rehbühl	2 429 710.13	1 513 768.38
Neubau Gupfen	810 769.25	175 576.60
Umnutzung Pavillon Sonnental	52 946.95	0.00
	<b>3 293 426.33</b>	<b>1 689 344.98</b>
<b>4) Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Vorauszahlungen von Mietern		
- für Mietzinsen	41 301.75	83 780.50
- für Heiz-/Nebenkostenkonti	35 022.00	56 663.10
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	35 697.00	38 589.00
	<b>112 020.75</b>	<b>179 032.60</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

	2021	2020
	CHF	CHF
<b>5) Erneuerungsfonds</b>		
Erneuerungsfonds Immobilien, Bestand am 1. Januar	1 184 000.00	990 000.00
Rückstellung für Renovationen, Bestand am 1. Januar	0.00	169 191.00
Ordentliche Einlagen Erneuerungsfonds	101 000.00	101 000.00
Entnahmen		
- Sanierung Lift, Ersatz Gasheizung Siedlung Sonntental	-172 100.00	0.00
- Gesamtsanierung Siedlung Sonntental	0.00	-76 191.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>1 112 900.00</b>	<b>1 184 000.00</b>
<b>6) Genossenschaftsfonds</b>		
Entwicklungsfonds	3 332 772.50	0.00
Siedlungsfonds	49 407.20	0.00
Baufonds	0.00	1 080 000.00
Dispofonds	0.00	22 178.55
Sonnenfonds	0.00	27 228.65
Legate	0.00	154 322.50
Anteile à fonds perdu	0.00	2 095 450.00
	<b>3 382 179.70</b>	<b>3 379 179.70</b>
<p>Die Reglemente zu den Genossenschaftsfonds wurden aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung 2021 neu aufgestellt und durch den Vorstand in Kraft gesetzt.</p>		
<b>7) Nettomietsertrag</b>		
Sollmietertrag Wohnungen	684 567.95	883 356.15
Sollmietertrag Garagen	15 798.00	18 721.00
Übriger Miet- und Nebenkostenertrag	6 913.65	16 923.85
./. Kosten der Leerstände	-8 679.00	-5 831.10
./. Mietzinsverluste	-12 241.30	0.00
	<b>686 359.30</b>	<b>913 169.90</b>
<b>8) Vorstandsentschädigungen</b>		
Entschädigung Vorstandstätigkeit	13 000.00	12 250.00
Entschädigung Bautätigkeit (in Baukonten enthalten)	33 355.00	6 720.00
Übrige Arbeiten (in verschiedenen Positionen enthalten)	3 270.00	6 190.00
<p>Einzelne Vorstandsmitglieder werden im Auftragsverhältnis entschädigt.</p>		

Anhang zur Jahresrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
<b>9) Direkte Steuern</b>		
Die Genossenschaft ist steuerbefreit.		
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b> (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
<b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>	0.00	0.00
Mit der Stadt Uster wurde für die Siedlung Sonnentalweg ein selbständiges Baurecht bis ins Jahr 2056 vereinbart. Ein Baurechtszins ist nicht vereinbart.		
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Anlagewerte der verpfändeten Liegenschaften	16 916 011.08	14 433 354.00
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	11 938 300.00	9 438 300.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	11 938 300.00	9 438 300.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	0.00	0.00
In Anspruch genommene Kredite Dritter	5 695 000.00	4 365 000.00
	2021	2020
<b>Weitere freiwillige Angaben</b>	CHF	CHF
<b>Gebäudeversicherungswerte</b>		
Gebäude Rehbühl	8 405 036.00	8 405 036.00
Gebäude Sonnental	10 084 968.00	10 084 968.00
<b>Anzahl Wohnungen</b>		
Rehbühl	40	40
Sonnental	45	45
	<b>85</b>	<b>85</b>

# Bericht der Revisionsstelle



## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

### Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **Genossenschaft Sonnenbühl, Uster**

---

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Sonnenbühl für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. Februar 2022

*Beilage:*

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

# Liegenschaftsverzeichnis

Rehbühl, Rehbühlstrasse 10, 8610 Uster

Entmietet per 30.06.2021. Der Ersatzneubau entsteht und Neuvermietung ist vorgesehen in der 2. Hälfte 2024

Sonnental, Sonntentalweg 8, 8610 Uster

18	1.5 Zi-Wohnungen
24	2.5 Zi-Wohnungen
1	3.5 Zi-Wohnungen
2	4.5 Zi-Wohnungen

Anzahl Mieterwechsel: 7

## Organisation

per 31. Dezember 2021

### Vorstand

Präsident:	Jürg Binkert
Vizepräsident:	Toni Trachsel
Finanzen:	Andreas Widmer
Bauwesen:	Beat Salzman
Siedlungsleben:	ad Interim Toni Trachsel
Delegierte der Stadt Uster:	Anita Bernhard (Abteilungsleiterin Gesundheit)

### Geschäftsstelle

Geschäftsführung:	Sonja Jenny
Verwaltung:	Esther Heller
Siedlungsassistent ab 01.02.2022:	Susanne Brus
Hauswartung bis 31.01.2022:	Martin Büsser
Hauswartung ab 01.02.2022:	SNG Hauswartungen GmbH, Uster

### Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



**Genossenschaft Sonnenbühl**  
Sonnentalweg 8  
8610 Uster

[www.sonnenbuehl-uster.ch](http://www.sonnenbuehl-uster.ch)