

BAUGENOSSENSCHAFT OST ZÜRICH

Wichtigstes in Kürze

Portfolio

Anzahl Liegenschaften MFH/EFH	90/8
Anzahl Wohnungen	710
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF 180 369 588
Liegenschaften (Nettobuchwert)	CHF 144 500 435

Finanzen	CHF
Sollmietertrag (Bruttomiete)	11 241 721
Jahresgewinn	470 166
Bilanzsumme	149 657 600
Anteilscheinkapital	4 066 700
Eigenkapital	23 031 050
Fremdkapital	126 635 750
Erneuerungsfonds	29 508 831
Depositenkasse	21 539 720

Inhalt

	Jahresbericht 2020
4	Sicher wohnen
7	Geschäftskommission
10	Neubau und Renovationen
14	Finanzen
	Jahresrechnung 2020
16	Bilanz 2020
18	Erfolgsrechnung 2020
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 2020
30	Verwendung des Mietfrankens
31	Anschlussfinanzierungen / Depositenkasse
32	Genossenschaftsorgane
32	
_	Geschäftsstelle
32 33 34	Geschäftsstelle Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Titelbild:

Nadja Möhr mit Lebenspartner Christian Kunz

Zeit, um Chancen zu nutzen

Vor 4 Jahren hat Nadja Möhr dank ihrem Lebenspartner ihre Leidenschaft fürs Segeln entdeckt. Seitdem wollte sie unbedingt das Brevet machen. 2020 bot ihr Corona neben vielen Einschränkungen diese einmalige Chance. Nadja Möhr hat sie gepackt und ist heute stolze Besitzerin des D-Scheins; dem Segelschein für Binnengewässer.

Sicher wohnen

Geschäftsbericht 2020

Urs Hauser, Präsident

Die Covid-19-Pandemie nahm uns im Jahr 2020 alle in Anspruch: Der Vorstand, die Geschäftsstelle, die Siedlungskommissionen, aber auch alle unsere Bewohnerinnen und Bewohner waren stark gefordert. Jeder Anlass, jede Planung, jede Baustelle, der Unterhalt der Liegenschaften; alles musste laufend neu überdacht und organisiert werden. Woche für Woche standen wir vor veränderten Situationen. Niemand wusste, was der nächste Tag bringen würde.

In so unsicheren Zeiten kommt der Wohnsituation eine noch höhere Bedeutung zu. Die Baugenossenschaft Süd-Ost bietet seinen Bewohnerinnen und seinen Bewohnern in dieser sich schnell ändernden Welt eine stabile Wohnsicherheit. Wohnsicherheit steht nicht nur für erhöhten Kündigungsschutz, sondern bedeutet auch, eine Bleibe zu haben, sich zu kennen und an einem Ort zu leben, wo Begegnungen möglich sind. Wohnsicherheit heisst zu wissen, dass man dazugehört und eine Stimme hat.

Ich meine, dass unsere Genossenschaft in diesem Sinne unseren jetzigen Bewohnerinnen und Bewohnern einen grossen Mehrwert bietet. Es ist aber wichtig, dass wir uns als Baugenossenschaft Süd-Ost weiterentwickeln, um auch in Zukunft vielen Menschen diesen Mehrwert bieten zu können. Der Vorstand setzte sich dazu 2020 intensiv mit unseren zukünftigen Bauvorhaben auseinander. Ein wichtiger Meilenstein war sicher, dass sich unsere Mitglieder anlässlich der schriftlichen Generalversammlung klar für den Planungskredit des Ersatzneubaus Tulpenweg aussprachen. Ungefähr 200 Wohnungen sollen in dieser ersten

Etappe entstehen. 200 Bleiben für Familien, Paare, für Junge oder Ältere – und speziell für Menschen, die besonders auf zahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Ebenso wichtig sind unsere kleineren Bauvorhaben, wie etwa unsere geplanten Neubauten in Hedingen und an der Nordstrasse in Zürich-Wipkingen.

Für all diese Aufgaben braucht es einen gut funktionierenden Vorstand und eine professionelle Geschäftsstelle. Wir sind dankbar, dass unsere Mitglieder an der schriftlichen Generalversammlung den bisherigen Vorstand für eine weitere Amtsperiode gewählt haben. Neu gewählt wurde Irene Strickler als Nachfolgerin von Vorstandsmitglied Teresa Ruffo Tami. Irene Strickler ist seit 2003 Mitglied, bzw. Vorsitzende der Siedlungskommission Probstei, wodurch sie vielen bereits als aktives Mitglied unserer Genossenschaft bekannt ist. Teresa Ruffo Tami hatte sich fast 20 Jahre als Mitglied des Vorstandes für die Baugenossenschaft Süd-Ost eingesetzt. Sie gab mit der Redaktion der Süd-Ost-Post unserer Baugenossenschaft eine Stimme und war über alle diese Jahre begleitend und beratend mit den einzelnen Siedlungskommissionen unterwegs. Teresa trug viel zur Lebendigkeit in unseren Siedlungen bei. Für diese wertvolle Arbeit geht nochmals ein herzliches Dankeschön an Teresa! Pandemiebedingt verabschiedeten wir Teresa Ruffo Tami im kleinen Rahmen.

An dieser Stelle möchte ich zusätzlich allen danken, die sich in irgendeiner Form für unsere Baugenossenschaft einsetzen. Dank ihrem Engagement werden wir in unserer Baugenossenschaft auch in Zukunft sicher wohnen können.

5





K

Karoline und André Frehner mit Gabriela (6) und Gustavo (4)

Abwechslung mit Spassfaktor

Schnee im Überfluss während der Pandemie: Für Familie Frehner bot das viele Weiss einen Moment der Ausgelassenheit und Leichtigkeit. «Das war eine willkommene Abwechslung», sagt der Vater, «das Leben mit kleinen Kindern ist für uns Eltern komplizierter geworden.» Die regelmässige Entlastung durch die Grosseltern falle weg. Das sei einschneidend.

 \uparrow

Deran und Yvonne Maas Henrike Elisabeth (4) und Jasper (7)

Neues Gleichgewicht gefunden

Seit einem Jahr arbeitet Deran Maas daheim statt im ABB-Forschungs-zentrum. Yvonne Maas macht als Hebamme nach wie vor Hausbesuche. Henrike besucht die Krippe und Jasper die Schule. Anfangs sei es etwas turbulent gewesen, so der Vater, da zeitweilig auch die Schulen zu gewesen seien. Inzwischen habe sich alles gut eingependelt.





 \uparrow

Vesna und Predrag Ljubinkovic mit Lena (1)

Den Kopf auslüften

Vesna Ljubinkovic arbeitet im Gesundheitsbereich, wo sie ununterbrochen eine Maske tragen muss. In der Freizeit zieht es sie und ihren Mann mit Lena stets nach draussen, an die frische Luft und in die Natur. «Zum Erholen und zum Kopfauslüften», sagt sie. Oft fährt die Familie an den Zürichsee, wo der Vater gerne angelt.

7

Giacomo und Paola Cardinale mit den Zwillingen Giulia und Noemi (2)

Ein fast normales Leben

«Abgesehen von eingeschränkten Kontakten mit Freunden und der Familie, geht unser Leben trotz Corona quasi normal weiter», sagt Paola Cardinale. Beide gehen ausser Haus ihrer Arbeit nach; der Vater als Kältetechniker, die Mutter teilzeitlich im eigenen Coiffeurladen. Ihre Freizeit verbringt die Familie gerne in der Natur.

Geschäftskommission

Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Geschäftsjahr 2020

Bei den Sitzungen der Geschäftskommission, die 2020 mehrheitlich digital stattfanden, war die Covid-19-Pandemie stets ein wichtiges Traktandum. Das dabei ausgearbeitete Schutzkonzept orientierte sich an den Vorschlägen des Dachverbands «Wohngenossenschaften Schweiz». Abgestimmt auf unsere Bedürfnisse und entsprechend der Entwicklung der Pandemie, musste es inzwischen 4 Mal angepasst werden.

Das Ziel des Schutzkonzepts war und bleibt, Mitarbeitende und weitere im Betrieb Tätige sowie Bewohnerinnen und Bewohner vor einer Ansteckung durch das Coronavirus möglichst wirksam zu schützen. Dies wurde in erster Linie durch technische und organisatorische Schutzmassnahmen sowie durch angepasste Verhaltensregeln erreicht. Es galt stets insbesondere auch auf gefährdete Personen zu achten und die Massnahmen auf die epidemiologische Lage abzustimmen. Verschiedene Anlässe, wie beispielsweise die Generalversammlung, mussten umorganisiert oder abgesagt werden. Der Unterhalt der Wohnungen war aufgrund einzelner Beurlaubungen von Angestellten zeitweise stark eingeschränkt, und die Arbeit im Homeoffice forderte unsere Mitarbeitenden ganz besonders heraus.

Allen schwierigen Umständen zum Trotz hat sich die Geschäftskommission im Berichtsjahr auch anderen Themen zuwenden können. Eine wichtige Frage war, welche Zusatzangebote in unseren Ersatzbauten im Perimeter des Gestaltungsplans Überlandpark geplant werden sollen. Eine wichtige Erkenntnis aus dem erstellten Konzeptpapier war, dass unsere

Geschäftsstelle nach dem Einhausungsprojekt wieder zurück an seinen Ursprungsort am Tulpenweg umziehen soll.

Wichtig war die Auseinandersetzung mit den Entwicklungen der Mietzinsen. Im Frühling wurde eine Mietzinsanpassung infolge Veränderung des Referenzzinssatzes beschlossen sowie der Zinssatz unserer Depositenkasse auf 1.25% gesenkt.

Eine Hiobsbotschaft erreichte uns gegen Ende des Geschäftsjahrs. Das Swissôtel in Zürich-Oerlikon, wo wir jeweils unsere jährlichen Generalversammlungen durchführten, musste Konkurs anmelden und den kompletten Bankettbereich schliessen.

Von diesem herausfordernden Jahr bleiben uns aber auch gute Erinnerungen. Zum Beispiel, als wir unseren Genossenschaftsfonds als Überbrückungshilfe bei einer unverschuldeten persönlichen Notlage einsetzen durften.

Vermietung und Mitglieder

Im Berichtsjahr waren 41 Kündigungen respektive Wiedervermietungen von Wohn- und Gewerbeobjekten, 12 interne Wohnungswechsel sowie 6 Umschreibungen infolge von Trennung oder Todesfällen zu verzeichnen.

Der Mitgliederbestand veränderte sich im Jahr 2020 nur marginal. Die neuen Mitglieder heissen wir herzlich willkommen.

Anzahl Mitglieder am 1.1.2020	835
Eintritte 2020	52
Austritte 2020	45
Mitgliederbestand am 31.12.2020	842

Die Baugenossenschaft Süd-Ost strebt bei der Vermietung ihrer Liegenschaften eine Durchmischung der Bewohnerschaft an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Einkommensschwache nicht ausgrenzt, sondern integriert. Wir möchten auch in Zukunft einen fairen Vermietungsprozess sicherstellen. Um die Transparenz im Vermietungsprozess zu erhöhen, haben wir im Berichtsjahr digitalisierte Vermietungslösungen geprüft. Diese Tools werden wir voraussichtlich erstmals bei der Erstvermietung des Ersatzbaus Tulpenweg einsetzen.

Die Vermietung unserer Gästewohnung in Zürich-Affoltern lief trotz herausfordernder, organisatorischer Rahmenbedingungen infolge des Schutzkonzepts auch im Jahr 2020 relativ gut. Das genossenschaftliche Angebot konnte im letzten Jahr fast selbsttragend betrieben werden. Ein herzliches Dankeschön geht an dieser Stelle an unsere Betreuungsperson Tanja Sbarra.

Personal

Im Jahr 2020 gab es keine Wechsel bei unseren festangestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Unser Hauswartteam war im Berichtsjahr längere Zeit infolge eines Krankheitssowie eines Berufsunfalls unterbesetzt. Herzlichen Dank an alle Hauswarte und an diejenigen, die dadurch Mehrarbeit zu leisten hatten.

Infolge der Pensionierung von Clarissa Opprecht möchten wir im kommenden Jahr die Stelle als Immobilienbewirtschafterin neu besetzen. Die Vakanz wurde Ende des Berichtsjahrs ausgeschrieben.

Dienstjubiläen

20 Jahre: Kurt Gerber, vollamtlicher Hauswart

seit 2000

15 Jahre: Fränzi Mändle, Sachbearbeitung

Sekretariat seit 2005

10 Jahre: Andrea Barben, Vorstandsmitglied und Präsident der Baukommission seit 2010

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





K

Patrick und Michèle Hasler mit Louan (7) und Leona (4)

Die Familienwohnung ist auch ein Büro

Die Kinder-Event-Firma der Mutter ist in Corona-Zwangspause. Der Vater arbeitet seit einem Jahr im Homeoffice. «Herausfordernd ist das vor allem im Winter», sagen die Eltern. «Kinder können nicht pausenlos Rücksicht nehmen.» Täglich fixe Blockzeiten für gemeinsame spielerische Aktivitäten sorgen zuverlässig für Entspannung.

↑

Dragan und Milena Jankovic, mit Milan (11) und Jovan (5)

Vater-Sohn-Beziehungen als Krisengewinner

Dragan Jankovic arbeitet am Flughafen, ist aber seit bald einem Jahr grösstenteils im Homeoffice. «Corona bringt viele Einschränkungen», finden die Eltern. Ein Gewinn aber steht für sie eindeutig im Vordergrund: Der Vater verbrachte so viel Zeit wie nie mit seinen Söhnen; die Beziehungen gewannen deutlich an Qualität.

Neubau und Renovationen

Andrea Barben, Präsident der Baukommission

Schwerpunktthemen Baukommission

Das Hauptthema im Vorstand und der Baukommission im Jahr 2020 war die Vorbereitung des Wettbewerbs für die Ersatzneubauten am Tulpenweg. Dank grossem Einsatz konnten die spannenden Fragestellungen aus den Workshops vom Vorjahr in Begleitung des Büros «Planzeit» ausgewertet werden und in das Wettbewerbsprogramm einfliessen. Der am 22. September 2020 sehr deutlich angenommene Planungskredit für die Ersatzneubauten am Tulpenweg an der schriftlich durchgeführten, 77. Generalversammlung hat uns sehr gefreut und uns in unserer Arbeit bestärkt. Herzlichen Dank allen Mitgliedern der Genossenschaft für das grosse Vertrauen. Voraussichtlich Ende 2021 ist eine für die Genossenschafter offene Jurierung geplant, bei der Sie Einsicht in den laufenden Prozess erhalten können.

An insgesamt 13 Sitzungen konnte die Baukommission, wenn auch unter durch Corona erschwerten Bedingungen, die Projekte Hedingen und Nordstrasse behandeln. Die Zusammenarbeit mit den Architekten fand auch mit der nötigen Distanz in einer konstruktiven und engagierten Atmosphäre statt.

Tulpenweg

Planung Ersatzneubauten am Tulpenweg auf Kurs

In einem intensiven Prozess – gemeinsam mit externen Partnern – hat die Baugenossenschaft Süd-Ost die Anforderungen an die Ersatzneubauten am Tulpenweg konkretisiert und für den anstehenden Projektwettbewerb verbindlich festgelegt.

Rund 200 neue Wohnungen sollen am Tulpenweg entstehen, die voraussichtlich 2028 bezugsbereit sein werden. Die Erwartungen an das Projekt sind hoch gesteckt. Die besondere Herausforderung besteht darin, sowohl attraktiven als auch preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. Die künftige Bewohnerschaft hat unterschiedliche Vorstellungen an die Wohnungen und das Wohnumfeld. Deshalb sollte hier erst einmal geklärt werden, für wen wir eigentlich bauen. Die Baugenossenschaft Süd-Ost steht zu ihren Grundsätzen: Sie strebt eine Durchmischung der Bewohnerschaft an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Menschen mit tieferem Einkommen nicht ausgrenzt, sondern integriert. Sie berücksichtigt auch die Bedürfnisse von älteren Menschen und Personen mit Beeinträchtigungen und ist bestrebt, Wohnungen mit günstigen Mieten an Haushalte des Mittelstands zur Verfügung zu stellen. Rund die Hälfte der Wohnungen ist für 1- bis 2-Personenhaushalte, die andere Hälfte für Mehrpersonen- und Familienhaushalte vorgesehen. Das heisst: Für all diese Zielgruppen soll vielfältiger und unterschiedlich nutzbarer Wohnraum entstehen, der verschiedene Lebensentwürfe und -phasen berücksichtigt.

Neue Perspektiven Siedlung Tunnelüberbauung und Luegisland

Die Ausgabe der Süd-Ost-Post vom Juni 2020

informierte alle Mitglieder der Genossenschaft über das Einhausungsprojekt, dem damit einhergehenden Gestaltungsplan Überlandpark und das geplante Wettbewerbsverfahren am Tulpenweg mit Einbezug der Nachbarsiedlungen. Bei den Wettbewerbsvorbereitungen wurde klar, dass die benachbarten Siedlungen der Baugenossenschaft Süd-Ost idealerweise mitbetrachtet werden, damit bei der Wahl des Projektes auch eine mögliche Entwicklung der Siedlungen Überlandstrasse und Luegisland aufgezeigt werden kann. Es zeigte sich ausserdem, dass mit einer etappierten Vorgehensweise eine gute Ausgangslage für Umsiedlungen möglich ist und sehr günstiger Wohnraum erhalten werden kann. Die Teilnehmenden des Wettbewerbs erhalten eine schwierige Aufgabe mit sehr vielen Rahmenbedingungen. Wir sind gespannt auf die Resultate Ende 2021. Die Verhandlungen mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) und der eidgenössischen Schätzungskommission bezüglich der Entschädigung der enteigneten Landflächen und der zurückgebauten Häuser sind auf gutem Wege und können hoffentlich bald einvernehmlich abgeschlossen werden.

Nordstrasse

Ersatzneubau Nordstrasse 174

5 zum Teil renommierte Architekturbüros haben die Einladung angenommen, in einem anonymen Konkurrenzverfahren das bestgeeignete Projekt für unseren Ersatzneubau an der Nordstrasse 174 zu entwerfen. «Roider Giovanoli Architekten», ein junges und engagiertes Büro aus Zürich, hat das Verfahren gewonnen. Das für eine Baugenossenschaft unüblich kleine Grundstück setzte den Teams eine anspruchsvolle Aufgabe. Wir wünschten uns auf dieser begrenzten Fläche eine differenziert zusammengesetzte Hausgemeinschaft

mit 8 bis 10 mehrheitlich kleineren Wohnungen, in der auch der Gemeinschaftsgedanke nicht zu kurz kommen sollte. In Kombination mit baurechtlichen Herausforderungen war dies für die Teams die grösste Knacknuss. Das Siegerprojekt von «Roider Giovanoli Architekten» plant auf 4 Vollgeschossen 8 sehr attraktive Wohnungen mit Bezug zum Hof sowie Anschluss an den Strassenraum. Auf dem Dach entsteht neben einer 9. Wohnung eine grosszügige Gemeinschaftsterrasse. Die Projektentwicklung in der Baukommission wurde im September in Angriff genommen und eine erste Überarbeitung im Sinne des Vorstandes und der Wettbewerbsjury eingeleitet. Das Baugesuch wird im Sommer 2021 eingereicht. Läuft alles nach Plan, sind die Wohnungen Ende 2023 bezugsbereit.

Hedingen

Neubau Schachenweg

Nach einer intensiven Planungsphase und einer erfreulichen Projektentwicklung konnte im Herbst die Baubewilligung von der Gemeinde Hedingen entgegengenommen werden. Der Kostenvoranschlag vom 29. Mai 2020 mit Erstellungskosten von CHF 5.87 Mio. entspricht den bisherigen Kostenschätzungen. Leider verursachten diverse Auflagen und die Coronasituation eine Verzögerung der Baufreigabe. Der Mitte Oktober geplante Spatenstich konnte nicht durchgeführt werden. Einen Monat später als vorgesehen erfolgte Ende Jahr der Baustart mit dem Aushub der Baugrube. Wir freuen uns und sind zuversichtlich, dass wir, wie geplant, Mitte 2022 die 12 Wohnungen den Bewohnerinnen und Bewohnern übergeben können.

Umnutzung Fliederstrasse 10

Aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten haben Vorstand und Verwaltung entschieden,

den Gewerberaum im Erdgeschoss des Wohnhauses an der Fliederstrasse 10 zu einer Wohnung umzunutzen. Mit dem Umbau wurde im August 2020 begonnen, und per Anfang November konnte die schön umgebaute 3-Zimmer-Wohnung wieder vermietet werden. Der Kostenvoranschlag von CHF 205 000.—wurde präzis eingehalten.

Überlandstrasse 58/60

Um die Wohnnutzung der sanierungsbedürftigen Häuser bis zum geplanten Abbruch ab ca. 2030 zu ermöglichen, werden die beiden Häuser an der Überlandstrasse 58/60 mit Instandhaltungsmassnahmen bewohnbar gehalten. Die Massnahmen werden 2021 im Rahmen des Kostenvoranschlages mit CHF 264 000.– umgesetzt.

Schauenberg

Wasserschäden

Am 20. Juli 2020 ist es in der Siedlung Schauenberg mitten in der Nacht erneut zu einem grösseren Wasserschaden durch einen Defekt an den Wasserleitungen gekommen. Wie bereits in früheren Fällen, führte ein mangelhaftes Verbindungsfitting der Wasserleitung hinter den Wandplatten im Badezimmer zu einer Überschwemmung. Diese Sanitärinstallationen sind erst 10 Jahre alt und wurden bei der Badsanierung 2011 neu eingebaut. Aufgrund umfangreicher Gutachten und Expertisen wurde 2020 eine Sanierungsvariante ausgearbeitet, an der vorsorglich die problematischen Verbindungsfittinge der Sanierungsetappe 2011 ausgetauscht werden und sich alle involvierten Firmen anteilsmässig die Kosten teilen. In insgesamt 36 Wohnungen am Lerchenrain 4-10 sowie Lerchenhalde 67-75 müssen die Wandplatten im Badezimmer geöffnet und die entsprechenden Verbindungsfittinge ausgewechselt werden. Erste Fittings wurden bereits ersetzt. Bis im Frühjahr 2021 sollten die Arbeiten abgeschlossen sein. Unter der Voraussetzung, dass keine weiteren Sanitärinstallationen der Bauetappen 2009, 2010 und 2011 brechen, ist mit dieser einvernehmlichen Lösung der Fall vermutlich abgeschlossen.

Lerchenhalde: Flachdachsanierung

Die 2. Etappe der Flachdachsanierung an der Lerchenhalde (Ersatz der Flachdachabdichtungsfolien von Sarnafil) wurde im Jahr 2020 ausgeführt und konnte mit CHF 274 768.– rund 5% unter dem Kostenvoranschlag abgerechnet werden. Eine 3. Etappe mit den Häusern Lerchenhalde 49–65 ist 2021 geplant.

Probstei

Die Wärmemessung sowie die Kochherde in den Wohnungen der Siedlung Probstei wurden ersetzt. Bei einem Sturm lösten sich mehrere Fassadenplatten der 20-jährigen Eternitfassade. Es wurde ein Gutachten erstellt, das Ausführungsmängel an der gesamten Unterkonstruktion und damit einen dringenden Handlungsbedarf aufgrund der Unfallgefahr aufdeckte. Verschiedene Sanierungsvarianten wurden evaluiert. Die Baukommission und die Verwaltung entschieden sich letztlich für einen Ersatz der bestehenden Fassade ohne weitergehende Massnahmen. Die Abklärungen deckten auch einen Wasserschaden aufgrund eines Flachdachlecks auf, der im gleichen Zug saniert wird. Die Sanierungsarbeiten der Fassade erfolgen Anfang 2021 im Rahmen des Kostenvoranschlages von CHF 1 000 000.-





Г

Neubau auf Baurechtsgrundstück

Die Baugenossenschaft Süd-Ost möchte am Schachenweg in Hedingen preisgünstigen Wohnraum schaffen und eine Überbauung mit rund 12 zeitgemässen Wohnungen unterschiedlicher Grösse realisieren.

 \uparrow

Der Baustart ist erfolgt

Der Baustart erfolgte Ende 2020. Der Bezug der Wohnungen ist auf Herbst 2022 geplant. Auf den symbolischen Spatenstich musste aufgrund des Coronavirus leider verzichtet werden.

Finanzen

Urs Hauser, Präsident Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Die Coronakrise bringt auch die Schweizer Wirtschaft ins Schwanken. Die Folgen der Pandemie werden noch lange Zeit spürbar sein. Das Geschäftsmodell der Wohnbaugenossenschaft Süd-Ost ist zum Glück äusserst krisenresistent. Wir mussten keine wirtschaftlichen Einbussen verzeichnen, keine Kurzarbeit anmelden und benötigten auch keine Notfallkredite. Unserer Genossenschaft darf weiterhin das Zeugnis eines kerngesunden Unternehmens ausgestellt werden.

Aktiven

Die flüssigen Mittel wiesen per Bilanzstichtag unter Berücksichtigung der laufenden Bauprojekte eine adäquate Höhe aus. Die Anlagekosten der Gebäude sind im Berichtsjahr, bedingt durch wertvermehrende Erneuerungen, leicht gestiegen. Als Bauprojekte wurden per Bilanzstichtag folgende Konten geführt: Ersatzneubauten Teilgebiete B15/B16/B18 in Schwamendingen, Neubau Schachenweg und Umnutzung «Gewerbe in Wohnung» in Hedingen sowie in Zürich Ersatz neubau Nordstrasse, Flachdachsanierung Siedlung Schauenberg und Fassadensanierung Siedlung Probstei.

Passiven

Im Jahr 2020 konnten wir drei auslaufende Anleihen im Betrag von CHF 8.6 Mio. der Emissionszentrale EGW (Serie 39) sowie eine Hypothek im Betrag von CHF 2 Mio. gesamthaft zurückzahlen. Unsere Depositenkasse wurde trotz Zinssatzsenkung im Berichtsjahr weiterhin als langfristige Anlagealternative geschätzt.

Der neue Stand der Depositenkasse beträgt
CHF 21.53 Mio. Die Einlagen in der Depositenkasse werden laufend durch die Geschäftskommission geprüft, wobei bisher bewusst auf eine Plafonierung der Einlagen verzichtet wurde. Falls sich Negativzinsen im Geld- und Kapitalmarkt auf Dauer festigen sollten, könnten wir diese Massnahme jedoch künftig nicht mehr ausschliessen. Die Depositenkasse ist dank unverpfändeter Schuldbriefe in der Höhe von nominal CHF 39.48 Mio. als äusserst sicher einzustufen.

Im vergangenen Jahr konnten wir unseren Genossenschaftsfonds erstmals mehrfach dem Zweck entsprechend einsetzen. Wir haben in drei Fällen befristete Mietzinsreduktionen infolge Covid-19 beschliessen können. Zudem konnte einer Genossenschafterin mit einem A-fonds-perdu-Beitrag in einer unverschuldeten finanziellen Notlage geholfen werden.

Erfolgsrechnung

Betrieblicher Ertrag

Der betriebliche Ertrag hat im Vergleich zum Vorjahr leicht abgenommen. Infolge Veränderung des Referenzzinssatzes in Mietsachen konnten wir 2020 die Mieten in den meisten Siedlungen reduzieren.

Liegenschaftenunterhalt

Der Liegenschaftenunterhalt ist im Vergleich zum Vorjahr nur leicht höher ausgefallen. Wie in den Vorperioden wurden auch im Berichtsjahr erneut die steuerlich maximal zulässigen Beträge in die Erneuerungsfonds eingelegt.

Betriebsergebnis vor Finanzerfolg

Der Personalaufwand ist im Jahr 2020 erneut leicht gesunken. Das Salär des Leiters Bau & Unterhalt wird anteilsmässig unseren verschiedenen Bauprojekten belastet. Dies erklärt die Differenz zum Vorjahr. Im Vergleich mit anderen Wohnbaugenossenschaften sind wir schlank organisiert.

Aufgrund der epidemiologischen Lage musste die Generalversammlung 2020 schriftlich abgehalten werden. Positiv hat sich dies auf den Genossenschafteraufwand ausgewirkt, der entsprechend tiefer ausgefallen ist.

Dank der weiterhin guten Finanzlage war es im Jahr 2020 möglich, die steuerlich maximal zulässige Summe von 1% der Anlagewerte der Gebäude abzuschreiben. Zusätzlich konnten wir 2020 die Wertberichtigung zur Restabschreibung der Liegenschaft Nordstrasse 174, Zürich, auf den ursprünglichen Landwert vollständig bilden. Diese Rückstellung in der Höhe von CHF 375 245.50 wird in der Bilanz in der Position «Wertberichtigungen Immobilien» summiert.

Betriebsergebnis vor Steuern

Die Partizipation an der Anleihe der Emissionszentrale EGW (Serie 39) Ende 2019 hat sich sehr positiv auf unseren durchschnittlichen Zinssatz des Fremdkapitals ausgewirkt. Der Finanzaufwand ist erneut markant gesunken.

Jahresgewinn

Im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung unserer Genossenschaft wurde das Immobilieninvestitionskonto im Jahr 2020 zulasten der laufenden Rechnung um CHF 1 Mio. auf CHF 12.5 Mio. aufgestockt. Die Einlagen im Immobilien-Investitionskonto ermöglichen uns, auch in Zukunft gesund und qualitativ zu wachsen und bei einer Opportunität am Markt mitbieten zu können.

Die Verhandlungen mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) bezüglich der restlichen Liegenschaften am Tulpenweg, der Minderwerte der Siedlung Überlandstrasse sowie des dauernden Landerwerbs stehen kurz vor dem Abschluss. Im Folgejahr ist deshalb mit hohen, ausserordentlichen Erträgen zu rechnen.

Der Vorstand beantragt, das Genossenschaftskapital im Jahr 2020 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.

Unser Genossenschaftsfonds konnte im Jahr 2020 mehrfach eingesetzt werden.

Bilanz per 31. Dezember 2020

AKTIVEN	2020	2019
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	4 212 736.86	9 247 887.63
Kurzfristige Anlagen als Liquiditätsreserve	194 466.75	194 447.30
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	131 100.73	131 117.30
gegenüber Mietern	13 146.97	29 659.35
./. Delkredere	- 4 376 . 50	- 14 700.65
Noch zu verrechnende Heiz-/ Nebenkosten	301 669.10	328 893.95
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	241 310.65	1 425 061.90
Total Umlaufvermögen	4 958 953.83	11 211 249.48
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	95 699.20	94 705.60
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	99 511.80	142 187.75
Immobile Sachanlagen		
Landwert	15 329 649.00	15 329 649.00
Gebäude auf eigenem Boden	113 523 385.25	113 301 184.25
./. Wertberichtigungen Immobilien	- 24 384 771.90	- 23 061 914.40
Gebäude im Baurecht	49 483 234.00	49 390 608.75
./. Wertberichtigung für Heimfall	- 11 484 381.00	- 11 237 178.00
Bauland und Landreserven	1.00	1.00
Baukonten	2 033 318.35	744 678.25
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	3 000.00	0.00
Total Anlagevermögen	144 698 645.70	144 703 922.20
TOTAL AKTIVEN	149 657 599.53	155 915 171.68

PASSIVEN	2020	2019	
	CHF	CHF	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
gegenüber Dritten	333 350.00	10 933 350.00	
gegenüber Mietern/Genossenschaftern	73 171.68	68 645.68	
Passive Rechnungsabgrenzungen	2 083 277.20	2 270 410.45	
Total kurzfristiges Fremdkapital	2 489 798.88	13 272 406.13	
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
gegenüber Mietern/Genossensch. (Depositenk./Darlehen)	21 539 720.42	20 382 367.31	
Hypotheken/Darlehen Dritte	72 963 125.00	73 296 475.00	
Rückstellung Baunachträge Ersatzneubau Obsthalde	124 274.15	140 292.45	
Erneuerungsfonds	29 508 831.05	27 238 534.05	
Total langfristiges Fremdkapital	124 135 950.62	121 057 668.81	
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital			
Genossenschaftsanteile Wohnungen	3 667 900.00	3 673 300.00	
Genossenschaftsanteile ohne Wohnungen	398 800.00	398 800.00	
Immobilien-Investitionskonto	12 500 000.00	11 500 000.00	
Genossenschaftsfonds	361 141.85	317 994.85	
Gesetzliche Gewinnreserve	835 000.00	835 000.00	
Freiwillige Gewinnreserve	3 978 718.00	3 478 718.00	
Bilanzgewinn	3 37 0 7 10.00	3 170 7 10.00	
Gewinnvortrag	820 123.89	918 744.81	
Jahresgewinn	470 166.29	462 539.08	
Total Eigenkapital	23 031 850.03	21 585 096.74	
Total PASSIVEN	149 657 599.53	155 915 171.68	

Erfolgsrechnung

für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr

	2020	2019
	CHF	CHF
Date: All de la Fata-		
Betrieblicher Ertrag		
Liegenschaftenertrag	40 000 000 05	
Sollmietertrag	10 828 032.95	11 018 711.45
Nebenkostenverrechnungen	413 688.35	432 545.30
./. Leerstände	- 84 547.01	- 77 515.40
./. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	- 10 298.20	- 11 795.95
Übrige betriebliche Erträge	65 127.67	73 062.10
Total Betrieblicher Ertrag	11 212 003.76	11 435 007.50
Liegenschaftenunterhalt		
Laufender Unterhalt	- 1 493 824.50	- 1 480 062.80
Erneuerungsfondseinlagen	- 2 270 297.00	- 2 270 258.00
Abgaben, Gebühren, Liegenschaftenversicherungen	- 681 755.90	- 559 905.60
Nebenkostenaufwand	- 317 996.95	- 309 374.50
Personalaufwand Unterhalt	- 610 437.05	- 624 630.15
Total Liegenschaftenunterhalt	- 5 374 311.40	- 5 244 231.05
•		
Bruttogewinn	5 837 692.36	6 190 776.45
Personalaufwand Verwaltung/Vorstand	- 672 028.60	- 693 893.75
Verwaltungsaufwand	- 192 739.06	- 190 277.62
Genossenschafter-/Kommunikationsaufwand	- 135 676.40	- 188 711.90
Sonstiger betrieblicher Aufwand	- 47 846.40	- 57 977.90
Abschreibungen Liegenschaften	- 1 570 060.50	- 1 568 994.00
Abschreibungen Mobilien	- 42 675.95	- 51 891.95
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	3 176 665.45	3 439 029.33
Finanzaufwand	- 1 435 587.11	- 1 683 742.90
Übriger Finanzertrag	3 563.05	2 541.50
Betriebsergebnis vor Steuern	1 744 641.39	1 757 827.93
betriebsergebilis vor Steuern	1 /44 041.39	1 /5/ 82/.93
Einlage Immobilieninvestitionskonto	- 1 000 000.00	- 1 750 000.00
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	0.00	1 000 000.00
Direkte Steuern	- 274 475.10	- 545 288.85
Jahresgewinn	470 166.29	462 539.08

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten unter Berücksichtigung der Wertverluste und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode, abgeschrieben.

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

Bei grösseren Beträgen sind Bezüge aus der Depositenkasse 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 Einleger ist.

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

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

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

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen	2020	2019
der Jahresrechnung	CHF	CHF
Baukonten	(45.047.40	
Ersatzneubauten Teilgebiete B15 B16 B18, Zürich-Schwamendingen	415 817.40	259 709.45
Neubau Schachenweg, Hedingen	974 651.90	231 562.10
Ersatzneubau Nordstrasse, Zürich-Wipkingen	130 092.40	28 406.70
Flachdachsanierung Siedlung Schauenberg, Zürich-Affoltern	299 082.10	225 000.00
Umbau Gewerbe in Wohnung Siedlung Fliederstrasse, Hedingen	178 642.90	0.00
Fassadensanierung Siedlung Probstei, Zürich Schwamendingen	35 031.65	0.00
Total Baukonten	2 033 318.35	744 678.25
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	866 039.35	919 606.20
HK/NK-Akontozahlungen	406 941.00	407 864.50
Abgrenzung für Tankrevisionen etc. (HK-Abrechnungen)	223 488.60	209 988.60
Abgrenzung für Steuerrestanzen	120 000.00	365 000.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	466 808.25	367 951.15
Total passive Rechnungsabgrenzungen	2 083 277.20	2 270 410.45
Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	20 569 844.00	19 088 136.00
Ordentliche Einlagen	1 481 747.00	1 481 708.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar	6 668 690.05	5 880 140.05
Ordentliche Einlagen	788 550.00	788 550.00
Bestand am 31. Dezember	29 508 831.05	27 238 534.05
Wertberichtigung für Heimfallentschädigung		
Einlage in CHF		
Schauenberg 197 000.00	10 597 366.00	10 400 366.00
Bodenacker 50 203.00	887 015.00	836 812.00
Bestand am 31. Dezember	11 484 381.00	

	2020	2019
	CHF	CHF
Entschädigung der Organe		
Vorstand (im Personalaufwand Verwaltung enthalten)		
– Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungs-		
reglement der Stadt Zürich	86 913.00	86 913.00
– Entschädigung für bauliche Aktivitäten wie Bauleitung und		
Projektaufträge	66 244.50	73 145.00
– Entschädigung für weitere Tätigkeiten (inkl. Redaktion		
Süd-Ost-Post)	11 697.50	10 904.00
Total Entschädigung der Organe	164 855.00	170 962.00
Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft)	12 439.35	12 486.25
(im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten)		
Zinsaufwand		
	0/6 060 00	0/6 060 00
Baurechtszinsen	246 068.00	246 068.00
Verzinsung Depositenkasse	288 199.75	291 747.80
Übrige Darlehens-/ Anleihens-/ Hypothekarzinsen Total Zinsaufwand	901 319.36	1 145 927.10
lotal Zinsautwand	1 435 587.11	1 683 742.90

	2020	2019
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
	2020 CHF	2019 CHF
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge	4 945 946.17	5 192 014.17
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen Nettobuchwert der verpfändeten Liegenschaften darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell – davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten – davon hinterlegt zur Sicherung der Baurechtszinsen – davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	142 467 115.35 145 247 000.00 104 372 000.00 1 390 000.00 39 485 000.00	145 247 000.00 113 182 000.00 1 390 000.00
in Anspruch genommene Kredite Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen zur Erfolgsrechnung	73 296 475.00	84 229 825.00
Entschädigung Gebäudeabbruch Tulpenweg/Tulpenstrasse, Zürich Total ausserordentlicher, einmaliger oder	0.00	1 000 000.00
periodenfremder Erfolg	0.00	1 000 000.00
Firma und Sitz: Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich Unternehmensidentifikation: CHE-101.354.760		

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

per 31. Dezember 2020

	2020	2019
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	820 123.89	918 744.81
Jahresgewinn	470 166.29	462 539.08
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	1 290 290.18	1 381 283.89
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%	50 902.60	61 160.00
Vortrag auf neue Rechnung	739 387.58	820 123.89
Total verfügbarer Bilanzgewinn	1 290 290.18	1 381 283.89
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		
1. Wan		
Finanzverantwortlicher: Fabio Brunetto		
1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-		



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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

Zugelassener Revisionsexperte

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 8. März 2021

Beilage:

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





Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2020

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

3 775.0 m² Hedingen

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2020

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

	iii Pieliifailitteilihausetti										
Sic	edlung	Bezug	Anzahl MFH / EFH	1 Zimmer	2 Zimmer	2.5 Zimmer	3 Zimmer	3.5 Zimmer	4 Zimmer	4.5 Zimmer	5.5 Zimmer
	Tulpenweg/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								
To	tal		90/8	19	23	136	92	165	52	141	73



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 2020: 0

Leerstehende EFH am 31. Dezember 2020: 0

















Γ

Fatos Karakoç Tas und Koris Tas mit Arya (6) und Daryan Demir (1)

Dankbar, sich zu haben

«Krankheit, Abstand halten, Angst, Einsamkeit und noch immer kein Ende in Sicht! An Corona könnte man glatt verzweifeln», findet Fatos Karakoç Tas. Trotzdem: Am Ende des Tages seien sie und ihr Mann einfach nur dankbar. Dankbar dafür, dass sie einander hätten. Dankbar für die super Wohnsituation, die gute Luft und die netten Nachbarn.

小

Marilyn De Nunzio und Gian-Luca Vitto mit Chiara (8)

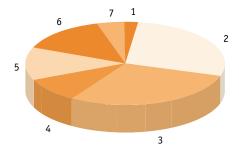
Flughafenluft schnuppern

Der Flughafen ist für die Luftverkehrsangestellte Marilyn De Nunzio ein geliebter Arbeitsplatz. Jetzt steht sie auf Abruf bereit. Doch Arbeit gibt es derzeit leider nicht genug. Die Familienmitglieder sind sich einig: «Der Flughafen ist multikulturell, lebendig und weltoffen. Genauso, wie wir es als Familie auch sind!»

Geldflussrechnung 2020

	2020	2019
	CHF	CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	470 166.29	462 539.08
Abschreibungen	1 612 736.45	1 620 885.95
Zuweisungen in Erneuerungsfonds	2 270 297.00	2 270 258.00
Zuweisung in Immobilieninvestitionskonto	1 000 000.00	1 750 000.00
Zu-/Abnahme Forderungen und Festgelder	33 393.63	70 708.25
Zu-/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	- 10 595 474.00	7 621 875.00
Zu-/Abnahme Aktive Abgrenzungen	1 183 751.25	- 1 365 461.95
Zu-/Abnahme Passive Abgrenzungen	- 187 133.25	- 222 396.90
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	-4 212 262.63	12 208 407.43
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Sachanlagen	- 1 825 667.35	- 2 341 296.30
Investitionen in Mobilien	0.00	- 9 509.45
Desinvestitionen von Sachanlagen	222 201.00	1 788 327.30
Desinvestitionen/Investitionen von Finanzanlagen	- 993.60	- 20 000.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 1 604 459.95	- 582 478.45
Finanzierungsbereich		
Finanzierung durch Hypotheken/Darlehen	0.00	18 000 000.00
Definanzierung von Hypotheken/Darlehen	- 333 350.00	- 29 243 350.00
Zu-/Abnahme der Depositenkasse	1 157 353.11	1 746 415.73
Zu-/Abnahme des Genossenschaftskapitals	- 8 400.00	20 400.00
Abnahme Rückstellung Ersatzneubau Obsthalde	- 16 018.30	- 39 707.55
Zu-/Abnahme Genossenschaftsfonds	43 147.00	50 000.00
Definanzierung/Finanzierung durch Fondsentnahmen	0.00	0.00
Definanzierung durch Verzinsung Anteilscheine	- 61 160.00	- 61 060.90
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	781 571.81	- 9 527 302.72
Veränderung Flüssige Mittel	- 5 035 150.77	2 098 626.26
Flüssige Mittel per 1.1.	9 247 887.63	7 149 261.37
Veränderung Flüssige Mittel	- 5 035 150.77	2 098 626.26
Flüssige Mittel per 31.12.	4 212 736.86	9 247 887.63

Verwendung des Mietfrankens

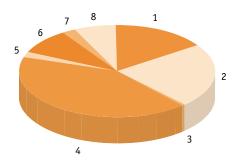


1	Steuern	2.45 %
2	Unterhalt, Reparaturen, Abgaben	27.69%
3	Erneuerungsfondszuweisung	29.17%
4	Verwaltung, übrige Kosten	9.35%
5	Kapital- und Baurechtszinsen	12.77 %
6	Abschreibungen	14.38 %
7	Betriebserfolg	4.19 %

100.00%

Total

Aufteilung Fremdkapital

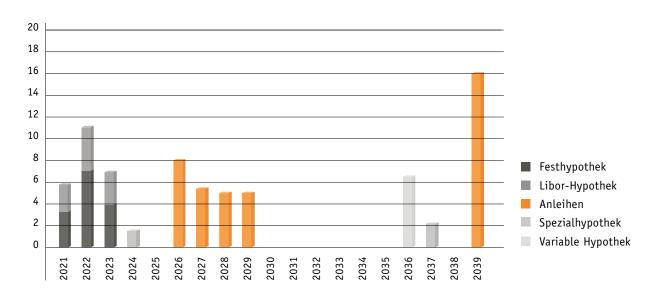


1	Zürcher Kantonalbank	15.69%
2	Depositenkasse	22.63%
3	übriges kurzfristiges FK	0.35%
4	EGW-Anleihe	41.40%
5	Bank Cler	2.10%
6	Raiffeisenbank	8.72%
7	Fonds de roulement	2.28%
8	Ferd. Matt Stiftung	6.83%

Total 100.00 %

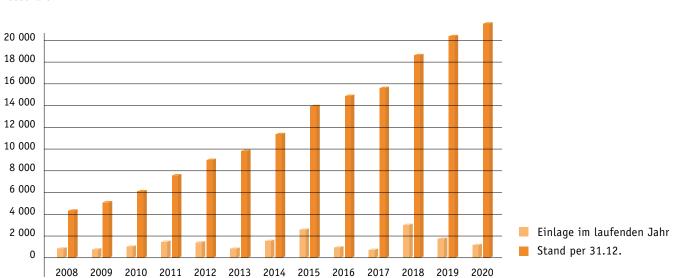
Anschlussfinanzierungen nach Fälligkeitsjahr und Art

Mio. CHF



Entwicklung der Depositenkasse seit 2008





Genossenschaftsorgane

Vorstand

* Urs Hauser Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz,

Präsident der Geschäftskommission Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich

° Christian Balsiger Vizepräsident Kaltackerstrasse 35, 8908 Hedingen

° Andrea Barben Präsident der Baukommission Stapferstrasse 27, 8006 Zürich

René Geiser
 Andreas Gysi
 Primelstrasse 19, 8046 Zürich
 Brunaustrasse 54, 8002 Zürich

* Teresa Ruffo Tami (bis 22.09.2020) Probsteistrasse 119a, 8051 Zürich * Irene Strickler (seit 22.09.2020) Probsteistrasse 119, 8051 Zürich

° Mira Porstmann Delegierte der Stadt Zürich Käferholzstrasse 28, 8057 Zürich

* Mitglied der Geschäftskommission

° Mitglied der Baukommission

Revisionsstelle

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

Geschäftsstelle

Geschäftsführer Fabio Brunetto		044 325 30 45
Leiter Bau und Unterh André Mäder	alt	044 325 30 49
Immobilienbewirtscha Clarissa Opprecht	fterin	044 325 30 40
Sachbearbeiterin Fränzi Mändle		044 325 30 40
Hauswartung (vollamtl	ich)	
Martin Fischer Michael Schönenberger Kurt Gerber Rolf Kern	Siedlungen Überlandstrasse, Tulpenweg, Luegisland, Probstei Siedlungen Obsthalde, Im Holzerhurd, Furttalstrasse Siedlungen Hedingen, Schauenberg und Bodenacker Aussenanlagen von allen Siedlungen	079 500 36 38 079 500 36 40 079 500 36 37 079 500 36 39

Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Siedlung Obsthalde

Peter Knobel, Obsthaldenstrasse 141, 8046 Zürich

Siedlung Affoltern am Albis

Martin Wyser, Zwillikerstr. 7, 8910 Affoltern am Albis

Siedlung Schauenberg

Valentin Mäder, Lerchenhalde 57, 8046 Zürich

Siedlung Hedingen

Michèle Hasler, Fliederstr. 5, 8908 Hedingen

Siedlung Probstei

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 Mieter unserer Genossenschaft empfehlen sich folgende Geschäfte:

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, Christian Balsiger

Lektorat: Barbara Tänzler, Text am Wasser, Zürich

Gestaltung und Realisation: Thomas Lehmann, Graphic Design, Zürich

Fotos: Oliver Malicdem

Druck: K-Production AG, Zürich

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