

genossenschaft
sonnenbühl



Geschäftsbericht 2023

Jahresrückblick des Präsidenten 2023

Liebe Genossenschafterin,
lieber Genossenschafter

Es freut mich, Sie im Rahmen unseres Geschäftsberichts 2023 zu begrüßen. Gerne informiere ich Sie über wichtige Entwicklungen und Herausforderungen im vergangenen Geschäftsjahr.

In der Siedlung Sonnental setzten wir bauliche Massnahmen um, damit die veränderten Anforderungen der Eigentümerhaftung erfüllt werden. Im Juni 2023 haben wir eine Anfrage an die Stadt Uster gerichtet, um die Verlängerung und Anpassung des aktuellen Baurechtsvertrags zu erwirken. Im Zusammenhang mit langfristig anstehenden Sanierungsmassnahmen ist dies essenziell. Derzeit steht eine verbindliche Antwort der Stadt Uster noch aus.

Der Pavillon erfreut sich einer lebhaften Nutzung für Aktivitäten oder einfach als Treffpunkt. Die Mieterschaft organisiert ihre Anlässe weitgehend selbst. Die Siedlung lebt, was mich sehr freut!

Mit der Gewo Züri Ost fanden wir eine ideale Partnerin, die ab Oktober, nach dem Ausscheiden unserer langjährigen Verwalterin Esther Heller, den Betrieb nahtlos übernommen hat.

Die Fertigstellung des Ersatzneubaus «Rehbühl» befindet sich auf der Zielgeraden. Erwähnenswert ist die Gestaltung des Erstvermietungsprozesses. Dieser war für uns alle neu und herausfordernd. Eine kleine Gruppe aus zwei Vorstandsmitgliedern, der Geschäftsleiterin und einem ehemaligen Vorstandsmitglied, organisierte zwei Vermietungsanlässe exklusiv für unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Diese fanden im September und November im Alters- und Pflegeheim Dieterrain statt und waren sehr gut besucht. Die anschliessenden Apéros gaben den künftigen möglichen Mieterinnen und Mieter Gelegenheit, sich kennenzulernen und auszutauschen. Zwischenzeitlich sind die Anmeldungen eingetroffen, allerdings entspricht der Rücklauf nicht dem ursprünglichen Interesse und wir werden die Vermietung über weitere Kanäle fortsetzen.

Bei der sich in Planung befindenden Arealüberbauung «Gupfen» in Illnau-Effretikon musste der Vorstand aufgrund zu hoher Kosten einen Projektierungsstopp verfügen. Gegenwärtig prüfen wir verschiedene Szenarien im Umgang mit dem Projekt.



Neue Stele an der Talackerstrasse

Dank der kostenbewussten Geschäftsführung können wir einen moderaten Gewinn verzeichnen. Die Genossenschaft Sonnenbühl steht insgesamt auf soliden finanziellen Grundlagen.

Ende Jahr hat Beat Salzmann (Ressort Bau) auf eigenen Wunsch den Vorstand verlassen. Wir danken ihm herzlich für sein langjähriges Engagement. Die Suche nach neuen Vorstandsmitgliedern gestaltet sich zunehmend schwierig, da nebst der fachlichen Qualifikation auch die Übernahme von Verantwortung und die Opferung von Freizeit erforderlich sind. In diesem Zusammenhang werden wir über die strategische Ausrichtung nachdenken, um die langfristige Stabilität unserer Genossenschaft zu gewährleisten. In Traktandum 8 wollen wir Ihnen unsere Überlegungen präsentieren und Ihre Meinung abholen.

Ich bedanke mich herzlich bei meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen sowie dem gesamten operativen Team für ihren unermüdlichen Einsatz im vergangenen Jahr.

Ihnen allen ein herzliches Dankeschön für das entgegengebrachte Vertrauen! Gemeinsam werden wir die kommenden Herausforderungen anpacken und die Genossenschaft erfolgreich in die Zukunft führen.

Jürg Binkert
Präsident

Siedlungsleben Sonntental – Uster

Mitte März wurde die jährliche Siedlungsversammlung durchgeführt, welche sehr gut besucht war. Dabei wurden die Teilnehmenden vorgängig mit einem liebevoll vorbereiteten Apéro von unserer Siedlungsassistentin Susanne Brus, verwöhnt.

Im Mai wurden im kleineren Rahmen die Bedürfnisse und Ideen für Siedlungsveranstaltungen zusammengetragen. Das Ergebnis war ein sehr reichhaltiges Programm während des ganzen Jahres, welches zu einem grossen Teil durch die Mieterschaft organisiert wurde. Etablierte Anlässe wie die 1. August-Feier, das Bücherkaffee, das Wähenessen oder ein Lotto-Match fanden genauso Anklang, wie neue Ideen. Zu diesen gehörten u. a. eine Lesung der Schreibgruppe «Federleicht», ein Hauskonzert, ein unterhaltsamer Spielnachmittag und diverse Filmvorführungen.

Die Geschäftsstelle hat neben der Siedlungsversammlung verschiedene Anlässe organisiert und wurde dabei tatkräftig von der Mieterschaft unterstützt.

Zu erwähnen sind beispielsweise der Sonntagsbrunch anfangs Jahr oder der Bring- und Holtag im Frühling. Dabei konnte die Mieterschaft nicht mehr gebrauchte Gegenstände bringen und wiederum dienliche mitnehmen. Der Bring- und Holtag war mit einem Suppenzmittag verbunden und ein grosser Erfolg.

Der Ausflug führte uns dieses Jahr auf die Schwägalp. Nach einer abwechslungsreichen Carfahrt genoss die Gesellschaft das Mittagessen. Anschliessend stand den Teilnehmenden offen, ob sie auf den Säntis fahren, einen Spaziergang unternehmen oder beim Restaurant einfach nur die frische Bergluft und die Sonne geniessen wollten. Der wunderschöne



Der Teich beim Pavillon hat einen neuen Zaun erhalten



Für unsere kleinen Mitbewohner

Herbsttag machte das Erlebnis perfekt. Übrigens absolut verdient, denn im Vorjahr musste der Ausflug bei Dauerregen stattfinden.

Im Rahmen des Quartieradventskalenders wurde durch eine Mieterin wiederum ein Rundfenster wunderschön gestaltet. Am 5. Dezember wurde dieses erstmals erleuchtet und vor dem Pavillon ein Punsch serviert. Für einmal waren die Besucher hauptsächlich von auswärts.

Gemeinsames Grillieren am Mittag; dieser wetterabhängige Anlass, bei dem jeder und jede das Essen selbst mitbringt, scheidert manchmal an den fehlenden Grillmeistern. Zum Glück hat sich einige Male wiederum unsere Siedlungsassistentin an den Rost gestellt.

Im September wurde erstmals der Mittagstisch durchgeführt. Für 18 Franken können unsere Mieterinnen und Mieter ein Menü mit Vor- und Hauptspeise inkl. Mineral geniessen. Gastgeberin ist Susanne Brus, welche als gelernte Köchin in dieser Rolle ihr Bestes zeigt! Inzwischen findet der Mittagstisch einmal monatlich statt und ist sehr beliebt. Wir haben aber auch festgestellt, dass der Aufwand erheblich ist und die Durchführung ohne Unterstützung der Mieterschaft nicht möglich wäre.



Die Zugehwege beim Sonnentälweg 4 wurden ausgebaut

Am Donnerstagmorgen wird regelmässig Kaffee getrunken und dabei heftig diskutiert, geplaudert oder auch nur zugehört. Ursprünglich durch die Geschäftsstelle initiiert, ist dies ein Fixpunkt während der Woche, dessen Durchführung kurzerhand durch die Mieter übernommen wird, wenn unsere Siedlungsassistentin abwesend ist.

Unsere Gartengruppe, bestehend aus tüchtigen Mieterinnen und Mietern, war im vergangenen Jahr wiederum bemüht, die bepflanzten Flächen liebevoll zu pflegen. Im Spätsommer haben sie einen neuen Geräteschrank erhalten und konnten diesen nach ihren Wünschen bestücken.

Die Initiative der Mieterschaft ist für uns das Erfreulichste am gut funktionierenden Siedlungsleben. Herzlichen Dank an alle Mieterinnen und Mieter und an unsere Siedlungsassistentin Susanne Brus, welche das vielseitige Siedlungsleben möglich machen.

Martina Gebhardt

Bauliches

Unterhalt Sonntal - Uster

Beim Spülen der Leitungen wurde anfangs Jahr festgestellt, dass die Schmutzwasserpumpe nicht mehr einwandfrei funktionierte. Aufgrund des Alters konnte diese nicht repariert, sondern musste vollumfänglich ersetzt werden.

Ende 2022 hat der Vorstand eine Gebäudeanalyse der Siedlung Sonntal veranlasst. Als Sofortmassnahmen wurden diverse Anpassungen vorgenommen, weil die vorhandenen Gegebenheiten nicht mehr den aktuellen Sicherheitsanforderungen entsprachen. So wurde der Drahtseil-Zaun rund um den Teich und bei der Garageneinfahrt mit einem Maschendraht-Zaun ersetzt. Bei den Zugewegen mussten diverse Unebenheiten ausgebessert werden. Beim kleinen Sitzplatz hinter dem Haus Sonntalweg 4 wurde als Absturzsicherung der Grund angehoben und eine Hecke gepflanzt. Im Zuge dieser Erneuerung wurde ein Mühlespiel in den Plattenboden integriert. Dabei hatte die Mieterschaft die Möglichkeit, darüber abzustimmen, ob es Mühle oder Schach sein soll. Da die Arbeiten erst im Herbst abgeschlossen wurden, wird es erst in diesem

Jahr zu spannenden Mühlepartien kommen können. Beim Parkplatz wurden die Rasenziegel mit Sickersteinen ersetzt. Bei starkem Regenfall hatte sich der Boden teilweise mit Wasser gefüllt und die Ziegel angehoben, was zu Stolperfallen geführt hatte.

Ende Jahr wurde auf den Gartensitzplätzen und Balkonen der Windschutz ersetzt. Dieser bestand aus Drahtglas und musste mit bruchsicherem Verbundglas ersetzt werden. Auch wenn Sanierungsmassnahmen immer mit gewissen Unannehmlichkeiten für die Mieterschaft einhergehen, waren diese von grosser Wichtigkeit, um der Sicherheit der Bewohner Rechnung zu tragen.

Auf den 01.07.2023 wurden erstmals seit 2017 die Mietzinsen angepasst. Unsere Mieten basieren auf einem Kostenmietmodell, welches den Gebäudeversicherungswert bei der Kalkulation miteinbezieht. Dieser wurde auf den 01.01.2023 angepasst. Die bereits erwähnte Gebäudeanalyse hat den Erneuerungsbedarf der Liegenschaft in den kommenden Jahren aufgezeigt und der Vorstand erachtete deshalb eine Erhöhung der Mietzinsen als unabdinglich.

Im September haben wir den langersehnten Wunsch unserer Gewerbemieterrinnen umgesetzt und nahe der Talackerstrasse eine Stele aufgestellt, welche darüber Auskunft gibt, dass im Dachgeschoss Sonnentälweg 4 ein Coiffuresalon und eine Fusspflege zu finden sind. Diese Angebote stehen auch Personen ausserhalb der Siedlung Sonnentäl offen.

Auf Ende September hat sich unsere langjährige Bewirtschafterin Esther Heller, Heller Office, entschieden, altershalber kürzer zu treten und ihr Mandat nicht weiterzuführen. Wir danken ihr an dieser Stelle nochmals herzlich für die geleistete Arbeit.

Seit 1. Oktober erfolgt die Bewirtschaftung der Liegenschaft Sonnentäl durch die Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost. Diese hat ihre Geschäftsstelle in Uster, bietet ebenfalls genossenschaftliches Wohnen an, versteht daher unsere Bedürfnisse und bietet aufgrund ihrer Grösse ein professionelles Umfeld an. Die Übernahme erfolgte reibungslos und die Zusammenarbeit wird von unserer Geschäftsstelle sehr geschätzt.

Matthias Alber



Mühlespiel beim Sonnentälweg 4



Ersatzneubau Rehbühl

Ersatzneubau Rehbühl - Uster

Im vergangenen Jahr verzeichnete die Baustelle an der Rehbühlstrasse eine aktive Bauphase, die mit der Fertigstellung des Kellergeschosses und der Tiefgarage begann. Die anschliessend schrittweise Errichtung der Stockwerke stellte einen wichtigen Abschnitt des Projekts dar. Trotz des generellen Fortschritts gab es Herausforderungen, wie z.B. wetterbedingte Unterbrechungen. Auch die gleichzeitig anstehenden Arbeiten der Energie Uster an der Rehbühlstrasse und die zusätzliche Baustelle der Berufswahlschule nebenan verlangten viel Fingerspitzengefühl, musste doch für alle Baustellen die Zufahrt sichergestellt sein. Aus Sicherheitsgründen wurde ein Verkehrsdienst eingerichtet. Die Bauleitung bewältigte durch ihre hervorragende Koordination diese Hindernisse erfolgreich.

Das Aufrichtefest Mitte September markierte einen Meilenstein. Die geladenen Gäste schätzten den Anlass und genossen den Feierabend bei Speis und Trank.

Bis zum Jahresende wurden alle Fenster und Türen verbaut und das Gebäude somit winterfest gemacht. Über die Festtage war der Baubetrieb eingestellt. Da wir leider auch Dieb-

stähle zu verzeichnen hatten, wurde für diese Zeit ein externer Sicherheitsdienst beauftragt, welcher unregelmässige Kontrollrundgänge im Gebäude durchführte.

Leider konnten die ursprünglichen Pläne für ein Bistro nicht realisiert werden. Trotz intensiver Bemühungen, einen Betreiber zu finden, blieben diese Versuche erfolglos. Daher hat der Vorstand entschieden, aus diesen Räumlichkeiten einen Gemeinschaftsraum zu gestalten. Die darüberliegende, ursprünglich als Gemeinschaftsraum vorgesehene 2.5-Zimmer-Wohnung wird nun auch als solche genutzt. Dadurch stehen insgesamt 54 vermietbare Wohnungen zur Verfügung.

Wie bereits im letzten Jahresbericht erwähnt, verfolgt uns die Teuerung des zu verbauenden Materials erbarmungslos. Wir sind jedoch trotz allem zuversichtlich, die Gesamtkosten im erwarteten Rahmen zu halten.

Beat Salzmänn ist aus dem Vorstand und der Baukommission, der er als Präsident vorstand, zurückgetreten. Glücklicherweise konnten wir Herr Michael Wyss, Geschäftsleiter Gewo Züri Ost, gewinnen, um die Lücke in der Baukommission zu schliessen. Das Präsidium wurde von Jürg Binkert, bisheriges Baukommissionsmitglied, übernommen.

Der Bezugstermin im vierten Quartal 2024 dürfte aus heutiger Sicht eingehalten werden. Die Vermietung ist in vollem Gange und Ende März wurden für rund dreiviertel der Wohnungen bereits die Mietverträge verschickt.

Mit dem bisher Erreichten blicken wir zuversichtlich auf die kommenden Phasen des Projekts und setzen unser Engagement fort, um das Bauvorhaben erfolgreich abzuschliessen.

Jürg Binkert



Visualisierung Marktplatz von der Effretikonerstrasse aus, Projekt Gupfen, Illnau

Projekt Gupfen - Illnau-Effretikon

Globale und geopolitische Ereignisse, wie die Corona Pandemie und der Ukrainekrieg, haben in den letzten 3 Jahren zu teils erheblichen Teuerungsraten geführt, welche sich nicht zuletzt auch im Bausektor niedergeschlagen haben. So weist der Baupreisindex für die Region Zürich bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern aus Holz eine Kostensteigerung von 16.9% für den Zeitraum von Oktober 2020 bis Oktober 2023 aus. Aufgrund der deutlichen Baukostenteuerung, welche sich bereits im Vorprojekt abgezeichnet hatte, hat der Vorstand im Jahr 2022 Massnahmen beschlossen und das Bauprojekt in zwei Etappen aufgeteilt sowie dem Generalplaner klare Zielkostenvorgaben ausgegeben. Während in der ersten Etappe des Bauprojektes bis Januar 2023 ein wesentlicher Teil der geforderten Einsparungen durch den Generalplaner ausgewiesen werden konnten, lag der Kostenvoranschlag zum Abschluss der Etappe Zwei im Dezember 2023 mehr als 10% über den geforderten Zielkosten. Eine Überprüfung durch einen unabhängigen Spezialisten hat zudem gezeigt, dass mit allfälligen zusätzlichen Mehrkosten zu rechnen ist.

Da unter diesen Voraussetzungen weder die Ziele der Genossenschaft noch die Vorgaben der Stadt Illnau-Effretikon zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erreichbar erscheinen, hat der Vorstand im Januar 2024 einen Planungsstopp verfügt. Im Rahmen einer ausserordentlichen Vorstandssitzung wurden mögliche Szenarien im Umgang mit dem Projekt erarbeitet und diskutiert. Zur Erhärtung der Handlungsoptionen wurden vertiefte Abklärungen in Auftrag gegeben, welche als wesentliche Entscheidungsgrundlagen für das weitere Vorgehen dienen werden.

Erfreulich ist, dass im März 2024 der private Gestaltungsplan, welcher als Grundlage für die Umsetzung eines Projektes auf dem Areal Gupfen zwingend erforderlich ist, seine Rechtskraft erlangt hat. Somit konnte zumindest auf planungsrechtlicher Ebene eine wesentliche Hürde genommen werden.

Matthias Alber

Finanzen

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

Bilanz

Aktiven

Die Zunahme in den Flüssigen Mitteln, welche per 31.12.2023 Total CHF 2 387 703 betragen, ist darauf zurückzuführen, dass das Baukreditkonto Rehbühl bereits per Ende Dezember 2023 für die fälligen Zahlungen im Januar 2024 erhöht werden musste. Die frei verfügbaren flüssigen Mittel weisen per Stichtag einen Stand von CHF 1 179 894 auf.

Die nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten für die Periode 01.07.2023-30.06.2024 betragen CHF 30 578.

Bei den immobilien Sachanlagen ist die Zunahme auf den Bau- und Projektfortschritt der beiden Bauprojekte Rehbühl und Gupfen zurückzuführen. Für den Ersatzneubau Rehbühl beträgt die Zunahme CHF 8 893 211 und für den Gupfen CHF 1 037 059. Das Total der Bau- und Planungskosten beträgt CHF 16 759 896.

Passiven

Die Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von CHF 1 537 402 ist im Wesentlichen auf die offenen Kreditorenrechnungen der beiden Bauprojekte zurückzuführen.

In den übrigen passiven Rechnungsabgrenzungen sind nebst den Kosten für Revision und Abwasser, für Wasser und Energielieferung rund CHF 50 500, für Fremdkapitalzinsen CHF 78 800, für Akonti CHF 39 038 und für die vorausbezahlten Mieten für den Januar 2024 CHF 48 459 enthalten.

Die Zunahme in den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten bezieht sich hauptsächlich auf die Baufinanzierung Rehbühl. Die Beanspruchung stieg entlang des Baufortschrittes um CHF 7 700 000. Erstmals sind die Darlehen von Genossenschafterinnen und Genossenschafter der im vergangenen Jahr neu errichteten Darlehenskasse mit CHF 796 000 bilanziert.

Die ordentliche Einlage in den Erneuerungsfonds für die Siedlung Sonnental wurde dem neuen GVZ-Wert per 01.01.2024 entsprechend angepasst und betrug CHF 118 000, was 1% des Versicherungswerts entspricht. Für die Umgebungsarbeiten und den Ersatz der Balkonverglasung, welche im Zusammenhang mit den Massnahmen betreffend die Eigentümerhaftung erfolgten, wurden CHF 67 000 entnommen.

Das von Mitgliedern einbezahlte Anteilscheinkapital beträgt total CHF 866 000, was einer Zunahme von CHF 145 000 entspricht. Die Genossenschaft zählt zum Jahresende 454 Mitglieder. Das gesamte Anteilscheinkapital für die Wohnungen beträgt CHF 207 000.

Der Gewinn für das Jahr 2023 beträgt CHF 17 220.

Erfolgsrechnung

Auf den 01.07.2023 wurden die Mieten in der Siedlung Sonntal aufgrund der neuen GVZ-Werte ab 01.01.2023 erhöht. Dadurch nahmen die Mieterträge um CHF 16 216 zu. Die ganzjährige Vermietung der Loft-Wohnung im Sonntal und des Bauernhauses im Gupfen, Illnau-Effretikon, führte zu Mehrerträgen von CHF 20 612. Die Abnahme bei den Leerständen ist im Wesentlichen auf die Vermietung der renovierten 4.5-Zimmer-Wohnung im Sonntal zurückzuführen. Aufgrund der wenigen Wohnungswechsel im Berichtsjahr sind auch die Kosten im Liegenschaftenunterhalt geringer ausgefallen und betragen total CHF 123 434. Durch die höheren Energiekosten haben sowohl die Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen zugenommen, weil darin der Allgemeinstrom verbucht wird, welcher nicht den Mieterinnen und Mieter verrechnet wird, als auch der Nebenkostenaufwand für die allgemeinen Räume.

Die Einlage in den Erneuerungsfonds wurde, wie bereits erwähnt, dem neuen GVZ-Wert angepasst.

Die Kosten für Personalaufwand, Verwaltung, Vorstandsentschädigung haben um CHF 16 460 zugenommen, weil im Jahr 2023 lediglich Kosten für die Geschäftsführung auf die Projekte umgebucht wurden, nicht aber für den Vorstand. Die Pauschalen für den Vorstand wurden zudem um CHF 5 000 erhöht.

Der moderate Gewinn für das Geschäftsjahr 2023 von CHF 17 220 zeigt, dass sich der verantwortungsbewusste Umgang mit den Ausgaben gelohnt hat.

Im Januar 2024 hat der Vorstand einen Planungsstopp für das Projekt «Gupfen» verfügt. Grund hierfür waren erhebliche Kostensteigerungen sowie weitere Realisierungsrisiken. Der Vorstand prüft nun im Rahmen des weiteren Vorgehens verschiedene Szenarien, weshalb aus Vorsichtsüberlegungen auch im Anhang eine Eventualverbindlichkeit über Projektierungskosten von maximal CHF 3 250 000 dargestellt wurde. Der Eventualverbindlichkeit stehen Reserven aus dem Entwicklungsfonds von CHF 3 363 273 gegenüber.

Ausblick 2024

Das Ergebnis 2024 wird hauptsächlich vom Stand der Vermietung des Ersatzneubaus Rehbühl per 01.10.2024 abhängen. Wir gehen aus heutiger Sicht von einem guten Vermietungsstand bzw. tiefen Leerstandsrisiken aus. Auf der Kostenseite kann davon ausgegangen werden, dass zumindest der Unterhalt moderat ausfallen wird, dafür aber die Erstvermietung Rehbühl zusätzliche Verwaltungskosten verursacht. Das Budget 2024 geht deshalb von einem Verlust aus.

Andreas Widmer

Jahresrechnung 2023

Bilanz per 31. Dezember 2023

AKTIVEN	2023	2022
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2 387 703.17	1 744 056.12
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	0.00	2 349.60
Übrige kurzfristige Forderungen		
- gegenüber Dritten	0.00	39.40
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	30 577.55	36 602.35
Aktive Rechnungsabgrenzungen 1)	32 244.50	31 684.60
Total Umlaufvermögen	2 450 525.22	1 814 732.07
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	15 100.00	15 000.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	15 233.00	17 783.00
Immobilien Sachanlagen		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	6 518 813.35	6 518 813.35
- Gebäude auf eigenem Land	0.00	0.00
./. Wertberichtigungen	0.00	0.00
- Gebäude im Baurecht	8 478 033.00	8 478 033.00
./. Wertberichtigungen für Heimfall	-2 065 000.00	-1 985 000.00
Baukonten 2)	16 759 896.46	6 829 626.23
Total Anlagevermögen	29 722 075.81	19 874 255.58
Total Aktiven	32 172 601.03	21 688 987.65

PASSIVEN

	2023 CHF	2022 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	2 670 883.15	1 133 481.08
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Mietern / Genossenschaftlern	4 043.60	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen 3)	233 027.50	117 330.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	2 907 954.25	1 250 811.08
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	23 115 000.00	15 285 000.00
- gegenüber Mietern / Genossenschaftlern	796 000.00	0.00
Erneuerungsfonds 4)	616 200.00	565 200.00
Total langfristiges Fremdkapital	24 527 200.00	15 850 200.00
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	866 000.00	721 000.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	207 000.00	219 000.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	150 000.00	150 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	100 000.00	100 000.00
Genossenschaftsfonds 5)	3 409 929.70	3 410 679.70
Bilanzverlust		
- Verlustvortrag	-12 703.13	-1 406.30
- Jahresgewinn / -verlust	17 220.21	-11 296.83
Total Eigenkapital	4 737 446.78	4 587 976.57
Total Passiven	32 172 601.03	21 688 987.65

Jahresrechnung 2023

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

		2023	2022
		CHF	CHF
Nettomietsertrag	6)	550 612.05	503 612.25
Übriger betrieblicher Ertrag		11 860.00	8 919.10
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		562 472.05	512 531.35
Liegenschaftenerhaltung		-123 433.64	-135 475.17
Einlagen Erneuerungsfonds		-118 000.00	-101 000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-36 292.38	-32 311.00
Nebenkostenaufwand		-3 924.75	-1 638.10
Personalaufwand Liegenschaften		-7 455.60	-8 075.30
Externe Liegenschaftenerwaltung		-23 232.50	-22 080.60
Betrieblicher Nettoerfolg		250 133.18	211 951.18
Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung	7)	-70 689.05	-54 228.95
Verwaltungsaufwand		-32 409.72	-38 518.70
Kommunikations-, Genossenschaftseraufwand		-11 857.40	-11 764.85
Übriger betrieblicher Aufwand		-10 760.70	-10 176.85
Abschreibungen			
- Immobilien		-80 000.00	-80 000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		44 416.31	17 261.83
Finanzaufwand	8)	-27 228.60	-28 591.16
Finanzertrag		32.50	32.50
Jahresergebnis vor Steuern		17 220.21	-11 296.83
Direkte Steuern	9)	0.00	0.00
Jahresgewinn/ -verlust		17 220.21	-11 296.83

Anhang zur Jahresrechnung 2023

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	2023	2022
	CHF	CHF
1) Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Emissionskosten EGW-Anleihe (Agio)	29 580.00	31 580.00
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	2 664.50	104.60
	32 244.50	31 684.60
2) Baukonten		
Neubau Rehbühl	13 940 053.45	5 046 842.47
Neubau Gupfen	2 819 843.01	1 782 783.76
	16 759 896.46	6 829 626.23
3) Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern		
- für Mietzinsen	48 458.60	47 688.05
- für Heiz-/Nebenkostenkonti	39 038.20	35 609.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	145 530.70	34 032.95
	233 027.50	117 330.00
4) Erneuerungsfonds		
Erneuerungsfonds Immobilien, Bestand am 1. Januar	565 200.00	1 112 900.00
Ordentliche Einlagen Erneuerungsfonds	118 000.00	101 000.00
Entnahmen		
- Sanierung Pavillon Siedlung Sonntental	0.00	-551 200.00
- diverse Sanierungen Siedlung Sonntental	-67 000.00	-97 500.00
Bestand am 31. Dezember	616 200.00	565 200.00

Anhang zur Jahresrechnung

	2023	2022
	CHF	CHF
5) Genossenschaftsfonds		
Entwicklungsfonds	3 363 272.50	3 363 272.50
Siedlungsfonds	46 657.20	47 407.20
	3 409 929.70	3 410 679.70
Entwicklungsfonds		
Bestand am 1. Januar	3 363 272.50	3 332 772.50
Umbuchung Bereinigung Anteilscheine	0.00	30 500.00
Bestand am 31. Dezember	3 363 272.50	3 363 272.50
Siedlungsfonds		
Bestand am 1. Januar	47 407.20	49 407.20
Entnahmen für Beiträge an Siedlungsanlässe	-750.00	-2 000.00
Bestand am 31. Dezember	46 657.20	47 407.20
6) Nettomietsertrag		
Sollmietertrag Wohnungen	536 070.00	495 872.00
Sollmietertrag Garagen	13 905.00	13 410.00
Übriger Miet- und Nebenkostenertrag	847.00	4 052.50
./. Kosten der Leerstände	-209.95	-9 722.25
	550 612.05	503 612.25
7) Vorstandsentschädigungen		
Entschädigung Vorstandstätigkeit	21 045.40	16 685.75
Entschädigung Bautätigkeit (in Baukonten enthalten)	20 434.30	41 932.85
Übrige Arbeiten (in verschiedenen Positionen enthalten)	0.00	1 742.30
Einzelne Vorstandsmitglieder werden im Auftragsverhältnis entschädigt.		
8) Finanzaufwand		
Zinsen Hypotheken, Darlehen, Anleihen von Dritten	23 185.00	28 591.16
Zinsen Darlehen von Mietern / Genossenschäftern	4 043.60	0.00
	27 228.60	28 591.16
9) Direkte Steuern		
Die Genossenschaft ist steuerbefreit.		
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	0.00	0.00
Mit der Stadt Uster wurde für die Siedlung Sonnentäl ein selbständiges Baurecht bis ins Jahr 2056 vereinbart. Ein Baurechtszins ist nicht vereinbart.		

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Anlagewerte der verpfändeten Liegenschaften	31 756 742.81	20 043 688.82
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	18 388 300.00	18 388 300.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	18 388 300.00	18 388 300.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	0.00	0.00
In Anspruch genommene Kredite Dritter	23 115 000.00	15 285 000.00
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag / Eventualverbindlichkeit		
<p>Infolge massiv gestiegener Baukostenprognosen und weiteren Realisierungsrisiken hat der Vorstand im Januar 2024 für den Neubau «Gupfen» einen Planungsstopp zwecks Standortbestimmung und Prüfung verschiedener Szenarien beschlossen. Je nach Szenario kann nicht ausgeschlossen werden, dass die im Baukonto aktivierten Projektkosten nicht mehr werthaltig sind. Per Stichtag beziffert der Vorstand eine allfällige daraus entstehende Eventualverbindlichkeit von max. CHF 3'250'000.</p>		
Weitere freiwillige Angaben	2023	2022
	CHF	CHF
Gebäudeversicherungswerte		
Gebäude Rehbühl	19 700 000.00	0.00
Gebäude Sonnental	11 818 474.00	11 222 585.00
Gebäude Gupfen	2 252 743.00	2 139 160.00
<p>Die Gebäudeversicherungswerte wurden per 1.1.2024 erhöht (Anpassung des GVZ-Index von 1130 auf 1190 Punkte). Im Berichtsjahr wurden bereits die neuen Werte abgebildet.</p>		
Anzahl Wohnungen		
Rehbühl (infolge Ersatzbau in 2021 entmietet)	0	0
Sonnental	46	46
	46	46
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2023	2022
	CHF	CHF
Verlustvortrag	-12 703.13	-1 406.30
Jahresgewinn / -verlust	17 220.21	-11 296.83
Der verfügbare Bilanzgewinn / Bilanzverlust beträgt	4 517.08	-12 703.13
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	1 000.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	3 517.08	-12 703.13
Total Bilanzverlust / verfügbarer Bilanzgewinn	4 517.08	-12 703.13
<p>Gemäss Art. 15, Abs. 4 der Statuten werden die Genossenschaftsanteile nicht verzinst.</p>		

Bericht der Revisionsstelle



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GISSHÜBELSTRASSE 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 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 29. Februar 2024

Wir gedenken

Peter Arnold von Flüe, verstorben am 14.04.2023 wohnhaft gewesen Sonnentälweg 8

Liegenschaftsverzeichnis

Rehbühl, Rehbühlstrasse 10, 8610 Uster

Ersatzneubau im Bau, Neuvermietung erfolgt auf den 1. Oktober 2024

Gupfen, Gupfenstrasse 6, 8308 Illnau

5354m² Grundstück mit Bauernhaus (vermietet) und diversen Nebengebäuden.

Bauprojekt mit 47 Alterswohnungen und Pflegewohngruppe

Sonnental, Sonnentälweg 4- 8, 8610 Uster

18	1.5-Zimmer-Wohnungen
24	2.5-Zimmer-Wohnungen
1	3.5-Zimmer-Wohnungen
2	4.5-Zimmer-Wohnungen
1	Loft-Wohnung

Anzahl Mieterwechsel: 2, interne Wechsel 1

Organisation

per 31. Dezember 2023

Vorstand

Präsident:	Jürg Binkert
Vizepräsident:	Toni Trachsel <i>bis 07.05.2023, vakant</i>
Finanzen:	Andreas Widmer
Bauwesen:	Beat Salzmänn <i>bis 07.12.2023, vakant</i>
Siedlungsleben:	Martina Gebhardt
Immobilien:	Matthias Alber

Geschäftsstelle

Geschäftsführung:	Sonja Jenny
Verwaltung:	Esther Heller <i>bis 30.09.2024</i> Gewo Züri Ost <i>ab 01.10.2023</i>
Siedlungsassistent:	Susanne Brus
Hauswartung:	SNG Hauswartungen GmbH, Sven Gysi

Baukommissionen

Ersatzneubau Rehbühl:	Beat Salzmänn <i>bis 11.2023</i> Jürg Binkert <i>(Vorsitz ab 12.2023)</i> Sonja Jenny Michael Wyss <i>neu ab 12.2023</i>
-----------------------	--

Projekt Gupfen:	Beat Salzmänn <i>bis 11.2023</i> Matthias Alber <i>(Vorsitz ab 12.2023)</i> Chantal Geisser <i>neu ab 12.2023</i> Sonja Jenny Heinz Meier <i>neu ab 12.2023</i>
-----------------	---

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



Genossenschaft Sonnenbühl
Sonnentalweg 8
8610 Uster

www.sonnenbuehl-uster.ch