



# Geschäftsbericht 2024

# Jahresrückblick des Präsidenten 2024

Liebe Genossenschafterinnen,  
liebe Genossenschafter

Das vergangene Geschäftsjahr war ein Jahr wegweisender Entscheidungen. Mit grosser Sorgfalt haben wir festgelegt, wer ab Oktober 2024 in der neu geschaffenen Siedlung Rehbühl ein neues Zuhause finden wird. Bis zur Fertigstellung des Gebäudes standen Bauleitung, Architekten und Handwerker vor zahlreichen Aufgaben, während die Baukommission fortlaufend sowohl grosse als auch kleine Entscheidungen treffen musste. Trotz mancher Herausforderungen und angespannter Momente haben wir unser Ziel erreicht und sind stolz auf unseren Ersatzneubau!

Eine besonders herausfordernde Entscheidung war der Stopp des Projekts «Gupfen Wohnen 60Plus» in Illnau. Nach gründlicher Prüfung haben wir uns entschlossen, dieses Projekt nicht weiterzuverfolgen und es stattdessen zum Verkauf anzubieten. Ihre Zustimmung an der ausserordentlichen Generalversammlung im Dezember hat uns gezeigt, dass Sie diese wohlüberlegte Entscheidung mittragen – ein klares Zeichen für den gemeinsamen Blick nach vorne. Die Verkaufsverhandlungen sind inzwischen weit fortgeschritten, und wir hoffen, Ihnen an der kommenden Generalversammlung erfreuliche Neuigkeiten präsentieren zu können.

Ihre richtungsweisende Entscheidung an der Generalversammlung 2024, Fusionsgespräche mit der Gewo Züri Ost aufzunehmen, hat uns bestärkt, diesen Prozess voranzutreiben. Heute können wir Ihnen mitteilen, dass die Gespräche erfolgreich abgeschlossen sind, der Fusionsvertrag und der dazugehörige Bericht ausgearbeitet wurden. Unser oberstes Ziel, sicherzustellen, dass Ihnen durch die Fusion keinerlei Nachteile entstehen, ist erfüllt. Sie haben die Einladung für die Informationsveranstaltung vom 7. Mai 2025 bereits erhalten.

Dank sorgfältiger Finanzplanung und bewusstem Umgang mit den Kosten konnte das vergangene Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Die Genossenschaft Sonnenbühl verfügt nach wie vor über eine solide finanzielle Grundlage.

Detaillierte Berichterstattung zu den verschiedenen Ressorts finden Sie auf den folgenden Seiten. Überzeugen Sie sich selbst vom gelungenen Ersatzneubau Rehbühl anhand der professionellen Bilder.

Ich bedanke mich herzlich bei meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, unserer Geschäftsleiterin und Siedlungsassistentin sowie der Verwaltung der Gewo Züri Ost für die ausgezeichnete Zusammenarbeit.



Blick aus Südwesten auf den Neubau Rehbühl mit dem Erweiterungsbau der Berufswahlschule Uster links im Bild.

Nach 17 Jahren im Vorstand, davon 15 Jahre als Präsident, ist der Zeitpunkt gekommen, die Leitung der Genossenschaft in neue Hände zu übergeben. Geschieht dies im Rahmen der Fusion, freut mich dies besonders, denn ich bin überzeugt, dass dadurch das langfristige Bestehen unserer beiden Siedlungen und ein entwicklungsfähiges Wohnen im Alter gesichert sind. Ich blicke mit Dankbarkeit auf intensive und lehrreiche Jahre zurück, in denen ich gemeinsam mit einem engagierten Team die Entwicklung unserer Genossenschaft begleiten durfte. Besonders die Entstehung des Ersatzneubaus Rehbühl, von der ersten Idee bis zur erfolgreichen Umsetzung war eine Erfahrung, die mich geprägt hat. Diese Zeit und all die Menschen, die ich auf diesem Weg kennenlernen durfte, waren stets eine Bereicherung.

Mein aufrichtiger Dank gilt Ihnen allen für das langjährige Vertrauen, das Sie mir entgegengebracht haben. Es war mir eine Freude, diesen Weg mit Ihnen zu gehen.

Mit den besten Wünschen für die Zukunft!

Jürg Binkert  
Präsident

# Siedlungsleben

## Sonnental

Mit einem Neujahrsapéro startete die Mieterschafts ins 2024 und das Siedlungsleben war somit bereits in vollem Gange, als wir die jährliche Siedlungsversammlung Mitte März durchführten. Das Geschehen in der eigenen Siedlung interessiert und somit waren unsere Mieterinnen und Mieter zahlreich anwesend.

Im Mai haben sich Interessierte getroffen und gemeinsam mit unserer Siedlungsassistentin Susanne Brus die Ideen und Angebote fürs laufende Jahr zusammengetragen. Entstanden ist ein abwechslungsreiches und unverbindliches Programm. Wir sind beeindruckt, wie aktiv unsere Mieterschaft ist. Unter anderem fanden ein Hauskonzert, das Buchkaffee, die 1. August-Feier, das Wähenessen, ein Lottomatch, Spielnachmittage und Turnen auf dem Stuhl statt. Beim Quartieradventskalender durften wir ein weiteres Mal ein durch eine Mieterin wunderschön gestaltetes Fenster präsentieren.

Unsere Siedlungsassistentin hat im Juni ein kleines Mühlespieltturnier, auf dem im Vorjahr neu gestalteten Platz hinter Haus 4 organisiert. Das Spiel dient nicht nur der Gehirnfitness, sondern bringt die Teilnehmer auch dazu, Ideen zu generieren, wie die Steine am einfachsten verschoben werden können. Kaum mehr wegzudenken ist die Kaffeerunde am Donnerstagmorgen. Dieser Termin wird auch gerne mal genutzt, um Unklarheiten oder Unstimmigkeiten zu bereinigen.

Der Mittagstisch hat neunmal stattgefunden. Nebst einem feinen Essen, gekocht von Susanne Brus, wird wohl auch das Essen in der Gemeinschaft sehr geschätzt. Meist sind 18–20 Personen anwesend. Wenn auch nicht ganz selbsttragend und ohne Mithilfe aus der Mieterschaft nicht durchführbar, werden wir den Mittagstisch weiterführen, denn wir sind überzeugt, dass dieser einen wertvollen Beitrag für unser Siedlungsleben bedeutet.

Über die Genossenschaft Zeitgut haben wir für den Sommer einen Grillmeister gesucht. An einigen schönen Tagen hat das über Mittag auch funktioniert, aber leider wurde die Organisation noch nicht zum Selbstläufer. Auf Wunsch der Mieterschaft werden wir bemüht sein, eine optimale Lösung zu finden. In Zusammenarbeit mit dem Seniorennetz fand im Mai ein Aufklärungs-Vortrag «Vorsicht Trickbetrug» der KAPO Zürich im Pavillon statt, welcher sehr gut besucht war.

Für den Herbst war wiederum ein Ausflug geplant. Eine Carfahrt nach Sattel, mit der Gondel zum Hochstuckli und ein feines Mittagessen hätten es sein sollen. Leider war die Wettervorhersage sehr schlecht und wir mussten den Ausflug kurzfristig absagen. Aufgeschoben ist nicht aufgehoben, wir machen uns nochmals an die Arbeit und diesmal soll der Anlass gemeinsam mit der Mieterschaft aus dem Rehbühl stattfinden.



Blick in die Rue intérieure

Die Gartengruppe funktioniert unkompliziert und weitgehend autonom. So konnten auch die personellen Veränderungen ohne Probleme aufgefangen werden. Damit leisten die engagierten Mieterinnen und Mieter einen wertvollen Beitrag zum Unterhalt der Siedlung. Besten Dank!

Wir danken auch der Reformierten Kirche, Uster für die regelmässigen Andachten und Frau Evi Huber für die Durchführung des Gripspfads. Beide Angebote stehen allen Mieterinnen und Mietern kostenlos zur Verfügung.

## Rehbühl

Zu einem ersten Kennenlernen kam es bei der Siedlungsbesprechung am 14.11.2024, wobei es da eher um die Liegenschaft als ums Siedlungsleben ging. Inzwischen findet auch im Rehbühl regelmässig am Donnerstagnachmittag eine Kaffeerunde statt, bei welcher gemütlich geplaudert werden kann, aber auch die Anliegen und Wünsche rund um die Liegen-

schaft angeregt diskutiert werden. Durch die Mieterschaft wurden bereits ein Kennenlern-apéro im Haus 8, ein Suppenzmittag für alle und Spielnachmittage organisiert. Wir nehmen unsere neue Mieterschaft als sehr engagiert war, was uns natürlich ausserordentlich freut.

Die Einrichtung des Gemeinschaftsraums ist weitgehend abgeschlossen und die Räumlichkeit wird auch für diverse Angebote an Pro Senectute, Seniorennetz und andere Anbieter vermietet. Bedingung für die Nutzung ist immer, dass es sich um ein Angebot handelt, welches auch für unsere Mieterschaft geeignet ist und diese teilnehmen kann. Sobald die Temperaturen wärmer werden, machen wir uns an die Gestaltung des Gartensitzplatzes und der Gemeinschaftsterrasse im 1.OG, so dass im Sommer auch die Aussenräume fürs gemütliche Beisammensein bereitstehen.

Martina Gebhardt

# Bau und Immobilien

## Siedlung Sonnentäl

Nachdem wir im Jahr 2022 den Pavillon saniert sowie die Loftwohnung eingebaut haben und im Folgejahr Massnahmen in Bezug auf Sicherheitsanforderung umgesetzt wurden, war es in der Siedlung Sonnentäl im 2024 äusserst ruhig. Dies gab uns Gelegenheit längerfristige Herausforderungen anzugehen. So haben wir anfangs Jahr eine Grobkostenschätzung für eine umfassende Sanierung der Siedlung in Auftrag gegeben. Die Siedlung wurde im Jahr 1988 fertiggestellt und somit werden mittelfristig umfangreiche Sanierungsarbeiten unumgänglich, will man einen guten Zustand bewahren. Diese Kostenschätzung hat aber auch bestätigt, dass gemäss den aktuellen Bedingungen des Baurechts mit der Stadt Uster die Sanierungskosten nicht mehr sinnvoll abgeschrieben werden können. Es ist deshalb die Absicht der Verantwortlichen, in Verhandlungen mit der Stadt die Baurechtsvertragsbedingungen anzupassen.

## Bauprojekt Gupfen

Anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung am 4. Dezember 2024 hat der Vorstand unter Traktandum 4 ausführlich zum Bauprojekt Gupfen informiert und den Mitgliedern den Antrag gestellt, Grundstück und Projekt zu verkaufen. Diesem wurde zugestimmt und die laufenden Verhandlungen konnten weitergeführt werden. Zwischenzeitlich konnten wesentliche Fortschritte erzielt werden. Einer der Interessenten hat im Januar 2025 über ein Exklusivrecht verfügt und wir sind nun dabei, mit diesem die Verträge zu finalisieren. Gelingt dies, kann dadurch das Alterswohnen auf dem Areal Gupfen entsprechend den Vorstellungen der Stadt Illnau-Effretikon dennoch realisiert werden.



Schlafzimmer und Wohnbereich mit Zugang zum Balkon

## Siedlung Rehbühl

Ab Beginn des Jahres war das klare Ziel die Erstvermietung des Neubaus auf den 1. Oktober 2024. Beim Bau galt es den Innenausbau voranzutreiben und dabei die richtigen Entscheide zu treffen, damit die Bedürfnisse möglichst vieler Mieterinnen und Mieter später sinnvoll abgedeckt sind, aber auch das architektonische Konzept verwirklicht werden konnte. So haben noch neun Bausitzungen stattgefunden, die letzte am 24. Oktober 2024. Alles in allem waren es 66 Sitzungen. Im November konnten die Bauarbeiten mit der Umgebung endgültig abgeschlossen werden. Nun warten wir gespannt darauf, was der Frühling rund ums Haus bringt.

Fristgerecht konnten alle Wohnungen durch unsere Verwaltung, Gewo Züri Ost übergeben werden. Diese hat den Vermietungsprozess professionell begleitet. Dank der sehr gut durchdachten Planung verliefen die Zügelstage problemlos. In den folgenden Wochen war die Verwaltung wiederum stark gefordert, weil die zahlreichen Mängelmeldungen bearbeitet

werden mussten. Für einen Neubau ist dies nicht unüblich, aber für den einzelnen Mieter mit Unannehmlichkeiten verbunden. Inzwischen sind viele dieser Beanstandungen behoben. Im Alltag zeigt sich, was sich bewährt und was nicht. Teilweise werden Verbesserungen vorgenommen, anderes bleibt, wie es ist. In jedem Fall dürfen wir aber stolz sein auf unseren realisierten Neubau!

Mit dem Jahresabschluss wurde die provisorische Bauabrechnung erstellt. Die Baukosten liegen rund CHF 500 000 über dem Kostenvoranschlag. In Anbetracht der globalen Ereignisse in den vergangenen drei Jahren, welche auch eine erhebliche Bauteuerung zur Folge hatten, liegen wir deutlich unter der nationalen Entwicklung. Für die definitive Mietzinsgestaltung fehlt uns noch der finale Wert der Gebäudeversicherung. Auf Grund der erwarteten Finanzierungsbedingungen gehen wir von einer Mietreduktion im laufenden Jahr aus.

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 flüssigen Mittel betragen per 31.12.2024 CHF 1 043 549. Die Abnahme ist auf die Bestände der Baukreditkonten zurückzuführen. Für den Baukredit Rehbühl beträgt dieser per Ende Jahr CHF 762 062. Für den Gupfen wurde das Konto aufgelöst.

Die nicht abgerechneten Nebenkosten betreffen die Zeit vom 1.07. bis 31.12.2024, wobei diese im 4. Quartal auch im Rehbühl angefallen sind.

Das Total des Anlagevermögens beträgt nach Abschreibung CHF 41 194 314. Der Neubau Rehbühl wurde aufgrund der provisorischen Bauabrechnung mit CHF 25 195 000 aktiviert und fürs letzte Quartal 2024 mit CHF 65 000 wertberichtigt. Das Baukonto weist somit lediglich noch die per 31.12.2024 aufgelaufenen Kosten für das Projekt Gupfen aus. Die Zunahme von CHF 362 841 ist auf Kosten des Architekten aus Bauprojekt Teil II, Zinsen für die Landkauffinanzierungen und Kosten im Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess zurückzuführen.

### Passiven

Die Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von CHF 1 587 192 resultiert aus der Abnahme von Kreditoren aus den Bauvorhaben. Unter kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten ist die Rückzahlung 2025 für Hypotheken von CHF 70 000 ausgewiesen.

In den übrigen passiven Rechnungsabgrenzungen sind nebst den bereits bezahlten Mieterträgen und Akontozahlungen für Nebenkosten für den Januar 2025 Kosten für Abwasser, Revision und Beratung im Zusammenhang mit dem Verkauf Gupfen enthalten.

Die Erhöhung der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten erklärt sich im Wesentlichen mit der Zunahme des Baukredits Rehbühl um CHF 11 700 000. Der Projektkredit für den Gupfen von CHF 1 000 000 wurde vollumfänglich zurückbezahlt.

Da für den Neubau Rehbühl noch nicht alle Schlussrechnungen vorliegen, wurde eine Rückstellung für Baunachträge von CHF 400 000 gebildet.

Die ordentliche Einlage in den Erneuerungsfonds für die Siedlung Sonnental beträgt CHF 118 000 und entspricht 1 % des Versicherungswerts. Entnahmen erfolgten im Berichtsjahr keine. Für die Siedlung Rehbühl wurde für das 4. Quartal 2024 eine Einlage in der Höhe von CHF 55 000 getätigt. Die Schätzung durch die GVZ konnte noch nicht abgeschlossen wer-



Blick vom Eingangsbereich zum Wohnraum einer 3.5 Zi-Wohnung

den und der definitive GVZ-Wert steht noch nicht fest. Somit entfallen vom Total des Erneuerungsfonds von CHF 789'200 auf die Siedlung Sonnentäl CHF 734'200 und auf die Siedlung Rehbühl CHF 55'000.

Die Genossenschaft zählt Ende 2024 445 Mitglieder. Die Abnahme bei den Mitgliederanteilen von CHF 212'000 ist auf Austritte aber auch Umbuchungen auf Mieteranteile für die Siedlung Rehbühl zurückzuführen. Die Wohnungsanteile haben aufgrund der Vermietung des Neubaus Rehbühl um CHF 660'000 zugenommen. Das nichteinbezahlte Anteilscheinkapital per 31.12.2024 beträgt CHF 2'000 und wurde anfangs 2025 beglichen.

Der Entwicklungsfonds ist unverändert. Die Zunahme im Siedlungsfonds ist auf Spenden und Genossenschaftsbeiträge, welche mit der Miete erhoben werden, zurückzuführen. Die Siedlungskasse Sonnentäl beanspruchte CHF 970.



Balkon Sicht Richtung Osten



Blick vom Wohnraum zur Küche einer 3.5 Zi-Wohnung

Der Gewinn für das Jahr 2024 beträgt CHF 71'197. Die Gewinnverteilung wird der Generalversammlung gemäss Vorschlag im Anhang der Jahresrechnung empfohlen.

## Erfolgsrechnung

Die Zunahme im Mietertrag ist in erster Linie auf die Vermietung der Wohnungen im Ersatzneubau Rehbühl auf den 1. Oktober 2024 zurückzuführen. Die Auswirkungen des Bezugs der Liegenschaft Rehbühl sind auch in den Einlagen Erneuerungsfonds mit CHF 55 000, der Zunahme um CHF 9594 bei den Gebühren und Abgaben durch einmalige Aufwendungen für die Erstvermietung und den Mehrkosten von CHF 6961 für externe Liegenschaftsverwaltung, zu erkennen.

Die Zunahme im Personalaufwand Verwaltung und Vorstandsentschädigung von CHF 18 019 ist auf Überstunden und Ferienauszahlung der Geschäftsleiterin zurückzuführen. Die Zunahme im Kommunikations- und Genossenschaftsaufwand von CHF 2407 ist durch die Durchführung der ausserordentlichen Generalversammlung im Dezember 2024 entstanden. Im übrigen betrieblichen Aufwand wurde eine Erhöhung eines Schuldbriefes für die Liegenschaft Rehbühl verbucht, welche die Abweichung zum Vorjahr von CHF 4185 grösstenteils erklärt. Die Abnahme im Verwaltungsaufwand ist zurückzuführen auf geringere Kosten von CHF 5000 für die Verwaltungstätigkeit der Gewo Züri Ost und Beratungshonoraren von CHF 4982. Der deutlich gestiegene Finanzaufwand beinhaltet neu die im 4. Quartal angefallenen Finanzierungskosten für den Neubau Rehbühl.

Der Gewinn von CHF 71 197 erklärt sich im Wesentlichen durch die Mietzinseinnahmen für die Siedlung Rehbühl. Die definitiven Baukosten und Zinssätze für die Fremdfinanzierung waren im Zeitpunkt der Erstvermietung noch nicht bekannt und stehen auch jetzt noch nicht abschliessend fest. Die Festlegung der definitiven Mieten für die Siedlung Rehbühl erfolgt im 2025.

## Ausblick 2025

Ungeachtet der Fusion mit der Gewo Züri Ost hat die Genossenschaft Sonnenbühl ein Budget für das Jahr 2025 erstellt. Es wird davon ausgegangen, dass im Laufe des Jahres für die Korrektur der Mietzinsen für die Siedlung Rehbühl die definitive Bauabrechnung, der GVZ-Wert und die Finanzierung vorliegen und eine Mietzinsenkung stattfindet. Für die ganze Genossenschaft kann von einem positiven Ergebnis ausgegangen werden. Die Liquiditätsentwicklung aus dem Cashflow sowie einem allfälligen Verkaufserlös des Areal Gupfen wird eine Reduktion des Fremdkapitals in einem substantiellen Rahmen ermöglichen.

Die Verkaufsverhandlungen für das Projekt Gupfen verlaufen positiv und sind weit fortgeschritten. Per Dato liegen aber noch keine rechtsverbindlichen Verträge vor, weshalb aus Vorsichtsüberlegungen die Projektierungskosten Gupfen unverändert als Eventualverbindlichkeit im Anhang ausgewiesen werden.

Andreas Widmer



Hauseingangsbereich Rebhühlstrasse 10



Treppenhaus mit Wohnungszugang



# Jahresrechnung 2024

## Bilanz per 31. Dezember 2024

| AKTIVEN                                      | 2024<br>CHF          | 2023<br>CHF          |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Umlaufvermögen</b>                        |                      |                      |
| Flüssige Mittel                              | 1 043 549.14         | 2 387 703.17         |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   |                      |                      |
| - gegenüber Mietern                          | 4 111.25             | 0.00                 |
| Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten       | 49 569.70            | 30 577.55            |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen 1)              | 39 437.50            | 32 244.50            |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                  | <b>1 136 667.59</b>  | <b>2 450 525.22</b>  |
| <b>Anlagevermögen</b>                        |                      |                      |
| Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger | 15 100.00            | 15 100.00            |
| Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen | 12 683.00            | 15 233.00            |
| Immobilien Sachanlagen                       |                      |                      |
| - Landwerte der bebauten Liegenschaften      | 6 518 813.35         | 6 518 813.35         |
| - Gebäude auf eigenem Land                   | 25 195 000.00        | 0.00                 |
| ./. Wertberichtigungen                       | -65 000.00           | 0.00                 |
| - Gebäude im Baurecht                        | 8 478 033.00         | 8 478 033.00         |
| ./. Wertberichtigungen für Heimfall          | -2 145 000.00        | -2 065 000.00        |
| Baukonten 2)                                 | 3 182 684.41         | 16 759 896.46        |
| Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile     | 2 000.00             | 0.00                 |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                  | <b>41 194 313.76</b> | <b>29 722 075.81</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                         | <b>42 330 981.35</b> | <b>32 172 601.03</b> |

## PASSIVEN

|                                                  | 2024<br>CHF          | 2023<br>CHF          |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                |                      |                      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |                      |                      |
| - gegenüber Dritten                              | 1 083 691.59         | 2 670 883.15         |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      |                      |                      |
| - gegenüber Dritten                              | 70 000.00            | 0.00                 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten            |                      |                      |
| - gegenüber Mietern / Genossenschaftern          | 17.20                | 4 043.60             |
| Passive Rechnungsabgrenzungen 3)                 | 258 105.90           | 233 027.50           |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>          | <b>1 411 814.69</b>  | <b>2 907 954.25</b>  |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                |                      |                      |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      |                      |                      |
| - gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)        | 33 675 000.00        | 23 115 000.00        |
| - gegenüber Mietern / Genossenschaftern          | 795 000.00           | 796 000.00           |
| Rückstellung Baunachträge                        | 400 000.00           | 0.00                 |
| Erneuerungsfonds 4)                              | 789 200.00           | 616 200.00           |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>          | <b>35 659 200.00</b> | <b>24 527 200.00</b> |
| <b>Eigenkapital</b>                              |                      |                      |
| Genossenschaftsanteile Mitglieder                | 654 000.00           | 866 000.00           |
| Genossenschaftsanteile Wohnungen                 | 867 000.00           | 207 000.00           |
| Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve             | 151 000.00           | 150 000.00           |
| Freiwillige Gewinnreserve                        | 100 000.00           | 100 000.00           |
| Genossenschaftsfonds 5)                          | 3 412 769.70         | 3 409 929.70         |
| Bilanzgewinn                                     |                      |                      |
| - Gewinn- / Verlustvortrag                       | 3 517.08             | -12 703.13           |
| - Jahresgewinn                                   | 71 679.88            | 17 220.21            |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        | <b>5 259 966.66</b>  | <b>4 737 446.78</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                            | <b>42 330 981.35</b> | <b>32 172 601.03</b> |

# Jahresrechnung 2024

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

|                                                    |    | 2024              | 2023              |
|----------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
|                                                    |    | CHF               | CHF               |
| Nettomietsertrag                                   | 6) | 870 661.85        | 550 612.05        |
| Übriger betrieblicher Ertrag                       |    | 13 048.00         | 11 860.00         |
| <b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>             |    | <b>883 709.85</b> | <b>562 472.05</b> |
| Liegenschaftenerhaltung                            |    | -124 431.79       | -123 433.64       |
| Einlagen Erneuerungsfonds                          |    | -173 000.00       | -118 000.00       |
| Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen           |    | -45 886.45        | -36 292.38        |
| Nebenkostenaufwand                                 |    | -2 114.20         | -3 924.75         |
| Personalaufwand Liegenschaften                     |    | -7 958.00         | -7 455.60         |
| Externe Liegenschaftenerwaltung                    |    | -30 193.75        | -23 232.50        |
| <b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>                   |    | <b>500 125.66</b> | <b>250 133.18</b> |
| Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung | 7) | -88 707.85        | -70 689.05        |
| Verwaltungsaufwand                                 |    | -20 979.15        | -32 409.72        |
| Kommunikations-, Genossenschaftserfolg             |    | -14 264.70        | -11 857.40        |
| Übriger betrieblicher Aufwand                      |    | -14 945.70        | -10 760.70        |
| Abschreibungen                                     |    |                   |                   |
| - Immobilien                                       |    | -145 017.08       | -80 000.00        |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>     |    | <b>216 211.18</b> | <b>44 416.31</b>  |
| Finanzaufwand                                      | 8) | -144 563.80       | -27 228.60        |
| Finanzertrag                                       |    | 32.50             | 32.50             |
| <b>Jahresergebnis vor Steuern</b>                  |    | <b>71 679.88</b>  | <b>17 220.21</b>  |
| Direkte Steuern                                    | 9) | 0.00              | 0.00              |
| <b>Jahresgewinn</b>                                |    | <b>71 679.88</b>  | <b>17 220.21</b>  |

# Anhang zur Jahresrechnung 2024

## 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 werden 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 | 2024                | 2023                 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
|                                                             | CHF                 | CHF                  |
| <b>1) Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>                      |                     |                      |
| Emissionskosten EGW-Anleihe (Agio)                          | 27 580.00           | 29 580.00            |
| Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen                         | 11 857.50           | 2 664.50             |
|                                                             | <b>39 437.50</b>    | <b>32 244.50</b>     |
| <b>2) Baukonten</b>                                         |                     |                      |
| Neubau Rehbühl                                              | 0.00                | 13 940 053.45        |
| Neubau Gupfen                                               | 3 182 684.41        | 2 819 843.01         |
|                                                             | <b>3 182 684.41</b> | <b>16 759 896.46</b> |
| <b>3) Passive Rechnungsabgrenzungen</b>                     |                     |                      |
| Vorauszahlungen von Mietern                                 |                     |                      |
| - für Mietzinsen                                            | 146 325.65          | 48 458.60            |
| - für Heiz-/Nebenkostenakonti                               | 83 325.50           | 39 038.20            |
| Übrige passive Rechnungsabgrenzungen                        | 28 454.75           | 145 530.70           |
|                                                             | <b>258 105.90</b>   | <b>233 027.50</b>    |
| <b>4) Erneuerungsfonds</b>                                  |                     |                      |
| Erneuerungsfonds Immobilien, Bestand am 1. Januar           | 616 200.00          | 565 200.00           |
| Ordentliche Einlagen Erneuerungsfonds                       | 173 000.00          | 118 000.00           |
| Entnahmen                                                   |                     |                      |
| - diverse Sanierungen Siedlung Sonnental                    | 0.00                | -67 000.00           |
| <b>Bestand am 31. Dezember</b>                              | <b>789 200.00</b>   | <b>616 200.00</b>    |

|                                                                                                                                                             | 2024                | 2023                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                                                                             | CHF                 | CHF                 |
| <b>5) Genossenschaftsfonds</b>                                                                                                                              |                     |                     |
| Entwicklungsfonds                                                                                                                                           | 3 363 272.50        | 3 363 272.50        |
| Siedlungsfonds                                                                                                                                              | 49 497.20           | 46 657.20           |
|                                                                                                                                                             | <b>3 412 769.70</b> | <b>3 409 929.70</b> |
| <b>Entwicklungsfonds</b>                                                                                                                                    |                     |                     |
| Bestand am 1. Januar                                                                                                                                        | 3 363 272.50        | 3 363 272.50        |
| Umbuchung Bereinigung Anteilscheine                                                                                                                         | 0.00                | 0.00                |
| <b>Bestand am 31. Dezember</b>                                                                                                                              | <b>3 363 272.50</b> | <b>3 363 272.50</b> |
| <b>Siedlungsfonds</b>                                                                                                                                       |                     |                     |
| Bestand am 1. Januar                                                                                                                                        | 46 657.20           | 47 407.20           |
| Äufnung aus Spenden und Legaten                                                                                                                             | 3 000.00            | 0.00                |
| Genossenschafterbeiträge                                                                                                                                    | 810.00              | 0.00                |
| Entnahmen für Beiträge an Siedlungsanlässe                                                                                                                  | -970.00             | -750.00             |
| <b>Bestand am 31. Dezember</b>                                                                                                                              | <b>49 497.20</b>    | <b>46 657.20</b>    |
| <b>6) Nettomiettertrag</b>                                                                                                                                  |                     |                     |
| Sollmietertrag Wohnungen                                                                                                                                    | 840 339.00          | 536 070.00          |
| Sollmietertrag Garagen                                                                                                                                      | 28 350.00           | 13 905.00           |
| Übriger Miet- und Nebenkostenertrag                                                                                                                         | 3 886.35            | 847.00              |
| ./. Kosten der Leerstände                                                                                                                                   | -1 913.50           | -209.95             |
|                                                                                                                                                             | <b>870 661.85</b>   | <b>550 612.05</b>   |
| <b>7) Vorstandsentschädigungen</b>                                                                                                                          |                     |                     |
| Entschädigung Vorstandstätigkeit                                                                                                                            | 22 073.60           | 21 045.40           |
| Entschädigung Bautätigkeit (in Baukonten enthalten)                                                                                                         | 37 393.15           | 20 434.30           |
| Einzelne Vorstandsmitglieder werden<br>im Auftragsverhältnis entschädigt.                                                                                   |                     |                     |
| <b>8) Finanzaufwand</b>                                                                                                                                     |                     |                     |
| Zinsen Hypotheken, Darlehen, Anleihen von Dritten                                                                                                           | 136 612.15          | 23 185.00           |
| Zinsen Darlehen von Mietern / Genossenschaftern                                                                                                             | 7 951.65            | 4 043.60            |
|                                                                                                                                                             | <b>144 563.80</b>   | <b>27 228.60</b>    |
| <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 Sonnentäl ein<br>selbständiges Baurecht bis ins Jahr 2056 vereinbart. Ein<br>Baurechtszins ist nicht vereinbart. |                     |                     |

| Anhang zur Jahresrechnung                                          | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                    | CHF           | CHF           |
| <b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b> |               |               |
| Anlagewerte der verpfändeten Liegenschaften                        | 40 193 846.35 | 31 756 742.81 |
| Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell                      | 39 250 000.00 | 36 950 000.00 |
| - davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten                 | 39 250 000.00 | 36 950 000.00 |
| - davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)                          | 0.00          | 0.00          |
| In Anspruch genommene Kredite Dritter                              | 33 675 000.00 | 23 115 000.00 |

#### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag / Eventualverbindlichkeit

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. Die a.o. Generalversammlung vom 4.12.2024 hat einem Verkauf des Projekts (inkl. Liegenschaft) zugestimmt. Es wurden im Berichtsjahr Verkaufsverhandlungen geführt, welche vertraglich noch nicht abgeschlossen wurden. Daher beziffert der Vorstand eine allfällige Eventualverbindlichkeit wie im Vorjahr von max. CHF 3 250 000.

| Weitere freiwillige Angaben                                                                                                                                        | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                                                                                    | CHF           | CHF           |
| <b>Gebäudeversicherungswerte</b>                                                                                                                                   |               |               |
| Gebäude Rehbühl (Bauzeitversicherung)                                                                                                                              | 19 700 000.00 | 19 700 000.00 |
| Gebäude Sonnentäl                                                                                                                                                  | 11 818 474.00 | 11 818 474.00 |
| Gebäude Gupfen                                                                                                                                                     | 2 252 743.00  | 2 252 743.00  |
| Die Gebäudeversicherungswerte wurden per 1.1.2024 erhöht (Anpassung des GVZ-Index von 1130 auf 1190 Punkte). Im Vorjahr wurden bereits die neuen Werte abgebildet. |               |               |

#### Anzahl Wohnungen

|                                               |            |           |
|-----------------------------------------------|------------|-----------|
| Rehbühl (infolge Ersatzbau in 2021 entmietet) | 54         | 0         |
| Sonnental                                     | 46         | 46        |
|                                               | <b>100</b> | <b>46</b> |

| Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes | 2024             | 2023            |
|-----------------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                               | CHF              | CHF             |
| Gewinn- / Verlustvortrag                      | 3 517.08         | -12 703.13      |
| Jahresgewinn                                  | 71 679.88        | 17 220.21       |
| <b>Der verfügbare Bilanzgewinn</b>            | <b>75 196.96</b> | <b>4 517.08</b> |

#### Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

|                                                          |                  |                 |
|----------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven | 4 000.00         | 1 000.00        |
| Zuweisung an den Entwicklungsfonds                       | 66 727.50        | 0.00            |
| Vortrag auf neue Rechnung                                | 4 469.46         | 3 517.08        |
| <b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>                    | <b>75 196.96</b> | <b>4 517.08</b> |

Gemäss Art. 15, Abs. 4 der Statuten werden die Genossenschaftsanteile nicht verzinst.

# 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 2024 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, 25. Februar 2025

# Wir gedenken

Katharina Kohler, verstorben am 23. Dezember 2024 wohnhaft gewesen Sonnentälweg 4

## Liegenschaftsverzeichnis

### Rehbühl, Rehbühlstrasse 8-10-12, 8610 Uster

24 2.5-Zimmer-Wohnungen  
30 3.5-Zimmer-Wohnungen

### Sonnental, Sonnentälweg 4-6-8, 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

Mieterwechsel: 1

### Gupfen, Gupfenstrasse 6, 8308 Illnau

5354m<sup>2</sup> Grundstück mit Bauernhaus und diversen Nebengebäuden. Projektstopp nach Fertigstellung Bauprojekt, laufende Verkaufsverhandlungen

## Organisation

per 31. Dezember 2024

### Vorstand

Präsident: Jürg Binkert  
Vizepräsident: vakant  
Finanzen: Andreas Widmer  
Immobilien: Matthias Alber  
Siedlungsleben: Martina Gebhardt

### Geschäftsstelle

Geschäftsleiterin: Sonja Jenny  
Siedlungsassistentin: Susanne Brus  
  
Verwaltung: Gewo Züri Ost  
Hauswartung Sonnentäl: SNG Hauswartungen GmbH  
Hauswartung Rehbühl: Benninger AG

### Baukommissionen

Ersatzneubau Rehbühl: Jürg Binkert, Vorsitz  
bis 24.10.2024 Sonja Jenny  
Michael Wyss

Projekt Gupfen: Es fand lediglich eine Bau-sitzung statt. Im Wesentlichen befassten sich die Verantwortlichen mit dem Verkauf von Grundstück und Projekt.

### Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

A large, abstract, light blue geometric shape, resembling a stylized mountain or a folded piece of paper, occupies the right side of the page. It has a flat top and a vertical left edge, with a diagonal line extending from the top right corner towards the bottom right.

**Genossenschaft Sonnenbühl**  
Sonnentalweg 8  
8610 Uster

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