



Wichtigstes in Kürze

Portfolio

Anzahl Liegenschaften MFH/EFH	90/8
Anzahl Wohnungen	719
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF 191 676 683
Liegenschaften (Nettobuchwert)	CHF 152 048 913

Finanzen

	CHF
Sollmietertrag (inkl. NK)	11 276 151
Jahresgewinn	245 494
Bilanzsumme	156 669 061
Genossenschaftsanteile	4 111 500
Eigenkapital	27 324 869
Fremdkapital	129 344 192
Erneuerungsfonds	35 637 584
Depositenkasse	21 996 089

Inhalt

Jahresbericht 2023

4	Geschäftsbericht 2023
6	Siedlungskommissionen
9	Geschäftskommission
12	Planungs- und Baukommission
18	Finanzen

Jahresrechnung 2023

20	Bilanz 2023
22	Erfolgsrechnung 2023
23	Anhang zur Jahresrechnung
27	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
28	Bericht der Revisionsstelle

Titelbild:

Der Siko-Kapitän Martin Wyser weibelt für den traditionellen Raclette-Schmaus.

Weitere Siko-Mitglieder: Susi Schweizer, Denise Arregoces Barros und Miguel Camilo.

Ein «Chef» hat Durchhaltewillen

Seit sieben Jahren leitet Martin Wyser, Informatiker und Velofahrer aus Leidenschaft, die Siko Affoltern am Albis. Zum Jahresende lud er wie stets ins Siedlungslokal zum traditionellen Raclette-Schmaus. Rückmeldungen trafen jedoch nur spärlich ein. So rührte der Siko-Obmann kurz vor dem Anlass noch einmal persönlich die Werbetrummel, und das mit bemerkenswertem Resultat. «Über 20 Leute sind so noch zusammengekommen», meldet er zufrieden zurück. Der Aufwand sei es wert gewesen, bekräftigt er: «Ich wohne und lebe lieber in einer Siedlung, wo man sich kennt.»

Zusätzliche Informationen

29	Verzeichnis der Liegenschaften
30	Verzeichnis der Mietobjekte
33	Geldflussrechnung 2023
34	Verwendung des Mietfrankens / Aufteilung Fremdkapital
35	Anschlussfinanzierungen / Depositenkasse
36	Genossenschaftsorgane
37	Geschäftsstelle
38	Vorsitzende der Siedlungskommissionen
39	Als gewerbliche Mieterschaft empfehlen sich

Seit 80 Jahren für zahlbaren Wohnraum

Geschäftsbericht 2023

Urs Hauser, Präsident

Seit 80 Jahren gibt es die Baugenossenschaft Süd-Ost. 80 Jahre – das ist ein ganzes Leben.

Seit der Gründung unserer Baugenossenschaft am 13. November 1943 hat sich vieles verändert. Eine der grössten Veränderungen lässt sich wohl am Mietzins festmachen: In den Anfangsjahren kostete eine 3-Zimmer-Wohnung an der Überlandstrasse (1. Etappe mit sechs Häusern) zwischen CHF 1260 und CHF 1380 pro Jahr. Das bedeutete eine Monatsmiete von knapp über CHF 100.

Zu den Kernaufgaben der BG Süd-Ost zählen das Erstellen, der Erhalt und die Bewirtschaftung von zahlbarem Wohnraum. Das hat sich in den 80 Jahren nicht verändert. Heute kostet beispielsweise eine 4,5-Zimmer-Wohnung in Schwamendingen durchschnittlich CHF 1250 pro Monat. Damit liegen unsere Mieten gut ein Drittel unter den Bestandesmieten dieser Region. Viele unserer Mitglieder sind auf diesen zahlbaren Wohnraum angewiesen. Bei über einem Drittel unserer Genossenschafter*innen beträgt das monatliche Haushaltseinkommen CHF 6000 oder weniger.

Die Mieten der Wohnbaugenossenschaften sind in der Schweiz durchschnittlich um 20 % tiefer als die Marktmieten. Im Gegensatz zur Marktmiete dürfen Genossenschaften mit der Kostenmiete nur die tatsächlich anfallenden Kosten (inklusive Rückstellungen) decken. Damit verzichten gemeinnützige Wohnbauträgerschaften auf Gewinnstreben. Diesen Grundsatz praktiziert die BG Süd-Ost bereits seit 80 Jahren, aktuell auch bei der Grossüberbauung am Tulpenweg, wo wir für unterschiedliche

Zielgruppen langfristig preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen werden.

Die Arbeit für die BG Süd-Ost ist eine schöne und wertvolle Aufgabe. Ich bin dankbar für das grosse Engagement, mit dem sich meine Vorstandskolleg*innen für guten und bezahlbaren Wohnraum einsetzen. Besonders danken möchte ich den beiden im Berichtsjahr zurückgetretenen Vorstandsmitgliedern Christian Balsiger und René Geiser. Sie haben über Jahrzehnte hinweg wesentlich zu einer positiven und nachhaltigen Entwicklung unserer Baugenossenschaft beigetragen.

Weiter möchte ich an dieser Stelle unserem Geschäftsführer Fabio Brunetto, unserem wertvollen Team und allen, die sich in irgendeiner Form für unsere Baugenossenschaft eingesetzt haben, meine Wertschätzung zum Ausdruck bringen. Sie alle tragen dazu bei, dass die BG Süd-Ost sowohl heute wie auch in Zukunft vielen Menschen zahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen kann.



*Die Siko-Schauenberg-Delegation als Pizzabäcker*innen mit Fabian Brüttsch, Pinar Atabey, Valentin Mäder, Christoph Reimann, Gresa Kasëmi, Jürg Vontobel, Christine Niedermeier und Dimitry Shalaev (v.l.n.r.). Ebenfalls in der Siko: Irina Filippova.*

Siko Schauenberg: Das Ende einer Männerbastion

Von den Anfängen abgesehen, war die Siko Schauenberg jahrelang ausschliesslich männerlastig. Seit zehn Jahren hält mit Gresa Kasëmi eine Frau die Stellung in der Männerbastion. Jetzt ist mit Pinar und Christine zusätzlicher Frauenpower dazugestossen.

Zum Fototermin hat die Siko den Pizzofen tüchtig eingehetzt und einmal mehr ihre Gastgeberqualität bewiesen: Kaum waren die Fotos im Kasten, gabs auch schon knusprig-heisse Pizzastücke, was zeigt: Die Schauenberg-Siko-Leute waren gute Ofenbauer und sind ebenso prima Pizzabäcker und -bäckerinnen.

Unsere Siedlungskommissionen im Fokus

Irene Stricker, Vizepräsidentin der
Geschäftskommission

Im September durfte ich geschäftlich an einer Veranstaltung über Freiwilligenarbeit teilnehmen. Dabei wurde ich von einer Referentin überrascht, die begeistert von ihrer langjährigen Erfahrung im Pinguine-Zählen berichtete. Ja, richtig gehört, Pinguine! Die Vielfalt der Freiwilligenarbeit kennt offensichtlich keine Grenzen. Und entgegen den Erwartungen hat die Bereitschaft zur Freiwilligenarbeit nicht abgenommen, wohl aber der Wille, sich in bestehenden Organisationen zu verpflichten.

Dies spüren auch die meisten Siedlungskommissionen, sei es bei der Suche nach neuen Mitgliedern oder bei teilweise rückgängigen Besucherzahlen an Siedlungsanlässen. Trotzdem möchte die BG Süd-Ost am Konzept der Siedlungskommissionen festhalten: Gemeinsame Aktivitäten fördern die Toleranz, das gegenseitige Verständnis und die nachbarschaftliche Hilfsbereitschaft. Aus dem Bedürfnis nach Gemeinschaft heraus hat unsere neueste Siedlung am Schachenweg in Hedingen Ende Jahr eine eigene Siko gegründet.

Natürlich sind Siedlungskommissionen nicht das einzige Instrument für die Pflege der Nachbarschaft. Aber sie bieten mindestens einmal im Jahr die Möglichkeit für einen unverbindlichen Austausch. Die Auszahlung des jährlichen Siko-Budgets ist übrigens an drei Voraussetzungen geknüpft: Organisation eines Siedlungsfests, Vermietung des Siedlungslokals und die Teilnahme am jährlichen Siko-Jahrestreff. Ansonsten steht es den Kommissionen frei, wie sie über den Jahresbetrag verfügen. Selbstverständlich

sollen sie sich auch selbst etwas gönnen, sei es ein feines Essen oder einen Ausflug.

Die Arbeit in der Siko ist und bleibt Freiwilligenarbeit. Der Lohn ist die Wirksamkeit des Engagements und hoffentlich die Freude über einen gelungenen Anlass. Unsere Geschäftsstelle und der Vorstand zeigen Wertschätzung, indem wir Siedlungskommissionen einen Informationsvorsprung geben und ihnen Mieterwechsel frühzeitig avisieren. Bei der Realisierung von neuen Projekten sind die Sikos unsere ersten Ansprechpartnerinnen.

Lesen Sie auf den folgenden Seiten, was unsere Siko-Mitglieder motiviert, und wie sie sich an die veränderten Umstände anpassen. Die Kreativität kennt da keine Grenzen. In diesem Sinne ein ganz herzliches Dankeschön an alle Siedlungskommissionen, aber auch an alle anderen, die sich für ihre Nachbarschaft engagieren.

Das hätte ich fast vergessen, die Pinguine werden übrigens zu Hause in der warmen Stube gezählt: Die registrierten «Pinguinzähler» erhalten aus der Antarktis Online-Bilder mit Pinguinen und machen sich so an ihre Arbeit. Dies erinnerte mich an unsere ersten Siedlungsfeste, da hatte ich jeweils am nächsten Tag die Besucher*innen auf den Fotos gezählt. Ob sich die Gewohnheiten der Pinguine auch verändert haben, ist mir jedoch nicht bekannt.



Die Siko Probstei, leicht geschrumpft und dennoch voller Tatendrang): Marion Hebeisen, Anna Speck (Präsidentin), Francesca Balmelli und Sibille Hartmann (v.l.n.r.). Nicht auf dem Foto: Ramona Isler.

Siedlung und Siko Probstei feiern 2024 das 25-Jahr-Jubiläum

Veränderung kann sowohl bedrohlich als auch inspirierend sein. Eines aber gilt: Es bleibt sowieso nichts, wie es ist! 1999 herrschte in der Neubausiedlung Probstei Pioniergeist: Viele junge Familien zogen gemeinsam ein. Eine Siedlungskommission wurde gegründet. Tempi passati: Die Kinder aus der Pionierzeit sind erwachsen, ausgezogen, einige allein oder mit eigener Familie wieder zurückgekehrt. Zu Letzteren gehört auch Anna Speck, die mit Engagement den Siko-Vorsitz übernommen hat und ihn mit Gleichgesinnten prägen wird. Go for it, Anna!



Ein vergnügtes Siko-Team an der Fliederstrasse in Hedingen: Präsidentin Michèle Hasler mit Paola (links) und Kathrin (rechts).

Hedinger Siko Fliederstrasse startet heiter ins 2024

«Rire, c'est bon pour la santé!» (Lachen ist gesund!): Wer erinnert sich nicht an den Rat von alt Bundesrat Schneider-Ammann, der vor sieben Jahren schweizweit für Gelächter gesorgt hatte? Dabei enthielt doch die Aussage des Magistraten einen wahren Kern. Beim Fototermin für diesen Bericht ging es heiter zu und her. Und dank der aufgeräumten Stimmung lief es auch mit dem Vorbereiten ruckzuck! Beim Eintreffen der Gäste war alles hergerichtet. Und da die gute Laune eh mit Lachen verwandt ist, wurde aus dem Neujahrsapéro ein durch und durch fröhlicher Anlass.

Geschäftskommission

Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Geschäftsjahr 2023

Im Berichtsjahr setzte die Geschäftskommission ihr Augenmerk auf die betrieblichen Aufgaben des Bauprojekts Erneuerung Siedlung Tulpenweg in Schwamendingen. Hier wird die BG Süd-Ost bis ca. 2028 rund 180 Wohnungen erstellen.

Wir freuen uns über die vertragliche Einigung mit Immobilien Stadt Zürich (IMMO), der dem Tulpenweg einen Doppelkindergarten beschert und damit die Attraktivität und Relevanz der Siedlung unterstreicht. Der Kindergarten ist im 1. OG des Punkthauses vorgesehen und liegt unmittelbar über den geplanten neuen Büroräumlichkeiten der BG Süd-Ost und dem grosszügigen Eingangsbereich des Hochhauses mit Aufenthaltsmöglichkeit.

Inzwischen wurde der Finanzierungsplan für den Erneuerungsbau finalisiert. Sobald der endgültige Kostenvoranschlag vorliegt und wir die Baubewilligung erhalten haben, werden wir – basierend auf der Analyse – eine Ausschreibung des Hypothekarbedarfs vornehmen. Der Vorstand der BG Süd-Ost hat sich im Rahmen seiner Jahresretraite mit der Frage beschäftigt, welche weiteren Nutzungen des Neubaus für seine Bewohnenden attraktiv sein könnten.

Im vergangenen Jahr 2023 wurde erstmals eine **Erhöhung des Referenzzinssatzes** verzeichnet. Zunächst stieg er im Juni von 1.25% auf 1.5%, gefolgt von einer weiteren Anhebung im Dezember auf 1.75%. Die sichtliche Erhöhung der Baukosten seit April 2022 führte zudem auf Anfang 2024 zu einer erneuten Erhöhung des Gebäudeversicherungsindex auf 1190 Punkte (bisher 1130 Punkte, vormals 1025 Punkte).

Diese gestiegenen Basiswerte führten in den meisten Siedlungen Anfang Dezember zu Mietzinsanpassungen von 3% bis 5%. 2024 werden wir aufgrund der veränderten Berechnungsgrundlagen erneut eine Anpassung prüfen. Neben der allgemeinen Teuerung oder steigenden Krankenkassenprämien belasten mögliche Mietzinsanpassungen das Budget vieler Genossenschaftler*innen erheblich. Vor diesem Hintergrund werden wir zunächst eine sorgfältige Analyse unserer finanziellen Situation durchführen, bevor wir über weitere Mietzinsanpassungen 2024 entscheiden.

Die Planung der Projekte zur Umstellung fossiler Heizanlagen bis 2033 auf erneuerbare Energien im Rahmen unserer neuen Nachhaltigkeitsstrategie schreitet voran. Ende Jahr wurden vertiefte Abklärungen für den Ersatz der Heizanlagen in den Siedlungen Im Holzerhurd und Bodenacker (beide in Zürich-Affoltern) durchgeführt. Gleichzeitig sind Abklärungen für eine umfassende Sanierung der Siedlung Fliederstrasse (Hedingen) im Gange.

Vermietung und Mitglieder

Die Vermietung des Neubaus Nordstrasse 174 (Zürich-Wipkingen) konnte im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen werden. Der Erstbezug ist per 1. April 2024 geplant. Bei der Vergabe der neun Genossenschaftswohnungen konnten wir für sieben Einheiten interne Bewerbungen berücksichtigen, die mehrheitlich wegen Über- oder Unterbelegung erfolgten. Wir wünschen den neuen Bewohner*innen viel Freude in ihrem neuen Zuhause!

Im Berichtsjahr waren zusätzlich zum Neubau insgesamt 40 **Kündigungen resp. Wiedervermietungen** von Wohn- oder Gewerbeobjekten, davon 20 interne Wohnungswechsel, sowie drei Umschreibungen infolge Trennung oder Todesfällen zu verzeichnen. Es musste eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f OR ausgesprochen und die davon betroffene Mieterschaft aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.

Der **Mitgliederbestand** wuchs im Jahr 2023 um drei Personen. Die neuen Mitglieder heissen wir herzlich willkommen.

Anzahl Mitglieder am 1.1.2023	841
Eintritte 2023	37
Austritte 2023	34
Mitgliederbestand am 31.12.2023	844

Personal

Seit Frühling 2023 verstärkt Lucas Schmid als Fachmann Betriebsunterhalt das Hauswartteam. Er konnte bereits im Berichtsjahr seine Weiterbildung zum Hauswart mit eidgenössischem Fachausweis beginnen. Ziel ist, dass Lucas Schmid rechtzeitig die Nachfolge von Kurt Gerber antreten kann, der in wenigen Jahren in den wohlverdienten Ruhestand geht.

Unser Hauswart Michael Schönenberger hat die Baugenossenschaft per Ende Februar 2024 nach 18 Jahren verlassen. Wir danken ihm herzlich für sein langjähriges Engagement und seine Treue zur BG Süd-Ost. Es fanden bereits Gespräche mit potenziellen Nachfolgekandidat*innen statt.

Im Team der Geschäftsstelle gab es keine Veränderungen. Das Pensum von Fränzi Mändle wurde

leicht erhöht, da sie mit zusätzlichen Aufgaben betraut wurde.

Dienstjubiläen

30 Jahre

Christian Balsiger, ehemaliger Vize-Präsident des Vorstands 1993–2023

15 Jahre

Urs Hauser, Präsident seit 2011, Mitglied des Vorstands seit 2008

Wir gratulieren herzlich zum Jubiläum.

Wir möchten allen Mitarbeiter*innen sowie den Mitgliedern der Gremien für ihren engagierten Einsatz danken.



Kevin Urech und Michelle Käser bilden die Siedlungskommission Schachenweg.

Siko Schachenweg: Auch ins kleinste Haus passt eine Siko

Wo ein Wille ist, ist auch ein Weg: Die jüngste Süd-Ost-Siedlung am Hedinger Schachenweg besteht aus einem Haus mit zwölf Wohnungen. Für ein Siedlungslokal fehlt der Platz. Eine Siko gibt es trotzdem.

Ein erster Siko-Anlass hat bereits stattgefunden, im Treppenhaus beim Erdgeschoss. Von zwölf Parteien haben neun teilgenommen, konkret 15 Erwachsene und fünf Kinder. Im Sommer steht für Anlässe eine grosszügige Pergola mit «Cheminée» zur Verfügung. Für private Feiern kann bei Bedarf auch das Lokal der Siedlung Fliederstrasse in Hedingen gemietet werden.

Neubau und Renovationen

Andrea Barben, Präsident der Baukommission

Schwerpunktt Themen Planungs- und Baukommission

Die Sitzungszahl der Planungs- und Baukommission konnte mit sechs Sitzungen im Geschäftsjahr deutlich reduziert werden. Operative Aufgaben werden neu von Andreas Billeter (Leiter Bau) und den zuständigen Projektteams abgewickelt. Die Planungs- und Baukommission kann sich dadurch – wie vorgesehen – stärker mit strategischen Aufgaben befassen.

Die beiden in Etappen zu entwickelnden Grossprojekte an der Einhausung Schwamendingen, Tulpenweg und Überlandstrasse beanspruchen viele Ressourcen. Einerseits fordern uns die ambitionierten Ziele, möglichst kostengünstig und nachhaltig zu bauen, heraus. Andererseits gehen die generell höheren Kosten im Baugeerbe nicht spurlos an uns vorbei und zwingen uns u.a. beim Bauen zu Kompromissen. Trotzdem halten wir beim Ersatz der Siedlung Tulpenweg am gesteckten Ziel fest, die Anforderungen für das Label «Goldstandard für Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) zu erfüllen.

Ich möchte dem gesamten Vorstand und der Geschäftsstelle für die gute Unterstützung und die angenehme Zusammenarbeit im Berichtsjahr herzlich danken.

Siedlungen Tulpenweg/Überlandstrasse

Bei den Neubauten am Tulpenweg konnte unmittelbar nach dem Wettbewerb die Vorprojektplanung in die Wege geleitet werden. Anders im Teilgebiet der Überlandstrasse; dort wurden

weitergehende Studien ausgelöst, um für den wegweisenden Abbruchentscheid zuhanden der ausserordentlichen GV Anfang 2025 eine gute Entscheidungsbasis zu bieten.

Neben unseren Hauptzielen, entlang der Einhausung preisgünstig und nachhaltig zu bauen, möchte die BG Süd-Ost an der mit ÖV gut erschlossenen Lage auch für betagte Genossenschafter*innen attraktiven Wohnraum realisieren.

Wegen unklarer Bestimmungen über baurechtlich relevantes Terrain im Gestaltungsplan mussten die gegensätzlichen Interpretationen der beteiligten Ämter in intensiven Verhandlungen geklärt werden. Diese Gespräche wurden von unserem Bauprojektleiter Andreas Billeter zusammen mit den Architekten und unserem Juristen Rolf Huber geschickt und mit Fingerspitzengefühl geführt. Und so konnte die notwendige Planungssicherheit am Tulpenweg gerade noch rechtzeitig und ohne Planungsstopp ermöglicht werden.

Auf dem Teilgebiet der Überlandstrasse wird voraussichtlich eine Anpassung des Gestaltungsplans nötig sein, um für das Projekt und die freigespielte Hangsituation eine bessere Ausgangslage zu erwirken. Wir werden diese Revision frühzeitig in die Wege leiten, damit auch dort die Voraussetzungen für eine kontinuierliche Planung gegeben sind.

Siedlung Tulpenweg (Teilgebiet B15)

Zahlreiche aussagekräftige Modell-Darstellungen der Siedlung Tulpenweg veranschaulichen das Vorhaben der Architekten und lassen – wie im Wettbewerb versprochen – eine lebendige, vielfältige und attraktive Siedlung mit unterschiedlichen Aussenräumen von hoher Qualität erwarten.

Die Kostenschätzung des Vorprojekts bewegt sich im Rahmen der Grobkostenschätzung und führte zu weiteren Projektoptimierungen von ca. CHF 2.7 Mio. Um die durch die Teuerung entstandenen Kosten nicht weiter in die Höhe zu treiben, entschied die Planungs- und Baukommission, das Hochhaus neu in Beton statt in Holz zu planen. Nur noch die achtgeschossigen Zeilenhäuser werden ab zweitem Obergeschoss in Holzhybridbauweise konstruiert. Die Bewilligung des Vorprojekts mit den überarbeiteten Wohnungsgrundrissen und dem angepassten Wohnungsmix erfolgte nach den Sommerferien. Die Kostenschätzung in der Höhe von rund CHF 105 Mio. (exkl. MwSt.) wurde bewilligt und die nachfolgende Bauprojektphase ausgelöst.

Aufgrund der Umplanung vom Holz- zum Betonhochhaus sowie der unerwartet negativen Beurteilung bezüglich des Terrains verzögert sich das Projekt um ca. sechs Monate. Leider müssen wir den Terrain-Entscheid des Amts für Baubewilligung akzeptieren und bei zwei Zeilenhäusern auf ein Geschoss verzichten. Die Abstriche bewegen sich im verkraftbaren Rahmen von acht Wohnungen, was 4.5% der Gesamtwohnfläche entspricht. Wir dürfen die nicht realisierte Wohnfläche jedoch auf den anderen Teilgebieten kompensieren.

Der Termin der ausserordentlichen Generalversammlung für die Genehmigung des Baukredits der Siedlung Tulpenweg verschiebt sich aus diesen Gründen vermutlich von Ende 2024 auf Anfang 2025. Der Bezugstermin der neuen Siedlung am Tulpenweg kann voraussichtlich Ende 2028 erfolgen.

An der Retraite Anfang Januar 2024 diskutierte der Vorstand die Konkretisierung der Gewerbe- und Gemeinschaftsbereiche der Siedlung und legte das weitere Vorgehen für die beabsichtigte Ansiedlung von Gewerbenutzungen fest.

Siedlung Überlandstrasse (Teilgebiet B18)

Die Überarbeitungsstudie des Siegerteams FHV Architekten auf dem Teilgebiet Überlandstrasse zeigt für den Ersatzneubau eine spannende Fächerlösung mit mehrheitlich kleinen Wohnungen, die auch der von allen Seiten hohen Lärmbelastung gerecht wird. Das Projekt soll nun konkretisiert werden, und es wurden entsprechende Spezialisten im Bereich Kosten, Lärm, Statik, Landschaft und Baurecht für weitere Abklärungen beigezogen. Da neu über den freigespielten Hang eine Veloverbindung zur Schwamendingerstrasse möglich ist, kann der geplante Weg in der Freihaltezone nun als schmaler Fussweg gestaltet werden.

Eine Realisierung des Ersatzneubaus für die Siedlung Überlandstrasse wird erst nach der Fertigstellung der Neubauten am Tulpenweg erfolgen. Die Bewohner*innen der bestehenden Siedlung wurden von der Geschäftsleitung über attraktive Umsiedlungsmöglichkeiten informiert.

Nordstrasse

Ersatzneubau Nordstrasse 174

Mit dem Ersatzneubau an der Nordstrasse 174 entstehen neun mehrheitlich kleine Wohnungen an städtischer Lage in einem ruhigen, durchgrünerten Quartier. Das elegante Haus wurde für eine gemischte Bewohnerschaft konzipiert. Trotz der beengten Umgebung bietet der zum grünen Innenhof ausgerichtete gemeinschaftliche Dachgarten attraktive Möglichkeiten für Begegnungen und Zusammenkünfte.

Der verspätete Baustart – infolge Lieferengpässen und Ressourcenknappheit aufseiten der Unternehmer - konnte etwas wettgemacht werden. Das traditionelle Handwerkeressen fand Anfang Juli auf der Baustelle statt und wurde

gut besucht. Der Konkurs des beauftragten Haustechnikunternehmers konnte dank der raschen Reaktion von André Mäder (Leiter Unterhalt) und der Bauleitung mit leichten Preiskorrekturen und Anpassungen bei den Bauabläufen aufgefangen werden. Der Bau verlief sonst ohne nennenswerte Probleme, und auch die Ausbauarbeiten nach üblichem Ausbaustandard der BG Süd-Ost schreiten plangemäss voran.

Nach heutigem Stand lässt sich ein teuerungsbereinigter Abschluss innerhalb des Kostenvoranschlags von CHF 4 752 361 (inkl. MwSt.) prognostizieren. Die Objektgrösse sowie der Bauteuerungsschub, die Anpassungen des Referenzzinssatzes und des Gebäudeversicherungswerts führen für einen gemeinnützigen Wohnungsbau zu relativ hohen Anfangsmieten. Dennoch wurden alle Wohnungen an dieser begehrten Lage problemlos und zum grossen Teil genossenschaftsintern vermietet.

Wir sind stolz auf die Entwicklung dieser kleinen städtischen Parzelle und schauen mit Freude dem Bezug der attraktiven Wohnungen am 1. April 2024 entgegen. Wir danken dem Büro Roider Giovanoli Architekten für die Planung und Realisierung dieses kleinen, schönen Mehrfamilienhauses.

Obsthalde

Umbau Gemeinschaftsraum Obstistübli

Der Ausbau und die Sanierung des Obstistübli der Siedlung Obsthalde konnte innerhalb des bewilligten Budgets von CHF 150 000 abgeschlossen werden. Leider verzögerte ein Wasserschaden die Inbetriebnahme. Ab März 2024 kann der Gemeinschaftsraum wieder in vollem Umfang genutzt werden.

Hedingen

Sanierung Siedlung Fliederstrasse

Bei der Hediger Siedlung Fliederstrasse mit Baujahr 1992 steht gemäss Langzeitplanung die erste Gesamtsanierung an. Um die Eingriffstiefe festlegen zu können, werden notwendige Abklärungen (Sondagen) und entsprechende Studien ausgelöst. Der Heizungsersatz mit Fernwärmeanschluss und das Nachrüsten der Sammelgarage mit E-Ladestationen sollen gleichzeitig erfolgen. Die Sanierung ist im bewohnten Zustand frühestens im Jahr 2026 vorgesehen. Genauere Informationen für die Bewohner*innen folgen, sobald die Resultate vorliegen.



Ein gutes Team: Monika Mancino, inoffizielles Mitglied, (links) mit Siko-Mitglied Alessandra Lüchinger Villani, Ressort Kinderanlässe, (Mitte) und dem Präsidenten Giuseppe Mancino (rechts). Ferienbedingt abwesend: Beatrice Merkli und Benjamin Loeliger.

Siko Holzerhurd: Giuseppe Mancino ist ein Motivator

Giuseppe Mancino wird als Siko-Präsident Holzerhurd im Süd-Ost-Ranking nur von der Siedlung Schauenberg getoppt, das heisst in Bezug auf die Siedlungsgrösse: Ein Neubau, ein Hochhaus und zwei kleinere Objekte, alle in Zürich-Affoltern, gehören zu seinem Einzugsgebiet. Wer Giuseppe allerdings kennt, der oder die weiss: Berechnung ist ihm fremd. Er ist Praktiker und Menschenfreund durch und durch. Das gilt für alles, was er tut, sei es als Junioren Fussballtrainer, als Siko-Obmann, als Vorstandsmitglied, als Familienmensch und als Grossvater ganz besonders.

Langzeitplanung/Nachhaltigkeitsstrategie

Die neue Nachhaltigkeitsstrategie zu den einzelnen Siedlungen wurde vom Vorstand verabschiedet und auf der Website der BG Süd-Ost aufgeschaltet: Der gesamte Liegenschaftsbestand wird bis Ende 2033 auf fossilfreie Heizungen umgestellt. Das bestehende Bauleitbild wird mit einer aktualisierten Langzeitplanung schlank erneuert und soll dabei die gesteckten Nachhaltigkeitsziele mitberücksichtigen.

Verschiedene Planungskredite für die Planung resp. Evaluation des Heizungersatzes für das Hochhaus Im Holzerhurd, die Siedlung Bodenacker sowie für eine Photovoltaik-Anlage auf den Dächern der Siedlung Schauenberg wurden ausgelöst. In Gebieten mit Fernwärmeversorgung sind Fernwärmeanschlüsse vorgesehen. In folgenden Siedlungen werden in den kommenden Jahren die Heizzentralen umgerüstet:

- Im Holzerhurd 46: Erdsonden/Wärmepumpe (Installation 2024)
- Bodenacker: Wärmepumpenlösung (Evaluation läuft)
- Hedingen: Anschluss an Fernwärme (Installation frühestens 2026)

Nachrüsten Sammelgaragen mit Ladestation für E-Autos

Im Berichtsjahr wurden folgende Garagen mit E-Ladestationen ausgerüstet:

- Siedlung Probstei mit 43 Ladestationen
- Siedlung Bodenacker mit 29 Ladestationen
- Siedlung Holzerhurd mit 28 Ladestationen
- Siedlung Obsthalden mit 46 Ladestationen
- Siedlung Schauenberg mit 21 Ladestationen (Ende Februar 2024)

Für die Siedlung Fliederstrasse ist ein Ausbau während der Gesamtsanierung frühestens 2026 vorgesehen. Der Neubau Schachenweg wurde bereits bei Erstellung komplett mit Ladestationen ausgestattet. Eine Ausrüstung der Siedlung Überlandstrasse wird noch nicht vorgenommen.



*Die Delegation der Siko Obsthalde:
Samuel Schmid, Jürg Hochuli, Siko-Präsi-
dent Steffen Morgenstern, Maja Knobel
und Fredy Vonderschmitt (v.l.n.r.).
Ebenfalls zur Siko gehören Manuela
Stoller und Adriana Müller.*

**Die Siko Obsthalde ist mit zehn
Mitgliedern gut aufgestellt**

Die Siedlungskommission Obsthalde bedient ein weitläufiges Einzugsgebiet: Zur Neuüberbauung Obsthalde, wo sich das Siedlungslokal befindet, gehören auch die Siedlungen Wehntaler-, Erchenbühl- und Primelstrasse. Entsprechend geräumig ist das Siedlungslokal, das sich über zwei Etagen erstreckt und über einen grosszügigen Aussenraum verfügt, was in der warmen Jahreszeit vielfältige Optionen bietet. Auch die Siedlungskommission ist mit zehn Mitgliedern gut aufgestellt. Zum Fotoshooting für den Jahresbericht entsandte die Siko Obsthalde eine Delegation.

Finanzen

Urs Hauser, Präsident

Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Aktiven

Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel lagen per Ende Berichtsjahr bei CHF 3.19 Mio. Der Stand entspricht den Anforderungen, die sich aus den aktuell laufenden Bauprojekten ergaben.

Finanzanlagen

Als Finanzanlagen wurden im Berichtsjahr Anteilscheine im Betrag von CHF 20 000 von der Raiffeisenbank Zürich gezeichnet.

Gebäude im Baurecht

Die Anlagekosten der Gebäude im Baurecht stiegen um rund 6.038 Mio. Dies ist hauptsächlich auf den Abschluss des Bauprojekts Schachenweg in Hedingen mit einem Betrag von CHF 5.965 Mio. zurückzuführen. Des Weiteren wurden die wertvermehrenden Anteile aus verschiedenen Instandsetzungsmassnahmen in den Baurechtliegenschaften verbucht. Dazu zählen u.a. die Erneuerung des Spielplatzes in der Siedlung Bodenacker sowie mehrere Wohnungsinstandstellungen in der Siedlung Schauenberg.

Baukonti

Die Investitionskosten für die laufenden Bauprojekte beliefen sich auf rund CHF 4.31 Mio. Im Berichtsjahr wurde das Baukonto «Neubau Schachenweg» mit CHF 5.965 Mio. abgeschlossen. Zusätzlich konnten die Baukonti «Ladeinfrastruktur» der Siedlungen Bodenacker und Holzerhurd nach Erhalt der Fördergelder mit CHF 48 284 bzw. CHF 42 756 aufgelöst werden.

Passiven

Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Einlagen in die Depositenkasse haben sich auf hohem Niveau eingependelt. Der Zinssatz der Depositenkasse wurde per 1. August 2023 von 1.25% auf 1.5% angehoben. Dem aktuellen Stand der Depositenkasse von knapp CHF 22 Mio. stehen unverpfändete Schuldbriefe in der Höhe von nominal CHF 41.08 Mio. gegenüber.

2023 wurde eine auslaufende Festhypothek, lastend auf der Siedlung Im Holzerhurd im Betrag von CHF 2.75 Mio., vollständig amortisiert. Zudem wünschte die Ferdinand Matt Stiftung eine Reduktion des langfristigen Darlehens, das aus dem Verkauf des Grundstücks der Siedlung Probstei an die BG Süd-Ost resultierte.

Rückstellung Baunachträge

Im Vorjahr wurde die Rückstellung «Baunachträge Ersatzneubau Obsthalden» aufgelöst, die nun nach Erhalt eines Förderbeitrags (2000-Watt-Beitrag, Ladeinfrastruktur) von CHF 94 013 reaktiviert wurde.

Für den Neubau Schachenweg wurde eine Rückstellung für Baunachträge im Umfang von 1.3% der Bausumme vorgenommen. Diese Rückstellung ermöglicht uns, allfällige kleinere Investitionen in den ersten Betriebsjahren zu tätigen, ohne dabei die siedlungsspezifische Kostenmiete neu berechnen zu müssen.

Genossenschaftsfonds

Im Berichtsjahr wurde ein einmaliger A-fondsperdu-Beitrag in Höhe von CHF 1 500 gewährt, um ein Mitglied finanziell zu unterstützen.

Erfolgsrechnung

Betrieblicher Ertrag

Der Soll-Mietertrag erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 1.6%. Grund für diese Erhöhung sind hauptsächlich die zusätzlichen Mietzinseinnahmen der neuen Siedlung Schachenweg. Per Ende Berichtsjahr wurden die Mietzinse in den meisten Siedlungen infolge veränderter Basiswerte (Gebäudeversicherungsindex 1130 Punkte und Referenzzinssatz 1.5%) um 3 bis 5% angepasst. Die Leerstände nahmen im Vergleich zum Vorjahr leicht ab. Als übrige betriebliche Erträge weggefallen sind die Bauzinsen (Eigenzinsen) der weiterhin vollständig eigenfinanzierten Siedlung Schachenweg.

Liegenschaftunterhalt

Der laufende Unterhalt ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen: zum einen als Folge des allgemeinen Anstiegs der Baukosten und zum anderen aufgrund der erhöhten Anzahl interner Wohnungswechsel infolge Unter- und Überbelegung und der daraus resultierenden höheren Anzahl an Wohnungsinstandstellungen.

Aufgrund der erneut stark gestiegenen Baukosten hat die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) die Gebäudeversicherungswerte auf 1 190 Punkte (bisher 1 130, bis Jahr 2022 1 025) erhöht. Der GVZ-Wert spielt nicht nur eine zentrale Rolle bei der Bestimmung der Kostenmiete, sondern legt auch die maximal zulässigen steuerlichen Einlagen in die Erneuerungsfonds fest. Im Jahr 2023 wurden die Einlagen in die Erneuerungsfonds auf Basis der erhöhten Versicherungswerte geleistet.

Betriebsergebnis vor Finanzerfolg

Der Personalaufwand ist aufgrund der zusätzlichen Stellenprozente in der Verwaltung seit dem Jahr 2022 gestiegen. Gleichzeitig war im Berichtsjahr die Umlage der Löhne unserer

Bauverantwortlichen in die Baukonten leicht reduziert. Die Erhöhung der Position «Genossenschaftler- und Kommunikationsaufwand» ist auf die zusätzlichen Aufwendungen infolge verschiedener Anlässe (80. Generalversammlung und Beiträge an Jubiläen der Siedlungskommissionen) zurückzuführen. Zudem wurde bei der Erneuerung am Überlandpark die Kommunikation intensiviert. Die gute finanzielle Situation der Genossenschaft erlaubt auch 2023, die maximal steuerlich zulässige Summe von 1% der Gebäudeanlagewerte abzuschreiben.

Betriebsergebnis vor Steuern

Dank unserer überwiegend langfristig ausgerichteten Hypothekarstrategie haben sich die deutlichen Zinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) nur leicht auf unseren Finanzaufwand ausgewirkt. Wir beobachten weiterhin das Zinsgeschehen genau, um sicherzustellen, dass wir für die Erneuerung der Siedlung Tulpenweg eine optimale Fremdkapitalsituation erhalten.

Jahresgewinn

Im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung der Genossenschaft wurde das Immobilieninvestitionskonto im Jahr 2023 zulasten der laufenden Rechnung um CHF 1 Mio. auf CHF 15.5 Mio. erhöht. Die Rücklagen erlauben uns, Eigenmittel zu generieren, und sie können beim Kauf von Immobilien oder bei grossen Sanierungen zur Reduktion der Anlagekosten eingesetzt werden können.

Der Vorstand beantragt, das Genossenschaftskapital im Jahr 2023 mit 1.75% zu verzinsen. Dies entspricht dem höchstzulässigen Zinssatz gemäss Statuten. In die freiwilligen Gewinnreserven sollen erneut CHF 500 000 eingelegt werden. Der verbleibende Überschuss ist auf das neue Jahr zu übertragen.

Bilanz per 31. Dezember 2023

AKTIVEN	2023 CHF	2022 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	3 194 846.20	5 757 854.21
Kurzfristige Anlagen als Liquiditätsreserve	194 779.23	194 505.65
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mieter*innen	14 482.65	12 600.22
./.. Delkredere	- 3 000.00	- 3 811.05
Noch zu verrechnende Heiz-/ Nebenkosten	516 887.92	582 829.78
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	488 977.97	504 410.55
Total Umlaufvermögen	4 406 973.97	7 048 389.36
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	117 573.00	97 214.40
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	89 151.00	66 749.15
Immobilien		
Landwert	15 329 649.00	15 329 649.00
Gebäude auf eigenem Boden	113 385 351.35	113 287 549.35
./.. Wertberichtigungen Immobilien	- 27 340 974.90	- 26 207 120.90
Gebäude im Baurecht	55 636 317.15	49 597 560.10
./.. Wertberichtigung für Heimfall	- 12 286 793.55	- 11 978 787.00
Bauland und Landreserven	1.00	1.00
Baukonten	7 325 212.66	8 684 184.49
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	6 600.00	3 600.00
Total Anlagevermögen	152 262 086.71	148 880 599.59
TOTAL AKTIVEN	156 669 060.68	155 928 988.95

PASSIVEN	2023 CHF	2022 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	327 255.81	339 155.83
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	333 350.00	333 350.00
gegenüber Mieter*innen/Genossenschafter*innen	45 581.49	42 377.08
Passive Rechnungsabgrenzungen	2 131 445.20	2 060 346.86
Total kurzfristiges Fremdkapital	2 837 632.50	2 775 229.77
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Mieter*innen/Genossenschafter*innen (Depositenkasse/Darlehen)	21 996 089.17	21 842 421.17
Hypotheken/Darlehen Dritte	68 713 075.00	72 296 425.00
Rückstellung Baunachträge Ersatzneubau Obsthalden	94 013.50	0.00
Rückstellung Baunachträge Neubau Schachenweg	65 796.95	0.00
Erneuerungsfonds	35 637 584.40	32 929 979.40
Total langfristiges Fremdkapital	126 506 559.02	127 068 825.57
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	3 711 700.00	3 715 500.00
Genossenschaftsanteile ohne Wohnungen	399 800.00	398 800.00
Immobilieninvestitionskonto	15 500 000.00	14 500 000.00
Genossenschaftsfonds	496 948.35	448 448.35
Gesetzliche Gewinnreserve	835 000.00	835 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	5 478 718.00	4 978 718.00
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	657 208.46	559 354.53
Jahresgewinn	245 494.35	649 112.73
Total Eigenkapital	27 324 869.16	26 084 933.61
Total PASSIVEN	156 669 060.68	155 928 988.95

Erfolgsrechnung

für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr

	2023 CHF	2022 CHF
Betrieblicher Ertrag		
Liegenschaftenertrag		
Sollmietertrag	10 880 769.85	10 708 318.95
Nebenkostenverrechnungen	395 381.10	392 174.80
./.. Leerstände	- 55 957.84	- 68 153.83
Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	12 158.80	- 4 000.00
Übrige betriebliche Erträge	125 095.40	151 926.08
Total Betrieblicher Ertrag	11 357 447.31	11 180 266.00
Liegenschaftenerhalt		
Laufender Unterhalt	- 1 430 852.77	- 1 281 345.45
Erneuerungsfondseinlagen	- 2 707 605.00	- 2 504 368.40
Abgaben, Gebühren, Liegenschaftensicherungen	- 451 527.57	- 520 171.35
Nebenkostenaufwand	- 290 264.72	- 302 794.80
Personalaufwand Unterhalt	- 656 602.90	- 599 254.40
Total Liegenschaftenerhalt	- 5 536 852.96	- 5 207 934.40
Bruttogewinn	5 820 594.35	5 972 331.60
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	- 831 619.70	- 754 747.96
Verwaltungsaufwand	- 211 308.06	- 220 067.58
Mitglieder- / Kommunikationsaufwand	- 243 462.22	- 194 391.90
Sonstiger betrieblicher Aufwand	- 50 683.50	- 55 282.45
Abschreibungen Liegenschaften	- 1 441 860.55	- 1 380 079.00
Abschreibungen Mobilien	- 34 937.85	- 30 555.80
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	3 006 722.47	3 337 206.91
Finanzaufwand	- 1 378 750.57	- 1 236 523.48
Finanzertrag	3 896.00	2 920.85
Betriebsergebnis vor Steuern	1 631 867.90	2 103 604.28
Einlage Immobilieninvestitionskonto	- 1 000 000.00	- 1 000 000.00
Direkte Steuern	- 386 373.55	- 454 491.55
Jahresgewinn	245 494.35	649 112.73

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 zulässigen Sätzen. Die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen wurden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter*innen werden auch als Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber «Mieter*innen» bezeichnet. Auf ein Separieren der Mieter*innen, die nicht Genossenschafter*innen sind, wurde aus Wesentlichkeitsgründen 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 Sinn der Mehrheit aller Einleger*innen 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 Genossenschafter*innen und Organen wurde verzichtet. Diese Einlagen wurden nicht infolge der Funktion der jeweiligen Personen geleistet, sondern in Verbindung mit Rechten der Genossenschafter*innen.

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	2023 CHF	2022 CHF
Baukonten		
Erneuerung Tulpenweg (B15), Zürich-Schwamendingen	3 491 336.40	1 738 060.05
Erneuerung Überlandstrasse (B18), Zürich-Schwamendingen	280 909.70	41 474.20
Neubau Schachenweg, Hedingen	0.00	5 626 409.60
Ersatzneubau Nordstrasse, Zürich-Wipkingen	3 317 005.11	1 036 576.69
E-Mobilität in Siedlungen Im Holzerhurd und Bodenacker, Zürich-Affoltern	0.00	204 834.55
Umbau Siedlungslokal «Obstistübli» Wehntalerstrasse, Zürich-Affoltern	179 081.80	36 829.40
E-Mobilität in Siedlung Probstei, Zürich-Schwamendingen	56 879.65	0.00
Total Baukonten	7 325 212.66	8 684 184.49
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	723 145.70	719 427.11
HK-/NK-Akontozahlungen	595 883.25	473 140.15
Abgrenzung für Tankrevisionen etc. (HK-Abrechnungen)	255 661.20	240 961.20
Abgrenzung für Steuerrestanzen	213 794.80	232 637.70
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	342 960.25	394 180.70
Total passive Rechnungsabgrenzungen	2 131 445.20	2 060 346.86
Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	24 273 324.25	22 762 841.55
Ordentliche Einlagen	1 741 995.60	1 635 041.20
Auflösung infolge Ersatzneubaus Nordstrasse, Zürich-Wipkingen	0.00	– 124 558.50
Entnahme für Fassade Siedlung Probstei, Zürich-Schwamendingen		0.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar	8 656 655.15	8 245 790.05
Ordentliche Einlagen	965 609.40	869 327.20
Entnahme für Flachdachsanierung Siedlung Schauenberg, Zürich-Affoltern	0.00	– 458 462.10
Bestand am 31. Dezember	35 637 584.40	32 929 979.40
Wertberichtigung für Heimfallentschädigung		
	Einlage in CHF	
Schauenberg, Zürich-Affoltern	197 699.25	11 189 065.25
Bodenacker, Zürich-Affoltern	50 657.30	1 038 078.30
Schachenweg	59 650.00	59 650.00
Bestand am 31. Dezember	12 039 590.55	11 978 787.00

	2023 CHF	2022 CHF
Entschädigung der Organe		
Vorstand (im Personalaufwand Verwaltung enthalten)		
– Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungs- reglement der Stadt Zürich	88 685.60	88 429.00
– Entschädigung für bauliche Aktivitäten wie Bauleitung und Projektaufträge (auf Baukonti verbucht).	49 999.00	63 002.00
– Entschädigung für weitere Tätigkeiten	9 405.00	6 975.00
Total Entschädigung der Organe	148 089.60	158 406.00
Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft) (im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten)	7 499.25	8 131.35
Zinsaufwand		
Baurechtszinsen	205 953.65	235 577.00
Verzinsung Depositenkasse	294 517.30	274 093.55
Übrige Darlehens-/ Anlehens-/ Hypothekarzinsen	878 279.62	726 852.93
Total Zinsaufwand	1 378 750.57	1 236 523.48

	2023	2022
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt) Die Stellen bestanden am Bilanzstichtag aus 6 Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle und 4 Mitarbeitenden im Unterhalt sowie 13 weiteren beschäftigten Personen in Nebenämtern.	zwischen 10 und 50	zwischen 10 und 50
	2023 CHF	2022 CHF
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen Aktuelle jährliche Baurechtszinsen, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge. Die Baurechtszinsen können während der Baurechtsdauer aufgrund vertraglicher Vereinbarungen angepasst werden.	3 964 126.57	4 809 529.19
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Nettobuchwert der verpfändeten Liegenschaften	144 723 699.30	140 028 850.55
Darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell	145 247 000.00	145 247 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	102 772 000.00	102 772 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherung der Baurechtszinsen	1 390 000.00	1 390 000.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	41 085 000.00	41 085 000.00
In Anspruch genommene Kredite	68 713 075.00	72 629 775.00
Firma und Sitz: Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich Unternehmensidentifikation: CHE-101.354.760		

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

per 31. Dezember 2023

	2023 CHF	2022 CHF
Gewinnvortrag	657 208.46	559 354.53
Jahresgewinn	245 494.35	649 112.73
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	902 702.81	1 208 467.26
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	0.00
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	500 000.00	500 000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile mit 1.75 %	71 860.15	51 258.80
Vortrag auf neue Rechnung	330 842.66	657 208.46
Total verfügbarer Bilanzgewinn	902 702.81	1 208 467.26

Auf die Äufnung der gesetzlichen Gewinnreserven kann verzichtet werden, weil diese bereits im Sinn von Art. 860 OR ein 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 2023 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 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, 20. Februar 2024

Beilagen:

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

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2023

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	5 655 086	154 331	5 500 755	14 535 424
Überlandstrasse	30	1981	6 330 026	151 230	6 178 796	12 747 513
Wehtalerstrasse	53	1948	7 183 425	157 635	7 025 790	18 093 680
Obsthalde	45	2017/2018	24 768 077	115 800	24 652 277	25 866 537
Primel/Erchenbühl	18	1950	2 613 226	71 000	2 542 226	5 491 413
Affoltern am Albis	46	1968	6 503 876	527 814	5 976 061	13 704 160
Im Holzerhurd 46–52	105	1971/2013	29 625 189	2 281 783	27 343 406	34 132 683
Furttalstr. 76+78	16	1955	4 755 514	2 160 000	2 595 514	4 462 976
Furttalstr. 68	1		1 251 310	312 500	938 810	650 193
Schauenberg	200	1974	39 539 853	0	39 539 853	78 267 169
Fliederstrasse	52	1992	16 180 631	1 018 443	15 162 189	23 622 050
Probstei	53	1999	22 013 827	7 475 979	14 537 848	19 436 039
Bodenacker	32	2002	10 131 465	0	10 131 465	13 281 446
Nordstrasse		Rückbau	189 103	189 103	0	0
Wehtalerstr. 395/397	2	1929	1 242 240	310 560	931 680	1 455 886
Schachenweg	12	2022	5 965 152	0	5 965 152	5 012 323
Total	719		184 351 470	15 329 649	169 021 821	270 759 492

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, Zürich	565.0 m ²
Wehtalerstrasse, Zürich	706.0 m ²

Landwirtschaftliches Land

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

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2023

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
1 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 Primel/Erchenbühl	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		Rückbau								
16 Schachenweg	2022/2023	1			3		4		4	1
Wehntalerstrasse	1929	0/2								
Total		90/8	19	23	139	90	170	51	145	74



2



3



4



5



6



7



8



9

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	
		52	65	2	27	
		53	51		12	
		32	31		9	
		0				
		12	12			
1	1	2				
6	2	719	539	107	89	14

Leerstehende Wohnungen
am 31. Dezember 2023: 0

Leerstehende EFH
am 31. Dezember 2023: 0





Warum kompliziert, wenn's auch einfach geht? Das unbürokratische Siko-Trio der Siedlung Bodenacker/Stöckenacker: Kirsten van Laatum (vorne) mit Markus Thomann (Präsident) und Monika Schönholzer.

Siko Bodenacker/Stöckenacker plant unbürokratisch

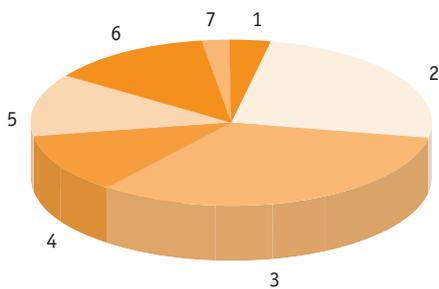
Das darf man laut sagen: Das Siko-Trio funktioniert seit sechs Jahren reibungslos. Es besteht aus zwei Frauen und einem Mann. Alle drei sind berufstätig. Ihr Einzugsgebiet umfasst 52 Wohnungen (Häuser Bodenacker und Stöckenacker). Letzteres ist in Privatbesitz.

Ihr Credo lautet: Zuviel Bürokratie ist zu vermeiden! Sowohl punkto Lokalvermietung als auch punkto Jahresprogramm. Letzteres wurde ganz abgeschafft. Veranstaltungen werden spontan geplant und kurzfristig kommuniziert. Dabei hat sich herausgestellt: Es funktioniert tadellos. Reklamationen gab es keine.

Geldflussrechnung 2023

	2023 CHF	2022 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	245 494.35	649 112.73
Abschreibungen	1 476 798.40	1 410 634.80
Zuweisungen in Erneuerungsfonds	2 707 605.00	2 504 368.40
Zuweisung in Immobilieninvestitionskonto	1 000 000.00	1 000 000.00
Zu-/Abnahme Forderungen und Festgelder	62 974.80	- 253 166.18
Zu-/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	- 8 695.61	304 510.23
Zu-/Abnahme Aktive Abgrenzungen	15 432.58	81 898.55
Zu-/Abnahme Passive Abgrenzungen	15 432.58	- 47 726.49
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	5 570 707.86	5 649 632.04
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Sachanlagen	- 12 154 549.57	- 4 568 076.04
Investitionen in Mobilien	- 57 339.70	- 25 804.80
Desinvestitionen von Sachanlagen	7 376 962.35	1 088 891.60
Desinvestitionen/Investitionen von Finanzanlagen	- 20 358.60	- 342.40
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 4 855 285.52	- 3 505 331.64
Finanzierungsbereich		
Finanzierung durch Hypotheken/Darlehen	0.00	0.00
Definanzierung von Hypotheken/Darlehen	- 3 583 350.00	- 333 350.00
Zu-/Abnahme der Depositenkasse	153 668.00	2 692.20
Zu-/Abnahme des Genossenschaftskapitals	- 5 800.00	59 900.00
Zunahme Rückstellungen Ersatzneubau Obsthalde	94 013.50	- 124 274.15
Zunahme Rückstellungen Neubau Schachenweg	65 796.95	0.00
Zu-/Abnahme Genossenschaftsfonds	48 500.00	44 242.00
Definanzierung/Finanzierung durch Fondsentnahmen	0.00	- 583 020.60
Definanzierung durch Verzinsung Anteilscheine	- 51 258.80	- 50 846.75
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 3 278 430.35	- 984 657.30
Total Geldzufluss (+) -abfluss (-)	- 2 563 008.01	1 159 643.10
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	5 757 854.21	4 598 211.11
Geldzufluss (+) Geldabfluss (-)	- 2 563 008.01	1 159 643.10
Flüssige Mittel am Jahresende	3 194 846.20	5 757 854.21

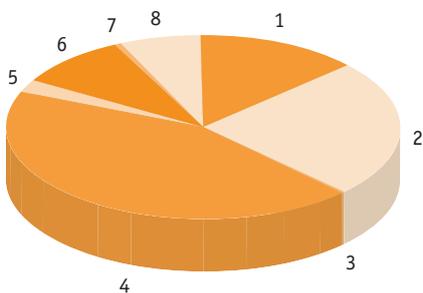
Verwendung des Mietfrankens



1	Steuern	3.40 %
2	Unterhalt, Reparaturen, Abgaben	24.90 %
3	Erneuerungsfondszuweisung	32.63 %
4	Verwaltung, übrige Kosten	11.77 %
5	Kapital- und Baurechtszinsen	12.14 %
6	Abschreibungen	13.00 %
7	Betriebserfolg	2.16 %

Total **100.00 %**

Aufteilung Fremdkapital

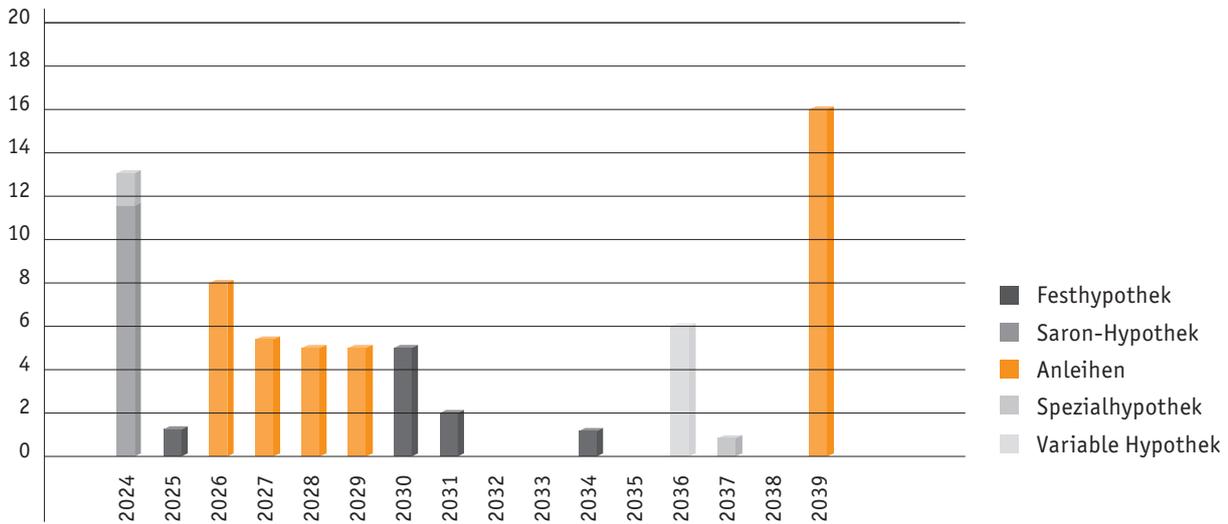


1	Zürcher Kantonalbank	13.43 %
2	Depositenkasse	24.25 %
3	Übriges kurzfristiges FK	0.37 %
4	EGW-Anleihe	43.44 %
5	Bank Cler	2.20 %
6	Raiffeisenbank	9.15 %
7	Fonds de roulement	0.55 %
8	Ferdinand Matt Stiftung	6.61 %

Total **100.00 %**

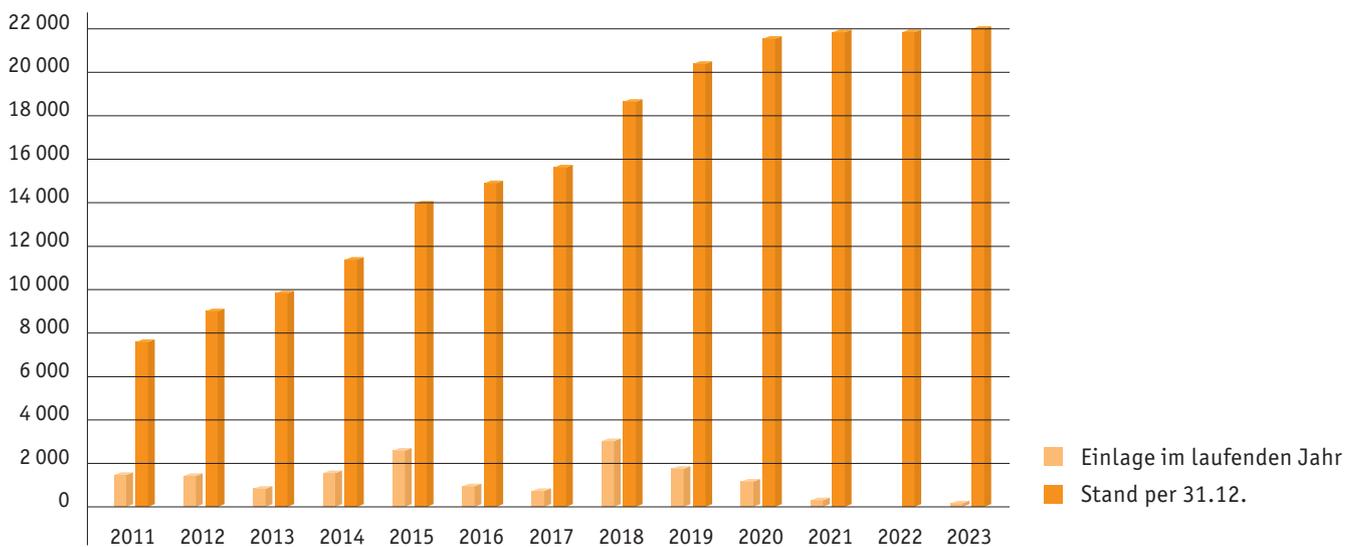
Anschlussfinanzierungen nach Fälligkeitsjahr und Art

Mio. CHF



Entwicklung der Depositenkasse seit 2011

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,
Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich |
| <ul style="list-style-type: none"> • Irene Strickler | <ul style="list-style-type: none"> Vizepräsidentin | <ul style="list-style-type: none"> Probsteistrasse 119, 8051 Zürich |
| <ul style="list-style-type: none"> ° Andrea Barben | <ul style="list-style-type: none"> Präsident der Planungs- und Baukommission | <ul style="list-style-type: none"> Stapferstrasse 27, 8006 Zürich |
| <ul style="list-style-type: none"> ° Giuseppe Mancino | | <ul style="list-style-type: none"> Im Holzerhurd 48, 8046 Zürich |
| <ul style="list-style-type: none"> ° Mira Porstmann | | <ul style="list-style-type: none"> Käferholzstrasse 28, 8057 Zürich |
| <ul style="list-style-type: none"> • Nadeen Schuster | <ul style="list-style-type: none"> Delegierte der Stadt Zürich | <ul style="list-style-type: none"> VZ Werd, Werdstrasse 75, 8036 Zürich |
| <ul style="list-style-type: none"> ° Natasha Shea | | <ul style="list-style-type: none"> Im Holzerhurd 48, 8046 Zürich |
| <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied der Geschäftskommission | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ° Mitglied der Planungs- und Baukommission | | |

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
Markus Harsch Leitender Revisor

Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich

Geschäftsstelle

Geschäftsführer

Fabio Brunetto

044 325 30 45

Leiter Bau

Andreas Billeter

044 325 30 41

Leiter Unterhalt

André Mäder

044 325 30 49

Immobilienbewirchafterin

Daniela Bühler

044 325 30 47

Finanzbuchhalterin

Sara Burgassi

044 325 30 44

Sekretariat

Fränzi Mändle

044 325 30 40

Hauswartung (vollamtlich)

Martin Fischer

Siedlungen Überlandstrasse, Luegisland, Probstei

079 500 36 38

Vakant

Siedlungen Obsthalden, Im Holzerhurd, Furttalstrasse

Kurt Gerber

Siedlungen Hedingen, Schauenberg und Bodenacker

079 500 36 37

Rolf Kern

Aussenanlagen von allen Siedlungen

079 500 36 39

Michael Schönenberger

Aussenanlagen von allen Siedlungen

079 500 36 40

Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Siedlung Obsthalde

Steffen Morgenstern, Wehntalerstrasse 409, 8046 Zürich

Siedlung Affoltern am Albis

Martin Wyser, Seewadelstr. 6, 8910 Affoltern am Albis

Siedlung Schauenberg

Valentin Mäder, Lerchenhalde 57, 8046 Zürich

Siedlung Hedingen

Michèle Hasler, Fliederstr. 5, 8908 Hedingen

Siedlung Probstei

Anna Speck, Probsteistr. 119, 8051 Zürich

Siedlung Bodenacker

Markus Thomann, Stöckenackerstrasse 15, 8046 Zürich

Siedlung Im Holzerhurd

Giuseppe Mancino, Im Holzerhurd 48, 8046 Zürich

Siedlung Schachenweg

Michelle Käser, Schachenweg 10, 8908 Hedingen

Als gewerbliche Mieterschaft empfehlen sich:

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, Irene Strickler, Teresa Ruffo Tami, Nadeen Schuster

Lektorat: Barbara Tänzler, Text am Wasser, Zürich

Gestaltung und Realisation: Thomas Lehmann, Graphic Design, Zürich

Fotos: Irene Strickler

Druck: Multicolor Production, Baar

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