

## Wichtigstes in Kürze

### Portfolio

| Anzahl Liegenschaften MFH/EFH  | 90/8            |
|--------------------------------|-----------------|
| Anzahl Wohnungen               | 709             |
| Parkplätze                     | 634             |
| Liegenschaften (Anlagewert)    | CHF 178 213 152 |
| Liegenschaften (Nettobuchwert) | CHF 145 483 054 |

| Finanzen            | CHF         |
|---------------------|-------------|
| Sollmietertrag      | 11 452 568  |
| Jahresgewinn        | 478 545     |
| Bilanzsumme         | 153 560 199 |
| Anteilscheinkapital | 4 051 700   |
| Eigenkapital        | 19 363 219  |
| Fremdkapital        | 134 196 981 |
| Erneuerungsfonds    | 24 968 276  |
| Denositenkasse      | 18 635 952  |

#### Inhalt

| ٠. | 1. |    | . 1 |    | •  | - 1 |    |   | ^ | ^ | • | ^ |
|----|----|----|-----|----|----|-----|----|---|---|---|---|---|
| Jā | ın | re | SI  | be | r٦ | C   | nı | [ | Z | U | 1 | ŏ |

- 4 Das Geschäftsjahr im Überblick
- 7 Verwaltung
- 10 Neubau und Renovationen
- 14 Finanzen

#### Jahresrechnung 2018

- 16 Bilanz 2018
- 18 Erfolgsrechnung 2018
- 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 Mittelflussrechnung 2018
- 30 Aufteilung Fremdkapital/Verwendung des Mietfrankens
- 31 Anschlussfinanzierung / Depositenkasse
- 32 Genossenschaftsorgane
- 33 Geschäftsstelle
- 34 Vorsitzende der Siedlungskommissionen
- 35 Als gewerbliche Mieter empfehlen sich

#### Titelbild:

#### Ins richtige Licht gesetzt

Bei strahlendem Wetter präsentiert sich die Siedlung Luegisland von ihrer schönsten Seite.

## 75 Jahre Baugenossenschaft Süd-Ost

## Das Geschäftsjahr im Überblick

Urs Hauser, Präsident

Der Auftakt zu unserem Jubiläumsjahr machte am 4. Februar das Musical «Grease» in Zürich, das von 700 Angehörigen, Partnerinnen und Partnern sowie Freunden der Baugenossenschaft Süd-Ost besucht wurde. Gebührend feiern durften wir unser Jubiläum auch anlässlich unserer Generalversammlung vom 17. Mai.

Am 13. November 1943 war die Baugenossenschaft Süd-Ost gegründet worden. Seither hat sich vieles verändert. Die grösste Veränderung dürfte wohl im Mietzins liegen: Die Mietzinse an der Überlandstrasse (1. Etappe mit sechs Häusern) betrugen für eine 3-Zimmer-Wohnung CHF 1260 bis CHF 1380. Dies nicht pro Monat, sondern pro Jahr! Das heisst, die Monatsmiete betrug etwas über CHF 100, was für die meisten Mieterinnen und Mieter gut die Hälfte des Jahresgehaltes ausmachte.

Ziel der Baugenossenschaft Süd-Ost war von Anfang an das Erstellen, der Erhalt und die Bewirtschaftung von zahlbarem Wohnraum. Das hat sich seit der Gründung nicht verändert. Das Bedürfnis nach zahlbarem und qualitativ gutem Wohnraum ist heute für eine breite Zielgruppe und insbesondere für Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen genau so aktuell wie vor 75 Jahren.

Es war nicht immer eine einfache Zeit in der Süd-Ost. Die Anfangszeit war geprägt vom Zweiten Weltkrieg. Fast alles, was man zum Leben brauchte, war rationiert und kontingentiert. So beispielsweise die Kohle zum Heizen. Anfang 1945 reklamierte ein Mieter, dass mit sechs Grad seine Wohnung zu kalt sei. Eine

Vorstandsdelegation ging hin, um sich vor Ort ein Bild zu machen. Da die Temperatur aber effektiv zwischen zehn und zwölf Grad schwankte, kamen Vorstand und Mieter überein, dass dies nun erträglich sei. Manchmal kann ein Blick zurück heilsam sein, um die täglichen Herausforderungen zu meistern.

Auch in der Zukunft wird sich die Baugenossenschaft Süd-Ost in verschiedenster Form mit dem Thema «Bauen» beschäftigen. Im Berichtsjahr hat der Vorstand ein Bauleitbild entwickelt, das sich auf die Werte unserer Baugenossenschaft stützt. Unser zentraler Auftrag ist nach wie vor das Bauen, das Verwalten und der Erwerb von preisgünstigem Wohnraum von möglichst hoher Qualität. Dazu wollen wir mit unserem Wohnungsangebot die nachbarschaftlichen Strukturen und den Gemeinschaftsgedanken fördern - ganz im Sinne von Wohnen und Begegnen. Zudem streben wir ein moderates Wachstum unseres Liegenschaftsbestandes an. Dem Vorstand und der Geschäftsleitung ist es ein zentrales Anliegen, dass wir die Werte unserer Gründungsväter weiterleben. Unsere Baugenossenschaft hat Bestand, gerade weil deren Werte seit 75 Jahren dieselben geblieben sind.

Seit 75 Jahren sind die Entwicklungen der Baugenossenschaft von Menschen gestaltet und geprägt. Ich möchte an dieser Stelle unseren ausgetretenen Vorstandsmitgliedern Rainer Hofmann, in der Funktion als städtischer Delegierter, und Othmar Räbsamen herzlich für ihr grosses Engagement danken. Beide haben in unterschiedlicher Weise die positiven Entwicklungen der Baugenossenschaft wesentlich mitgeprägt. Als neues Vorstandsmitglied begrüssen möchte ich Andreas Gysi: Er wurde an der Generalversammlung 2018 einstimmig gewählt.







Die Baugenossenschaft Süd-Ost feiert ihr 75-jähriges Bestehen.

Mir ist es ein besonderes Anliegen, all unseren Mitgliedern, Partnern, meinen Vorstandskollegen und meiner Vorstandskollegin, der Geschäftsführung, der Verwaltung, den verantwortlichen Siedlungskommissionen und unseren Hauswarten für ihren täglichen, unermüdlichen Einsatz, herzlich zu danken. Ein besonderer Dank gebührt Aldo Pesenti. Er hat sich über all die Jahre mit grösstem Engagement für die Süd-Ost eingesetzt. Danke Aldo, Du hast Deinen Ruhestand mehr als verdient!

 $\uparrow$ 

#### Musical fand grossen Anklang

Rund 700 Genossenschaftsmitglieder, Angehörige und Gäste folgten der Einladung für die exklusive Jubiläums-Vorstellung von «Grease» im Theater 11. Beim 1971 erstmals aufgeführtem Musical durfte man getrost etwas in der Vergangenheit schwelgen.







1

#### Sommerliches Chillen

Die Hängematte in der Siedlung Probstei bietet sich als gemütliches Freilandsofa an.

7

#### Naturnah wohnen in der Stadt

Die Siedlung Probstei grenzt direkt an die Landwirtschaftszone; die Kühe weiden quasi vor der Haustüre und die Stare versammeln sich im Herbst in den Baumkronen, bevor sie Richtung Süden weiterziehen.

 $\uparrow$ 

#### Siedlung Probstei steht auf eigenem Grund

Dank Entgegenkommen der Besitzerin Ferdinand-Matt-Stiftung konnte das vormalige Baurechtsgrundstück zu einem fairen Preis erworben werden.

## Verwaltung

Fabio Brunetto, Geschäftsführer

#### 75 Jahre Baugenossenschaft Süd-Ost

Das Jubiläumsjahr 2018 bleibt mit schönen Erinnerungen zurück. Jung und Alt und insbesondere Familien waren vom Musical «Grease» begeistert. Die exklusiv für die BG Süd-Ost gebuchte Vorstellung im Theater 11 in Zürich kann somit als gelungener und erfolgreicher Auftakt des Jubiläumsjahrs bezeichnet werden. Ein weiterer Höhepunkt bot im Frühling die Generalversammlung Plus im Swissôtel Zürich-Oerlikon. Der geschäftliche Teil konnte wie üblich reibungslos abgewickelt werden. Der anschliessende Teil mit dem fulminanten Auftritt des Ton- und Stimmkünstlers Martin O., der Erstaufführung unseres Jubiläumsfilms und dem Galadinner machten dem «Plus» alle Ehre. Im Namen des Geburtstagskindes erhielten auch die Siedlungskommissionen ein Goodie: Mit dem doppelten Beitrag an die Kommissionen im Berichtsjahr konnten grössere siedlungsinterne Aktivitäten organisiert werden, die überall auf grosses Interesse stiessen. Vielen Dank an alle, die mitorganisiert oder mit uns gefeiert haben.

#### **Neue Website**

Unsere neue Website www.sued-ost.ch mit seinem frischen und modernen Erscheinungsbild ist nun online. Das Responsive Webdesign ermöglicht eine optimale Qualität und das richtige Format für alle digitalen Geräte wie PC, Smartphone oder iPad. Testen Sie unsere neue Webseite. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Schauen Sie doch mal vorbei; die neue Website www.sued-ost.ch ist online.

#### Vermietung und Mitglieder

Eine Kernkompetenz der Geschäftsstelle ist die Liegenschaften-Bewirtschaftung. Im Berichtsjahr beschäftigten uns 33 Kündigungen resp. Wiedervermietungen von Wohn- und Gewerbeobjekten, 13 interne Wohnungswechsel sowie 8 Umschreibungen infolge Trennung oder Todesfällen. Anfangs 2018 wurden zudem die letzten Wohnungen des Ersatzneubaus Obsthalde bezogen. Im Berichtsjahr startete auch die Vermietung der neuen Gästewohnung in Zürich-Affoltern. Diese kann von unseren Mitgliedern zu günstigen Konditionen gemietet werden. Alle Informationen zu dem neuen, attraktiven Angebot finden Sie auf unserer Website in der Rubrik «Gemeinschaft».

In der Baugenossenschaft Süd-Ost werden die Mieten nach dem Prinzip der Kostenmiete und auf der Basis des städtischen Reglements festgelegt. Kostenmiete bedeutet, dass die Mieten so errechnet werden, dass die Aufwendungen (Verwaltung, Unterhalt, Finanzierung, Amortisation, Rückstellungen etc.) gedeckt sind. Auf dieser Grundlage werden die Mietzinse bei Veränderung des jeweils gültigen Referenzzinssatzes überprüft. Die letzte Mietzinsanpassung erfolgte per 1. Februar 2018 und basierte auf einem Referenzzinssatz von 1.5 %. Die Mehrheit unserer Mieterinnen und Mieter profitierte von einer Mietzinssenkung.

Der Mitgliederbestand veränderte sich im Jahr 2018 nur marginal. Die neuen Mitglieder heissen wir herzlich willkommen.

| Anzahl Mitglieder am 1.1.2018   | 826 |
|---------------------------------|-----|
| Eintritte 2018                  | 42  |
| Austritte 2018                  | 40  |
| Mitgliederbestand am 31.12.2018 | 828 |

#### **Personal**

In der Verwaltung gab es im letzten Jahr einige personelle Änderungen: Nach 18 Jahren galt es Ende 2018 von unserem bautechnischen Leiter Aldo Pesenti Abschied zu nehmen. Er hat sich in all diesen Jahren mit grossem Engagement seiner Aufgabe gewidmet. Mit viel Herzblut leitete er die unzähligen Neu- und Umbauprojekte sowie das Hauswartteam. Zum Eintritt in den Ruhestand gratulieren wir ganz herzlich und wünschen ihm viele schöne Erinnerungen und persönlich alles Gute.

An seine Stelle trat Anfang November 2018
André Mäder. Die Anstellung kann als Glücksfall für die Genossenschaft bezeichnet werden.
Dank der rund 20-jährigen Tätigkeit als technischer Leiter in einer grösseren Baugenossenschaft bringt André Mäder das Know-how und die Berufserfahrung mit, die wir in der kommenden Zeit benötigen. Wir wünschen ihm viel Freude und Erfolg mit der neuen Herausforderung.

Verabschieden mussten wir uns im letzten Jahr von Maurice Beisswenger, Hauswart Aussenanlagen, der uns nach nur 17 Monaten für ein Vollzeitstudium verliess. Wir haben Verständnis für seinen Wunsch nach einer weiterführenden Ausbildung und danken ihm für die gute Mitarbeit.

#### Dienstjubiläen

25 Jahre: Christian Balsiger, Vize-Präsident im Vorstand seit 1993

10 Jahre: Urs Hauser, Präsident im Vorstand seit 2008

Wir danken beiden für ihren langjährigen und wertvollen Einsatz zum Wohle der Genossenschaft und gratulieren herzlich zum Jubiläum. Wir bedanken uns bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und allen Mitgliedern der Genossenschaftsgremien für ihr Engagement und ihren Einsatz.



 $\uparrow$ 

#### Spielplatz Wehntalerstrasse

Diese Findlinge wurden beim Aushub für den Ersatzneubau Obsthalde entdeckt und fanden sogleich als attraktive Spielplatzelemente eine neue Rolle.

### Neubau und Renovationen

Andrea Barben, Präsident der Baukommission Christian Balsiger, Mitglied der Baukommission

#### Schwerpunktthemen

2018 befasste sich die Baukommission mit der Vorbereitung verschiedener Bauprojekte. In Hedingen konnte mit der Gemeinde ein Baurecht für ein Grundstück und den Bau eines Mehrfamilienhauses ausgehandelt werden. Leider musste die gemeinsame Projektentwicklung mit dem Nachbar an der Nordstrasse aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen beendet werden. Für die strategische Planung der Ersatzneubauten am Tulpenweg wurde ein externer Berater beigezogen, der diesen Prozess bis und mit Wettbewerbsverfahren begleitet.

#### Obsthalde

#### Bauabrechnung

Nach dem erfolgreichen Bezug Ende 2017 freuen wir uns sehr, mit dem Geschäftsbericht 2018 auch die Abrechnung des auf allen Ebenen gelungenen Bauwerkes präsentieren zu dürfen. Die Bauabrechnung des Ersatzneubaus Obsthalde in Zürich-Affoltern schliesst inklusive Eigenleistungen mit CHF 24.63 Mio. rund CHF 410 000 oder 1.7 % unter dem revidierten Kostenvoranschlag ab. Zusammen mit dem ursprünglichen Landwert von CHF 115 800 ergibt das somit neue Anlagekosten inklusive Land von CHF 24.75 Mio.

In Hedingen konnte mit der Gemeinde ein attraktives Baurecht ausgehandelt werden. Nochmals ein grosses Dankeschön allen Beteiligten für den grossen Einsatz und vor allem auch Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für das grosse Vertrauen, welches im Jahr 2015 an der ausserordentichen Generalversammlung mit dem Projektkredit von CHF 27 Mio. ausgesprochen wurde.

#### Hedingen

#### Neubau Am Schachenweg

Die Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2018 hat der Abgabe des Grundstückes Am Schachenweg in Hedingen im Baurecht an die BG Süd-Ost zugestimmt. Damit kann die BG Süd-Ost am Schachenweg weiteren preisgünstigen Wohnraum schaffen und eine Überbauung mit rund zwölf zeitgemässen Wohnungen realisieren. Vorgesehen sind 2,5-Zimmer-, 3,5-Zimmer- und 4,5-Zimmerwohnungen für Familien, Alleinerziehende sowie für Einzelpersonen und ältere Menschen. Um ein bestmögliches Projekt zu realisieren, wird für den Neubau ein Projektwettbewerb durchgeführt, an dem drei Architekturbüros teilnehmen. Bereits im Frühjahr 2019 findet die Jurierung statt. In den Jahren 2020 und 2021 soll der Neubau realisiert werden.

#### Schauenberg

#### Wasserschäden

In den Jahren 2009 bis 2011 wurde die Siedlung Schauenberg umfassend saniert. Im Rahmen dieser Sanierung wurden auch die gesamten Sanitärinstallationen im Bad erneuert. Nach nicht mal zehn Jahren ist es Ende 2017 und 2018 zu insgesamt drei Wasserschäden durch einen Defekt an den neu eingebauten Wasserleitungen gekommen. Da diese hinter den Wandplatten in der Wand eingebaut

sind, wird das auslaufende Wasser nicht sofort bemerkt und kann auch bei sofortigem Handeln der Mieter und Hauswartung zu grossen Wasserschäden führen. Erste Expertisen wiesen auf fehlerhafte Fittings hin, die in den betroffenen Wohnungen ersetzt werden mussten. Zurzeit wird zusammen mit Experten und allen am Bau beteiligten Stellen sowie dem Lieferanten der Sanitäranlagen abgeklärt, welche weitergehenden Massnahmen, wie der vorsorgliche Ersatz weiterer mangelhafter Installationen, vorgenommen werden müssen.

(BZO) nicht weiterbearbeitet werden. Mit der Inkraftsetzung der neuen BZO auf den 1. November 2018 wurde zusammen mit dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft eine Neubeurteilung des gemeinsamen Neubauprojektes vorgenommen. Im gegenseitigen Einvernehmen mit dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft wird die gemeinsame Projektentwicklung an der Nordstrasse nicht weiterverfolgt. Für ein neues Neubauprojekt müssen zuerst die Rahmenbedingungen und Eckdaten neu ausgearbeitet werden.

#### Probstei

#### Weiterausbau Solarenergie

Nachhaltigkeit und Solarenergie wird in der BG Süd-Ost grossgeschrieben. In den Siedlungen Affoltern am Albis, Schauenberg und Holzerhurd wurden bereits vor mehreren Jahren Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung installiert. Mit diesen bewährten Anlagen beziehen fast die Hälfte unserer Wohnungen über das Warmwasser Gratiswärme von der Sonne. Um den Anteil an erneuerbaren Energien weiter zu erhöhen, wurde im Jahre 2017 in der Siedlung Bodenacker eine erste Photovoltaikanlage installiert. Diese liefert von den Kollektoren auf dem Dach Solarstrom für die Mieterinnen und Mieter und für die Infrastruktur im Haus. Nach den positiven Betriebserfahrungen wurde 2018 in der Siedlung Probstei eine weitere Photovoltaikanlage eingebaut.

#### Nordstrasse

#### Projektentwicklung gestoppt

Das Projekt für einen Ersatzneubau an der Nordstrasse für unser Dreifamilienhaus konnte aufgrund der Verzögerungen bei der Inkraftsetzung der revidierten Bau- und Zonenordnung

#### Tulpenweg

#### Einhausung/Ersatzneubauten

Der Grossteil der Rückbau- und Umgebungsarbeiten ist abgeschlossen. Bis zum Start der Hauptarbeiten für die Grossbaustelle «Einhausung» am 4. März 2019 sollen die Baufelder geräumt und als Installationsplätze vorbereitet worden sein. Die Schliessung der Einfahrt Aubrugg und die Einweihung des neuen Besucherzentrums erfolgten im Zuge der Bauvorbereitungsarbeiten zur Einhausung. In der Nacht vom 4. auf den 5. Dezember 2018 wurden zwei Fussgängerbrücken zwischen Herbstweg und Tulpenweg sowie parallel zur Saatlenunterführung über die Autobahn A1 eingehoben.

Die Einhausung wird bis im 2. Quartal 2024 fertiggestellt sein. Die Umgebungsarbeiten und die Arbeiten auf der Einhausung werden je nach den klimatischen Bedingungen noch einige Monate länger dauern und sind voraussichtlich Ende 2024 abgeschlossen. Der Baustart für unsere Ersatzneubauten am Tulpenweg kann erst nach Abschluss der Bauarbeiten für die Einhausung erfolgen. In der Zwischenzeit befasst sich ein Arbeitsteam aus dem Vorstand mit der strategischen Planung und der Vorbereitung eines Architekturwettbewerbs.



Diese Planung wird durch Michael Hauser (ehemaliger Stadtbaumeister von Winterthur) begleitet. Wir freuen uns auf diesen Prozess und werden künftig regelmässig darüber informieren.

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



Κ

#### Alles neu am Tulpenweg

Diese Grossbaustelle in Schwamendingen füllt vorübergehend die Lücke, wo noch bis Oktober 2017 unsere Siedlung am Tulpenweg stand.

1

#### Die Einhausung umhüllt die Autobahn

Frühestens 2024 wird an dieser Stelle unser Ersatzneubau realisiert. Auf dem Bild ersichtlich sind zwei Elemente der Fussgängerbrücke, die kurz darauf zwischen Herbstweg und Tulpenweg über die Autobahn A1 eingehoben wurden.

### Finanzen

Urs Hauser, Präsident Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Die neue Gliederung der Erläuterungen zur Jahresrechnung bietet Ihnen fundierte Informationen über die finanzielle Lage der Baugenossenschaft Süd-Ost. Zusammengefasst kann unserer Genossenschaft erneut das Zeugnis einer kerngesunden, stabilen und zu vergleichsweise grossen Teilen eigenfinanzierten Unternehmung ausgestellt werden.

#### Aktiven

Die flüssigen Mittel waren per Bilanzstichtag relativ hoch, insbesondere da zu diesem Zeitpunkt keine kostenintensiven Bauprojektphasen liefen. Die Gründe hierfür waren ausserordentlich hohe Einlagen in unsere Depositenkasse im Dezember 2018 sowie die Zahlungen des Bundesamts für Strassen ASTRA. Die Liquidität konnte bereits im Januar des Folgejahrs auf ein gesundes Mass reduziert werden, indem eine auslaufende Hypothek nur teilweise refinanziert wurde.

Die Bauabrechnung des Ersatzneubaus Obsthalde konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Die definitive Bauabrechnung zeigt ein ausserordentlich erfreuliches Abschlussergebnis von CHF 24.75 Mio. Darin enthalten ist der ursprüngliche Landwert von CHF 115 800. Mit der provisorischen Mietzinskalkulation wurde eine Punktlandung hingelegt. Diese liegt just unter der erlaubten Kostenmiete der Stadt Zürich. Im 2018 haben wir zudem die Baukonti der Installation Photovoltaikanlagen in den Siedlungen Bodenacker und Probstei abgeschlossen. Die Finanzanlagen verminderten sich infolge vollständiger Rückzahlung eines

gewährten Darlehens an eine Kleinstgenossenschaft im Quartier um CHF 350 000.

#### **Passiven**

Die Depositenkasse wird als sinnvolle, langfristige Anlagealternative von unseren Mitgliedern geschätzt. Dies zeigen die hohen Mehreinlagen im Berichtsjahr von rund CHF 3 Mio. Der neue Stand beträgt CHF 18.63 Mio. Die Einlagen in der Depositenkasse sind dank unverpfändeter Schuldbriefe in der Höhe von nominal CHF 26.675 Mio. als sehr sicher einzustufen.

Die Rückstellung für Genossenschaftsanlässe, welche in den Jahren 2012 bis 2015 für die Anlässe im Rahmen des 75. Geburtstages der Genossenschaft gebildet wurde, ist im Berichtsjahr vollständig aufgelöst worden. Im 2018 konnte unsere Eigenkapitalquote dank Rückzahlungen von auslaufenden Hypotheken erneut erhöht werden. Unsere hohe Finanzkraft zeigte sich beispielsweise bei der letzten Finanzierung des Ersatzneubaus Obsthalde. Diese wurde mit über 80 % Eigenkapitalanteil realisiert.

#### Erfolgsrechnung

#### Betrieblicher Ertrag

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Sollmietertrag um CHF 270 000 gestiegen. Die Veränderung des Referenzzinssatzes führte in den meisten Siedlungen zu einer weitergegebenen Mietzinssenkung per 1. Februar 2018. Diese Reduktion konnte durch die zusätzlichen Mietzinseinnahmen des Ersatzneubaus Obsthalde ausgeglichen bzw. die Gesamtsumme leicht erhöht werden.

#### Liegenschaftenunterhalt

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

#### Betriebsergebnis vor Finanzerfolg

Der Verwaltungsaufwand ist im 2018 leicht gestiegen. Zurückzuführen ist dies auf die Miete der neuen Büroräumlichkeiten der Geschäftsstelle. Im Posten Genossenschafter-/Kommunikationsaufwand wurde die Ersteinrichtung der Gästewohnung sowie des neuen Siedlungslokals Obsthalde verbucht, weshalb im Berichtsjahr ein einmaliger, grösserer Aufwand resultiert.

Dank der guten Finanzlage war es auch im 2018 möglich, die maximal zulässige Summe von 1% der Anlagewerte der Liegenschaften ohne Land abzuschreiben.

#### Betriebsergebnis vor Steuern

Das tiefe Zinsumfeld konnten wir bei den Refinanzierungen von Hypotheken spüren. Unser durchschnittlicher Zinssatz der Hypotheken konnte weiter reduziert werden. Zudem erfolgte im 2018 die alle fünf Jahre fällige Anpassung des Baurechtszinses der Siedlung Schauenberg. Aufgrund des niedrigeren Zinssatzes sowie der Negativteuerung seit der letzten Anpassung resultierte daraus eine merkliche Baurechtszinsreduktion um rund CHF 100 000 pro Jahr.

#### Jahresgewinn

Im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung unserer Genossenschaft wurde das Immobilieninvestitionskonto zulasten des Jahresergebnisses 2018 um CHF 2 Mio. auf CHF 9.75 Mio. aufgestockt. An der letzten Vorstandsretraite wurde eine Arbeitsgruppe Akquisition gebildet. Diese hat zur Aufgabe, attraktive Kaufopportunitäten zu ermitteln und diese dem Gesamtvorstand zu unterbreiten. Für die Baugenossenschaft Süd-Ost steht auch in Zukunft ein gesundes und qualitatives Wachstum im Vordergrund.

Im Berichtsjahr erhielten wir vom Bundesamt für Strassen ASTRA für den Gebäudeabbruch der Siedlung Tulpenweg die zweite von drei Raten à CHF 1 Mio. Zusammen mit dem nicht genutzten Betrag von CHF 110 000 der aufgelösten Rückstellung für Genossenschaftsanlässe ergibt dies den Saldo des Kontos «Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag».

Der Vorstand beantragt, das Genossenschaftskapital im Jahr 2018 erneut mit 1.5 % zu verzinsen. Dies entspricht dem höchstzulässigen Zinssatz gemäss Statuten. Der nach der Speisung der statutarischen Reserven sowie einer Einlage in die Spezialreserve verbleibende Überschuss soll auf das neue Jahr übertragen werden.

> Das tiefe Zinsumfeld konnten wir bei der Refinanzierung von Hypotheken spüren.

# Bilanz per 31. Dezember 2018

| AKTIVEN                                     | 2018            | 2017            |
|---|-----------------|-----------------|
|   | CHF             | CHF             |
| Umlaufvermögen                              |                 |                 |
| Flüssige Mittel                             | 7 149 261.37    | 5 066 440.13    |
| Kurzfristige Anlagen als Liquiditätsreserve | 244 427.80      | 394 395.60      |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen  |                 |                 |
| gegenüber Mietern                           | 16 032.95       | 23 581.50       |
| ./. Delkredere                              | - 16 356.80     | - 15 720.95     |
| Noch zu verrechnende Heiz-/ Nebenkosten     | 364 904.25      | 351 265.90      |
| Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen         | 59 599.95       | 71 681.65       |
| Total Umlaufvermögen                        | 7 817 869.52    | 5 891 643.83    |
| Anlagevermögen                              |                 |                 |
| Finanzanlagen                               | 74 705.60       | 424 705.60      |
| Sachanlagen                                 |                 |                 |
| Mobile Sachanlagen                          | 184 570.25      | 217 590.75      |
| Immobile Sachanlagen                        |                 |                 |
| Landwert                                    | 15 329 649.00   | 15 317 117.50   |
| Gebäude auf eigenem Boden                   | 113 301 184.25  | 88 432 601.00   |
| ./. Wertberichtigungen Immobilien           | - 21 740 123.40 | - 20 608 270.40 |
| Gebäude im Baurecht                         | 49 390 608.75   | 49 390 608.75   |
| ./. Wertberichtigung für Heimfall           | - 10 989 975.00 | - 10 742 772.00 |
| Bauland und Landreserven                    | 1.00            | 1.00            |
| Baukonten                                   | 191 709.25      | 20 762 593.10   |
| Total Anlagevermögen                        | 145 742 329.70  | 143 194 175.30  |
| TOTAL AKTIVEN                               | 153 560 199.22  | 149 085 819.13  |
|   |                 |                 |
|   |                 |                 |
|   |                 |                 |
|   |                 |                 |
|   |                 |                 |
|   |                 |                 |
|   |                 |                 |
|   |                 |                 |
|   |                 |                 |
|   |                 |                 |

| PASSIVEN  | 2018           | 2017           |
|---|----------------|----------------|
|   | CHF            | CHF            |
| Konstrator Franchisch                                 |                |                |
| Kurzfristiges Fremdkapital                            |                |                |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten           | 2 222 250 00   | 270 250 00     |
| gegenüber Dritten                                     | 3 333 350.00   | 378 350.00     |
| gegenüber Mietern/Genossenschaftern                   | 46 770.68      | 64 879.13      |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                         | 2 492 807.35   | 2 677 458.85   |
| Total kurzfristiges Fremdkapital                      | 5 872 928.03   | 3 120 687.98   |
| Langfristiges Fremdkapital                            |                |                |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten           |                |                |
| gegenüber Mietern/Genossensch. (Depositenk./Darlehen) | 18 635 951.58  | 15 616 863.03  |
| Hypotheken/Darlehen Dritte                            | 84 539 825.00  | 90 388 175.00  |
| Rückstellung Genossenschaftsanlässe                   | 0.00           | 350 000.00     |
| Rückstellung Ersatzneubau Obsthalde                   | 180 000.00     | 0.00           |
| Erneuerungsfonds                                      | 24 968 276.05  | 22 691 146.05  |
| Total langfristiges Fremdkapital                      | 128 324 052.63 | 129 046 184.08 |
| Eigenkapital  |                |                |
| Genossenschaftskapital                                |                |                |
| Genossenschaftsanteile Wohnungen                      | 3 651 900.00   | 3 675 700.00   |
| Genossenschaftsanteile ohne Wohnungen                 | 399 800.00     | 401 800.00     |
| Immobilieninvestitionskonto                           | 9 750 000.00   | 7 750 000.00   |
| Genossenschaftsfonds                                  | 267 994.85     | 217 994.85     |
| Gesetzliche Gewinnreserve                             | 799 000.00     | 779 000.00     |
| Freiwillige Gewinnreserve                             | 3 328 718.00   | 3 178 718.00   |
| Bilanzgewinn  |                |                |
| Gewinnvortrag   | 687 261.12     | 581 827.99     |
| Jahresgewinn  | 478 544.59     | 333 906.23     |
| Total Eigenkapital                                    | 19 363 218.56  | 16 918 947.07  |
| Total PASSIVEN  | 153 560 199.22 | 149 085 819.13 |
|   |                |                |
|   |                |                |

# Erfolgsrechnung

für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr

|   | 2018           | 2017               |
|---|----------------|--------------------|
|   | CHF            | CHF                |
| B   |                |                    |
| Betrieblicher Ertrag                            |                |                    |
| Liegenschaftenertrag                            | 40.007.504.05  | 40 740 507 00      |
| Sollmietertrag                                  | 10 997 534.95  | 10 718 597.00      |
| Nebenkostenverrechnungen                        | 455 033.10     | 434 970.95         |
| ./. Leerstände                                  | - 83 170.65    | - 137 518.70       |
| ./. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere     | - 1 910.70     | - 4 324.95         |
| Übrige betriebliche Erträge                     | 75 781.50      | 61 830.10          |
| Total Betrieblicher Ertrag                      | 11 443 268.20  | 11 073 554.40      |
| Liegenschaftenunterhalt                         |                |                    |
| Laufender Unterhalt                             | - 1 269 056.70 | - 1 509 119.70     |
| Erneuerungsfondseinlagen                        | - 2 277 130.00 | - 2 053 052.00     |
| Abgaben, Gebühren, Liegenschaftenversicherungen | - 614 903.20   | - 624 309.35       |
| Nebenkostenaufwand                              | - 314 271.50   | - 331 690.60       |
| Personalaufwand Unterhalt                       | - 663 911.90   | - 713 343.10       |
| Total Liegenschaftenunterhalt                   | - 5 139 273.30 | - 5 231 514.75     |
|   |                |                    |
| Bruttogewinn                                    | 6 303 994.90   | 5 842 039.65       |
| Personalaufwand Verwaltung / Vorstand           | - 620 890.10   | - 618 276.40       |
| Verwaltungsaufwand                              | - 162 176.09   | - 117 030.29       |
| Genossenschafter-/Kommunikationsaufwand         | - 249 369.22   | - 176 136.75       |
| Sonstiger betrieblicher Aufwand                 | - 41 806.40    | - 47 690.70        |
| Abschreibungen Liegenschaften                   | - 1 379 056.00 | - 1 581 528.00     |
| Abschreibungen Mobilien                         | - 54 169.50    | - 57 586.15        |
| Betriebsergebnis vor Finanzerfolg               | 3 796 527.59   | 3 243 791.36       |
| Finanzaufwand                                   | - 1 837 990.15 | - 2 035 750.17     |
| Aktivierte Bauzinsen                            | 0.00           | 163 745.60         |
| Übriger Finanzertrag                            | 2 430.20       | 3 454.96           |
| Betriebsergebnis vor Steuern                    | 1 960 967.64   | 1 375 241.75       |
| zeti iezaelgezina vai zeedelii                  | 1 300 307.01   | 1 37 3 2 1 1 1 7 3 |
| Einlage Immobilieninvestitionskonto             | - 2 000 000.00 | - 3 450 000.00     |
| Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag   | 1 110 000.00   | 3 446 344.93       |
| Direkte Steuern                                 | - 592 423.05   | - 1 037 680.45     |
| Jahresgewinn                                    | 478 544.59     | 333 906.23         |
|   |                |                    |
|   |                |                    |

## 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 innerhalt 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                 | 2018          | 2017           |
|--|---------------|----------------|
| der Jahresrechnung                                       | CHF           | CHF            |
|  |               |                |
| Baukonten  |               |                |
| Ersatzneubau Obsthalde                                   | 0.00          | 20 569 945.70  |
| Ersatzneubau Tulpenweg                                   | 167 360.95    | 99 526.35      |
| Neubau Am Schachenweg                                    | 24 348.30     | 0.00           |
| Bodenacker Photovoltaikanlage                            | 0.00          | 90 040.05      |
| Nordstrasse  | 0.00          | 3 081.00       |
| Total Baukonten  | 191 709.25    | 20 762 593.10  |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                            |               |                |
| Vorausbezahlte Mieten                                    | 906 825.35    | 865 952.10     |
| HK/NK-Akontozahlungen                                    | 407 493.50    | 410 819.00     |
| Abgrenzung für Tankrevisionen etc. (HK-Abrechnungen)     | 196 488.60    | 183 863.60     |
| Abgrenzung für Steuerrestanzen                           | 523 000.00    | 776 000.00     |
| Übrige passive Rechnungsabgrenzungen                     | 458 999.90    | 440 824.15     |
| Total passive Rechnungsabgrenzungen                      | 2 492 807.35  | 2 677 458.85   |
|  |               |                |
| Erneuerungsfonds   |               |                |
| Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar | 17 599 556.00 | 20 826 032.10  |
| Ordentliche Einlagen                                     | 1 488 580.00  | 1 264 502.00   |
| Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar      | 5 091 590.05  | 4 303 040.05   |
| Ordentliche Einlagen                                     | 788 550.00    | 788 550.00     |
| Auflösung EF Tulpenweg 6-16                              | 0.00          | - 1 584 844.35 |
| Auflösung EF Tulpenweg 2/4, 26-30                        | 0.00          | - 1 525 522.45 |
| Auflösung EF Tulpenweg 6-16                              | 0.00          | - 1 380 611.30 |
| Bestand am 31. Dezember                                  | 24 968 276.05 | 22 691 146.05  |
| Wertberichtigung für Heimfallentschädigung               |               |                |
| Einlage in CHF   |               |                |
| Schauenberg 197 000.00                                   | 10 203 366.00 | 10 006 366.00  |
| Bodenacker 50 203.00                                     | 786 609.00    | 736 406.00     |
| Bestand am 31. Dezember                                  | 10 989 975.00 | 10 742 772.00  |
| Destand and St. Dezeniber                                | 10 909 975.00 | 10 /42 //2.00  |
|  |               |                |
|  |               |                |
|  |               |                |
|  |               |                |

|   | 2018         | 2017         |
|---|--------------|--------------|
|   | CHF          | CHF          |
|   |              |              |
| Entschädigung der Organe  |              |              |
| Vorstand (im Personalaufwand Verwaltung enthalten)  |              |              |
| - Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungs-  |              |              |
| reglement der Stadt Zürich  | 86 913.00    | 86 913.00    |
| <ul> <li>Entschädigung für bauliche Aktivitäten wie Bauleitung und<br/>Projektaufträge</li> </ul> | 66 712.00    | 59 291.00    |
| - Entschädigung für weitere Tätigkeiten (inkl. Redaktion  | 00 /12.00    | 59 291.00    |
| Süd-Ost-Post)   | 10 955.00    | 16 120.00    |
| Total Entschädigung der Organe  | 164 580.00   | 162 324.00   |
| Total Entitinuing act organic   | 104 300.00   | 102 324.00   |
| Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft)   | 11 790.90    | 16 153.50    |
| (im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten)  |              |              |
| ,   |              |              |
| Zinsaufwand   |              |              |
| Baurechtszinsen   | 287 007.15   | 381 322.00   |
| Verzinsung Depositenkasse   | 257 300.60   | 268 036.00   |
| Übrige Darlehens-/Hypothekarzinsen  | 1 293 682.40 | 1 386 392.17 |
| Total Zinsaufwand   | 1 837 990.15 | 2 035 750.17 |
|   |              |              |
|   |              |              |
|   |              |              |
|   |              |              |
|   |              |              |
|   |              |              |
|   |              |              |
|   |              |              |
|   |              |              |
|   |              |              |
|   |              |              |
|   |              |              |
|   |              |              |
|   |              |              |
|   |              |              |
|   |              |              |

|  | 2018  | 2017   |
|--|---|--|
| Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt) Die Stellen bestanden am Bilanzstichtag aus vier Mitarbeitern in der Geschäftsstelle und vier Mitarbeitern im Unterhalt sowie 19 weiteren beschäftigten Personen in Nebenämtern.  | zwischen<br>10 und 50   | zwischen<br>10 und 50  |
|  | 2018<br>CHF   | 2017<br>CHF  |
| Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen<br>Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl<br>Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge   | 7 019 391.10  | 7 737 892.18   |
| Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen Nettobuchwert der verpfändeten Liegenschaften darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell – davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten – davon hinterlegt zur Sicherung der Baurechtszinsen – davon in Eigenverwahrung (unverpfändet) | 145 483 053.85<br>135 247 000.00<br>108 182 000.00<br>1 390 000.00<br>25 675 000.00 | 142 551 877.95<br>112 515 000.00<br>90 250 000.00<br>1 390 000.00<br>20 875 000.00 |
| in Anspruch genommene Kredite  Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen zur Erfolgsrechnung   | 87 873 175.00   | 90 766 525.00  |
| Entschädigung Gebäudeabbruch Tulpenweg/-strasse, Zürich<br>Ausserordentlicher Ertrag infolge Auflösung Erneuerungsfonds und<br>Amortisationskonto Tulpenweg 6–34, Tulpenstrasse 2/4, Zürich<br>Auflösung zu hohe Rückstellung Genossenschaftsanlass  | 1 000 000.00<br>0.00<br>110 000.00  | 1 000 000.00<br>2 446 344.93<br>0.00   |
| Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg  Firma und Sitz: Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich Handelsregisternummer: CHE-101.354.760   | 1 110 000.00  | 3 446 344.93   |
| Transcented to the 101.354.700   |   |  |

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

per 31. Dezember 2018

|  | 2018<br>CHF  | 2017<br>CHF |
|--|--------------|-------------|
|  |              |             |
| Gewinnvortrag  | 687 261.12   | 581 827.99  |
| Jahresgewinn   | 478 544.59   | 333 906.23  |
| Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt                      | 1 165 805.71 | 915 734.22  |
| Der Vorstand beantragt der Generalversammlung            |              |             |
| folgende Gewinnverwendung:                               |              |             |
| Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven | 36 000.00    | 20 000.00   |
| Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven             | 150 000.00   | 150 000.00  |
| Verzinsung der Genossenschaftsanteile mit 1.5%           | 61 060.90    | 58 473.10   |
| Vortrag auf neue Rechnung                                | 918 744.81   | 687 261.12  |
| Total verfügbarer Bilanzgewinn                           | 1 165 805.71 | 915 734.22  |

Präsident: Urs Hauser

6. Wan -

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 2018 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

Zugelassener Revisionsexperte

Zugelassener Revisionsexperte

Leitender Revisor

Zürich, 15. Februar 2019

#### Beilage:

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

# Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2018

| Liegenschaft          | Anzahl<br>Whg./EFH | Bezug     | Anlagekosten<br>Buchwert | Anlagekosten<br>Landwert | Netto-<br>Anlagewert | Gebäude-<br>versicherungs- |
|-----------------------|--------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|
|                       |                    |           | inkl. Land               |                          |                      | 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            | 15 556 000                 |
| 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              | 823 400                    |
| Wehntalerstr. 395/397 | 2                  | 1929      | 1 242 240                | 310 560                  | 931 680              | 1 146 800                  |
| Total                 | 709                |           | 178 021 442              | 15 329 649               | 162 691 793          | 227 713 000                |

| Überbautes Land (ohne Land im Baurecht) |                         |
|---|-------------------------|
| Zürich-Schwamendingen                   | 37 976.2 m <sup>2</sup> |
| Zürich-Affoltern (Obsthalde)            | 17 101.6 m <sup>2</sup> |
| Im Holzerhurd 46-52, Zürich             | 9 459.6 m <sup>2</sup>  |
| Furttalstrasse 76+78, Zürich            | 1 440.0 m <sup>2</sup>  |
| Furttalstrasse 68, Zürich               | 392.0 m <sup>2</sup>    |
| Affoltern am Albis                      | 6 161.0 m <sup>2</sup>  |
| Hedingen                                | 12 779.0 m <sup>2</sup> |
| Nordstrasse                             | 565.0 m <sup>2</sup>    |
| Wehntalerstrasse                        | 706.0 m <sup>2</sup>    |

Landwirtschaftliches Land

3 775.0 m<sup>2</sup> Hedingen

# Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2018

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

| _  |                          |           |                |          |          |            |          |            |          |            |            |
|----|--------------------------|-----------|----------------|----------|----------|------------|----------|------------|----------|------------|------------|
| Si | edlung                   | 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                |           | Rückbau        |          |          |            |          |            |          |            |            |
| 2  | Wehntalerstrasse         | 1948      | 8/5            |          |          |            | 25       |            | 23       |            |            |
| 3  | Obsthalde                | 2017/2018 | 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            |          |          |            |          |            |          |            |            |
| _  |                          |           |                |          |          |            |          |            |          |            |            |
| То | tal                      |           | 90/8           | 19       | 23       | 136        | 92       | 165        | 52       | 141        | 73         |



# Wohnungen in Einfamilienhäusern

### übrige Mietobjekte

| 4.5 Zimmer | 5 Zimmer |  | Total Wohnungen |  | Autoabstellplätze<br>in Garagen | Autoabstellplätze<br>im Freien |  | Bastelräume | gewerbliche<br>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 2018: 0

Leerstehende EFH am 31. Dezember 2018: 0















#### $\uparrow$

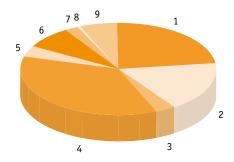
#### **Bedient Euch!**

Dieser Kräutergarten ist ein Gemeinschaftswerk der Siko Hedingen. Ernten dürfen die wohlduftenden Kräuter alle, die in der Siedlung wohnen.

# Mittelflussrechnung 2018

|  | 2018<br>CHF     | 2017<br>CHF     |
|--|-----------------|-----------------|
| Geschäftstätigkeit                                 |                 |                 |
| Jahresergebnis                                     | 478 544.59      | 333 906.23      |
| Abschreibungen                                     | 1 433 225.50    | 1 639 114.15    |
| Zuweisungen in Erneuerungsfonds                    | 2 277 130.00    | 2 053 052.00    |
| Zuweisung in Immobilieninvetitionskonto            | 2 000 000.00    | 3 450 000.00    |
| Zu-/Abnahme Forderungen und Festgelder             | 144 513.85      | 55 012.75       |
| Zu-/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital             | - 247 759.95    | 346 682.25      |
| Zu-/Abnahme Aktive Abgrenzungen                    | 12 081.70       | 103 559.95      |
|  |                 |                 |
| Geldfluss aus Geschäftstätigkeit                   | 6 097 735.69    | 7 981 327.33    |
| Investitionstätigkeit                              |                 |                 |
| Investitionen in Sachanlagen                       | - 30 691 626.20 | - 20 680 988.50 |
| Investitionen in Mobilien                          | - 21 149.00     | - 233 422.30    |
| Desinvestitionen von Sachanlagen                   | 26 381 395.30   | 10 036 081.97   |
| Desinvestitonen/Investitionen von Finanzanlagen    | 350 000.00      | - 55 999.00     |
|  |                 |                 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit                | - 3 981 379.90  | - 10 934 327.83 |
| Finanzierungsbereich                               |                 |                 |
| Finanzierung durch Hypotheken/Darlehen             | 0.00            | 7 000 000.00    |
| Definanzierung von Hypotheken/Darlehen             | - 2 848 350.00  | - 4 978 350.00  |
| Zu-/Abnahme der Depositenkasse                     | 3 019 088.55    | 725 752.44      |
| Zu-/Abnahme des Genossenschaftskapitals            | - 25 800.00     | 292 400.00      |
| Auflösung Rückstellung Genossenschaftsanlässe      | - 350 000.00    | 0.00            |
| Bildung Rückstellung Ersatzneubau Obsthalde        | 180 000.00      | 0.00            |
| Aufstockung Genossenschaftsfonds                   | 50 000.00       | 47 000.00       |
| Definanzierung / Finanzierung durch Fondsentnahmen | 0.00            | - 4 490 978.10  |
| Definanzierung durch Verzinsung Anteilscheine      | - 58 473.10     | - 66 349.95     |
| Coldflue and Financiamunastiticinit                | 22.527.55       | 1 /70 525 61    |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit               | - 33 534.55     | - 1 470 525.61  |
| Total Geldzufluss (+) Geldabfluss (-)              | 2 082 821.24    | - 4 423 526.11  |
| Flüssige Mittel am Jahresbeginn                    | 5 066 440.13    | 9 489 966.24    |
| Geldzufluss (+) Geldabfluss (-)                    | 2 082 821.24    |                 |
| Flüssige Mittel am Jahresende                      | 7 149 261.37    | 5 066 440.13    |
|  |                 |                 |

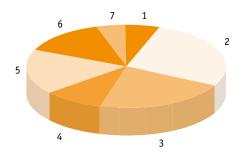
## Aufteilung Fremdkapital



| 1 | Zürcher Kantonalbank     | 23.32 % |
|---|--------------------------|---------|
| 2 | Depositenkasse           | 17.50 % |
| 3 | übriges kurzfristiges FK | 3.13 %  |
| 4 | EGW-Anleihe              | 35.68 % |
| 5 | Bank Cler                | 3.76 %  |
| 6 | Raiffeisenbank           | 7.79 %  |
| 7 | Fonds de roulement       | 2.35 %  |
| 8 | Ev. ref. KG Zürich       | 0.38 %  |
| 9 | Ferd. Matt Stiftung      | 6.10 %  |
|   |                          |         |

Total 100.00 %

## Verwendung des Mietfrankens

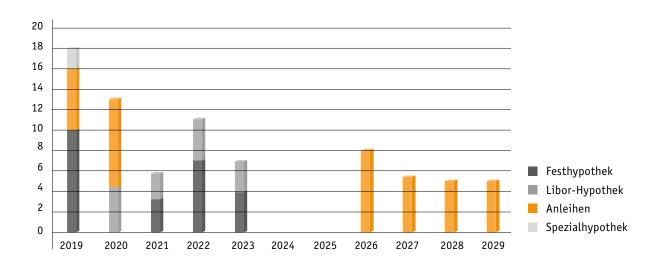


| 1 | Steuern                         | 5.65%   |
|---|---------------------------------|---------|
| 2 | Unterhalt, Reparaturen, Abgaben | 27.30%  |
| 3 | Erneuerungsfondszuweisung       | 21.72%  |
| 4 | Verwaltung, übrige Kosten       | 9.53%   |
| 5 | Kapital- und Baurechtszinsen    | 17.56 % |
| 6 | Abschreibungen                  | 13.67%  |
| 7 | Betriebserfolg                  | 4.57 %  |
|   |                                 |         |

Total 100.00 %

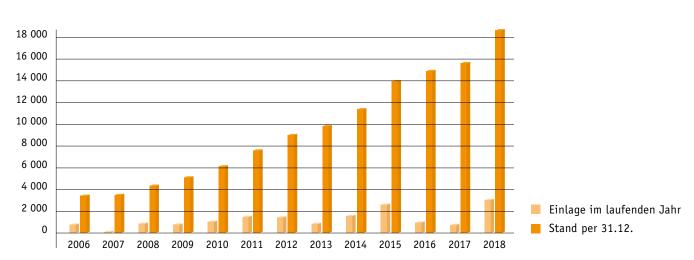
### Anschlussfinanzierungen nach Jahr und Art

Mio. CHF



### Entwicklung der Depositenkasse seit 2006

Tausend CHF



## Genossenschaftsorgane

#### Vorstand

\* Urs Hauser Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Präsident der Geschäftskommission Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich

° Christian Balsiger Vizepräsident Kaltackerstrasse 35, 8908 Hedingen

° Andrea Barben Präsident der Baukommission Stapferstrasse 27, 8006 Zürich

René Geiser
 Andreas Gysi
 Teresa Ruffo Tami
 Primelstrasse 19, 8046 Zürich
 Brunaustrasse 54, 8002 Zürich
 Probsteistrasse 119a, 8051 Zürich

° Mira Porstmann Delegierte der Stadt Zürich (ab 1.1.2019) Käferholzstrasse 28, 8057 Zürich

° Rainer Hofmann Delegierter der Stadt Zürich (bis 31.08.2018) Katharina-Sulzer-Platz 2, 8400 Winterthur

\* Mitglied der Geschäftskommission

° Mitglied der Baukommission

#### Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG Markus Harsch Leitender Revisor Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich

# Geschäftsstelle

| <b>Geschäftsführer</b><br>Fabio Brunetto                                   |   | 044 325 30 45  |
|--|---|--|
| Leiter Bau und Unterh<br>André Mäder (ab 1.11.2<br>Aldo Pesenti (bis 31.12 | 018)  | 044 325 30 49  |
| <b>Immobilienbewirtscha</b><br>Clarissa Opprecht                           | fterin  | 044 325 30 40  |
| <b>Sachbearbeiterin</b><br>Fränzi Mändle                                   |   | 044 325 30 40  |
| Hauswartung (vollamtl  | lich)   |  |
| Martin Fischer<br>Michael Schönenberger<br>Kurt Gerber<br>Rolf Kern        | Siedlungen Überlandstrasse, Tulpenweg, Luegisland, Probstei<br>Siedlungen Obsthalde, Im Holzerhurd, Furttalstrasse<br>Siedlungen Hedingen, Schauenberg und Bodenacker<br>Aussenanlagen von allen Siedlungen | 079 500 36 38<br>079 500 36 40<br>079 500 36 37<br>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:

| <b>H.P. Büchi</b><br>Grabmal-Atelier                               | Wehntalerstrasse 405, 8046 Zürich | 044 371 19 91                   |
|--|-----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Jürg Meyer</b><br>Theater und Comedy                            | Lerchenhalde 67, 8046 Zürich      | 079 404 16 02                   |
| <b>Züriwart AG</b><br>Hauswartdienste                              | Lerchenhalde 69, 8046 Zürich      | 044 372 38 38                   |
| MAX Innovation GmbH<br>Elektroinstallationen                       | Lerchenhalde 71, 8046 Zürich      | 043 233 56 56                   |
| <b>Brennöfen MICHEL</b><br>Keramikbedarf                           | Lerchenhalde 73, 8046 Zürich      | 044 372 16 16                   |
| Klip & Klar Reinigungen GmbH<br>Grunder Reinigungen GmbH           | Lerchenberg 2, 8046 Zürich        | 044 371 17 16 und 079 392 91 15 |
| <b>Praxis Jörg Bohny</b><br>Praxis für Atlaslogie und Kinesiologie | Fliederstrasse 10, 8908 Hedingen  | 044 760 13 50                   |

#### 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: Oliver Malicdem, Zürich und Piero Tami, Zürich

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