



Wichtigstes in Kürze

Portfolio

Anzahl Liegenschaften MFH/EFH	90/8
Anzahl Wohnungen	709
Parkplätze	634
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF 178 766 121
Liegenschaften (Nettobuchwert)	CHF 144 467 029

Finanzen

	CHF
Sollmietertrag	11 018 711
Jahresgewinn	462 539
Bilanzsumme	155 915 172
Anteilscheinkapital	4 072 100
Eigenkapital	21 585 097
Fremdkapital	134 330 075
Erneuerungsfonds	27 238 534
Depositenkasse	20 382 367

Inhalt

Jahresbericht 2019

- 4 Der Mensch im Mittelpunkt
- 7 Verwaltung
- 10 Neubau und Renovationen
- 14 Finanzen

Jahresrechnung 2019

- 16 Bilanz 2019
- 18 Erfolgsrechnung 2019
- 19 Anhang zur Jahresrechnung
- 23 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
- 24 Bericht der Revisionsstelle

Zusätzliche Informationen

- 25 Verzeichnis der Liegenschaften
- 26 Verzeichnis der Mietobjekte
- 29 Geldflussrechnung 2019
- 30 Verwendung des Mietfrankens
- 31 Anschlussfinanzierungen / Depositenkasse
- 32 Genossenschaftsorgane
- 33 Geschäftsstelle
- 34 Vorsitzende der Siedlungskommissionen
- 35 Als gewerbliche Mieter empfehlen sich

Titelbild:

Bernhard Fieger – der Herausforderer

«Vor vier Jahren suchte ich eine neue Herausforderung und entschied mich, Saxophon zu lernen. Dieses Instrument hat mich immer fasziniert. Heute bin ich Mitglied der Dorfmusik Greifensee.»

Der Mensch im Mittelpunkt

Geschäftsbericht 2019

Urs Hauser, Präsident

Im diesjährigen Geschäftsbericht stellen wir Portraits einzelner Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Probstei vor, wo auch die Fotografin Irene Strickler wohnt. Die Idee entstand im Zuge der Abschlussarbeit ihres CAS-Lehrgangs «Fotografie».

Die Menschen stehen bei der Baugenossenschaft Süd-Ost im Mittelpunkt! In unseren Geschäftsgrundsätzen haben wir festgelegt, dass wir Wohnraum für möglichst alle Bevölkerungskreise zur Verfügung stellen wollen. Die Genossenschaft strebt eine Durchmischung der Bewohnerschaft an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Schwache nicht ausgrenzt. Zudem sind unsere Mieterinnen und Mieter Mitglieder der Genossenschaft. Sie bestimmen dadurch gemeinsam über ihr genossenschaftliches Wohneigentum und können sich aktiv einbringen.

Die Wohnungen der Baugenossenschaft Süd-Ost sind keine Investitionsobjekte mit der Zielsetzung, eine möglichst hohe Rendite zu erzielen. Unsere Ertragsüberschüsse bleiben in der Genossenschaft. Mit diesen Mitteln wollen wir als Baugenossenschaft weiterbauen, um auch in Zukunft vielen Menschen ein gutes Zuhause zu ermöglichen.

Das nächste Grossprojekt sind die Ersatzneubauten am Tulpenweg. Der Vorstand hat sich im Berichtsjahr vertieft mit diesem Projekt auseinandergesetzt. Auch hier stand die Frage im Zentrum, für wen wir bauen wollen. Wie werden sich unsere Wohnbedürfnisse verändern? Welcher Wohnungsmix soll angestrebt werden? Was heisst preisgünstiges Wohnen,

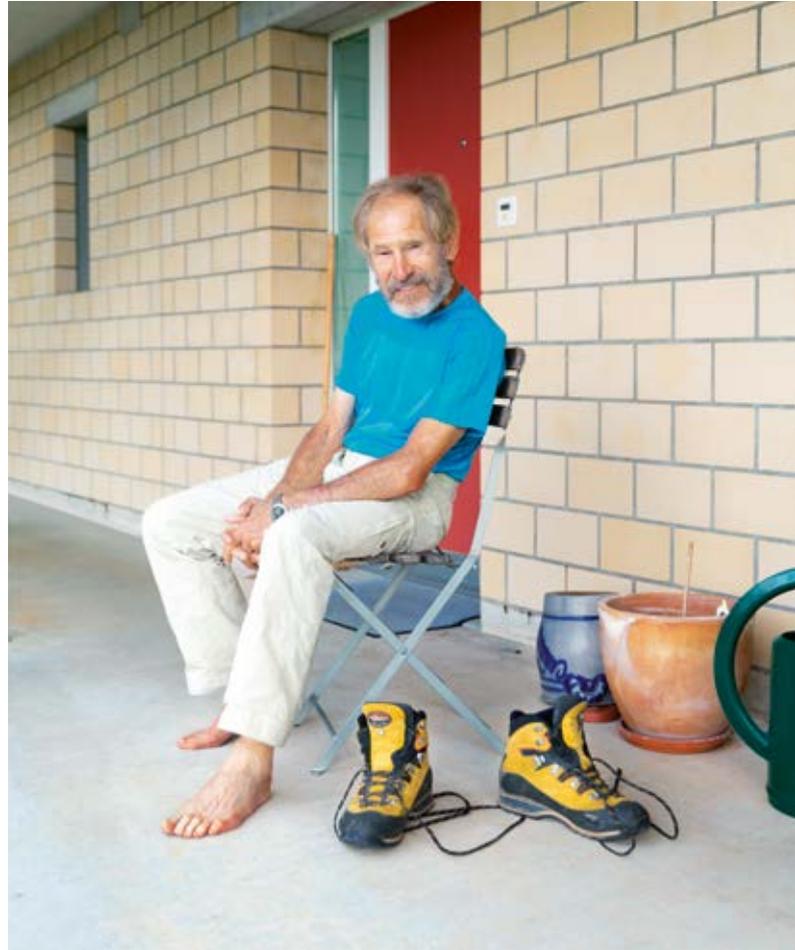
was heisst nachhaltiges Bauen und wie können Freiräume optimal gestaltet und genutzt werden? Wie wird die zukünftige Mobilität unsere Wohnformen beeinflussen? An der 77. ordentlichen Generalversammlung werden wir über das Projekt diskutieren und über den Planungskredit für dieses Bauvorhaben abstimmen lassen. Der Baubeginn dürfte frühestens ab dem Jahr 2025 erfolgen.

Ein kleiner, aber genau so wichtiger Meilenstein war der Start der Planung des Neubaus am Schachenweg in Hedingen. Im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens ging das Projekt von Mirlo Urbano Architekten als Sieger hervor.

Dankbar bin ich auch über unsere effiziente Geschäftsstelle unter der Leitung von Fabio Brunetto. Besonders erwähnenswert ist die Neugestaltung der Webseite. Sie ist sehr informativ, gibt einen breiten Überblick über unsere Siedlungen und über die verschiedensten Aktivitäten und Vorhaben unserer Baugenossenschaft.

An der Generalversammlung konnten wir unser neues Vorstandsmitglied Mira Porstmann begrüßen. Sie hat ihre Tätigkeit als städtische Delegierte Anfang des Jahres aufgenommen. Im Rahmen dieser Generalversammlung durften wir weiter das langjährige Engagement von René Geiser würdigen. Seit bereits zwanzig Jahren setzt er sich als Vorstandsmitglied und Mitglied der Baukommission für die Anliegen unserer Baugenossenschaft ein.

Ich möchte an dieser Stelle auch allen danken, welche sich in irgendeiner Form für unsere Baugenossenschaft einsetzen. Dank ihnen entwickelt sich unsere Baugenossenschaft weiter, sind die Gärten gepflegt oder werden Siedlungsfeste gefeiert und steht in unserer Genossenschaft der Mensch im Mittelpunkt.



↙

**Gottfried und Helene Zaugg –
die Beweglichen**

«Sportliche Betätigung ist ganz wesentlich für uns. Im Emmental mussten wir von klein auf körperlich hart arbeiten. So entstand wohl unser Bedürfnis, in vielfältiger Art in Bewegung zu sein und zu bleiben.»

↑

Robert Eich – der Gipfelstürmer

«Die Leute kennen mich fast nur mit Rucksack und Wanderschuhen. Mich in den Bergen und in der Natur zu bewegen, ist für mich tagtäglich Quell' der Leidenschaft und Freude pur.»



↑

Thomas Kälin – der Sprinter

«Meine Laufschuhe sind für mich symbolisch für ‚Im-Fluss-sein‘. Beim Rennen geht es immer vorwärts, das wirkt befreiend. Am Anfang kreisen die Gedanken noch, dann kommt der ‚Flow‘.»

➤

Iversen Lapp-Rauch – der Denker

«Das Schachspiel ist seit meiner Jugend ein beständiger Wegbegleiter. Vielleicht weil es bei diesem Spiel mehr ums Können geht und weniger darum, Glück zu haben. Das spricht mich an.»

Verwaltung

Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Geschäftsjahr 2019

Die Segel sind gesetzt, das Süd-Ost-Schiff ist weiter auf Kurs. Unsere Mitglieder unterstützen uns, die verschiedenen Bauprojekte kommen wunschgemäss voran und unsere Immobilien-Portfolio-Strategie wird fortlaufend aktualisiert. Im Sinne der Weiterentwicklung unserer Baugenossenschaft werden kontinuierlich interessante Land- und Immobilienangebote geprüft.

Blicke ich auf die vergangenen zweieinhalb Jahre meiner Tätigkeit als Geschäftsführer zurück, sehe ich vor allem Kontinuität. Bewährtes wurde bewahrt, und davon gab es in der Baugenossenschaft Süd-Ost vieles. Unsere Geschäftsstelle setzt auf Qualität in vielerlei Hinsicht. Zum einen beruht sie auf einer sorgfältigen Mehrjahresplanung – sei es in organisatorischen, finanziellen oder baulichen Belangen. Der gute Unterhalt der Bestandsliegenschaften steht dabei genauso im Fokus wie unsere Neubauprojekte. Darüber hinaus wollen wir unser gesundes Arbeitsklima im Team pflegen und erhalten.

Im Berichtsjahr wurde auch in technischer Hinsicht Neuland betreten. So haben wir beispielsweise einen SharePoint aufgebaut. Alle wichtigen, digitalisierten Dokumente sind nun sinnvoll strukturiert und in einem gemeinsamen Laufwerk gespeichert. Das hilfreiche Tool ist schnell zu einem wertvollen Bestandteil unserer Teamarbeit geworden.

Die grösste Entwicklung fand im 2019 erneut im baulichen Bereich statt. Die verschiedenen Bauprojekte konnten wesentlich weiterentwickelt werden. Insbesondere für unser grösstes Projekt, dem Ersatzneubau Tulpenweg, konnten im Rahmen zahlreicher Workshops wesentliche Erkenntnisse gewonnen werden: So planen wir beispielsweise mit der Geschäftsstelle einen Umzug in den Tulpenweg. Zudem dürfen wir ein Mobilitätskonzept ausarbeiten, um die Anzahl Parkplätze zu reduzieren. Für die Projektentwicklung ist ein anonymer Projektwettbewerb mit circa zehn Teams anvisiert. Aus dem Workshopverfahren resultierte zudem ein Meilensteinprogramm, in dem die wichtigsten Eckpunkte dieses Bauvorhabens festgelegt wurden. Das anspruchsvolle Bauprojekt Tulpenweg wird uns in den nächsten Jahren herausfordern und wir werden es mit Herzblut und Beharrlichkeit begleiten.

Vermietung und Mitglieder

Im Berichtsjahr waren 43 Kündigungen resp. Wiedervermietungen von Wohn- und Gewerbeobjekten, 6 interne Wohnungswechsel sowie 5 Umschreibungen infolge Trennung oder Todesfällen zu verzeichnen. Die Vermietung unserer Gästewohnung in Zürich Affoltern läuft ausserordentlich positiv. Das genossenschaftliche Angebot kann selbsttragend betrieben werden. Alle Informationen zum attraktiven Angebot finden Sie auf unserer Website in der Rubrik Gemeinschaft.

Der Mitgliederbestand veränderte sich im Jahr 2019 nur leicht. Die neuen Mitglieder heissen wir herzlich willkommen.

Anzahl Mitglieder am 1.1.2019	826
Eintritte 2019	55
Austritte 2019	47
Mitgliederbestand am 31.12.2019	834

Personal

Erfreulicherweise gab es im 2019 keine Wechsel bei unseren fest angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. André Mäder hat sich als Nachfolger von Aldo Pesenti als neuer Leiter Bau und Unterhalt gut eingearbeitet. Dank seiner grossen Erfahrung und seiner kompetenten Art konnte der Übergang gut sichergestellt werden. Äusserst wertvoll für die Baugenossenschaft Süd-Ost ist auch, dass sich unsere Immobilienbewirtschafterin Clarissa Opprecht bereit erklärt hat, über ihr ordentliches Pensionsalter hinaus in einem reduzierten Pensum weiter für uns tätig zu sein.

Verlassen hat uns im Berichtsjahr unsere Reinigungsfachfrau Brigitta Baumeler. Wir danken ihr an dieser Stelle nochmals herzlich für die wertvollen geleisteten Dienste und wünschen ihr für den neuen Lebensabschnitt alles Gute.

Dienstjubiläen

20 Jahre: René Geiser, im Vorstand seit 1999
10 Jahre: Clarissa Opprecht, Immobilienbewirtschafterin seit 2009

Wir danken beiden für den langjährigen und wertvollen Einsatz zum Wohle der Genossenschaft und gratulieren herzlich zum Jubiläum.

Wir bedanken uns bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und den Mitgliedern der Genossenschaftsgremien für ihr Engagement und ihren Einsatz.



↩

**Elsbeth Scott-Irving – die Spiel-
freudige**

«Schon mein ganzes Erwachsenenleben lang spiele ich Tennis. Das ist zentral für mein Wohlbefinden. Es steht für Spiel, Bewegung und soziale Kontakte und deckt so Bedürfnisse ab, die mir wichtig sind.»

↑

Piero Tami – der Weitsichtige

«Seit meiner Jugend beobachte ich Sternhaufen, Galaxien und Planeten. Es fasziniert mich, wenn ich mich und die Erde als bewegliche Teile des Universums wahrnehme. Ein Perspektivenwechsel, der meine Lebensanschauung prägt.»

Neubau und Renovationen

Andrea Barben, Präsident der Baukommission

Schwerpunktt Themen Baukommission

Im Jahr 2019 behandelte die Baukommission in den neun Sitzungen hauptsächlich die Entwicklung des Vorprojektes in Hedingen. Dazu kamen die Vorbereitungen des Wettbewerbsverfahrens an der Nordstrasse sowie die strategische Planung mit den Workshops zu unterschiedlichen Themen beim Ersatzneubauvorhaben am Tulpenweg. Die Prüfung diverser Opportunitäten für Land- oder Liegenschaftserwerb begleitet uns natürlich ebenfalls laufend. Hier zeigt sich leider immer wieder: Für die gemeinnützigen Bauträger ist die Ausgangslage schwierig, denn preiswerter Wohnungsbau im überhitzten Immobilienmarkt in Zürich und Umgebung ist nur bei moderaten Landpreisen möglich.

Hedingen

Neubau Schachenweg

Dank dem im Jahr 2018 mit der Gemeinde Hedingen erfolgreich verhandelten Baurecht konnte 2019 ein Studienauftrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Architekturbüros durchgeführt werden. Die Jury empfahl am 1. März 2019 das Projekt

des jungen Architekturbüros Mirlo Urbano zur Weiterbearbeitung. Das junge und engagierte Büro aus Zürich war beim Wettbewerb Obsthalde mit von der Partie und ist schon damals mit einem spannenden Beitrag positiv aufgefallen. Das schön gestaltete Volumen des Siegerprojektes fügt sich sehr gut ins Quartier ein und bietet Raum für zwölf Wohnungen. Die attraktiven Wohnungen haben grosszügige Raumhöhen, im Dachgeschoss entstehen teilweise sogar überhohe Raumzonen. Zudem sind alle Wohnungen vielseitig ausgerichtet. Die Überarbeitung der von der Jury kritisierten Bereiche erfolgte mit den Architekten während der Vorprojektphase in einer guten, konstruktiven Zusammenarbeit. Die aktuelle Kostenschätzung von CHF 5.9 Mio entspricht den Erwartungen und vermag – trotz unerwarteten Mehraufwendungen im Bereich Fundament und solider Fassadenkonstruktion – mit einem beidseitig verputzten Einsteinmauerwerk die Zielmieten einzuhalten. Eine neue 4,5-Zimmerwohnung mit 99 m² soll im Durchschnitt nicht über CHF 2 000 Monatsmiete zu stehen kommen und würde so ca. 10% unter dem Mietwohnungsmarkt von Hedingen liegen. Die Baueingabe ist vorbereitet und wird Anfang 2020 eingereicht. Der Baubeginn ist im Herbst 2020 vorgesehen. Mitte 2022 sollen die neuen Wohnungen bezugsbereit sein.

Schauenberg

Wasserschäden

Die Untersuchungen zu den in den letzten Jahren wiederholt aufgetretenen Wasserschäden in der Siedlung Schauenberg sind noch nicht abgeschlossen. Die bisherigen Abklärungen und Expertisen weisen auf fehlerhafte Fittings hin, die in den neuen Wasserleitungen hinter den Wandplatten bei der Badsanierung 2009 bis 2011 eingebaut worden waren.

Aufgrund der unterschiedlichen Beurteilung der Schäden durch den Lieferanten der Wasserleitungen musste 2019 ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben werden. Sobald dieses Gutachten vorliegt, werden mit allen am Bau beteiligten Stellen und dem Lieferanten der Wasserleitungen das weitere Vorgehen festgelegt und allfällige weitere Massnahmen getroffen.

Lerchenhalde: Flachdachsanieierung

Die Flachdachabdichtungsfolien von Sarnafil werden im Rahmen der Flachdachsanieierung etappenweise durch klassische Schwarzdächer mit Dachpappe/Bitumen ersetzt. Die weiteren Etappen erfolgen 2020/21.

Obsthalde

Dachsanieierung

Bei der Garantieabnahme zeigte sich, dass die Eternitplatten der Dachdeckung einen Fabrikationsfehler aufweisen, der zu Risschäden führt. Die Garantiarbeiten erfolgen von Februar bis Juni 2020. Damit für die Bewohner möglichst wenig Einschränkungen entstehen, werden für die Ausführung der Arbeiten nur an den Stirnseiten der Häuser einzelne Treppentürme erstellt.

Nordstrasse

Projektwettbewerb für den Ersatzneubau Nordstrasse

Die Baugenossenschaft Süd-Ost will ihr urbanes Standbein in Wipkingen erneuern und ausbauen. An zentraler Lage in der Stadt Zürich sollen mit einem Ersatzneubau acht bis zehn attraktive Wohnungen mit Schwerpunkt auf kleineren Wohnungen entstehen.

Nachdem die Kaufverhandlungen und die Bestrebungen der gemeinsamen Projektentwicklung mit dem Nachbarn gescheitert sind, wird der Vorstand das kleine, im Jahr 2004 zu vorteilhaften Bedingungen erworbene Grundstück alleine weiterverfolgen. Dabei soll das Ausnutzungspotenzial bestmöglich ausgeschöpft werden.

Die Mieter und Mieterinnen sind informiert und haben anfangs 2018 einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses per Baubeginn zugestimmt.

Der kleine Altbau mit drei knappen Wohnungen aus dem Jahr 1891 ist sanierungsbedürftig. Er soll einem Neubau mit qualitativ hochwertigen Wohnungen – zum Teil Alterswohnungen – weichen. Um dieses Ziel optimal zu erreichen, wird im Frühjahr 2020 ein Projektwettbewerb mit rund fünf Architekturbüros durchgeführt. Wir freuen uns darauf, den Genossenschaftlern und Genossenschaftlerinnen im Sommer 2020 die Resultate zu präsentieren. Die neuen Wohnungen im urbanen Trendquartier sollten im Jahr 2023 bezugsbereit sein.

Tulpenweg

Ersatzneubau Siedlung Tulpenweg, Baustart frühestens 2025

Die Bauarbeiten für die Einhausung in Schwamdingen sind im Gang. Sobald die Autos durch den oberirdischen Tunnel rollen und das Vogelgezwitscher wieder zu hören ist, wird die Baugenossenschaft Süd-Ost am Standort Tulpenweg rund 200 neue, zeitgemässe Wohnungen erstellen.

Wo früher 83 Wohnungen der Siedlung Tulpenweg standen, bewegen sich heute schwere Baumaschinen zur Einhausung des knapp ein

Kilometer langen Autobahnabschnittes in Schwamendingen. Die Einhausung wertet den Standort massiv auf und es erstaunt nicht, dass in diesem Zusammenhang rund ein Drittel aller gemeinnützigen Wohnbauträger ihre Liegenschaften im Perimeter des Gestaltungsplans ersetzen werden.

Der Vorstand freut sich, die Ergebnisse des Bauvorhabens im Rahmen der 77. ordentlichen Generalversammlung zur Abstimmung über den Planungskredit vorzustellen.

Voraussichtlich 2025 räumen die Baumaschinen das Feld und die Bauarbeiten für die Wohnungen können beginnen. Wenn alles rund läuft, können 2028 die neuen Wohnungen, die einen attraktiven Lebensraum für alle bieten sollen, bezogen werden.

Studie Siedlung Tunnelüberbauung und Luegisland

Um den Einfluss des Einhausungsprojektes sowie des neu gültigen Gestaltungsplans Überlandpark auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Nachbarsiedlungen des Tulpenweges zu ermitteln, wurde eine Studie über die an den Tulpenweg angrenzenden Siedlungen Luegisland und der Tunnelüberbauung in Auftrag gegeben. In dieser Studie werden die städtebaulichen, technischen – wie Bauen über dem Tunnel – und rechtlichen Rahmenbedingungen geklärt. Ebenso werden Etappierungsszenarien für die weitere Entwicklung der angrenzenden Grundstücke geprüft. Im geplanten Wettbewerbsverfahren Tulpenweg können diese Areale als Projekt- oder Ideenperimeter integriert werden. So kann im gleichen Verfahren die mittelfristige Entwicklung – in einer Zeitspanne der nächsten zehn bis zwanzig Jahre – für die angrenzenden Gebiete aufgezeigt werden. Sobald die Resultate der Studie vorliegen, wird

der Vorstand die Genossenschafter darüber informieren.

Die Website <http://einhausung.ch> informiert Sie weiterhin über die Details des Einhausungsprojektes. Hier werden laufend aktuelle Informationen aufgeschaltet.



Visualisierung Neubauprojekt Schachenweg, Hedingen

Das Siegerprojekt «HUND KATZE HAUS» von Mirlo Urbano Architekten ordnet sich durch dessen architektonischen Gestaltung vorzüglich in den nachbarschaftlichen Kontext ein. Insbesondere die Gartenanlage bietet ein grosses Potenzial für eine entspannte, nachbarschaftliche Gemeinschaft.



Visualisierung Wohnung, Schachenweg, Hedingen

Die wohlproportionierten Wohnungen werden verschiedensten Bedürfnissen gerecht. Sie bieten in ihrer Individualität Alt wie Jung, kleinen wie auch grossen Haushalten einen idealen Lebens- und Rückzugsort.

Finanzen

Urs Hauser, Präsident

Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Die finanzielle Lage der Baugenossenschaft Süd-Ost ist weiterhin hervorragend. Die Buchhaltung ist nach Ansicht der Revisoren ordnungsgemäss geführt und die monetären Vorbereitungen zur Sicherstellung unserer baulichen Planung laufen. Zusammengefasst kann unserer Genossenschaft – wie in den Vorjahren – das Zeugnis einer kerngesunden, stabilen und zu hohen Anteilen eigenfinanzierten Unternehmung ausgestellt werden.

Aktiven

Die flüssigen Mittel waren per Bilanzstichtag hoch. Diese hohe Liquidität war gewollt, bzw. wurde bewusst in Kauf genommen. Wir partizipierten im November 2019 mit drei Hypotheken im Gesamtbetrag von CHF 16 Mio. an einer Anleihe der Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger, welche mit einer Laufzeit von zwanzig Jahren und All-in-costs von historisch tiefen 0.32% pro Jahr als sehr günstiger Abschluss bezeichnet werden kann. Ein Teil des aufgenommenen Geldes wird für die Rückzahlung der im 2020 auslaufenden Anleihen verwendet, sodass sich unsere Liquidität demnächst wieder auf ein angemessenes Mass normalisieren wird. Dank unserer vorausschauenden Planung und den verhandelten Freibeträgen sind wir bis dato nicht von Negativzinsen betroffen.

Der Anstieg bei den übrigen aktiven Rechnungsabgrenzungen ist begründet durch eine per Bilanzstichtag offene Ratenzahlung des Bundesamts für Strassen (ASTRA). Im 2019 wurde die erste Etappe der Flachdachsanie-

unserer Siedlung Schauenberg teilweise aufgelöst. Die Finanzanlagen vergrösserten sich um CHF 20 000 aufgrund der Zeichnung von Anteilskapital der Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen». Diese hat den Auftrag, Forschungs- und Innovationsarbeit für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu leisten, wovon auch unsere Genossenschaft profitieren kann.

Passiven

Im 2020 dürfen wir drei auslaufende Hypotheken im Betrag von CHF 8.6 Mio. aus der Anleihe Serie 39 sowie eine Hypothek im Betrag von CHF 2 Mio. gesamthaft tilgen. Zusammen mit der jährlichen Amortisation des laufenden Darlehens des Fonds de Roulement erklärt dies die hohen kurzfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten.

Die Depositenkasse wird als langfristige Anlagealternative von unseren Mitgliedern weiterhin geschätzt. Der neue Einlagestand beträgt CHF 20.38 Mio. Die Konditionen der Depositenkasse werden laufend durch die Geschäftskommission geprüft. Aufgrund der Entwicklung des Zinsmarktes ist davon auszugehen, dass der Zinssatz der Depositenkasse angepasst wird. Zur Diskussion steht auch eine Plafonierung der Einlagen. Die Depositenkasse ist dank unverpfändeter Schuldbriefe in der Höhe von nominal CHF 30.675 Mio. als sehr sicher einzustufen.

Unsere Schuldbriefsituation wurde zur Sicherstellung unserer baulichen Planung im 2019 stark verbessert. Verschiedene Pfandsituationen wurden neu geregelt, sodass wir bei Bedarf jederzeit bereit sind, benötigtes Fremdkapital aufzunehmen. Diese zeitintensiven Bereinigungsverfahren der Grundbuchblätter sind äusserst wertvoll für die Zukunft.

Erfolgsrechnung

Betrieblicher Ertrag

Der betriebliche Ertrag ist im Vergleich zum Vorjahr weitgehend unverändert. Bei einer Senkung des Referenzzinssatzes in Mietsachen im 2020 könnte sich der Ertrag – und damit verbunden auch die Mieten unserer Genossenschaft – reduzieren.

Liegenschaftunterhalt

Der Liegenschaftunterhalt ist im Vergleich zum Vorjahr nur marginal höher ausgefallen. Unser Immobilienbestand ist sehr gut unterhalten, weshalb auch in den kommenden Jahren mit tiefen Unterhaltskosten zu rechnen ist. Wie in den Vorperioden wurde auch im 2019 erneut der steuerlich maximal zulässige Betrag in den Erneuerungsfonds eingelegt.

Betriebsergebnis vor Finanzerfolg

Der Personalaufwand Verwaltung / Vorstand ist im 2019 leicht gestiegen, da keine buchhalterische Umlage der Lohnanteile auf die Baukonti vorgenommen wurde. Im Vergleich mit anderen Wohnbaugenossenschaften dürfen wir stolz auf unsere schlanke und effizient organisierte Geschäftsstelle sein. Der Verwaltungsaufwand ist wegen aufwändigen, rechtlichen Abklärungen bezüglich eines Baumangels in der Siedlung Schauenberg leicht höher ausgefallen.

Dank der guten Finanzlage war es auch im 2019 möglich, die steuerlich maximal zulässige Summe von 1% der Anlagewerte der Gebäude abzuschreiben. Zusätzlich bildeten wir im Berichtsjahr eine Wertberichtigung zur Restabschreibung der Liegenschaft Nordstrasse 174, Zürich, auf den ursprünglichen Landwert. Diese Rückstellung von CHF 187 622 wird in der Bilanz in der Position Wertberichtigungen Immobilien summiert.

Betriebsergebnis vor Steuern

Wie im letzten Geschäftsbericht angekündigt, konnten wir das tiefe Zinsumfeld bei Refinanzierungen gut nutzen. Der durchschnittliche Zinssatz unserer Hypotheken wurde weiter reduziert, sodass auch der Finanzaufwand im Vergleich zum Vorjahr markant gesenkt werden konnte. Dank der Partizipation an der langfristigen Anleihe kann auch auf längere Sicht mit vergleichsweise tiefen Zinskosten gerechnet werden.

Jahresgewinn

Im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung unserer Genossenschaft wurde das Immobilieninvestitionskonto im 2019 zulasten der laufenden Rechnung um CHF 1.75 Mio. auf CHF 11.5 Mio. aufgestockt. Die Einlagen im Immobilieninvestitionskonto ermöglichen uns auch in Zukunft gesund und qualitativ zu wachsen und bei einer Opportunität am Markt mithalten zu können.

Im Berichtsjahr erhielten wir vom Bundesamt für Strassen (ASTRA) die dritte von drei Raten à CHF 1 Mio. für den Gebäudeabbruch der Siedlung Tulpenweg, Zürich. Die Vereinbarung aus dem Jahr 2014 betreffend die Entschädigung der abzubrechenden Häuser wurde damit erfüllt. Das Verfahren bezüglich der restlichen in der damaligen Planaufgabe befindlichen Liegenschaften sowie des dauernden Landerwerbs ist noch hängig.

Der Vorstand beantragt, das Genossenschaftskapital im Jahr 2019 mit 1.5 % zu verzinsen. Dies entspricht dem höchstzulässigen Zinssatz gemäss Statuten. In die freiwilligen Gewinnreserven sollen CHF 500 000 eingelegt werden. Der verbleibende Überschuss ist auf das neue Jahr zu übertragen.

Bilanz per 31. Dezember 2019

AKTIVEN	2019 CHF	2018 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	9 247 887.63	7 149 261.37
Kurzfristige Anlagen als Liquiditätsreserve	194 447.30	244 427.80
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern	29 659.35	16 032.95
./.. Delkredere	- 14 700.65	- 16 356.80
Noch zu verrechnende Heiz-/Nebenkosten	328 893.95	364 904.25
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	1 425 061.90	59 599.95
Total Umlaufvermögen	11 211 249.48	7 817 869.52
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	94 705.60	74 705.60
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	142 187.75	184 570.25
Immobilien		
Landwert	15 329 649.00	15 329 649.00
Gebäude auf eigenem Boden	113 301 184.25	113 301 184.25
./.. Wertberichtigungen Immobilien	- 23 061 914.40	- 21 740 123.40
Gebäude im Baurecht	49 390 608.75	49 390 608.75
./.. Wertberichtigung für Heimfall	-11 237 178.00	- 10 989 975.00
Bauland und Landreserven	1.00	1.00
Baukonten	744 678.25	191 709.25
Total Anlagevermögen	144 703 922.20	145 742 329.70
TOTAL AKTIVEN	155 915 171.68	153 560 199.22

PASSIVEN	2019	2018
	CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	10 933 350.00	3 333 350.00
gegenüber Mietern/Genossenschaftlern	68 645.68	46 770.68
Passive Rechnungsabgrenzungen	2 270 410.45	2 492 807.35
Total kurzfristiges Fremdkapital	13 272 406.13	5 872 928.03
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Mietern/Genossensch. (Depositenk./Darlehen)	20 382 367.31	18 635 951.58
Hypotheken/Darlehen Dritte	73 296 475.00	84 539 825.00
Rückstellung Baunachträge Ersatzneubau Obsthalde	140 292.45	180 000.00
Erneuerungsfonds	27 238 534.05	24 968 276.05
Total langfristiges Fremdkapital	121 057 668.81	128 324 052.63
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	3 673 300.00	3 651 900.00
Genossenschaftsanteile ohne Wohnungen	398 800.00	399 800.00
Immobilieninvestitionskonto	11 500 000.00	9 750 000.00
Genossenschaftsfonds	317 994.85	267 994.85
Gesetzliche Gewinnreserve	835 000.00	799 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	3 478 718.00	3 328 718.00
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	918 744.81	687 261.12
Jahresgewinn	462 539.08	478 544.59
Total Eigenkapital	21 585 096.74	19 363 218.56
Total PASSIVEN	155 915 171.68	153 560 199.22

Erfolgsrechnung

für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr

	2019 CHF	2018 CHF
Betrieblicher Ertrag		
Liegenschaftenertrag		
Sollmietertrag	11 018 711.45	10 997 534.95
Nebenkostenverrechnungen	432 545.30	455 033.10
./. Leerstände	- 77 515.40	- 83 170.65
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	- 11 795.95	- 1 910.70
Übrige betriebliche Erträge	73 062.10	75 781.50
Total Betrieblicher Ertrag	11 435 007.50	11 443 268.20
Liegenschaftenertrag		
Laufender Unterhalt	- 1 480 062.80	- 1 269 056.70
Erneuerungsfondseinlagen	- 2 270 258.00	- 2 277 130.00
Abgaben, Gebühren, Liegenschaftensicherungen	- 559 905.60	- 614 903.20
Nebenkostenaufwand	- 309 374.50	- 314 271.50
Personalaufwand Unterhalt	- 624 630.15	- 663 911.90
Total Liegenschaftenertrag	- 5 244 231.05	- 5 139 273.30
Bruttogewinn	6 190 776.45	6 303 994.90
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	- 693 893.75	- 620 890.10
Verwaltungsaufwand	- 190 277.62	- 162 176.09
Genossenschaftler- / Kommunikationsaufwand	- 188 711.90	- 249 369.22
Sonstiger betrieblicher Aufwand	- 57 977.90	- 41 806.40
Abschreibungen Liegenschaften	- 1 568 994.00	- 1 379 056.00
Abschreibungen Mobilien	- 51 891.95	- 54 169.50
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	3 439 029.33	3 796 527.59
Finanzaufwand	- 1 683 742.90	- 1 837 990.15
Übriger Finanzertrag	2 541.50	2 430.20
Betriebsergebnis vor Steuern	1 757 827.93	1 960 967.64
Einlage Immobilieninvestitionskonto	- 1 750 000.00	- 2 000 000.00
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	1 000 000.00	1 110 000.00
Direkte Steuern	- 545 288.85	- 592 423.05
Jahresgewinn	462 539.08	478 544.59

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten unter Berücksichtigung der Wertverluste und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode, abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden als «Mieter» bezeichnet. Auf ein Separieren der Mieter, die nicht Genossenschafter sind, wurde aus Gründen der Relevanz verzichtet.

Bei grösseren Beträgen sind Bezüge aus der Depositenkasse innerhalb von sechs Monaten kündbar. Trotzdem betrachten wir die Einlagen in die Depositenkasse als langfristiges Fremdkapital, da dies dem Grundgedanken der Depositenkasse entspricht und auch im Sinne der Mehrheit aller Einleger ist.

Hypotheken und Darlehen werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierungen betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Vorgesehene und im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Auf den separaten Ausweis der Verbindlichkeiten der Depositenkasse gegenüber Genossenschaftern und Organen wurde verzichtet. Diese Einlagen wurden nicht infolge der Funktion der jeweiligen Personen geleistet, sondern in Verbindung mit Rechten der Genossenschaft.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2019 CHF	2018 CHF
Baukonten		
Ersatzneubau Siedlung Tulpenweg, Zürich Schwamendingen	259 709.45	167 360.95
Neubau Schachenweg, Hedingen	231 562.10	24 348.30
Ersatzneubau Nordstrasse, Zürich Wipkingen	28 406.70	0.00
Flachdachsanie rung Siedlung Schauenberg, Zürich Affoltern	225 000.00	0.00
Total Baukonten	744 678.25	191 709.25
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	919 606.20	906 825.35
HK/NK-Akontozahlungen	407 864.50	407 493.50
Abgrenzung für Tankrevisionen etc. (HK-Abrechnungen)	209 988.60	196 488.60
Abgrenzung für Steuerrestanzen	365 000.00	523 000.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	367 951.15	458 999.90
Total passive Rechnungsabgrenzungen	2 270 410.45	2 492 807.35
Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	19 088 136.00	17 599 556.00
Ordentliche Einlagen	1 481 708.00	1 488 580.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar	5 880 140.05	5 091 590.05
Ordentliche Einlagen	788 550.00	788 550.00
Bestand am 31. Dezember	27 238 534.05	24 968 276.05
Wertberichtigung für Heimfallentschädigung		
	Einlage in CHF	
Schauenberg	197 000.00	10 400 366.00
Bodenacker	50 203.00	836 812.00
Bestand am 31. Dezember	11 237 178.00	10 742 772.00

	2019 CHF	2018 CHF
Entschädigung der Organe		
Vorstand (im Personalaufwand Verwaltung enthalten)		
– Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungs- reglement der Stadt Zürich	86 913.00	86 913.00
– Entschädigung für bauliche Aktivitäten wie Bauleitung und Projektaufträge	73 145.00	66 712.00
– Entschädigung für weitere Tätigkeiten (inkl. Redaktion Süd-Ost Post)	10 904.00	10 955.00
Total Entschädigung der Organe	170 962.00	164 580.00
Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft) (im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten)	12 486.25	11 790.90
Zinsaufwand		
Baurechtszinsen	246 068.00	287 007.15
Verzinsung Depositenkasse	291 747.80	257 300.60
Übrige Darlehens-/ Anleihens-/ Hypothekarzinsen	1 145 927.10	1 293 682.40
Total Zinsaufwand	1 683 742.90	1 837 990.15

	2019	2018
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)		
Die Stellen bestanden am Bilanzstichtag aus vier Mitarbeitern in der Geschäftsstelle und vier Mitarbeitern im Unterhalt sowie zwanzig weiteren beschäftigten Personen in Nebenämtern.	zwischen 10 und 50	zwischen 10 und 50
	2019 CHF	2018 CHF
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge	5 192 014.17	5 690 533.60
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Nettobuchwert der verpfändeten Liegenschaften	144 467 028.85	145 483 053.85
darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell	145 247 000.00	135 247 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	113 182 000.00	108 182 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherung der Baurechtszinsen	1 390 000.00	1 390 000.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	30 675 000.00	25 675 000.00
in Anspruch genommene Kredite	84 229 825.00	87 873 175.00
Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen zur Erfolgsrechnung		
Entschädigung Gebäudeabbruch Tulpenweg/-strasse, Zürich	1 000 000.00	1 000 000.00
Auflösung zu hohe Rückstellung Genossenschaftsanlass	0.00	110 000.00
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	1 000 000.00	1 110 000.00
Firma und Sitz: Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich		
Unternehmensidentifikation: CHE-101.354.760		

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

per 31. Dezember 2019

	2019 CHF	2018 CHF
Gewinnvortrag	918 744.81	687 261.12
Jahresgewinn	462 539.08	478 544.59
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	1 381 283.89	1 165 805.71
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	36 000.00
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	500 000.00	150 000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile mit 1.5%	61 160.00	61 060.90
Vortrag auf neue Rechnung	820 123.89	918 744.81
Total verfügbarer Bilanzgewinn	1 381 283.89	1 165 805.71

Auf die Äufnung der gesetzlichen Gewinnreserven kann verzichtet werden, weil diese bereits im Sinne von Art. 860 OR einen Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmachen.

Präsident: Urs Hauser



Finanzverantwortlicher: Fabio Brunetto





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 Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Fondsrechnungen der Baugenossenschaft Süd-Ost für das am 31. Dezember 2019 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. Februar 2020

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2019

Liegenschaft	Anzahl Whg./EFH	Bezug	Anlagekosten Buchwert inkl. Land	Anlagekosten Landwert	Netto- Anlagewert	Gebäude- versicherungs- wert
Tulpenweg		Rückbau	403 471	403 471	0	0
Luegisland	54	1949	5 634 473	154 332	5 480 141	12 520 000
Überlandstrasse	30	1981	6 325 570	151 230	6 174 340	10 843 400
Wehntalerstrasse	53	1948	7 162 156	157 635	7 004 521	15 585 000
Obsthalde	45	2017/2018	24 750 000	115 800	24 634 200	22 280 000
Primel/Erchenbühl	18	1950	2 602 774	71 000	2 531 774	4 726 100
Affoltern am Albis	46	1968	6 451 137	527 814	5 923 323	11 804 000
Im Holzerhurd 46–52	105	1971/2013	29 479 865	2 281 783	27 198 083	29 400 000
Furttalstr. 76+78	16	1955	4 753 568	2 160 000	2 593 568	3 845 000
Furttalstr. 68	1		1 251 310	312 500	938 810	560 000
Schauenberg	200	1974	39 350 038	0	39 350 038	67 415 000
Hedingen	51	1992	16 004 161	1 018 443	14 985 718	18 612 100
Probstei	53	1999	21 813 696	7 475 979	14 337 717	16 741 200
Bodenacker	32	2002	10 040 571	0	10 040 571	11 440 000
Nordstrasse	3		756 413	189 103	567 310	825 000
Wehntalerstr. 395/397	2	1929	1 242 240	310 560	931 680	1 254 000
Total	709		178 021 442	15 329 649	162 691 793	227 850 800

Überbautes Land (ohne Land im Baurecht)

Zürich-Schwamendingen	37 976.2 m ²
Zürich-Affoltern (Obsthalde)	17 101.6 m ²
Im Holzerhurd 46–52, Zürich	9 459.6 m ²
Furttalstrasse 76+78, Zürich	1 440.0 m ²
Furttalstrasse 68, Zürich	392.0 m ²
Affoltern am Albis	6 161.0 m ²
Hedingen	12 779.0 m ²
Nordstrasse	565.0 m ²
Wehntalerstrasse	706.0 m ²

Landwirtschaftliches Land

Hedingen	3 775.0 m ²
----------	------------------------

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2019

Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern

Siedlung	Bezug	Anzahl MFH / EFH	Wohnungen							
			1 Zimmer	2 Zimmer	2.5 Zimmer	3 Zimmer	3.5 Zimmer	4 Zimmer	4.5 Zimmer	5.5 Zimmer
Tulpenweg		Rückbau								
2 Wehntalerstrasse	1948	8/5				25		23		
3 Obsthalde	2017	11		1			15		18	11
4 Luegisland	1949	9		8		23	23			
5 Erchenbühl/Primelstrasse	1950	4				9		9		
6 Affoltern am Albis	1968	5		14		18		14		
7 Im Holzerhurd 46-52	1971/2013	4	12		64		16		13	
8 Furttalstrasse 76+78	1955	2	4		2	3	5	2		
9 Furttalstrasse 68		0/1								
10 Schauenberg	1974	25			56		68		52	24
11 Überlandstrasse	1947/1981	5				12	3	3	6	6
12 Hedingen	1992	8			4		13		22	12
13 Probstei	1999	6	2		10		11		15	15
14 Bodenacker	2002	2	1				11		15	5
15 Nordstrasse		1				2		1		
Wehntalerstrasse	1929	0/2								
Total		90/8	19	23	136	92	165	52	141	73



Wohnungen
in Einfamilienhäusern

übrige Mietobjekte

4-5 Zimmer	5 Zimmer	Total Wohnungen	Autoabstellplätze in Garagen	Autoabstellplätze im Freien	Bastelräume	gewerbliche Räume
5		53	4	30	5	3
		45	47		4	2
		54			1	
		18	5	1	2	
		46	23	18	4	
		105	65		2	
		16	5	10		3
	1	1				
		200	199	43	21	6
		30	32	3	2	
		51	65	2	27	1
		53	51		12	
		32	31		9	
		3				
1	1	2				
6	2	709	527	107	89	15

Leerstehende Wohnungen
am 31. Dezember 2019: 0

Leerstehende EFH
am 31. Dezember 2019: 0





↶

Peter Strickler – der Rasante

«Der wichtigste Grund, warum mich das Motorradfahren begeistert, ist eigentlich erdenklich einfach: Es macht mir Spass! Quasi als Zugabe kommt der gute Ausgleich zum Alltagsleben.»

↑

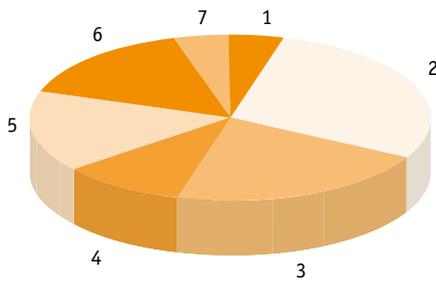
Katja Rauch – die Geniesserin

«Genuss und Lebensfreude! Diese Gefühle stehen für mich klar im Vordergrund beim Klarinettenspiel. Doch ich mag auch die Herausforderung beim Lernen neuer Stücke.»

Geldflussrechnung 2019

	2019 CHF	2018 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	462 539.08	478 544.59
Abschreibungen	1 620 885.95	1 433 225.50
Zuweisungen in Erneuerungsfonds	2 270 258.00	2 277 130.00
Zuweisung in Immobilieninvestitionskonto	1 750 000.00	2 000 000.00
Zu-/Abnahme Forderungen und Festgelder	70 708.25	144 513.85
Zu-/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	7 621 875.00	- 247 759.95
Zu-/Abnahme Aktive Abgrenzungen	- 1 365 461.95	12 081.70
Zu-/Abnahme Passive Abgrenzungen	- 222 396.90	
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	12 208 407.43	6 097 735.69
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Sachanlagen	- 2 341 296.30	- 30 691 626.20
Investitionen in Mobilien	- 9 509.45	- 21 149.00
Desinvestitionen von Sachanlagen	1 788 327.30	26 381 395.30
Desinvestitionen/Investitionen von Finanzanlagen	- 20 000.00	350 000.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 582 478.45	- 3 981 379.90
Finanzierungsbereich		
Finanzierung durch Hypotheken/Darlehen	18 000 000.00	0.00
Definanzierung von Hypotheken/Darlehen	- 29 243 350.00	- 2 848 350.00
Zu-/Abnahme der Depositenkasse	1 746 415.73	3 019 088.55
Zu-/Abnahme des Genossenschaftskapitals	20 400.00	- 25 800.00
Auflösung Rückstellung Genossenschaftsanlässe	0.00	- 350 000.00
Abnahme Rückstellung Ersatzneubau Obsthalden	- 39 707.55	180 000.00
Aufstockung Genossenschaftsfonds	50 000.00	50 000.00
Definanzierung/Finanzierung durch Fondsentnahmen	0.00	0.00
Definanzierung durch Verzinsung Anteilscheine	- 61 060.90	- 58 473.10
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 9 527 302.72	- 33 534.55
Veränderung Flüssige Mittel	2 098 626.26	2 082 821.24
Flüssige Mittel per 1.1.	7 149 261.37	5 066 440.13
Veränderung Flüssige Mittel	2 098 626.26	2 082 821.24
Flüssige Mittel per 31.12.	9 247 887.63	7 149 261.37

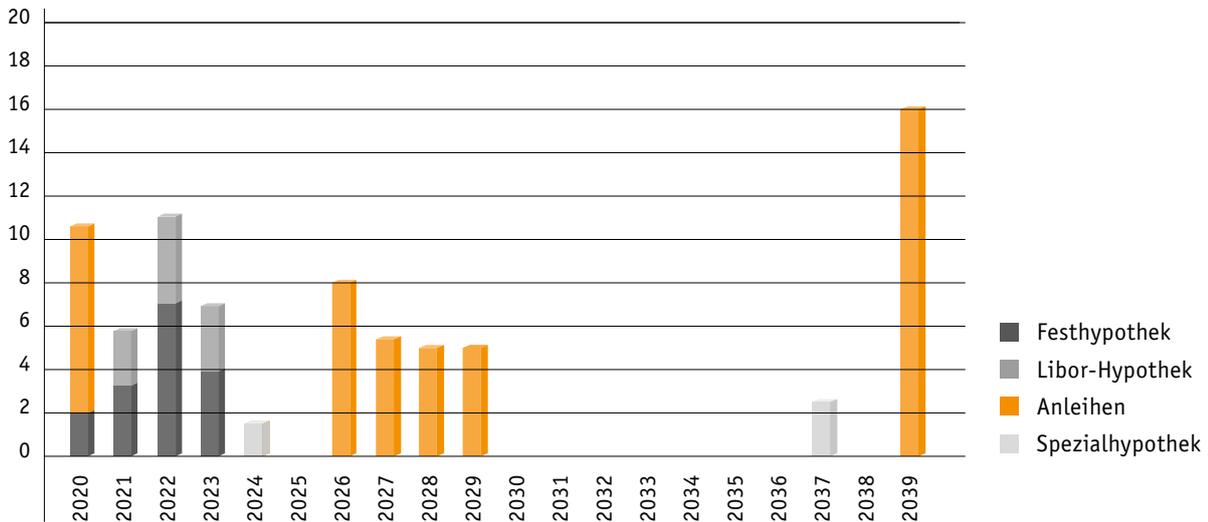
Verwendung des Mietfrankens



1	Steuern	4.67 %
2	Unterhalt, Reparaturen, Abgaben	28.48 %
3	Erneuerungsfonduzuweisung	21.38 %
4	Verwaltung, übrige Kosten	9.96 %
5	Kapital- und Baurechtszinsen	15.88 %
6	Abschreibungen	15.27 %
7	Betriebserfolg	4.36 %
Total		100.00 %

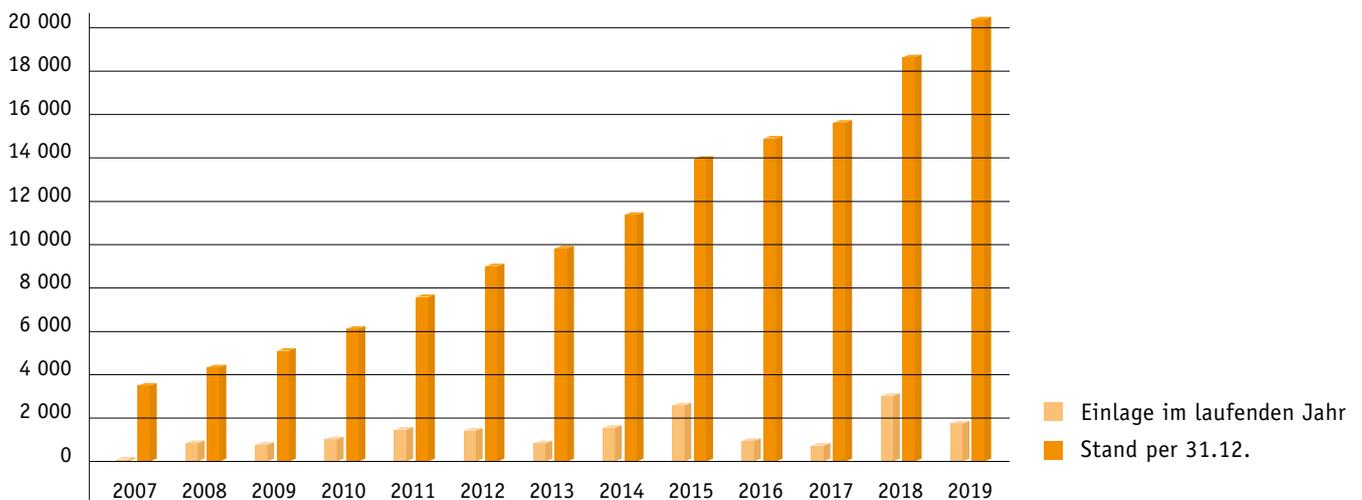
Anschlussfinanzierungen nach Jahr und Art

Mio. CHF



Entwicklung der Depositenkasse seit 2007

Tausend CHF



Genossenschaftsorgane

Vorstand

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> * Urs Hauser | <ul style="list-style-type: none"> Präsident Präsident der Geschäftskommission | <ul style="list-style-type: none"> Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich |
| <ul style="list-style-type: none"> ◦ Christian Balsiger | <ul style="list-style-type: none"> Vizepräsident | <ul style="list-style-type: none"> Kaltackerstrasse 35, 8908 Hedingen |
| <ul style="list-style-type: none"> ◦ Andrea Barben | <ul style="list-style-type: none"> Präsident der Baukommission | <ul style="list-style-type: none"> Stapferstrasse 27, 8006 Zürich |
| <ul style="list-style-type: none"> ◦ René Geiser | <ul style="list-style-type: none"> | <ul style="list-style-type: none"> Primelstrasse 19, 8046 Zürich |
| <ul style="list-style-type: none"> * Andreas Gysi | <ul style="list-style-type: none"> | <ul style="list-style-type: none"> Brunastrasse 54, 8002 Zürich |
| <ul style="list-style-type: none"> * Teresa Ruffo Tami | <ul style="list-style-type: none"> | <ul style="list-style-type: none"> Probsteistrasse 119a, 8051 Zürich |
| <ul style="list-style-type: none"> ◦ Mira Porstmann | <ul style="list-style-type: none"> Delegierte der Stadt Zürich | <ul style="list-style-type: none"> Käferholzstrasse 28, 8057 Zürich |
| <ul style="list-style-type: none"> * Mitglied der Geschäftskommission | <ul style="list-style-type: none"> | <ul style="list-style-type: none"> |
| <ul style="list-style-type: none"> ◦ Mitglied der Baukommission | <ul style="list-style-type: none"> | <ul style="list-style-type: none"> |

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
Markus Harsch Leitender Revisor

Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich

Geschäftsstelle

Geschäftsführer

Fabio Brunetto

044 325 30 45

Leiter Bau und Unterhalt

André Mäder

044 325 30 49

Immobilienbewirtherin

Clarissa Opprecht

044 325 30 40

Sachbearbeiterin

Fränzi Mändle

044 325 30 40

Hauswartung (vollamtlich)

Martin Fischer	Siedlungen Überlandstrasse, Tulpenweg, Luegisland, Probstei	079 500 36 38
Michael Schönenberger	Siedlungen Obsthalde, Im Holzerhurd, Furttalstrasse	079 500 36 40
Kurt Gerber	Siedlungen Hedigen, Schauenberg und Bodenacker	079 500 36 37
Rolf Kern	Aussenanlagen von allen Siedlungen	079 500 36 39

Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Siedlung Obsthalde

Fredi Vonderschmitt, Wehntalerstrasse 415, 8046 Zürich

Siedlung Affoltern am Albis

Martin Wyser, Zwillikerstr. 7, 8910 Affoltern am Albis

Siedlung Schauenberg

Valentin Mäder, Lerchenhalde 57, 8046 Zürich

Siedlung Hedingen

Michèle Hasler, Fliederstr. 5, 8908 Hedingen

Siedlung Probstei

Irene Strickler, Probsteistr. 119, 8051 Zürich

Siedlung Bodenacker

Melanie Steiner, Bodenacker 12, 8046 Zürich

Hanna Ruckstuhl, Bodenacker 10, 8046 Zürich

Siedlung Im Holzerhurd

Giuseppe Mancino, Im Holzerhurd 48, 8046 Zürich

Als Mieter unserer Genossenschaft empfehlen sich folgende Geschäfte:

H.P. Büchi Grabmal-Atelier	Wehntalerstrasse 405, 8046 Zürich	044 371 19 91
Jürg Meyer Theater und Comedy	Lerchenhalde 67, 8046 Zürich	044 371 28 38 und 079 404 16 02
Züriwart AG Hauswartdienste	Lerchenhalde 69, 8046 Zürich	044 372 38 38
MAX Innovation GmbH Elektroinstallationen	Lerchenhalde 71, 8046 Zürich	043 233 56 56
Brennöfen MICHEL Keramikbedarf	Lerchenhalde 73, 8046 Zürich	044 372 16 16
Klip & Klar Reinigungen GmbH	Lerchenberg 2, 8046 Zürich	044 371 17 16 und 079 392 91 15

Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft Süd-Ost

Redaktion: Fabio Brunetto, Andrea Barben, Urs Hauser, Teresa Ruffo Tami, Christian Balsiger

Lektorat: Barbara Tänzler, Text am Wasser, Zürich

Gestaltung und Realisation: Thomas Lehmann, Graphic Design, Zürich

Fotos: Irene Strickler, Visualisierung Neubau Schachenweg: Mirlo Urbano Architekten GmbH

Druck: K-Production AG, Zürich

Baugenossenschaft Süd-Ost
Dübendorfstrasse 217
8051 Zürich
T 044 325 30 40
F 044 325 30 43
info@sued-ost.ch
www.sued-ost.ch