



Baugenossenschaft



GESCHÄFTSBERICHT 2023

IMPRESSUM

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

Umschlagbild: «Zusammen», Alice Das Neves, Das Neves photography

Fotos: Die Fotos zum Thema «Zusammen» wurden in unserer Siedlung SILU «Im Sack» in Oberglatt aufgenommen.

Gestaltung: luna:mediadesign GmbH, Hagenholzstrasse 83b, 8050 Zürich, www.lunamedia.ch

Auflage: 150 Exemplare

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT DER PRÄSIDENTIN	5
JAHRESRÜCKBLICK	6
BEWIRTSCHAFTUNG	9
HAUSWARTUNG	10
BAUEN UND SANIEREN	12
Ausblick auf die kommenden Jahre	14
ÜSES ZÄMELÄBE	15
Mitglieder Siedlungskommission	16
Rückblick Siedlungsaktivitäten	17
FINANZEN	19
Erläuterungen zur Jahresrechnung	19
JAHRESRECHNUNG	21
Bilanz	21
Erfolgsrechnung	22
Anhang	23
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	26
Bericht der Revisionsstelle BDO	27
WOHNUNGSVERZEICHNIS	29
ORGANISATION PER 31.12.2023	30



VORWORT

«Die Essenz des Gemeinschaftsgefühls liegt darin, dass Menschen einander Halt geben und sich gemeinsam entwickeln.»

Dalai Lama

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

In einer Zeit, in der die Welt mit Herausforderungen wie Krieg und Unsicherheit konfrontiert ist, gewinnt das Zusammenleben eine noch grössere Bedeutung. Es ist ein grundlegendes menschliches Bedürfnis, sich mit anderen zu verbinden, sich gegenseitig zu unterstützen und eine starke Gemeinschaft aufzubauen. Gerade in schwierigen Zeiten können wir durch ein harmonisches Zusammenleben Stabilität und Sicherheit finden.



Die Baugenossenschaft SILU hat es sich zur Aufgabe gemacht, ein Umfeld zu schaffen, in dem das Zusammenleben gefördert wird. Durch gemeinsame Aktivitäten, wie beispielsweise Sommerfeste, das Tomaten-Projekt oder die Siedlungs-App beUnity, schaffen wir eine Atmosphäre des Miteinanders und der Solidarität und stärken die Gemeinschaft als Ganzes. Die jüngste Umfrage bei den Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn hat gezeigt, dass sich die SILU auf dem richtigen Weg befindet. Es freut mich, dass sich über 85 Prozent der Umfrageteilnehmenden positiv in Bezug auf ihre Zufriedenheit geäussert haben. Eine hohe Wertschätzung gibt es für das von uns angebotene Preis-/Leistungsverhältnis. Dies bestätigt uns in unserem Bestreben, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu fairen Konditionen bereitzustellen. Dazu trägt ebenfalls bei, dass unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter davon profitieren, dass wir die Mietzinse trotz des gestiegenen Referenzzinssatzes erst ab Juli 2024 erhöhen werden.

Die gute Lage der Wohnungen wurde als ein weiterer wichtiger Zufriedenheitsfaktor genannt. Dies zeigt, dass die Lebensqualität nicht nur in den eigenen vier Wänden, sondern auch in der Umgebung liegt und dass unsere Standorte den Bedürfnissen und Erwartungen unserer Mieterinnen und Mieter gerecht werden.

Intensiv widmet sich die SILU auch den Themen Wohnungsbedarf und Nachhaltigkeit. Wir analysieren die Situation auf dem Wohnungsmarkt, beobachten Trends und Entwicklungen und suchen nach langfristigen Lösungen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und eine nachhaltige Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Diese wichtigen Aspekte vereinen wir aktuell im Bauprojekt «Ackerstrasse» in Kloten, welches ab Herbst 2024 bezugsbereit sein wird. Die grosszügigen 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen haben eine optimale Verkehrsanbindung. Zudem können wir durch die Fotovoltaik-Anlage dem Anspruch der Nachhaltigkeit gerecht werden.

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen und die Teilnahme an der Umfrage. Ihre Meinungen sind unser Kompass, damit wir gemeinsam eine lebendige, zufriedenstellende Zukunft gestalten können. Ich freue mich, Sie auch im neuen Jahr zu begleiten.

Susanne Grau,
Präsidentin

ZUSAMMEN

«Wir denken selten an das, was wir haben, aber immer an das, was uns fehlt.»

Arthur Schopenhauer

«Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern qualitativ guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.» Wie dieser Text aus den Statuten schon erläutert, geht es bei der SILU um das «Gemeinsam und Zusammen».

In all unseren Siedlungen leben viele Personen. Den genossenschaftlichen Gedanken zu leben, wird unterschiedlich wahrgenommen, daher ist es unsere Aufgabe, zusammen mit den Siedlungskommissionen die Bewohnerinnen und Bewohner abzuholen und zu motivieren.

Die Preisentwicklung der Energie- und Baumaterialien wurde im Jahr 2023 im-

mer mehr zur Herausforderung. Sei es bei der Wärmeerzeugung und damit zusammenhängenden höheren Heizkosten von ca. 20 Prozent oder aber auch bei den Bauprojekten – mit einer Bauteuerung von ca. 15 Prozent innerhalb eines Jahres. Daher hiess es immer die Massnahmen und auch allfällige Optimierungen gut zu verifizieren. Die Sensibilisierung der Bewohnerinnen und Bewohner betreffend Energiekosten erfolgte bereits im Vorjahr.

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum nimmt laufend zu, daher sind wir daran, unseren Teil beizutragen. Bei einigen Bauprojekten ging es langsamer, als wir uns dies vorgestellt haben. Wir hoffen aber, im Jahr 2024 wesentliche Entscheide für die Bautätigkeit der SILU treffen zu können.

Beim Projekt E-Mobilität konnte die SILU in den Siedlungen Bächliwis und Pünten in Bachenbülach sowie in der Siedlung Spranglen in Bassersdorf erfolgreich das E-Mobilitätskonzept umsetzen. Hier wurden die Siedlungen mit E-Mobility-Ladelösungen ausgestattet. Weitere SILU-Siedlungen werden laufend folgen.

Der Vorstand von links nach rechts:

Daniel Meier, Johanna Bennet-Uitz, Anna Secchiano, Susanne Grau, Ralph Nägeli, Ursula Krebs, Sabrina Petrocchi



In Kloten konnten wir an einer Ausschreibung der Gemeinde für ein grosses Areal überzeugen und dürfen nun die nächste Projektphase mit der Gemeinde Kloten zusammen planen. An der Generalversammlung 2024 wird näher darüber informiert.

Nicht nur in den Siedlungen bzw. in den Wohnungen gibt es Wechsel, sondern auch in der SILU-Geschäftsstelle. Dabei gilt es den Bezug zu den Siedlungen und den Bewohnenden nicht zu verlieren und das Wissen in den Teams zu bewahren. Ebenfalls braucht es auch Zeit, bis die neuen Mitarbeitenden sich in der SILU eingelebt haben.

Neben all den täglichen Herausforderungen dürfen wir nicht vergessen, dass es Menschen gibt, denen es nicht

so gut geht wie uns. Daher auch der Gedanke zu mehr Solidarität und Unterstützung.

Im Schnitt ist es alle acht Jahre wieder Zeit, die Statuten daraufhin zu überprüfen, ob der Inhalt und der Umfang noch zeitgemäss sind oder ob neue Elemente benötigt werden. Bis zur Generalversammlung 2025 ist geplant, allfällige Statutenänderungen aufzubereiten, sodass die Gemeinschaft darüber befinden kann.

Für den persönlichen Einsatz für die Baugenossenschaft möchten wir im Namen der ganzen SILU allen herzlich danken, die sich über das ganze Jahr für die SILU eingesetzt haben.

Personelle Veränderungen in der SILU

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:

- Andrea Mastrodomenico, Finanzen (01.05.2023)
- Antonio Lanciano, Hauswart (01.12.2023)



Austritte:

- Ruth Kapp, Finanzen (28.02.2023)
- Doris Frey, Hauswartung (30.09.2023)
- Corine Balbi, Hauswartung (30.11.2023)
- Svenja Folland, Bewirtschaftung (30.11.2023)
- Sascha Künzle, Bewirtschaftung (31.12.2023)

Mitglieder der Genossenschaft

Anzahl Genossenschaftsmitglieder

Per 31.12.2023 zählte die Baugenossenschaft SILU 927 Mitglieder.

In Memoriam

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

Von links nach rechts:

*Hinterere Reihe: Dejan Golubovic, Omar Al Abiad, Sascha Künzle, Raffael Rösch, Marina Dubravac, Urban Marty, Svenja Folland, Celina Ouena, Fabrizio Gusmini, Jsabelle Steffen
Vordere Reihe: Reto Brüesch, Andrea Mastrodomenico, Dardan Krasniqi, Marilena Barbaresco, Sarah Brandenberger, Doris Frey*



EIN JAHR MIT GROSSER ABWECHSLUNG

Als sehr betriebsam und intensiv zeigte sich das Jahr 2023 in der Bewirtschaftung.

Ein grosser Knackpunkt für den Bewirtschaftungsbereich war und ist sicher die SILU 1 in Embrach. Wie geht es weiter mit dem Bauprojekt Quer- und Dorfstrasse? Bis die SILU Klarheit darüber hat, werden zurzeit die Wohnungen nur noch befristet vermietet und bei den leeren Wohnungen wird nur das Nötigste instandgestellt.

Überall war zu entnehmen, dass viele Preise steigen. Um die Mieterinnen und Mieter grösstmöglichst zu entlasten, wurde 2023 keine Mietzinsanpassung vorgenommen – obwohl Anfang Juni 2023 der hypothekarische Referenzzinssatz auf 1.50 Prozent und per Dezember 2023 noch weiter auf 1.75 Prozent stieg.

Die Anpassung findet erst per Juli 2024 und dann auch erst auf den Referenzzinssatz von 1.50 Prozent statt.

Auch war bekannt, dass die Energiekosten steigen werden. Diese stiegen bis 20 Prozent an. Die Mieterinnen und Mieter wurden von der SILU darüber informiert und mehr als die Hälfte folgte der Empfehlung zur Anpassung der Nebenkosten. Dadurch wurden bei den Mieterinnen und Mietern die Differenzen und nachzubehaltenden Beträge klein gehalten, es folgten keine grösseren bösen Überraschungen für sie. Weiterhin gilt das Merkblatt der SILU bzgl. des Sparens von Wärme, Strom und Wasser.

Ebenfalls ein grösseres Projekt war die Umstellung auf Immo-top 2, sprich die Anpassung auf eine neue Version des genutzten Immobilienverwaltungssystems, was eine mittlere bis starke Veränderung im IT-Bereich mit sich brachte.

Von links nach rechts:

Celina Ouena, Jsabelle Steffen, Svenja Folland, Marina Dubravac, Sascha Künzle



WEITERE SCHRITTE NACH VORNE

Das Jahr 2023 hat wieder viel Neues mit sich gebracht. Das Facility Management ist dynamisch und lebt von Veränderungen. So hat es auch personelle wie organisatorische Veränderungen gegeben. Das Hauswartteam hat ein neues Mitglied – Antonio Lanciano. Er betreut seit dem 1. Dezember 2023 hauptsächlich die Siedlung Sunnwies in Rafz (SILU 12). In der Reinigung hat sich ebenfalls einiges verändert. Bis vor kurzer Zeit haben die ehemaligen Teilzeithauswartinnen auch die Reinigung ausgeführt. Neu wird in allen Siedlungen die Hauswartung und Reinigung getrennt beziehungsweise durch unterschiedliche Mitarbeitende erledigt. Somit konnte die SILU hier einen neuen Standard setzen, der einen Mehrwert für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bringt. Ein weiteres Ziel des Bereichs Facility Management war es, keine

Mitarbeitende auf Stundenbasis in der SILU zu beschäftigen. Neu wird auch die letzte Stunden-Angestellte per 1. Januar 2024 eine Festanstellung bei der SILU haben. Während dieser Phase der Veränderungen gab es auch Herausforderungen, die Hürden wurden jedoch gut gemeistert. Die neuen Mitarbeitenden haben sich in ihren SILU-Siedlungen auch gut eingearbeitet.

Verbesserungen im Bereich Facility Management hat es auch in der Siedlung Törleimatt in Hausen (SILU 2) gegeben. Seit längerer Zeit hat sich Unzufriedenheit bemerkbar gemacht, die externe Hauswartung war vor allem bei mieterbezogenen Themen nicht ausreichend. So wurde eine Lösung gesucht. Dazu wurden Gespräche mit den Eigentümern der Nachbarsiedlung Weisbrod-Zürcher aufgenommen. Da Weisbrod-Zürcher eigene Hauswarte vor Ort hat, konnte ergänzend ein weiterer Wartungsvertrag per 1. Oktober 2023 abgeschlossen werden. Seit dem Start der Zusammenarbeit häufen sich positive Rückmeldungen und viele Aufträge werden nun schneller und kostengünstiger erledigt als vorher. Die SILU ist überzeugt, dass das Jahr 2024 ebenfalls spannend wird und viele neue Herausforderungen mit sich bringen wird.

SILU Hauswartteam (von links nach rechts)

Dejan Golubovic, Doris Frey, Raffael Rösch, Dardan Krasniqi, Urban Marty, Omar Al Abiad, Fabrizio Gusmini





BAUEN UND SANIEREN

Im Bereich Bau standen diverse Planungsarbeiten, aber auch der Neubau an der Ackerstrasse in Kloten im Fokus. Verschiedene andere Projekte nahmen auch ihren Platz ein.

SILU 1 – Ersatzneubau Quer- und Dorfstrasse, Embrach

Das Jahr 2023 stand unter dem Motto «Warten, warten, warten».

Anfang April fand die Begehung mit Vertretern der Gemeinde Embrach, der SILU, des Baurekursgerichts und dem Zürcher Heimatschutz in der Siedlung statt. Es folgten Stellungnahmen aller Parteien und ein abschliessender mündlicher Entscheid des Baurekursgerichtes, der den Rekurs des Heimatschutzes Guthiess. Der Rekurs besagt, dass die Siedlung als Zeitzeuge mit ihren unter-

schiedlichen Wohnungstypologien und den gewählten Materialien schützenswert sei und diese nicht einfach durch Neubauten ersetzt werden dürfen. Die SILU und die Gemeinde Embrach verlangten diesen Entscheid als schriftliche Stellungnahme – welche der SILU zunächst bis Sommer 2023 versprochen wurde. Dies zerschlug sich jedoch wegen hoher Arbeitslast auf dem Baurekursgericht. Der schriftliche Gerichtsentscheid wurde Ende 2023 zugestellt. Dagegen hat die SILU Beschwerde eingelegt.

SILU 1 – Bauphysikalische Sanierung Stationsstrasse, Embrach

Im Winter 2022/2023 sind in einigen Wohnungen Schimmelfälle aufgetreten. Schimmel ist ein vielschichtiges Problem. Schimmelsporen kommen natürlich in der Luft vor. Er findet

Dardan Krasniqi und Sonja Schwarz



jedoch ideale Wachstumsbedingungen, wenn zu hohe Raumluftfeuchte an kalten Innenwand-Stellen (mehrere Grad kühler wie die Raumtemperatur) kondensiert. Faktoren, die zur Schimmelbildung beitragen, sind divers, so sind dies das Mieterverhalten und die Bausubstanz.

Im Winter 2023 wurde entschieden, dass in 10 Wohnungen eine schimmelhemmende Innendämmung aufgebracht wird. Diese Sanierung war sehr aufwendig und herausfordernd für die Mieterinnen und Mieter. Die Sanierung fand in zwei Etappen statt. In der ersten Etappe waren alle Wohnungen bewohnt – in der zweiten Etappe konnte den Mieterinnen und Mietern eine Übergangs-Ersatzwohnung angeboten werden. Die Sanierung der zwei Etappen der Wohnungen dauerte von Januar bis Juli 2023. Aktuell ist die SILU daran, eine Gesamtstrategie zu entwickeln, damit die SILU ein Vorgehen für alle Wohnungen definieren kann. Die Strategie sollte im Frühjahr 2024 vorliegen.

SILU 13 – Neubau Ackerstrasse, Kloten

Am 4. April 2023 fand der Spatenstich an der Ackerstrasse 6 in Kloten statt. Hier entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen für Personen ab 55 Jahren. Kurz nach dem Spatenstich sind die Bagger vorgefahren und haben ein grosses Loch für den Bau der Tiefgarage ausgehoben.

2023 wurden viele Unternehmerofferten geprüft und verglichen, Unternehmergespräche geführt, Boden- und Wandbeläge, Küchengeräte und Möbel und vieles mehr ausgelesen, im Team diskutiert, gegeneinander abgewogen, und schliesslich wurden Vergaben getätigt. Gegen Ende des Jahres stand das zweite Obergeschoss als Rohbau. Der Kran musste wieder abgebaut werden, da die maximal bewilligte Kranhöhe – wegen des tiefen Flugverkehrs – für das Dachgeschoss zu wenig hoch ist. Das Dachgeschoss wird nun ohne fixen Kran fertiggebaut. Der Rohbau soll im März 2024 fertig sein und der Bezug voraussichtlich im Oktober 2024 stattfinden. Die Vermietungsaktivitäten starteten im Herbst 2023, die Nachfrage ist gross.

SILU 15 – Im Chängel, Embrach

Der Gestaltungsplan für das Mehrfamilienhaus im Chängel – mit rund 15 Wohnungen für das Wohnen im Alter – wurde vom Kanton vorgeprüft und ist mit einigen Auflagen zurück bei der SILU. Das ausgearbeitete Vorprojekt der Architekten befindet sich nun in einer weiteren Optimierungsphase. Die Grundrisse sollen noch effizienter und das Projekt kostengünstiger werden, damit die SILU das Genossenschaft-Ziel von kostengünstigen Mieten auch erreichen kann. Ziel ist es, den Gestaltungsplan im Sommer 2024 vor die Gemeindeversammlung in Embrach zu bringen.



AUSBLICK AUF DIE KOMMENDEN JAHRE

SILU 1 «Dreispitz», Embrach	Querstrasse 4 und Dorfstrasse 141, 143: Ersatzneubau oder Instandstellung, Planung der weiteren Massnahmen 2024/2025
SILU 1 «Dreispitz», Embrach	Stationsstrasse 15–29, Bauphysikalisches Gesamtkonzept Embrach, Massnahmen ab 2024
SILU 3 «Bächliwis», Bachenbülach	Küchen- und Badsanierung ab 2030
SILU 6 «Hauswiese», Nürensdorf	Energetische Gebäudesanierung, Küchen- und Badsanierung ab 2029
SILU 7 «Birch», Oberhasli	Energetische Gebäudesanierung mit Aufstockung, Küchen- und Badsanierung ab 2027 Planung
SILU 11 «Spranglen», Bassersdorf	Energetische Gebäudesanierung, Küchen- und Badsanierung in Planung, Umsetzung im 2025
SILU 12 «Sunnwies», Rafz	Energetische Gebäudesanierung, Küchen- und Badsanierung ab 2027
SILU 13 «Ackerstrasse», Kloten	Bezug Oktober 2024
SILU 15 «Im Chängel», Embrach	In Planung, Baubeginn frühestens 2025



EIN VIELSEITIGES JAHR

Das Jahr 2023 präsentierte sich vielseitig und rege. Es fanden Anlässe, eine Umfrage und der SiKo-Workshop statt.

Viele Siedlungen nutzten 2023 die Gelegenheit, wieder Siedlungsfeste, Siedlungsversammlungen und spontane Zusammentreffen durchzuführen. Die SILU bedankt sich bei allen, die diese Anlässe möglich machten. Ohne die Siedlungskommissionen und Helfer/-innen wären diese nicht möglich gewesen. Die Suche nach diesen Personen gestaltet sich nicht immer einfach; und es ist in den letzten Jahren immer schwieriger geworden.

2023 wurde eine Umfrage bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern durchgeführt. Der Bereich Nachbarschaft war hier auch Thema. Auf die Frage, wie die Nachbarschaftskontakte gepflegt werden, gaben die meisten an, dass sie sich entweder grüssen oder

spontan über dies und jenes reden. Etwas weniger wurde genannt, dass man sich auch bei (kleinen) Dingen hilft, so beispielsweise bei Ferienabwesenheiten. Weit weniger wurde angegeben, dass die Befragten Treffen oder Aktivitäten mit Nachbar/-innen organisieren. Und am allerwenigsten nannten die Genossenschafterinnen und Genossenschaftler, dass gar keine Kontakte stattfinden. 80 Prozent der Teilnehmenden sind mit dem Zusammenleben allgemein sehr zufrieden oder zufrieden.

Auch wurde wieder ein SiKo-Workshop durchgeführt. Rund 30 Teilnehmende trafen sich, um sich im Workshop und danach über aktuelle Themen der Genossenschaftsförderung auszutauschen, neue Inputs zu sammeln und sich wieder einmal unter den Siedlungskommissionen zu sehen. Im Zentrum standen die Funktion der SiKo im Zusammenhang mit dem genossenschaftlichen Gedanken und im Speziellen die Anlässe in den Siedlungen. Abgerundet wurde der Anlass durch ein Nachtessen und zahlreiche interessante Gespräche.



MITGLIEDER SIEDLUNGSKOMMISSIONEN STAND 31. DEZEMBER 2023

Mitglieder SiKo SILU 1

Bär Sabina, Obfrau
Schirmer Jasmin, Obfrau
Secgin Cihan, Aktuar
Scheidegger Patrik, Kassier

Mitglieder SiKo SILU 2

Derschi Gabriel, Obmann
Gerber Michael, Obmann/Kassier
Seiler Markus, Mitglied
Handel Vreni, Mitglied
Berardi Sarina, Aktuarin
Christ Agnes, Mitglied
Keel Franz Georg, Mitglied

Mitglieder SiKo SILU 3 u. 5

Volturo Filomena, Obfrau, Kassierin
Khalil Antonella, Mitglied
Jacinto Daniel, Mitglied

Mitglieder SiKo SILU 4

Zimmerli Elroy, Obmann, Kassier
Erdem Erika, Mitglied
Manhart Peter, Mitglied
Siegrist Christine, Aktuarin
Zweifel Gabriela, Mitglied
Schaller Erwin, Mitglied

Mitglieder SiKo SILU 6

Burri Dolores, Obfrau, Aktuarin
Lengyei Fabian, Kassier
Wiedler Fabian, Mitglied
Anselmo Manuela, Mitglied

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

Mitglieder SiKo SILU 9

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

Mitglieder SiKo SILU 10

Werda Sandra, Kassierin
Fontana Kenneth, Aktuar
Rüegg Michaela, Mitglied

Mitglieder SiKo SILU 11

Hani Irmisa, Mitglied
Radojkovic Milica, Aktuarin
Marinjes Diana, Kassierin

Mitglieder SiKo SILU 12

Fröhlicher Rebecca, Obfrau
Fazli Remina, Kassierin
Rexhaj Antignoa, Mitglied
Gossler Stefan, Aktuar

Mitglieder SiKo SILU 14

Senn Dino, Obmann
Ried Oskar, Aktuar
Badertscher Katharina, Mitglied



RÜCKBLICK AUF DIE SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN 2023

Auch im Jahr 2023 wurde die Gelegenheit genutzt, um im gemütlichen Rahmen zusammensitzten und sich auszutauschen. Die SILU dankt den SiKo sowie den Helferinnen und Helfer.

SiKo 1, Embrach

3	SiKo-Sitzungen
26.05.2023	Tag der Nachbarn
27.08.2023	Siedlungsversammlung

SiKo 2, Hausen am Albis

3	SiKo-Sitzungen
26.05.2023	Siedlungsversammlung
26.08.2023	Siedlungsfest
6	Wähen-Zmittag
31.10.2023	Halloweenabend
01.12.2023	Adventsfenster mit Apéro

SiKo 3, Bachenbülach

3	SiKo-Sitzungen
23.06.2023	Nachbarschaftsapéro
14.07.2023	Siedlungsversammlung

SiKo 4, Bassersdorf

3	SiKo-Sitzungen
26.05.2023	Tag der Nachbarn
13.10.2023	Siedlungsfest

SiKo 6, Nürensdorf

3	SiKo-Sitzungen
26.05.2023	Tag der Nachbarn
19.08.2023	Siedlungsfest
03.12.2023	Adventsapéro

SiKo 7, Oberhasli

3	SiKo-Sitzungen
19.05.2023	Nachbarschaftsapéro
08.09.2023	Siedlungsfest
07.12.2023	Chlausapéro

SiKo 8, Oberglatt

3	SiKo-Sitzungen
09.04.2023	Osterbasteln
19.08.2023	Siedlungsversammlung
03.12.2023	Samichlaus

SiKo 9, Bassersdorf

3	SiKo-Sitzungen
06.04.2023	Ostergeschenk
26.08.2023	Siedlungsversammlung
24.12.2023	Festtagsgeschenk

SiKo 10, Kloten

3	SiKo-Sitzungen
27.05.2023	Tag der Nachbarn
16.09.2023	Siedlungsfest
03.12.2023	Adventsapéro

SiKo 11, Bassersdorf

2	SiKo-Sitzungen
25.03.2023	Osterfest
03.06.2023	Tag der Nachbarn
06.12.2023	Chlausapéro

SiKo 12, Rafz

3	SiKo-Sitzungen
17.06.2023	Siedlungsfest
24.11.2023	Siedlungsversammlung
02.12.2023	Chlausapéro

SiKo 14, Kloten

2	Haus-Sitzungen
02.01.2023	Neujahrs-Apéro
17.05.2023	Spargelessen
31.07.2023	Grillfeier
06.12.2023	Chlausete
29.12.2023	Hausfondue
diverse	Geburtstagsessen



FINANZEN

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Bilanz

Aktiven

Die «Flüssigen Mittel» betragen per Ende 2023 CHF 1'506'177. Die «Aktive Rechnungsabgrenzung» beläuft sich auf CHF 2'431'112 und beinhaltet noch nicht abgerechnete Nebenkosten über CHF 2'375'662 sowie vorausbezahlte Aufwendungen über CHF 55'450. Die Verrechnung der Nebenkosten erfolgt in Bassersdorf und Kloten jeweils mit Stichtag 30. Juni. Bei den restlichen Liegenschaften bleibt es beim Stichtag 30. September und ist per Ende Jahr für 2022/2023 mit Ausnahme von sieben Siedlungen erfolgt.

Unter den «Sachanlagen» werden «Gebäude» unter Berücksichtigung der Wertberichtigung «auf eigenem Land» mit CHF 99'433'283 und «auf Land im Bau-recht» mit CHF 25'982'477 aufgeführt. Die Wertberichtigungen entsprechen dem Amortisations- beziehungsweise Heimfallfonds.

Unter «Bau- und Erneuerungskonten» werden Bau- und Projektkosten unter anderem für den Neubau SILU 13, Ackerstrasse, Kloten aufgeführt. Total betragen diese CHF 2.8 Mio.

Das «Nicht einbezahlte Genossenschaftskapital» per Ende 2023 ergibt sich aus zwei Leerständen. Die noch ausstehenden Ratenzahlungen im Zusammenhang mit der Erhöhung des Anteilscheinkapitals per 1. Juli 2017 wurden im 2023 vollständig einbezahlt.

Passiven

Die Positionen «Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen» von CHF 612'729 und «Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten» von CHF 682'315 beziehen sich auf Verbindlichkeiten gegenüber Handwerkern, Versicherungen, Gemeinden sowie auf vorausbezahlte Mieten.

Unter «Passive Rechnungsabgrenzungen» finden sich ausstehende Aufwendungen von CHF 674'285, eine Steuerabgrenzung von CHF 11'000, die Arbeitgeberbeitragsreserve von CHF 270'000 sowie die aufgelaufenen Akontozahlungen für Nebenkosten von CHF 2'383'833, da die Nebenkostenabrechnungen wie bereits erwähnt zum Bilanzstichtag zum Teil noch nicht erstellt waren.

Bei den Hypotheken wurden im Jahr 2023 CHF 7 Mio. amortisiert.

Das «Genossenschaftskapital» wurde durch Zunahme der befristeten Mietverträge an der Dorf-/Querstrasse, die ohne Leistung von Anteilscheinkapital vergeben wurden, um CHF 105'000 reduziert. Dementsprechend beträgt das «Genossenschaftskapital» neu total CHF 6'496'500.

Die Einlage in den Erneuerungsfonds wurde gemäss statistischen Vorgaben vorgenommen.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Genossenschaftsgewinn von CHF 759'689 ausgewiesen.

Erfolgsrechnung

Der Nettoerlös beträgt CHF 14'040'835. In der Position «Übrige Erträge» sind unter anderem auch die Hauswart-saläre inklusive Lohnnebenkosten von CHF 684'225 zulasten der Nebenkosten ausgewiesen. Die entsprechenden Kosten sind im Personalaufwand erfasst. Im «Personalaufwand Liegenschaften» sind zudem weitere Hauswartsaläre von CHF 167'950 enthalten, welche nicht über die Nebenkosten verrechnet werden.

Bei «Unterhalt/Reparaturen» ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von CHF 242'344 aufgrund notwendiger bauphysikalischer Massnahmen bei der SILU 1.

Der Personalaufwand der Geschäftsstelle hat um CHF 92'306 zugenommen, die Aufstockung des Personalbestandes kam im Jahr 2023 voll zum Tragen, zudem wurden die Löhne an die Teuerung angepasst.

Der «Übrige betriebliche Aufwand» nahm um CHF 86'181 im Vergleich zum Vorjahr ab, da im Berichtsjahr keine erhöhten Ausgaben wie im Jahr zuvor anfielen.

Hypotheken

Im Jahr 2023 haben sich folgende Veränderungen ergeben:

- Fälligkeit 6. März 2023 Festhypothek von CHF 4 Mio. zu bisher 1.67% wurde amortisiert.
- Fälligkeit 8. Mai 2023 Festhypothek von CHF 4 Mio. zu bisher 1.57% wurde mit einer Festhypothek von CHF 3 Mio. zu 2.250% für zehn Jahre weitergeführt, CHF 1 Mio. wurde amortisiert.
- Fälligkeit 27. November 2023 Festhypothek von CHF 5 Mio. zu bisher 2.05% wurde mit einer Festhypothek von CHF 3 Mio. zu 2.375% für zehn Jahre weitergeführt, CHF 2 Mio. wurden amortisiert.

Die Zinssätze aller Hypotheken per 31. Dezember 2023 liegen zwischen 0.4% und 2.375%. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz 2023 beträgt 1.32%. Per 31. Dezember 2023 liegt der Durchschnittssatz bei 1.31%. Der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen beträgt seit dem 2.12.2023 1.75%.

Marilena Barbaresco (l.) und Andrea Mastrodomenico



JAHRESRECHNUNG

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2023

Rundungsdifferenzen werden in den Aufstellungen nicht berücksichtigt.

AKTIVEN	Anhang	31.12.23 in CHF	31.12.22 in CHF	Abweichung in CHF
Flüssige Mittel		1'506'177	3'662'514	-2'156'337
Übrige kurzfristige Forderungen	2.1	24'241	16'216	8'025
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.2	2'431'112	2'645'230	-214'118
UMLAUFVERMÖGEN		3'961'530	6'323'960	-2'362'430
Finanzanlagen		74'333	74'315	18
Sachanlagen				
Gebäude auf eigenem Land		137'526'831	137'526'831	0
./. Wertberichtigung (Amortisationsfonds)	2.3	-38'093'548	-36'579'335	-1'514'213
Gebäude auf Land im Baurecht		38'544'039	38'544'039	0
./. Wertberichtigung (Heimfallfonds)	2.4	-12'561'562	-12'159'170	-402'392
Bau- und Erneuerungskonten		2'837'717	1'295'675	1'542'042
Mobilien		20'959	16'821	4'138
		128'274'436	128'644'861	-370'425
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		13'000	2'800	10'200
ANLAGEVERMÖGEN		128'361'769	128'721'976	-360'207
TOTAL AKTIVEN		132'323'299	135'045'936	-2'722'637

PASSIVEN	Anhang	31.12.23 in CHF	31.12.22 in CHF	Abweichung in CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		612'729	350'314	262'414
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.5	682'315	582'792	99'523
Fonds aus Genossenschaftsbeiträgen		106'264	101'249	5'015
Passive Rechnungsabgrenzung	2.6	3'339'118	2'902'281	436'837
Kurzfristiges Fremdkapital		4'740'426	3'936'636	803'790
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	2.7	88'200'000	95'200'000	-7'000'000
Rückstellungen	2.8			
Erneuerungsfonds		26'909'650	24'159'032	2'750'618
Solidaritätsfonds		133'032	66'616	66'416
Übrige Rückstellungen		20'550	18'700	1'850
Langfristiges Fremdkapital		115'263'232	119'444'348	-4'181'116
FREMDKAPITAL		120'003'658	123'380'984	-3'377'326
Genossenschaftskapital		6'496'500	6'601'500	-105'000
Gesetzliche Gewinnreserve		110'434	110'434	0
Freiwillige Gewinnreserve (Mietzinsausfall)		50'000	50'000	0
Gewinnvortrag		4'903'018	2'668'063	2'234'955
Jahresergebnis		759'689	2'234'955	-1'475'266
EIGENKAPITAL		12'319'641	11'664'952	654'689
TOTAL PASSIVEN		132'323'299	135'045'936	-2'722'637

ERFOLGSRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2023

	Anhang	2023 in CHF	2022 in CHF	Abweichung in CHF
Nettoerlös aus Leistungen		14'040'835	14'047'853	-7'019
Mietzinsertrag		13'504'902	13'446'112	58'790
./. Leerstände		-77'568	-29'731	-47'838
./. Erlösminderungen		-144'132	-93'276	-50'856
Übrige Erträge		757'634	724'748	32'886
Liegenschaftsaufwand		-6'467'750	-6'061'889	-405'861
Unterhalt/Reparaturen		-3'178'498	-2'936'154	-242'344
Baurechtszins	3.1	-203'592	-188'778	-14'815
Mietaufwand		-26'321	-26'536	214
Versicherungen		-137'936	-122'855	-15'080
Übrige Kosten Liegenschaftenverwaltung		-170'785	-181'263	10'479
Einlage Erneuerungsfonds	2.8	-2'750'618	-2'606'303	-144'315
Bruttoergebnis		7'573'085	7'985'964	-412'880
Personalaufwand		-2'054'873	-1'898'922	-155'950
Liegenschaften		-852'175	-801'448	-50'727
Geschäftsstelle		-1'046'380	-954'074	-92'306
Vorstand		-156'318	-143'401	-12'917
Übriger betrieblicher Aufwand		-344'475	-430'656	86'181
Verwaltungsaufwand		-88'987	-149'599	60'611
Geschäftsstelle		-213'769	-255'395	41'626
Übriger Genossenschaftsaufwand		-8'876	-2'984	-5'891
Geschäftsprüfungskommission		-19'380	-9'215	-10'165
Revisionsstelle		-13'463	-13'463	0
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		5'173'737	5'656'386	-482'649
Einlagen Amortisationsfonds	2.3	-1'514'213	-1'537'272	23'059
Einlagen Heimfallfonds	2.4	-402'392	-402'392	0
Abschreibungen Mobilien		-19'162	-14'502	-4'660
Abschreibungen Beteiligungen/Wertschriften		0	-1'000	1'000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		3'237'971	3'701'221	-463'250
Finanzaufwand		-1'206'195	-1'260'661	54'466
Zinsaufwand Hypotheken		-1'206'195	-1'259'161	52'966
Zinsaufwand Darlehen		0	-1'500	1'500
Finanzertrag		6'529	651	5'879
Betriebsergebnis vor Steuern		2'038'305	2'441'210	-402'905
Einlage Solidaritätsfonds		-66'416	-66'616	200
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand	2.9	-997'213	-6'228	-990'985
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag	2.9	2'030	423'540	-421'510
Jahresergebnis vor Steuern		976'706	2'791'906	-1'815'200
Steuern		-217'017	-556'952	339'935
Jahresergebnis		759'689	2'234'955	-1'475'266

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	31.12.23	31.12.22	Abweichung
Verrechnungssteuerguthaben	2'279	226	2'053
Gegenüber Genossenschaftlern	21'628	15'596	6'032
Gegenüber Dritten	334	394	-60
	24'241	16'216	8'025
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzung	31.12.23	31.12.22	Abweichung
Vorausbezahlte Aufwendungen	55'450	344'744	-289'294
Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	2'375'662	2'300'486	75'176
	2'431'112	2'645'230	-214'118
2.3 Amortisationsfonds	31.12.23	31.12.22	Abweichung
Bestand am 01.01.	36'579'335	35'042'063	1'537'272
+ Einlagen	1'514'213	1'537'272	-23'059
Total Amortisationsfonds am 31.12.	38'093'548	36'579'335	1'514'213
2.4 Heimfallfonds SILU 9 / 10 / 11	31.12.23	31.12.22	Abweichung
Bestand am 01.01.	12'159'170	11'756'778	402'392
+ Einlagen	402'392	402'392	0
Total Heimfallfonds am 31.12.	12'561'562	12'159'170	402'392
2.5 Kurzfristige Verbindlichkeiten	31.12.23	31.12.22	Abweichung
Gegenüber Genossenschaftlern	677'195	582'792	94'403
Gegenüber Sozialversicherungen	5'121	0	5'121
	682'315	582'792	99'523
2.6 Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.23	31.12.22	Abweichung
Ausstehende Aufwendungen	674'285	218'006	456'279
Abgrenzung Kapital- und Gewinnsteuer	11'000	525'000	-514'000
Arbeitgeberbeitragsreserve	270'000	0	270'000
Aufgelaufene Akonto	2'383'833	2'159'275	224'558
	3'339'118	2'902'281	436'837

2.7 Hypotheken	31.12.23	31.12.22	Abweichung
Bestand am 01.01	95'200'000	101'129'000	-5'929'000
+ Aufnahme/Übernahme	6'000'000	10'000'000	-4'000'000
./. Amortisation	13'000'000	15'929'000	2'929'000
Total Hypotheken am 31.12.	88'200'000	95'200'000	-7'000'000
zum durchschnittlichen Zinssatz von	1.307	1.237	

**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.

	31.12.23	31.12.22	Abweichung
Bestand am 01.01.	24'159'032	21'552'729	2'606'303
+ Einlagen	2'750'618	2'606'303	144'315
./. Entnahmen	0	0	0
Total Erneuerungsfonds am 31.12.	26'909'650	24'159'032	2'750'618

Solidaritätsfonds	31.12.23	31.12.22	Abweichung
Bestand am 01.01.	66'616	0	66'616
+ Einlagen	66'416	66'616	-200
Total Solidaritätsfonds am 31.12.	133'032	66'616	66'416

Übrige Rückstellungen	31.12.23	31.12.22	Abweichung
Übrige Rückstellungen	20'550	18'700	1'850
	20'550	18'700	1'850

2.9 Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Erfolg

	31.12.23	31.12.22	Abweichung
Arbeitgeberbeitragsreserve bei Stiftung Abendrot	270'000	0	270'000
Planungskosten Ersatz-/Neubau Embrach Dreispitz	727'213	0	727'213
Glückskette Spende Ukraine	0	5'000	-5'000
Diverses	0	1'228	-1'228
Aufwand	997'213	6'228	990'985

Zhl. Flgh ZH, Schallschutzfenster Nürensdorf	0	324'350	-324'350
Zhl. Beltopo Baurechtszinsen 2021	0	76'743	-76'743
Zhl. Kt. ZH Förderbeiträge Wärmeanschluss Embrach	0	20'447	-20'447
Diverses	2'030	2'000	30
Ertrag	2'030	423'540	-421'510

3.1 Baurechtsverträge

Baurechtszinsen und Vertragslaufzeiten der Gebäude auf Land im Baurecht:

Liegenschaften	Laufzeit bis		2025	2024	2023
SILU 9	31.12.2093	1)	116'823	100'134	83'445
SILU 10	20.06.2067		22'833	22'833	17'940
SILU 11	31.12.2093	1)	116'298	99'684	83'070
SILU 13	30.06.2100		26'793	26'793	19'138
			282'747	249'443	203'592

1) Annahme: ab 2025 Erhöhung Referenzzinssatz auf 1.75%

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	31.12.2029	25'460
		246'138

5. Gesamtbetrag zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven

	31.12.23	31.12.22
Buchwert Liegenschaften	125'415'760	127'332'365

6. Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen inkl. einer 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 08.02.2024 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2023 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:

	2023 in CHF	2022 in CHF	2021 in CHF
Gewinnvortrag	4'903'018	2'668'063	1'304'964
Jahresergebnis	759'689	2'234'955	1'363'099
Bilanzgewinn	5'662'707	4'903'018	2'668'063
Vortrag auf neue Rechnung	5'662'707	4'903'018	2'668'063

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

Als Geschäftsprüfungskommission der Baugenossenschaft SILU haben wir unsere Prüfung für das Geschäftsjahr 2023 durchgeführt. 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 Juli 2021 bis zum Juni 2022 respektive Oktober 2021 bis zum September 2022 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, 26. Januar 2024

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
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 2023 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 28. Februar 2024

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



WOHNUNGSVERZEICHNIS STAND 31. DEZEMBER 2023

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

SILU Gewerberäume	Anzahl Räume	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 2023

Vorstand

Grau Susanne, Präsidentin
Nägeli Ralph, Vizepräsident
Bennet-Uitz Johanna, Mitglied
Krebs Ursula, Mitglied
Meier Daniel, Mitglied
Petrocchi Sabrina, Mitglied
Secchiano Anna, Mitglied

Geschäftsprüfungskommission

Aebi Nicole
Gyr Doris

Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

Geschäftsstelle

Brüesch Reto, Geschäftsführung
Barbaresco Marilena, Finanzen, Stv. Geschäftsführung
Brandenberger Sarah, Kommunikation und Genossenschaftsentwicklung
Dubravac Marina, Lernende Kauffrau EFZ
Krasniqi Dardan, Facility Management
Künzle Sascha, Bewirtschaftung
Mastrodomenico Andrea, Finanzen
Ouena Celina, Bewirtschaftung
Schwarz Sonja, Bau und Entwicklung
Steffen Jsabelle, Bewirtschaftung

Hauswartung

Al Abiad Omar, SILU 4 und 6
Golubovic Dejan, SILU 9 und 11
Gusmini Fabrizio, SILU 3 und 5
Lanciano Antonio, SILU 12
Marty Urban, SILU 1
Rösch Raffael, SILU 7, 8 und 10



