



Wichtigstes in Kürze

Portfolio

Anzahl Liegenschaften MFH/EFH	94/10
Anzahl Wohnungen	736
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF 208 581 583
Liegenschaften (Nettobuchwert)	CHF 165 897 835

Finanzen

CHF

Sollmietertrag (inkl. NK)	11 811 700
Jahresgewinn	648 061
Bilanzsumme	169 677 123
Genossenschaftsanteile	4 120 500
Eigenkapital	33 964 607
Fremdkapital	135 712 517
Erneuerungsfonds	40 836 668
Depositenkasse	22 830 066

Unsere Hauswarte im Fokus

Im Geschäftsbericht 2025 widmen wir unserem Hauswartteam eine eigene Bildserie. Sie macht sichtbar, was im Alltag oft im Hintergrund geschieht. Unsere Hauswarte sind täglich präsent, bringen handwerkliches Können ein und engagieren sich mit grossem Einsatz für unsere Siedlungen.

Wir freuen uns über alle Menschen, die sich für diesen vielseitigen Beruf interessieren und besonders auch über Bewerbungen von Frauen.

Inhalt

Jahresbericht 2025

4	Vorwort Präsident
6	Hauswart Kurt Gerber erzählt
9	Geschäftskommission
12	Planungs- und Baukommission
17	Finanzen

Jahresrechnung 2025

20	Bilanz 2025
22	Erfolgsrechnung 2025
23	Anhang zur Jahresrechnung
27	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
28	Bericht der Revisionsstelle

Zusätzliche Informationen

29	Verzeichnis der Liegenschaften
30	Verzeichnis der Mietobjekte
33	Geldflussrechnung 2025
34	Verwendung des Mietfrankens / Aufteilung Fremdkapital
35	Anschlussfinanzierungen / Depositenkasse
36	Genossenschaftsorgane
37	Unser Team
38	Vorsitzende der Siedlungskommissionen
38	Impressum

Titelbild:

Gemeinsam für ein schönes Zuhause
Unsere Hauswarte, Lucas Schmid (l.) und Antonino Genovese (r.), sind täglich in unseren Siedlungen unterwegs und sorgen dafür, dass Gebäude und Aussenräume gepflegt, funktionstüchtig und einladend bleiben. Mit ihrem Einsatz leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Qualität unserer Wohn- und Lebensräume und dazu, dass sich unsere Bewohner*innen zuhause wohlfühlen.

Gemeinsam sind wir stark

Geschäftsbericht 2025

Urs Hauser, Präsident

Gemeinsam schaffen wir Lebensraum – durch strategische Entscheide und durch Menschen, die ihn Tag für Tag mitgestalten.

Das Jahr 2025 stand weltweit im Zeichen der Genossenschaften. Mit der Ausrufung zum Internationalen Jahr der Genossenschaften machten die Vereinten Nationen (UNO) die nachhaltige Kraft dieser Gemeinschaftsform sichtbar: Weltweit engagieren sich Millionen Menschen in Genossenschaften und prägen dadurch lokale wie auch globale Entwicklungen. Auch unsere Baugenossenschaft ist Teil dieser vielfältigen Bewegung und zugleich fest in der Schweiz verankert.

Im Mittelpunkt unserer Tätigkeit steht ein klares Ziel: Menschen sollen ein gutes und bezahlbares Zuhause finden. Unsere Mieten liegen im Durchschnitt deutlich unter den Marktmieten und schaffen so Sicherheit und Stabilität. Gemeinnütziger Wohnraum entlastet Familien und Einzelpersonen, stärkt Nachbarschaften und trägt zur Lebensqualität bei. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst und richten unser tägliches Handeln konsequent danach aus.

Dass unsere Genossenschaft so verlässlich funktioniert und sich weiterentwickeln kann, verdanken wir vielen Menschen, die Tag für Tag mitdenken, zuhören, reparieren, pflegen und planen. In diesem Geschäftsbericht stellen wir deshalb unser Hauswartteam ins Zentrum. Die Hauswarte kennen unsere Siedlungen bis ins kleinste Detail und tragen entscheidend dazu bei, dass sich unsere Mitglieder wohl und gut aufgehoben fühlen. Wir zeigen unsere Hauswarte bei ihrer täglichen Arbeit und geben Einblick

in ihre vielseitigen Aufgaben. Besonders freut uns das Gespräch mit Kurt Gerber (S. 6), der seit 25 Jahren als Hauswart für die BG Süd-Ost tätig ist und aus seiner langjährigen Erfahrung berichtet.

Die Entwicklung unserer Genossenschaft zeigt eindrücklich, wie kraftvoll gemeinsames Handeln sein kann. An der ausserordentlichen Generalversammlung im Berichtsjahr haben unsere Mitglieder den Baukredit für das Projekt Tulpenweg ohne Gegenstimme und mit nur einer Enthaltung genehmigt. Die Präsentationen der Architekt*innen, der Fachplanenden und unseres Leiters Bau, Andreas Billeter, unterstrichen die Qualität und Tragfähigkeit des Projekts auf eindrückliche Weise. Parallel dazu bleiben wir in anderen Gemeinden wie Hedingen aktiv und achten darauf, unsere bestehenden Siedlungen sorgfältig zu unterhalten und vorausschauend weiterzuentwickeln. Damit schaffen wir langfristig stabile und gute Wohnbedingungen für unsere Bewohner*innen.

Mein Dank gilt allen, die sich für unsere Genossenschaft einsetzen und sie mitgestalten: unseren Bewohner*innen, unseren Partner*innen, unserem engagierten Team unter der Leitung von Fabio Brunetto sowie meinen Kolleg*innen vom Vorstand. Gemeinsam schaffen wir Wohn- und Lebensraum – heute und für kommende Generationen.



Sie bringen ihre Stärken ein

Der Vorstand der Genossenschaft nach der letzten Sitzung im Ueberlandpark im Jahr 2025 (v. l. n. r.): Fabio Brunetto (Geschäftsführer), Natasha Shea (Mitglied der Planungs- und Baukommission), Urs Hauser (Präsident), Giuseppe Mancino (Mitglied der Planungs- und Baukommission), Nadeen Schuster (Städtische Delegierte), Andrea Barben (Präsident der Planungs- und Baukommission), Irene Strickler (Vizepräsidentin), Mira Porstmann (Vizepräsidentin der Planungs- und Baukommission).

25 Jahre für die BG Süd-Ost – Hauswart Kurt Gerber erzählt

Kurt Gerber im Gespräch mit Stefanie Schweizer,
Leiterin Kommunikation

Seit einem Vierteljahrhundert sorgt Kurt Gerber dafür, dass unsere Siedlungen mehr sind als bloss Gebäude. Es sind Lebensräume, in denen Menschen ankommen, sich austauschen und zuhause sind. Im Gespräch blickt er zurück auf besondere Momente und prägende Veränderungen und spricht über seine Wünsche für die Zukunft.

Kurt, was ist dein Geheimrezept? Wie bleibst man 25 Jahre motiviert im Job?

Man muss Freude an den Menschen haben. Der Kontakt zu den Mieter*innen ist für mich das Wichtigste an diesem Beruf. In unseren Siedlungen leben unterschiedliche Menschen, auch aus verschiedenen Kulturen – diese Vielfalt gehört für mich selbstverständlich dazu. Viele wohnen fast so lange hier wie ich selbst, einige sogar noch länger. Wenn man Menschen gern hat, entsteht mit der Zeit Vertrauen. Früher wollten viele zuhause sein, wenn ich etwas reparieren musste. Später gaben sie mir ihren Schlüssel und wussten, dass sie sich auf mich verlassen können. Dieses Vertrauen aufzubauen, ist für mich ein zentraler Teil der Arbeit.

Was hat dich damals zur BG Süd-Ost gebracht und warum bist du geblieben?

Wegen unseres Familienzuwachses suchten wir eine grössere Wohnung. Bei der BG Süd-Ost war an der Fliederstrasse in Hedingen damals jedoch nichts frei. Meine Frau hatte deshalb die Idee, mich bei der Genossenschaft nach einer nebenamtlichen Stelle als Hauswart zu erkundigen. Ich erhielt die Zusage, und so begann meine Verbindung zur BG Süd-Ost. Als später eine Wohnung frei wurde, konnten wir einziehen. Nach drei Jahren an einem anderen Arbeitsort merkte ich, dass ich dort nicht mehr glücklich war. Am 1. April 2000 – kein Scherz – erhielt ich die

Festanstellung bei der BG Süd-Ost. Seither stimmt für mich das Gesamtpaket: Ich arbeite und wohne gerne hier und fühle mich der Genossenschaft eng verbunden.

An welchem Moment erinnerst du dich besonders gern?

Es gibt viele schöne und fröhliche Momente. Keiner sticht für sich allein heraus, aber zusammen ergeben sie das gute Gefühl, am richtigen Ort zu sein.

Gab es Begegnungen mit Bewohner*innen, die dir bis heute im Kopf geblieben sind?

Ja, Schicksale beschäftigen mich. Ein Beispiel ist ein Todesfall, der erst spät bemerkt wurde. Das hat mich nachdenklich gemacht. Es gibt Menschen, die sich zurückziehen und kaum auffallen. Seither achte ich stärker auf Anzeichen wie etwa volle Briefkästen oder dauerhaft brennendes Licht. In einer Siedlung sollte niemand einfach vergessen gehen.

Was hat sich in deiner Arbeit in all den Jahren am meisten verändert?

Meine Arbeit ist deutlich vielfältiger und anspruchsvoller geworden. Heute gibt es mehr Geräte und Technik – vieles ist komplexer aufgebaut, und die Abläufe sind schneller. Oft wird erwartet, dass etwas sofort erledigt wird, was nicht immer möglich ist. Früher haben wir mit einfacheren Mitteln gearbeitet und mehr von Hand gemacht. Ich habe ursprünglich Landwirt gelernt und später als Automechaniker gearbeitet. Als ich bei der BG Süd-Ost angefangen habe, war einiges neu für mich. Vieles habe ich mir im Austausch mit Handwerkern angeeignet.

Hast du eine Liebingsiedlung?

Ja, die Fliederstrasse. Für mich ist es die schönste Siedlung. Die Häuser haben einen besonderen Baustil, und die Wohnungen sind grosszügig und hell. Für die damalige Zeit wurde sehr weiträumig gebaut – das merkt man bis heute.



25 Jahre im Dienst der BG Süd-Ost
Kurt Gerber ist seit einem Vierteljahrhundert Teil unserer Gemeinschaft. Mit seiner täglichen Arbeit trägt er wesentlich dazu bei, dass unsere Siedlungen lebendige und gut gepflegte Lebensräume bleiben.



stehen und wachsen kann.

Worauf bist du nach 25 Jahren am meisten stolz?

Darauf, dass ich der Genossenschaft so lange treu bleiben konnte und noch immer gern hier arbeite.

Und zum Schluss: Was wünschst du dir?

Wie soll sich unser gemeinsamer Lebensraum weiterentwickeln?

Ich wünsche mir, dass unsere Siedlungen lebendig bleiben und noch farbiger werden – zum Beispiel mit mehr Pflanzen. Siedlungen verändern sich mit der Zeit. Manche Orte leben stärker, andere weniger. Es braucht Menschen, die sich einbringen, damit Gemeinschaft ent-

Sorgfältige Pflege im Alltag

Rolf Kern (L.) und Kurt Gerber bei der Laubpflege: Mit leisen, elektrisch betriebenen Geräten sorgen sie für ordentliche Aussenräume und handeln im Rahmen der lokalen Vorgaben.

Geschäftskommission

Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Geschäftsjahr 2025

Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von wichtigen strategischen Weichenstellungen für die Zukunft unserer Genossenschaft. Die Geschäftskommission befasste sich insbesondere mit der Finanzierung und den weiteren Vorbereitungen des Grossprojekts Tulpenweg, dem Wechsel der Verwaltungssoftware sowie mit Fragen der Personalentwicklung im Hinblick auf die anstehenden Pensionierungen.

Finanzierung Projekt Tulpenweg

Am Tulpenweg entsteht in den nächsten Jahren unser bislang grösstes Projekt: 165 Genossenschaftswohnungen, ein städtischer Doppelkindergarten, Büroräumlichkeiten der Geschäftsstelle, Gewerbeflächen sowie eine Tiefgarage. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt CHF 116.9 Mio.

Die Geschäftskommission analysierte im Berichtsjahr fünf Finanzierungsszenarien und entschied sich für eine Finanzierungsstruktur mit moderatem Einsatz des Cashflows unter Wahrung bestehender offener Kreditlimiten von deutlich über CHF 20 Mio.

Die Finanzierung wurde von der Geschäftskommission mit besonderer Sorgfalt geprüft. Die Mittelbeschaffung stellt einen bedeutenden Schritt dar, da sich die langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten der BG Süd-Ost mit der Projektumsetzung in etwa verdoppeln werden. Unsere langjährige Partnerin, die Zürcher Kantonalbank, gewann die Ausschreibung für den Kreditbedarf von knapp CHF 88 Mio. mit einem – für diese Projektphase unüblichen – bereits verbindlichen Angebot. Nach Bauab-

schluss soll die Finanzierung teilweise durch ein Darlehen der Pensionskasse Stadt Zürich sowie durch eine Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) abgelöst werden.

Baurecht Siedlung Schauenberg

Die Gespräche mit unserer Baurechtsgeberin, der Stadt Zürich, zur Verlängerung des 2035 auslaufenden Baurechts für die rund 200 Wohnungen umfassende Siedlung Schauenberg wurden weitergeführt. Parallel dazu wurde die für 2026 vorgesehene Anfrage zur Gesamtenerneuerung des Baurechts an die vorbereitende Delegation des Stadtrats für Immobilienfragen vorbereitet.

Seit 2025 gelten neue Belegungsvorschriften: Eine Wohnung in der Siedlung Schauenberg gilt neu als unterbelegt, wenn die Anzahl der Bewohner*innen die Zimmerzahl um mehr als eins unterschreitet. Die Regelung kommt bereits bei neuen Verträgen sowie bei internen Umzügen zur Anwendung. Die Bewohner*innen wurden entsprechend informiert. Erfreulicherweise haben bereits zahlreiche Wohnungswechsel infolge der neuen städtischen Bestimmungen stattgefunden.

Plangenehmigungsverfahren «Tram Affoltern»

Unsere Siedlung Wehntalerstrasse ist vom geplanten Projekt «Tram Affoltern» betroffen. Nach Verhandlungen mit der Stadt Zürich, vertreten durch die Verkehrsbetriebe Zürich (VBZ), konnte ein ausseramtlicher Vergleich erzielt werden. Dieser regelt insbesondere die notwendige Landabtretung von rund 460 m² sowie die Aufhebung von 17 Aussenparkplätzen, von denen zehn als Ersatzparkplätze wiederhergestellt werden. Der Vergleich tritt vorbehaltlich des stadtinternen Bewilligungsprozesses sowie der rechtskräftigen Plangenehmigung und der Kreditbewilligungen von Stadt und Kanton in Kraft.

Immobilienakquisitionen

In Hedingen gelang uns der Erwerb von drei Liegenschaften im Teilgebiet Magnolie der laufenden Zentrumsplanung: Es handelt sich dabei um die Liegenschaft der Berta Peter Stiftung an der Zwilikerstrasse 6 sowie jene an der Zwilikerstrasse 8 und 4a, einer privaten Erben-gemeinschaft. Die Akquisitionen bilden eine zusammenhängende Parzelle und schaffen damit attraktive Voraussetzungen für die Entwicklung von zusätzlichem gemeinnützigem Wohnraum an bester Dorflage. Im Teilgebiet Juventus, ebenfalls Teil der Zentrumsplanung, konnte zudem ein Kaufsrecht mit einer privaten Eigentümerschaft vereinbart werden.

Wechsel der Verwaltungssoftware (ERP-System)

Aufgrund der Einstellung der bisherigen Software ImmoTop ist ein Wechsel der Verwaltungssoftware erforderlich. Die Geschäftskommission evaluierte im Jahr 2025 verschiedene ERP-Systeme und beschloss den Wechsel auf AbaImmo (Abacus). Die Migration erfolgt in Zusammenarbeit mit der BDO AG und wird im Folgejahr umgesetzt.

Systemwechsel dieser Art sind anspruchsvoll und können vorübergehend zu betrieblichen Einschränkungen führen. Die Umsetzung wird deshalb sorgfältig geplant und eng begleitet, um einen möglichst reibungslosen Übergang sicherzustellen.

Vermietung und Mitglieder

Infolge der neuen Belegungsvorschriften in der Siedlung Schauenberg hat sich die Anzahl der internen Wohnungswechsel gegenüber dem Vorjahr verdoppelt. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 80 Kündigungen bzw. Wiedervermietungen von Wohn- und Gewerbeobjekten verzeichnet. Davon entfielen 39 auf interne Wohnungswechsel, vier auf Umschreibungen infolge von

Trennungen sowie 14 auf Wechsel aufgrund von Eintritten in Altersheime oder infolge von Todesfällen.

Aufgrund von Zahlungsverzug und Nichteinhaltung von Vereinbarungen musste in einem Fall eine ausserordentliche Kündigung ausgesprochen und die betroffene Mieterschaft aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden. Zudem wurde einer Gewerbenietpartei infolge Konkurses gekündigt.

Der Mitgliederbestand nahm im Jahr 2025 um 12 Personen zu. Wir begrüssen die neuen Mitglieder herzlich in der BG Süd-Ost.

Anzahl Mitglieder am 1.1.2025	861
Eintritte	60
Austritte	48
Mitgliederbestand am 31.12.2025	873

Personal

Um unserem wachsenden Wohnungsbestand gerecht zu werden, bauen wir das Hauswartteam seit dem Vorjahr leicht aus. Seit Ende 2025 suchen wir eine Fachperson Betriebsunterhalt, die sich mittelfristig zum Hauswart entwickeln soll. Gleichzeitig bereiten wir uns frühzeitig auf die ab 2027 anstehenden Pensionierungen in der Geschäftsstelle vor.

Dienstjubiläen

- 25 Jahre: Kurt Gerber, Hauswart seit 2000
- 20 Jahre: Fränzi Mändle, Sekretariat seit 2005
- 15 Jahre: Andrea Barben, Präsident der Planungs- und Baukommission und Mitglied des Vorstands seit 2010

Wir danken den Jubilar*innen herzlich für ihre langjährige Treue, ihr Engagement und ihren wertvollen Beitrag zur Entwicklung unserer Genossenschaft.

**Hauswart mit technischem Feingefühl**

Martin Fischer verbindet handwerkliche Erfahrung mit viel Gespür für technische Anlagen – und sorgt so dafür, dass unsere Gebäude zuverlässig funktionieren. Er rettete beim Rückbau der Siedlung Tulpenweg eine Ersatz-Warmwasserzirkulationspumpe – in der Hoffnung, sie künftig an anderer Stelle wieder einsetzen zu können.

Planungs- und Baukommission

Andrea Barben, Präsident der Planungs- und Baukommission

Neubauten und Renovationen

Im Geschäftsjahr 2025 befasste sich die Planungs- und Baukommission (PBK) intensiv mit der Weiterentwicklung mehrerer strategisch wichtiger Projekte. Im Zentrum stand die Planung der Neubauten am Tulpenweg. Dieses Grossprojekt als Ersatz der bestehenden Stammsiedlung in unmittelbarer Nähe zur eingehauerten Autobahn stellt sehr hohe Anforderungen an Planung, Koordination und Ressourcen und wurde im Berichtsjahr entscheidend vorangebracht. Der erreichte Projektstand mitsamt dem Erhalt der Baubewilligung ist dem grossen Engagement der Architekt*innen, Fachplanenden und der bauherrenseitigen Begleitung zu verdanken.

Neben dem Projekt Tulpenweg beschäftigte sich die PBK auch mit weiteren Entwicklungs- und Sanierungsvorhaben in Zürich, Hedingen und Affoltern am Albis sowie mit der Aktualisierung der Langzeitplanung unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsstrategie.

Gestaltungsplan Ueberlandpark

Mit der feierlichen Eröffnung des Ueberlandparks am 9. Mai 2025 fand die lange Bauzeit der Einhausung ihren offiziellen Abschluss. Der neue Hochpark wurde der Öffentlichkeit übergeben und stellt einen wichtigen Freiraum für das Quartier dar, der zudem die angrenzenden Siedlungen aufwertet. Der enteignungsrechtliche Vertrag mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) konnte im Berichtsjahr unterzeichnet werden. Dadurch konnten die verein-

barten Entschädigungszahlungen an die BG Süd-Ost endlich ausgerichtet werden.

Zürich-Schwamendingen

Siedlung Tulpenweg (Teilgebiet B15)

Im Berichtsjahr konnten zentrale Meilensteine für das Projekt Tulpenweg erreicht werden. Die Bauprojektphase wurde abgeschlossen, ein Wechsel im Baumanagement verlief reibungslos, und der bestehende Kostenvoranschlag von CHF 108 130 358 exkl. MWSt. wurde überprüft und bestätigt. Durch gezielte Optimierungen, u.a. bei der Konstruktion des Hochhauses, konnten gegenüber dem Vorprojekt Einsparungen von CHF 2.7 Mio. vorgenommen werden.

Am 31. März 2025 ging die Baubewilligung ein. Die damit verbundenen Auflagen führten zu keinen wesentlichen Anpassungen des Projekts oder der Kosten. Eine Einsprache eines Nachbarn konnte im Rahmen von Verhandlungen einvernehmlich bereinigt werden. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. August 2025 genehmigten die Genossenschafter*innen den Baukredit ohne Gegenstimme bei einer Enthaltung. Dies stellt einen bedeutenden Vertrauensbeweis in unsere Arbeit und das Projekt dar.

Die Koordination mit dem ASTRA für die Wegverbindung durch die Freihaltezone führte zu einer tragfähigen Lösung. Der Baustart wird wie bereits vorgesehen Anfang 2026 erfolgen, und der etappierte Bezug der Neubauten ab 2029 bleibt realistisch. Erste Ergebnisse aus den Ausschreibungen deuten derzeit auf eine stabile Kostenentwicklung hin.

Im Rahmen des Verfahrens für Kunst im öffentlichen Raum wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Als Siegerprojekt ging die Arbeit «Lucky Charm»



Erneuerung
Siedlung
Tulpenweg

von Sonja Feldmeier hervor. Die Idee einer aus dem Boden auftauchenden, übergrossen, schimmernden Kette mit unterschiedlichen Anhängern überzeugte durch ihre starke Bildsprache sowie den spielerischen Bezug zu Schwamendingen.

Siedlung Überlandstrasse (Teilgebiet B18)

Im Berichtsjahr wurden die Vorbereitungen getroffen, um Anfang 2026 ein Baugesuch für eine Wegverbindung vom Ueberlandpark zur Winterthurerstrasse einzureichen. Das öffentliche Interesse an der Wegverbindung ist mit dem Richtplaneintrag der Stadt Zürich (TAZ) bereits festgelegt, zudem haben die beteiligten Ämter ihre Unterstützung im Verfahren zugesichert. Begleitende Studien zu Kosten, Lärm, Statik und Landschaft werden als Entscheidungsgrundlage für die vorgesehene Abbruchabstimmung dienen.

Hedingen

Siedlung Fliederstrasse

Der Kauf des Einfamilienhauses an der Hofackerstrasse 8 arrondiert die bestehende Siedlung an der Fliederstrasse und schafft die Grundlage für eine mögliche Nachverdichtung. Das Einfamilienhaus wird bis zur weiteren Entwicklung der Parzelle befristet zwischenvermietet.

Im Berichtsjahr wurde die Sanierung der Tiefgarage beschlossen. Für die Instandsetzung der tragenden Bauteile wurde ein Budget von CHF 675 000 freigegeben. Im Zuge der Arbeiten ist die Ausrüstung der Einstellhalle mit E-Ladestationen vorgesehen. Der Ersatz der Heizungsanlage der Siedlung mit Anschluss an die Fernwärme wird parallel weiterverfolgt.

Zentrumsplanung Hedingen

Die BG Süd-Ost wurde von beteiligten Grundeigentümer*innen der Zentrumsplanung Hedingen angefragt, sich als gemeinnützige Bauträgerin an der Entwicklung der Zentrumsplanung zu beteiligen. Eine Sondernutzungsplanung wurde bereits im Vorfeld gemeinsam mit der Gemeinde eingeleitet. Aufgrund der bestehenden Präsenz mit mehreren Siedlungen vor Ort stimmte der Vorstand einer Beteiligung zu.

Im Berichtsjahr konnten im Magnolienareal bereits erste Grundstücke erworben sowie im Juventasareal ein Kaufrechtsvertrag verhandelt werden. Der Entwurf der Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone plus wurde im Jahr 2025 dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt. Die Rückmeldungen werden nun eingearbeitet und bilden eine wichtige Grundlage für die kommende Volksabstimmung.

Furttalstrasse

Machbarkeitsstudie

Nach der Arrondierung durch den Erwerb benachbarter EFH-Parzellen wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Diese zeigt Potenzial für eine Verdichtung des Areals im Zusammenspiel mit der bestehenden Siedlung Holzerhud auf. Die Erkenntnisse fliessen in die Überarbeitung der Langzeitplanung ein.

Affoltern am Albis

Eine Zustandsanalyse der Bausubstanz hat ergeben, dass die Siedlung mit punktuellen Massnahmen im Bereich des Brandschutzes bis zur vorgesehenen grosszyklischen Sanierung weiterbetrieben werden kann.



Zentrums-
entwicklung
Hedingen

Bodenacker

Der Liftersatz wurde 2025 abgeschlossen. Die neue Anlage ist seither in Betrieb. Der veranschlagte Kostenrahmen konnte mit CHF 119 065 inkl. MWSt. eingehalten werden.

Langzeitplanung

Die Langzeitplanung wird unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren getätigten Arrondierungen sowie der Nachhaltigkeitsstrategie überarbeitet. Mitberücksichtigt werden dabei insbesondere der schrittweise Umstieg auf fossilfreie Heizsysteme sowie der Ausbau von Photovoltaikanlagen. Die strategische Weiterentwicklung der Planung wird an der Retraite des Vorstands Anfang 2026 vertieft diskutiert.

Nachhaltigkeitsstrategie

Fossilfreie Heizsysteme und Photovoltaik

Der gesamte Liegenschaftenbestand der BG Süd-Ost soll bis Ende 2033 schrittweise auf fossilfreie Heizsysteme umgestellt werden. Wo es sinnvoll ist, werden die Gebäude zusätzlich mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet. Im Geschäftsjahr 2025 wurden weitere Schritte zur Umsetzung dieser Strategie gezielt vorangetrieben.

Heizungserneuerung Holzerhurd 46

Nach Abschluss der Erdsondenbohrungen Ende 2024 erfolgte im April und Mai 2025 die Installation der Wärmepumpe. Die Umstellung auf das neue fossilfreie Heizsystem konnte planmässig per 30. Juni 2025 umgesetzt werden. Für den Abschluss der Bauabrechnung stehen noch die Abrechnungen der ewz-Förderbeiträge aus.

Heizungserneuerung Bodenacker

Für die bestehende zentrale Gasheizung wurde eine Umstellung auf eine dezentrale Erdsonden-Wärmepumpenlösung vorbereitet. Das Projekt befindet sich in der Ausarbeitung. Das Budget beträgt CHF 470 000 exkl. Förderbeiträge.



Nachhaltigkeitsstrategie
BG Süd-Ost

Photovoltaikanlage Holzerhurd 48–52

Die Photovoltaikanlage wurde Anfang Jahr realisiert. Für den Abschluss der Bauabrechnung stehen noch die Abrechnungen der Förderbeiträge der ewz (Elektrizitätswerk der Stadt Zürich) aus.

Photovoltaikanlage Schauenberg

Die Photovoltaikanlage in der Siedlung Schauenberg wurde im Sommer fertiggestellt. In einem nächsten Schritt erfolgt das Monitoring der Anlage mit anschliessender Publikation der Ergebnisse auf der Website der BG Süd-Ost. Auch hier stehen für den Abschluss der Bauabrechnung noch die Abrechnungen der Förderbeiträge der ewz aus.

Als Team im Einsatz

Unsere Hauswarte Antonino Genovese (l.) und Lucas Schmid (r.) arbeiten eng zusammen, tauschen ihr Fachwissen aus und sorgen gemeinsam für einen reibungslosen Betrieb im Alltag.





Hauswarte im Einsatz

Reparieren, warten, pflegen. Antonio Genovese (o.) und Lucas Schmid (u.) sind täglich im Einsatz, damit Gebäude, Technik und Umgebung zuverlässig funktionieren und in gutem Zustand bleiben.

Finanzen

Urs Hauser, Präsident
Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Aktiven

Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel beliefen sich per Ende des Berichtsjahrs auf CHF 2.81 Mio. Damit ist sowohl die Finanzierung der aktuell laufenden Bauprojekte als auch die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft sichergestellt.

Landwert

Der Landwert erhöhte sich durch den Erwerb zweier Liegenschaften im Zentrum von Hedingen um CHF 2.495 Mio. Demgegenüber stehen geringfügige Reduktionen bei den Siedlungen Tulpenweg (CHF 30 050) und Überlandstrasse (CHF 6 070). Diese resultieren aus Landabtretungen im Rahmen des enteignungsrechtlichen Vertrags aus dem Jahr 2025 mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA).

Mobile Sachanlagen

Die mobilen Sachanlagen erhöhten sich im Berichtsjahr von CHF 74 710 auf CHF 116 793. Wesentliche Investitionen betrafen die Ladeinfrastruktur (CHF 45 770), Werkstatteinrichtungen (CHF 7 160) sowie Büroeinrichtungen und EDV-Infrastruktur (CHF 13 556). Nach planmässigen Abschreibungen von CHF 24 403 ergab sich insgesamt eine Nettozunahme von CHF 42 083.

Gebäude auf eigenem Boden

Die Anlagekosten der Gebäude auf eigenem Boden stiegen um CHF 1.29 Mio. Die Zunahme ist hauptsächlich auf die Liegenschaftskäufe in Hedingen zurückzuführen (vgl. Ausführungen zum Landwert). Zusätzlich wurden wertvermehrnde Investitionen aus verschiedenen Instandsetzungsmassnahmen aktiviert.

Baukonti

Die Investitionskosten für alle laufenden Bauprojekte beliefen sich auf CHF 4.19 Mio. Der überwiegende Anteil von CHF 3.39 Mio. entfällt auf den Ersatzneubau Tulpenweg in Zürich-Schwamendingen, dessen Baustart für das Frühjahr 2026 vorgesehen ist. Im Berichtsjahr wurde zudem das Baukonto «Ladelösung» der Siedlung Schauenberg in Höhe von CHF 45 770 abgeschlossen und den mobilen Sachanlagen zugeführt.

Passiven

Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten

Im kommenden Jahr ist die teilweise Rückzahlung des Darlehens der Ferdinand Matt Stiftung in Höhe von CHF 1.5 Mio. vorgesehen. Zusätzlich wird das im Jahr 2027 auslaufende Darlehen aus dem Fonds de Roulement in der Höhe von CHF 333 350 amortisiert werden.

Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten

Der Zinssatz der Depositenkasse wurde am 1. Mai 2025 von 1.75 % auf 1.5% und per Ende des Berichtsjahrs nochmals auf 1.25 % gesenkt. Der Bestand belief sich per Stichtag auf CHF 22.83 Mio. Dem stehen unverpfändete Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 56.96 Mio. gegenüber.

Der Hypothekenbestand (inklusive kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten) reduziert sich im Berichtsjahr um CHF 4.03 Mio. auf CHF 68.18 Mio. Die im Rahmen des enteignungsrechtlichen Vertrags erhaltenen Entschädigungen wurden gezielt für Amortisationen eingesetzt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital erhöhte sich im Berichtsjahr um CHF 5.58 Mio. auf CHF 33.96 Mio. Mit einer Eigenkapitalquote von 20% (bei Bilanzierung

zu historischen Anschaffungskosten) zählt die Genossenschaft zu den sehr gut kapitalisierten Wohnbaugenossenschaften und verfügt über eine ausgezeichnete finanzielle Basis für zukünftige Investitionen.

Erfolgsrechnung

Betrieblicher Ertrag

Der Soll-Mietertrag erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 178 942. Dies ist hauptsächlich auf die zusätzlichen Mietzinseinnahmen aus den in den Jahren 2024 und 2025 erworbenen Liegenschaften zurückzuführen.

Im Berichtsjahr erfolgte die Aktualisierung sämtlicher Mietzins-Kalkulationen auf Basis eines Referenzzinssatzes von 1.25% und eines Gebäudeversicherungsindex von 1 190 Punkten. Obwohl die Kombination aus gesunkenem Referenzzinssatz und gestiegenem Gebäudeversicherungswert eine Mietzinserhöhung erlaubt hätte, entschied der Vorstand, die Mieten unverändert zu belassen. Beim Neubau Nordstrasse 174 wurde aufgrund abweichender Berechnungsgrundlagen eine Mietzinssenkung vorgenommen.

Die Leerstandsquote erhöhte sich leicht auf 0.71% (Vorjahr: 0.62%). Dies ist auf eine erhöhte Anzahl interner Wohnungswechsel sowie auf die Kündigung eines Gewerbeobjekts zurückzuführen (vgl. Bericht der Geschäftskommission, S. 10).

Liegenschaftunterhalt

Der laufende Unterhalt verzeichnete erneut einen Anstieg. Hauptursache dafür sind die weiterhin hohe Anzahl interner Wohnungswechsel, insbesondere in der Baurechtssiedlung Schauenberg, und die damit verbundenen

Instandsetzungskosten für Bodenbeläge und Malerarbeiten.

Die Verstärkung unseres Regiebetriebs um eine zusätzliche Vollzeitstelle im Jahr 2024 führte im Berichtsjahr zu einem höheren Personalaufwand im Unterhaltsbereich.

Es wurden die maximal steuerlich zulässigen Einlagen in die Erneuerungsfonds vorgenommen.

Betriebsergebnis vor Finanzerfolg

Der Personalaufwand in der Verwaltung ist im Vergleich zum Vorjahr infolge der neu geschaffenen Teilzeitstelle in der Kommunikation gestiegen.

Dank der guten finanziellen Lage konnte auch im Jahr 2025 die maximal zulässige Abschreibung von 1% der Anlagewerte der Gebäude vorgenommen werden.

Betriebsergebnis vor Steuern

Der Finanzaufwand reduzierte sich im Berichtsjahr um CHF 103 754 auf CHF 1.33 Mio. Hauptgründe dafür waren die Zinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank sowie die aktive Optimierung unseres Hypothekenportfolios.

Im Berichtsjahr wurden die Finanzierungsstrukturen mehrerer Siedlungen umfassend überarbeitet. Dabei wurden Verschuldungspotenziale analysiert, Schuldbriefe errichtet, Sicherheiten neu zugewiesen und einzelne SARON-Hypotheken in Festzinshypotheken umgewandelt.

Dadurch konnten attraktive Konditionen langfristig gesichert werden. Das Hypothekenportfolio weist per Ende Berichtsjahr eine durchschnittliche Laufzeit von vier Jahren und sieben Monaten bei einem gemittelten Zinssatz von 1.054% auf.

Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag

Anfang 2025 wurde nach langjährigen Verhandlungen der zweite und abschliessende enteignungsrechtliche Vertrag mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) unterzeichnet. Das Verfahren, das im Jahr 2011 mit der öffentlichen Auflage des Projekts «Einhausung Schwamendingen und Lüftung Schöneichtunnel» begann, konnte damit nach über einem Jahrzehnt erfolgreich abgeschlossen werden.

Der Vertrag regelt die Entschädigungen für die von der Einhausung betroffenen Liegenschaften der früheren Siedlung Tulpenweg, den dauernden Landerwerb sowie zahlreiche Dienstbarkeiten auf unseren Grundstücken. Die Gesamtschädigung betrug CHF 6 Mio. Nach Abzug der Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss und der eidgenössischen Schätzungskommission (CHF 182 516) sowie der bereits im Jahr 2021 ausbezahlten Mieterentschädigungen (CHF 121 283) resultierte ein ausserordentlicher Ertrag von CHF 5.66 Mio.

Zusätzlich wurde ein Beitrag des städtischen Fonds für Schutzraumbauten der Stadt Zürich von CHF 35 425 ausgerichtet, womit sich der gesamte ausserordentliche und periodenfremde Ertrag auf rund CHF 5.7 Mio. belief.

Jahresgewinn

Im Sinn einer nachhaltigen Weiterentwicklung unserer Genossenschaft wurde der gesamte ausserordentliche Ertrag – nach Berücksichtigung der daraus resultierenden höheren Steuerbelastung – zulasten der laufenden Rechnung dem Immobilieninvestitionskonto gutgeschrieben. Dieses erhöhte sich dadurch zulasten des laufenden Ergebnisses um CHF 5 Mio. auf CHF 21 Mio.

Die Einlagen ermöglichen der Genossenschaft, bei zukünftigen Immobilienkäufen oder grösseren Sanierungen über ausreichend Eigenkapital zu verfügen und bei Bedarf die Anlagekosten zu reduzieren.

Der Vorstand beantragt, das Genossenschaftskapital im Jahr 2025 mit dem höchstzulässigen Zinssatz gemäss Statuten von 1.25% zu verzinsen. Zudem sollen CHF 521 282 in die freiwilligen Gewinnreserven eingelegt werden. Der verbleibende Überschuss ist auf das neue Jahr zu übertragen.

Bilanz per 31. Dezember 2025

AKTIVEN	2025 CHF	2024 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2 814 542.43	3 738 052.88
Kurzfristige Anlagen als Liquiditätsreserve	195 227.33	195 080.08
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mieter*innen	1 721.40	6 356.20
./. Delkrederere	- 3 000.00	- 3 000.00
Noch zu verrechnende Heiz-/ Nebenkosten	483 816.90	592 492.55
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	47 411.97	513 737.98
Total Umlaufvermögen	3 539 720.03	5 042 719.69
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	120 235.40	118 497.80
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	116 793.40	74 710.50
Immobilie Sachanlagen		
Landwert	18 789 028.45	16 329 649.00
Gebäude auf eigenem Boden	122 494 164.85	121 338 446.00
./. Wertberichtigungen Immobilien	- 29 779 301.00	- 28 554 359.35
Gebäude im Baurecht	55 885 849.35	55 715 037.85
./. Wertberichtigung für Heimfall	- 12 904 447.90	- 12 595 193.70
Bauland und Landreserven	1.00	1.00
Baukonten	11 412 539.76	7 223 327.35
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	2 540.00	36 520.00
Total Anlagevermögen	166 137 403.31	159 686 636.45
TOTAL AKTIVEN	169 677 123.34	164 729 356.14

PASSIVEN	2025 CHF	2024 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	228 572.88	471 474.68
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	1 833 350.00	1 583 350.00
gegenüber Mieter*innen/Genossenschaftler*innen	63 025.49	49 880.49
Passive Rechnungsabgrenzungen	3 444 659.05	2 276 792.73
Total Kurzfristiges Fremdkapital	5 569 607.42	4 381 497.90
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Mieter*innen/Genossenschaftler*innen		
(Depositenkasse/Darlehen)	22 830 065.92	22 923 319.27
Hypotheken/Darlehen Dritte	66 346 375.00	70 629 725.00
Rückstellung Baunachträge Ersatzneubau Obstalde	34 657.60	94 013.50
Rückstellung Baunachträge Neubau Schachenweg	39 524.30	60 552.30
Rückstellung Baunachträge Ersatzneubau Nordstrasse 174	55 618.05	86 640.55
Erneuerungsfonds	40 836 668.30	38 167 201.90
Total Langfristiges Fremdkapital	130 142 909.17	131 961 452.52
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	3 724 700.00	3 767 900.00
Genossenschaftsanteile ohne Wohnungen	395 800.00	397 800.00
Immobilieninvestitionskonto	21 000 000.00	16 000 000.00
Genossenschaftsfonds	590 540.55	542 800.75
Gesetzliche Gewinnreserve	835 000.00	835 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	6 478 718.00	5 978 718.00
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	291 786.72	330 842.66
Jahresgewinn	648 061.48	533 344.31
Total Eigenkapital	33 964 606.75	28 386 405.72
TOTAL PASSIVEN	169 677 123.34	164 729 356.14

Erfolgsrechnung

für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr

	2025 CHF	2024 CHF
Betrieblicher Ertrag		
Liegenschaftenertrag		
Sollmietertrag	11 438 772.50	11 259 830.40
Nebenkostenverrechnungen	372 927.95	377 019.70
./. Leerstände	- 81 481.39	- 69 706.10
Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	- 9 972.60	- 1 010.00
Übrige betriebliche Erträge	112 938.95	75 781.23
Total Betrieblicher Ertrag	11 833 185.41	11 641 915.23
Liegenschaftenertrag		
Liegenschaftenerhalt		
Laufender Unterhalt	- 1 772 270.74	- 1 588 666.73
Erneuerungsfondseinlagen	- 2 793 618.80	- 2 763 836.70
Abgaben, Gebühren, Liegenschaftensicherungen	- 512 954.89	- 471 446.24
Nebenkostenaufwand	- 328 148.90	- 304 062.20
Personalaufwand Unterhalt	- 802 609.55	- 729 988.85
Total Liegenschaftenerhalt	- 6 209 602.88	- 5 858 000.72
Bruttogewinn	5 623 582.53	5 783 914.51
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	- 920 561.52	- 864 220.36
Verwaltungsaufwand	- 186 160.60	- 218 795.22
Mitglieder- / Kommunikationsaufwand	- 215 533.71	- 233 227.24
Sonstiger betrieblicher Aufwand	- 94 122.33	- 92 923.23
Abschreibungen Liegenschaften	- 1 534 195.85	- 1 521 784.60
Abschreibungen Mobilien	- 24 403.20	- 38 849.81
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	2 648 605.32	2 814 114.05
Finanzaufwand	- 1 332 302.14	- 1 436 056.71
Finanzertrag	65 025.35	59 345.82
Betriebsergebnis vor Steuern	1 381 328.53	1 437 403.16
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	5 695 505.20	0.00
Einlage Immobilieninvestitionskonto	- 5 000 000.00	- 500 000.00
Direkte Steuern	- 1 428 772.25	- 404 058.85
Jahresgewinn	648 061.48	533 344.31

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 Gesellschafter*innen werden auch als Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Mieter*innen bezeichnet. Auf ein Separieren der Mieter*innen, die nicht Genossenschaftler*innen sind, wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

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

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

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

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

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2025 CHF	2024 CHF
Baukonten		
Erneuerung Tulpenweg (B15), Zürich-Schwamendingen	9 157 714.45	5 933 622.50
Erneuerung Überlandstrasse (B18), Zürich-Schwamendingen	334 578.80	325 919.45
Sanierung Siedlung Fliederstrasse, Hedingen	156 026.10	57 493.15
Photovoltaikanlage Siedlung Schauenberg, Zürich-Affoltern	586 999.70	71 929.15
E-Mobilität Siedlung Schauenberg, Zürich-Affoltern	0.00	93 634.65
Photovoltaikanlage Siedlung Holzerhurd, Zürich-Affoltern	154 649.20	153 886.45
Heizungersatz Siedlung Holzerhurd, Zürich-Affoltern	917 237.66	586 842.00
Heizungersatz Siedlung Bodenacker, Zürich-Affoltern	19 665.80	0.00
Vorabklärungen für Sanierung Siedlung Affoltern am Albis	55 119.95	0.00
Zentrumsplanung, Hedingen	30 548.10	0.00
Total Baukonten	11 412 539.76	7 223 327.35
Davon im Berichtsjahr aktivierter Personalaufwand Verwaltung	129 891.10	117 760.30
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	921 030.85	773 009.55
HK/NK-Akontozahlungen	590 396.95	600 372.00
Abgrenzung für Tankrevisionen etc. (HK-Abrechnungen)	285 111.20	269 261.20
Abgrenzung für Steuerrestanzen	1 125 000.00	92 400.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	523 120.05	541 749.98
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	3 444 659.05	2 276 792.73
Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	27 579 327.95	26 015 319.85
Ordentliche Einlagen	1 828 009.40	1 798 227.30
Entnahme für Siedlung Wehntalerstrasse, Zürich-Affoltern, Obstistübli	0.00	- 217 528.45
Entnahme für Siedlung Holzerhurd, Zürich-Affoltern, Terrassendeck	0.00	- 16 690.75
Entnahme für Siedlung Bodenacker, Zürich-Affoltern, Liftersatz	- 92 332.25	0.00
Entnahme für Siedlung Affoltern am Albis, Erweiterung Spielplatz	- 31 820.15	0.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar	10 587 873.95	9 622 264.55
Ordentliche Einlagen	965 609.40	965 609.40
Bestand am 31. Dezember	40 836 668.30	38 167 201.90
Wertberichtigung für Heimfallentschädigung		
Einlage in CHF		
Schauenberg	198 691.70	11 585 782.15
Bodenacker	50 912.50	1 139 715.75
Schachenweg	59 650.00	178 950.00
Bestand am 31. Dezember	12 904 447.90	12 595 193.70

	2025 CHF	2024 CHF
Entschädigung der Organe		
Vorstand (im Personalaufwand Verwaltung enthalten)		
- Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich	89 049.00	88 922.00
- Entschädigung für bauliche Aktivitäten wie Bauleitung und Projektaufträge	45 503.70	50 001.50
- Entschädigung für weitere Tätigkeiten	1 710.00	2 475.00
Total Entschädigung der Organe	136 262.70	141 398.50
Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft) (im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten)	9 090.15	7 696.35
Zinsaufwand		
Baurechtszinsen	174 920.25	177 314.10
Verzinsung Depositenkasse	361 770.05	375 078.75
Übrige Darlehens-/ Anlehens-/ Hypothekarzinsen	795 611.84	883 663.86
Total Zinsaufwand	1 332 302.14	1 436 056.71
Übriger Finanzertrag		
Aktiviert Bauzinsen	58 958.35	54 280.00
Übriger Finanzertrag	6 067.00	5 065.82
Total Übriger Finanzertrag	65 025.35	59 345.82



	2025	2024
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt) Die Stellen bestanden am Bilanzstichtag aus 7 Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle und 6 Mitarbeitenden im Unterhalt sowie 7 weiteren beschäftigten Personen in Nebenämtern.	zwischen 10 und 50	zwischen 10 und 50
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen Aktuelle jährliche Baurechtszinsen, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge	3 285 694.85	3 786 775.82
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)	154 485 293.75 164 187 750.00 105 830 000.00 1 390 000.00 59 967 750.00	152 233 579.80 160 930 750.00 110 030 000.00 1 390 000.00 49 510 750.00
In Anspruch genommene Kredite	68 179 725.00	72 213 075.00
Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung Entschädigung ASTRA für rückgebaute Siedlung Tulpenweg Beitrag an Schutzraumbauten	5 660 079.90 35 425.30	0.00 0.00
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	5 695 505.20	0.00
Firma und Sitz: Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich Unternehmensidentifikation: CHE-101.354.760		

Finanzierung Siedlung Tulpenweg

Nach dem Bilanzstichtag wurden die Kreditverträge mit der Zürcher Kantonalbank für die Siedlung Tulpenweg unterzeichnet. Das Kreditvolumen beträgt CHF 97.9 Mio. (Baukredit). Dadurch ist sichergestellt, dass das Bauvorhaben Tulpenweg realisiert werden kann.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

per 31. Dezember 2025

CHF	2025 CHF	2024
Gewinnvortrag	291 786.72	330 842.66
Jahresgewinn	648 061.48	533 344.31
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	939 848.20	864 186.97
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	521 282.00	500 000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile mit 1.25% (Vorjahr 1.75%)	51 760.95	72 400.25
Vortrag auf neue Rechnung	366 805.25	291 786.72
Total Verfügbarer Bilanzgewinn	939 848.20	864 186.97
Auf die Äufnung der gesetzlichen Gewinnreserven kann verzichtet werden, weil diese bereits im Sinne von Art. 860 OR ein Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmachen.		
Präsident: Urs Hauser		
		
Finanzverantwortlicher: Fabio Brunetto		
		

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstrasse 45 | 8045 Zürich
T +41 44 298 88 44 | www.otgzh.ch



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Süd-Ost für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. Februar 2026

Beilagen:

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

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2025

Liegenschaft	Anzahl Whg./EFH	Bezug	Anlagekosten Buchwert inkl. Land	Anlagekosten Landwert	Netto- anlagewert	Gebäude- versicherungs- wert
Tulpenweg			373 421.05	373 421.05	0.00	0
Luegisland	54	1949	5 669 257.30	154 331.50	5 514 925.80	14 535 424
Überlandstrasse	30	1981	6 324 320.80	145 159.60	6 179 161.20	12 747 513
Wehntalerstrasse	53	1948	7 219 635.10	157 635.20	7 061 999.90	18 093 680
Obsthalde	45	2017/2018	24 776 738.90	115 800.00	24 660 938.90	25 866 537
Primel/Erchenbühl	18	1950	2 617 300.75	71 000.15	2 546 300.60	5 491 413
Affoltern a.A.	46	1968	6 546 165.00	527 814.05	6 018 350.95	13 704 160
Im Holzerhurd 46-52	105	1971/2013	29 661 315.95	2 281 782.65	27 379 533.30	34 132 683
Furttalstrasse 76+78	16	1955	4 756 281.75	2 160 000.00	2 596 281.75	4 463 976
Furttalstrasse 68	1	1933	1 251 310.00	312 500.00	938 810.00	650 193
Furttalstrasse 66	1	1969	2 400 000.00	600 000.00	1 800 000.00	1 345 000
Schauenberg	200	1974	39 738 344.80	0.00	39 738 344.80	78 267 169
Fliederstrasse, Hedingen	52	1992	16 207 471.90	1 018 442.70	15 189 029.20	23 622 050
Hofackerstrasse 8, Hedingen	1	1953	1 600 000.00	400 000.00	1 200 000.00	676 791
Zwillikerstrasse 8+4a.1, Hedingen	4	1910/1913	2 850 000.00	2 223 500.00	626 500.00	2 283 592
Zwillikerstrasse 6, Hedingen	2	1880	680 000.00	272 000.00	408 000.00	586 000
Probstei	53	1999	22 114 087.25	7 475 978.55	14 638 108.70	19 436 039
Bodenacker	32	2002	10 182 504.55	0.00	10 182 504.55	13 281 446
Nordstrasse	9	2024	4 993 647.55	189 103.00	4 804 544.55	3 710 000
Wehntalerstr. 395/397	2	1929	1 242 240.00	310 560.00	931 680.00	1 455 886
Schachenweg	12	2022	5 965 000.00	0.00	5 965 000.00	5 012 323
Total	736		197 169 042.65	18 789 028.45	178 380 014.20	279 361 875

Überbautes Land (ohne Land im Baurecht)

Zürich-Schwamendingen	37 976.2 m ²
Zürich-Affoltern	29 563.2 m ²
Affoltern am Albis	6 161.0 m ²
Hedingen	14 586.0 m ²
Zürich-Wipkingen	565.0 m ²

Landwirtschaftliches Land

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

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2025

Siedlung	Bezug	Anzahl MFH/EFH	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern								
			1 Zimmer	1.5 Zimmer	2 Zimmer	2.5 Zimmer	3 Zimmer	3.5 Zimmer	4 Zimmer	4.5 Zimmer	5.5 Zimmer
1 Tulpenweg	Rückbau										
2 Wehntalerstrasse MFH	1948	8/5					25		23		
3 Obsthalden	2017	11			1			15		18	11
4 Luegisland	1949	9			8		23	23			
5 Primel/ Erchenbühl	1950	4					9		9		
6 Affoltern am Albis	1968	5			14		18		14		
7 Im Holzerhurd 46-52	1971/2013	4	12			64		16		13	
8 Furttalstrasse 76+78	1955	2	4			2	3	5	2		
9 Furttalstrasse 68	1933	0/1									
9 Furttalstrasse 66	1969	0/1									
10 Schauenberg	1974	25				56		68		52	24
11 Überlandstrasse	1947/81	5					12	3	3	6	6
12 Fliederstrasse, Hedingen	1992	8				4		14		22	12
13 Hofackerstrasse 8, Hedingen	1953	0/1									
14 Probstei	1999	6	2			10		11		15	15
15 Bodenacker	2002	2	1					11		15	5
16 Nordstrasse	2024	1		1		4		1		3	
17 Schachenweg, Hedingen	2022	1				3		4		4	1
Zwillikerstr. 8 + 4a.1, Hedingen	1913	2	1				1		2		
Zwillikerstr. 6, Hedingen	1880	1		1				1			
Wehntalerstrasse EFH	1929	0/2									
Total		94/10	20	2	23	143	91	172	53	148	74

Wohnungen in Einfamilienhäusern			Übrige Mietobjekte				
4.5 Zimmer	5 Zimmer	Total Wohnungen	Autoabstellplätze in Garagen	Autoabstellplätze im Freien	davon ausgerüstet mit E-Ladestationen	Bastelräume	Gewerbliche Räume
5		53	4	30		5	3
		45	47		47	4	2
		54				1	
		18	5	1		2	
		46	23	18		4	
		105	65		28	2	
		16	5	10			3
	1	1	2				
	1	1	1	1			1
		200	199	43	21	21	6
		30	32	3		2	
		52	65	2		27	
1		1	1	2			
		53	51		49	12	
		32	31		29	9	
		9					
		12	12		12		
		4		12			2
		2		1			
1	1	2					
6	3	736	543	123	186	89	17

Leerstehende Wohnungen am 31. Dezember 2025: 0

Leerstehende EFH am 31. Dezember 2025: 0



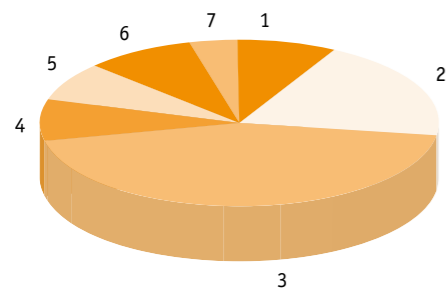


Nah bei den Menschen
Unsere Hauswarte sind präsent,
ansprechbar und stehen im täglichen
Kontakt auch mit jungen
Bewohner*innen im Siedlungsalltag.

Geldflussrechnung 2025

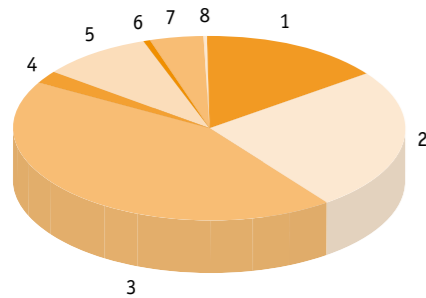
	2025 CHF	2024 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	648 061.48	533 344.31
Abschreibungen	1 558 599.05	1 560 634.41
Zuweisungen in Erneuerungsfonds	2 793 618.80	2 763 836.70
Zuweisung an Immobilieninvestitionskonto	5 000 000.00	500 000.00
Zu-/Abnahme Forderungen und Festgelder	110 623.20	- 67 779.03
Zu-/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	20 243.20	1 435 037.87
Zu-/Abnahme Aktive Abgrenzungen	466 326.01	- 24 760.01
Zu-/Abnahme Passive Abgrenzungen	1 167 866.32	145 347.53
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	11 765 338.06	6 845 661.78
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Sachanlagen	- 8 665 478.98	- 14 332 399.69
Investitionen in Mobilien	- 66 486.10	- 24 409.31
Desinvestitionen von Sachanlagen	690 356.77	5 402 469.65
Desinvestitionen/Investitionen von Finanzanlagen	- 1 737.60	- 924.80
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 8 043 345.91	- 8 955 264.15
Finanzierungsbereich		
Finanzierung durch Hypotheken / Darlehen	2 950 000.00	4 000 000.00
Definanzierung von Hypotheken / Darlehen	- 7 233 350.00	- 2 083 350.00
Zu-/Abnahme der Depositenkasse	- 90 713.35	927 230.10
Zu-/Abnahme des Genossenschaftskapitals	- 11 220.00	- 12 240.00
Zu-/Abnahme Rückstellungen Ersatzneubau Obsthald	- 59 355.90	0.00
Zu-/Abnahme Rückstellungen Neubau Schachenweg	- 21 028.00	- 5 244.65
Zu-/Abnahme Rückstellungen Ersatzneubau Nordstrasse	- 31 022.50	86 640.55
Zu-/Abnahme Genossenschaftsfonds	47 739.80	45 852.40
Definanzierung/Finanzierung durch Fondsentnahmen	- 124 152.40	- 234 219.20
Definanzierung durch Verzinsung Anteilscheine	- 72 400.25	- 71 860.15
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 4 645 502.60	2 652 809.05
Total Geldzufluss (+) Geldabfluss (-)	- 923 510.45	543 206.68
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	3 738 052.88	3 194 846.20
Geldzufluss (+) Geldabfluss (-)	- 923 510.45	543 206.68
Flüssige Mittel am Jahresende	2 814 542.43	3 738 052.88

Verwendung des Mietfrankens



1 Steuern	8.12 %
2 Unterhalt, Reparaturen, Abgaben	19.42 %
3 Erneuerungsfondszuweisung	44.30 %
4 Verwaltung, übrige Kosten	8.05 %
5 Kapital- und Baurechtszinsen	7.57 %
6 Abschreibungen	8.86 %
7 Betriebserfolg	3.68 %
Total	100.00 %

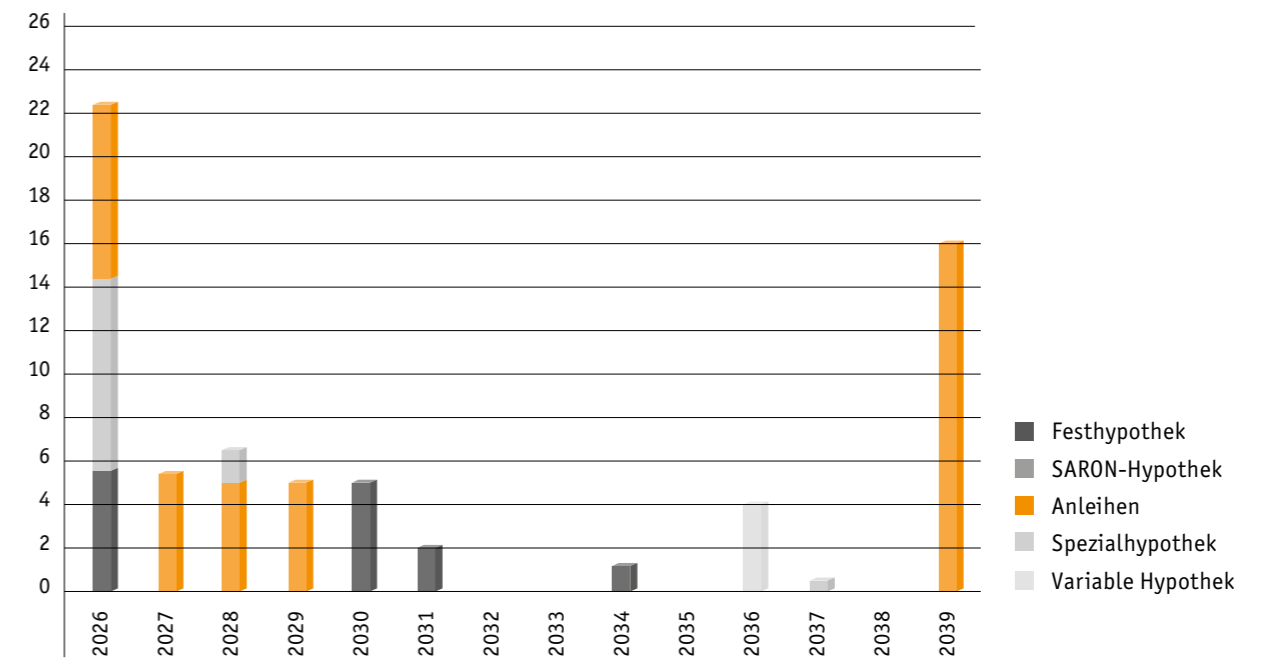
Aufteilung Fremdkapital



1 Zürcher Kantonalbank	15.14 %
2 Depositenkasse	25.08 %
3 EGW-Anleihe	43.29 %
4 Bank Cler	2.20 %
5 Raiffeisenbank	9.12 %
6 Fonds de roulement	0.55 %
7 Ferdinand Matt Stiftung	4.40 %
8 Berta Peter Stiftung	0.22 %
Total	100.00 %

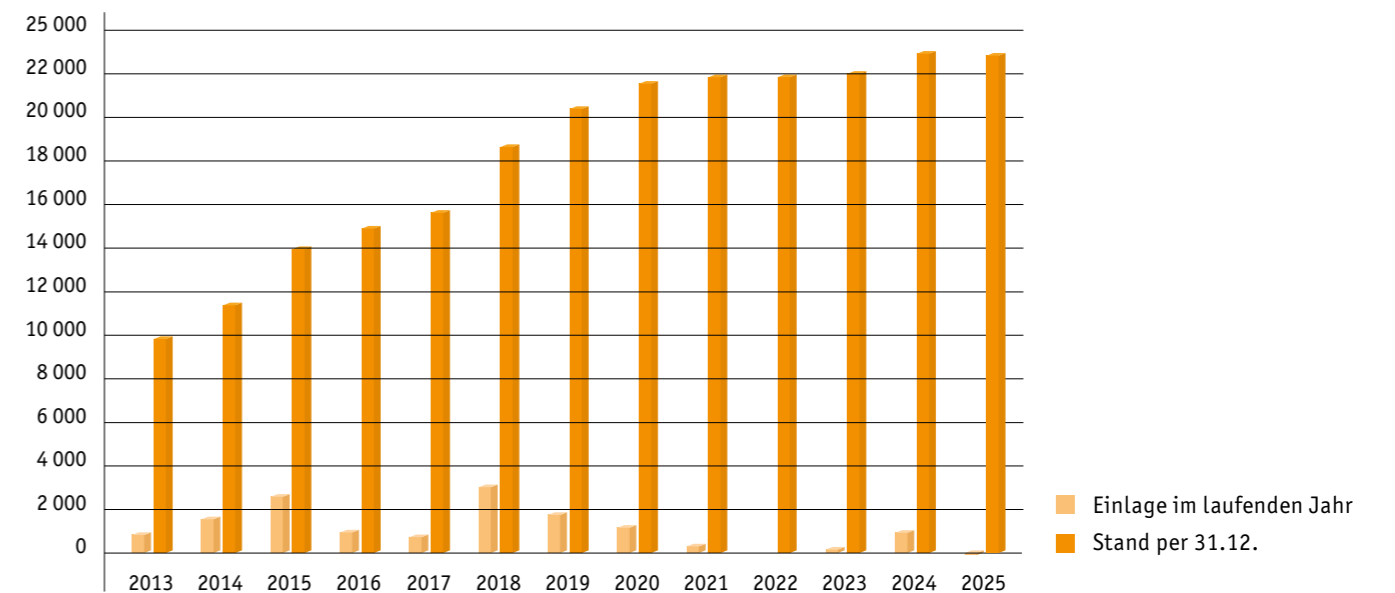
Anschlussfinanzierungen nach Fälligkeitsjahr und Art

Mio. CHF



Entwicklung der Depositenkasse seit 2013

Tausend CHF



Genossenschaftsorgane

Vorstand

- ° **Urs Hauser** Präsident
Präsident der Geschäftskommission Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich
- **Irene Strickler** Vizepräsidentin Probsteistrasse 119, 8051 Zürich
- ° **Andrea Barben** Präsident der Planungs- und Baukommission Nordstrasse 174, 8037 Zürich
- ° **Giuseppe Mancino** Im Holzerhurd 48, 8046 Zürich
- ° **Mira Porstmann** Vizepräsidentin der Planungs- und
Baukommission Käferholzstrasse 28, 8057 Zürich
- **Nadeen Schuster** Delegierte der Stadt Zürich Stadt Zürich, Werdstrasse 45, 8004 Zürich
- ° **Natasha Shea** Im Holzerhurd 48, 8046 Zürich
- Mitglied der Geschäftskommission
- ° Mitglied der Planungs- und Baukommission







Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
Markus Harsch Leitender Revisor

Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich

Unser Team

Hauswartung

- Giacomo Cardinale**  Siedlungen Affoltern a. A., Fliederstrasse
und Schachenweg 079 193 02 02
- Martin Fischer**  Siedlungen Überlandstrasse, Luegisland,
Probstei, Nordstrasse 079 500 36 38
- Antonino Genovese**  Siedlungen Obsthalde, Holzerhurd, Primel und
Erchenbühl, Furttalstrasse, Wehntalerstrasse 079 500 36 39
- Kurt Gerber**  Siedlungen Schauenberg, Bodenacker
und Stöckenacker 079 500 36 37
- Rolf Kern**  Aussenanlagen von allen Siedlungen 079 536 01 01
- Lucas Schmid**  Siedlungen Obsthalde, Holzerhurd, Primel und
Erchenbühl, Furttalstrasse, Wehntalerstrasse 079 500 36 40

Geschäftsstelle

- Fabio Brunetto** Geschäftsführer 044 325 30 45
- Andreas Billeter** Leiter Bau 044 325 30 41
- André Mäder** Leiter Unterhalt 044 325 30 49
- Daniela Bühler** Immobilienbewirtschafterin 044 325 30 47
- Sara Burgassi** Finanzbuchhalterin 044 325 30 44
- Fränzi Mändle** Sekretariat 044 325 30 40
- Stefanie Schweizer** Leiterin Kommunikation 044 325 30 46

Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Siedlung Obsthalde

Steffen Morgenstern, Wehntalerstrasse 409, 8046 Zürich

Siedlung Affoltern am Albis

Martin Wyser, Seewadelstr. 6, 8910 Affoltern am Albis

Siedlung Schauenberg

Valentin Mäder, Lerchenhalde 57, 8046 Zürich

Siedlung Fliederstrasse, Hedingen

Edgar Feller, Fliederstrasse 10, 8908 Hedingen

Siedlung Probstei

Anna Speck, Probsteistr. 119, 8051 Zürich

Siedlung Bodenacker

Markus Thomann, Stöckenackerstrasse 15, 8046 Zürich

Siedlung Im Holzerhurd

Giuseppe Mancino, Im Holzerhurd 48, 8046 Zürich

Siedlung Schachenweg, Hedingen

Michelle Käser, Schachenweg 10, 8908 Hedingen

Siedlung Nordstrasse

Annette Wyder, Nordstrasse 174, 8037 Zürich

Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft Süd-Ost

Konzeption/Text: Andrea Barben, Fabio Brunetto, Urs Hauser, Stefanie Schweizer

Lektorat: Barbara Tänzler, Text am Wasser, Zürich

Gestaltung und Realisation: Thomas Lehmann, Graphic Design, Zürich

Bilder: Oliver Malicdem, Dietlikon

Druck: Multicolor Production, Baar



Sorgfalt und Kompetenz

Mit viel Aufmerksamkeit kümmern sich unsere Hauswarte um die vielen Details, die ein gutes Zuhause ausmachen.

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