

The logo for SiLu, featuring the word "SiLu" in a bold, white, sans-serif font. A thin white diagonal line is positioned above the "i" and "L".

SiLu

Baugenossenschaft

A nighttime photograph of a modern building with a glass facade on the left. A paved walkway leads through a garden area on the right, illuminated by warm, yellow lights. The sky is a deep blue, and some foliage is visible in the foreground on the right.

GESCHÄFTSBERICHT 2021

IMPRESSUM

Herausgeber: Baugenossenschaft SILU, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten
Tel. 044 804 70 70, info@bgsilu.ch, www.bgsilu.ch

Umschlagbild: «Licht und Schatten», Alice Das Neves, Das Neves photography

Fotos: Die Fotos zum Thema «Licht und Schatten» wurden in unserer Siedlung SILU «Bächliwis» in Bachenbülach aufgenommen.

Gestaltung: luna:mediadesign GmbH, Hagenholzstrasse 81a, 8050 Zürich, www.lunamedia.ch

Auflage: 1'200 Exemplare

INHALTSVERZEICHNIS

EINLADUNG ZUR GENERALVERSAMMLUNG	4
TRAKTANDEN	5
VORWORT DER PRÄSIDENTIN	7
JAHRESRÜCKBLICK	8
BEWIRTSCHAFTUNG	12
HAUSWARTUNG	13
BAUEN UND SANIEREN	14
Ausblick auf die kommenden Jahre	15
PROJEKT DREISPITZ	16
Freigabe des Vorprojekts	16
Antrag an die Generalversammlung	17
SOLIDARITÄTSFONDS	18
Antrag an die Generalversammlung	18
ÜSES ZÄMELÄBE	19
Mitglieder Siedlungskommission	20
Rückblick Siedlungsaktivitäten	21
FINANZEN	23
Erläuterungen zur Jahresrechnung	23
JAHRESRECHNUNG	25
Bilanz	25
Erfolgsrechnung	26
Anhang	27
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	30
Bericht der Revisionsstelle BDO	31
WOHNUNGSVERZEICHNIS	33
ORGANISATION PER 31.12.2021	34

EINLADUNG

zur ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft SILU Freitag, 22. April 2022, 19.00 Uhr Restaurant Hotel Breite, Seebnerstr. 21 in 8185 Winkel

Ab 18.00 Uhr sind Sie zu einem Begrüssungsapéro eingeladen.

Im Anschluss an die Generalversammlung offeriert die SILU ein Nachtessen, zu dem auch Ihre Familienangehörigen herzlich eingeladen sind.

Für die Teilnahme an der Generalversammlung ist eine Voranmeldung unumgänglich.

Von links nach rechts:

*Anna Secchiano, Susanne Grau,
Daniel Meier, Johanna Bennet-Uitz,
Martin Gähwiler, Sabrina Petrocchi,
Ralph Nägeli*

Anmelden können Sie sich per E-Mail an info@bgsilu.ch oder mittels Anmeldekarte. Bei der Anmeldung per E-Mail benötigen wir Ihren Namen und Vornamen, Ihre Adresse und die Anzahl der teilnehmenden Personen. Oder füllen Sie die Anmeldekarte aus, scannen Sie diese ein und senden Sie sie uns per E-Mail.

Anmeldeschluss ist der 18. April 2022.

Suchen Sie noch eine Mitfahrgelegenheit? Bitte fragen Sie Ihre Nachbarn, Ihre Siedlungskommission oder bei der Geschäftsstelle.

Es werden die am Datum aktuellen Coronaregeln gelten.

Der SILU-Vorstand freut sich auf Ihre Teilnahme an der Generalversammlung.



TRAKTANDEN

Traktandenliste Generalversammlung vom 22. April 2022

1. Begrüssung und Einleitung durch die Präsidentin
2. Wahl der Stimmezähler
3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen GV vom 4. Mai 2021 (www.bgsilu.ch)
4. Berichte
 - a) Jahresbericht des Vorstandes
 - b) Jahresrechnung
 - c) Entgegennahme der Berichte der GPK und der Revisionsstelle
5. Genehmigungen
 - a) Genehmigung Jahresrechnung und Beschlussfassung Gewinnverwendung
 - b) Entlastung des Vorstands und der Verwaltung
6. Antrag Neuschaffung eines Solidaritätsfonds
7. Wahlen und Veränderungen im Vorstand
 - a) Wahl der Mitglieder Vorstand
 - b) Wahl des Vorstandspräsidiums
 - c) Wahl der Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission
8. Projekt SILU 1 «Dreispitz» in Embrach
 - a) Stand des Projektes (Bericht auf den Seiten 16 bis 17)
 - b) Antrag Ersatzneubauprojekt Dorf- und Querstrasse
9. Diverses/Umfrage

Baugenossenschaft SILU
Susanne Grau, Präsidentin

«**D**ie Zukunft soll man
nicht voraussehen wollen,
sondern möglich machen.»

Antoine de Saint Exupéry (1900–1944)



VORWORT

«Wer Geduld sagt, sagt Mut, Ausdauer, Kraft.»

Freifrau Marie von Ebner-Eschenbach (1830–1916)

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Die Baugenossenschaft SILU sieht es als ihre Aufgabe an, den Anforderungen an die Umwelt, dem Wohlbefinden und den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner unserer Liegenschaften fortwährend gerecht zu werden. So sind Anpassungen und Umbauten immer wieder nötig. Prägend für uns war im Jahr 2021 der Start des Grossprojekts Ersatzneubau Dreispitz in Embrach – ein Teil unseres Herzstücks SILU 1 muss erneuert werden. Damit tragen wir dem Wunsch nach mehr Wohnkomfort hinsichtlich Qualität, Sicherheit und Ökologie Rechnung. Wir sind uns bewusst, dass dieses Projekt grosse Veränderungen mit sich bringt und beträchtliche Herausforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner und an uns stellt. Ein Paket von Hilfeleistungen, welches zusammengestellt wurde, soll dieses Projekt unterstützen und begleiten. Gemeinsam packen wir es an.

Um die Kommunikation unter den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern in ihren Siedlungen zu fördern und zu erleichtern, haben wir im letzten Jahr die Siedlungs-App beUnity lanciert. Dieser digitale Siedlungstreff informiert über Veranstaltungen und Aktivitäten und fördert das Zusammenleben. Schön, wird die App bereits rege genutzt. Daneben darf aber der persönliche Kontakt nicht zu kurz kommen. Umso mehr freut es mich, dass wir den SiKo-Workshop durchführen und die Gelegenheit nutzen konnten, Bedürfnisse



und Informationen auszutauschen und unser persönliches Netzwerk zu pflegen.

Nichts ist so beständig wie der Wandel. Bei der SILU gibt es auch im Jahr 2021 personelle Wechsel. Veränderungen sind aber auch immer Chancen. An dieser Stelle danke ich unserem Geschäftsführer, dem Team auf der Geschäftsstelle, meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, den Mitgliedern der Siedlungskommissionen und dem Hauswartungsteam für ihren engagierten Einsatz im vergangenen Jahr!

Bis die Welt sich wieder beruhigt und in normalen Bahnen verläuft, wird es wohl noch etwas dauern. Um diese Herausforderung anzunehmen und zu meistern, braucht es Geduld, Mut und Kraft. Dies wünsche ich Ihnen von Herzen! Ich bedanke mich für Ihr Vertrauen und freue mich, Sie auch im neuen Jahr zu begleiten.

Susanne Grau, Präsidentin

LICHT AM HORIZONT

2021 war ein bewegtes Jahr – auch für unsere Genossenschaft und ihre Mitglieder.

Anfangs Jahr dachten wir, dass Normalität einkehren wird, die Pandemie eingegrenzt werden kann und jetzt schon Licht am Horizont zum Vorschein kommt. Leider mussten wir erfahren, dass das ganze Jahr 2021 wiederum im Zeichen von Corona stand. Alle mussten sich weiterhin einschränken und der genossenschaftliche Austausch konnte noch nicht wie gewollt stattfinden.

Für den persönlichen Einsatz für die Baugenossenschaft möchten wir im Namen der ganzen SILU den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern, Siedlungskommissionen, Hauswarten, Reinigungskräften und Mitarbeitenden der Geschäftsstelle sowie dem Vorstand herzlich danken. Besonders in dieser schwierigen Zeit, in der persönliche Kontakte eingeschränkt waren und so auch kleine Gesten zählten.

Für das Jahr 2021 wurde das Motto «Licht und Schatten» gewählt, um nach vorne zu schauen, sich gegenseitig zu motivieren sowie den genossenschaftlichen Gedanken der Solidarität und Rücksichtnahme wieder in den Vordergrund zu heben.

*Vordere Reihe: Celina Ouena, Sarah Brandenberger, Jonas Haller, Reto Mosimann, Corinne Steiner
Hintere Reihe: Sascha Künzle, Jsabelle Steffen, Reto Brüesch, Marilena Barbaresco, Sabrina Bamert, Ruth Kapp*



ERWÄHNENSWERTE PUNKTE AUS DEM JAHR

Die Baugenossenschaft SILU ist Anfang 2021 um die Siedlung Ewiges Wegli in Kloten, SILU 14, gewachsen. Mit dieser Siedlung für ältere Personen kam die SILU ihrem Bestreben, Wohnraum für viele Bevölkerungskreise anzubieten, einen Schritt näher. Bei der zukünftigen SILU 13 an der Ackerstrasse in Kloten startete die SILU das Vorprojekt, und es ist geplant, im Frühling 2022 die Baueingabe für 16 altersgerechte Wohnungen einzureichen.

Die SILU nähert sich so 1'000 Wohnungen und hat sich deshalb entschlossen, für die Mitglieder der Baugenossenschaft eine Charta zu erstellen, um auch neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der Siedlungen die Ideale der SILU näherzubringen. Die SILU hofft, so den Austausch in den Siedlungen, mit den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und des Vorstands zu fördern.

Wie 2020 musste die Generalversammlung schweren Herzens covidbedingt wieder schriftlich durchgeführt werden. Im Sommer wurde das detaillierte Vermietungsreglement vom Vorstand bewilligt. Dadurch sind nun die Regeln für die Vergabe der Wohnungen für alle offen auf der Website ersichtlich.

Im Herbst konnte nach zwei Jahren Pause wieder ein Workshop mit den Siedlungskommissionen durchgeführt werden. Der gegenseitige Erfahrungsaustausch und die Erkenntnisse daraus bringen den Siedlungsentwicklungen sicher eine Bereicherung.



Personelle Veränderungen in der Geschäftsstelle

In der Geschäftsstelle und bei der Hauswartung gab es im Berichtsjahr die folgenden Ein- und Austritte. Die SILU wünscht allen viel Glück und Freude.

Eintritte:

- Marko Komnenovic, Hauswart (01.01.2021)
- Corinne Steiner, Sachbearbeiterin Bewirtschaftung (01.03.2021)
- Sascha Künzle, Leiter Bewirtschaftung (01.12.2021)
- Dejan Golubovic, Hauswart (01.12.2021)

Austritte:

- Heinz Zimmerli, Hauswart (31.07.2021)
- Marko Komnenovic, Hauswart (30.11.2021)
- Sabrina Bamert, Leiterin Bewirtschaftung (31.12.2021)
- Jonas Haller, Sachbearbeiter Bewirtschaftung (31.12.2021)

Mitglieder der Genossenschaft

Anzahl Genossenschaftsmitglieder

Per 31.12.2021 zählt die Baugenossenschaft SILU 975 Mitglieder.

In Memoriam

Wir gedenken an dieser Stelle verstorbenen Genossenschaftlerinnen, Genossenschaftlern und SILU-Angehörigen.

Wahlen

Nach 9 Jahren als Vorstandmitglied wird Martin Gähwiler sich bei den Wahlen der kommenden Generalversammlung nicht wieder zur Verfügung stellen. Die SILU dankt ihm für seinen grossen Einsatz. Der Vorstand freut sich, der Generalversammlung mit Ursula Krebs ein kompetentes Mitglied zur Wahl vorzuschlagen. Die restlichen Vorstandsmitglieder stellen sich alle zur Wiederwahl zur Verfügung.





DER WECHSEL ALS KONSTANTE

93 Wohnungen wurden im Jahr 2021 von der Bewirtschaftung neuvermietet. Zudem wurden die Mietverhältnisse am Ewigen Wegli 27 in Kloten übernommen sowie der Kontakt zu den Mietenden im Dreispitz in Embrach verstärkt.

2021 fanden 93 Mieterwechsel statt, sie liegen verglichen mit den letzten vier Jahren höher. Schaut man noch mehr zurück, ist diese Zahl stetig gestiegen. Die Gründe eines Mieterwechsels sind vielfältig. Diese gehen vom Erwerb eines Eigenheims über den arbeitsplatzbedingten Umzug bis hin zu veränderten Beziehungsverhältnissen wie einer Trennung oder dem Zusammenziehen. Die Gründe widerspiegeln damit auch die Mobilität der Gesellschaft.

Mit der neuen Siedlung Ewiges Wegli in Kloten wurden auch deren Mietverhältnisse übernommen. Diese Implementierung verlief gut und was unklar war,

konnte mit der Genossenschaft Zukunft Wohnen geregelt werden. Besonders hat auch die Mieterschaft dazu beigetragen, dass die Integration reibungslos verlief. Auch setzen sich diese Tag für Tag zum Wohl für alle sehr ein.

Für den geplanten Ersatzneubau im Dreispitz in Embrach wurden die Mieterkontakte verstärkt und die verschiedenen Situationen der Mietenden abgeholt. Auch fanden bereits erste SILU-interne Umzüge statt.

Vermietungsrichtlinien

Neu wurden Vermietungsrichtlinien erstellt, die nun schriftlich festhalten, was in der Vermietung wichtig ist. Alle zwei Jahre werden auch die Belegungsvorschriften überprüft, um sicherzustellen, dass die Genossenschaftswohnungen so gut wie möglich genutzt werden.

Von links nach rechts:

Jonas Haller, Sascha Künzle, Jsabelle Steffen, Celina Ouena, Corinne Steiner, Sabrina Bamert



GROSS IM EINSATZ

Auch im Jahr 2021 standen die Hauswarte und Hauswärtinnen Tag für Tag im Einsatz. Der gute Zustand rund um die Liegenschaften ist ein Verdienst von vielen Stunden Arbeit. Wichtig waren dabei nicht nur handwerkliches Geschick und technisches Verständnis, sondern erneut auch wieder der Umgang mit Menschen.

Begonnen hat das Jahr 2021 mit viel Schnee. Mit ganz viel Schnee. Dies hiess für das Hauswartteam, dass sie im Dauereinsatz standen und viele (Über-)Stunden Schnee schippten. Die gegenseitige Unterstützung war gross und die Arbeit glich der von Sisyphus – kaum währte man sich fertig, hatte es erneut geschneit. Nicht nur die Menschen, sondern auch die Maschinen kamen mit den schieren Schneemassen an ihre Leistungsgrenzen, und auch das Platzieren der Schneemassen wurde zusehends schwieriger.

Die coronamässige Entspannung im Sommer brachte auch wieder mehr Leben in die Siedlungen und die Pflege sowie die

Abfallbeseitigung waren grössere Themen. Die ganze Corona-situation brachte aber auch mehr Konfliktpotenzial mit sich, die Hauswarte und Hauswärtinnen waren gefordert, mehr zu schlichten und zu vermitteln. Noch viel mehr als üblich stand der Umgang mit Menschen im Zentrum, so nahm das Hauswartteam auch immer besonders Anteil am Befinden der Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Erneut fand die Hauswarttagung, die jeweils zur Horizont-erweiterung und Kontaktpflege dient, coronabedingt nicht statt. Ausserdem wurden die geplanten Weiterbildungskurse verschoben. Trotzdem wurde versucht, den Kontakt aufrecht-zuerhalten. Es zeigte sich wiederum, dass der Austausch wichtig ist und beibehalten werden muss. Die Kontakte wurden in kleinen Gruppen gehalten, und der telefonische Austausch half ebenfalls, um dem Gefühl entgegenzuwirken, allein auf der Liegenschaft zu sein.

SILU Hauswartteam (von links nach rechts)

Benno Gebert, Urban Marty, Raffael Rösch, Reto Mosimann, Corinne Balbi, Jakob Schmid



BAUEN UND SANIEREN

Hauptfokus der Arbeiten im Bereich Bau und Sanierung war die Projektierung des geplanten Ersatzneubaus der Quer- und Dorfstrasse, die Küchen- und Badsanierung an der Stationsstrasse in Embrach sowie die Planung des Neubaus an der Ackerstrasse in Kloten. Aber auch andere Projekte nahmen ihren Platz ein.

Törlematt, Hausen am Albis – SILU 2

Gekippte Fenster zeigen vielfach einen hohen Energieverlust, da meist nicht bewusst ist, wie schnell viel Wärme durch ein lange gekipptes Fenster verloren gehen kann. Zusätzlich wird bei einem Neubau mit Komfortlüftung die Nachströmung von frischer Luft über die mechanische Lüftung sichergestellt. Daher wurden in der Neubausiedlung Törlematt in Hausen am Albis bei der Realisierung keine solchen erstellt. Das Bedürfnis für diesen Mechanismus wurde durch die Mieterschaft an die SILU herangetragen. Worauf dies geprüft und entschieden wurde, in jedem Raum mindestens ein Fenster mit einem Kipp-Mechanismus auszustatten. Neu können die Bewohnenden zum Beispiel in der Nacht mit gekipptem Fenster schlafen oder beim Lesen kann frische Luft zum Sessel nachströmen. Wie bereits erwähnt, ist der Energieverbrauch ein wichtiges Thema. Bei ständig gekipptem Fenster entweicht die warme Raumluft über das gekippte Fenster und kann zu Kondenswasser an der Fassade führen. Dies bildet wiederum Schwarzsimmel an der Fassade und sieht im Erscheinungsbild nicht schön aus. Zusätzlich wird dadurch der Energieverbrauch erhöht, was sich dann auch auf die Nebenkosten niederschlägt.

Pünten, Bachenbülach – SILU 5

Das Thema Bäume wurde näher in der Siedlung Pünten in Bachenbülach ange-

schauf. Bäume werden meist bei einer Sanierung oder dem Neubau gepflanzt. Teilweise ist dann deren Anzahl bei der Neubepflanzung auch eher hoch, wenn diese noch klein sind und wenig Platz einnehmen. So gilt es immer darauf zu schauen, dass Bäume wachsen und sich entwickeln. Der Standort kann zum Problem werden, wenn dies nicht im Voraus bedacht wurde. Auch kann ein Baum an die Fassade wachsen oder in den Strassenbereich hineinreichen. Das hat dann zur Folge, dass teilweise gesunde Bäume gefällt werden müssen und eine Neupflanzung ansteht. In Bachenbülach war der Standort von einst gepflanzten Bäumen nicht optimal und sie waren zudem gesundheitlich angeschlagen. So wurden zwei Birken gefällt und ein neuer Ahorn gepflanzt. Dabei wurde der Standort leicht verändert, damit dieser dort lebenslang stehen bleiben kann. Zusätzlich war die Wahl des Baums, also die Sorte, entscheidend. Es wurde darauf geachtet, dass die Krone in der vollen Wachstumsphase nur einen gewissen Radius erreicht und dadurch auch langfristig keine Probleme entstehen sollten.

Hauswiese, Nürensdorf – SILU 6

Diverse Abklärungen gab es über einzelne Glasbrüche/-risse bei der Balkonanlage in der Siedlung Hauswiese in Nürensdorf. Eine letzte Begehung zeigte, dass es eine fundierte Analyse eines Statikers braucht, um die Ursache zu verifizieren. Dabei wurde Folgendes festgestellt: Da das Terrain an der Westfassade des Gebäudes A1 abfällt, ist davon auszugehen, dass auch die tragfähige Schicht abfällt und der direkt unter den Fundamenten anstehende Baugrund keine ausreichende Tragfähigkeit aufweist. Dies würde auch erklären, weshalb die Setzungen nur dort aufgetreten sind und die restlichen Balkone deutlich geringere Setzungen aufweisen. Im Bericht wurden die Instandhaltungsmassnahmen durch den Statiker definiert und aufgezeigt. Die Umsetzung der Instandhaltungsmassnahmen ist in Planung und wird im Jahr 2022 durchgeführt werden. Für die Mieterschaft besteht aber keine Gefahr. Weitere schriftliche Informationen an die Mieterschaft werden rechtzeitig folgen.

AUSBLICK AUF DIE KOMMENDEN JAHRE

SILU 1 «Dreispitz», Embrach	Querstrasse 4 und Dorfstrasse 141, 143: Ersatzneubau ab 2024 bis 2026
SILU 3 «Bächliwis», Bachenbülach	Küchen- und Badsanierung ab 2029
SILU 6 «Hauswiese», Nürensdorf	Energetische Gebäudesanierung, Küchen- und Badsanierung ab 2027
SILU 7 «Birch», Oberhasli	Energetische Gebäudesanierung mit Aufstockung, Küchen- und Badsanierung ab 2028
SILU 11 «Spranglen», Bassersdorf	Energetische Gebäudesanierung, Küchen- und Badsanierung ab 2024
SILU 12 «Sunnwies», Rafz	Energetische Gebäudesanierung, Küchen- und Badsanierung ab 2028
SILU 13 «Ackerstrasse», Kloten	Baubeginn ab 2022 – Bezug Ende 2023



PROJEKT DREISPITZ – SILU 1, EMBRACH

ERSATZNEUBAU GEBÄUDE QUER- UND DORFSTRASSE

Die Planung für die Ersatzneubauten konnte in den letzten Monaten weiter vorangetrieben werden und das Projekt nimmt immer mehr Form und Gestalt an. Die SILU freut sich, Ihnen in diesem Geschäftsbericht darüber zu berichten.

Die Vorgeschichte

Die Gründungssiedlung Dreispitz SILU 1 beschäftigt die SILU schon lange Zeit. So wurden in den Jahren 2013/2014 mögliche Sanierungsvarianten geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Siedlung als schützenswert angesehen wird. Der Kanton hat die Siedlung als einen wichtigen Zeitzeugen von 60er-Jahre-Siedlungen in der Gemeinde Embrach erfasst. Nach einem Gutachten und vielen Gesprächen wurde die Inventarisierung auf kommunale Ebene, also in die Verantwortung der Gemeinde herabgestuft – die Schutzwürdigkeit bleibt bestehen. Der Umgang mit diesem Thema war für die SILU neu und die weitere Vorgehensweise musste Schritt für Schritt erlernt werden. Nachdem die SILU eine spezifische Strategie «Umgang mit der Siedlung Dreispitz» formuliert und mit der Gemeinde abgesprochen hatte, konnte mit dem Planungsprozess Anfang 2018 begonnen werden. Konkret bedeutete dies die Ausarbeitung eines Schutzvertrags sowie eines konkreten Projekts.

Das Projekt

Eine wesentliche Frage beim Projektstart war, welche Instandhaltungsvariante umgesetzt werden soll. Die SILU hat

diesbezüglich verschiedene Möglichkeiten geprüft. Mit einer Totalsanierung könnten die strukturellen Mängel kaum behoben werden und zeitgemässe Wohnungen wären nur schwer, hindernisfreie gar nicht zu erreichen. Die Resultate zeigen deutlich auf, dass die finanziellen Aufwendungen in keinem Verhältnis zum Resultat stehen und zudem die Wohnqualität nicht die nötige Aufwertung erfahren würde. Deshalb sieht die SILU einen Ersatzneubau als sinnvollste Lösung, um diesen Wohnraum und Lebensort langfristig für viele Bevölkerungskreise attraktiv zu halten.

In den beiden Neubauten soll ein vielfältiges Raumangebot von 109 Wohneinheiten (2,5–5,5 Zimmer) für verschiedene Wohn- und Lebensformen als Ergänzung zu den bestehenden Bauten geschaffen werden. Dabei strebt die SILU eine ausgewogene Durchmischung und ein genossenschaftliches Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung, gegenseitiger Solidarität und Respekt an.

Eine Etappierung wurde ebenfalls geprüft. Es würde jedoch unter anderem eine langfristige hohe Lärmbelastung bedeuten. Die neue Tiefgarage wird zudem von beiden Gebäuden erschlossen. Auch aus Kostengründen wurde diese Option verworfen, um preisgünstigere Wohnungen anzubieten.

Freigabe des Vorprojektes

Dank der Freigabe des Vorprojektes Quer- und Dorfstrasse können verschiedene Anpassungen nun definitiv in die weiteren Planungsarbeiten einfließen. Die Kostenungenauigkeit nach SIA liegt in der Projektphase Vorprojekt bei +/- 15 Prozent. Die wesentlichen Fakten haben wir nachstehend aufgeführt:

GEPLANTER WOHNUNGSSPIEGEL

Wohnungstyp	Anzahl	Wohnungs-Grösse m ²
2½	35	61–68
3½	33	91–95
4½	28	104–114
5½	13	121–138
Total Wohnungen	109	9'998 m ²
Gemeinschaftsraum	1	110
Parkplätze Mieter Tiefgarage	150	
Parkplätze Mieter aussen	18	
Parkplätze Besucher	12	

VORAUSSICHTLICHER TERMINPLAN

Eingabe Gestaltungplan:	Frühling 2022
Genehmigung Baukredit: (Generalversammlung SILU)	Frühling 2022
Kündigung Mietverhältnisse	Frühling 2022 auf Frühling 2024
Genehmigung Gestaltungsplan: (Gemeinde und Kanton)	Herbst 2022
Baueingabe:	Frühling 2023
Baubeginn: (sofern keine Einsprachen)	Frühling 2024
Bauvollendung:	Ende 2026 (sofern keine Verzögerung)

GESAMTKOSTEN

1. Baukostenplan (BKP) 0-9	CHF 49'500'000
2. Photovoltaik-Anlage	CHF 315'000
3. Tiefgaragenparkplätze für Stationsstrasse 11–29 (40 Stück)	CHF 1'200'000
4. Reserve	CHF 2'500'000
5. Investitionskosten	CHF 53'515'000
inkl. Nebenkosten + MwSt.	

Dem Vorstand wurde in der Vorstandssitzung vom 10. Februar 2022 das Ersatzneubauprojekt Dreispitz-SILU 1 Embrach mit dem Planungsstand des Vorprojektes mit einer Kreditsumme von insgesamt 53'515'000 Franken vorgelegt. Dieser Betrag beinhaltet sämtliche Baukosten, Qualitätssicherungsmassnahmen und die notwendigen Reserven. Zusätzlich wird darauf geachtet, dass ein genossenschaftliches und faires Mietzinsgefüge gebildet wird. Die Positionen 2. und 3. werden in der Mietzinsberechnung für die Dorf- und Querstrasse nicht berücksichtigt. Einerseits weil die 40 Tiefgaragenparkplätze für die Stationsstrasse bestimmt sind und andererseits weil die Photovoltaikanlage selbsttragend ist. Der Vorstand hat der Gesamtsumme zugestimmt.

Schon im Herbst 2021 wurde an einer Mieterversammlung der SILU 1 das Projekt näher vorgestellt. Für die bestehenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter der beiden Gebäude, die im Jahr 2024 ausziehen werden, wird ein umfassendes Unterstützungspaket angeboten. Um Betroffene und interessierte Personen möglichst zeitnah informieren zu können, hat die SILU eigens eine Projektwebsite ins Netz gestellt. Hier finden Sie weitere Basisinformationen: www.silu-dreispitz.ch

Antrag an die Generalversammlung

Aufgrund der Ausführungen über die Entwicklungen des Planungsprozesses bis zum Abschluss des Vorprojektes wird der Vorstand der ordentlichen Generalversammlung vom 22. April 2022 den folgenden Antrag zur Bewilligung durch die Genossenschafter/innen stellen:

Antrag

Der Vorstand beantragt, dem Baukredit von Franken 53'515'000 inkl. MwSt. (+/- 15% gemäss SIA) für den Ersatzneubau der Gebäude Quer- und Dorfstrasse in Embrach auf Basis des Vorprojektes von Ende Januar 2022 zuzustimmen.

SOLIDARITÄTSFONDS DER SILU

Warum ein Solidaritätsfonds?

Im Sinne der gemeinsamen Sorge und Unterstützung will die SILU unter den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern einen Solidaritätsfonds ins Leben rufen. Mit den Fondsmitteln können Bewohnerinnen und Bewohner, die in eine finanzielle Notlage geraten sind, befristet unterstützt werden. Ebenso können die Fondsmittel zur gezielten Verbilligung von Ersatz-, Neu- und Umbauten verwendet werden. Finanziert wird der Fonds aus eigenen Mitteln, bis er maximal 2 Prozent der jährlichen Netto-Mietzinseinnahmen ausmacht.

Für die Behandlung der Gesuche und den Entscheid darüber ist eine unabhängige Solidaritätskommission zuständig. Die Mitglieder der Kommission dürfen nicht in den Siedlungen wohnen und

müssen für die Aufgabe geeignet sein. Sie werden vom Vorstand der SILU für jeweils zwei Jahre gewählt, wobei die Mitglieder der Genossenschaft Wahlvorschläge abgeben können. Für die erste Amtsperiode 2022 bis 2024 hat der Vorstand der SILU, vorbehaltlich der Genehmigung des Solidaritätsfonds durch die Generalversammlung, folgende Personen gewählt:

- Rolando Rigotti, ehemaliger SILU Präsident (Präsident)
- Sabrina Petrocchi, Mitglied des Vorstands der SILU (Mitglied)
- Marilena Barbaresco, Leiterin Finanzen der SILU (Mitglied)

Antrag an die Generalversammlung

Vor diesem Hintergrund beantragt der Vorstand der ordentlichen Generalversammlung, den Solidaritätsfonds mit Wirkung ab dem 1. Januar 2022 zu genehmigen.

Weitere Informationen können dem Reglement entnommen werden, das auf der Website der SILU aufgeschaltet ist. Für Verständnisfragen können sich Genossenschafterinnen und Genossenschafte per E-Mail an die Präsidentin der SILU, Frau Susanne Grau wenden: susanne.grau@bgsilu.ch.



UND WIEDER WAR ALLES ANDERS ...

Das Zusammenleben im Jahr 2021 war wiederum von viel Flexibilität geprägt. So wurden viele Anlässe verschoben, fielen aus oder wurden schriftlich durchgeführt. Auch Videomeetings standen wieder auf der Tagesordnung. Das Zusammenleben und der Austausch gestalteten sich erneut coronageprägt.

Die Ziele eines regen physischen Soziallebens kollidierten 2021 mit dem Coronavirus. Die neu entdeckten Wege von 2020 fanden wieder Eingang, um Dinge auf eine andere Art und Weise zu teilen. So mittels Videochats, Telefonanrufen oder auf schriftlichem Weg. Ganz ersetzen konnten diese jedoch nicht alles, was das Zusammenleben ausmacht, es fehlte das Persönliche und die Ungezwungenheit.

Auch die Nachbarschaftsbeziehungen liefen grösstenteils noch im kleinen Rahmen. Mit den nötigen Massnahmen wurde ein nettes Wort da und eine Aufmunterung dort ausgetauscht.

Normalerweise zählen zum Siedlungsleben Anlässe wie der Tag der Nachbarn, Sommerfeste oder Weihnachtsapéros. 2021 wurden diese wieder zum allergrössten Teil coronageschuldet abgesagt.

Auch der partizipative Teil des genossenschaftlichen Gedankens beschritt wieder Wege, die nicht physisch waren. So wurden die meisten gemeinsamen Beratungen, Wahlen und Umfragen schriftlich gehalten. Die SILU bedankt sich nochmals für jede Rückmeldung. Kleinere Gruppen, wie beispielsweise ein Projektteam der Gartengestaltung, konnten sich jedoch

mit den nötigen Sicherheitsmassnahmen vor Ort austauschen. Dazu gehörten auch die SiKo-Sitzungen, die mehrheitlich stattfanden.

Neu eingeführt wurde die Siedlungs-App beUnity. Auf dieser interaktiven App können die Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit anderen Menschen ihrer Siedlung in Kontakt treten, Gruppen bilden und im siedlungsinternen Marktplatz Gegenstände teilen, verschenken oder verkaufen. Und die Genossenschafterinnen und Genossenschafter gestalten und beleben die Plattform, indem sie ihre Anliegen und Informationen mitteilen.



MITGLIEDER SIEDLUNGSKOMMISSIONEN STAND 31. DEZEMBER 2021

Mitglieder SiKo SILU 1

Bürgin Ursula, Obfrau
Beyaz Nihal, Mitglied
Ceylan Mehmet, Kassier/Aktuar
Klerks Marcel, Mitglied
Schirmer Jasmin, Aktuarin
Scheidegger Patrik, Mitglied
Bär Sabina, Mitglied

Mitglieder SiKo SILU 2

Gerber Michael, Kassier/Aktuar
Seiler Markus, Mitglied
Handel Vreni, Mitglied
Berardi Sarina, Mitglied
Christ Agnes, Mitglied
Derschi Gabriel, Mitglied

Mitglieder SiKo SILU 3 u. 5

Catone Serena, Obfrau
Bosshard Roy, Mitglied
Gailer Sarah, Mitglied
Volutro Filomena, Kassierin
Khalil Antonella, Mitglied
Niederberger Natasa, Mitglied

Mitglieder SiKo SILU 4

Zimmerli Elroy, Obmann
Erdem Erika, Mitglied
Manhart Peter, Mitglied
Bircher Susanne, Aktuarin
Valente Ruth, Kassierin

Mitglieder SiKo SILU 6

Tetik Hayati, Obmann
Cardoso Michel, Aktuar
Aramini Mario, Kassier

Mitglieder SiKo SILU 7

Kevin Braunwalder, Aktuar
Müller Jeanette, Mitglied
Marthaler Lisa, Kassierin

Mitglieder SiKo SILU 8

Stanojevic Danijel, Obmann
Oezer Eyüp, Mitglied
Zein Maysaa, Mitglied
Fabozzo Daniela, Kassierin

Mitglieder SiKo SILU 9

Stumpf Beat, Obmann
Kempf Edelgard, Mitglied
Karic Radisa, Aktuar
Keller Tamara, Kassierin

Mitglieder SiKo SILU 10

Freimüller Autran, Obmann
Bütler Maria, Aktuarin
Werda Sandra, Kassierin

Mitglieder SiKo SILU 11

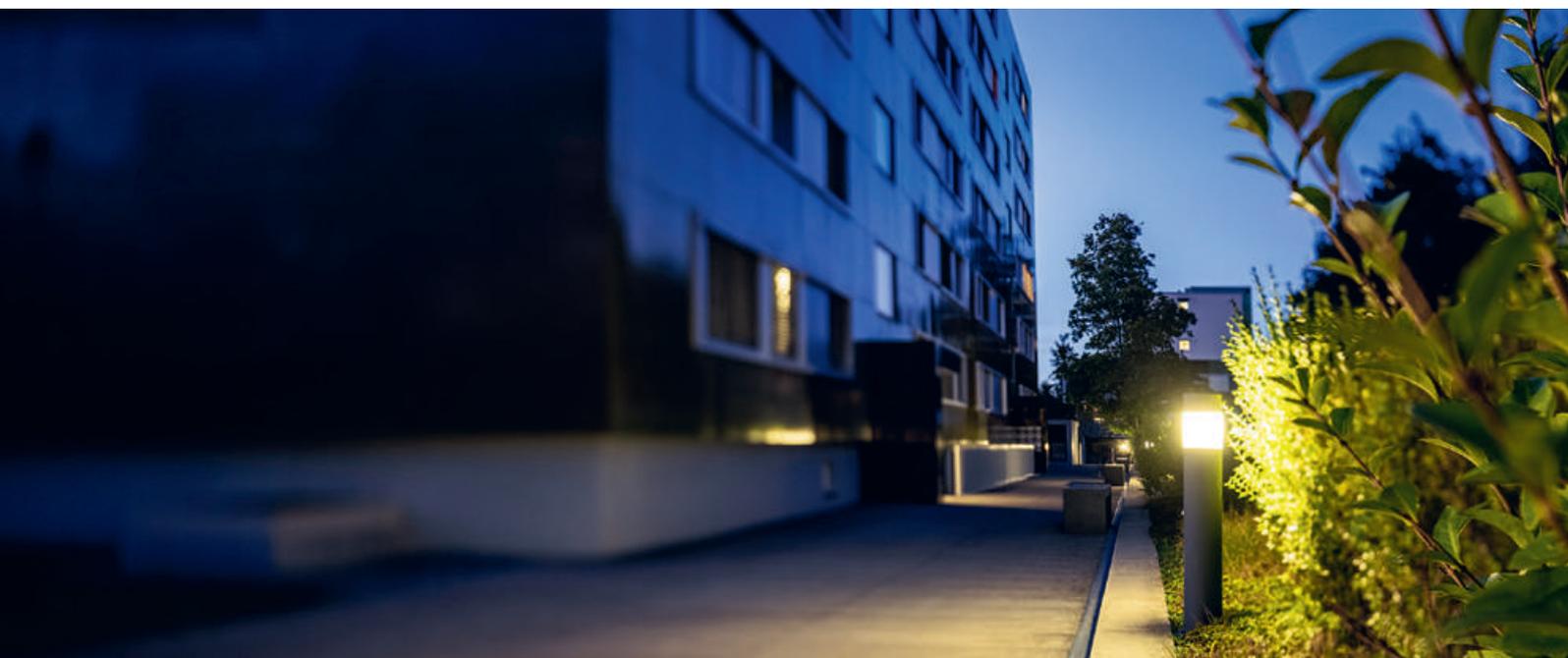
Balmer-Bühler Sascha, Obmann
Hani Irmisa, Mitglied
Winandy Nico, Aktuar

Mitglieder SiKo SILU 12

Berner Steffi, Obfrau
Sutyova Silvia, Kassierin
Blum Patrick, Mitglied
Fröhlicher Rebecca, Aktuarin

Mitglieder SiKo SILU 14

Senn Dino, Obmann
Ried Oskar, Mitglied
Behr Roger, Aktuar



RÜCKBLICK AUF DIE SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN 2021

Die Siedlungsaktivitäten gestalteten sich 2021 erneut anders als in früheren Jahren. Wenn auch physische Treffen und Anlässe nur beschränkt möglich waren, fanden die SiKo's immer wieder Wege den Kontakt zu den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern aufrechtzuerhalten. Dies konnte ein Gespräch oder einfach eine nette Geste in Form eines kleinen Präsentes sein.

SiKo 1, Embrach

	3 SiKo-Sitzungen
29.10.2021	Siedlungsversammlung
November	Genusstäschli mit Adventsgruss

SiKo 2, Hausen am Albis

	3 SiKo-Sitzungen
Dezember	Advents-Fenster
Dezember	Weihnachtspräsent

SiKo 3, Bachenbülach

	3 SiKo-Sitzungen
Dezember	Weihnachtspräsent und -gruss

SiKo 4, Bassersdorf

	4 SiKo-Sitzungen
Dezember	Samichlaussäckli und Weihnachtsgruss

SiKo 6, Nürensdorf

	3 SiKo-Sitzungen
Dezember	Samichlaussäckli und Weihnachtsgruss

SiKo 7, Oberhasli

	3 SiKo-Sitzungen
29.05.2021	Nachbarschaftsapéro
21.08.2021	Siedlungsfest
Dezember	Samichlaussäckli
06.12.2021	Chlausapéro

SiKo 8, Oberglatt

	3 SiKo-Sitzungen
Dezember	Samichlaussäckli und Weihnachtspräsent

SiKo 9, Bassersdorf

	3 SiKo-Sitzungen
April	Ostergeschenk
Dezember	Weihnachtspräsent

SiKo 10, Kloten

	2 SiKo-Sitzungen
17.07.2021	Siedlungsfest
27.11.2021	Adventsapéro
Dezember	Samichlaussäckli

SiKo 11, Bassersdorf

	3 SiKo-Sitzungen
Mai	Blumengruss
Dezember	Samichlaussäckli

SiKo 12, Rafz

	1 SiKo-Sitzung
Dezember	Samichlaussäckli

SiKo 14, Kloten

	2 Haus-Sitzungen
03.01.2021	Neujahrs-Apéro
30.05.2021	Grillieren auf der Terrasse
31.08.2021	1. August Grill
19.10.2021	Siedlungsversammlung
Dezember	Chlausete und Samichlaussäckli
	Diverse Geburtstagsessen



FINANZEN

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Bilanz

Aktiven

Die «Flüssigen Mittel» betragen per Ende 2021 CHF 2'609'501. Die «Aktiven Rechnungsabgrenzungen» belaufen sich auf CHF 2'273'044 und beinhalten noch nicht abgerechnete Nebenkosten über CHF 1'892'111 sowie vorausbezahlte Aufwendungen über CHF 380'933. Die Verrechnung der Nebenkosten erfolgt neu für unsere Siedlungen in Bassersdorf und Kloten jeweils mit Stichtag 30. Juni. Bei den restlichen Liegenschaften bleibt es beim Stichtag 30. September. Die Abrechnung ist per Ende Jahr für 2020/2021 mit Ausnahme von fünf Siedlungen erfolgt.

Unter den «Sachanlagen» werden «Gebäude» unter Berücksichtigung der Wertberichtigung «auf eigenem Land» mit CHF 100'943'064 und «auf Land im Baurecht» mit CHF 26'787'261 aufgeführt. Die Zunahme bei «Gebäude auf eigenem Land» ergibt sich aus dem Kauf des «Ewigen Wegli 27 – SILU 14» in Kloten per 1. Januar 2021. Die Wertberichtigungen entsprechen dem Amortisations- beziehungsweise Heimfallfonds.

Unter «Bau- und Erneuerungskonten» werden Bau- und Projektkosten für die Sanierung SILU 1 sowie Neubau SILU 13, Ackerstrasse, Kloten aufgeführt. Total sind am Ende des Berichtsjahres ca. CHF 2,5 Mio. aufgelaufen. Für den werterhaltenden Teil der Sanierung SILU 1, Stationsstrasse 11, wurden nebst der weiter unten erwähnten Entnahme aus dem Erneuerungsfonds CHF 1,67 Mio. der Erfolgsrechnung belastet.

Das «Nicht einbezahlte Genossenschaftskapital» per Ende 2021 resultiert aus noch ausstehenden Ratenzahlungen im Zusammenhang mit der Erhöhung des Anteilscheinkapitals per 1. Juli 2017. Per 31. Dezember 2021 hatte die SILU keinen Leerstand.

Passiven

Die Positionen «Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen» von CHF 232'909 und «Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten» von CHF 561'162 beziehen sich auf Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten und Sozialversicherungen sowie auf vorausbezahlte Mieten. Die Darlehen SILU 11 gegenüber dem Kanton Zürich wurden zur Gänze amortisiert.

Unter «Passive Rechnungsabgrenzungen» finden sich ausstehende Aufwendungen von CHF 51'767, eine Abgrenzung für Gewinnsteuern von CHF 205'000 sowie die aufgelaufenen Akontozahlungen für Nebenkosten von CHF 1'697'008, da die Nebenkostenabrechnungen, wie bereits erwähnt, zum Bilanzstichtag zum Teil noch nicht erstellt waren.

Bei den Hypotheken erfolgte 2021 per Saldo eine Rückzahlung von CHF 1,3 Mio.

Die Einlage in den Erneuerungsfonds wurde gemäss statutarischen Vorgaben vorgenommen. Für die Tiefgarage SILU 1 erfolgte eine zusätzliche Einlage von CHF 266'006. An Entnahmen wurden CHF 1'132'575 für SILU 1 (Stationsstrasse 11, Sanierung Küche, Bad und Fenster) getätigt.

Das «Genossenschaftskapital» wurde durch die Aufnahme der SILU 14, «Ewiges Wegli 27 Kloten», in die Genossenschaft um CHF 63'000 erhöht und durch die befristeten Mietverträge an der Dorf-/Querstrasse, die ohne Leistung von Anteilscheinkapital vergeben wurden, um CHF 34'000 reduziert. Dementsprechend beträgt das «Genossenschaftskapital» neu total CHF 6'800'600.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein Genossenschaftsgewinn von CHF 1'363'099 ausgewiesen.

Erfolgsrechnung

Der Nettoerlös für das Berichtsjahr beträgt CHF 13'879'998, wobei die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr vor allem aus den Mieteinnahmen des «Ewigen Wegli 27 – SILU 14» in Kloten resultiert. Nebst den Mietzinserträgen abzüglich der Leerstände sind in der Position «Übrige Erträge» unter anderem auch die Hauswertsaläre inkl. Lohnnebenkosten von CHF 622'346 zulasten der Nebenkosten ausgewiesen. Die entsprechenden Kosten sind im Personalaufwand ausgewiesen und liegen im Rahmen des Vorjahres. Im «Personalaufwand Liegenschaften» sind zudem weitere Hauswertsaläre von CHF 141'686 enthalten, welche nicht den Nebenkosten verrechnet werden.

Die Abnahme bei «Unterhalt/Reparaturen» im Vergleich zum Vorjahr von CHF 1'414'845 betrifft vorwiegend die niedriger aufgelaufenen Kosten der SILU 1-

Sanierung sowie die «Instandhaltung Haustechnik». Die Abnahme bei den «Einlagen in den Erneuerungsfonds» auf neu CHF 2,6 Mio. kommt daher, dass bei SILU 11 die Auflage des Amtes für Wirtschaft und Arbeit wegfällt und der Maximalbetrag von 15% des Versicherungswertes bereits erreicht ist.

Hypotheken

Im Jahr 2021 haben sich folgende Veränderungen ergeben:

- Übernahme per 1. Januar 2021 EGW Festhypothek von CHF 1,7 Mio. zu 0.4% für SILU 14, EGW Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, Laufzeit bis 9. Dezember 2031.
- Fälligkeit 18. August 2021 Festhypothek von CHF 5 Mio. zu bisher 1.965% wurde mit einer Festhypothek von CHF 2 Mio. zu 0.525% für fünf Jahre weitergeführt, CHF 3 Mio. wurden zurückgezahlt.

Die Zinssätze aller Hypotheken per 31. Dezember 2021 liegen zwischen 0.4% und 2.13%. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz 2021 beträgt 1.39%. Per 31. Dezember 2021 liegt der Durchschnittssatz bei 1.32%. Der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen beträgt unverändert 1.25%.

Marilena Barbaresco (l.) und Ruth Kapp



JAHRESRECHNUNG

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2021

Rundungsdifferenzen werden in den Aufstellungen nicht berücksichtigt.

AKTIVEN	Anhang	31.12.21 in CHF	31.12.20 in CHF	Abweichung in CHF
Flüssige Mittel		2'609'501	3'837'280	-1'227'779
Übrige kurzfristige Forderungen	2.1	19'473	21'583	-2'110
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.2	2'273'044	1'875'691	397'353
UMLAUFVERMÖGEN		4'902'018	5'734'554	-832'536
Finanzanlagen		74'314	74'312	2
Sachanlagen				
Gebäude auf eigenem Land		135'985'127	132'885'127	3'100'000
./. Wertberichtigung (Amortisationsfonds)	2.3	-35'042'063	-33'504'860	-1'537'203
Gebäude auf Land im Baurecht		38'544'039	38'544'039	0
./. Wertberichtigung (Heimfallfonds)	2.4	-11'756'778	-11'354'386	-402'392
Bau- und Erneuerungskonten		2'532'687	1'104'412	1'428'275
Mobilien		31'323	45'825	-14'502
		130'294'335	127'720'157	2'574'178
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		6'000	31'650	-25'650
ANLAGEVERMÖGEN		130'374'648	127'826'119	2'548'529
TOTAL AKTIVEN		135'276'666	133'560'673	1'715'993
PASSIVEN				
	Anhang	31.12.21 in CHF	31.12.20 in CHF	Abweichung in CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		232'909	170'832	62'077
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Darlehen gegenüber Kanton ZH		0	87'630	-87'630
Darlehen gegenüber Genossenschafter		120'000	0	120'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.5	561'162	697'416	-136'254
Fonds aus Genossenschaftsbeiträgen		84'495	86'972	-2'477
Passive Rechnungsabgrenzung	2.6	1'953'775	1'629'484	324'292
Kurzfristiges Fremdkapital		2'952'341	2'672'334	280'007
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	2.7	101'129'000	102'429'000	-1'300'000
Rückstellungen	2.8			
Erneuerungsfonds		21'552'729	20'079'129	1'473'600
Übrige Rückstellungen		13'500	143'212	-129'712
Langfristiges Fremdkapital		122'695'229	122'651'341	43'888
FREMDKAPITAL		125'647'570	125'323'675	323'895
Genossenschaftskapital		6'800'600	6'771'600	29'000
Gesetzliche Gewinnreserve		110'434	110'434	0
Freiwillige Gewinnreserve (Mietzinsausfall)		50'000	50'000	0
Gewinn-/Verlustvortrag		1'304'964	1'515'604	-210'640
Jahresergebnis		1'363'099	-210'640	1'573'739
EIGENKAPITAL		9'629'097	8'236'998	1'392'099
TOTAL PASSIVEN		135'276'666	133'560'673	1'715'993

ERFOLGSRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2021

	Anhang	2021 in CHF	2020 in CHF	Abweichung in CHF
Nettoerlös aus Leistungen		13'879'998	13'442'994	437'003
Mietzinsertrag		13'249'263	12'843'080	406'183
./. Leerstände		-63'584	-76'170	12'586
Übrige Erträge		694'319	676'084	18'235
Liegenschaftsaufwand		-6'722'770	-8'281'613	1'558'843
Unterhalt/Reparaturen		-3'444'405	-4'859'250	1'414'845
Baurechtszins	3.1	-354'924	-350'970	-3'954
Mietaufwand		-26'964	-26'964	0
Versicherungen		-116'856	-117'198	342
Übrige Kosten Liegenschaftenverwaltung		-173'447	-160'256	-13'191
Einlage Erneuerungsfonds	2.8	-2'606'175	-2'766'976	160'801
Bruttoergebnis		7'157'227	5'161'381	1'995'846
Personalaufwand		-1'757'938	-1'653'273	-104'666
Liegenschaften		-764'032	-732'127	-31'905
Geschäftsstelle		-878'783	-789'353	-89'430
Vorstand		-115'123	-131'793	16'670
Übriger betrieblicher Aufwand		-340'335	-362'893	22'559
Verwaltungsaufwand		-127'092	-141'520	14'427
Geschäftsstelle		-177'658	-186'012	8'353
Genossenschaftsaufwand		-7'318	-5'693	-1'625
Geschäftsprüfungskommission		-14'803	-11'467	-3'336
Revisionsstelle		-13'463	-18'201	4'739
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		5'058'954	3'145'215	1'913'739
Einlagen Amortisationsfonds	2.3	-1'537'203	-1'513'405	-23'798
Einlagen Heimfallfonds	2.4	-402'392	-402'392	0
Abschreibungen Mobilien		-14'502	-14'502	0
Abschreibungen Beteiligungen/Wertschriften		-5'000	0	-5'000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		3'099'857	1'214'916	1'884'941
Finanzaufwand		-1'417'200	-1'464'279	47'079
Zinsaufwand Hypotheken		-1'415'371	-1'463'110	47'739
Zinsaufwand Darlehen		-1'829	-1'169	-660
Finanzertrag		646	646	0
Betriebsergebnis vor Steuern		1'683'304	-248'716	1'932'020
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand	2.9	-10'061	-2'751	-7'310
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag	2.9	0	55'842	-55'842
Jahresergebnis vor Steuern		1'673'243	-195'625	1'868'868
Steuern		-310'144	-15'014	-295'129
Jahresergebnis		1'363'099	-210'640	1'573'739

ANHANG

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957ff OR) erstellt.

Die Baugenossenschaft SILU ist eine Genossenschaft mit Sitz in Kloten.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt auf Stufe Gebäude und Siedlungen, da die einzelnen Gebäude je nach Siedlung unterschiedliche Bauzyklen aufweisen.

2. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND DER ERFOLGSRECHNUNG

	in CHF	in CHF	in CHF
2.1 Übrige kurzfristige Forderungen	31.12.21	31.12.20	Abweichung
Verrechnungssteuerguthaben	226	226	0
Gegenüber Genossenschaftlern	13'960	21'249	-7'289
Gegenüber Dritten	5'287	0	5'287
Guthaben Sozialversicherungen	0	108	-108
	19'473	21'583	-2'111
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzung	31.12.21	31.12.20	Abweichung
Vorausbezahlte Aufwendungen	380'933	204'033	176'900
Abgrenzung zuviel bezahlte Gewinnsteuern	0	33'000	-33'000
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	1'892'111	1'638'658	253'453
	2'273'044	1'875'691	397'353
2.3 Amortisationsfonds	31.12.21	31.12.20	Abweichung
Bestand am 01.01.	33'504'860	31'991'455	1'513'405
+ Einlagen	1'537'203	1'513'405	23'798
Total Amortisationsfonds am 31.12.	35'042'063	33'504'860	1'537'203
2.4 Heimfallfonds SILU 9 / 10 / 11	31.12.21	31.12.20	Abweichung
Bestand am 01.01.	11'354'386	10'951'994	402'392
+ Einlagen	402'392	402'392	0
Total Heimfallfonds am 31.12.	11'756'778	11'354'386	402'392
2.5 Kurzfristige Verbindlichkeiten	31.12.21	31.12.20	Abweichung
Darlehen nicht verzinsbar	0	153'400	-153'400
Gegenüber Genossenschaftlern	550'162	544'016	6'146
Gegenüber Sozialversicherungen	11'000	0	11'000
	561'162	697'416	-136'254
2.6 Passive Rechnungsabgrenzungen	31.12.21	31.12.20	Abweichung
Ausstehende Aufwendungen	51'767	55'088	-3'320
Abgrenzung Kapital- und Gewinnsteuer	205'000	0	205'000
Aufgelaufene Akonto	1'697'008	1'574'396	122'612
	1'953'775	1'629'484	324'292

2.7 Hypotheken	31.12.21	31.12.20	Abweichung
Bestand am 01.01	102'429'000	101'429'000	1'000'000
+ Aufnahme	1'700'000	1'000'000	700'000
./. Amortisation	3'000'000	0	-3'000'000
Total Hypotheken am 31.12.	101'129'000	102'429'000	-1'300'000
zum durchschnittlichen Zinssatz von	1.318	1.386	

2.8 Rückstellungen Erneuerungsfonds

Gemäss Art. 19 Ziff. 1a) der Statuten wird dem Erneuerungsfonds jährlich mindestens der steuerlich zulässige Maximalbetrag von 1% des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen. Entnahmen sind nur für grössere Instandhaltungsarbeiten oder für den werterhaltenden Anteil umfassender Sanierungen möglich. Bei SILU 1 ist die Sanierung an der Stationsstrasse 11 nun fertig, darum wurde der Erneuerungsfonds SILU 1 Stationsstrasse 11 entnommen. Für SILU 1 Dorf-/Querstrasse wurde eine zusätzliche Einlage in den Erneuerungsfonds für die Garage Q4 gebucht.

	31.12.21	31.12.20	Abweichung
Bestand am 01.01.	20'079'129	19'000'921	1'078'208
+ Einlagen	2'606'175	2'766'976	-160'801
./. Entnahmen	1'132'575	1'688'768	556'193
Total Erneuerungsfonds am 31.12.	21'552'729	20'079'129	1'473'600
Übrige Rückstellungen	31.12.21	31.12.20	Abweichung
Baurechtszinsen siehe Punkt 3.1	0	133'212	-133'212
Übrige Rückstellungen	13'500	10'000	3'500
	13'500	143'212	-129'712

2.9 Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Erfolg

	31.12.21	31.12.20	Abweichung
Nachverrechnung Sozialversicherungen 2018–2020	9'000	0	9'000
Diverses	1'061	2'751	-1'690
Aufwand	10'061	2'751	7'310
Zlg. Pronovo EIV kl. Photovoltaikanlage A47/49	0	12'992	-12'992
Auflösung nicht benötigte Abgrenzung / Rückstellung	0	38'771	-38'771
Diverses	0	4'078	-4'078
Ertrag	0	55'842	-55'842

3.1 Baurechtsverträge

Baurechtszinsen und Vertragslaufzeiten der Gebäude auf Land im Baurecht:

Liegenschaften	Laufzeit bis	2023	2022	2021
SILU 9	1) 31.12.2093	83'445	83'445	169'689
SILU 10	20.06.2067	16'309	16'309	16'309
SILU 11	1) 31.12.2093	83'070	83'070	168'926
SILU 13	30.06.2100	19'137	9'569	0
		201'961	192'393	354'924

1) Laufendes Rechtsverfahren betr. Berechnung des Baurechtszins SILU 9 + 11

4. Fernwärme / Wärmeverbunde / Contracting

Liegenschaften	Laufzeit bis	pro Jahr
SILU 1	30.06.2050	135'000
SILU 4	Dienstbarkeit	62'000
SILU 10	Dienstbarkeit	23'678
SILU 12	2024	25'460
		246'138

5. Gesamtbetrag zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven

	31.12.21	31.12.20	Abweichung
Buchwert Liegenschaften	127'730'325	126'569'920	1'160'405

6. Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen inkl. eines Auszubildenden lag im Berichtsjahr und im Vorjahr unter 50.

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 10.02.2022 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2021 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2021 in CHF	2020 in CHF
Gewinn-/Verlustvortrag	1'304'964	1'515'604
Jahresergebnis	1'363'099	-210'640
Bilanzgewinn	2'668'063	1'304'964
Vortrag auf neue Rechnung	2'668'063	1'304'964

BERICHT GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION



Baugenossenschaft SILU
GPK
Steinackerstrasse 2
8302 Kloten

044 804 70 70
info@bgsilu.ch

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

an die
Generalversammlung der Baugenossenschaft SILU, Kloten

Die Aufgaben der Geschäftsprüfungskommission sind in den Statuten der Baugenossenschaft SILU in Art. 33 festgehalten. So hat sie insbesondere zu überwachen, dass die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstands umgesetzt werden. Weitere Aufgaben hat ihr der Vorstand in einem Reglement zugewiesen.

Im Rahmen unserer Tätigkeit haben wir festgestellt, dass die in den Protokollen der Generalversammlung und des Vorstands festgehaltenen Beschlüsse umgesetzt wurden.

Zusätzlich haben wir die Bezüge des Vorstandes und die Spesenabrechnungen der Geschäftsstelle, stichprobenweise die Liegenschaftsabrechnungen und die Nebenkostenabrechnungen vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 sowie die Salärauszahlungen und Sozialversicherungsabrechnungen der Geschäftsstelle geprüft. Bei unserer Prüfung sind wir auf keine Schwachstellen gestossen.

Wir danken dem Vorstand und dem Geschäftsführer für ihre wertvolle Arbeit.

Kloten, 28. Januar 2022

Die Geschäftsprüfungskommission der SILU:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Gyr'.

Doris Gyr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'N. Aebi'.

Nicole Aebi



BERICHT REVISIONSSTELLE, BDO AG



Tel. +41 44 444 35 55
Fax +41 44 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der**

Baugenossenschaft SILU, Kloten

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

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

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

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

Zürich, 16. Februar 2022

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



WOHNUNGSVERZEICHNIS STAND 31. DEZEMBER 2021

SILU SIEDLUNGEN	Geb. Anz.	1	2	2½	3	3½	4	4½	5½	6	6½	WG Total	Bezug/ Erwerb
SILU 1, Embrach (Dreispietz)	10		10		12	118		42		2		184	12.1963 bis
Stationsstrasse 11, 15, 17, 19, 25, 27, 29													05.1965
Querstrasse 4													
Dorfstrasse 141, 143													
SILU 2, Hausen a. Albis (Törlematt)	5			14		19		12	4			49	10.2017
Törlematt 1, 2, 3, 4, 5													
SILU 3, Bachenbülach (Bächliwis)	18	2	18		56	84	51	2				213	06.1968 bis
Bächliwis 14, 16–24, 26, 28, 30, 32													07.1969
Zürichstrasse 53, 55, 57, 59													
SILU 4, Bassersdorf (Auenring)	6	5	16	5	52		18	2				98	12.1967 bis
Auenring 27, 29, 39, 41, 47, 49													04.1969
SILU 5, Bachenbülach (Pünten)	5			8		28		8				44	12.1971 bis
Bächliwis 4, 6, 8, 10, 12													05.1972
SILU 6, Nürensdorf (Hauswiese)	6	8	16		24	12	8					68	07.1972 bis
Hauswiesenstrasse 4													09.1973
Weierstrasse 2, 3, 4, 5, 6													
SILU 7, Oberhasli (Birch)	5					20						20	02.1973 bis
Birchstrasse 141, 143, 145, 147, 149													05.1973
SILU 8, Oberglatt (Im Sack)	6			9		3		18	7		2	39	04.1975
Im Sack 1, 3, 5, 7													
Rümlang-Strasse 16, 18													
SILU 9, Bassersdorf (Richterwis)	12			4		21		46	7			78	04.1984 bis
Richterwis 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23													10.1984
SILU 10, Kloten (Buchhalden)	4					6		15	3			24	07.1988
Hagenholzstrasse 28, 30													
Reutlenring 27, 29													
SILU 11, Bassersdorf (Spranglen)	9					22		34	10			66	09.1995 bis
Spranglenstrasse 56, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67													03.1996
SILU 12, Rafz (Sunnwies)	9			7		32		26				65	Bau 1997
Imstlerwäg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24													ersteigert
Baumschuelwäg 2, 4													per 03.2004
SILU 13, Kloten (Acker)	1												in Planung
Ackerstrasse													
SILU 14, Kloten (Ewiges Wegli)	1			4		6						10	03.2008
Ewiges Wegli 27													
Total	95	15	60	51	144	371	77	205	31	2	2	958	

SILU Gewerberäume	Anzahl	Fläche in m ²	Nutzung	Gewerbe Total	Bezug/ Erwerb
SILU 2, Hausen am Albis (Törlematt)				2	10.2017
Gewerberaum Törlematt 1	1	180	Spitex		
Gewerberaum Törlematt 1	1	202	Kita		

ORGANISATION PER 31. DEZEMBER 2021

Vorstand	Grau Susanne, Präsidentin Nägeli Ralph, Vizepräsident Bennet-Uitz Johanna, Mitglied Gähwiler Martin, Mitglied Meier Daniel, Mitglied Petrocchi Sabrina, Mitglied Secchiano Anna, Mitglied
Geschäftsprüfungskommission	Aebi Nicole Gyr Doris
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Geschäftsstelle	Brüesch Reto, Geschäftsführung Mosimann Reto, Bau & Tech. Unterhalt, Stv. Geschäftsführung Bamert Sabrina, Bewirtschaftung Barbaresco Marilena, Finanzen Brandenberger Sarah, Kommunikation und Genossenschaftsentwicklung Haller Jonas, Sachbearbeitung Bewirtschaftung Kapp Ruth, Sachbearbeitung Finanzen Künzle Sascha, Bewirtschaftung Oüena Celina, Sachbearbeitung Bewirtschaftung Steffen Jsabelle, Bewirtschaftung
Hauswartung	Balbi Corinne, SILU 7 Frey Doris, SILU 12 Gebert Benno, SILU 9 und 11 Golubovic Dejan, SILU 4 und 6 Gusmini Fabrizio, SILU 3 und 5 Marty Urban, SILU 1 Rösch Raffael, SILU 8 und 10 Schmid Jakob, SILU 12

