



Wichtigstes in Kürze

Portfolio

Anzahl Liegenschaften MFH/EFH	94/28
Anzahl Wohnungen	767
Parkplätze	623
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF 153 350 677
Liegenschaften (Nettobuchwert)	CHF 121 504 303

Finanzen

	CHF
Ertrag aus Vermietung	11 709 343
Jahresgewinn	516 835
Bilanzsumme	136 595 781
Anteilscheinkapital	3 807 100
Eigenkapital	11 758 261
Fremdkapital	124 837 521
Erneuerungs- und Amortisationsfonds	56 420 413
Depositenkasse	13 949 994

Inhalt

Jahresbericht 2015

- 4 Das Geschäftsjahr im Überblick
- 7 Mitglieder
- 8 Personal
- 10 Neubau und Renovationen
- 12 Nachhaltigkeit – unsere Investition in die Zukunft
- 14 Finanzen
- 15 Anlagewert/Depositenkasse

Jahresrechnung 2015

- 16 Bilanz per 31. Dezember 2015
- 18 Erfolgsrechnung
- 19 Anhang zur Jahresrechnung
- 23 Verwendung des Bilanzgewinns
- 24 Bericht der Revisionsstelle

Zusätzliche Informationen

- 25 Verzeichnis der Liegenschaften
- 26 Verzeichnis der Mietobjekte
- 29 Mittelflussrechnung 2015
- 30 Aufteilung Fremdkapital/Verwendung des Mietfrankens
- 32 Genossenschaftsorgane
- 33 Geschäftsstelle
- 34 Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Titelbild:

Solaranlage zur Brauchwassererwärmung
auf dem Dach der Siedlung Im Holzerhurd 46
in Zürich-Affoltern

Das Geschäftsjahr im Überblick

Urs Hauser, Präsident

Die Welt bewegt sich. Wir alle wurden im Geschäftsjahr 2015 mit Ereignissen konfrontiert, die viele Fragen aufgeworfen haben: die Entwicklung der Finanzmärkte und deren Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und sozialen Bedingungen in unserem Land, der drohende Verlust von Arbeitsplätzen als Resultat der Frankenstärke, Kriege und Attentate auf Minderheiten mit riesigen Flüchtlingsströmen als Folge. Alle diese Entwicklungen führen zu Unsicherheit und die Zukunftsprognosen werden fast täglich korrigiert. Was heute gilt, kann morgen schon wieder ganz anders sein.

Inmitten von solcher Unsicherheit ist die Baugenossenschaft Süd-Ost eine Oase. Ein Zuhause, wo man sich sicher fühlen kann. In unserer Genossenschaft bedeutet Sicherheit, einander zu kennen, sich innerhalb der Siedlungen einbringen zu können, zu partizipieren. Sicherheit bieten wir aber auch mittels Information und Transparenz, durch einen hohen Kündigungsschutz oder mit der Gestaltung von Begegnungsräumen, wo sich Kinder, Jugendliche und Erwachsene austauschen können.

Solche Überlegungen spielen für die künftige Entwicklung unserer Baugenossenschaft eine wichtige Rolle. Bei unserem Ersatzneubauprojekt Obsthalden orientieren wir uns an unserem Leitgedanken «Wohnen und Begegnen». Die Gestaltung privater, halböffentlicher und öffentlicher Aussenräume wird vielfältige Begegnungen ermöglichen und sichere Wohnbedingungen gewährleisten. Es kommt nicht von ungefähr, dass unsere Mitglieder den Baukredit für diesen Ersatzneubau in der Höhe von

CHF 27 Millionen an der ausserordentlichen Generalversammlung ohne Gegenstimme bewilligt haben.

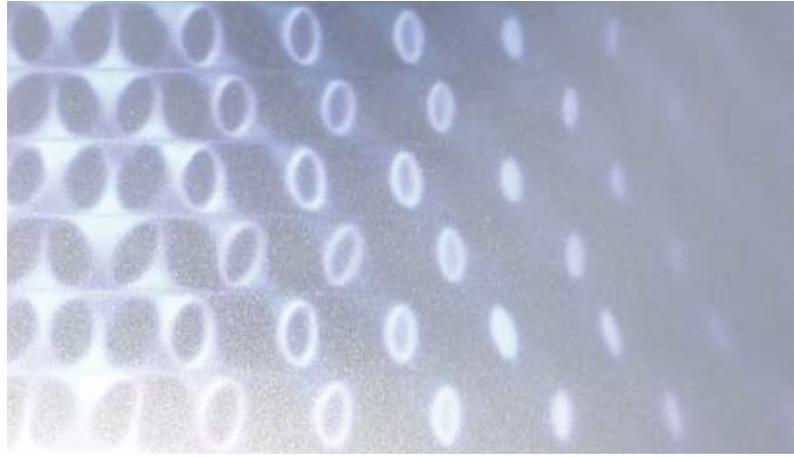
Sicherheit beinhaltet auch, ein stabiles finanzielles Fundament zu haben. Dieses hat sich unsere Baugenossenschaft über die Jahre aufbauen können. Auch für die zukünftigen Generationen wollen wir Wohnraum schaffen. Dazu haben wir gemäss unserem statutarischen Auftrag, dem Bau und Erwerb von Liegenschaften, ein Immobilieninvestitionskonto eröffnet.

Ein grosses Anliegen ist dem Vorstand und der Verwaltung der Baugenossenschaft Süd-Ost auch der Unterhalt und die Pflege unserer Liegenschaften. Dazu gehört unter anderem die Planung, Erweiterung und Wartung der technischen Anlagen mit dem Ziel, einen optimalen Energieverbrauch zu erreichen. Unser Geschäftsbericht zeigt einige Beispiele dafür auf.

An dieser Stelle möchte ich unserem Verwaltungsteam Danke sagen für ihren täglichen, unermüdlichen Einsatz und das grosse Engagement für unsere Baugenossenschaft und ihre Ziele.

Auch möchte ich allen Mitgliedern, unseren Mieterinnen und Mietern, allen unseren Partnern, Planern, Unternehmern und uns nahestehenden Personen herzlich dafür danken, dass Sie die Ziele und Projekte der Baugenossenschaft Süd-Ost mittragen.

Die Gestaltung privater, halböffentlicher und öffentlicher Aussenräume ermöglicht vielfältige Begegnungen und gewährleistet sicheres Wohnen.



Erneuerbare Energie und Heiztechnik

Technikraum mit Elektrozählern,
Solarpanel und Heizungsrohren



↑

Unsere allererste Solaranlage

Seit 2003 sind auf den Dächern unserer Liegenschaft in Affoltern am Albis 62 Quadratmeter Solarpanels installiert. Ihre Leistung beträgt jährlich 30 000 kWh. Die Solarenergie wird zur Warmwasserversorgung der 46 Wohnungen beigezogen, wodurch im Durchschnitt rund 3000 Liter Heizöl pro Jahr eingespart werden. Unten der Heizungsraum mit Warmwasserboiler.

Mitglieder

Rita Feurer, Geschäftsführerin

Nicht alle Genosschafterinnen und Genosschafter der Einfamilienhaussiedlung Obsthalde, die im Februar 2016 abgerissen wird, sind bei der BG Süd-Ost geblieben. Aus diesem Grund hat die Mitgliederzahl im Jahr 2015 leicht abgenommen. Unter den insgesamt 56 Austritten sind erfreulicherweise keine Ausschlüsse aus der Genossenschaft zu verzeichnen.

Anzahl Mitglieder am 1.1.2015	780
Eintritte 2015	41
Austritte 2015	56
Mitgliederbestand am 31.12.2015	765



Personal

Rita Feurer, Geschäftsführerin

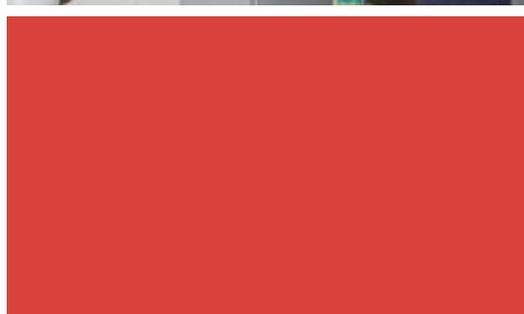
Bei unseren fest angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gab es auch im Jahr 2015 keine Wechsel. Auf die Abgänge von zwei nebenamtlichen Hauswarten konnten wir mit einer internen Reorganisation und einem Auftrag an eine externe Reinigungsfirma reagieren.

Seit über 20 Jahren reinigt das Ehepaar Ambrosia und Carlos Arias unsere Büroräume, bündelt den Karton, entsorgt Zeitungen, leert über die Feiertage unseren Briefkasten und erledigt vieles anderes mehr. Frau Arias hörte Mitte 2015 altershalber auf zu arbeiten. Ihr Mann hingegen fühlte sich noch zu fit, um sich zur Ruhe zu setzen, und machte alleine weiter, worüber wir alle sehr froh waren. Ende Oktober erlitt er jedoch einen schweren Unfall, von dem er sich noch nicht erholt hat. Wir wünschen Herrn Arias an dieser Stelle gute Besserung und seiner Frau viel Kraft für diese schwierige Zeit.

Gleich zwei unserer Mitarbeiter durften 2015 ein Dienstjubiläum feiern: Wir gratulieren sowohl unserem Bautechnischen Leiter Aldo Pesenti wie auch dem Hauswart Kurt Gerber zum 15-Jahr-Jubiläum. Für ihre langjährige Treue und das grosse Engagement für die BG Süd-Ost danken wir beiden herzlich und freuen uns auf eine weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Für ihren Einsatz im Jahr 2015 möchten wir uns bei allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken.

Gleich zwei Dienstjubiläen gab es 2015 zu feiern – für je 15 Jahre Mitarbeit in unserer Genossenschaft.



↑

Wärme aus Kehricht

Unsere Schwamendinger Siedlungen Probstei, Luegisland und Tulpenweg mit insgesamt 190 Wohnungen werden mit insgesamt 190 Wohnungen werden mit Fernwärme beheizt. Erzeugt wird sie in der Kehrichtverbrennungsanlage Hagenholz. Obwohl die Unterstationen in den Siedlungen ohne Brenner auskommen, müssen sie regelmässig gewartet werden: Hauswart Martin Fischer kontrolliert die Schieber und ölt die Pumpe (oben), unser Bautechnischer Leiter Aldo Pesenti prüft die Steuerung.

Neubau und Renovationen

Andrea Barben,
Präsident Baukommission

Schwerpunktthemen

Im Rahmen ihrer 10 Sitzungen während des Geschäftsjahrs 2015 widmete sich die Baukommission hauptsächlich der Planung des Ersatzneubauprojekts in der Obsthalden. Zudem befasste sie sich mit der Erarbeitung eines Bauleitbildes und der Festlegung von Baustandards für unsere Genossenschaft.

Obsthalden

Ersatzneubauten

Nachdem sich unsere Genosschafterinnen und Genosschafter 2012 für den Abbruch der Siedlung Obsthalden ausgesprochen hatten, wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. Januar 2015 der Antrag des Vorstands für einen Baukredit von CHF 27 Millionen ohne Gegenstimme angenommen. Vorstand und Baukommission bedanken sich an dieser Stelle herzlich für das grosse Vertrauen unserer Mitglieder.

Kurz vor der Baueingabe am 16. Februar 2015 wurden unsere Nachbarn in der Obsthalden an einer Informationsveranstaltung über das Bauvorhaben orientiert. Die gute Einpassung unseres Bauprojekts ins Quartier und die damit einhergehende moderate Dichte überzeugten, sodass wir ohne Verzögerung durch Einsprachen mit der Umsetzung des Projekts weiterfahren konnten. Die Ausschreibung ist inzwischen weit fortgeschritten. Dank der aktuellen Lage auf dem Baupreisemarkt erwarten wir heute tiefere Baukosten: CHF 22 Millionen anstelle der CHF 24.2 Millionen gemäss Kostenvoranschlag. Dies würde sich positiv auf die Mieten auswirken, unsere Zielmieten könnten sogar unterschritten werden, wenn die Prognose eintritt. Mit dem Abbruch der alten Häuser Mitte Januar 2016 hat nun die Realisierung der Ersatzneubauten begonnen. Der Bezug der Wohnungen ist für Ende 2017 geplant.

Anpassung der Fernheizung Primel-, Erchenbühl- und Wehntalerstrasse

Die erste Etappe der Dezentralisierung des Heizsystems im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau in der Obsthalden wurde umgesetzt. Im Sommer 2015 konnte die neue Heizzentrale an der Erchenbühlstrasse 20 in Betrieb genommen werden. Die Bauabrechnung schliesst mit Kosten von CHF 104 500 deutlich unter den im Kostenvoranschlag vorgesehenen CHF 140 000.

Die zweite Etappe, die Anpassung der alten, überdimensionierten Heizanlage an der Wehntalerstrasse 415, ist für das Geschäftsjahr 2016 budgetiert.

Die gute Einpassung unseres Ersatzneubauprojekts Obsthalden ins Quartier und die damit einhergehende moderate Dichte überzeugen.

Hedingen

Die alten Einbaukochherde wurden durch neue Geräte mit Glaskeramik-Kochfeldern ersetzt. 2016 sollen die Gebäudefassaden neu gestrichen werden.

Nordstrasse

Leider wurde unser Kaufangebot zur Übernahme des ausgeschriebenen Nachbargrundstücks an der Nordstrasse nicht wie erhofft angenommen.

Tulpenweg

Die von der Einhausung tangierte Siedlung Tulpenweg wird beim Baustart abgerissen. Das Grundstück wird teilweise als Baustellenintstallationsplatz für die Grossbaustelle genutzt.

Einhausung

Das komplexe Verfahren für das Bauwerk läuft parallel auf zwei verschiedenen Ebenen – Gestaltungsplan/Stadt Zürich und Einhausungsprojekt/Bund und Kanton Zürich – und kommt Schritt für Schritt voran. Dennoch liegen immer noch viele Hürden vor uns. Wir gehen zurzeit von einer Realisierung frühestens ab 2018 aus, ursprünglich geplant war 2012. Die Bauzeit soll 5 Jahre dauern. Im besten Fall kann der Baustart für unsere Ersatzneubauten am Tulpenweg 2023 erfolgen.

Gestaltungsplan:

Anstelle der Bau- und Zonenordnung (BZO) bildet der Gestaltungsplan neu die gültige baurechtliche Grundordnung des betroffenen Perimeters. Die Bereinigung des öffentlichen Gestaltungsplans «Überlandpark» ist inzwischen

abgeschlossen. Nach der politischen Beratung wird der Gemeinderat im Frühling/Sommer 2016 über die Festsetzung abstimmen und das Geschäft danach zur Genehmigung an die Baudirektion des Kantons Zürich einreichen.

Einhausungsprojekt:

Nach der Behandlung der 55 Einsprachen wurde das 400-Millionen-Projekt Ende 2015 vom Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (Uvek) bewilligt (die Plangenehmigungsverfügung liegt vor). Von nun an läuft die Realisierung über das Bundesamt für Strassen (Astra). Konkrete Termine wurden noch nicht bekannt gegeben.

Nachhaltigkeit – unsere Investition in die Zukunft

Christian Balsiger,
Vizepräsident

Nachhaltigkeit wird in der Baugenossenschaft Süd-Ost grossgeschrieben. Wo immer möglich, wird Energie gespart und ihr erneuerbarer Anteil erhöht. Damit produzieren wir weniger CO₂ und leisten einen wichtigen Beitrag zum Schutz unserer Umwelt.

In unseren Siedlungen Affoltern am Albis, Schauenberg und Im Holzerhurd 46 wandeln Solaranlagen die kostenlose Wärme der Sonne direkt in Energie um. Die Sonnenkollektoren auf den Dächern der Liegenschaften unterstützen die Warmwasseraufbereitung und liefern rund 300 000 kWh Wärme. Damit sparen wir jährlich 30 000 Liter Heizöl ein und wir produzieren rund 100 Tonnen weniger CO₂.

Die Liegenschaften in Schwamendingen (Probstei, Luegisland und Tulpenweg) sind an die Fernleitung der Kehrichtverbrennung Hagenholz angeschlossen. Hier nutzen wir die Abwärme, die beim Verbrennen des Haushaltskehrichts aus Stadt und Agglomeration Zürich entsteht. Somit produzieren wir in diesen Siedlungen selbst kein CO₂.

Die Liegenschaften Schauenberg, Bodenacker, Im Holzerhurd 46 und Obsthalde sind an das Gasnetz der Stadt Zürich angeschlossen. Zurzeit beziehen wir dort 25% Biogas, was eine jährliche CO₂-Einsparung von rund 220 Tonnen ermöglicht. Um nur schon diese 220 Tonnen CO₂ zu kompensieren, müsste ein Wald mit 18 000 Buchen gepflanzt werden!

Unsere älteren Liegenschaften wurden wärmetechnisch saniert. Durch eine bessere Isolation von Fassaden, Dächern und Fenstern konnte der Verbrauch an Heizöl oder Gas massiv reduziert werden.

Unsere Neubauten brauchen noch weniger Energie. Der Neubau Im Holzerhurd 48–52 entspricht dem Minergie-Standard, der besonders energieeffiziente Gebäude auszeichnet. Beheizt werden die Liegenschaften über Erdwärmepumpen, die auch das Wasser aufwärmen.

Auf den Energieverbrauch achten wir nicht zuletzt auch beim Unterhalt der Liegenschaften. So werden die technischen Anlagen regelmässig gewartet. Beim Einkauf wählen wir wenn möglich nur energieeffiziente Geräte, die gemäss Energieetikette zur Bestklasse zählen. Die Geräte der Bestklasse sind auf topten.ch aufgelistet.

Für unsere Neubauten im Minergie-Standard wählen wir energieeffiziente Geräte der Bestklasse.



↑

Solaranlage auf dem Hochhaus

Im Zuge der Totalsanierung unserer Siedlung Im Holzerhurd 46 in Zürich-Affoltern im Jahr 2011 erhielt auch unser «Hochhaus» eine Solaranlage. Hier gilt es, nicht nur die Heiz- und Solaranlagen zu warten. Damit die Feuerwehr bei einem Notfall auch in den oberen Stockwerken einsatzfähig ist, wurde eine Druckerhöhungspumpe notwendig (unten). Sie wird von Hauswart Michael Schönenberger regelmässig gewartet.

Finanzen

Urs Hauser, Präsident
Rita Feurer, Geschäftsführerin

Die Finanzen der BG Süd-Ost stehen auf einer soliden Basis. Neben den laufenden Amortisationen von CHF 450 350 konnten wir zusätzlich Hypotheken im Umfang von insgesamt CHF 3 260 000 zurückbezahlen. Die Fremdfinanzierung, das Verhältnis der Belehnung der Liegenschaften zu deren Anlagewert, konnte dadurch verbessert werden.

Im Berichtsjahr fielen keine grossen Unterhaltsarbeiten an. Das trug mit dazu bei, dass wir die Kosten für den Unterhalt unserer Liegenschaften im Vergleich zum Vorjahr um CHF 637 240 reduzieren konnten. Trotz Mietzinssenkungen war so auch eine Einlage von CHF 1.5 Millionen auf das Immobilieninvestitionskonto möglich. Es ist momentan ausserordentlich schwierig, Bauland oder bestehende Immobilien zu einem Preis zu erwerben, der es uns ermöglichen würde, zahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Wir hoffen aber, dank unseren Rücklagen, in absehbarer Zeit einen Neuerwerb tätigen zu können, ohne die Realisierung des Ersatzneubaus Tulpenweg zu gefährden.

Auf der Einnahmenseite haben die Zahlen im Berichtsjahr abgenommen, was zum einen auf die erwähnten Mietzinssenkungen, zum anderen auf die kleineren Erträge aus Wertschriften und die allgemein tieferen Zinseinnahmen zurückzuführen ist.

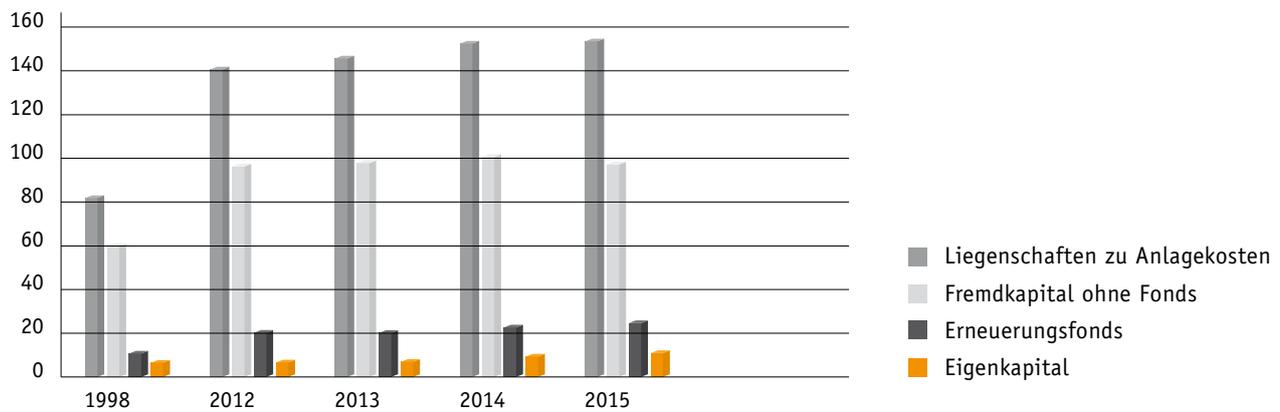
Die Depositenkasse weist trotz Zinssenkung im Berichtsjahr ein Plus von 22.7% oder CHF 2 580 632 auf. Der Totalbetrag von CHF 13 949 994 verteilt sich auf 171 Genossenschafter. Rund ein Viertel unserer Genossenschafter machen also Gebrauch von der Depositenkasse. Dies zeugt von einem hohen Vertrauen unserer Mitglieder in die Genossenschaft, wofür wir uns herzlich bedanken.

In unseren Statuten ist der maximal zulässige Zinssatz festgelegt. Er darf den hypothekarischen Referenzzinssatz für Mietverhältnisse nicht übersteigen. Dieser wurde im Berichtsjahr auf 1.75% gesenkt. Aufgrund unserer guten finanziellen Lage beantragen wir, das Anteilscheinkapital zum höchsten zulässigen Zinssatz von 1.75% zu verzinsen. Der nach der Speisung der statutarischen Reserven sowie einer Einlage in die Spezialreserve verbleibende Überschuss soll auf das neue Jahr übertragen werden.

2015 war eine Einlage im Betrag von CHF 1.5 Millionen auf unser Immobilieninvestitionskonto möglich.

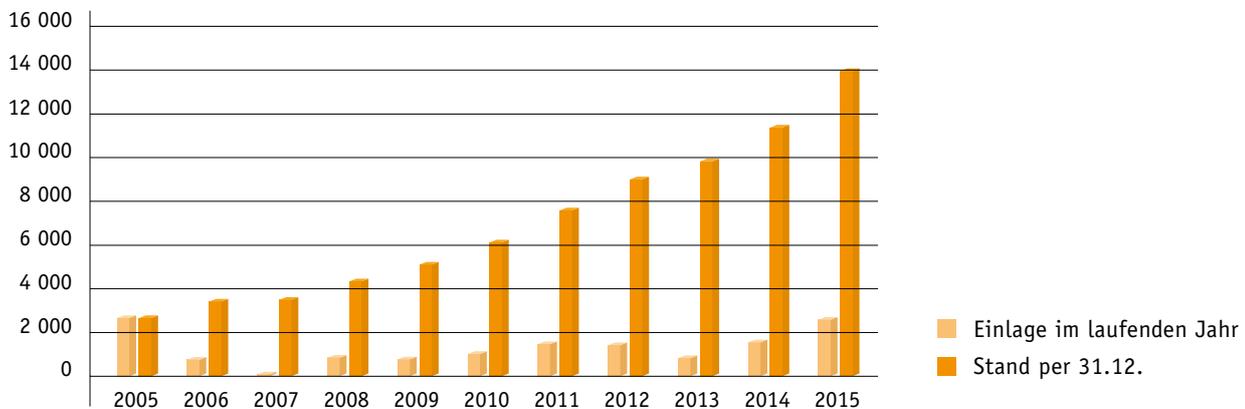
Anlagewert und Finanzierung der Liegenschaften

Mio. CHF



Entwicklung der Depositenkasse seit 2005

Tausend CHF



Bilanz per 31. Dezember 2015

AKTIVEN	2015 CHF	2014 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	13 631 287.56	10 379 425.16
Kurzfristige Anlagen als Liquiditätsreserve	514 211.95	513 843.11
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	3 714.00	20 803.80
– Delkredere	– 2 000.00	– 20 000.00
Übrige kurzfristige Forderungen		
– gegenüber Dritten	0.00	120.81
Noch zu verrechnende Heiz-/Nebenkosten	378 758.10	379 070.35
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	64 030.70	15 284.55
Total Umlaufvermögen	14 590 002.31	11 288 547.78
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	468 262.80	427 822.90
Sachanlagen		
– Mobile Sachanlagen	33 213.65	9 905.30
– Immoblie Sachanlagen		
– Landwert	7 391 427.25	7 391 427.25
– Gebäude auf eigenem Boden	80 702 229.87	80 660 889.87
– Wertberichtigungen Immobilien	– 20 407 287.95	– 19 623 926.30
– Gebäude im Baurecht	63 493 942.65	63 493 942.65
– Wertberichtigung für Heimfall	– 11 439 086.00	– 11 122 086.00
– Bauland und Landreserven	1.00	1.00
– Baukonten	1 763 075.80	818 779.55
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	0.00	1 750.00
Total Anlagevermögen	122 005 779.07	122 058 506.22
TOTAL AKTIVEN	136 595 781.38	133 347 054.00

PASSIVEN	2015 CHF	2014 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Dritten	0.00	4 150.40
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten	450 350.00	450 350.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten	0.00	4 008.20
– gegenüber Mietern/Genossenschaftern	10 475.00	22 676.51
Passive Rechnungsabgrenzungen	2 901 788.58	2 508 346.62
Total kurzfristiges Fremdkapital	3 362 613.58	2 989 531.73
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern/Genossensch. (Depositenk./Darlehen)	13 949 993.57	11 369 362.53
Hypotheken/Darlehen Dritte	82 676 875.00	86 387 225.00
Rückstellung Genossenschaftsanlässe	274 000.00	224 000.00
Erneuerungsfonds	24 574 038.55	22 574 007.75
Total langfristiges Fremdkapital	121 474 907.12	120 554 595.28
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital		
– Genossenschaftsanteile Wohnungen	3 407 300.00	3 439 800.00
– Genossenschaftsanteile ohne Wohnungen	399 800.00	401 800.00
Immobilieninvestitionskonto	3 500 000.00	2 000 000.00
Genossenschaftsfonds	175 994.85	125 994.85
Gesetzliche Gewinnreserve	729 000.00	709 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	2 878 718.00	2 478 718.00
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	150 612.39	300 000.84
– Jahresgewinn	516 835.44	347 613.30
Total Eigenkapital	11 758 260.68	9 802 926.99
Total PASSIVEN	136 595 781.38	133 347 054.00

Erfolgsrechnung

für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr

	2015 CHF	2014 CHF
Betrieblicher Ertrag		
Liegenschaftenertrag		
– Sollmietertrag	11 312 157.50	11 565 267.50
– Nebenkostenverrechnungen	488 720.85	471 280.90
– Leerstände	– 91 534.85	– 87 181.50
– Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	31 186.70	– 25 575.95
Übrige betriebliche Erträge	72 962.18	136 263.25
Total Betrieblicher Ertrag	11 813 492.38	12 060 054.20
Liegenschaftenertrag		
Laufender Unterhalt	– 1 006 561.90	– 1 441 266.05
Erneuerungsfondseinlagen	– 2 263 575.00	– 2 483 821.00
Abgaben, Gebühren, Liegenschaftensicherungen	– 703 397.40	– 704 087.50
Nebenkostenaufwand	– 338 887.75	– 324 299.85
Personalaufwand Unterhalt	– 663 073.85	– 659 260.57
Total Liegenschaftenertrag	– 4 975 495.90	– 5 612 734.97
Bruttogewinn	6 837 996.48	6 447 319.23
Personalaufwand Verwaltung/Vorstand	– 668 740.60	– 656 623.13
Verwaltungsaufwand	– 80 138.59	– 81 049.90
Genossenschaftler-/Kommunikationsaufwand	– 266 739.75	– 319 712.05
Sonstiger betrieblicher Aufwand	– 54 726.85	– 48 311.80
Abschreibungen Liegenschaften	– 1 100 361.65	– 1 123 609.00
Abschreibungen Mobilien	– 14 270.00	– 6 017.30
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	4 653 019.04	4 211 996.05
Finanzaufwand	– 1 990 914.46	– 2 141 940.70
Finanzertrag	11 768.76	25 596.45
Betriebsergebnis vor Steuern	2 673 873.34	2 095 651.80
Einlage Immobilieninvestitionsfonds	– 1 500 000.00	– 2 000 000.00
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	0.00	902 997.00
Direkte Steuern	– 657 037.90	– 651 035.50
Jahresgewinn	516 835.44	347 613.30

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Im Geschäftsjahr 2015 wurde auf die neue Rechnungslegungsordnung umgestellt.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen an die Darstellung nach den neuen gesetzlichen Vorschriften angepasst. Bezüglich der Jahresrechnung 2014 gelten jedoch unverändert die an der Generalversammlung vom 28. Mai 2015 abgenommenen Zahlen. Aufgrund der neuen Darstellungsform sind einzelne Werte nur bedingt mit den aktuellen Zahlen vergleichbar.

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Wertschriften zum Börsenkurs per Bilanzstichtag, die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten 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 sechs Monaten kündbar. Trotzdem betrachten wir die Einlagen in die Depositenkasse als langfristiges Fremd-

kapital, 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. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Auf den separaten Ausweis der Verbindlichkeiten der Depositenkasse gegenüber Organen wurde aus Datenschutzgründen verzichtet. Diese Einlagen wurden nicht infolge der Funktion der jeweiligen Organe geleistet, sondern in Verbindung mit den Genossenschafterrechten der Vorstandsmitglieder.

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	2015 CHF	2014 CHF
Baukonten		
Ersatzneubau Obsthalde	1 673 580.75	731 319.70
Ersatzneubau Tulpenweg	89 495.05	87 459.85
Total Baukonten	1 763 075.80	818 779.55
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	765 158.15	777 006.49
HK/NK-Akontozahlungen	527 200.30	531 875.30
Abgrenzung für Tankrevisionen etc. (HK-Abrechnungen)	164 178.80	151 428.80
Abgrenzung für Steuerrestanzen	1 030 000.00	660 000.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	415 251.33	388 036.03
Total passive Rechnungsabgrenzungen	2 901 788.58	2 508 346.62
Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	17 562 193.15	16 063 795.80
Ordentliche Einlagen	1 308 522.00	1 379 364.00
Ausserordentliche Einlage Furttalstrasse	0.00	150 000.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar	5 011 814.60	4 057 357.60
Ordentliche Einlagen	955 053.00	954 457.00
Entnahmen div. Liegenschaften	- 263 544.20	- 30 966.65
Bestand am 31. Dezember	24 574 038.55	22 574 007.75
Wertberichtigung für Heimfallentschädigung		
	Einlage in CHF	
Schauenberg	197 000.00	9 612 366.00
Bodenacker	50 000.00	636 203.00
Probstei	70 000.00	1 190 517.00
Bestand am 31. Dezember	11 439 086.00	11 122 086.00

	2015 CHF	2014 CHF
Entschädigung der Organe		
Vorstand (im Personalaufwand Verwaltung enthalten)		
– zulässige Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich: CHF 88 026.00; effektiv an die Vorstandsmitglieder ausbezahlt	80 975.00	83 625.00
– Entschädigung für bauliche Aktivitäten wie Bauleitung und Projektaufträge	14 744.00	63 999.00
– Entschädigung für weitere Tätigkeiten (inkl. Redaktion Süd-Ost Post)	5 490.00	8 130.00
Total Entschädigung der Organe	101 209.00	155 754.00
Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft) (im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten)	15 860.00	12 069.90
Zinsaufwand		
Baurechtszinsen	391 690.05	438 200.20
Verzinsung Depositenkasse	242 298.60	213 571.45
Übrige Darlehens-/Hypothekarzinsen	1 356 925.81	1 490 169.05
Total Zinsaufwand	1 990 914.46	2 141 940.70

	2015	2014
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)		
Die Stellen bestanden am Bilanzstichtag aus vier Mitarbeitern in der Geschäftsstelle und vier Mitarbeitern im Unterhalt sowie 18 weiteren beschäftigten Personen in Nebenämtern	zwischen 10 und 50	zwischen 10 und 50
	2015 CHF	2014 CHF
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge	11 808 456.70	12 200 146.75
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Nettobuchwert der verpfändeten Liegenschaften	121 504 302.62	121 619 028.02
darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell	110 645 000.00	112 048 995.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	87 160 000.00	88 563 995.00
– davon hinterlegt zur Sicherung der Baurechtszinsen	1 740 000.00	1 740 000.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	23 485 000.00	23 485 000.00
in Anspruch genommene Kredite	83 127 225.00	86 837 575.00
Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen zur Erfolgsrechnung		
Aktivierete Bauzinsen/Eigenkapitalzinsen Im Holzerhurd	0.00	902 997.00
Firma und Sitz: Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich		
Handelsregister Nummer: CHE-101.354.760		

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

per 31. Dezember 2015

	2015 CHF	2014 CHF
Gewinnvortrag	150 612.39	300 000.09
Jahresgewinn	516 835.44	347 613.30
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	667 447.83	647 613.39
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	30 000.00	20 000.00
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	150 000.00	400 000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile mit 1.75 %	66 915.25	77 001.00
Vortrag auf neue Rechnung	420 532.58	150 612.39
Total verfügbarer Bilanzgewinn	667 447.83	647 613.39

Präsident: Urs Hauser



Finanzverantwortliche: Rita Feurer





Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · 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 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 17. Februar 2016

Beilage:

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

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2015

Liegenschaft	Anzahl Whg./EFH	Bezug	Anlagekosten Buchwert inkl. Land	Anlagekosten Landwert	Netto- Anlagewert	Gebäude- versicherungs- wert
Tulpenweg 6-16	30	1944	1 926 973	60 000	1 866 973	7 435 800
Tulpenweg 2/4, 26-30	27	1946	1 347 410	187 881	1 159 529	7 035 900
Tulpenweg 18-24, 32+34	26	1947	1 968 464	155 591	1 812 873	6 544 800
Luegisland	54	1949	5 634 473	154 332	5 480 141	12 392 200
Überlandstrasse	30	1981	6 325 570	151 230	6 174 340	10 843 400
Obsthalde/Wehntaler	53	1948	7 162 156	157 635	7 004 521	15 861 900
Obsthalde EFH	20	1948	2 468 404	102 329	2 366 075	7 089 700
Obsthalde Primel	19	1950	2 602 774	71 000	2 531 774	5 106 900
Affoltern am Albis	46	1968	6 421 188	536 038	5 885 150	11 804 000
Im Holzerhurd 46-52	105	1971/2013	29 479 865	2 281 783	27 198 083	29 400 000
Furttalstr. 76+78	16	1955	4 753 568	908 568	3 845 000	3 845 000
Schauenberg	200	1974	39 350 038	0	39 350 038	67 415 000
Hedingen	51	1992	16 004 161	1 018 443	14 985 718	18 612 100
Probstei	53	1999	14 103 334	0	14 103 334	16 741 200
Bodenacker	32	2002	10 040 571	0	10 040 571	11 349 100
Nordstrasse	3		756 413	678 000	78 413	823 400
Wehntalerstr. 395/397	2	1929	1 242 240	928 600	313 640	1 146 800
Total	767		151 587 600	7 391 427	144 196 173	233 447 200

Überbautes Land (ohne Land im Baurecht)

Zürich-Schwamendingen	31 319.2 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 m ²
Affoltern am Albis	6 161.0 m ²
Hedingen	12 779.0 m ²
Nordstrasse	565.0 m ²
Wehntalerstrasse	706.0 m ²

Landwirtschaftliches Land

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

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2015

Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern

Siedlung	Bezug	Anzahl MFH/EFH	Wohnungen							
			1 Zimmer	2 Zimmer	2.5 Zimmer	3 Zimmer	3.5 Zimmer	4 Zimmer	4.5 Zimmer	5.5 Zimmer
1 Tulpenweg 6–16	1944	5				15		15		
Tulpenweg 2/4, 26–30	1946	5				17		10		
Tulpenweg 18/20/24/32/34	1947	5				14		12		
2 Obsthalde / Wehntalerstrasse	1948	8/5				25		23		
Obsthalde EFH	1948	0/20								
3 Luegisland	1949	9		8		23	23			
4 Erchenbühl/Primelstrasse	1950	4/1				9		9		
5 Affoltern am Albis	1968	5		14		18		14		
6 Im Holzerhurd 46–52	1971/2013	4	12		64		16		13	
7 Furttalstrasse 76+78	1955	2	4		2	3	5	2		
8 Schauenberg	1974	25			56		68		52	24
9 Überlandstrasse	1947/1981	5				12	3	3	6	6
10 Hedingen	1992	8			4		13		22	12
11 Probstei	1999	6	2		10		11		15	15
12 Bodenacker	2002	2	1				11		15	5
Nordstrasse		1				2		1		
Wehntalerstrasse	1929	0/2								
Total		94/28	19	22	136	138	150	89	123	62



Wohnungen
in Einfamilienhäusern

übrige Mietobjekte

4-5 Zimmer	5 Zimmer	Total Wohnungen	Autoabstellplätze in Garagen	Autoabstellplätze im Freien	Bastelräume	gewerbliche Räume
		30		28	4	
		27	8		5	
		26				2
5		53	4	30	5	3
15	5	20				
		54			1	
	1	19	5	1	2	
		46	23	18	4	
		105	65			
		16	5	10		3
		200	199	43	21	6
		30	32	3	2	
		51	65	2	27	1
		53	51		12	
		32	31		9	
		3				
1	1	2				
21	7	767	488	135	94	15

Leer stehende Wohnungen
am 31. Dezember 2015: 0

Leer stehende EFH
am 31. Dezember 2015: 19





↑

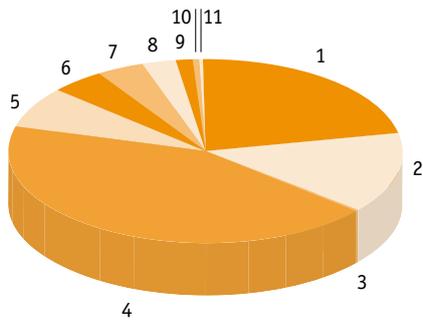
Verzicht auf fossile Energie

Im Holzerhurd 48–52 in Zürich-Affoltern unterscheidet sich der Heizungsraum auf den ersten Blick kaum von einem herkömmlichen. Doch bei diesem Neubau konnte für Heizung und Warmwasseraufbereitung gänzlich auf fossile Energie verzichtet werden. Erdsonden und Wärmerückgewinnungspumpen versorgen die 33 Wohnungen mit der nötigen Wärme und Energie.

Mittelflussrechnung 2015

	2015 CHF	2014 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	516 835.44	347 613.00
Abschreibungen	1 114 631.65	1 129 626.30
Zuweisungen in Erneuerungsfonds	2 263 575.00	2 483 821.30
Zuweisung in Immobilieninvestitionskonto	1 500 000.00	2 000 000.00
Zu-/Abnahme Forderungen und Festgelder	- 845.98	- 35 910.10
Ab-/Zunahme kurzfristiges Fremdkapital	373 081.85	1 070 451.73
Zu-/Abnahme aktive Abgrenzungen	- 48 746.15	140 445.48
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	5 718 531.81	7 136 047.71
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Sachanlagen	- 1 199 181.45	- 6 734 942.67
Investitionen in Mobilien	- 37 578.35	- 13 206.60
Desinvestitionen von Sachanlagen	213 545.20	0.00
Desinvestitionen/Investitionen von Finanzanlagen	- 38 689.90	121 379.10
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 1 061 904.50	- 6 626 770.17
Finanzierungsbereich		
Finanzierung durch Hypotheken/Darlehen	0.00	809 650.00
Definanzierung von Hypotheken/Darlehen	- 3 710 350.00	- 450 350.00
Zu-/Abnahme der Depositenkasse	2 580 631.40	1 546 086.53
Zu-/Abnahme des Genossenschaftskapitals	- 34 500.00	21 850.00
Aufstockung Genossenschaftsfonds	50 000.00	52 866.35
Definanzierung/Finanzierung durch Fondsentnahmen	- 213 545.20	95 027.85
Definanzierung durch Verzinsung Anteilscheine	- 77 000.75	- 76 659.81
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 1 404 764.55	1 998 470.92
Total Geldzufluss (+) Geldabfluss (-)	3 251 862.76	2 507 748.46
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	10 379 425.16	7 871 677.00
Geldzufluss (+) Geldabfluss (-)	3 251 862.76	2 507 748.46
Flüssige Mittel am Jahresende	13 631 287.92	10 379 425.46

Aufteilung Fremdkapital

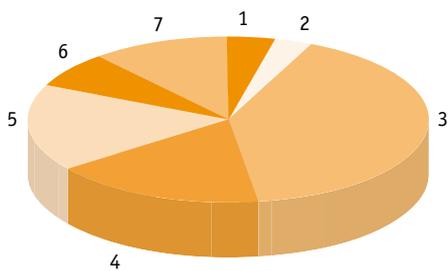


Schuldner

1	Zürcher Kantonalbank	22.10 %
2	Depositenkasse	14.12 %
3	übriges kurzfristiges FK	0.46 %
4	EGW-Anleihe	43.11 %
5	Bank COOP	7.08 %
6	Raiffeisenbank	4.35 %
7	Fonds de roulement	3.98 %
8	SwissLife	2.64 %
9	Stadt Zürich (Baurechte)	1.41 %
10	Ev. ref. KG Zürich	0.40 %
11	Ferd. Matt Stiftung	0.35 %

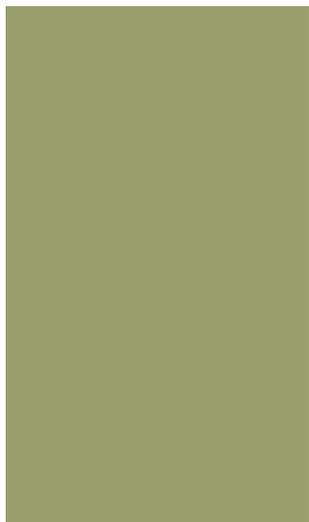
Total **100.00 %**

Verwendung des Mietfrankens



1	Reingewinn	4 %
2	Unkosten	3 %
3	Rücklagen, Abschreibungen	41 %
4	Schuldzinsen	17 %
5	Reparaturen und Unterhalt	17 %
6	Verwaltung	6 %
7	Abgaben inkl. Steuern und Versicherungen	12 %

Total **100%**



↑

Grösste Solaranlage

2009–2011 wurde unsere grösste Solaranlage auf den Dächern der Liegenschaft Schauenberg installiert. Ihre Leistung von jährlich 250 000 kWh bedeutet eine Einsparung von rund 25 000 Litern Heizöl. Die Sonnenkollektoren werden von Hauswart Kurt Gerber regelmässig auf ihre Funktionstüchtigkeit geprüft.

Genossenschaftsorgane

Vorstand

- | | | |
|------------------------------------|--|---|
| * Urs Hauser | Präsident
Präsident der Geschäftskommission | wohnbaugenossenschaften schweiz,
Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich |
| ° Christian Balsiger | Vizepräsident | Kaltackerstrasse 35, 8908 Hedingen |
| * Othmar Räbsamen | Protokollführer | Segantinistrasse 144, 8049 Zürich |
| ° Andrea Barben | Präsident der Baukommission | Stüssistrasse 79, 8057 Zürich |
| ° René Geiser | | Primelstrasse 19, 8046 Zürich |
| * Teresa Ruffo Tami | | Probsteistrasse 119a, 8051 Zürich |
| ° Rainer Hofmann | Delegierter der Stadt Zürich | Katharina Sulzer-Platz 2, 8400 Winterthur |
| * Mitglied der Geschäftskommission | | |
| ° Mitglied der Baukommission | | |

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
Markus Harsch leitender Revisor

Wengistrasse 7, Postfach, 8031 Zürich

Geschäftsstelle

Geschäftsführerin

Rita Feurer

044 325 30 40

Immobilienbewirtschafterin

Clarissa Opprecht

044 325 30 40

Bautechnischer Leiter

Aldo Pesenti

079 630 10 10

Sachbearbeiterin

Fränzi Mändle

044 325 30 40

Hauswartung (vollamtlich)

Martin Fischer

Siedlungen Überlandstrasse, Tulpenweg, Luegisland, Probstei

079 500 36 38

Michael Schönenberger

Siedlungen Obsthalde, Im Holzerhurd, Furttalstrasse

079 500 36 40

Kurt Gerber

Siedlungen Hedingen, Schauenberg und Bodenacker

079 500 36 37

Rolf Kern

Aussenanlagen aller Siedlungen

079 500 36 39

Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Siedlung Obsthalde

Fredy Vonderschmitt, Wehntalerstrasse 415, 8046 Zürich

044 371 52 79

Siedlung Affoltern am Albis

Ariane Iten, Seewadelstr. 6, 8910 Affoltern am Albis

078 828 72 99

Siedlung Schauenberg

Valentin Mäder, Lerchenhalde 57, 8046 Zürich

078 709 88 55

Siedlung Hedingen

Rachael Grimmer, Fliederstr. 5, 8908 Hedingen

044 761 35 52

Siedlung Probstei

Irene Strickler, Probsteistr. 119, 8051 Zürich

044 322 89 71

Siedlung Bodenacker

Peter Meyer, Bodenacker 10, 8046 Zürich

044 371 71 30

Siedlung Im Holzerhurd

Giuseppe Mancino, Im Holzerhurd 48, 8046 Zürich

044 372 15 31

Als Mieter unserer Genossenschaft empfehlen sich folgende Geschäfte:

H.P. Büchi Grabmal-Atelier	Wehntalerstrasse 405, 8046 Zürich	044 371 64 11
Jürg Meyer Theater und Comedy	Lerchenhalde 67, 8046 Zürich	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 Grunder Reinigungen GmbH	Furttalstrasse 76, 8046 Zürich	044 371 17 16 und 079 675 91 15
Praxis Jörg Bohny Praxis für Atlaslogie und Kinesiologie	Fliederstrasse 10, 8908 Hedingen	079 668 59 49 und 056 631 89 67

Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft Süd-Ost

Redaktion: Rita Feurer, Christian Balsiger, Andrea Barben, Urs Hauser, Teresa Ruffo Tami

Lektorat: Katharina Blarer, Zürich

Gestaltungskonzept: büroblau, visuelle Kommunikation, Zürich

Gestaltung und Realisation: Thomas Lehmann, Graphic Design, Zürich

Fotos: Piero Tami, Zürich und Aldo Pesenti, Wollerau

Druck: K-Production AG, Zürich

Baugenossenschaft Süd-Ost
Tulpenweg 18
8051 Zürich
T 044 325 30 40
F 044 325 30 43
info@sued-ost.ch
www.sued-ost.ch