



Wichtigstes in Kürze

Portfolio

Anzahl Liegenschaften MFH/EFH	91/10
Anzahl Wohnungen	730
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF 200 606 461
Liegenschaften (Nettobuchwert)	CHF 159 456 908

Finanzen

	CHF
Sollmietertrag (inkl. NK)	11 636 850
Jahresgewinn	533 344
Bilanzsumme	164 729 356
Genossenschaftsanteile	4 165 700
Eigenkapital	28 386 406
Fremdkapital	136 342 950
Erneuerungsfonds	38 167 202
Depositenkasse	22 923 319

Inhalt

Jahresbericht 2024

4	Geschäftsbericht 2024
6	Bericht: Unsere «Manchmal-doch-nicht-so-fern-Wärme»
9	Geschäftskommission
12	Planungs- und Baukommission
18	Finanzen

Jahresrechnung 2024

20	Bilanz 2024
22	Erfolgsrechnung 2024
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 2024
34	Verwendung des Mietfrankens / Aufteilung Fremdkapital
35	Anschlussfinanzierungen / Depositenkasse
36	Genossenschaftsorgane
37	Geschäftsstelle
38	Vorsitzende der Siedlungskommissionen
39	Als gewerbliche Mieterschaft empfehlen sich /
	Impressum

Titelbild:

Gartenhaus in der Neubausiedlung Tulpenweg

Die gestapelten Maisonette-Wohnungen sind über einen gemeinschaftlichen Hof und einen begrünten Laubengang erschlossen. Das auskragende Dach trägt Photovoltaik-Zellen und sorgt für eine nachhaltige Energiegewinnung.

Geschäftsbericht 2024

Urs Hauser, Präsident

Was bedeutet Nachhaltigkeit? Der Bundesrat schreibt in seinem Strategiepapier *Nachhaltige Entwicklung 2030* Folgendes: «Eine nachhaltige Entwicklung ermöglicht die Befriedigung der Grundbedürfnisse aller Menschen und stellt eine gute Lebensqualität sicher, überall auf der Welt sowohl heute wie auch in Zukunft. Sie berücksichtigt die drei Dimensionen – ökologische Verantwortung, gesellschaftliche Solidarität und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit – gleichwertig, ausgewogen und in integrierter Weise [...]»

Ich bin der festen Überzeugung, dass die Baugenossenschaft Süd-Ost nachhaltig und zukunftsorientiert unterwegs ist. Wohnen ist ein zentrales Grundbedürfnis, und ein Zuhause, in dem man sich wohl fühlt, trägt wesentlich zu einer guten Lebensqualität bei. Als Baugenossenschaft setzen wir alles daran, heute wie auch in Zukunft möglichst vielen Menschen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Ökologische Verantwortung, gesellschaftliche Solidarität und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sind zentrale Pfeiler unseres Leitbilds.

Wir sind dank unseres sehr guten finanziellen Fundaments tatsächlich in der Lage, die anstehenden Grossprojekte zu stemmen. Im Bereich Umweltschutz haben wir eine Strategie entwickelt, die unsere Ziele und Massnahmen für ressourcenschonendes Bauen und Bewirtschaften definieren. Im Vordergrund stehen für uns die Minimierung des Energiebedarfs und der Treibhausgasemissionen, die umweltschonende Erstellung und der energieeffiziente Betrieb der Liegenschaften, eine klimafreundliche

Mobilität und die Förderung der Biodiversität. Im Berichtsjahr konnten wir in diesen Bereichen verschiedene Massnahmen umsetzen.

Wir planen und bauen für die Zukunft. Ich freue mich sehr auf unsere wegweisenden Projekte. Erwähnen möchte ich hier insbesondere die Erneuerung der Siedlung am Tulpenweg, aber auch die Möglichkeit, in Hedingen weitere Wohnsiedlungen zu erstellen. Hier entsteht nachhaltiger, der Spekulation entzogener Wohnraum. Wir dürfen stolz darauf sein, diesen Lebensraum so zu gestalten, dass er auch unseren (Ur-)Enkelkindern ein lebenswertes Zuhause bieten kann.

Ich möchte allen, die die Ziele der BG Süd-Ost unterstützen – unseren Bewohner*innen, unseren Partnern, unserem Team unter der Leitung von Fabio Brunetto und meinen Kolleg*innen im Vorstand – für ihre wertvolle Arbeit danken.



Nachhaltigkeit auf dem Dach

Die Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit mit André Mäder, Natasha Shea, Andreas Billeter und Irene Strickler (v.l.n.r.) auf dem Flachdach der Siedlung Schauenberg. Hier wird eine Photovoltaik-Anlage installiert, die in die bestehende Dachbegrünung integriert wird.

Unsere «Manchmal-doch-nicht-so-fern-Wärme»

Natasha Shea, Vorsitzende Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit

Ein wesentlicher Bestandteil der 2023 von der BG Süd-Ost festgelegten Nachhaltigkeitsstrategie ist das Ziel, bis 2033 alle fossilen Heizungen (Öl und Gas) in den Liegenschaften durch Heizanlagen mit erneuerbaren Energien zu ersetzen. Stand Ende 2024 trifft dies auf rund zwei Drittel aller Wohnungen zu.

Aktuell werden in unseren Siedlungen zwei Möglichkeiten zur nachhaltigen Wärmeerzeugung genutzt. Eine davon ist Erdwärme, die mittels tief in den Boden eingelassener Erdsonden in die Häuser geleitet wird. Dieses System ist in den Wohnungen Im Holzerhurd 48–52 bereits seit deren Errichtung in Betrieb. Das Nachbargebäude Im Holzerhurd 46 wird bis Mitte 2025 ebenfalls eine Erdsondenheizung erhalten.

Die zweite Option ist Fernwärme. In unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist Fernwärme, sofern verfügbar, die bevorzugte Variante der BG Süd-Ost. Sie ist bereits gut etabliert: Die Schwamendinger Siedlungen Probstei, Luegisland und Überlandstrasse sowie die Hedinger Siedlung Schachenweg und die 2024 errichtete Siedlung Nordstrasse sind alle an Fernwärmenetze angeschlossen. Die Siedlung Tulpenweg, die am Überlandpark entsteht, wird ebenfalls am Fernwärmenetz angeschlossen.

Direktanschluss

Endnutzer*innen bemerken hauptsächlich zwei Dinge bei einem Heizsystem: ob es zuverlässig funktioniert und wie viel es kostet. Woher die Heizenergie kommt, wird von aussen selten bemerkt, es sei denn, man darf einen Blick in den Technikraum werfen. Für die Bewohner*innen der Schwamendinger Siedlungen mag das an-

ders sein. Ihre Häuser sind direkt an das Fernwärmenetz Zürich-Nord angeschlossen, das von der Kehrrechtverwertungsanlage (KVA) Hagenholz gespeist wird. Deren hoher Kamin ist im gesamten Quartier oder beim Vorbeifahren auf der nahegelegenen Autobahn gut sichtbar.

Grob vereinfacht funktioniert das Fernwärmenetz Zürich-Nord in drei Schritten: Zunächst werden Hauskehrrecht sowie Abfälle aus Bauwirtschaft, Industrie und Gewerbe in der KVA Hagenholz ohne die Zufuhr von Brennstoffen wie Öl und Gas verbrannt. Die dabei entstehenden Rauchgase werden in Dampfkesseln gesammelt und geben ihre Wärme über Heizflächen an zugeführtes Speisewasser ab. In einem dritten Schritt gelangt der so erzeugte Wasserdampf in die Energiezentrale, von wo aus Wärme in Form von Wasser oder Dampf durch gedämmte Rohrleitungen in einer Endtemperatur zwischen 90°C und 120°C zu den Siedlungen geleitet wird und unter anderem das hausinterne Heizsystem speist.

Obwohl bei Fernwärme zuerst an Kehrrechtverbrennung gedacht wird, nutzt die Stadt Zürich dazu verschiedene Energiequellen wie Seewasser, Kläranlagen oder Holz. Insgesamt ist in der Stadt Zürich circa ein Drittel der Haushalte schon an einem Fernwärmenetz angeschlossen. Bis 2040 soll dieser Anteil auf mindestens 60% steigen.

Robust und wartungsarm

Fernwärme ist nicht nur aufgrund ihrer Energiegewinnung nachhaltig, sondern bietet auch ein robustes und extrem wartungsarmes Heizsystem. Unser Leiter Unterhalt, André Mäder, hat in seinen 25 Berufsjahren im Gebäudeunterhalt für verschiedenste Baugenossenschaften in Zürich nur einen einzigen Unterbruch des Fernwärmenetzes Zürich-Nord erlebt.



Das Fernwärmenetz Zürich-Nord macht den nachhaltigen Heizkreislauf für die Bewohner*innen der Schwamendinger Siedlungen der BG Süd-Ost greifbar, da sie sozusagen mit ihrem eigenen Abfall heizen. Sobald der Kehrichtwagen abfährt, ist klar, wohin der Müll gebracht wird und welcher wertvolle Nutzen daraus entsteht.

Detaillierte Einblicke in den Betrieb der KVA Hagenholz erhalten – jetzt QR-Code scannen.



Effizienter Umstieg auf Erdwärme

Im Rahmen der Modernisierung und der Umstellung auf Erdwärme im Hochhaus Im Holzerhurd 46 wurden 28 Erdsonden bis in eine Tiefe von 300 Metern gebohrt. Trotz des steilen Geländes und der erschwerten Zugänglichkeit konnten die Arbeiten innerhalb eines Monats abgeschlossen werden.



Bohrarbeiten für die neue Heizlösung

Ein Spezialist führt die Tiefenbohrung für die Erdsonden durch – die Basis für die neue Heizlösung. Die Heizsaison 2024/25 war die letzte mit Öl; künftig wird das Gebäude mit Erdwärme beheizt.

Geschäftskommission

Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Geschäftsjahr 2024

2024 setzte die Geschäftskommission ihren Fokus auf die strategische Optimierung des Hypothekenportfolios, um die Finanzierung des Projekts Tulpenweg vorzubereiten. Dank der verbesserten Rahmenbedingungen – die Schweizerische Nationalbank hat den Leitzins zuletzt mehrfach gesenkt – blicken wir zuversichtlich auf die bevorstehende Finanzierungsrunde.

Trotz gestiegenem Gebäudeversicherungsindex und erhöhtem Referenzzinssatz hat die BG Süd-Ost im Berichtsjahr auf eine weitere Mietzinsanpassung verzichtet. Obwohl die veränderten Bau- und Zinskosten spürbar sind, konnte unsere Finanzplanung umgesetzt werden. Details hierzu finden Sie im Bericht Finanzen auf den Seiten 18 und 19. Im Zuge der Veränderungen des Referenzzinssatzes wurde auch der Zinssatz der Depositenkasse auf 1,75 % angehoben. Für das kommende Jahr erwarten wir jedoch eine Senkung, die diese Erhöhung wieder rückgängig machen wird.

Auch im Akquisitionsbereich war 2024 ein sehr erfolgreiches Jahr: Mit dem Erwerb zweier Anrainer-Liegenschaften, einem Einfamilienhaus in Hedingen und der zweiten Hälfte des Doppel Einfamilienhauses in Zürich-Affoltern, konnte Potenzial für spätere Siedlungserweiterungen geschaffen werden. Besonders erfreulich war zudem, dass die Gemeinde Hedingen sowie einzelne Grundeigentümer*innen uns wegen einer Partnerschaft für die Entwicklung eines Areals an attraktiver Lage im Zentrum angefragt haben. Hier werden wir demnächst mehrere Liegenschaften übernehmen und langfristig bezahlbaren Wohnraum realisieren können.

Ein wichtiger Meilenstein ist der Abschluss der ergänzenden Vereinbarung zum enteignungsrechtlichen Vertrag mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) und der Stadt Zürich für die Siedlung Tulpenweg. Diese Vereinbarung wird zu Beginn des kommenden Jahres einen bedeutenden ausserordentlichen Ertrag generieren.

Vermietung und Mitglieder

Planmässig zum 1. April 2024 erfolgte der Erstbezug des Neubaus an der Nordstrasse 174 in Zürich-Wipkingen. Wir heissen die neuen Bewohner*innen nochmals herzlich willkommen und wünschen ihnen weiterhin viel Freude in ihrem neuen Zuhause. Besonders erfreulich war auch die Gründung der neuen Siedlungskommission (Siko) Nordstrasse, die bereits erste Aktivitäten initiiert hat.

Auch die anderen Sikos leisteten im Berichtsjahr wieder einen wichtigen Beitrag für das Gemeinschaftsleben, indem sie zahlreiche, tolle Veranstaltungen organisierten. Dafür danken wir ihnen herzlich.

Zusätzlich zum Neubau gab es im letzten Jahr 42 Kündigungen bzw. Wiedervermietungen von Wohn- und Gewerbeobjekten – darunter 20 interne Wohnungswechsel sowie vier Umschreibungen aufgrund von Trennungen, Umzügen in ein Altersheim oder Todesfällen. Der Mitgliederbestand wuchs im Jahr 2024

um 22 Personen. Wir begrüßen die neuen Mitglieder herzlich in der BG Süd-Ost.

Anzahl Mitglieder am 1.1.2024	844
Eintritte	50
Austritte	28
Mitgliederbestand am 31.12.2024	866

Personal

2024 wurde das Hauswartteam mit Antonino Genovese und Giacomo Cardinale verstärkt. Ihre frischen Perspektiven bereichern das Team, und wir wünschen ihnen weiterhin viel Erfolg in ihren neuen Aufgaben. Mit dieser Verstärkung können wir aktuelle Anforderungen bewältigen und uns gezielt auf den Übergang durch bevorstehende Pensionierungen von mehreren Mitarbeitenden im Regiebetrieb vorbereiten.

Zudem wurde die neue Position Kommunikationsleiter*in geschaffen, um die interne und externe Kommunikation der BG Süd-Ost zu stärken. Bisher wurden diese Aufgaben teilweise extern begleitet. Mit Stefanie Schweizer konnten wir diese wichtige Rolle gegen Ende des Berichtsjahrs erfolgreich besetzen. Wir freuen uns auf eine produktive und inspirierende Zusammenarbeit.

Dienstjubiläen

Im Berichtsjahr gab es erstmals seit langer Zeit kein Jubiläum zu feiern.

Ein herzliches Dankeschön gilt allen Mitarbeiter*innen und Gremienmitgliedern für ihren Einsatz und ihr Engagement für die BG Süd-Ost.



Photovoltaik und Dachbegrünung – ein perfektes Duo

Die Siedlung Schauenberg wird in Kürze mit einer Photovoltaikanlage nachgerüstet. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, diese mit der bestehenden extensiven Dachbegrünung zu kombinieren.

Lange Zeit mussten wir uns zwischen einem begrünten Dach oder einem Dach mit einer Photovoltaikanlage entscheiden. Mittlerweile wird sogar eine Kombination der beiden Dachsysteme aktiv gefördert: Eine Dachbegrünung kann die Effizienz einer Photovoltaikanlage erhöhen, da sie eine Überhitzung der Anlage verhindert, was sich wiederum positiv auf deren Leistung auswirkt.

Planungs- und Baukommission

Andrea Barben, Präsident der Planungs- und Baukommission

Neubauten und Renovationen

Das wichtigste Thema im Geschäftsjahr war für die Planungs- und Baukommission (PBK) in Zusammenarbeit mit den Planer*innen und die Entwicklung des Bauprojekts für die Neubauten am Tulpenweg, einschliesslich der erforderlichen Unterlagen und detaillierten Präzisierungen für die architektonische und konstruktive Ausarbeitung. Am Ende dieser Phase bietet Anfang 2025 der Kostenvoranschlag für das Bauprojekt noch begrenzte Möglichkeiten für Projektanpassungen und Preiskorrekturen. Wie zu erwarten war, hat sich die Teuerung deutlich auf die Baupreise ausgewirkt und zu wichtigen strategischen Diskussionen innerhalb der PBK geführt. Die BG Süd-Ost strebt an, ihren bewährten Qualitätsstandard bezüglich Materialien und Konstruktionen bei den Neubauten weitgehend beizubehalten: Wir sind überzeugt, dass die Berücksichtigung aller Kosten eines Gebäudes – von der Planung bis zum Rückbau – langfristig zu unserem Erfolg beiträgt.

Im Jahr 2024 konnten unerwartet mehrere erfreuliche Neuakquisitionen in unseren bestehenden Siedlungen Furttalstrasse, Zürich-Affoltern und Fliederstrasse, Hedingen, getätigt werden. Wir werden im neuen Geschäftsjahr die Langzeitplanung anpassen, um die Auswirkungen der Grundstückserweiterungen zu berücksichtigen.

Gestaltungsplan Überlandpark

Die unklare Definition des gewachsenen Terrains im Gestaltungsplan Überlandpark führte zu zu-

sätzlichem Aufwand für das Planungsteam. Ein drohender Planungsstopp am Tulpenweg (B15) konnte jedoch verhindert werden, sodass der Zeitplan eingehalten blieb. Parallel dazu wollen wir 2025 im Bereich des Tunnelportals an der Überlandstrasse (B18) eine klarere baurechtliche Grundlage für die Bebauung schaffen. Um dafür mehr Zeit zu gewinnen, wird die ausserordentliche GV zum Abbruch und zum Planungskredit für dieses Teilgebiet verschoben.

Siedlung Tulpenweg (Teilgebiet B15)

Die Architekt*innen haben das Projekt engagiert und konsequent anhand zahlreicher aussagekräftiger Architekturmodelle weiterentwickelt. Der Kostenvoranschlag wird für die Abstimmung des Projektierungskredits bis zur ausserordentlichen GV vorliegen und eine solide Entscheidungsgrundlage für die Freigabe des Baukredits durch die Genossenschafter*innen bieten.

Da die Stadt den Vorentscheid zum gewachsenen Terrain negativ beurteilte, konnte die Bauprojektphase erst nach einer Überarbeitung des Vorprojekts beginnen. Die Baueingabe verzögerte sich dadurch um mehrere Wochen. Es ist unklar, wann die Baubewilligung vorliegen wird. Aus diesem Grund wird die ausserordentliche GV über den Baukredit so weit wie möglich hinausgezögert (von März auf Sommer 2025), ohne den geplanten Zeitpunkt für den Baustart zu beeinflussen.

Die enteignungsrechtliche Vereinbarung mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) und der Stadt Zürich kann Anfang 2025 unterzeichnet werden. Dadurch wird der Genossenschaft im Folgejahr ein Betrag von rund CHF 6 Mio. zufließen.

Angesichts der Grösse des Projekts wurde das übliche Budget für Kunst am Bau, das normalerweise 1 % der Gebäudekosten beträgt,

halbiert. Zudem haben wir beschlossen, mit Simone Müller, eine erfahrene Organisatorin im Bereich Kunst, ein schlankes Auswahlverfahren durchzuführen. Eine Jury, bestehend aus Fachleuten und Vertreter*innen der BG Süd-Ost, wird die Wettbewerbsbeiträge bewerten.

Siedlung Überlandstrasse (Teilgebiet B18)

Das öffentliche Interesse an einem Fuss- und Radweg von der Einhausung zur Winterthurerstrasse im nicht mehr überbauten Hang der Siedlung Überlandstrasse wurde mit einem Eintrag des Tiefbauamts Zürich (TAZ) im Richtplan festgehalten. Das ist eine wesentliche Grundlage für eine Anpassung der Terrainsituation bei einem Ersatzneubau auf diesem Teilgebiet. Eine neue Festlegung der Terrainsituation könnte durch eine Strassenbaueingabe oder eine Gestaltungsplanänderung erfolgen. Welcher Weg zielführender ist und weniger Risiken birgt, werden wir im Geschäftsjahr 2025 klären. Danach werden die aufgegleisten Studien zu Kosten, Lärm, Statik und Landschaft zuhanden der ausserordentlichen GV zum Abbruch und Planungskredit fertiggestellt.

Nordstrasse

Ersatzneubau Nordstrasse 174

Der Bezug der neun attraktiven Wohnungen im kleinen Mehrfamilienhaus in Zürich-Wipkingen erfolgte im April 2024. Der Tag der offenen Tür am 15. März wurde von den Bezüger*innen und Nachbar*innen sehr geschätzt.

Die Bauabrechnung schliesst mit CHF 4 804 545 unter dem teuerungsbereinigten Kostenvorschlag von CHF 5 227 598 ab.

Aufgrund der sorgfältigen Planung und Ausschreibung der Architekt*innen gab es keine Nachforderungen von Unternehmen. Als Dank

wurde den Architekt*innen ein Teil der Teuerung als Honoraranspruch anerkannt.

Obsthalde

Umbau Gemeinschaftsraum Obstistübli

Infolge des aufgetretenen Wasserschadens nach Abschluss der Bauarbeiten wurde die Bauabrechnung mit Zusatzkosten von CHF 41 500 bei der Sanierung korrigiert und schliesst neu mit CHF 176 050 rund 17% über dem Budget von CHF 150 000 ab. Wir hoffen, dass die Bewohner*innen der Siedlungen Wehntalerstrasse und Obsthalde Freude am neu gestalteten Raum haben und das schön renovierte Lokal in Zukunft fleissig nutzen werden.

Hedingen

Sanierung Siedlung Fliederstrasse

Die Analyse des Zustands zeigte keinen dringenden Sanierungsbedarf. Allerdings wurde ein Mangel bei der Brandsicherheit der Tiefgarage festgestellt, sodass weitere Untersuchungen nötig sind. Zudem wird geprüft, ob die Siedlung Fliederstrasse im Zuge der Garagensanierung mit Ladestationen für E-Autos und einem Fernwärmeanschluss ausgestattet werden kann. Nach dem Kauf des angrenzenden EFH Hofackerstrasse 8 wird eine Strategie im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung entwickelt.

Furttalstrasse

Machbarkeitsstudie

Nach dem Kauf der benachbarten EFH-Parzellen an der Furttalstrasse wird als nächster Schritt anhand einer Machbarkeitsstudie eine Strategie zur Weiterentwicklung der Siedlung ausgearbeitet. Dabei wird das angrenzende Areal der Siedlung Holzerhurd einbezogen.

Bodenacker

Liftersatz

Nachdem im von uns verwalteten Nachbarhaus Stöckenacker 15 beide Liftanlagen innerhalb kurzer Zeit ausgefallen sind, werden in unseren Liegenschaften Bodenacker 10 und 12 mit adäquaten Liften präventiv neue Modelle von einem anderen Hersteller (Otis) installiert. Die neuen Lifte können voraussichtlich bereits im Mai/Juni 2025 innerhalb von vier Wochen montiert werden. Die Termine werden den Bewohner*innen frühzeitig schriftlich mitgeteilt. Wir danken allen Mieter*innen für ihr Verständnis.

Tram Affoltern (TRAFF)

Enteignungen

Das Plangenehmigungsverfahren wurde von den Verkehrsbetrieben Zürich (VBZ) publiziert: Entlang der Wehntalerstrasse und im Holzerhurd sind verschiedene Parzellen der BG Süd-Ost von der Enteignung betroffen. Wir haben fristgerecht unsere Forderungen angemeldet.

Nachhaltigkeitsstrategie

Fossilfreie Heizungen/Photovoltaik-Anlagen

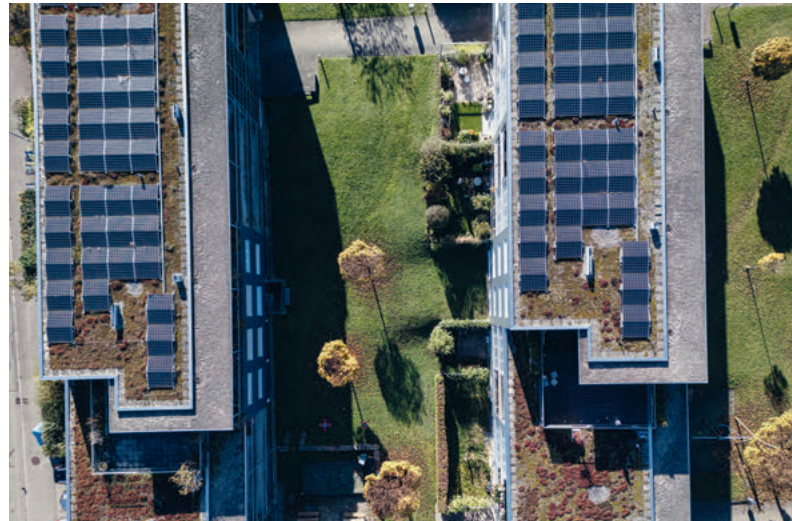
Der gesamte Liegenschaftenbestand der BG Süd-Ost soll bis Ende 2033 auf fossilfreie Heizungen umgestellt werden. Wo sinnvoll, sollen Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern montiert werden. Verschiedene Siedlungen waren 2024 von der Umstellung auf fossilfreie Heizungen oder der Nachrüstung mit Photovoltaik-Anlagen betroffen. Es wurden Planungskredite verabschiedet, Planungen in Auftrag gegeben und Vergaben getätigt. Einzelne Umrüstungen konnten beinahe vollständig abgeschlossen werden.

Heizungserneuerung Holzerhurd 46

Nach der Planung und Vergabe der Erdsondenheizung wurden in der ersten Jahreshälfte die Unternehmen mit der Ausführung beauftragt. Die Bohrarbeiten für die Erdsonden dauerten von September bis Weihnachten. Im April/Mai 2025 erfolgen die Installationsarbeiten für die Wärmepumpe. Die Umstellung auf die neue fossilfreie Heizung soll bis Ende der Nebenkostenperiode vom 30. Juni 2025 erfolgen.

Heizungserneuerung Bodenacker

Für die Wohnüberbauung Stöckenacker/Bodenacker wurde eine Machbarkeitsstudie für alternative Heizsysteme aufgelegt. Erste Abklärungen ergaben, dass eine Wärmepumpenlösung möglich ist. Der Zeitpunkt der Umstellung ist noch offen.



Strom direkt vom Dach

2019 wurde die Siedlung Probstei mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet, die einen massgeblichen Beitrag zur Eigenversorgung leistet.

Photovoltaik-Anlage Holzerhurd 48–52

Der Kreditantrag für eine Photovoltaik-Anlage wurde von der PBK bewilligt. Die Vergabe der Arbeiten erfolgte Ende 2024. Die Photovoltaik-Anlage konnte sehr rasch montiert und das Gerüst noch vor Weihnachten demontiert werden. Die Elektroinstallationen erfolgten im Januar, die Fertigstellung ist per Ende Februar 2025 vorgesehen.

Photovoltaik-Anlage Schauenberg

Gemäss einer neuen Weisung der Stadt Zürich zu den Baurechtsliegenschaften kann die Photovoltaik-Anlage als wertvermehrende Investition angemeldet werden. Der Kreditantrag und die Vergabe erfolgten noch im Geschäftsjahr, die Realisierung soll 2025/26 umgesetzt werden.

**Nachrüsten Sammelgaragen mit Lade-
station für E-Autos****Schauenberg**

Die Garage wurde 2024 mit 20 E-Ladestationen ausgerüstet.

Fliederstrasse Hedingen

Der Ausführungstermin für das Nachrüsten mit E-Ladestationen ist noch offen.



Nachhaltige Energieversorgung

Die Siedlung Schachenweg in Hedingen vereint verschiedene nachhaltige Ansätze: Sie wird mit Fernwärme aus Holzabfällen einer lokalen Schreinerei beheizt - mit der Absicht, künftig auch Abwärme aus der Industrie zu nutzen. Zudem deckt eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 21,75 kWp einen Grossteil des benötigten Stroms.

Finanzen

Urs Hauser, Präsident

Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Aktiven

Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel beliefen sich zum Ende des Berichtsjahres auf CHF 3.738 Mio. Dieser Betrag deckt die finanziellen Erfordernisse der laufenden Bauprojekte.

Landwert

Durch den Zukauf zweier angrenzender Einfamilienhäuser in Zürich-Affoltern und Hedingen erhöhte sich der Landwert unserer Liegenschaften um CHF 1 Mio. auf CHF 16.329 Mio. Beide Liegenschaften bieten strategisches Potenzial für zukünftige Siedlungserweiterungen.

Gebäude auf eigenem Boden

Die Anlagekosten der Gebäude auf eigenem Boden stiegen um CHF 7.953 Mio. Die Erhöhung ist hauptsächlich auf den Abschluss des Bauprojekts Nordstrasse in Zürich-Wipkingen mit einem Betrag von CHF 4.804 Mio. sowie die Zukäufe (vgl. Ausführungen zum Landwert) zurückzuführen. Des Weiteren wurden wertvermehrende Anteile aus verschiedenen Instandsetzungsmassnahmen verbucht.

Baukonti

Die Investitionskosten für die laufenden Bauprojekte beliefen sich auf rund CHF 5.3 Mio. Im Berichtsjahr wurde das Baukonto «Ersatzneubau Nordstrasse» mit CHF 4.804 Mio. abgeschlossen. Zusätzlich konnten die Baukonti «Umbau Obstistübli» der Siedlung Wehntalerstrasse sowie «Ladelösung» der Siedlung Probs- tei in Zürich mit CHF 176 050 bzw. CHF 61 671 aufgelöst werden.

Passiven

Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten

Im Folgejahr ist neben der Teilamortisation des Darlehens aus dem Fonds de Roulement in Höhe von CHF 333 350 zusätzlich die Amortisation einer Festhypothek in Höhe von CHF 1.25 Mio. vorgesehen.

Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten

Der Zinssatz der Depositenkasse wurde zum 1. April 2024 von 1.5 % auf 1.75 % angehoben. Dem aktuellen Bestand der Depositenkasse von CHF 22.923 Mio. stehen unverpfändete Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 49.510 Mio. gegenüber.

Zur Finanzierung der Immobilienkäufe wurden kurzfristige Hypotheken in Höhe von CHF 4 Mio. aufgenommen. Im Berichtsjahr erfolgten Amortisationen in Höhe von CHF 833 350.

Rückstellung Baunachträge

Für den Neubau Nordstrasse in Zürich-Wipkingen wurde eine Rückstellung für Baunachträge im Umfang von CHF 100 000 gebildet. Diese Rückstellung ermöglicht uns, allfällige kleinere Investitionen in den ersten Betriebsjahren zu tätigen, ohne dabei die siedlungsspezifische Kostenmiete der Siedlung neu berechnen zu müssen.

Genossenschaftsfonds

Zwei Gewerbetreibende aus unserer Siedlung Wehntalerstrasse sind durch das Bauprojekt «Tram Affoltern» stark in ihrer Geschäftstätigkeit betroffen. Unsere Rechtsberaterin unterstützte sie bei der Formulierung ihrer Forderung im eisenbahnrechtlichen Plangenehmigungsverfahren. Die einmaligen Kosten für diese Beratung wurden als À-fonds-perdu-Beitrag aus dem Genossenschaftsfonds finanziert.

Erfolgsrechnung

Betrieblicher Ertrag

Der Soll-Mietertrag erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 3.48%. Zurückzuführen ist dies auf die zusätzlichen Mietzinseinnahmen der neuen Siedlung Nordstrasse seit April 2024. Der Vorstand hat, wie an der Generalversammlung 2024 angekündigt, auf eine Mietzinsanpassung infolge veränderter Basiswerte vorläufig verzichten können. Die Mietzinskalkulationen der BG Süd-Ost basieren somit grösstenteils weiterhin auf einem Referenzzinssatz von 1.5% sowie einem Gebäudeversicherungsindex von 1 130 Punkte. Die Leerstände nahmen im Vergleich zum Vorjahr, bedingt durch eine höhere Anzahl interner Wohnungswechsel, leicht zu.

Liegenschaftenunterhalt

Die laufenden Unterhaltskosten sind erneut gestiegen. Hauptursachen dafür sind die gestiegene Anzahl interner Wohnungswechsel in älteren Liegenschaften und die damit verbundenen Instandsetzungskosten für Malerarbeiten. Zudem führten die Instandsetzung eines der neu erworbenen Einfamilienhäuser sowie zusätzliche Ausgaben für Umgebungsarbeiten während einer Phase personeller Engpässe im Regiebetriebsteam zu leicht erhöhten Kosten. Die offenen Stellen im Regiebetrieb konnten 2024 erfolgreich besetzt werden, was sich nun in einem erhöhten Personalaufwand für den Unterhalt widerspiegelt.

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

Betriebsergebnis vor Finanzerfolg

Der sonstige betriebliche Aufwand ist infolge der intensiven Akquisitionstätigkeit deutlich gestiegen. Vor der Abgabe eines verbindlichen Angebots wird jeweils eine Liegenschaftsbewertung durch einen akkreditierten Immo-

lienschätzer erstellt. Zudem wird die Geschäftsstelle in der Anfangsphase des zeitintensiven Engagements für die Zentrumsentwicklung Hedingen von einem ortskundigen, ehemaligen Vorstandsmitglied begleitet.

Dank des weiterhin starken finanziellen Fundaments konnte auch im Jahr 2024 die maximal zulässige Abschreibung von 1% der Anlagewerte der Gebäude vorgenommen werden.

Betriebsergebnis vor Steuern

Der Finanzaufwand hat sich hauptsächlich als Folge der durchgeführten Zinserhöhung der Depositenkasse (vgl. langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten) leicht erhöht.

Jahresgewinn

Im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung der Genossenschaft wurde das Immobilieninvestitionskonto im Jahr 2024 zulasten der laufenden Rechnung um CHF 500 000 auf CHF 16 Mio. erhöht. Diese Rückstellungen ermöglichen der Genossenschaft, Eigenmittel zu generieren, die beim Kauf von Immobilien oder bei umfassenden Sanierungen zur Reduktion der Anlagekosten eingesetzt werden können.

Der Vorstand beantragt, das Genossenschaftskapital im Jahr 2024 mit 1.75% zu verzinsen. Dies entspricht dem höchstzulässigen Zinssatz gemäss Statuten. In die freiwilligen Gewinnreserven sollen erneut CHF 500 000 eingelegt werden. Der verbleibende Überschuss ist auf das neue Jahr zu übertragen.

Bilanz per 31. Dezember 2024

AKTIVEN	2024 CHF	2023 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	3 738 052.88	3 194 846.20
Kurzfristige Anlagen als Liquiditätsreserve	195 080.08	194 779.23
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mieter*innen	6 356.20	14 482.65
./. Delkredere	– 3 000.00	– 3 000.00
Noch zu verrechnende Heiz-/ Nebenkosten	592 492.55	516 887.92
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	513 737.98	488 977.97
Total Umlaufvermögen	5 042 719.69	4 406 973.97
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	118 497.80	117 573.00
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	74 710.50	89 151.00
Immobilien		
Landwert	16 329 649.00	15 329 649.00
Gebäude auf eigenem Boden	121 338 446.00	113 385 351.35
./. Wertberichtigungen Immobilien	– 28 554 359.35	– 27 340 974.90
Gebäude im Baurecht	55 715 037.85	55 636 317.15
./. Wertberichtigung für Heimfall	– 12 595 193.70	– 12 286 793.55
Bauland und Landreserven	1.00	1.00
Baukonten	7 223 327.35	7 325 212.66
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	36 520.00	6 600.00
Total Anlagevermögen	159 686 636.45	152 262 086.71
TOTAL AKTIVEN	164 729 356.14	156 669 060.68

PASSIVEN	2024	2023
	CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	471 474.68	327 255.81
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	1 583 350.00	333 350.00
gegenüber Mieter*innen/Genossenschafter*innen	49 880.49	45 581.49
Passive Rechnungsabgrenzungen	2 276 792.73	2 131 445.20
Total kurzfristiges Fremdkapital	4 381 497.90	2 837 632.50
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Mieter*innen/Genossenschafter*innen		
(Depositenkasse/ Darlehen)	22 923 319.27	21 996 089.17
Hypotheken/ Darlehen Dritte	70 629 725.00	68 713 075.00
Rückstellung Baunachträge Ersatzneubau Obsthalden	94 013.50	94 013.50
Rückstellung Baunachträge Neubau Schachenweg	60 552.30	65 796.95
Rückstellung Baunachträge Ersatzneubau Nordstrasse 174	86 640.55	0.00
Erneuerungsfonds	38 167 201.90	35 637 584.40
Total langfristiges Fremdkapital	131 961 452.52	126 506 559.02
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	3 767 900.00	3 711 700.00
Genossenschaftsanteile ohne Wohnungen	397 800.00	399 800.00
Immobilieninvestitionskonto	16 000 000.00	15 500 000.00
Genossenschaftsfonds	542 800.75	496 948.35
Gesetzliche Gewinnreserve	835 000.00	835 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	5 978 718.00	5 478 718.00
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	330 842.66	657 208.46
Jahresgewinn	533 344.31	245 494.35
Total Eigenkapital	28 386 405.72	27 324 869.16
TOTAL PASSIVEN	164 729 356.14	156 669 060.68

Erfolgsrechnung

für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr

	2024 CHF	2023 CHF
Betrieblicher Ertrag		
Liegenschaftenertrag		
Sollmietertrag	11 259 830.40	10 880 769.85
Nebenkostenverrechnungen	377 019.70	395 381.10
./. Leerstände	– 69 706.10	– 55 957.84
Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	– 1 010.00	12 158.80
Übrige betriebliche Erträge	130 061.23	125 095.40
Total Betrieblicher Ertrag	11 696 195.23	11 357 447.31
Liegenschaftenerhalt		
Laufender Unterhalt	– 1 588 666.73	– 1 430 852.77
Erneuerungsfondseinlagen	– 2 763 836.70	– 2 707 605.00
Abgaben, Gebühren, Liegenschaftensicherungen	– 471 446.24	– 451 527.57
Nebenkostenaufwand	– 304 062.20	– 290 264.72
Personalaufwand Unterhalt	– 729 988.85	– 656 602.90
Total Liegenschaftenerhalt	– 5 858 000.72	– 5 536 852.96
Bruttogewinn	5 838 194.51	5 820 594.35
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	– 864 220.36	– 831 619.70
Verwaltungsaufwand	– 218 795.22	– 211 308.06
Mitglieder- / Kommunikationsaufwand	– 233 227.24	– 243 462.22
Sonstiger betrieblicher Aufwand	– 92 923.23	– 50 683.50
Abschreibungen Liegenschaften	– 1 521 784.60	– 1 441 860.55
Abschreibungen Mobilien	– 38 849.81	– 34 937.85
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	2 868 394.05	3 006 722.47
Finanzaufwand	– 1 436 056.71	– 1 378 750.57
Finanzertrag	5 065.82	3 896.00
Betriebsergebnis vor Steuern	1 437 403.16	1 631 867.90
Einlage Immobilieninvestitionskonto	– 500 000.00	– 1 000 000.00
Direkte Steuern	– 404 058.85	– 386 373.55
Jahresgewinn	533 344.31	245 494.35

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 Genossenschafter*innen sind, wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

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

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

Auf den separaten Ausweis der Verbindlichkeiten der Depositenkasse gegenüber Genossenschafter*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		2024 CHF	2023 CHF
Baukonten			
Erneuerung Tulpenweg (B15), Zürich-Schwamendingen		5 933 622.50	3 491 336.40
Erneuerung Überlandstrasse (B18), Zürich-Schwamendingen		325 919.45	280 909.70
Ersatzneubau Nordstrasse, Zürich-Wipkingen		0.00	3 317 005.11
Umbau Siedlungslokal «Obstistübli» Wehntalerstrasse, Zürich-Affoltern		0.00	179 081.80
E-Mobilität in Siedlung Probstei, Zürich Schwamendingen		0.00	56 879.65
Sanierung Siedlung Fliederstrasse, Hedingen		57 493.15	0.00
Photovoltaikanlage in Siedlung Schauenberg, Zürich-Affoltern		71 929.15	0.00
E-Mobilität in Siedlung Schauenberg, Zürich-Affoltern		93 634.65	0.00
Photovoltaikanlage in Siedlung Holzerhurd, Zürich-Affoltern		153 886.45	0.00
Heizungsersatz in Siedlung Holzerhurd, Zürich-Affoltern		586 842.00	0.00
Total Baukonten		7 223 327.35	7 325 212.66
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Vorausbezahlte Mieten		773 009.55	723 145.70
HK/NK-Akontozahlungen		600 372.00	595 883.25
Abgrenzung für Tankrevisionen etc. (HK-Abrechnungen)		269 261.20	255 661.20
Abgrenzung für Steuerrestanzen		92 400.00	213 794.80
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen		541 749.98	342 960.25
Total Passive Rechnungsabgrenzungen		2 276 792.73	2 131 445.20
Erneuerungsfonds			
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar		26 015 319.85	24 273 324.25
Ordentliche Einlagen		1 798 227.30	1 741 995.60
Entnahme für Siedlung Wehntalerstrasse, Zürich-Affoltern Obstistübli		– 217 528.45	0.00
Entnahme für Siedlung Holzerhurd, Zürich-Affoltern Terrassendeck		– 16 690.75	0.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar		9 622 264.55	8 656 655.15
Ordentliche Einlagen		965 609.40	965 609.40
Bestand am 31. Dezember		38 167 201.90	35 637 584.40
Wertberichtigung für Heimfallentschädigung			
	Einlage in CHF		
Schauenberg	198 025.20	11 387 090.45	11 189 065.25
Bodenacker	50 724.95	1 088 803.25	1 038 078.30
Schachenweg	59 650.00	119 300.00	59 650.00
Bestand am 31. Dezember		12 595 193.70	12 286 793.55

	2024 CHF	2023 CHF
Entschädigung der Organe		
Vorstand (im Personalaufwand Verwaltung enthalten)		
– Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungs- reglement der Stadt Zürich	88 922.00	88 685.60
– Entschädigung für bauliche Aktivitäten wie Bauleitung und Projektaufträge	50 001.50	49 999.00
– Entschädigung für weitere Tätigkeiten	2 475.00	9 405.00
Total Entschädigung der Organe	141 398.50	148 089.60
Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft) (im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten)	7 696.35	7 499.25
Zinsaufwand		
Baurechtszinsen	177 314.10	205 953.65
Verzinsung Depositenkasse	375 078.75	294 517.30
Übrige Darlehens-/ Anleihens-/ Hypothekarzinsen	883 663.86	878 279.62
Total Zinsaufwand	1 436 056.71	1 378 750.57

	2024	2023
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt) Die Stellen bestanden am Bilanzstichtag aus 6 Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle und 6 Mitarbeitenden im Unterhalt sowie 13 weiteren beschäftigten Personen in Nebenämtern.	zwischen 10 und 50	zwischen 10 und 50
	2024 CHF	2023 CHF
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen Aktuelle jährliche Baurechtszinsen, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge.	3 786 775.82	3 964 126.57
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen Nettobuchwert der verpfändeten Liegenschaften	152 233 579.80	144 723 699.30
Darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell	160 930 750.00	145 247 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	110 030 000.00	102 772 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherung der Baurechtszinsen	1 390 000.00	1 390 000.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	49 510 750.00	41 085 000.00
In Anspruch genommene Kredite	70 629 725.00	68 713 075.00
Firma und Sitz: Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich Unternehmensidentifikation: CHE-101.354.760		

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Geschäftsjahr 2024 wurden diverse Kaufverhandlungen für Liegenschaften geführt. Neben den beiden bereits erfolgten Grundstückkäufen konnten bis Bilanzerrichtung im Februar 2025 weitere Geschäfte erfolgreich abgeschlossen werden. Am 28.01.2025 wurde der Kaufvertrag für zwei Liegenschaften in Hedingen, welche sich im Teilperimeter Magnolien der Zentrumsentwicklung Hedingen befinden, zum Preis von CHF 2.85 Mio. beurkundet, woraus der Genossenschaft eine Zahlungspflicht entsteht.

Ein sich über mehrere Geschäftsjahre erstreckendes Rechtsverfahren bezüglich enteignungsrechtlicher Entschädigungsansprüche gegen das Bundesamt für Strassen (ASTRA) wurde am 31. Januar 2025 mittels Vergleich beendet. Dadurch wird der Genossenschaft im Folgejahr ein Betrag von rund CHF 6 Mio zufließen. Analog zu den früheren Entschädigungen beabsichtigt der Vorstand, den daraus resultierenden einmaligen Ertrag im Zeitpunkt des Zahlungseingangs dem Immobilieninvestitionskonto zuzuweisen.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

per 31. Dezember 2024

	2024 CHF	2023 CHF
Gewinnvortrag	330 842.66	657 208.46
Jahresgewinn	533 344.31	245 494.35
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	864 186.97	902 702.81
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	0.00
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	500 000.00	500 000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile mit 1.75 %	72 400.25	71 860.15
Vortrag auf neue Rechnung	291 786.72	330 842.66
Total verfügbarer Bilanzgewinn	864 186.97	902 702.81

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

Präsident: Urs Hauser



Finanzverantwortlicher: Fabio Brunetto





Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

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

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Süd-Ost für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. Februar 2025

Beilagen:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2024

Liegenschaft	Anzahl Whg./EFH	Bezug	Anlagekosten Buchwert inkl. Land	Anlagekosten Landwert	Netto- anlagewert	Gebäude- versicherungs- wert
Tulpenweg		Rückbau	403 471.20	403 471.20	0.00	0
Luegisland	54	1949	5 655 614.25	154 331.50	5 501 282.75	14 535 424
Überlandstrasse	30	1981	6 330 391.20	151 230.00	6 179 161.20	12 747 513
Wehntalerstrasse	53	1948	7 205 127.30	157 635.20	7 047 492.10	18 093 680
Obsthalde	45	2017/2018	24 769 033.50	115 800.00	24 653 233.50	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	6 510 607.70	527 814.05	5 982 793.65	13 704 160
Im Holzerhurd 46–52	105	1971/2013	29 642 812.65	2 281 782.65	27 361 030.00	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	1933	2 400 000.00	600 000.00	1 800 000.00	1 236 380
Schauenberg	200	1974	39 605 044.15	0.00	39 605 044.15	78 267 169
Fliederstrasse, Hedingen	52	1992	16 195 493.30	1 018 442.70	15 177 050.60	23 622 050
Hofackerstrasse 8, Hedingen	1	1953	1 600 000.00	400 000.00	1 200 000.00	676 791
Probstei	53	1999	22 094 763.85	7 475 978.55	14 618 785.30	19 436 039
Bodenacker	32	2002	10 144 993.70	0.00	10 144 993.70	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, Hedingen	12	2022	5 965 000.00	0.00	5 965 000.00	5 012 323
Total	730		193 383 132.85	16 329 649.00	177 053 483.85	276 383 663

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	13 191.0 m ²
Zürich-Wipkingen	565.0 m ²

Landwirtschaftliches Land

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

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2024

Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern

Siedlung	Bezug	Anzahl MFH/EFH	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	1933	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
Wehntalerstrasse EFH	1929	0/2									
Total		91/10	19	1	23	143	90	171	51	148	74



2



3



4



5



6



7



8



9

Wohnungen
in Einfamilienhäusern

Übrige Mietobjekte

4-5 Zimmer	5 Zimmer	Total Wohnungen		Autoabstellplätze in Garagen	Autoabstellplätze im Freien	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		1	2			
	1	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		
1	1	2						
6	3	730		543	110	186	89	15

Leerstehende Wohnungen
am 31. Dezember 2024: 0

Leerstehende EFH
am 31. Dezember 2024: 1



10



11



12



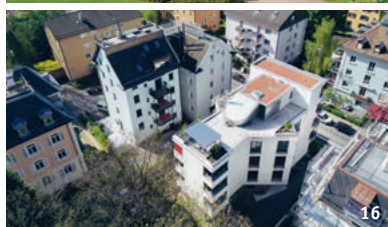
13



14



15



16



17



Die Neubausiedlung Tulpenweg gedeiht – alle aktuellen Informationen auf der Projektwebsite entdecken.



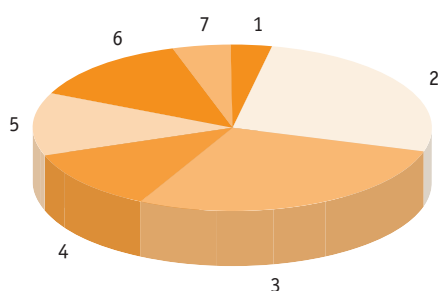
Visualisierung der Erneuerungs-siedlung Tulpenweg

Das Hochhaus (rechtes Bild) bildet den Auftakt einer Reihe von Zeilenbauten (linkes Bild) mit wechselnden Höhen, die die Siedlungsstruktur prägen. Die Planung orientiert sich am Standard ‚Nachhaltiges Bauen Schweiz‘ (SNBS) und setzt Massstäbe für ressourcen- und klimaschonendes Bauen.

Geldflussrechnung 2024

	2024 CHF	2023 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	533 344.31	245 494.35
Abschreibungen	1 560 634.41	1 476 798.40
Zuweisungen in Erneuerungsfonds	2 763 836.70	2 707 605.00
Zuweisung in Immobilieninvestitionskonto	500 000.00	1 000 000.00
Zu-/Abnahme Forderungen und Festgelder	- 67 779.03	62 974.80
Zu-/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	1 435 037.87	- 8 695.61
Zu-/Abnahme Aktive Abgrenzungen	- 24 760.01	15 432.58
Zu-/Abnahme Passive Abgrenzungen	145 347.53	71 098.34
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	6 845 661.78	5 570 707.86
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Sachanlagen	- 14 332 399.69	- 12 154 549.57
Investitionen in Mobilien	- 24 409.31	- 57 339.70
Desinvestitionen von Sachanlagen	5 402 469.65	7 376 962.35
Desinvestitionen/Investitionen von Finanzanlagen	- 924.80	- 20 358.60
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 8 955 264.15	- 4 855 285.52
Finanzierungsbereich		
Finanzierung durch Hypotheken/Darlehen	4 000 000.00	0.00
Definanzierung von Hypotheken/Darlehen	- 2 083 350.00	- 3 583 350.00
Zu-/Abnahme der Depositenkasse	927 230.10	153 668.00
Zu-/Abnahme des Genossenschaftskapitals	- 12 240.00	- 5 800.00
Zu-/Abnahme der Rückstellungen Ersatzneubau Obsthald	0.00	94 013.50
Zu-/Abnahme der Rückstellungen Neubau Schachenweg	- 5 244.65	65 796.95
Zu-/Abnahme der Rückstellungen Ersatzneubau Nordstrasse	86 640.55	0.00
Zu-/Abnahme des Genossenschaftsfonds	45 852.40	48 500.00
Definanzierung/Finanzierung durch Fondsentnahmen	- 234 219.20	0.00
Definanzierung durch Verzinsung Anteilscheine	- 71 860.15	- 51 258.80
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	2 652 809.05	- 3 278 430.35
Total Geldzufluss (+) Geldabfluss (-)	543 206.68	- 2 563 008.01
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	3 194 846.20	5 757 854.21
Geldzufluss (+) Geldabfluss (-)	543 206.68	- 2 563 008.01
Flüssige Mittel am Jahresende	3 738 052.88	3 194 846.20

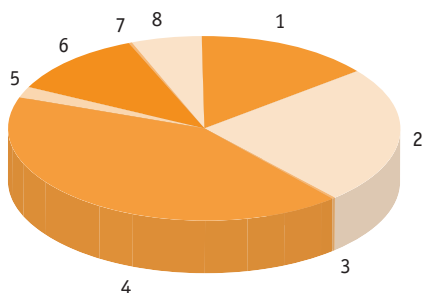
Verwendung des Mietfrankens



1	Steuern	3.46 %
2	Unterhalt, Reparaturen, Abgaben	26.48 %
3	Erneuerungsfondszuweisung	27.94 %
4	Verwaltung, übrige Kosten	11.91 %
5	Kapital- und Baurechtszinsen	12.29 %
6	Abschreibungen	13.36 %
7	Betriebserfolg	4.56 %

Total **100.00 %**

Aufteilung Fremdkapital

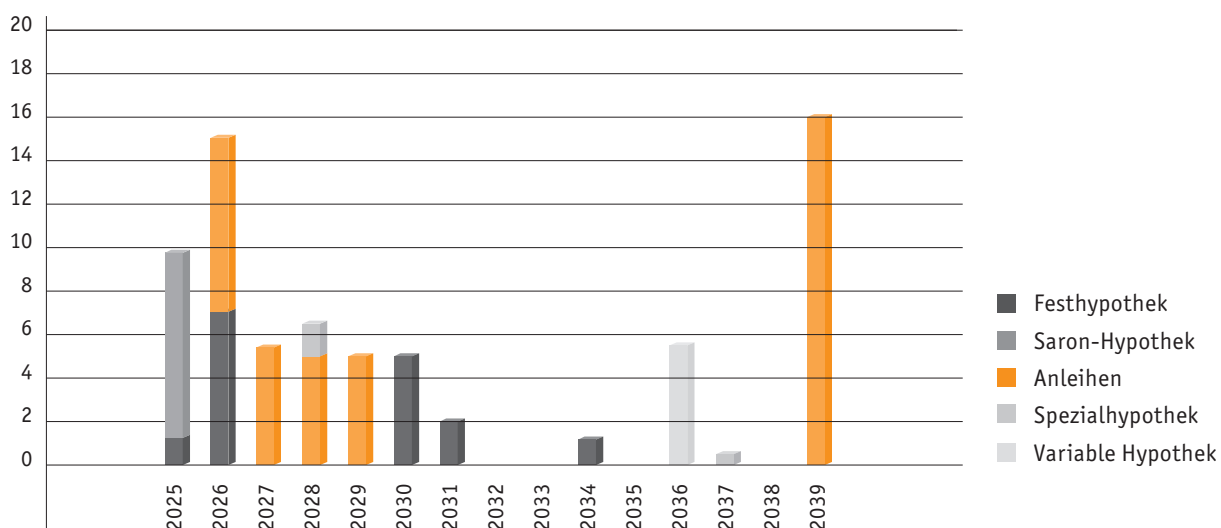


1	Zürcher Kantonalbank	14.54 %
2	Depositenkasse	24.18 %
3	Übriges kurzfristiges FK	0.35 %
4	EGW-Anleihe	41.56 %
5	Bank Cler	2.11 %
6	Raiffeisenbank	11.29 %
7	Fonds de roulement	0.17 %
8	Ferdinand Matt Stiftung	5.80 %

Total **100.00 %**

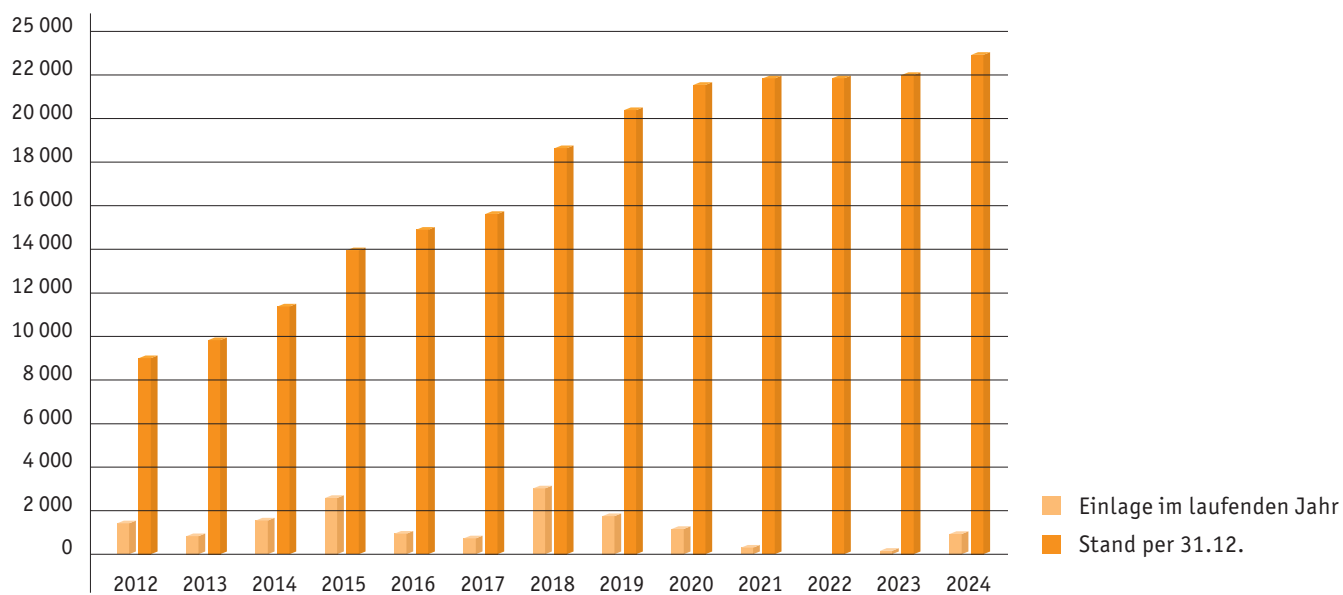
Anschlussfinanzierungen nach Fälligkeitsjahr und Art

Mio. CHF



Entwicklung der Depositenkasse seit 2012

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 | | Käferholzstrasse 28, 8057 Zürich |
| • Nadeen Schuster | Delegierte der Stadt Zürich | Adolf-Lüchinger-Strasse 86, 8045 Zürich |
| ° Natasha Shea | | Im Holzerhurd 48, 8046 Zürich |
| • Mitglied der Geschäftskommission | | |
| ° Mitglied der Planungs- und Baukommission | | |

Revisionsstelle

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

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

Daniela Bühler

044 325 30 47

Finanzbuchhalterin

Sara Burgassi

044 325 30 44

Sekretariat

Fränzi Mändle

044 325 30 40

Leiterin Kommunikation

Stefanie Schweizer

044 325 30 46

Hauswartung (vollamtlich)

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 Obsthalden, 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 Obsthalden, Holzerhurd, Primel und Erchenbühl, Furttalstrasse, Wehntalerstrasse	079 500 36 40

Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Siedlung Obsthalde

Steffen Morgenstern, Wehntalerstrasse 409, 8046 Zürich

Siedlung Affoltern am Albis

Martin Wyser, Seewadelstr. 6, 8910 Affoltern am Albis

Siedlung Schauenberg

Valentin Mäder, Lerchenhalde 57, 8046 Zürich

Siedlung Fliederstrasse, Hedingen

Michèle Hasler, Fliederstr. 5, 8908 Hedingen

Siedlung Probstei

Anna Speck, Probsteistr. 119, 8051 Zürich

Siedlung Bodenacker

Markus Thomann, Stöckenackerstrasse 15, 8046 Zürich

Siedlung Im Holzerhurd

Giuseppe Mancino, Im Holzerhurd 48, 8046 Zürich

Siedlung Schachenweg, Hedingen

Michelle Käser, Schachenweg 10, 8908 Hedingen

Siedlung Nordstrasse

Annette Wyder, Nordstrasse 174, 8037 Zürich

Als gewerbliche Mieterschaft empfehlen sich:

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

Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft Süd-Ost

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

Lektorat: Barbara Tänzler, Text am Wasser, Zürich; Nadeen Schuster

Gestaltung und Realisation: Thomas Lehmann, Graphic Design, Zürich

Bilder: Oliver Malicdem, Irene Strickler

Visualisierungen: Jan-Niklas Schmeing, korner images

Druck: Multicolor Production, Baar

Baugenossenschaft Süd-Ost
Dübendorfstrasse 217
8051 Zürich
T 044 325 30 40
F 044 325 30 43
info@sued-ost.ch
www.sued-ost.ch