



Wichtigstes in Kürze

Portfolio

Anzahl Liegenschaften MFH/EFH	90/8
Anzahl Wohnungen	710
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF 183 862 511
Liegenschaften (Nettobuchwert)	CHF 146 613 931

Finanzen

	CHF
Sollmietertrag (inkl. NK)	11 031 203
Jahresgewinn	370 814
Bilanzsumme	152 510 781
Genossenschaftsanteile	4 061 800
Eigenkapital	24 389 926
Fremdkapital	128 120 856
Erneuerungsfonds	31 008 632
Depositenkasse	21 839 729

Inhalt

Jahresbericht 2021

- 4 Geschäftsbericht 2021
- 7 Geschäftskommission
- 10 Neubau und Renovationen
- 14 Finanzen

Jahresrechnung 2021

- 16 Bilanz 2021
- 18 Erfolgsrechnung 2021
- 19 Anhang zur Jahresrechnung
- 23 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
- 24 Bericht der Revisionsstelle

Zusätzliche Informationen

- 25 Verzeichnis der Liegenschaften
- 26 Verzeichnis der Mietobjekte
- 29 Geldflussrechnung 2021
- 30 Verwendung des Mietfrankens / Aufteilung Fremdkapital
- 31 Anschlussfinanzierungen / Depositenkasse
- 32 Genossenschaftsorgane
- 33 Geschäftsstelle
- 34 Vorsitzende der Siedlungskommissionen
- 35 Als gewerbliche MieterInnen empfehlen sich

Titelbild:

Projekt Caprese

Siegerprojekt von *Studio Trachsler
Hoffmann & S2L Landschafts-
architekten*, Visualisierung von
Nightnurse Image AG, Zürich

Gemeinsam unterwegs

Geschäftsbericht 2021

Urs Hauser, Präsident

Die Baugenossenschaft Süd-Ost ist eine *Bau-*Genossenschaft. Wir haben den Auftrag, stetig agil zu sein und uns weiterzuentwickeln. Gemäss Statuten verfolgt unsere Baugenossenschaft den Zweck – in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung – ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Diesen Auftrag nimmt der Vorstand ernst. Das Kernthema im Berichtsjahr war das Planen und das Bauen. Besonders gefordert waren wir in der Vorbereitung und Jurierung des Wettbewerbs der Ersatzneubauten am Tulpenweg. Mit dem Siegerprojekt von *Studio Trachslers Hoffmann*, Zürich, ist für die Zukunft der Baugenossenschaft Süd-Ost ein weiterer Meilenstein gelegt worden. Um beständig unterwegs zu sein, braucht es auch einen robusten Rucksack. Die Baugenossenschaft Süd-Ost hat einen gut gefüllten Rucksack: Wir sind finanziell und personell so aufgestellt, dass wir in der Lage sind, solche Projekte zu realisieren.

Es ist eine schöne Aufgabe, für Menschen unterwegs zu sein. Mitzuhelfen, für unsere heutigen und zukünftigen BewohnerInnen Wohnraum zu erhalten und neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Unterwegssein kann aber manchmal auch anstrengend sein. Nicht immer läuft es so, wie wir es uns wünschen. Manchmal wird der Weg auch steinig, und manchmal muss man sich auch gegenseitig stützen. Dieses gemeinsame Unterwegssein, bei dem sich jede und jeder einbringt mit seinen eigenen Gaben und Fähigkeiten, das erlebe ich im Vorstand, in der Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung und dem ganzen Team der Baugenossenschaft Süd-Ost.

Wir erreichen unsere anspruchsvollen Ziele nicht als EinzelkämpferInnen, wir erreichen unsere Ziele nur gemeinsam.

Zwischendurch legen wir auch eine Pause ein, um innezuhalten oder einfach, um zu feiern. So bei der Aufrichtefeier der Wohnüberbauung in Hedingen; auch dort entsteht ein schönes Bauwerk, welches im Jahr 2022 die ersten BewohnerInnen willkommen heissen kann.

Dankbar bin ich für das Vertrauen, das uns unsere Mitglieder entgegenbringen. Dies hat sich wiederum an der Generalversammlung gezeigt, die wir leider bereits zum zweiten Mal schriftlich durchführen mussten. Oft waren wir im Berichtsjahr virtuell unterwegs. Dank dieser technischen Möglichkeit konnten wir trotz schwieriger Umstände alle Geschäfte weiterführen. Wir hoffen aber sehr, dass wir in Zukunft wieder viel mehr persönliche Begegnungen und direkten Austausch pflegen können.

Ich möchte an dieser Stelle allen danken, die sich in irgendeiner Form für unsere Baugenossenschaft einsetzen und insbesondere dafür, dass wir gemeinsam ans Ziel kommen.



↑

Siegerprojekt *Caprese*: (Siedlung Tulpenweg)

Caprese lässt an Tomaten, Mozzarella, Basilikum und Olivenöl denken; schnell zubereitet, farblich und im Geschmack perfekt ausgewogen. Daran erinnert in der Tat das Siegerprojekt, dem die Jury maximale Wirkung mit minimalen Mitteln sowie Eleganz trotz «hemdsärmliger» Direktheit zuschreibt.



←

Gian Trachsler und Daniel Hoffmann (r.) über das Siegerprojekt *Caprese*:

«Wettbewerbsnamen entstehen bei uns meist spielerisch in der letzten Nacht vor der Abgabe, genauso war es auch beim Projekt *Caprese*. Das Projekt selbst hingegen stellte uns vor einige Herausforderungen: Das Schwierigste dabei war, eine schlüssige und verständliche Gebäudesetzung zu finden, die einerseits der Gesamtidee «Überlandpark» gerecht wird und andererseits die Gegebenheiten der Parzellenform (samt krasser Hanglage und Lärmmissionen) überzeugend löst. Unsere Freude ist gross: Nach einem Gewinn schmeissen wir jeweils eine Party für alle Beteiligten. Einen Wettbewerb gewinnt man schliesslich nicht jede Woche! Wir freuen uns auf die Realisierung: Das Arbeiten mit Genossenschaften ist für uns eine Herzensangelegenheit. Wir sind überzeugt, dass wir gemeinsam ein 'tolles' Stück Stadt bauen werden, das in Zukunft eine zentrale Rolle im Quartier spielen wird.»

Geschäftskommission

Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Geschäftsjahr 2021

Im Berichtsjahr hat sich die Geschäftskommission insbesondere dem Personalwesen der Genossenschaft zugewendet. Es galt drei Vakanzen neu zu besetzen und die personelle Entwicklung des Vorstands zu planen. Die Stelle des Projektleiters Bau wurde in Vorbereitung auf das Grossbauprojekt am Tulpenweg, Zürich, neu geschaffen. Die Funktion *Immobilienbewirtschaftung* wurde in zwei Teilzeitstellen – die kaufmännische *Immobilienbewirtschaftung* und die *Immobilienbuchhaltung* – gesplittet.

Die Kommission hat 2021 ausserdem ein umfassendes Finanzreglement ausgearbeitet. Alle Themen wie Risiken, Versicherung, Planung, Budgetierung, Investitionen oder Controlling sind nun neu gebündelt und verständlich dargestellt.

Ein Meilenstein war der Abschluss der intensiven und komplexen Verhandlungen mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA). Wir konnten uns im Nachgang zur Verhandlung bei der eidgenössischen Schätzungscommission auf den Inhalt des enteignungsrechtlichen Vergleichs einigen. Alle Beteiligten freuen sich über den erfolgreichen Abschluss.

Auch im letzten Jahr haben wir uns kontinuierlich mit der Corona-Pandemie beschäftigt und die damit verbundenen Massnahmen laufend umgesetzt.

Die Arbeitsgruppe Akquisition verzeichnete im Berichtsjahr ihren ersten Erfolg. Eine Erben-gemeinschaft räumt der Baugenossenschaft

Süd-Ost ein limitiertes Vorkaufsrecht auf ihre Liegenschaft in Hedingen ein. Der Wille der Erben-gemeinschaft, das Familienhaus zu sehr attraktiven Konditionen an einen gemeinnüt-zigen Wohnbauträger zu veräussern und somit die Liegenschaft vor Spekulation zu schützen, ist für uns in jeder Hinsicht ein Glücksfall. Wir danken an dieser Stelle auch dem Regio-nalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich. Auf diese Gelegenheit stiessen wir dank einer Ausschreibung der Dienstleistung Immobilien-akquisition.

Vermietung und Mitglieder

Im Berichtsjahr waren 17 Kündigungen respek-tive Wiedervermietungen von Wohn- und Gewerbeobjekten, 8 interne Wohnungswechsel sowie 11 Umschreibungen infolge von Tren-nung oder Todesfällen zu verzeichnen.

Der Mitgliederbestand verringerte sich im Jahr 2021 um sechs Personen. Die neuen Mitglieder heissen wir herzlich willkommen.

Anzahl Mitglieder am 1.1.2021	828
Eintritte 2021	29
Austritte 2021	35
Mitgliederbestand am 31.12.2021	822

Personal

2021 gab es keine Wechsel bei unseren fest angestellten MitarbeiterInnen. Unser Hauswartteam war erneut eine längere Zeit infolge von Krankheit unterbesetzt. Herzlichen Dank an alle Hauswarte und insbesondere an diejenigen, die dadurch Mehrarbeit geleistet haben.

Für das Grossprojekt am Tulpenweg setzt der Vorstand eine eigene Projektorganisation ein. Die Leitung dieses Projektteams konnten wir Andreas Billeter, einem versierten und erfahrenen Bauprojektleiter, übertragen. Andreas Billeter verstärkt seit 1.1.22 die Geschäftsstelle als Leiter Bau. Wir freuen uns über die erfolgreiche Besetzung dieser Schlüsselfunktion.

Glücklich sind wir ferner über die künftige Mitwirkung der Immobilienbewirtschafterin Daniela Bühler sowie der neuen Finanzbuchhalterin Immobilien (40%) Sara Burgassi. Sie treten per 1. bzw. 15. Mai 2022 gemeinsam in die grossen Fussstapfen unserer infolge Pensionierung per Ende April 2022 abtretenden, langjährigen Mitarbeiterin Clarissa Opprecht.

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit im neu zusammengesetzten Team der Geschäftsstelle und wünschen den drei neuen Mitarbeitenden einen guten Start und viel Freude und Erfolg bei ihrer neuen Herausforderung. In der kommenden Ausgabe der Hauszeitung Süd-Ost Post ist eine persönliche Vorstellung geplant.

Clarissa Opprecht möchten wir an dieser Stelle nochmals herzlich für die Verlängerung ihres Engagements für die Baugenossenschaft Süd-Ost und ihre ausgezeichnete Arbeit danken. Ihr zusätzliches Arbeitsjahr ermöglichte uns eine adäquate Personalplanung in der Geschäftsstelle.

Dienstjubiläen

15 Jahre: Rolf Kern, Hauswart seit 2006

15 Jahre: Michael Schönenberger, Hauswart seit 2006

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

Wir bedanken uns bei allen MitarbeiterInnen sowie den Mitgliedern der Genossenschaftsgremien für ihr grossartiges Engagement.



↑

**Siegerprojekt *Mandelbrot*: Baufeld
B18, Überlandstrasse**

Die Wettbewerbsaufgabe umfasste neben dem konkreten Projekt für die Parzelle B15 auch Vorschläge für das gesamte Areal mit den Teilgebieten B16 und B18. Für Letzteres vermochte das Projekt *Mandelbrot* die Jury zu überzeugen, die es zur integralen Weiterbearbeitung und zu einer vertieften Studie empfiehlt.

Neubau und Renovationen

Andrea Barben, Präsident der Baukommission

Schwerpunktthemen Baukommission

Meilenstein am Tulpenweg

Der Ersatz unserer Stammsiedlung am Tulpenweg war in der Baukommission und im Vorstand mit der Vorbereitung und der Durchführung des Architekturwettbewerbs das Hauptthema im laufenden Geschäftsjahr. Unsere Vorgabe an die WettbewerbsteilnehmerInnen für die Erstellung einer Mustersiedlung mit unterschiedlichen BewohnerInnen in einem lebendigen Quartier konnte überraschend gut umgesetzt werden. Es galt beim Wettbewerb den schwierigen Rahmenbedingungen bezüglich Topographie, Grundstückgeometrie und Lärmexposition am Tulpenweg gerecht zu werden und diese im Rahmen des vorgegebenen städtebaulichen Leitbilds zu integrieren. Das prämierte Projekt zeigt, wie die ursprüngliche Gartenstadtidee von Schwamendingen auch mit einer grossen Verdichtung weiterhin qualitativvolles und preisgünstiges Wohnen sowohl in guter Nachbarschaft wie auch mit unterschiedlichen Wohnformen möglich macht. Sogar der Einbezug des sperrigen Einhausungsbauwerks mit dem Hochpark gelingt mit einer Zeilenbebauung bestens. Wir freuen uns sehr auf die Realisierung des Siegerprojekts *Caprese*, das unseren Leitsatz «Wohnen und Begegnen» beispielhaft interpretiert. An dieser Stelle möchte ich Michael Hauser und dem Büro *Planzeit GmbH*, Zürich, herzlich für die gute Zusammenarbeit und die engagierte und erfolgreiche Begleitung des Prozesses danken.

Erneuerung der Siedlung Tulpenweg

Projektvorschlag ausgewählt

Die an die Einhausung angrenzenden Grundstücke der Baugenossenschaft Süd-Ost wurden im Gestaltungsplan in drei Teilgebiete mit unterschiedlichen Etappen und Bearbeitungstiefen im Wettbewerb aufgeteilt. Anfang Dezember entschied die Jury, zusammengesetzt aus beigezogenen Experten und dem Vorstand, welches der zwölf eingereichten Projekte am Tulpenweg im Teilgebiet B15 weiterentwickelt und nach Vollendung der Einhausung ab 2025 bis 2028 gebaut werden soll. Vom Angebot der teilweise offenen Jurierung profitierten rund 20 GenossenschaftlerInnen. Sie konnten einen Teil des Entscheidungsprozesses und die schwierige Aufgabe der Jury, unter den qualitativ hochstehenden Projekteingaben das bestgeeignete auszuwählen, am ersten Jurytag miterleben.

Teilgebiet B15 (Siedlung Tulpenweg)

Auf dem Areal des Tulpenwegs direkt angrenzend an die bis 2025 fertig erstellte Einhausung, soll eine lebendige, vielfältige und attraktive Siedlung mit rund 200 zukunftsweisenden Wohnungen, gemeinschaftlichen Einrichtungen sowie einem Doppelkindergarten mit Betreuung entstehen.

Das Projekt *Caprese* des Büros *Studio Trachsler Hoffmann*, Zürich, und *S2L Landschaftsarchitekten*, Zürich, reagiert mit sechs paarweise angeordneten, unterschiedlich hohen Zeilenbauten und einem Hochhaus als Orientierungspunkt und Auftakt des Überlandparks. Im Aussenraum stehen öffentliche Park- und intime Gartenhöfe abwechselnd in Beziehung zum Überland- oder zum hangseitigen Tulpenpark bei der Winterthurerstrasse. Der Siedlungsplatz liegt beim Hochhaus, das mit diversen öffentlichen Nutzungen im Sockel und dem

angrenzenden Vorbereich einen guten Übergang zum Überlandpark bildet. Gestapelte Reihenhäuser mit Laubengang-Erschliessungen in den viergeschossigen Wohnzeilen stellen die Verbindung zum Hochpark her und ergänzen das Wohnungsangebot optimal mit bodennahem Wohnen. Die durchgehenden Geschosswohnungen in den hohen achtgeschossigen Wohnzeilen haben auf der Ost- und der Westseite attraktive und gut besonnte Balkone zu den unterschiedlichen Hofräumen. Die Grundrisse sind klar zониert und weisen wenig Verkehrsflächen auf. Dieser Projektansatz konnte die Jury überzeugen und löste die Vorgaben der Genossenschaft am besten. In einer Überarbeitung sollen die wenigen kritisierten Punkte, die primär die Stellung, Organisation und Geometrie des Hochhauses betreffen, optimiert werden.

Teilgebiet B18 (Siedlung Überlandstrasse)

Die bisher über dem Tunnelportal thronende und von mehreren Seiten stark lärmexponierte Siedlung Überlandstrasse, die aus zwei unterschiedlichen Bauetappen mit einem Brückenbauwerk über dem Portal besteht, wurde in einem erweiterten Wettbewerbsperimeter mituntersucht. Keine der Teilnehmenden konnte mit der bestehenden Bebauung eine befriedigende Lösung aufzeigen, die den neuen städtebaulichen Bedingungen mit der geplanten Parksituation sowie der weiterhin problematischen Lärmbelastung gerecht wird. Im Rahmen einer weitergehenden Studie wird der städtebaulich meistversprechende Projektansatz überprüft. Das für das Teilgebiet B18 prämierte Projekt *Mandelbrot* vom Büro *Fruehauf Henry & Viladoms*, Lausanne, *GMS Partner AG*, Zürich, und *DUO Architectes Paysagistes*, Lausanne, überrascht mit einem unerwarteten Befreiungsschlag: Durch gänzlichen Verzicht einer Überbauung des Tunnels gelingt es, den Überlandpark

räumlich an die Winterthurerstrasse anzubinden und überraschend eine grosszügige Verbindung des neuen Hochparks zum Strassen- oder Stadtraum herzustellen. Der neue Wohnraum wird neben dem Tunnel zur Überlandstrasse errichtet. Die restliche Ausnützung darf auf die Teilgebiete B18/B16 transferiert werden. Auf den aufwendigen Kraftakt der Tunnelüberbrückung kann so elegant verzichtet werden. Eine Umsetzung des Projektes ist erst anschliessend an die Realisierung des Tulpenwegareals (B15) nach 2028 vorgesehen. So sind in jedem Fall optimale Umsiedlungsoptionen vorhanden. Die GenossenschaftlerInnen erhalten an einer unserer künftigen Versammlungen Gelegenheit, sich grundsätzlich zur Frage der Weiterentwicklung dieser Siedlung zu äussern.

Im Rahmen einer Projektüberarbeitung sollen die beiden prämierten Projekte auf B15 und B18 von den Verfassern gut aufeinander abgestimmt werden.

Teilgebiet B16 (Siedlung Luegisland)

Auf dem Grundstück der Siedlung Luegisland wurden im Wettbewerb langfristige Szenarien aufgezeigt, welche die Gebietsentwicklung der nächsten zehn bis fünfzehn Jahre einbeziehen. Es wurde kein Projekt prämiert. In einem ersten Schritt bleibt diese Siedlung bis etwa 2035 mit günstigem Wohnraum bestehen. Um ein geeignetes Projekt zu finden, wird vermutlich ein separates Verfahren zu gegebener Zeit durchgeführt.

Hedingen

Neubau Schachenweg

Der Rohbau wurde im Sommer gemäss Terminplan abgeschlossen. Der Bau verlief bisher ohne nennenswerte Probleme. Das traditionelle Handwerkeressen fand Mitte Juli auf der Baustelle statt, musste jedoch leider witterungsbedingt in der Einstellhalle durchgeführt werden. Am offiziellen Aufrichtefest Ende August mit VertreterInnen der Gemeinde herrschten zum Glück bessere Wetterbedingungen, sodass dieses wunschgemäss im Aussenraum stattfinden konnte. Auch die Ausbaurbeiten schreiten bisher programmgemäss voran, sodass wir mit Freude und Zuversicht dem Bezug der zwölf Wohnungen im schönen Mehrfamilienhaus Mitte 2022 entgegenblicken. Die aktuelle Kostenprognose bewegt sich nach wie vor bei rund CHF 5.9 Mio. im Rahmen des Kostenvoranschlags.

Nordstrasse

Ersatzneubau Nordstrasse 174

Die beengten Platzverhältnisse dieser innerstädtischen Parzelle erforderten intensive nachbarrechtliche Verhandlungen, damit unter anderem die Baustelleninstallation gleichzeitig mit der Baustelle auf der Nachbarparzelle realisiert werden kann. Die Kostenkennzahlen für dieses kleine Haus mit dem für die Baugenossenschaft Süd-Ost üblichen Ausbaustandard bewegen sich – wie erwartet – in höheren Kategorien als gewohnt. Die Erstellungskosten (BKP 1-9) belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf CHF 4.53 Mio. inkl. MwSt.

Kurz nach Abschluss des Vorprojektes wurde Anfang Mai 2021 das Baugesuch eingereicht. Das Baubewilligungsverfahren dauerte bis Mitte Januar 2022 ungewöhnlich lange. Die

Ausschreibung der Bauarbeiten wird vor Ablauf der Rekursfrist in Angriff genommen, damit wie geplant im Mai 2022 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Rücksprachen mit den potenziellen Einsprechern lassen keine Einsprachen erwarten. Die neun Wohnungen des Neubaus sollen Ende 2023 bezugsbereit sein.

Probstei

Die Fassadensanierung konnte erfolgreich im Rahmen der vereinbarten Pauschale abgewickelt werden.



↖

Zweiter Rang, Projekt *Zilpzalp*: städtebauliche Qualität

Der Vogel *Zilpzalp* ist unscheinbar, was er mit seinem melodischen Gesang wettmacht. Gleich zwei Projekte tragen seinen Namen, die Nummer 2 und 3 der Rangliste. Das zweitplatzierte Projekt überzeugt durch die hohe Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzepts, die auf der Wohnungsebene leider nicht ganz gehalten werden konnte.

↑

Dritter Rang, Projekt *Zilpzalp*: Entwicklungsspielraum

Dem Projekt *Zilpzalp* wird «gutmütige Offenheit» attestiert, sowohl in städtebaulicher als auch in genossenschaftlicher Hinsicht. Der Vielfalt variabler Häusertypen mit runden Innenhöfen steht ein klarer grüner und gemeinschaftlicher Siedlungsschwerpunkt gegenüber. Die Kreissegmente fordern von den weitläufigen Wohnungen vorab im Wohn-Essbereich ihren Preis.

Finanzen

Urs Hauser, Präsident
Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Die Jahresrechnung liefert zusammen mit den Erläuterungen sowie der Geldflussrechnung fundierte Informationen über die finanzielle Lage der Baugenossenschaft Süd-Ost. Im folgenden Finanzbericht gehen wir, im Sinne eines kurzen Lageberichts, auf einige Besonderheiten des Geschäftsjahrs ein.

Aktiven

Die Höhe der liquiden Mittel befanden sich per Bilanzstichtag in einer guten Balance zu den laufenden Bauprojekten. Die verfügbaren Schwellenwerte auf unseren Bank- und Postkonten wurden nicht überschritten. Die Anlagekosten der Gebäude auf eigenem Boden sind im Berichtsjahr, bedingt durch die wertvermehrenden Massnahmen, leicht gestiegen.

Passiven

Im Berichtsjahr sind insgesamt vier Festhypotheken im Betrag von CHF 8.76 Mio. ausgelassen. Dank des Tiefzinsumfelds gelang es uns, diese mit äusserst attraktiven Konditionen bei mittleren Laufzeiten von vier bis neun Jahren zu refinanzieren. Der Zufluss von neuem Kapital in die Depositenkasse ist gegenüber dem Vorjahr leicht rückgängig. Dem aktuellen Stand der Depositenkasse von CHF 21.83 Mio. stehen unverpfändete Schuldbriefe in der Höhe von nominal CHF 41.08 Mio. gegenüber.

Den Genossenschaftsfonds konnten wir im Berichtsjahr gezielt dem Zweck entsprechend einsetzen. Wir haben in drei Fällen befristete

Mietzinsreduktionen beschlossen, bei denen die MieterInnen besonders hart von den Folgen des Covid-19-Virus betroffen waren.

Erfolgsrechnung

Betrieblicher Ertrag

Der betriebliche Ertrag hat im Vergleich zum Vorjahr leicht abgenommen. Die Mietzinsreduktion durch die Veränderung des Referenzzinssatzes im Jahr 2020 entfaltete im Berichtsjahr seine volle Wirkung.

Liegenschaftenunterhalt

Der Liegenschaftenunterhalt ist im Vergleich zum Vorjahr praktisch identisch ausgefallen. Es wurde erneut der steuerlich maximal zulässige Betrag in die Erneuerungsfonds eingelegt.

Betriebsergebnis vor Finanzerfolg

Der Personalaufwand ist im Jahr 2021 leicht gesunken. Im kommenden Jahr werden aufgrund der Splittung der Funktionen in der Immobilienbewirtschaftung sowie durch die zusätzliche personelle Verstärkung im baulichen Bereich die Personalkosten steigen. Nach dieser Entwicklung liegt der Personalaufwand in der Geschäftsstelle bei insgesamt 4.6 Vollzeitstellen. Die gute finanzielle Situation der Genossenschaft ermöglicht uns weiterhin, die maximal zulässige Summe von 1% der Anlagewerte der Gebäude abzuschreiben. Die Differenz zum Vorjahr in der Position «Abschreibungen Liegenschaften» erklärt sich durch die im Vorjahr zusätzlich getätigte Restabschreibung auf den ursprünglichen Landwert der Siedlung Nordstrasse in Zürich.

Betriebsergebnis vor Steuern

Unser durchschnittlicher Zinssatz des Fremdkapitals reduzierte sich deutlich in den vergangenen Jahren. Dank unserer Partizipation

an der Anleihe Nr. 62 der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger mit einem Volumen von CHF 16 Mio. im Jahr 2019 profitieren wir auch langfristig von sehr guten Bedingungen. Ein wichtiges Kriterium bei der Vergabe von Finanzierungen sind PartnerInnen mit übereinstimmenden Nachhaltigkeits- und Ethikprinzipien.

Jahresgewinn

Im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung unserer Genossenschaft wurde das Immobilieninvestitionskonto im Jahr 2021 zulasten der laufenden Rechnung um CHF 1 Mio. auf CHF 13.5 Mio. weiter erhöht. Aufgrund des begehrten Bodenmarktes und des hohen Anlageendrucks der Institutionellen ist es aber nach wie vor schwierig, Land und/oder Immobilien zu erwerben. Die Rücklagen erlauben uns aber aktiv zu werden, sobald sich dazu Gelegenheiten ergeben.

Der Vorstand beantragt, das Genossenschaftskapital im Jahr 2021 mit 1.25 % zu verzinsen. Dies entspricht dem höchstzulässigen Zinssatz gemäss Statuten. In die freiwilligen Gewinnreserven sollen CHF 500 000 eingelegt werden. Der verbleibende Überschuss ist auf das neue Jahr zu übertragen.

Bilanz per 31. Dezember 2021

AKTIVEN	2021 CHF	2020 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	4 598 211.11	4 212 736.86
Kurzfristige Anlagen als Liquiditätsreserve	194 486.20	194 466.75
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber MieterInnen	7 537.52	13 146.97
./.. Delkredere	- 5 652.75	- 4 376.50
Noch zu verrechnende Heiz-/Nebenkosten	336 587.45	301 669.10
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	586 309.10	241 310.65
Total Umlaufvermögen	5 716 878.63	4 958 953.83
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	96 872.00	95 699.20
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	71 500.15	99 511.80
Immobilien		
Landwert	15 329 649.00	15 329 649.00
Gebäude auf eigenem Boden	113 789 632.65	113 523 385.25
./.. Wertberichtigungen Immobilien	- 25 516 995.90	- 24 384 771.90
Gebäude im Baurecht	49 483 234.00	49 483 234.00
./.. Wertberichtigung für Heimfall	- 11 731 584.00	- 11 484 381.00
Bauland und Landreserven	1.00	1.00
Baukonten	5 259 993.85	2 033 318.35
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	11 000.00	3 000.00
Total Anlagevermögen	146 793 302.75	144 698 645.70
TOTAL AKTIVEN	152 510 781.38	149 657 599.53

PASSIVEN	2021 CHF	2020 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	333 350.00	333 350.00
gegenüber MieterInnen/GenossenschafterInnen	77 022.68	73 171.68
Passive Rechnungsabgrenzungen	2 108 073.35	2 083 277.20
Total kurzfristiges Fremdkapital	2 518 446.03	2 489 798.88
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Mietern/Genossensch. (Depositenk./Darlehen)	21 839 728.97	21 539 720.42
Hypotheken/Darlehen Dritte	72 629 775.00	72 963 125.00
Rückstellung Baunachträge Ersatzneubau Obsthalde	124 274.15	124 274.15
Erneuerungsfonds	31 008 631.60	29 508 831.05
Total langfristiges Fremdkapital	125 602 409.72	124 135 950.62
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	3 664 000.00	3 667 900.00
Genossenschaftsanteile ohne Wohnungen	397 800.00	398 800.00
Immobilien-Investitionskonto	13 500 000.00	12 500 000.00
Genossenschaftsfonds	404 206.35	361 141.85
Gesetzliche Gewinnreserve	835 000.00	835 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	4 478 718.00	3 978 718.00
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	739 387.58	820 123.89
Jahresgewinn	370 813.70	470 166.29
Total Eigenkapital	24 389 925.63	23 031 850.03
Total PASSIVEN	152 510 781.38	149 657 599.53

Erfolgsrechnung

für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr

	2021 CHF	2020 CHF
Betrieblicher Ertrag		
Liegenschaftenertrag		
Sollmietertrag	10 637 849.95	10 828 032.9
Nebenkostenverrechnungen	393 352.70	413 688.35
./. Leerstände	- 51 021.10	- 84 547.01
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	- 1 000.00	- 10 298.20
Übrige betriebliche Erträge	67 740.34	65 127.67
Total Betrieblicher Ertrag	11 046 921.89	11 212 003.76
Liegenschaftenerhalt		
Laufender Unterhalt	- 1 593 611.95	- 1 493 824.50
Erneuerungsfondseinlagen	- 2 271 663.00	- 2 270 297.00
Abgaben, Gebühren, Liegenschaftensicherungen	- 619 061.88	- 681 755.90
Nebenkostenaufwand	- 316 878.10	- 317 996.95
Personalaufwand Unterhalt	- 632 517.00	- 610 437.05
Total Liegenschaftenerhalt	- 5 433 731.93	- 5 374 311.40
Bruttogewinn	5 613 189.96	5 837 692.36
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	- 662 190.30	- 672 028.60
Verwaltungsaufwand	- 174 655.68	- 192 739.06
Genossenschaftler- / Kommunikationsaufwand	- 135 902.80	- 135 676.40
Sonstiger betrieblicher Aufwand	- 50 246.70	- 47 846.40
Abschreibungen Liegenschaften	- 1 379 427.00	- 1 570 060.50
Abschreibungen Mobilien	- 28 011.65	- 42 675.95
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	3 182 755.83	3 176 665.45
Finanzaufwand	- 1 259 380.99	- 1 435 587.11
Übriger Finanzertrag	7 029.26	3 563.05
Betriebsergebnis vor Steuern	1 930 404.10	1 744 641.39
Einlage Immobilieninvestitionskonto	- 1 000 000.00	- 1 000 000.00
Direkte Steuern	- 559 590.40	- 274 475.10
Jahresgewinn	370 813.70	470 166.29

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 wurden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

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

Bei grösseren Beträgen sind Bezüge aus der Depositenkasse innerhalb von 6 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 EinlegerInnen 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 GenossenschafterInnen 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	2021 CHF	2020 CHF
Baukonten		
Ersatzneubauten Teilgebiete B15 B16 B18, Zürich-Schwamendingen	938 762.70	415 817.40
Neubau Schachenweg, Hedingen	3 638 986.80	974 651.90
Ersatzneubau Nordstrasse, Zürich-Wipkingen	376 662.25	130 092.40
Flachdachsanie rung Siedlung Schauenberg, Zürich-Affoltern	305 582.10	299 082.10
Umbau Gewerbe in Wohnung Siedlung Fliederstrasse, Hedingen	0.00	178 642.90
Fassadensanie rung Siedlung Probstei, Zürich Schwamendingen	0.00	35 031.65
Total Baukonten	5 259 993.85	2 033 318.35
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	887 549.25	866 039.35
HK/NK-Akontozahlungen	407 729.00	406 941.00
Abgrenzung für Tankrevisionen etc. (HK-Abrechnungen)	236 407.00	223 488.60
Abgrenzung für Steuerrestanzen	202 007.35	120 000.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	374 380.75	466 808.25
Total passive Rechnungsabgrenzungen	2 108 073.35	2 083 277.20
Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	22 051 591.00	20 569 844.00
Ordentliche Einlagen	1 483 113.00	1 481 747.00
Entnahme für Fassade Siedlung Probstei	- 771 862.45	0.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar	7 457 240.05	6 668 690.05
Ordentliche Einlagen	788 550.00	788 550.00
Bestand am 31. Dezember	31 008 631.60	29 508 831.05
Wertberichtigung für Heimfallentschädigung		
	Einlage in CHF	
Schauenberg	197 000.00	10 794 366.00
Bodenacker	50 203.00	937 218.00
Bestand am 31. Dezember	11 731 584.00	11 484 381.00

	2021 CHF	2020 CHF
Entschädigung der Organe		
Vorstand (im Personalaufwand Verwaltung enthalten)		
– Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungs- reglement der Stadt Zürich	86 932.00	86 913.00
– Entschädigung für bauliche Aktivitäten wie Bauleitung und Projektaufträge	61 503.50	66 244.50
– Entschädigung für weitere Tätigkeiten	3 060.00	11 697.50
Total Entschädigung der Organe	151 495.50	164 855.00
Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft) (im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten)	9 800.70	12 439.35
Zinsaufwand		
Baurechtszinsen	221 166.95	246 068.00
Verzinsung Depositenkasse	270 399.90	288 199.75
Übrige Darlehens-/ Anleihens-/ Hypothekarzinsen	767 814.14	901 319.36
Total Zinsaufwand	1 259 380.99	1 435 587.11

	2021	2020
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)		
Die Stellen bestanden am Bilanzstichtag aus 4 Mitarbeitern in der Geschäftsstelle und 4 Mitarbeitern im Unterhalt sowie 20 weiteren beschäftigten Personen in Nebenämtern.	zwischen 10 und 50	zwischen 10 und 50
	2021 CHF	2020 CHF
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge	4 064 246.31	4 945 946.17
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Nettobuchwert der verpfändeten Liegenschaften	141 353 935.75	142 467 115.35
darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell	145 247 000.00	145 247 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	102 772 000.00	104 372 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherung der Baurechtszinsen	1 390 000.00	1 390 000.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	41 085 000.00	39 485 000.00
in Anspruch genommene Kredite	72 963 125.00	73 296 475.00
Firma und Sitz: Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich		
Unternehmensidentifikation: CHE-101.354.760		

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

per 31. Dezember 2021

	2021 CHF	2020 CHF
Gewinnvortrag	739 387.58	820 123.89
Jahresgewinn	370 813.70	470 166.29
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	1 110 201.28	1 290 290.18
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	0.00
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	500 000.00	500 000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile mit 1.25 %	50 846.75	50 902.60
Vortrag auf neue Rechnung	559 354.53	739 387.58
Total verfügbarer Bilanzgewinn	1 110 201.28	1 290 290.18

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

Präsident: Urs Hauser



Finanzverantwortlicher: Fabio Brunetto





Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Fondsrechnungen der Baugenossenschaft Süd-Ost für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2022

Beilage:

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

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2021

Liegenschaft	Anzahl Whg./EFH	Bezug	Anlagekosten Buchwert inkl. Land	Anlagekosten Landwert	Netto- Anlagewert	Gebäude- versicherungs- wert
Tulpenweg		Rückbau	403 471	403 471	0	0
Luegisland	54	1949	5 637 561	154 332	5 483 229	12 520 000
Überlandstrasse	30	1981	6 328 500	151 230	6 177 270	10 843 400
Wehntalerstrasse	53	1948	7 170 126	157 635	7 012 491	15 585 000
Obsthalde	45	2017/2018	24 767 000	115 800	24 651 200	22 280 000
Primel/Erchenbühl	18	1950	2 611 605	71 000	2 540 605	4 730 000
Affoltern am Albis	46	1968	6 496 399	527 814	5 968 585	11 804 000
Im Holzerhurd 46–52	105	1971/2013	29 549 640	2 281 783	27 267 858	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	39 436 838	0	39 436 838	67 415 000
Hedingen	52	1992	16 056 486	1 018 443	15 038 043	18 612 100
Probstei	53	1999	21 828 716	7 475 979	14 352 737	16 741 200
Bodenacker	32	2002	10 046 396	0	10 046 396	11 440 000
Nordstrasse	3		756 413	189 103	567 310	825 000
Wehntalerstr. 395/397	2	1929	1 242 240	310 560	931 680	1 254 000
Total	710		178 336 268	15 329 649	163 006 619	227 854 700

Überbautes Land (ohne Land im Baurecht)

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

Landwirtschaftliches Land

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

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2021

Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern

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



2



3



4



5



6



7



8



9

Wohnungen
in Einfamilienhäusern

übrige Mietobjekte

4-5 Zimmer	5 Zimmer	Total Wohnungen	Autoabstellplätze in Garagen	Autoabstellplätze im Freien	Bastelräume	gewerbliche Räume
5		53	4	30	5	3
		45	47		4	2
		54			1	
		18	5	1	2	
		46	23	18	4	
		105	65		2	
		16	5	10		3
	1	1				
		200	199	43	21	6
		30	32	3	2	
		52	65	2	27	
		53	51		12	
		32	31		9	
		3				
1	1	2				
6	2	710	527	107	89	14

Leerstehende Wohnungen
am 31. Dezember 2021: 0

Leerstehende EFH
am 31. Dezember 2021: 0



10



11



12



13



14



15



↖

Es ist soweit:

Dass fast alles perfekt planbar ist, beweist Michael Hauser, ehemaliger Winterthurer Stadtbaumeister (l.), der seit 2018 die Baugenossenschaft Süd-Ost bei der Planung des Architekturwettbewerbs begleitet hat. Fachjurymitglieder, hier Architekt Jakob Steib (m.) und Architektin Zita Cotti (r.), begutachten ein konkretes Projekt.

↑

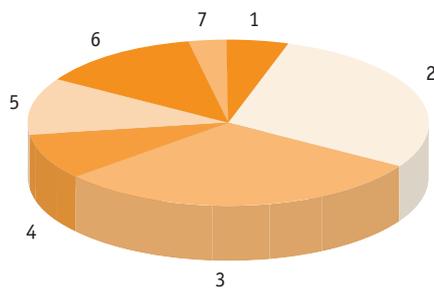
Akribische Prüfung:

52 Teams haben sich für den Architekturwettbewerb beworben, 12 konnten ein Projekt einreichen, was der Jury immer noch eine beachtliche Auswahl bot. Nach dem prüfenden Blick des Architekten und Jurymitglieds Philipp Esch zu urteilen, dürfte ihr dennoch kaum ein wichtiges Detail entgangen sein.

Geldflussrechnung 2021

		2021 CHF	2020 CHF
Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis		370 813.70	470 166.29
Abschreibungen		1 407 438.65	1 612 736.45
Zuweisungen in Erneuerungsfonds		2 271 663.00	2 270 297.00
Zuweisung in Immobilieninvestitionskonto		1 000 000.00	1 000 000.00
Zu-/Abnahme Forderungen und Festgelder		- 27 452.10	33 393.63
Zu-/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital		3 851.00	- 10 595 474.00
Zu-/Abnahme Aktive Abgrenzungen		- 344 998.45	1 183 751.25
Zu-/Abnahme Passive Abgrenzungen		24 796.15	- 187 133.25
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		4 706 111.95	- 4 212 262.63
Investitionstätigkeit			
Investitionen in Sachanlagen	a	- 3 759 170.30	- 1 825 667.35
Investitionen in Mobilien		0.00	0.00
Desinvestitionen von Sachanlagen	b	266 247.40	222 201.00
Desinvestitionen/Investitionen von Finanzanlagen		- 1 172.80	- 993.60
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		- 3 494 095.70	- 1 604 459.95
Finanzierungsbereich			
Finanzierung durch Hypotheken/Darlehen	a	0.00	0.00
Definanzierung von Hypotheken/Darlehen	b	- 333 350.00	- 333 350.00
Zu-/Abnahme der Depositenkasse		300 008.55	1 157 353.11
Zu-/Abnahme des Genossenschaftskapitals		- 13 500.00	- 8 400.00
Abnahme Rückstellung Ersatzneubau Obsthalden		0.00	- 16 018.30
Zu-/Abnahme Genossenschaftsfonds		43 064.50	43 147.00
Definanzierung/Finanzierung durch Fondsentnahmen		- 771 862.45	0.00
Definanzierung durch Verzinsung Anteilscheine		- 50 902.60	- 61 160.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		- 826 542.00	781 571.81
Total Geldzufluss (+) -abfluss (-)		- 385 474.25	- 5 035 150.77
Flüssige Mittel am Jahresbeginn		4 212 736.86	9 247 887.63
Geldzufluss (+) Geldabfluss (-)		385 474.25	- 5 035 150.77
Flüssige Mittel am Jahresende		4 598 211.11	4 212 736.86

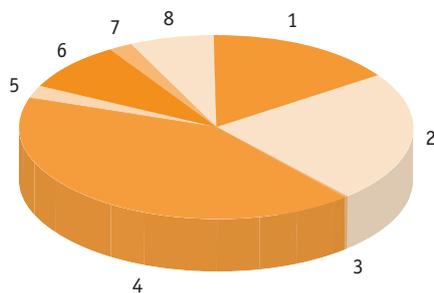
Verwendung des Mietfrankens



1 Steuern	5.07 %
2 Unterhalt, Reparaturen, Abgaben	28.26 %
3 Erneuerungsfondszuweisung	29.62 %
4 Verwaltung, übrige Kosten	9.26 %
5 Kapital- und Baurechtszinsen	11.34 %
6 Abschreibungen	12.74 %
7 Betriebserfolg	3.36 %

Total **100.00 %**

Aufteilung Fremdkapital

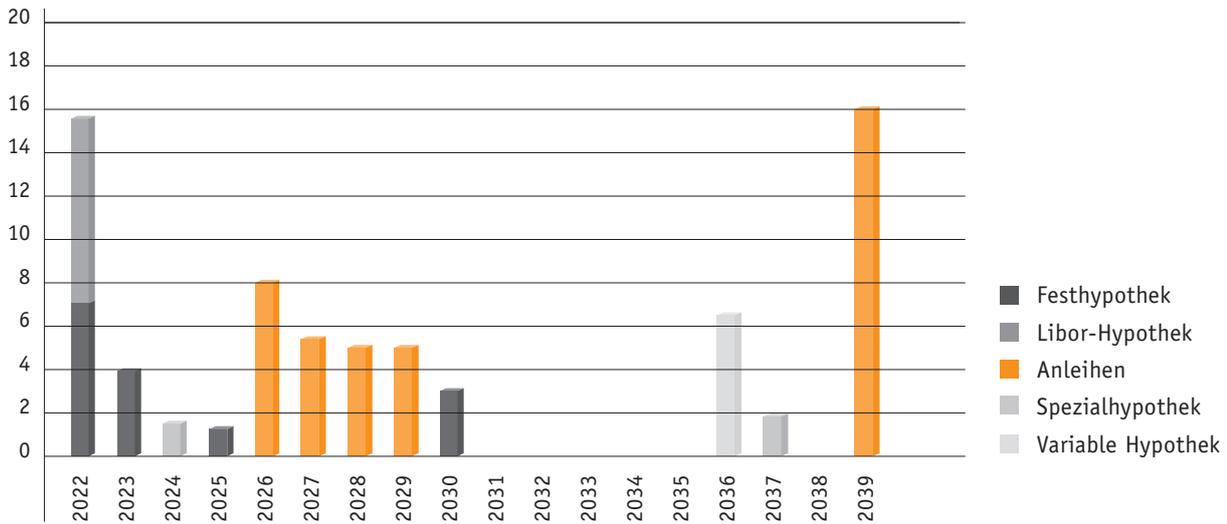


1 Zürcher Kantonalbank	15.69 %
2 Depositenkasse	22.96 %
3 übriges kurzfristiges FK	0.35 %
4 EGW-Anleihe	41.41 %
5 Bank Cler	2.10 %
6 Raiffeisenbank	8.72 %
7 Fonds de roulement	1.93 %
8 Ferd. Matt Stiftung	6.83 %

Total **100.00 %**

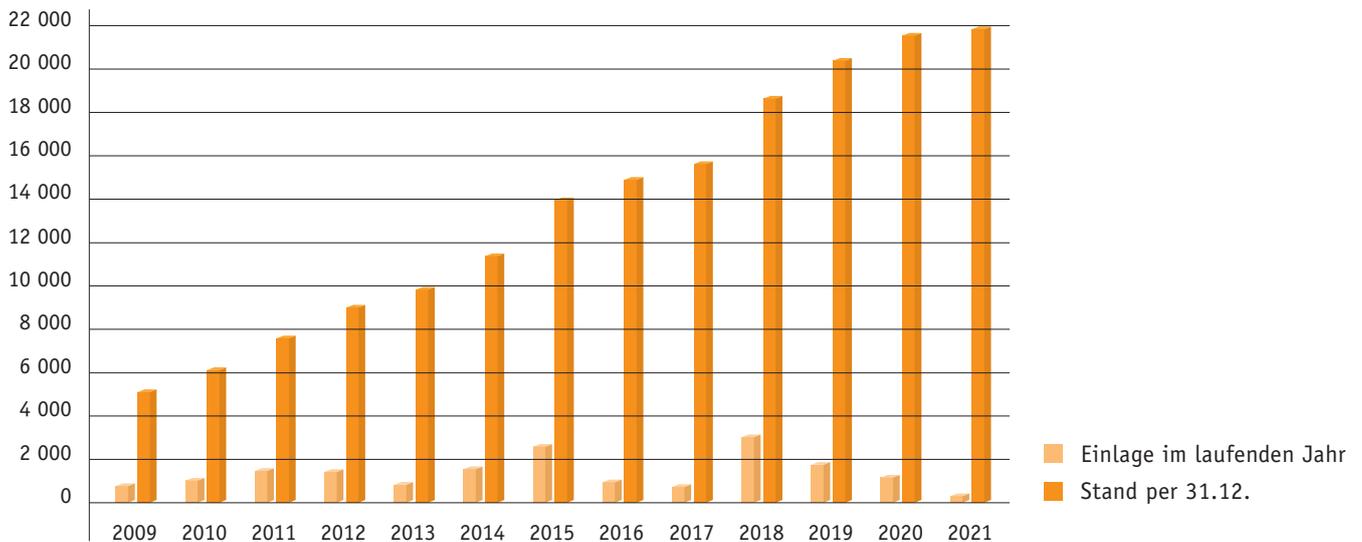
Anschlussfinanzierungen nach Fälligkeitsjahr und Art

Mio. CHF



Entwicklung der Depositenkasse seit 2009

Tausend CHF



Genossenschaftsorgane

Vorstand

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

Revisionsstelle

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Ostschweizerische Treuhand Zürich AG Markus Harsch | <ul style="list-style-type: none"> Leitender Revisor | <ul style="list-style-type: none"> Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich |
|---|---|---|

Geschäftsstelle

Geschäftsführer

Fabio Brunetto

044 325 30 45

Leiter Bau

Andreas Billeter

044 325 30 41

Leiter Unterhalt

André Mäder

044 325 30 49

Immobilienbewirtschafterin

Clarissa Opprecht

044 325 30 40

Sachbearbeiterin

Fränzi Mändle

044 325 30 40

Hauswartung (vollamtlich)

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

Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Siedlung Obsthalde

Peter Knobel, Obsthaldenstrasse 141, 8046 Zürich

Siedlung Affoltern am Albis

Martin Wyser, Seewadelstr. 6, 8910 Affoltern am Albis

Siedlung Schauenberg

Valentin Mäder, Lerchenhalde 57, 8046 Zürich

Siedlung Hedingen

Michèle Hasler, Fliederstr. 5, 8908 Hedingen

Siedlung Probstei

Yasmin Gubser Kuster, Probsteistr. 117, 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 gewerbliche MieterInnen empfehlen sich:

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

Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft Süd-Ost

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

Lektorat: Barbara Tänzler, Text am Wasser, Zürich

Gestaltung und Realisation: Thomas Lehmann, Graphic Design, Zürich

Visualisierungen: TeilnehmerInnen Projektwettbewerb

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