



Wichtigstes in Kürze

Portfolio

Anzahl Liegenschaften MFH/EFH	94/28
Anzahl Wohnungen	767
Parkplätze	623
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF 152 365 040
Liegenschaften (Nettobuchwert)	CHF 121 619 028

Finanzen

	CHF
Ertrag aus Vermietung	11 478 934
Jahresgewinn	347 613
Bilanzsumme	133 365 303
Anteilscheinkapital	3 839 850
Eigenkapital	9 675 181
Fremdkapital	123 690 122
Erneuerungs- und Amortisationsfonds	53 320 020
Depositenkasse	11 369 363

Inhalt

Jahresbericht 2014

4	Das Geschäftsjahr im Überblick
7	Mitglieder
8	Personal
10	Neubau und Renovationen
14	Finanzen

Jahresrechnung 2014

16	Erfolgsrechnung 2014
18	Bilanz per 31. Dezember 2014
20	Verwendung des Bilanzgewinns
20	Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen
21	Verzeichnis der Liegenschaften
22	Verzeichnis der Mietobjekte
24	Bericht der Revisionsstelle

Zusätzliche Informationen

26	Mittelflussrechnung 2014
29	Entwicklung der Fonds/Aufteilung Fremdkapital
30	Details zu diversen Aufwandsposten 2014
32	Genossenschaftsorgane
33	Geschäftsstelle
34	Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Das Geschäftsjahr im Überblick

Urs Hauser, Präsident

Ganz ihrem Leitbild entsprechend strebt die Baugenossenschaft Süd-Ost eine Durchmischung der Bewohnerschaft an, die unterschiedliche Lebensformen zulässt und Schwache nicht ausgrenzt, sondern integriert. Wir wollen einer breiten Bevölkerungsschicht guten und preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen. Im diesjährigen Geschäftsbericht widmen wir uns daher dem Thema: Wie wohnen unsere Genossenschaftler? Wir möchten aufzeigen, dass in unserer Genossenschaft tatsächlich unterschiedliche Lebensstile möglich sind, dass wir sowohl Familien, älteren Menschen wie auch Menschen mit besonderen Bedürfnissen geeignete Wohnungen anbieten.

«Wohnen und Begegnen» ist der Leitgedanke unserer Genossenschaft. Wir wollen deshalb in unseren Siedlungen vermehrt Begegnungsräume schaffen, sei dies bei Sanierungen und Neubauten oder im Rahmen der verschiedenen Aktivitäten der Siedlungskommissionen. Wir haben in der letzten Zeit Begrüssungsgeschenke, den Sparbatzen bei Geburten oder die Ehrung langjähriger Bewohner und Bewohnerinnen eingeführt. Diese Gesten sollen zum Ausdruck bringen, dass unser Leitgedanke vom Eintritt bis zum Austritt unserer Mitglieder zum Tragen kommt.

Auch bei unserem Neubau Obsthalde werden wir den Begegnungsräumen, den halböffentlichen wie auch den öffentlichen Aussenräumen, grosse Aufmerksamkeit schenken. Verschiedene Studien zur Zukunft des Wohnens zeigen, dass Begegnung innerhalb einer Siedlung eines der wichtigsten Themen sein wird. Wir alle brauchen einen Rückzugsort. Wir alle brauchen

aber auch Orte, um uns auszutauschen, Orte, wo gegenseitige Unterstützung und Hilfe möglich ist – wir brauchen ein Zuhause. Diese Überlegungen haben unsere Aktivitäten im Berichtsjahr 2014 geprägt.

Für die Anliegen der Baugenossenschaft Süd-Ost hat sich jemand ganz besonders eingesetzt: Hanspeter Wildisen. Zwölf Jahre lang war er Mitglied des Vorstands. Nachdem er das 70. Altersjahr erreicht hatte, durften wir ihn an der Generalversammlung würdevoll verabschieden. Als Nachfolger von Hanspeter Wildisen konnten wir mit Othmar Räbsamen einen fachlich breit abgestützten Genossenschaftsprofi gewinnen, dem ein gutes Zuhause für unsere Bewohnerinnen und Bewohner und deren Wohlergehen sehr wichtig sind.

Besonders danken möchte ich an dieser Stelle unserem Verwaltungsteam für den täglichen, unermüdlichen Einsatz und das grosse Engagement.

Auch möchte ich allen Mitgliedern, unseren Mieterinnen und Mietern, allen Partnern, Planern, Unternehmern und der Süd-Ost nahestehenden Personen herzlich dafür danken, dass sie die Leitgedanken und Ziele unserer Baugenossenschaft mittragen.

Den Begegnungsräumen möchten wir vermehrte Aufmerksamkeit schenken.



⤵

Abschied von Hanspeter Wildisen

Zahlen sind sein Ding: Als Finanzfachmann war Hanspeter Wildisen für das Vorstandsteam während zwölf Jahren unentbehrlich. Trotz ungebrochenem Tatendrang hiess es für ihn gemäss der in unseren Statuten verankerten Altersbegrenzung Abschied nehmen. Geschäftsführerin Rita Feurer dankte Hanspeter Wildisen an der Generalversammlung für sein langjähriges Engagement.

↑

Die Generalversammlung stimmte 2014 unter anderem über eine Neuwahl in den Vorstand sowie über eine Statutenrevision ab.

⤵

Spannung pur

Krimiautor Stephan Pörtner liest Kostproben aus seinem Genossenschaftskrimi «Mordgarten».



↑

Morgenstunde auf der Sonnenseite

Oft sind es kleine Rituale, die den Tag bereichern. Für die 90-jährige Maria Müller-Schenker beginnt das bereits in den frühen Morgenstunden mit dem Zeitunglesen. Wenn dazu noch die Morgensonne durchs Küchenfenster scheint, ist ihr Tag schon fast perfekt. Ihre 3-Zimmer-Wohnung an der Luegislandstrasse liegt im Dachstock. Die Treppen bis zur Wohnung schafft sie mit links – ihr tägliches Training fürs Waldturnen, an dem sie einmal pro Woche teilnimmt.

Mitglieder

Rita Feurer, Geschäftsführerin

Als Folge des Kaufs der Mehrfamilienhäuser Furttalstrasse 76 und 78 hat die Anzahl Mitglieder erfreulicherweise auch im Jahr 2014 wieder zugenommen. Die neue Liegenschaft umfasst 16 Wohnungen: zwei 4-Zimmer-Wohnungen, fünf 3.5-Zimmer-Wohnungen, drei 3-Zimmer-Wohnungen, zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen sowie vier 1.5-Zimmer-Wohnungen.

Unter den insgesamt 39 Austritten mussten wir in zwei Fällen Mitglieder ausschliessen. Sie hatten mehrere Umsiedlungsangebote ausgeschlagen oder auf diese nicht reagiert.

Anzahl Mitglieder am 1.1.2014	760
Eintritte 2014	59
Austritte 2014	39
Mitgliederbestand am 31.12.2014	780



↑

Wiedergewonnene Sicherheit

Steht die Liegenschaft, in der man wohnt, zum Verkauf, führt das oft zu grosser Verunsicherung. So erging es auch Helene Eberle, die schon seit 53 Jahren an der Furttalstrasse wohnt. Seit sie weiss, dass die Erbengemeinschaft der BG Süd-Ost den Zuschlag gegeben hat, sind ihre Ängste verflogen. Dass nach dem Besitzerwechsel etwas anders war, fiel ihr zuerst in der Waschküche auf: Die Wäscheleinen waren eines Morgens plötzlich straff gespannt. Eine Kleinigkeit, über die sich Helene Eberle jedoch freute.

Personal

Rita Feurer, Geschäftsführerin

Bei unseren fest angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gab es im Jahr 2014 keine Personalwechsel.

Die neue Liegenschaft Furttalstrasse 76 und 78 in Zürich Affoltern wird durch unser Hauswartteam betreut. Unterstützt wird es von Herrn Čedo Lazarević, dem langjährigen nebenamtlichen Hauswart, der in der Liegenschaft wohnt. Auch das Reinigungsteam, das die Liegenschaft schon seit Jahren pflegt, ist weiterhin im Einsatz.

Wir danken an dieser Stelle allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement im 2014. Viele von ihnen wirken im Hintergrund und ihre Arbeit wird oft nur dann wahrgenommen, wenn sie einmal nicht da sind. Ohne sie wären aber unsere Treppenhäuser und Gartenanlagen nicht so sauber, Anrufe

würden nicht an die richtigen Stellen weitergeleitet, der Abgleich von Mietzins- oder Depositenkonti wäre nicht immer à jour. Und auch wichtige Informationen für unsere Bewohnerinnen und Bewohner – inklusive hin und wieder ein Mahnschreiben – würden ohne unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht rechtzeitig in den Briefkästen landen.



↑

Glück mit der Maus

Yeah! Freude herrscht in der 5-Zimmer-Wohnung der Familie Hanselmann in der Siedlung Bodenacker. Die 17-jährige Lisa, in der Lehre als Fachfrau Betreuung, hat wieder einmal ihre Beharrlichkeit bewiesen. Sie hat per Mausclick ihr Glück versucht und im Internet zwei Gratistickets für «Energy Stars For Free» ergattert. Eins für sie und eins für ihre Schwester Anika (14), die sie natürlich zum Konzert begleiten darf. Mutter Kerstin freut sich riesig für ihre Töchter.

Neubau und Renovationen

Andrea Barben,
Präsident Baukommission

Schwerpunktthemen

Für die Baukommission lag der Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2014 beim Ersatzneubau der Siedlung Obsthalden, mit dem wir uns in 15 Sitzungen befassten. Im Zusammenhang mit der weiteren Projektentwicklung wurde in der Baukommission und im Vorstand intensiv und kontrovers über den Baustandard der Baugenossenschaft Süd-Ost diskutiert. Dabei zeigte sich, dass dieses Thema nicht nur auf einer allgemeinen Ebene behandelt werden darf, sondern dass die Diskussion darüber auch siedlungsspezifisch geführt werden muss.

Zudem wurden mit Stadt, Kanton und Bund Verhandlungen für die Einhausung der Autobahn in Schwamendingen geführt. Unsere Siedlung Tulpenweg ist vom Bau der Einhausung stark betroffen.

In der Baukommission und im Vorstand wurde 2014 intensiv über den Baustandard diskutiert.

Obsthalden

Ersatzneubauten

Die Überarbeitung des Siegerprojekts im Rahmen der Vor- und Bauprojektphase war intensiv und spannend. Gemeinsam mit den Architekten wurde das an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. Januar 2015 vorgelegte Bauprojekt erarbeitet. Nach der Genehmigung des Ausführungskredits wird die Baueingabe erfolgen und anschliessend die Ausführungsplanung in Angriff genommen. Der Baustart erfolgt Anfang 2016, der Bezug der 45 Wohnungen der Siedlung Obsthalden ist für Ende 2017 geplant.

Anpassung der Fernheizung Primel-, Erchenbühl- und Wehntalerstrasse

Die Dezentralisierung des bestehenden Fernheizsystems wird vor dem eigentlichen Baustart der Ersatzneubauten in der Obsthalden im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten noch im Jahr 2015 umgesetzt. Die bestehende lange und anfällige Ringleitung wird unterbrochen und für die Häuser an der Primel- und Erchenbühlstrasse wird eine neue Heizzentrale im Keller des Hauses Erchenbühlstrasse 20 eingerichtet. Die Heizzentrale für die Wehntalerstrasse bleibt am selben Ort bestehen, wird aber angepasst. Anfang 2016 sollen die Heizzentralen in Betrieb sein.

Holzerhurd

Neubau Mehrfamilienhaus

Die Bauabrechnung der Architekten vom 31.8.2014 schliesst 1.4% über dem revidierten und aufindexierten Kostenvoranschlag punktgenau ab.

Furttalstrasse

An den Häusern Furttalstrasse 76 und 78 wurden minimale Unterhaltsarbeiten vorgenommen. Die Orientierungstafeln der Baugenossenschaft Süd-Ost wurden montiert.

Affoltern am Albis

Der Öltank wurde saniert, die Gegensprechanlage erneuert und eine versenkbare Grüngutmulde eingebaut.

Tulpenweg

Einhausung

Gestaltungsplan:

Das Mitwirkungsverfahren des Amts für Städtebau der Stadt Zürich ist abgeschlossen. Die Baugenossenschaft Süd-Ost konnte ihre Anliegen weitgehend in den Gestaltungsplan für das Einhausungsprojekt einbringen.

Einhausungsprojekt:

Die Verhandlungen mit dem Bundesamt für Strassen (Astra) bezüglich der Entschädigung für die Enteignungen wurden Ende 2014 erfolgreich abgeschlossen. Sie führten zu einer gegenseitig unterzeichneten Vereinbarung.

Eine Erstellung von Provisorien zur Erschliessung der verbleibenden Wohnhäuser am Tulpenweg ist mit grossem Aufwand verbunden. Die Wohnsituation inmitten einer Grossbaustelle wäre mehrere Jahre lang prekär. Daher wurde mit dem Astra vereinbart, das gesamte Grundstück als Baustelleninstallationsplatz zu verwenden. Demzufolge müssen alle bestehenden Häuser der Siedlung Tulpenweg vor dem Baustart zurückgebaut werden. Die Siedlungen Luegisland und Überlandstrasse bleiben bestehen.

Der Bau der Einhausung wird gemäss unseren letzten Informationen von 2017 bis 2022 dauern. Erst anschliessend kann die Baugenossenschaft Süd-Ost mit den Ersatzneubauten der Siedlung Tulpenweg beginnen. Wir werden uns in den nächsten Jahren mit der Vorbereitung dieser vielversprechenden Aufgabe befassen. Der Vorstand ist überzeugt, dass dieses Projekt für die Entwicklung unserer Genossenschaft eine grosse Chance ist.

Die nötigen Umsiedlungen wurden von langer Hand vorbereitet. Die wenigen noch am Tulpenweg wohnhaften Genossenschafter werden bis zum Zeitpunkt des Abbruchs ebenfalls mit Unterstützung der Geschäftsstelle umgesiedelt. Sobald verbindlichere Unterlagen zu den Terminen vorliegen, werden alle betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner informiert.

Wohnen ohne Behinderung

Teresa Ruffo Tami, Vorstandsmitglied



➤

Wohnen ohne Behinderung

Es dauerte lange bis Bernhard Russ, Ingenieur mit Fachrichtung Informatik, nach einem Unfall eine geeignete Wohnsituation fand. Seine Wohnung in der Siedlung Schauenberg ist weitgehend hürdenfrei. Dabei zählt jedes Detail: ein ebenerdiger Hauseingang mit Rampe, elektrische Jalousien oder das Weglassen der Einbauelemente unter dem Küchenlavabo. Bernhard Russ schätzt auch die baulichen Vorzüge des Badezimmers. Die breite Schiebetüre bietet viel Raum und die nötige Bewegungsfreiheit.

➤

Keine Regel ohne Ausnahme

Hundehaltung ist in der BG Süd-Ost nicht erlaubt. So will es das Vermietungsreglement. Labrador Ringo hat vor fünf Jahren trotzdem ein offizielles Wohnrecht in unserer Genossenschaft erhalten. Denn Ringo hat eine Mission: Er begleitet seinen blinden Besitzer Manuel Alaya überallhin – sei es zum Einkaufen, zur Bank, zum Arzt oder ins Restaurant. Vier Spaziergänge stehen für die beiden täglich auf dem Programm.





↑

Ein Lift als Tor zur Welt

Zwischen der Haustür und der Wohnung, in der die 30-jährige Natascha Zimmermann zusammen mit ihrer Mutter lebt, liegen drei Stockwerke. Dank des Treppenlifts kann sie die vielen Stufen ohne fremde Hilfe überwinden. Für die gelernte Floristin ist dieser Lift das Tor zur Welt, weil er ihr Selbstständigkeit und Bewegungsfreiheit ermöglicht. Die Kosten für den Einbau des Treppenhauslifts wurden von der Invalidenversicherung getragen.

Finanzen

Urs Hauser, Präsident
Rita Feurer, Geschäftsführerin

Die Finanzen der BG Süd-Ost stehen auf einer soliden Basis. Der Neubau Im Holzerhurd 48–52 sowie der Kauf der Liegenschaft Furttalstrasse 76/78 konnten zu einem guten Teil mit Eigenmitteln finanziert werden. Das Verhältnis der Belehnung der Liegenschaften zu ihrem Anlagewert konnte dadurch verbessert und die Fremdfinanzierung entsprechend verringert werden.

Diese gute finanzielle Lage ermöglichte es uns, 2014 eine Einlage auf das Immobilieninvestitionskonto zu tätigen. Mit dem Ersatzneubau Tulpenstrasse/Tulpenweg kommen nicht nur planerische Herausforderungen auf uns zu, wir benötigen für das Bauvorhaben auch finanzielle Mittel. Gleichzeitig möchten wir offen und gewappnet sein für den Fall, dass wir bis zur Realisierung dieses Ersatzneubaus an einer strategisch guten Lage ein Grundstück oder ein bestehendes Gebäude erwerben könnten. Die Rückstellungen, die wir 2014 bilden konnten, erlauben uns, zuversichtlich in die Zukunft zu blicken. Möglich wurden sie zum einen, weil unsere älteren Liegenschaften alle saniert sind und dort im vergangenen Geschäftsjahr keine grösseren Kosten angefallen sind. Zum andern konnten im Neubau Im Holzerhurd 48–52 alle Wohnungen vermietet werden. Zudem fallen bei Neubauten in den ersten beiden Jahren normalerweise kaum Unterhaltskosten an. In den ersten zwei bis

drei Jahren nach Totalsanierungen oder Neubauten lassen sich so Rückstellungen generieren. Von dieser Möglichkeit haben wir 2014 Gebrauch gemacht.

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Einnahmenüberschuss von CHF 347 613 ab. Die Mietzinseinnahmen fielen im Berichtsjahr trotz Mietzinssenkungen um rund CHF 650 000 höher aus als im Vorjahr. Die Reparatur- und Unterhaltskosten konnten wir um zirka CHF 850 000 senken.

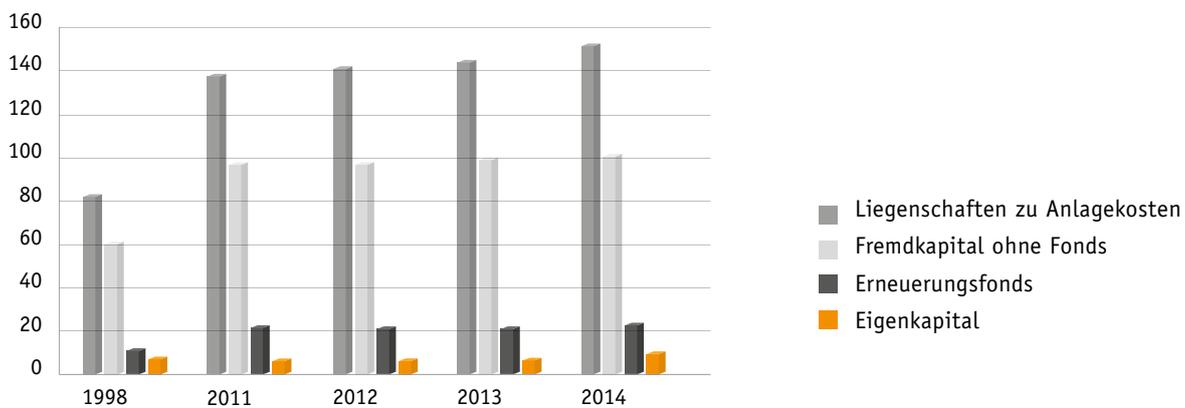
Die Depositenkasse weist auch 2014 wieder einen «Zuwachs» aus und zwar um 15.7% oder CHF 1 546 000. Dies zeugt von einem hohen Vertrauen unserer Mitglieder in die Baugenossenschaft Süd-Ost, wofür wir uns herzlich bedanken.

Trotz des weiterhin sehr tiefen Zinsniveaus beantragen wir, das Genossenschaftskapital im Jahr 2014 erneut mit 2.0% zu verzinsen. Der nach der Speisung der statutarischen Reserven sowie einer Einlage in die Spezialreserve verbleibende Überschuss soll auf das neue Jahr übertragen werden.

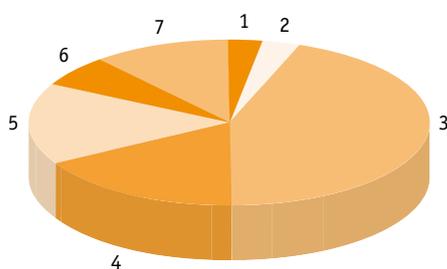
Die Rückstellungen, die wir 2014 bilden konnten, erlauben uns, zuversichtlich in die Zukunft zu blicken.

Anlagewert und Finanzierung der Liegenschaften

Mio. CHF



Verwendung des Mietfrankens



1	Reingewinn	3 %
2	Unkosten	3 %
3	Rücklagen, Abschreibungen	44 %
4	Schuldzinsen	17 %
5	Reparaturen und Unterhalt	16 %
6	Verwaltung	6 %
7	Abgaben inkl. Steuern und Versicherungen	11 %

Erfolgsrechnung 2014

ERTRAG	2014 CHF	2013 CHF
Mietzinserträge (Wohnungen und Gewerbe)	10 584 940	10 037 683
Diverse Mieten	893 994	793 017
	11 478 934	10 830 700
Finanzerträge	25 596	22 262
Diverse Erträge	1 066 010	210 196
TOTAL ERTRAG	12 570 540	11 063 157
AUFWAND	2014 CHF	2013 CHF
Passivzinsen		
Hypothekarzinsen	1 490 052	1 619 881
Baurechtszinsen	438 000	447 807
Verzinsung der Depositenkasse	213 571	194 912
Übrige Zinsen	317	382
	2 141 941	2 262 981
Reparaturen und Unterhalt		
Reparatur- und Unterhaltskosten inkl. Handwerkerlöhne und Sozialleistungen	1 992 041	2 845 729
Abgaben	589 393	558 009
Steuern	651 036	152 263
Versicherungen	106 519	100 471

AUFWAND	2014 CHF	2013 CHF
Verwaltungskosten		
Vorstandsentschädigungen	83 625	87 720
Saläre inkl. Sozialleistungen	564 394	545 940
Revision	12 070	15 088
Verwaltungsspesen	126 540	96 272
	786 629	745 020
Unkosten		
Kosten Generalversammlung	27 619	21 775
Beiträge für Siedlungskommissionen und -lokale	58 798	86 195
Diverse Unkosten	255 505	153 755
	341 921	261 725
Fondseinlagen		
in Amortisationskonto	806 609	956 712
in Erneuerungsfonds	2 483 821	2 267 803
	3 290 430	3 224 515
Abschreibungen/Rückstellungen		
auf Mobiliar und Einrichtungen	6 017	10 671
auf Gebäude im Baurecht der Siedlung Schauenberg	197 000	196 750
auf Gebäude im Baurecht der Siedlung Probstei	70 000	70 517
auf Gebäude im Baurecht der Siedlung Bodenacker	50 000	50 203
übrige Abschreibungen	0	37 749
Kursverluste auf Wertschriften	0	49 999
Rücklage Immobilieninvestitionen	2 000 000	0
	2 323 017	415 889
TOTAL AUFWAND	12 222 927	10 566 603
JAHRESGEWINN	347 613	496 554
	12 570 540	11 063 157

Bilanz per 31. Dezember 2014

AKTIVEN	2014 CHF	2013 CHF
<hr/>		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	10 379 425	7 871 677
Festgelder	513 843	513 181
Debitoren	16 774	37 497
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	398 505	462 980
<hr/>		
Total Umlaufvermögen	11 308 548	8 885 335
Anlagevermögen		
Gebäude und Grundstück	88 052 317	67 672 849
Baukonto Ersatzneubau Tulpenweg	87 460	62 961
Baukonto Schauenberg Heizzentrale	0	136 954
Baukonto Im Holzerhurd 48, 50, 52	0	14 263 390
Baukonto Obsthalde Ersatzneubau	731 320	0
Gebäude auf Land mit Baurecht	63 493 943	63 493 943
Landw.-Land «Chaltäcker Hedingen»	1	1
	152 365 040	145 630 097
abzüglich Amortisations- und Heimfallkonto	– 30 746 012	– 29 622 403
	121 619 028	116 007 694
<hr/>		
Mobilien und Einrichtungen	9 905	2 716
<hr/>		
Total Sachanlagen	121 628 933	116 010 410
Wertschriften und Anteile an Baugenossenschaften	210 823	326 204
Darlehen an Baugenossenschaften	200 000	200 000
Darlehen an Dritte	17 000	23 000
<hr/>		
Total Finanzanlagen	427 823	549 204
<hr/>		
Total Anlagevermögen	122 056 756	116 559 614
<hr/>		
TOTAL AKTIVEN	133 365 303	125 444 948

PASSIVEN	2014 CHF	2013 CHF
Fremdkapital		
Kreditoren	832 671	929 465
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	1 706 511	989 615
Kurzfristiges Fremdkapital	2 539 182	1 919 080
Hypotheken Banken/Versicherungen	39 495 000	38 280 000
Hypotheken EGW	42 600 000	42 600 000
Hypotheken wbg	4 742 575	5 147 925
Depositenkasse	11 369 363	9 823 276
Langfristiges Fremdkapital	98 206 938	95 851 201
Erneuerungsfonds	22 574 008	20 121 153
Genossenschaftsfonds und -anlässe	349 995	151 135
Mietzinsausfallkonto	20 000	20 000
Total Fonds	22 944 003	20 292 288
Total Fremdkapital	123 690 122	118 062 570
Eigenkapital		
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	3 839 850	3 818 000
Reservefonds	709 000	689 000
freie Reserve	2 478 718	2 078 824
Rücklage Immobilieninvestitionen	2 000 000	0
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	300 000	300 000
Jahresgewinn	347 613	496 554
	647 613	796 554
Total Eigenkapital	9 675 181	7 382 378
TOTAL PASSIVEN	133 365 303	125 444 948

Verwendung des Bilanzgewinns

per 31. Dezember 2014 (laut Antrag des Vorstands)

	2014 CHF	2013 CHF
Vortrag vom Vorjahr	300 000	300 000
Jahresgewinn	347 613	496 554
Bilanzgewinn	647 613	796 554
Verzinsung des einbezahlten Genossenschaftskapitals zu 2 %	- 77 001	- 76 660
Zuweisung in den gesetzlichen Reservefonds	- 20 000	- 20 000
Zuweisung in die freien Reserven	- 400 000	- 399 894
Vortrag auf neue Rechnung	150 612	300 000

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	31.12.14 CHF	31.12.13 CHF
Immobilien (Geschäfts- und Wohnliegenschaften)		
Buchwert	121 619 028	116 007 694
Grundpfandrechte (Schuldbriefe)		
hinterlegt zur Sicherung eigener Verpflichtungen	88 563 995	86 470 000
Beanspruchte Kredite		
Hypotheken	39 495 000	38 280 000
Anleihen EGW	42 600 000	42 600 000
Darlehen wbg	4 742 575	5 147 925
Beanspruchte Kredite	86 837 575	86 027 925

Risikobeurteilung

Der Vorstand hat an seiner Tagung vom 29. November 2014 aufgrund eines ausführlichen Berichts das Risikoprofil der Genossenschaft besprochen und für die von ihm als wesentlich beurteilten Risiken die erforderlichen Massnahmen beschlossen.

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2014

Liegenschaft	Anzahl Whg./EFH	Bezug	Anlagekosten Buchwert inkl. Land	Anlagekosten Landwert	Netto- Anlagewert	Gebäude- versicherungs- wert
Tulpenweg 6-16	30	1944	1 926 973	60 000	1 866 973	7 435 800
Tulpenweg 2/4, 26-30	27	1946	1 347 410	187 881	1 159 529	7 034 500
Tulpenweg 18-24, 32+34	26	1947	1 968 464	155 591	1 812 873	6 540 700
Obsthalde/Wehntaler	53	1948	7 162 156	157 635	7 004 521	15 861 900
Obsthalde EFH	20	1948	2 468 404	102 329	2 366 075	7 089 700
Luegisland	54	1949	5 634 472	154 331	5 480 141	12 392 200
Obsthalde Primel	19	1950	2 531 634	71 000	2 460 634	5 106 900
Affoltern am Albis	46	1968	6 421 188	536 038	5 885 150	11 804 000
Im Holzerhurd 46-52	105	1971/2013	29 509 665	2 281 782	27 227 883	29 400 000
Furttalstr. 76+78	16	1955	4 753 568	908 568	3 845 000	3 845 000
Schauenberg	200	1974	39 350 038	0	39 350 038	67 355 400
Überlandstrasse	30	1981	6 325 570	151 230	6 174 340	10 843 400
Hedingen	51	1992	16 004 161	1 018 443	14 985 718	18 612 100
Probstei	53	1999	14 103 334	0	14 103 334	16 741 200
Bodenacker	32	2002	10 040 571	0	1 004 057	11 349 100
Nordstrasse	3		756 413	678 000	78 413	823 400
Wehntalerstr. 395/397	2	1929	1 242 240	928 600	313 640	1 146 800
Total	767		151 546 261	7 391 428	144 154 833	233 382 100

Überbautes Land (ohne Land im Baurecht)

Zürich-Schwamendingen	31 319.2 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 m ²
Affoltern am Albis	6 257.0 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 2014

		Wohnungen in Mehrfamilienhäusern								
Siedlung	Bezug	Anzahl MFH/EFH	1 Zimmer	2 Zimmer	2.5 Zimmer	3 Zimmer	3.5 Zimmer	4 Zimmer	4.5 Zimmer	5.5 Zimmer
Tulpenweg 6-16	1944	5				15		15		
Tulpenweg 2/4, 26-30	1946	5				17		10		
Tulpenweg 18/20/24/32/34	1947	5				14		12		
Obsthalde/Wehntalerstrasse	1948	8/5				25		23		
Obsthalde EFH	1948	0/20								
Luegisland	1949	9		8		23	23			
Obsthalde/Primelstrasse	1950	4/1				9		9		
Affoltern am Albis	1968	5		14		18		14		
Im Holzerhurd 46-52	1971/2013	4	12		64		16		13	
Furttalstrasse 76+78	1955	2	4		2	3	5	2		
Schauenberg	1974	25			56		68		52	24
Überlandstrasse	1947/1981	5				12	3	3	6	6
Hedingen	1992	8			4		13		22	12
Probstei	1999	6	2		10		11		15	15
Bodenacker	2002	2	1				11		15	5
Nordstrasse		1				2		1		
Wehntalerstrasse	1929	0/2								
Total		94/28	19	22	136	138	150	89	123	62

Leer stehende Wohnungen am 31. Dezember 2014: 0

Leer stehende EFH am 31. Dezember 2014: 0

Wohnungen
in Einfamilienhäusern

übrige Mietobjekte

4-5 Zimmer	5 Zimmer	Total Wohnungen	Autoabstellplätze in Garagen	Autoabstellplätze im Freien	Bastelräume	gewerbliche Räume
		30		28	4	
		27	8		5	
		26				2
5		53	4	30	5	3
15	5	20				
		54			1	
	1	19	5	1	2	
		46	23	18	4	
		105	65			
		16	5	10		3
		200	199	43	21	6
		30	32	3	2	
		51	65	2	27	1
		53	51		12	
		32	31		9	
		3				
1	1	2				
21	7	767	488	135	94	15



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · 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 2014 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, 2. März 2015

Beilage:

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



Mitglied der Treuhand-Kammer



↑

Spielplatz inbegriffen

Yaron (l) und Loïc sind ganz bei der Sache. Sie geniessen es, dass auch Mami Esther und Papi Matthias beim Schienenbauen mithelfen. Familie Schmutz hat in ihrer Maisonettewohnung viel Platz für das gemeinsame Spiel. Die Handarbeitslehrerin und der Controller sind mehr als zufrieden mit ihrer Wohnsituation in Hedingen: «Die Siedlung ist kinderfreundlich. Bahnhof, Schulen und Kindergarten sind zu Fuss gut erreichbar. Wir haben viel Platz und die Fernsicht ist erst noch im Mietzins inbegriffen.»

Mittelflussrechnung 2014

	CHF	CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresgewinn	347 613	
Entnahme aus Erneuerungsfonds	- 30 967	
Einlage in Erneuerungsfonds	2 483 821	
Einlage in Amortisationskonto	806 609	
Einlage in Heimfallkonto Schauenberg	197 000	
Einlage in Heimfallkonto Probstei	70 000	
Einlage in Heimfallkonto Bodenacker	50 000	
Abschreibungen Mobilien und Einrichtungen	6 017	
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	3 930 094	3 930 094
Investitionstätigkeit		
Investitionen:		
Liegenschaft Im Holzerhurd 46-52	- 1 345 151	
Liegenschaft Affoltern am Albis	- 16 647	
Liegenschaft Obsthalde EFH	- 714	
Liegenschaft Furttalstrasse 76+78	- 4 753 568	
Baukonto Tulpenweg	- 24 499	
Baukonto Obsthalde Ersatzneubau	- 731 320	
Mobilien und Einrichtungen	- 13 206	
Desinvestitionen:		
Baukonto Schauenberg Heizzentrale	136 954	
Rückzahlung Darlehen	6 000	
Wertschriften und Anteile an Baugenossenschaften	115 381	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 6 626 769	- 6 626 769

	CHF	CHF
Finanzierungsbereich		
Finanzierungen:		
Depositenkasse	1 546 086	
Aufnahme Hypotheken	1 260 000	
Aufstockung Mietzinsausfallkonto + Genossenschaftsfonds	198 860	
Aufstockung Immobilieninvestitionskonto	2 000 000	
Veränderung Anteilscheinkapital	21 850	
Definanzierungen:		
Rückzahlung Hypotheken	- 450 350	
Verzinsung Anteilscheinkapital	- 76 660	
Mittelzufluss im Finanzierungsbereich	4 499 786	4 499 786
Veränderung des Netto-Umlaufvermögens		- 1 803 112
Gesamtkapitalrendite für 2014		
Bilanzsumme 2013	125 444 948	
Bilanzsumme 2014	133 365 303	
Bilanzsumme Mittel: 2013/2014		129 405 126
Jahresgewinn 2014	347 613	
Passivzinsen 2014	2 141 941	
Gesamtkapitalrendite für 2014		2 489 554
Gesamtkapitalrendite		1.92 %



↑

Leben hoch drei

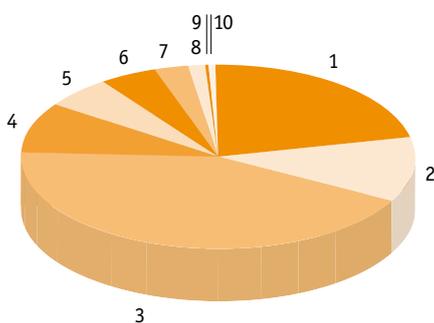
Renate und Zoran Stojiljković hätten zwar noch eine Hand frei, wenn sie ihre 8-jährigen Drillinge Milan, Mateja und Marko (v.l.) ausführen. Mit dem Buben-Trio und ihrer Arbeitstätigkeit als Fitnesstrainerin und Chauffeur sind die Eltern jedoch mehr als genug ausgelastet. Ein Glück, dass auch die Grossmutter eine Wohnung in der Siedlung Schauenberg bekommen hat und sie hie und da entlasten kann.

Entwicklung der Fonds

	Erneuerungs- fonds CHF	Amortisations- konto CHF	Heimfall- konto CHF
Bestand am 31.12.2013	20 121 153	18 817 317	10 805 086
Einlage pro 2014	2 333 821	806 609	317 000
ausserord. Einlage Furttalstrasse 76+78	150 000		
Entnahme div. Liegenschaften	- 30 966		
Bestand am 31.12.2014	22 574 008	19 623 926	11 122 086

Heimfallkonto	Schauenberg	Probstei	Bodenacker
Bestand am 31.12.2013	9 218 366	1 050 517	536 203
Einlage 2014	197 000	70 000	50 000
Bestand am 31.12.2014	9 415 366	1 120 517	586 203

Aufteilung Fremdkapital



1	Zürcher Kantonalbank	21.85 %
2	Depositenkasse	11.38 %
3	EGW-Anleihe	42.63 %
4	Bank COOP	9.01 %
5	Raiffeisenbank	5.56 %
6	Fonds de roulement	4.75 %
7	SwissLife	2.70 %
8	Stadt Zürich (Baurechte)	1.39 %
9	Ev. ref. KG Zürich	0.40 %
10	Ferd.Matt Stiftung	0.34 %
Total		100.00 %

Details zu diversen Aufwandsposten 2014

	2014 CHF	
Reparatur- und Unterhaltskosten		
ordentliche Reparatur- und Unterhaltskosten	1 500 274	
Handwerkerlöhne (Angestellte der BG Süd-Ost), inkl. Sozialleistungen	491 767	
Total	1 992 041	
Vergütungen an die Vorstandsmitglieder		
Basisentschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	83 625	
für bauliche Aktivitäten wie Baubegleitung und Projektaufträge	64 239	
Weitere Tätigkeiten des Vorstands (inkl. Redaktion Süd-Ost Post)	7 890	
Total	155 754	
Ausgaben im Verhältnis zu den Gesamteinnahmen		
	2014 %	2013 %
Zinsen	17.09	20.55
Reparaturen und Unterhalt	15.89	25.84
Abgaben	4.7	5.07
Steuern	5.19	1.38
Versicherungen	0.85	0.91
Verwaltungskosten	6.28	6.76
Unkosten	2.73	1.92
Fondseinlagen	26.26	29.28
Abschreibungen	18.24	3.78
Reingewinn	2.77	4.51
Total	100.00	100.00



↑

Männer-WG mit Dame

Während Jasmin Gubser sich als Anwältin ums Gesetz kümmert, bringt Matthias Kuster als Musiklehrer Gitarrensaiten zum Klingen. Basil (18) hat eben die Matura bestanden, Dimitri (15) ist noch auf dem Weg dazu, Dario (16) hat sich für eine Lehrstelle als Zimmermann entschieden. Zum Glück schafft es einer immer wieder, alle fünf Familienmitglieder an einen Ort zu bringen – ihr grosser Küchentisch in der Siedlung Probstei.

Genossenschaftsorgane

Vorstand

* Urs Hauser	Präsident Präsident der Geschäftskommission	wohnbaugenossenschaften schweiz, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich
° Christian Balsiger	Vizepräsident	Kaltackerstrasse 35, 8908 Hedingen
* Othmar Räbsamen	Protokollführer	Segantinistrasse 144, 8049 Zürich
° Andrea Barben	Präsident der Baukommission	Stüssistrasse 79, 8057 Zürich
° René Geiser		Primelstrasse 19, 8046 Zürich
* Teresa Ruffo Tami		Probsteistrasse 119a, 8051 Zürich
° Rainer Hofmann	Delegierter der Stadt Zürich	Katharina Sulzer-Platz 2, 8400 Winterthur

Revisionsstelle

OTG, Ostschweizerische Treuhand Zürich

Wengistrasse 7, 8026 Zürich

- * Mitglied der Geschäftskommission
- ° Mitglied der Baukommission

Geschäftsstelle

Geschäftsstelle

Tulpenweg 18 info@sued-ost.ch 044 325 30 40
8051 Zürich www.sued-ost.ch

Rita Feurer Geschäftsführerin 044 325 30 40
Clarissa Opprecht Immobilienbewirtschafterin 044 325 30 40
Aldo Pesenti Bautechnischer Leiter 079 630 10 10
Fränzi Mändle Sachbearbeiterin 044 325 30 40

Hauswartung (vollamtlich)

Martin Fischer Siedlungen Überlandstrasse, Tulpenweg,
Luegisland, Probstei 079 500 36 38
Michael Schönenberger Siedlungen Obsthalden, Im Holzerhurd 079 500 36 40
Kurt Gerber Siedlungen Hedingen, Schauenberg
und Bodenacker 079 500 36 37
Rolf Kern Aussenanlagen aller Siedlungen 079 500 36 39

Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Siedlung Obsthalde

Fredy Vonderschmitt, Wehntalerstrasse 415, 8046 Zürich

044 371 52 79

Siedlung Affoltern am Albis

Ariane Iten, Seewadelstr. 6, 8910 Affoltern am Albis

078 828 72 99

Siedlung Schauenberg

Jürg Vontobel, Lerchenhalde 57, 8046 Zürich

044 371 50 29

Siedlung Hedingen

Rachael Grimmer, Fliederstr. 5, 8908 Hedingen

044 761 35 52

Siedlung Probstei

Irene Strickler, Probsteistr. 119, 8051 Zürich

044 322 89 71

Siedlung Bodenacker

Peter Meyer, Bodenacker 10, 8046 Zürich

044 371 71 30

Siedlung Im Holzerhurd

Giuseppe Mancino, Im Holzerhurd 48, 8046 Zürich

044 372 15 31

Als Mieter unserer Genossenschaft empfehlen sich folgende Geschäfte:

H.P. Büchi	Grabmal-Atelier	Wehntalerstrasse 405, Zürich
Jürg Meyer	Theater und Comedy	Lerchenhalde 67, Zürich
Züriwart AG	Hauswartdienste	Lerchenhalde 69, Zürich
MAX Innovation GmbH	Elektroinstallationen	Lerchenhalde 71, Zürich
Brennöfen MICHEL	Keramikbedarf	Lerchenhalde 73, Zürich
Jörg Bohny	Praxis für Atlaslogie und Kinesiologie	Fliederstrasse 10, Hedingen

Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft Süd-Ost

Redaktion: Rita Feurer, Andrea Barben, Urs Hauser, Teresa Ruffo Tami

Lektorat: Katharina Blarer, Zürich

Gestaltungskonzept: büroblau, visuelle Kommunikation, Zürich

Gestaltung und Realisation: Thomas Lehmann, Graphic Design, Zürich

Fotos: Piero Tami, Zürich; Titelbild: Archiv BG Süd-Ost

Druck: Kaelin Productions, Zürich

Baugenossenschaft Süd-Ost
Tulpenweg 18
8051 Zürich
T 044 325 30 40
F 044 325 30 43
info@sued-ost.ch
www.sued-ost.ch