



Wichtigstes in Kürze

Portfolio

Anzahl Liegenschaften MFH/EFH	90/8
Anzahl Wohnungen	719
Liegenschaften (Anlagewert)	CHF 186 898 944
Liegenschaften (Nettobuchwert)	CHF 148 713 036

Finanzen

	CHF
Sollmietertrag (inkl. NK)	11 100 494
Jahresgewinn	649 113
Bilanzsumme	155 928 989
Genossenschaftsanteile	4 114 300
Eigenkapital	26 084 934
Fremdkapital	129 844 055
Erneuerungsfonds	32 929 979
Depositenkasse	21 842 421

Inhalt

Jahresbericht 2022

- 4 Geschäftsbericht 2022
- 7 Geschäftskommission
- 10 Neubau und Renovationen
- 14 Finanzen

Jahresrechnung 2022

- 16 Bilanz 2022
- 18 Erfolgsrechnung 2022
- 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 2022
- 30 Verwendung des Mietfrankens / Aufteilung Fremdkapital
- 31 Anschlussfinanzierungen / Depositenkasse
- 32 Genossenschaftsorgane
- 33 Geschäftsstelle
- 34 Vorsitzende der Siedlungskommissionen
- 35 Als gewerbliche Mieterschaft empfehlen sich

Titelbild:

Neubau Schachenweg in Hedingen

Seit letztem August sind die zwölf vielseitig ausgerichteten Wohnungen am Dorfrand von Hedingen bewohnt.

©Architekturfotograf Damian Poffet

Alle Zeichen auf Beständigkeit

Geschäftsbericht 2022

Urs Hauser, Präsident

Wir leben in einer unsicheren Welt; in einer Welt mit wenig Beständigkeit. Was heute gilt, kann morgen wieder ganz anders sein. Das haben wir in der vergangenen Zeit deutlich gespürt: Pandemie, Ukrainekrieg, Flüchtlingswelle, Energiekrise und Inflation sind nicht spurlos an uns vorbeigegangen. Wir leben in einer Welt, in der vieles nicht mehr planbar ist. Berechtigt stehen die Fragen im Raum: Was und wer ist noch vertrauenswürdig, woran können wir uns orientieren?

Unsere Baugenossenschaft bietet gerade in dieser unsicheren Welt einen Mehrwert, und dafür bin ich als Präsident der Baugenossenschaft Süd-Ost dankbar. Bei uns stehen alle Zeichen auf Beständigkeit, sei es hinsichtlich der Wohnsicherheit und langfristig zahlbarer Wohnungen oder indem wir die vielgestaltigen Aktivitäten und die Mitwirkung innerhalb der Siedlungen fördern.

Wir wollen einer breiten Bevölkerungsschicht ein gutes Zuhause bieten. Bei uns sind Familien und Alleinstehende genauso willkommen wie Alleinerziehende oder Paare. Wir haben insgesamt bei unseren Bewohner*innen eine kleine Fluktuation. Natürlich gibt es immer wieder Wohnungswechsel aufgrund beruflicher, familiärer oder persönlicher Situationen. Aber der grösste Teil unserer Mieterschaft bleibt. Auch dies ist ein Zeichen der Beständigkeit in unserer Baugenossenschaft. In diesem Zusammenhang ist auch das Thema «Lebenslanges Wohnen» wichtig. Menschen möchten in ihrer vertrauten Umgebung alt werden. Die Vertrautheit der Wohnung, der Wohnungsumgebung oder mit der Nachbarschaft ist gerade für viele

ältere Menschen ein zentrales Bedürfnis und schenkt ihnen Sicherheit. Wir werden diesem Bedürfnis auch mit unseren neuen Grossüberbauungen Rechnung tragen.

Für diese Beständigkeit in der Baugenossenschaft braucht es eine gute Führung. Im Zusammenhang mit unseren zukünftigen Bauvorhaben sind wir glücklich, dass die Generalversammlung die Architektin Mira Porstmann, vorgängig Delegierte der Stadt Zürich, als neues Vorstandsmitglied gewählt hat. Sie wird für unsere anspruchsvollen Planungen und Bauten eine zentrale Stütze sein. Als ihre Nachfolgerin konnten wir Nadeen Schuster herzlich willkommen heissen. Sie ist Kommunikationsleiterin der Sozialen Einrichtungen und Betriebe der Stadt Zürich.

Ich möchte an dieser Stelle allen danken, insbesondere meinen Vorstandskolleg*innen, unserem Geschäftsführer Fabio Brunetto, unserem wertvollen Team und allen, die sich in irgendeiner Form für unsere Baugenossenschaft eingesetzt haben und dafür sorgen, dass die BG Süd-Ost auch in Zukunft Bestand haben wird.



↑

*Christina und Severin Haas mit
Töchterchen Lynn*

«Wir sind jetzt zu viert!»

Seit dem Fototermin ist die Familie Haas gewachsen. Ihr Sohn Nico wurde am 21. Oktober 2022 geboren. Ihre Wohnung am Schachenweg finden die jungen Eltern ideal. Zudem wohnen ein Grosselternpaar und gute Freunde in Hedingen, was ihnen das Ankommen sehr erleichterte.



Impressionen vom Tag der offenen Tür am Schachenweg

Anfang Juli konnten Interessierte einen ersten Einblick in die neue Überbauung in Hedingen erhalten und sich bei schönstem Sommerwetter austauschen.

Geschäftskommission

Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Geschäftsjahr 2022

Die Agenda 2022 der Geschäftskommission war geprägt von den zahlreichen wirtschaftlichen und politischen Veränderungen wie den Ereignissen in der Ukraine, der drohenden Energie- und Flüchtlingskrise, der hohen Inflation und Baukostenteuerung, den steigenden Zinsen, dem Fachkräftemangel sowie den anhaltenden Lieferengpässen. Die Baugenossenschaft Süd-Ost hat diese Herausforderungen bisher gut meistern können.

Insbesondere die explodierenden Energiekosten und die entsprechend bedrohte Versorgungslage erforderten Handlungsbedarf. Ein Grossteil unserer Siedlungen ist abhängig von fossilen Energieträgern. Diese Abhängigkeit gilt es in der nächsten Zeit zu reduzieren und weitere Massnahmen zum Schutz der Umwelt zu treffen. Bereits 2022 wurde der überwiegende Anteil unserer Garagenplätze neu mit Vorrichtungen für Elektro-Ladestationen ausgestattet. Eine zweite Installationsrunde folgt im kommenden Jahr. Weitere Massnahmen im Bereich Nachhaltigkeit sind in Planung.

Die hohe Baukostenteuerung tangierte unseren Neubau Schachenweg, Hedingen, glücklicherweise nicht. Der Neubau Nordstrasse, Zürich, ist hingegen bereits von der Teuerung betroffen. Dort mussten wir unsere Reserveposition stark reduzieren. Deutlich spüren wir auch die gestiegenen Baukosten bei der Erneuerung unserer Siedlung Tulpenweg am Überlandpark. Unser Ziel, die Kostenlimiten gemäss kantonaler Wohnbauförderung einzuhalten, ist aus heutiger Sicht eine echte Knacknuss.

Im Berichtsjahr überarbeitete die Geschäftskommission verschiedene strategische Führungsreglemente und -instrumente, damit diese u.a. die organisatorische Änderung in der Planungs- und Baukommission widerspiegeln oder neue gesetzliche Bestimmungen erfüllen. Zudem wurden mit dem Erlass eines fortschrittlichen Personalreglements erstmals einheitliche Regeln für das Personal geschaffen. Ferner beschlossen wir einzelne vermietetseitige Energiesparmassnahmen und verschiedene Betriebsoptimierungen. Um den Wohnkomfort für alle Mitglieder zu verbessern, wurden in mehreren Siedlungen die Gemeinschaftsräume renoviert. In Zusammenarbeit mit den jeweiligen Siedlungskommissionen wurden ausserdem zwei Spielplätze erweitert. An mehreren Standorten (Siedlung Obsthalden und Im Holzherd) wurden öffentlich zugängliche Defibrillatoren installiert.

Nachdem die Arbeitsgruppe Akquisition eine Wachstumsstrategie sowie Regeln für die Due-Diligence-Prüfung definiert hat, konnte sie im Berichtsjahr aufgelöst werden. Neu prüft die Geschäftsstelle selbstständig die Vielzahl an eingehenden Kaufangeboten. Der Markt für Renditeliegenschaften ist, nicht zuletzt wegen der massiven Zinssteigerungen der Zentralbanken, in Bewegung. Wir sind zuversichtlich, dass sich demnächst eine Chance bietet, unser dafür geäuftes Immobilieninvestitionskonto einsetzen zu können, damit wir im Sinn unserer Statuten weiter gesund wachsen.

Vermietung und Mitglieder

Der Erstbezug unseres Neubaus Schachenweg in Hedingen mit zwölf Wohnungen erfolgte im Spätsommer 2022. Einige Wochen vor dem Einzug durften wir die neue Siedlung mit einem Tag der offenen Tür unseren Mitgliedern präsentieren.

Im Berichtsjahr waren zusätzlich zur Erstvermietung insgesamt 29 Kündigungen respektive Wiedervermietungen von Wohn- und Gewerbeobjekten, 6 interne Wohnungswechsel sowie 4 Umschreibungen infolge Trennung oder Todesfällen zu verzeichnen. Zudem wurde 1 Wohnung an eine Einrichtung des Sozialdepartements der Stadt Zürich vermietet.

Der Mitgliederbestand wuchs im Jahr 2022 um 19 Personen. Die neuen Mitglieder am Schachenweg und in allen anderen Objekten heissen wir herzlich willkommen!

Anzahl Mitglieder am 1.1.2022	822
Eintritte 2022	52
Austritte 2022	33
Mitgliederbestand am 31.12.2022	841

Personal

Im letzten Geschäftsbericht informierten wir über die anstehenden personellen Änderungen. Im Berichtsjahr traten diese in Kraft. Rückblickend bin ich ausserordentlich dankbar, dass diese wegweisende Entwicklung insgesamt reibungslos funktionierte. Anfang Jahr startete Andreas Billeter in der neu geschaffenen Funktion als Leiter Bau. In dieser Schlüsselposition führt er die Projektteams Tulpenweg (PT 1) sowie Überlandstrasse (PT 2) und berät die Planungs- und Baukommission in allen Belangen. Seit Mai 2022 verstärken Daniela Bühler als Immobilienbewirtschafterin und

Sara Burgassi als Finanzbuchhalterin (Teilzeit) unser Team der Geschäftsstelle. Ich bin überzeugt, dass die neuen Anstellungen uns dabei helfen, unsere operativen Ziele noch besser zu erreichen. Wir sind glücklich über die neue Zusammensetzung und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Bedauernswerte Neuigkeiten gibt es beim Hauswartsteam. Michael Schönenberger konnte als langjähriger Hauswart die Siedlung in Zürich-Affoltern stets gut in Schuss halten. Aus gesundheitlichen Gründen kann er diese Arbeit leider künftig nur noch beschränkt ausüben. Wir danken allen Hauswarten, die aufgrund des Ausfalls erneut Mehrarbeit geleistet haben. Die Suche nach einem Hauswart für die Siedlungen in Zürich-Affoltern und im Knonaueramt ist noch nicht abgeschlossen. Anfang 2023 werden die Vakanzen erneut ausgeschrieben.

Dienstjubiläen

15 Jahre: Martin Fischer, Hauswart seit 2007
10 Jahre: Rita Zjörjen, Reinigung nebenamtlich seit 2012

Herzliche Gratulation zum Jubiläum. Wir danken für die Loyalität und den wertvollen Einsatz für die Genossenschaft.

Wir möchten uns herzlich bei unseren Mitarbeiter*innen sowie den Mitgliedern der Genossenschaftsgremien für ihren Einsatz bedanken!



↑

Anna und Daniel Dietlmeier

«Wir haben richtig Glück gehabt!»

«Wir waren übergücklich, als wir den Zuschlag für die letzte freie Wohnung im Neubau Schachenweg bekommen haben», sagt das Ehepaar Dietlmeier. Neben ihrer schönen Wohnung sind sie vom Konzept des Hauses überzeugt und schätzen die deutlich kürzeren Arbeitswege sowie die naturnahe Umgebung sehr.

Neubau und Renovationen

Andrea Barben, Präsident der Baukommission

Schwerpunktt Themen Planungs- und Baukommission

Im laufenden Geschäftsjahr wurde die neue Organisation der Baukommission mit Andreas Billeter, unserem neuen Leiter Bau, erprobt. Die Aufteilung in projektbezogene Arbeitsgruppen, bestehend aus Mitgliedern der Planungs- und Baukommission und dem Leiter Bau, erlaubt es, künftig mehrere Projekte gleichzeitig abzuwickeln. Es zeigt sich, dass die neue Organisation die Erwartungen erfüllt. Wir wollen zudem unsere Siedlungen hinsichtlich der Nachhaltigkeit optimieren. Eine Arbeitsgruppe wird unser ganzes Portfolio systematisch prüfen und entsprechende Massnahmenpakete schnüren. Auch möchten wir mithilfe eines neuen Bauleitbilds unsere Langzeitplanung – unter Einbezug von Nachhaltigkeitsaspekten – siedlungsbezogen aktualisieren und dokumentieren.

Lieferengpässe und Bauteuerung fordern uns aktuell zusätzlich heraus und zwingen uns stärker zu einer sorgfältigen Gewichtung unserer Ziele. Die Baugenossenschaft Süd-Ost will nicht nur preisgünstigen, sondern auch attraktiven Wohnraum in guter Bauqualität und in nachhaltiger Bauweise erstellen. Die Preisgünstigkeit des Wohnraums erreichen wir langfristig primär dank der Kostenmiete und dem Verzicht auf Gewinn. Wir werden jedoch bei den anstehenden Projekten seit Langem wieder eine Bauteuerung in den Baukosten berücksichtigen müssen. Die laufenden Entwicklungen mit den Grossprojekten am Überlandpark und die kleinen Neubauten am Schachenweg und an der Nordstrasse fordern uns auf

vielen Ebenen heraus. Glücklicherweise haben wir die Zeichen der Zeit früh erkannt und sind in den verantwortlichen Gremien gut aufgestellt. Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen Beteiligten im Vorstand, in der Planungs- und Baukommission und der Geschäftsstelle herzlich bedanken. Es macht Freude, sich zusammen mit motivierten und engagierten Leuten für eine gute Zukunft der Baugenossenschaft Süd-Ost einzusetzen!

Siedlungen Tulpenweg / Überlandstrasse

Um die beiden Siegerprojekte am Tulpenweg und an der Überlandstrasse aufeinander abzustimmen, wurden beide Projektverfasser im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren zu einer Überarbeitung eingeladen. Dabei zeigte sich, dass bei beiden Projekten diverse baurechtliche Fragen im Gestaltungsplan der Stadt ungenügend geklärt waren und bei der Überarbeitung die betroffenen Ämter kontaktiert werden mussten. Ein Teil der Fragen konnte in diesem Rahmen geklärt werden. Die weiteren Planungen sollen auf einer möglichst gesicherten Grundlage erfolgen. Der Abschluss und die Präsentation der Überarbeitungen erfolgten im Juli vor der Wettbewerbsjury.

Teilgebiet B15 (Siedlung Tulpenweg)

Am Tulpenweg soll für die Baugenossenschaft Süd-Ost eine neue, lebendige, vielfältige und attraktive Siedlung mit rund 200 zukunftsweisenden Wohnungen, gemeinschaftlichen Einrichtungen sowie einem Doppelkindergarten mit Tagesschulbetrieb entstehen. Um dem Ziel «lebenslanges» Wohnen in unserer Baugenossenschaft näher zu kommen, wird in der neuen Siedlung am Tulpenweg ein Wohnungsmix mit einem höheren Anteil an kleineren Wohnungen angestrebt. Wir wollen an dieser mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut

erschlossenen Lage attraktive Umsiedlungsoptionen auch für ältere Genossenschafter*innen anbieten.

In der Überarbeitung des Siegerprojekts am Tulpenweg konnten die von der Jury kritisierten Punkte und die baurechtlichen Fragen weitgehend geklärt werden, ohne die Qualitäten des Wettbewerbsprojekts zu schmälern. Auch die heikle Lärmproblematik konnte mit geschickten Grundrissanpassungen entschärft werden, sodass nun eine bewilligungsfähige Lösung vorliegt. Es zeigt sich, dass die jungen Architekten den Planungsprozess sehr professionell, strukturiert und mit grossem Engagement anpacken.

Eine frühe Grobkostenschätzung der Architekten Ende Jahr zeigt, dass es trotz der bisher kostenbewussten Entscheide schwierig ist, die ambitionierten Kostenziele (Baukosten innerhalb der Wohnbauförderungslimiten) mit einem hohen Anteil an Holzbauweise einzuhalten. Obwohl das Siegerprojekt im Wettbewerb beim Kostenvergleich am besten abschnitt, stellt sich für uns die Frage, ob wir uns den Einsatz einer teureren, ökologischen Holzbauweise leisten wollen. Zurzeit werden verschiedene Varianten mit unterschiedlichem Holzanteil verglichen und diskutiert. Es ist gut möglich, dass wir hier eine Kompromisslösung weiterverfolgen werden.

Der Abschluss des Vorprojekts ist Ende Juli 2023 vorgesehen, danach folgen die vorgezogene Baueingabe und das Bauprojekt mit dem Kostenvoranschlag, sodass in der zweiten Hälfte 2024 an einer ausserordentlichen Generalversammlung der Baukredit den Genossenschafter*innen zur Bewilligung vorgelegt werden kann. Der Baustart ist im Anschluss an die fertiggestellte Einhausung Anfang 2025 geplant. Der Bezug soll per Ende 2027 erfolgen.

Teilgebiet B18 (Siedlung Überlandstrasse)

Das Siegerprojekt überzeugt dank der cleveren städtebaulichen Setzung des neuen verdichteten Bauvolumens neben dem Tunnel.

Dadurch entsteht für das Quartier ein direkter Sichtbezug von der Schwamendingenstrasse zum Überlandpark; der Park wird verlängert und optimal erschlossen.

Da die Überarbeitung des Siegerprojekts hinsichtlich verschiedener Fragen noch nicht auf einer baurechtlich sicheren Basis erfolgen konnte, wurde beschlossen, hier mit einer weiterführenden Studie bis Frühling 2023 mehr Sicherheit bezüglich Terrainverlauf, alternativer Wegverbindung für den Fuss- und Veloverkehr zum Überlandpark sowie lärmoptimierter Grundrisse zu erreichen. Erst danach werden wir den Genossenschafter*innen die wegweisende Abbruchfrage zur bestehenden Überbauung Überlandstrasse stellen. Aufseiten der Behörden der Stadt Zürich stehen die zuständigen Ämter dem Projekt sehr positiv gegenüber und sind in den laufenden Überarbeitungsprozess involviert. Wir wurden von der Stadt eingeladen, an der Quartierveranstaltung «Schwamendingen Diagonal» Anfang 2023 unsere Projektentwicklung am Überlandpark öffentlich vorzustellen.

Hedingen

Neubau Schachenweg

Unser Neubau Schachenweg am Dorfrand von Hedingen mit zwölf vielseitig orientierten Wohnungen konnte, wie erwartet, ab Mitte August problemlos vermietet werden. Die Bauabrechnung liegt noch nicht vor, aber die letzten Kostenprognosen lassen eine Punktlandung auf dem Kostenvoranschlagsbetrag von 5.9 Mio. erwarten. Es zeigt sich einmal mehr, dass sich die Entwicklung über

Konkurrenzverfahren auch bei kleinen Objekten trotz Mehraufwand auszahlt und in vielerlei Hinsicht zu überzeugenden Resultaten führt. Die hohe Bauqualität lässt zudem einen moderaten Unterhaltsaufwand und eine gutes Altern erwarten. Der Mehrwert dieser Strategie in der Immobilienentwicklung zeigt sich u. a. jährlich in den gesunden Zahlen unseres Geschäftsberichts. Dieser Ansatz ist aus unserer Sicht langfristig ein Schlüssel unseres Erfolgs auf dem Wohnungsmarkt. Wir möchten an dieser Stelle dem Planungsteam von Mirlo Urbano Architekten herzlich für die engagierte und kompetente Planung und Realisierung dieses Mehrfamilienhauses danken. Der Neubau am Schachenweg ist für unser Wohnungsangebot eine Bereicherung.

Nordstrasse

Ersatzneubau Nordstrasse 174

Die Ausführungsplanung und die Vergaben des Ersatzneubaus an der Nordstrasse erfolgten in der ersten Jahreshälfte. Aufgrund der Lieferengpässe, der Bauteuerung und der Ressourcenknappheit aufseiten der Unternehmer erfolgte der Baustart drei Monate später als geplant. Aus diesem Grund verschiebt sich der Bezugsstermin voraussichtlich auf den 1. Juni 2024. Diese unbeabsichtigte Verzögerung erlaubte es uns trotz der volatilen Baupreise, eine erhöhte Kostensicherheit durch einen hohen Vergabestand von über 80% beim Baustart zu erreichen. Die eingerechneten Reserven im Kostenvoranschlag wurden durch die Teuerung bereits beim Baustart aufgebraucht. Neu werden wir die Teuerung in den Baukosten zusätzlich indexieren, damit diese die Bauabrechnung nicht verfälscht.

Die Schadstoffsanierung und der Abbruch mit Aushub erfolgten ab August bis Oktober,

anschliessend wurden bis Ende Jahr die Bodenplatte und die Kellerwände betoniert.

Obsthalde

Umbau Gemeinschaftsraum Obstistübli

Das Siedlungslokal Obstistübli kann gemäss Vorschlag der Siedlungskommission mit einem reduzierten Budget von CHF 150 000 aufgewertet werden. Die Ausführung wird im Februar 2023 abgeschlossen.

Nachrüsten Sammelgaragen mit Ladestation für E-Autos

Um das Umsteigen auf Elektromobilität unserer Genossenschafter*innen zu unterstützen, wurden 2022 folgende Sammelgaragen mit E-Ladestationen ausgerüstet:

- Obsthalde
- Schachenweg Hedingen
- Bodenacker
- Neubau Holzerhurd

Für 2023 ist die Installation in der Probstei vorgesehen. Für die Siedlung Schauenberg ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis unklar und in vertiefter Abklärung.

Rund 60% dieser Investitionen in der Stadt Zürich können aktuell durch Förderbeiträge des EWZ-Fonds abgedeckt werden.



Freie Sicht ins Grüne

Die aktuell jüngste Süd-Ost-Siedlung Schachenweg grenzt direkt an die Landwirtschaftszone und garantiert – sommerliche Grillenkonzerte inklusive – naturnahes Wohnen und einen unverstellten Blick über freies Feld in die Weite.



Viel Licht von allen Seiten

Der Neubau Schachenweg fügt sich so ungezwungen in das bestehende kleinteilige Quartierbild ein, als hätte er schon immer dort gestanden. Von der gelungenen Anpassung seiner Form an die Umgebung profitieren nicht zuletzt die zwölf Wohnungen, die teilweise auf vier Seiten ausgerichtet sind.



Spielerische Höhenunterschiede

Einzelne Wohnungen überraschen mit Überhöhen, was auch dieser Wohnküche einen besonderen Reiz gibt. Ausgeprägt sind die Höhenunterschiede in den Dachwohnungen. Sie verleihen dem Gebäude eine verspielte und dennoch unaufgeregte äussere Form.

Finanzen

Urs Hauser, Präsident

Fabio Brunetto, Geschäftsführer

Aktiven

Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel nahmen gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 1.15 Mio. auf CHF 5.75 Mio. zu. Damit ist die Liquidität für die laufenden Bauprojekte gesichert.

Noch zu verrechnende Heiz- und Nebenkosten

Infolge der zeitweise stark angestiegenen Energiepreise an den Märkten ist auch die Position der noch zu verrechnenden Heiz- und Nebenkosten markant höher ausgefallen. Die Mitglieder wurden über die Lage sowie über Energieeinsparmassnahmen orientiert.

Gebäude auf eigenem Boden

Die Anlagekosten der Gebäude auf eigenem Boden sind um rund CHF 502 000 gesunken. Die Differenz zum Vorjahr entstand durch die Abschreibung der Anlagekosten auf den ursprünglichen Landwert infolge des Rückbaus des Mehrfamilienhauses Nordstrasse 174, Zürich, sowie der Verbuchung verschiedener wertvermehrender Investitionen in allen Siedlungen.

Baukonti

Die Investitionskosten für die laufenden Bauprojekte beliefen sich auf rund CHF 3.4 Mio. Im Berichtsjahr wurde das Baukonto «Flachdachsanierung Schauenberg» abgeschlossen. Das Neubauprojekt Schachenweg, Hedingen, wird Anfang 2023 abgeschlossen.

Passiven

Depositenkasse

Die Einlagen in die Depositenkasse haben sich in den letzten drei Jahren auf hohem Niveau stabilisiert. Der Zufluss von neuem Kapital inklusive Zins entsprach im Berichtsjahr ziemlich genau dem Abfluss. Dem aktuellen Stand der Depositenkasse von CHF 21.84 Mio. stehen unverpfändete Schuldbriefe in der Höhe von nominal CHF 41.08 Mio. gegenüber.

Genossenschaftsfonds

Der Genossenschaftsfonds konnte im Berichtsjahr drei Mal dem Zweck entsprechend eingesetzt werden. Ein A-fonds-perdu-Beitrag wurde in zwei Fällen gesprochen und in einem Fall eine vorübergehende Mietzinsreduktion gewährt.

Erfolgsrechnung

Betrieblicher Ertrag

Der Soll-Mietertrag erhöhte sich aufgrund des Erstbezugs des Neubaus Schachenweg, Hedingen, per Herbst 2022. Die Leerstände nahmen im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls leicht zu. Zum einen, weil die Wohnungen an der Nordstrasse 174, Zürich, während der Schadstoffsanierung unbewohnt waren, zum anderen durch die natürliche Fluktuation.

Liegenschaftenerhalt

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

Betriebsergebnis vor Finanzerfolg

Der ordentliche Liegenschaftenerhalt ist im Vergleich zum Vorjahr praktisch gleich

geblieben. Als Folge des allgemeinen Anstiegs der Baukosten ist ab kommendem Jahr mit erhöhten Ausgaben zu rechnen.

Aufgrund der erheblich veränderten Baukosten hat die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) per Anfang 2023 zum ersten Mal seit 14 Jahren die Gebäudeversicherungswerte auf 1130 Punkte (bisher 1025) erhöht. Der GVZ-Wert ist nicht nur ein zentraler Basiswert für die Berechnung der Kostenmiete, sondern gibt auch die Höhe der steuerlich maximal zulässigen Einlagen in die Erneuerungsfonds vor. Im Jahr 2022 konnten die Einlagen in die Erneuerungsfonds freiwillig bereits auf Grundlage der höheren Versicherungswerte getätigt werden. Unsere ausgezeichnete finanzielle Lage erlaubt zudem, vorerst auf die Ausschöpfung potenzieller Mietzinserhöhungen infolge der veränderten Berechnungsgrundlagen zu verzichten.

Betriebsergebnis vor Finanzerfolg

Der Personalaufwand ist 2022 aufgrund der zusätzlichen Stellenprozente in der Verwaltung gestiegen. Die Erhöhung der Position «Genossenschaftler*innen- und Kommunikationsaufwand» ist hauptsächlich auf die Kosten der Generalversammlung zurückzuführen, die 2022 wieder physisch durchgeführt werden konnte. Zudem wurde im Zusammenhang mit dem Projekt «Einhausung» die Kommunikation verstärkt.

Die finanzielle Situation der Genossenschaft erlaubt es auch im Berichtsjahr, die maximal zulässige Summe von 1% der Anlagewerte der Gebäude abzuschreiben.

Betriebsergebnis vor Steuern

Der Finanzaufwand blieb dank der langfristig ausgerichteten Hypothekarstrategie stabil. Die höheren Leitzinsen der Zentralbanken zur

Kontrolle der weltweiten Inflationserwartungen schlägt sich aktuell lediglich bei Neu- oder Refinanzierungen sowie im Zinssatz unseres kleineren Anteils an Saron-Hypotheken nieder. Auch für die Zukunft können wir dank längerfristigen Zinsbindungen eine gute Finanzierung sicherstellen.

Jahresgewinn

Im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung der Genossenschaft wurde das Immobilieninvestitionskonto im Jahr 2022 zulasten der laufenden Rechnung um CHF 1 Mio. auf CHF 14.5 Mio. erhöht. Diese Rückstellungen erlauben, den Wohnungsbestand künftig kontinuierlich zu erweitern.

Der Vorstand beantragt, das Genossenschaftskapital im Jahr 2022 mit 1.25% zu verzinsen. Dies entspricht dem höchstzulässigen Zinssatz gemäss Statuten. In die freiwilligen Gewinnreserven sollen wiederum CHF 500 000 eingelegt werden. Der verbleibende Überschuss ist auf das neue Jahr zu übertragen.

Bilanz per 31. Dezember 2022

AKTIVEN	2022 CHF	2021 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	5 757 854.21	4 598 211.11
Kurzfristige Anlagen als Liquiditätsreserve	194 505.65	194 486.20
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mieter*innen	12 600.22	7 537.52
./.. Delkredere	- 3 811.05	- 5 652.75
Noch zu verrechnende Heiz-/Nebenkosten	582 829.78	336 587.45
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	504 410.55	586 309.10
Total Umlaufvermögen	7 048 389.36	5 717 478.63
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	97 214.40	96 872.00
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	66 749.15	71 500.15
Immobilien		
Landwert	15 329 649.00	15 329 649.00
Gebäude auf eigenem Boden	113 287 549.35	113 789 632.65
./.. Wertberichtigungen Immobilien	- 26 207 120.90	- 25 516 995.90
Gebäude im Baurecht	49 597 560.10	49 483 234.00
./.. Wertberichtigung für Heimfall	- 11 978 787.00	- 11 731 584.00
Bauland und Landreserven	1.00	1.00
Baukonten	8 684 184.49	5 259 993.85
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	3 600.00	11 000.00
Total Anlagevermögen	148 880 599.59	146 793 302.75
TOTAL AKTIVEN	155 928 988.95	152 510 781.38

PASSIVEN	2022 CHF	2021 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	339 155.83	0.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	333 350.00	333 350.00
gegenüber Mieter*innen/Genossenschafter*innen	42 377.08	77 022.68
Passive Rechnungsabgrenzungen	2 060 346.86	2 108 073.35
Total kurzfristiges Fremdkapital	2 775 229.77	2 518 446.03
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Mieter*innen/Genossenschafter*innen (Depositenk./Darlehen)	21 842 421.17	21 839 728.97
Hypotheken/Darlehen Dritte	72 296 425.00	72 629 775.00
Rückstellung Baunachträge Ersatzneubau Obsthalde Erneuerungsfonds	0.00	124 274.15
	32 929 979.40	31 008 631.60
Total langfristiges Fremdkapital	127 068 825.57	125 602 409.72
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	3 715 500.00	3 664 000.00
Genossenschaftsanteile ohne Wohnungen	398 800.00	397 800.00
Immobilieninvestitionskonto	14 500 000.00	13 500 000.00
Genossenschaftsfonds	448 448.35	404 206.35
Gesetzliche Gewinnreserve	835 000.00	835 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	4 978 718.00	4 478 718.00
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	559 354.53	739 387.58
Jahresgewinn	649 112.73	370 813.70
Total Eigenkapital	26 084 933.61	24 389 925.63
Total PASSIVEN	155 928 988.95	152 510 781.38

Erfolgsrechnung

für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr

	2022 CHF	2021 CHF
Betrieblicher Ertrag		
Liegenschaftenertrag		
Sollmietertrag	10 708 318.95	10 637 849.95
Nebenkostenverrechnungen	392 174.80	393 352.70
./. Leerstände	- 68 153.83	- 51 021.10
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	- 4 000.00	- 1 000.00
Übrige betriebliche Erträge	151 926.08	67 740.34
Total Betrieblicher Ertrag	11 180 266.00	11 046 921.89
Liegenschaftenerhalt		
Laufender Unterhalt	- 1 281 345.45	- 1 593 611.95
Erneuerungsfondseinlagen	- 2 504 368.40	- 2 271 663.00
Abgaben, Gebühren, Liegenschaftensicherungen	- 520 171.35	- 619 061.88
Nebenkostenaufwand	- 302 794.80	- 316 878.10
Personalaufwand Unterhalt	- 599 254.40	- 632 517.00
Total Liegenschaftenerhalt	- 5 207 934.40	- 5 433 731.93
Bruttogewinn	5 972 331.60	5 613 189.96
Personalaufwand Verwaltung / Vorstand	- 754 747.96	- 662 190.30
Verwaltungsaufwand	- 220 067.58	- 174 655.68
Genossenschaftler*innen- / Kommunikationsaufwand	- 194 391.90	- 135 902.80
Sonstiger betrieblicher Aufwand	- 55 282.45	- 50 246.70
Abschreibungen Liegenschaften	- 1 380 079.00	- 1 379 427.00
Abschreibungen Mobilien	- 30 555.80	- 28 011.65
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	3 337 206.91	3 182 755.83
Finanzaufwand	- 1 236 523.48	- 1 259 380.99
Übriger Finanzertrag	2 920.85	7 029.26
Betriebsergebnis vor Steuern	2 103 604.28	1 930 404.10
Einlage Immobilieninvestitionskonto	- 1 000 000.00	- 1 000 000.00
Direkte Steuern	- 454 491.55	- 559 590.40
Jahresgewinn	649 112.73	370 813.70

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

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

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter*innen (Genossenschafter*innen) werden als Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber «Mieter*innen» bezeichnet. Auf ein Separieren der Mieter*innen, die nicht Genossenschafter*innen 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*innen ist.

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

Auf den separaten Ausweis der Verbindlichkeiten der Depositenkasse gegenüber 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	2022 CHF	2021 CHF
Baukonten		
Erneuerung Tulpenweg (B15), Zürich-Schwamendingen	1 738 060.05	909 778.35
Erneuerung Überlandstrasse (B18), Zürich-Schwamendingen	41 474.20	28 984.35
Neubau Schachenweg, Hedingen	5 626 409.60	3 638 986.80
Ersatzneubau Nordstrasse, Zürich-Wipkingen	1 036 576.69	376 662.25
Flachdachsanie rung Siedlung Schauenberg, Zürich-Affoltern	0.00	305 582.10
E-Mobilität in Siedlungen Im Holzerhurd und Bodenacker, Zürich-Affoltern	204 834.55	0.00
Umbau Siedlungslokal «Obstistübli» Wehntalerstrasse, Zürich-Affoltern	36 829.40	0.00
Total Baukonten	8 684 184.49	5 259 993.85
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	719 427.11	887 549.25
HK-/NK-Akontozahlungen	473 140.15	407 729.00
Abgrenzung für Tankrevisionen etc. (HK-Abrechnungen)	240 961.20	236 407.00
Abgrenzung für Steuerrestanzen	232 637.70	202 007.35
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	394 180.70	374 380.75
Total passive Rechnungsabgrenzungen	2 060 346.86	2 108 073.35
Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	22 762 841.55	22 051 591.00
Ordentliche Einlagen	1 635 041.20	1 483 113.00
Auflösung infolge Ersatzneubaus Nordstrasse, Zürich-Wipkingen	– 124 558.50	0.00
Entnahme für Fassade Siedlung Probstei, Zürich-Schwamendingen	0.00	– 771 862.45
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar	8 245 790.05	7 457 240.05
Ordentliche Einlagen	869 327.20	788 550.00
Entnahme für Flachdachsanie rung Siedlung Schauenberg, Zürich-Affoltern	– 458 462.10	0.00
Bestand am 31. Dezember	32 929 979.40	31 008 631.60
Wertberichtigung für Heimfallentschädigung		
	Einlage in CHF	
Schauenberg, Zürich-Affoltern	197 000.00	10 991 366.00
Bodenacker, Zürich-Affoltern	50 203.00	987 421.00
Bestand am 31. Dezember	11 978 787.00	11 731 584.00

	2022 CHF	2021 CHF
Entschädigung der Organe		
Vorstand (im Personalaufwand Verwaltung enthalten)		
– Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungs- reglement der Stadt Zürich	88 429.00	86 932.00
– Entschädigung für bauliche Aktivitäten wie Bauleitung und Projektaufträge	63 002.00	61 503.50
– Entschädigung für weitere Tätigkeiten	6 975.00	3 060.00
Total Entschädigung der Organe	158 406.00	151 495.50
Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft) (im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten)	8 131.35	9 800.70
Zinsaufwand		
Baurechtszinsen	235 577.00	221 166.95
Verzinsung Depositenkasse	274 093.55	270 399.90
Übrige Darlehens-/ Anleihens-/ Hypothekarzinsen	726 852.93	767 814.14
Total Zinsaufwand	1 236 523.48	1 259 380.99

	2022	2021
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)		
Die Stellen bestanden am Bilanzstichtag aus 6 Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle und 4 Mitarbeitenden im Unterhalt sowie 13 weiteren beschäftigten Personen in Nebenämtern.	zwischen 10 und 50	zwischen 10 und 50
	2022 CHF	2021 CHF
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge	4 809 529.19	4 064 246.31
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Nettobuchwert der verpfändeten Liegenschaften	140 028 850.55	141 353 935.75
Darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell	145 247 000.00	145 247 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	102 772 000.00	102 772 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherung der Baurechtszinsen	1 390 000.00	1 390 000.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	41 085 000.00	41 085 000.00
In Anspruch genommene Kredite	72 629 775.00	72 963 125.00
Firma und Sitz: Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich		
Unternehmensidentifikation: CHE-101.354.760		

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

per 31. Dezember 2022

	2022 CHF	2021 CHF
Gewinnvortrag	559 354.53	739 387.58
Jahresgewinn	649 112.73	370 813.70
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	1 208 467.26	1 110 201.28
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 %	51 258.80	50 846.75
Vortrag auf neue Rechnung	657 208.46	559 354.53
Total verfügbarer Bilanzgewinn	1 208 467.26	1 110 201.28

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





Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GISSHÜBELSTRASSE 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 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte

Leitender Revisor

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. Februar 2023

Beilagen:

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

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2022

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	5 654 141	154 331	5 499 810	13 802 549
Überlandstrasse	30	1981	6 329 841	151 230	6 178 611	12 104 781
Wehntalerstrasse	53	1948	7 180 138	157 635	7 022 503	17 181 391
Obsthalde	45	2017/2018	24 767 517	115 800	24 651 717	24 562 340
Primel/Erchenbühl	18	1950	2 612 486	71 000	2 541 485	5 214 535
Affoltern am Albis	46	1968	6 501 168	527 814	5 973 354	13 013 197
Im Holzerhurd 46–52	105	1971/2013	29 566 942	2 281 782	27 285 159	32 411 705
Furttalstr. 76+78	16	1955	4 754 499	2 160 000	2 594 499	4 238 900
Furttalstr. 68	1		1 251 310	312 500	938 810	617 410
Schauenberg	200	1974	39 495 551	0	39 495 551	74 320 925
Fliederstrasse	52	1992	16 161 511	1 018 442	15 143 069	20 518 763
Probstei	53	1999	22 002 826	7 475 978	14 526 848	18 456 069
Bodenacker	32	2002	10 102 008	0	10 102 008	12 611 793
Nordstrasse		Rückbau	189 103	189 103	0	0
Wehntalerstr. 395/397	2	1929	1 242 240	310 560	931 680	1 382 480
Schachenweg	12	2022/2023				
Total	719		178 214 758	15 329 649	162 885 109	250 436 838

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, Zürich	565.0 m ²
Wehntalerstrasse, Zürich	706.0 m ²

Landwirtschaftliches Land

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

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2022

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/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		Rückbau								
16 Schachenweg	2022/2023	1			3		4		4	1
Wehntalerstrasse	1929	0/2								
Total		90/8	19	23	139	90	170	51	145	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	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	
		0				
		12	12			
1	1	2				
6	2	719	539	107	89	14

Leerstehende Wohnungen
am 31. Dezember 2022: 0

Leerstehende EFH
am 31. Dezember 2022: 0





⤵

*Andrea und Dominique Dinkel mit
Söhnchen Jannik*

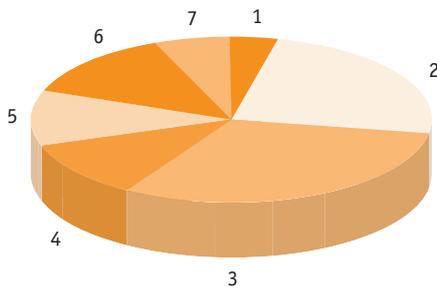
«Alles ist perfekt!»

Die Eltern von Jannik sind über ihre Wohnsituation in der Siedlung Schachenweg des Lobes voll: «Die Nachbarschaft ist super hilfsbereit; Hedingen ländlich, doch verkehrstechnisch gut erschlossen. Wir haben für unsere Familie ein schönes und passendes Daheim gefunden!»

Geldflussrechnung 2022

	2022 CHF	2021 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	649 112.73	370 813.70
Abschreibungen	1 410 634.80	1 407 438.65
Zuweisungen in Erneuerungsfonds	2 504 368.40	2 271 663.00
Zuweisung in Immobilieninvestitionskonto	1 000 000.00	1 000 000.00
Zu-/Abnahme Forderungen und Festgelder	- 253 166.18	- 27 452.10
Zu-/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	304 510.23	3 851.00
Zu-/Abnahme Aktive Abgrenzungen	81 898.55	- 344 998.45
Zu-/Abnahme Passive Abgrenzungen	- 47 726.49	24 796.15
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	5 649 632.04	4 706 111.95
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Sachanlagen	- 4 568 076.04	- 3 759 170.30
Investitionen in Mobilien	- 25 804.80	0.00
Desinvestitionen von Sachanlagen	1 088 891.60	266 247.40
Desinvestitionen/Investitionen von Finanzanlagen	- 342.40	- 1 172.80
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 3 505 331.64	- 3 494 095.70
Finanzierungsbereich		
Finanzierung durch Hypotheken/Darlehen	0.00	0.00
Definanzierung von Hypotheken/Darlehen	- 333 350.00	- 333 350.00
Zu-/Abnahme der Depositenkasse	2 692.20	300 008.55
Zu-/Abnahme des Genossenschaftskapitals	59 900.00	-13 500.00
Abnahme Rückstellung Ersatzneubau Obsthalden	- 124 274.15	0.00
Zu-/Abnahme Genossenschaftsfonds	44 242.00	43 064.50
Definanzierung/Finanzierung durch Fondsentnahmen	- 583 020.60	- 771 862.45
Definanzierung durch Verzinsung Anteilscheine	- 50 846.75	- 50 902.60
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 984 657.30	- 826 542.00
Total Geldzufluss (+) -abfluss (-)	1 159 643.10	385 474.25
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	4 598 211.11	4 212 736.86
Geldzufluss (+) Geldabfluss (-)	1 159 643.10	385 474.25
Flüssige Mittel am Jahresende	5 757 854.21	4 598 211.11

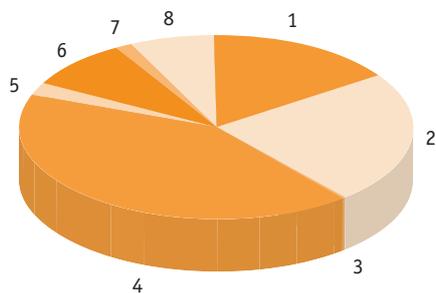
Verwendung des Mietfrankens



1	Steuern	4.06 %
2	Unterhalt, Reparaturen, Abgaben	24.18 %
3	Erneuerungsfondszuweisung	31.34 %
4	Verwaltung, übrige Kosten	10.95 %
5	Kapital- und Baurechtszinsen	11.06 %
6	Abschreibungen	12.61 %
7	Betriebserfolg	5.80 %

Total **100.00 %**

Aufteilung Fremdkapital

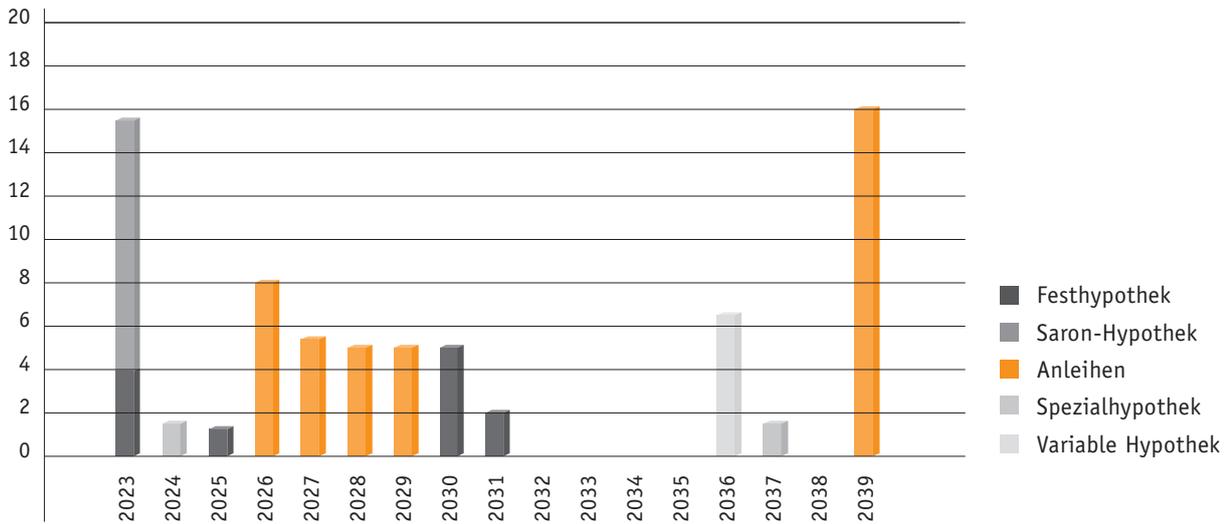


1	Zürcher Kantonalbank	15.80%
2	Depositenkasse	23.12 %
3	übriges kurzfristiges FK	0.35 %
4	EGW-Anleihe	41.71 %
5	Bank Cler	2.12 %
6	Raiffeisenbank	8.79 %
7	Fonds de roulement	1.23 %
8	Ferdinand Matt Stiftung	6.88 %

Total **100.00 %**

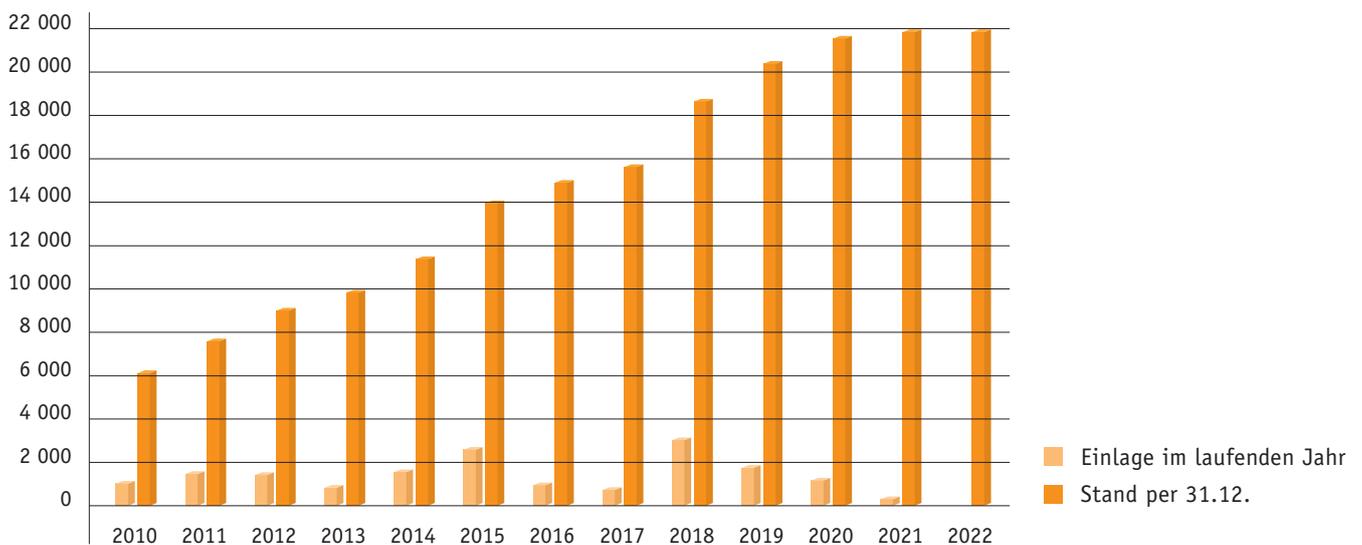
Anschlussfinanzierungen nach Fälligkeitsjahr und Art

Mio. CHF



Entwicklung der Depositenkasse seit 2010

Tausend CHF



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

Hauswartung (vollamtlich)

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

Michèle Hasler, Fliederstr. 5, 8908 Hedingen

Siedlung Probstei

Yasmin Gubser Kuster, Probsteistr. 117, 8051 Zürich

Siedlung Bodenacker

Markus Thomann, Stöckenackerstrasse 15, 8046 Zürich

Siedlung Im Holzerhurd

Giuseppe Mancino, Im Holzerhurd 48, 8046 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

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

Lektorat: Barbara Tänzler, Text am Wasser, Zürich

Gestaltung und Realisation: Thomas Lehmann, Graphic Design, Zürich

Fotos: Oliver Malicdem

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