

SiLu

Baugenossenschaft
SILU









2024 GESCHÄFTS BERICHT

IMPRESSUM

Herausgeber	Baugenossenschaft SILU, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten Tel. 044 804 70 70, info@bgsilu.ch, www.bgsilu.ch
Umschlagbilder & Fotos	Alice Das Neves, Das Neves Photography und Beni Schafheitle - Pixair, Simone Frischknecht, Adobe Stock
Gestaltung	luna:mediadesign GmbH, Via Principala 36, 7166 Trun, www.lunamedia.ch
Auflage	120 Exemplare

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort **5**

Lagebericht **6 – 10**
- Allgemeines 6
- Kommunikation & Kultur 6
- Bewirtschaftung 7
- Facility Management 8
- Finanzen 8
- Bau & Entwicklung 9

Fokus: Genossenschaftskultur **11**
- Unsere Kultur 11

Finanzen **12**
- Erläuterungen zur Jahresrechnung 12

Jahresrechnung **13 – 19**
- Bilanz 13
- Erfolgsrechnung 14
- Anhang 15 – 17
- Bericht der Geschäftsprüfungskommission 18
- Bericht der Revisionsstelle 19

Organisation per 31.12.2024 **21**

Wohnungsverzeichnis **22**





Ackerstrasse Kloten, SILU 13

VORWORT
«ZUSAMMEN SIND WIR STÄRKER»

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter
2024 war für unsere Baugenossenschaft ein Jahr des Wachstums und der Herausforderungen. Wir haben nicht nur neue Projekte gestartet, sondern auch als Team zusammengearbeitet, um uns den globalen und lokalen Veränderungen anzupassen.



Weltweit haben Krisen und Umbrüche, wie die geopolitischen Spannungen und die wirtschaftliche Unsicherheit, die Rahmenbedingungen für viele Organisationen und Genossenschaften verändert. Diese Herausforderungen wirken sich auch auf uns aus. Wir sind jedoch überzeugt, dass gerade in solchen Zeiten der Fokus auf nachhaltiges, gemeinschaftliches Wohnen von entscheidender Bedeutung ist.

Ein Highlight war der bezogene Neubau an der Ackerstrasse in Kloten (SILU 13). Die 16 Wohnungen für 55+ stehen für ein genossenschaftliches Wohnkonzept, das den nachbarschaftlichen Austausch stärkt und die Gemeinschaft fördert – ein Aspekt, der uns besonders wichtig ist. In Zeiten wachsender Unsicherheit bleibt das genossenschaftliche Leben der zentrale Pfeiler unserer Philosophie. Es ist die Grundlage für die soziale und wirtschaftliche Stabilität unserer Siedlungen und ermöglicht es uns, ein starkes Netzwerk für die Zukunft zu schaffen.

Besonders hervorzuheben ist, dass wir 2024 einen positiven Jahresabschluss und eine stabile finanzielle Entwicklung verzeichnen konnten. Dies gibt uns die notwendige Sicherheit, um weiterhin in unsere Siedlungen zu investieren und unser Wachstum nachhaltig zu gestalten. Wir haben zudem die Erhöhung des Referenzzinssatzes nicht auf die Mieten übertragen und mit einer Subventionierung der Nebenkosten ein weiteres Zeichen der Solidarität gesetzt. So konnten wir den Genossenschaftern auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten entgegenkommen.

Unser besonderes Augenmerk lag auch auf der Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders. Der SiKo-Workshop im November mit den Mitgliedern der Siedlungskommissionen war ein solches Beispiel, in dem der Dialog und die gemeinsame Planung für 2025 im Vordergrund standen. Solche Formate sind Ausdruck unseres Engagements für eine lebendige Gemeinschaft und ein respektvolles Miteinander. Wir sind stolz darauf, dass sich so viele engagierte Personen für die Gestaltung und den Zusammenhalt unserer Siedlungen einsetzen.

Im kommenden Jahr blicken wir mit Zuversicht auf unsere laufenden und geplanten Projekte. Insbesondere die Neubauten und Sanierungen, wie der geplante Neubau in Chasern, werden uns weiter dabei unterstützen, den wachsenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken.

Wir danken Ihnen für das Vertrauen und die Unterstützung und freuen uns auf ein weiteres erfolgreiches Jahr.

Susanne Grau, Präsidentin
Reto Brüesch, Geschäftsführer

LAGEBERICHT 2024

Mit diesem Lagebericht möchten wir Ihnen einen Einblick in die Entwicklungen und Erfolge des Jahres 2024 geben.

Das vergangene Jahr war für unsere Genossenschaft ereignisreich und richtungsweisend. Neben den laufenden Projekten und Bauplanungen konnten wir mit dem Bezug unseres Neubaus an der Ackerstrasse in Kloten einen wichtigen Meilenstein feiern. Gleichzeitig standen wir vor Herausforderungen – steigende Baukosten, veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen und der stetige Wandel der Wohnbedürfnisse erfordern eine vorausschauende und nachhaltige Planung.

Wie haben sich unsere Bauprojekte weiterentwickelt? Welche Fortschritte gab es in der Bewirtschaftung und im Facility Management? Und wie konnte die Kommunikation innerhalb der Genossenschaft gestärkt werden?

Hinter all diesen Themen stehen engagierte Mitarbeitende, die sich täglich für eine lebendige und funktionierende Genossenschaft einsetzen.

Unser Ziel bleibt es, Ihnen nicht nur Wohnraum, sondern ein Zuhause zu bieten – mit fairen Mieten, einem gut betreuten Umfeld und einer starken Gemeinschaft.

KOMMUNIKATION & KULTUR

2024 brachte für den Bereich «Kommunikation und Kultur» einen **Wechsel in der Fachleitung:** Sarah Brandenberger übergab ihre Aufgaben an Inga Bühler, die mit Elan und einem klaren Fokus auf das Miteinander und das genossenschaftliche Leben diesen Bereich weiterführt. Sie wird in den kommenden Jahren daran arbeiten, die Kultur, den Dialog und die Vernetzung innerhalb der Genossenschaft zu stärken.

Ein wichtiger Schritt in diese Richtung war der **SiKo-Workshop** im November 2024. Gemeinsam mit fast allen Mitgliedern der Siedlungskommissionen (SiKo) haben wir über die Bedürfnisse und Ziele für 2025 diskutiert. Der aktive Austausch und die vielen Ideen trugen dazu bei, das Miteinander zu fördern und die Genossenschaftskultur zu beleben. Beim Rotating Dinner entstand ein intensiver Austausch zwischen den SiKo-Mitgliedern, dem Vorstand und der Geschäftsstelle. Diese Form der Begegnung wird auch in zukünftigen Workshops eine zentrale Rolle spielen, um den Austausch und den Dialog weiter zu stärken.

Ein weiteres Highlight war der **öffentliche Partizipationsanlass** zum Neubauprojekt «Chasern» beim Hohrainli Quartier in Kloten, der im November 2024 in Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten stattfand. In einem interaktiven Workshop diskutierten rund 50 Teilnehmende über die Schwerpunkte «Wohnen», «Freiraum & öffentliche Orte» sowie «Nachhaltigkeit». Die gesammelten Ideen werden nun zur Planung «nachhaltiges Bauen» und zur «Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders» beitragen.

Mit unserem digitalen Treffpunkt **beUnity** möchten wir die Kommunikation mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern aktiv und informativ vorantreiben. Wir freuen uns über ein reges Mitwirken, damit interessante Inhalte schnell und zeitnah für alle zugänglich sind.

Wir haben einiges bewegt und bewirkt im letzten Jahr und blicken gespannt auf die weitere Kulturentwicklung.

BEWIRTSCHAFTUNG

Im vergangenen Jahr hat sich das **Bewirtschaftungsteam** neuformiert. Mit dem neuen Schwung von Michèle Oser (Leiterin Bewirtschaftung) und Anna Misic (Bewirtschaftung) konnte das Team ergänzt werden. Gemeinsam mit den bestehenden Mitarbeitenden entstand ein motiviertes und engagiertes Team.

Ein Höhepunkt des Jahres war die **Vermietung des Neubauprojekts Ackerstrasse** in Kloten. Die 16 modernen Neubauwohnungen für 55+ wurden erfolgreich fertiggestellt und auch direkt vollvermietet. Dieser Erfolg war ein schöner Meilenstein und ein Beweis für die hohe Nachfrage und den Komfort, den unsere Genossenschaftssiedlungen bieten.

Im Bereich der **Organisation für die Sanierungen** steht die SILU 11 (Spranglenstrasse in Bassersdorf) für uns im Mittelpunkt. In enger Zusammenarbeit mit einem eingespielten Architekturbüro konnten wir im Oktober 2024 eine persönliche und umfangreiche Mieterorientierung durchführen. Das Projekt stösst auf grosses Interesse und die Bewohnenden blicken mit Spannung auf die bevorstehenden Umsetzungen des Sanierungskonzeptes in bewohntem Zustand ab Frühling 2025.

Weiterhin konnten wir unsere Siedlungen in Hausen am Albis (SILU 2) und Kloten (SILU 10) mit **E-Ladestationen** ausstatten. Auch wenn die Nachfrage bisher zurückhaltend ist, hoffen wir auf eine steigende Nutzung und freuen uns, unseren Beitrag zur nachhaltigen Mobilität leisten zu können.

Im 2025 planen wir unter anderem an den **Digitalisierungsprozessen innerhalb der SILU** zu arbeiten, um die Abläufe und Effizienz für Sie weiter zu verbessern.

Mit Engagement und Fachwissen sorgt das Team dafür, dass sich alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter in ihrem Zuhause wohlfühlen.



Ackerstrasse Kloten, SILU 13

FACILITY MANAGEMENT

Für den Bereich «Facility Management» war das Jahr 2024 sowohl spannend als auch herausfordernd. Viele Projekte wurden erfolgreich umgesetzt und es gab auch unvorhergesehene Schwierigkeiten, die das Hauswart-Team intensiv forderten. Unvorhergesehen war z. B. das **Hochwasser in Embrach**, was von allen Beteiligten mit Flexibilität und Verständnis gemeistert wurde.

Ein besonders grosses Projekt war die **Sanierung der Kanalisation** in den Siedlungen SILU 3 und 5 in Bachenbülach. Dank des Inliner-Verfahrens konnte die teils marode Kanalisation erfolgreich erneuert werden, was den Mietern zugutekommt. Die Sanierung verlief nicht ohne Herausforderungen, da während der Bauphase aufwendige Einschränkungen für die Mietparteien, wie der Verzicht auf Wasser und Toiletten, in Kauf genommen werden mussten. Ein grosses Dankeschön gilt den Mietparteien für ihre kooperative Zusammenarbeit.

Ein weiteres wichtiges Projekt war der flächendeckende Austausch der alten FL-Röhren durch **energieeffiziente LED-Leuchten** in mehreren Siedlungen. Mit der Umstellung auf LED konnten die Stromkosten für die Beleuchtung um bis zu 75% gesenkt werden.

Im Jahr 2025 wird die Umrüstung auch in den letzten Siedlungen abgeschlossen, was einen weiteren Schritt in Richtung eines nachhaltigeren und umweltfreundlichen Betriebs bedeutet.

Das Hauswart-Team ist mit viel Engagement für die Bewohnenden da und unterstützt sie in den Liegenschaften tatkräftig.

FINANZEN

Im Jahr 2024 haben wir mit CHF 979'095 wiederum ein **positives Jahresergebnis** erzielt und unsere finanzielle Stabilität weiter ausgebaut. Die Eigenkapitalbasis wurde nochmals gestärkt und der Verschuldungsgrad erfolgreich gesenkt, was die Grundlage für die zukünftige Handlungsfähigkeit sichert.

Die Mitglieder der Genossenschaft profitierten von unserer Entscheidung, die Erhöhung des **Referenzzinssatzes** von 1,5 % auf 1,75 % nicht auf die Mieten zu übertragen. Zusätzlich wurde ein Betrag von CHF 100'000 zur **Subventionierung der Nebenkosten 2023/2024** bereitgestellt. Die Verteilung erfolgte auf Basis der Wohnungsfläche, und die Reduktion ist in der Nebenkostenabrechnung ersichtlich.

Unser Neubauprojekt Ackerstrasse (SILU 13) in Kloten wurde innerhalb des Kreditrahmens abgeschlossen. Zudem hat dieser Neubau zur **Erweiterung des Bestandsportfolios** beigetragen und die Mieterträge erhöht.

Unsere nachhaltige Geschäftspolitik und die strategische Ausrichtung bleiben die Basis für die erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft. Die **solide Eigenkapitalbasis** gewährleistet, dass wir auch zukünftig unabhängig agieren können.

Diese Stabilität bildet für 2025 eine hervorragende Grundlage für die geplanten Sanierungen, Erweiterungen und Neubauprojekte sowie für die Sicherstellung der bewährten Qualität, die wir unseren Mitgliedern bieten.

BAU & ENTWICKLUNG

Im Jahr 2024 gab es einige Projekte, die sowohl Fortschritte als auch Herausforderungen mit sich brachten.

Die Entwicklung des **Ersatzneubaus in Embrach** (SILU 1, Quer- und Dorfstrasse) verzögerte sich einmal mehr aufgrund des ausstehenden Entscheids des Verwaltungsgerichts Zürich. Nach dem letzten Schriftverkehr im November 2024 des Heimatschutzes, der im Jahr 2021 Rekurs gegen den Schutzvertrag eingereicht hatte, wurde entschieden, im zweiten Quartal 2025 die Zustandserfassung und Machbarkeitsstudie für mögliche Bauprojekt-Varianten zu prüfen.

Der **Neubau an der Ackerstrasse** in Kloten (SILU 13) wurde im Oktober 2024 termingerecht bezogen. Das Gebäude wurde mit nachhaltigen Materialien erbaut und verfügt über eine Photovoltaikanlage sowie eine naturnahe Gartengestaltung. In Embrach (SILU 15) haben wir den Gestaltungsplan für den **Neubau im Chängel** erarbeitet, der von der Gemeindeversammlung sowie dem Kanton genehmigt wurde. Die Baueingabe ist für März 2025 geplant, voraussichtlich mit einem Baustart im November 2025. Das Projekt wird insbesondere für das Wohnen im Alter 60+ ausgerichtet.

Für die **Sanierung und den Umbau des Chasernwegs 20** in Kloten (SILU 16) haben wir die Zustandserfassung mit Machbarkeitsstudie abgeschlossen. Geplant ist die altersgerechte Sanierung des MFH im November 2025 mit 20 Wohnungen. Die benachbarten Flachbauten werden aufgrund ihrer wirtschaftlichen Unrentabilität sowie überprüfter Nichterfüllung der Alterstauglichkeit abgebrochen.

Ein weiteres bedeutendes Projekt ist die Entwicklung einer **neuen Siedlung im Chasern-Gebiet in Kloten** (SILU 17). Geplant sind ca. 120 Wohnungen, einschliesslich 30 Alterswohnungen, mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Projekt erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten als Baurechtsgeberin und wird besonders auf das nachbarschaftliche Miteinander und eine hohe ökologische Qualität ausgerichtet.

Für 2025 haben wir einiges vor und freuen uns, diese grossen Projekte erfolgreich umzusetzen.

WIR DANKEN IHNEN

Unsere Baugenossenschaft steht für mehr als nur bezahlbaren Wohnraum – sie ist eine lebendige Gemeinschaft, in der das Miteinander zählt. 2024 hat gezeigt, dass wir gemeinsam viel bewegen können, sei es bei Bauprojekten, in der nachhaltigen Entwicklung unserer Siedlungen oder bei der Förderung des sozialen Austauschs. Wir danken allen, die sich für unsere Gemeinschaft engagieren, und freuen uns auf ein weiteres Jahr voller positiver Veränderungen.



Vorstand von links nach rechts:
Sabrina Petrocchi, Nicole Aebi, Ursula Krebs, Daniel Meier, Anna Secchiano, Susanne Grau, Ralph Nägeli



Mitarbeitende der Geschäftsstelle und Hauswartung von links nach rechts:
stehend: Jsabelle Steffen, Marilena Barbaresco, Reto Brüesch, Urban Marty, Andrea Mastrodomenico, Inga Bühler, Marina Dubravac, Michèle Oser, Antonio Lanciano, Dardan Krasniqi, Raffael Rösch, Anna Liechti
sitzend: Dejan Golubovic, Sandra Bürgin, Anna Misic, Celina Ouena, Omar Al-Abiad, Fabrizio Gusmini

UNSERE KULTUR

Genossenschaft bedeutet, gemeinsam zu wohnen – mit Respekt, Mitverantwortung und einem starken Miteinander.

«Zusammen sind wir stärker» – Dieser Leitspruch prägt das Leben und Wohnen in einer Genossenschaft und zeigt auf, dass es nicht nur um bezahlbaren Wohnraum geht, sondern auch um die gemeinsame Verantwortung und das Miteinander. Die Baugenossenschaft SILU ist nicht nur ein Ort des Wohnens, sondern ein Raum für aktive Gemeinschaft und gelebte Solidarität.

In einer Genossenschaft ist das Zusammenleben mehr als nur das Teilen von Wohnraum. Es geht darum, Teil eines grösseren Ganzen zu sein, Verantwortung zu übernehmen und sich aktiv einzubringen. Hier stehen Werte wie **Toleranz, gegenseitige Rücksichtnahme und ein respektvoller Umgang** im Vordergrund. Wer in einer Genossenschaft lebt, profitiert von einem Umfeld, das von Selbsthilfe, Sicherheit und Unterstützung geprägt ist – und von der Möglichkeit, das Zusammenleben aktiv mitzugestalten.

Wichtig ist dabei, dass jede und jeder Einzelne zur Gemeinschaft beiträgt. **Ein harmonisches und respektvolles Miteinander** ist nicht selbstverständlich – es braucht die Bereitschaft, sich einzubringen, Ideen zu diskutieren und sich füreinander einzusetzen. Die Siedlungskommissionen (SiKo) leisten in jeder Siedlung dazu eine besonders wertvolle Unterstützung. Hier kümmern sich engagierte Mitglieder um das Wohl und die Anliegen der Gemeinschaft und organisieren Veranstaltungen, bei denen Nachbarn zusammenkommen, sich kennenlernen und aktiv an der Gestaltung ihrer Umgebung teilhaben können.

Für Mitglieder, die tiefer in das Genossenschaftsleben eintauchen möchten, bietet sich die Möglichkeit, selbst Teil einer **Siedlungskommission** zu werden. So können sie dazu beitragen, dass die SILU-Gemeinschaft weiterhin wachsen und gedeihen kann. Es ist ein kontinuierlicher Prozess, der durch die Mitwirkung jedes Einzelnen gelingt.

Ein weiteres Werkzeug für den Austausch und die Vernetzung innerhalb der Genossenschaft ist die Kommunikationsplattform **beUnity**. Das ist eine App, die es allen Mitgliedern ermöglicht, sich unkompliziert auszutauschen, Veranstaltungen zu organisieren und in direkten Kontakt miteinander zu treten – ein digitales Zuhause, das das Gemeinschaftsgefühl stärkt und fördert. Hier werden auch SiKo-Protokolle und Einladungen veröffentlicht. Pro Siedlung gibt es eine «Community», sowie eine SILU-Genossenschaft Community für allgemeine Informationen.

Im Jahr 2025 wird zudem das Projekt **«Genossenschaftskultur-Entwicklung»** ins Leben gerufen, das unter der Leitung von Vorstandsmitglied Ursula Krebs und Fachleiterin Kommunikation und Genossenschaftskultur Inga Bühler stehen wird. Mit diesem Projekt möchten wir die Genossenschaftskultur weiterentwickeln, fördern und stärken. Dabei sind wir auf die Mitwirkung aller angewiesen – jede Stimme zählt, um das Miteinander und die gelebte Solidarität in der SILU-Gemeinschaft weiter voranzutreiben.

Wir freuen uns, bald weitere interessante Informationen zu diesem Projekt mit Ihnen zu teilen.

FINANZEN
ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Die Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr sind in der Bilanz und Erfolgsrechnung detailliert ersichtlich. Die wichtigsten Positionen werden im Anhang zur Jahresrechnung erläutert.

Bilanz

Die Fertigstellung und der Bezug des Neubaus SILU 13 an der Ackerstrasse in Kloten hat die grösste Veränderung des Anlagevermögens zur Folge, welche in der Position «Gebäude auf Land im Baurecht» ersichtlich ist.
Das «Nicht einbezahlte Genossenschaftskapital» per Ende 2024 ergibt sich aus zwei Leerständen.
Das «Genossenschaftskapital» wurde durch Zunahme der befristeten Mietverträge an der Dorf-/Querstrasse in Embrach, die ohne Leistung von Anteilscheinkapital vergeben wurden, um CHF 59'300 reduziert. Durch die neuen Genossenschaftsmitglieder der SILU 13 an der Ackerstrasse in Kloten nahm das Anteilscheinkapital um CHF 94'000 zu. Neu beträgt das «Genossenschaftskapital» CHF 6’531’200.

Erfolgsrechnung

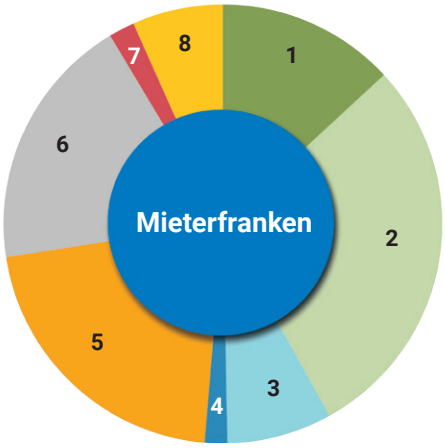
Der Nettoerlös beträgt CHF 14'648'052. In der Position «Übrige Erträge» sind unter anderem auch die Hauswartsaläre inkl. Lohnnebenkosten von CHF 717'100 zulasten der Nebenkosten ausgewiesen. Die entsprechenden Kosten sind im Personalaufwand erfasst. Im «Personalaufwand Liegenschaften» sind zudem weitere Hauswartsaläre von CHF 196'716 enthalten, welche nicht über die Nebenkosten verrechnet werden.

Mieterfranken

Der Mieterfranken stellt dar, wofür die Mieteinnahmen anteilsmässig ausgegeben werden. Die grössten drei Kostenfaktoren sind:

- Die **Abschreibungen/Rückstellungen** ermöglichen der SILU eine nachhaltige Reparatur- und Sanierungspolitik.
- Der **Unterhalt/Reparatur und Betriebsaufwand** fasst alle Kosten für die laufenden Reparaturen und Sanierungen sowie den Betrieb der SILU-Liegenschaften zusammen.
- Die **Finanzierungskosten** beinhalten die anfallenden Hypothekar-Zinsen. Die Zinssätze aller Hypotheken per 31. Dezember 2024 liegen zwischen 0.4 % und 2.375 %. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz 2024 beträgt 1.30 %. Per 31. Dezember 2024 liegt der Durchschnittszinssatz bei 1.26 % (Vorjahr 1.31 %). Der Referenzzinssatz beträgt seit dem 2. Dezember 2023 1.75 % (ab 4. März 2025 1.5 %).

Mieterfranken



	Prozentuale Verteilung	2024	2023	
1	Abschreibungen Immob./Mobilien	13.1 %	13.8 %	▼
2	Rückstellungen & Einlagen	28.8 %	19.6 %	▲
3	Hypothekarzinsen	7.7 %	8.6 %	▼
4	Baurechtszinsen	1.7 %	1.5 %	▲
5	Unterhalt & Reparaturen	21.2 %	25.0 %	▼
6	Betriebsaufwand	18.9 %	24.6 %	▼
7	Steuern	1.9 %	1.5 %	▲
8	Jahresergebnis	6.7 %	5.4 %	▲

JAHRESRECHNUNG

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2024

Rundungsdifferenzen werden in den Aufstellungen nicht berücksichtigt.

AKTIVEN	Anhang	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF	Abweichung in CHF
Flüssige Mittel		2'211'321	1'506'177	705'144
Übrige kurzfristige Forderungen	2.1	61'646	24'241	37'405
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.2	2'085'318	2'431'112	-345'794
UMLAUFVERMÖGEN		**4'358'285**	**3'961'530**	**396'755**
Finanzanlagen		74'363	74'333	30
Sachanlagen				
Gebäude auf eigenem Land		137'526'831	137'526'831	0
./. Wertberichtigung (Amortisationsfonds)	2.3	-39'585'046	-38'093'548	-1'491'498
Gebäude auf Land im Baurecht		45'244'039	38'544'039	6'700'000
./. Wertberichtigung (Heimfallfonds)	2.4	-12'984'892	-12'561'562	-423'330
Bau- und Erneuerungskonten		1'176'731	2'837'717	-1'660'986
Mobilien		24'407	20'959	3'448
		131'402'070	128'274'436	3'127'634
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		16'000	13'000	3'000
ANLAGEVERMÖGEN		**131'492'433**	**128'361'769**	**3'130'664**
TOTAL AKTIVEN		**135'850'718**	**132'323'299**	**3'527'419**

PASSIVEN	Anhang	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF	Abweichung in CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'008'243	612'729	395'514
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.5	731'382	682'315	49'067
Fonds aus Genossenschaftsbeiträgen		102'258	106'264	-4'006
Passive Rechnungsabgrenzung	2.6	2'600'357	3'339'118	-738'761
Kurzfristiges Fremdkapital		**4'442'240**	**4'740'426**	**-298'186**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	2.7	86'700'000	88'200'000	-1'500'000
Rückstellungen	2.8			
Erneuerungsfonds		31'129'096	26'909'650	4'219'446
Solidaritätsfonds		198'768	133'032	65'736
Übrige Rückstellungen		47'178	20'550	26'628
Langfristiges Fremdkapital		**118'075'042**	**115'263'232**	**2'811'810**
FREMDKAPITAL		**122'517'282**	**120'003'658**	**2'513'624**
Genossenschaftskapital		6'531'200	6'496'500	34'700
Gesetzliche Gewinnreserve		110'434	110'434	0
Freiwillige Gewinnreserve (Mietzinsausfall)		50'000	50'000	0
Gewinnvortrag		5'662'707	4'903'018	759'689
Jahresergebnis		979'095	759'689	219'406
EIGENKAPITAL		**13'333'436**	**12'319'641**	**1'013'795**
TOTAL PASSIVEN		**135'850'718**	**132'323'299**	**3'527'419**

ERFOLGSRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2024

	Anhang	2024 in CHF	2023 in CHF	Abweichung in CHF
Nettoerlös aus Leistungen		**14'648'052**	**14'040'835**	**607'217**
Mietzinsertrag		14'044'354	13'504'902	539'452
./. Leerstände		-91'011	-77'568	-13'443
./. Erlösminderungen		-106'083	-144'132	38'050
Übrige Erträge		800'792	757'634	43'158
Liegenschaftsaufwand		**-7'567'901**	**-6'467'750**	**-1'100'151**
Unterhalt/Reparaturen		-2'739'131	-3'178'498	439'367
Baurechtszins	3.1	-249'443	-203'592	-45'851
Mietaufwand		-26'321	-26'321	0
Versicherungen		-164'053	-137'936	-26'117
Übrige Kosten Liegenschaftenverwaltung		-169'506	-170'785	1'278
Einlage Erneuerungsfonds	2.8	-4'219'446	-2'750'618	-1'468'828
Bruttoergebnis		**7'080'151**	**7'573'085**	**-492'934**
Personalaufwand		**-2'194'171**	**-2'054'873**	**-139'298**
Liegenschaften		-913'816	-852'175	-61'641
Geschäftsstelle		-1'123'200	-1'046'380	-76'820
Vorstand		-157'155	-156'318	-837
Übriger betrieblicher Aufwand		**-348'580**	**-344'475**	**-4'105**
Verwaltungsaufwand		-110'319	-88'987	-21'331
Geschäftsstelle		-206'091	-213'769	7'678
Übriger Genossenschaftsaufwand		-6'890	-8'876	1'985
Geschäftsprüfungskommission		-11'497	-19'380	7'883
Revisionsstelle		-13'783	-13'463	-320
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		**4'537'400**	**5'173'737**	**-636'337**
Einlagen Amortisationsfonds	2.3	-1'491'498	-1'514'213	22'715
Einlagen Heimfallfonds	2.4	-423'330	-402'392	-20'938
Abschreibungen Mobilien		-7'653	-19'162	11'509
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		**2'614'919**	**3'237'971**	**-623'051**
Finanzaufwand		**-1'133'555**	**-1'206'195**	**72'640**
Zinsaufwand Hypotheken		-1'133'555	-1'206'195	72'640
Finanzertrag		**1'812**	**6'529**	**-4'717**
Betriebsergebnis vor Steuern		**1'483'177**	**2'038'305**	**-555'128**
Einlage Solidaritätsfonds	2.8	-69'236	-66'416	-2'820
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand	2.9	-156'482	-997'213	840'730
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag	2.9	769	2'030	-1'261
Jahresergebnis vor Steuern		**1'258'227**	**976'706**	**281'522**
Steuern		-279'133	-217'017	-62'116
Jahresergebnis		**979'095**	**759'689**	**219'406**

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 ERFOLGSRECHNUNG

		in CHF	in CHF	in CHF
2.1	**Übrige kurzfristige Forderungen**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**Abweichung**
	Verrechnungssteuerguthaben	624	2'279	-1'655
	Gegenüber Genossenschaftern	47'595	21'628	25'967
	Gegenüber Dritten	0	334	-334
	Guthaben Sozialversicherungen	13'427	0	13'427
		61'646	**24'241**	**37'405**

2.2	**Aktive Rechnungsabgrenzung**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**Abweichung**
	Vorausbezahlte Aufwendungen	30'885	55'450	-24'565
	Abgrenzung zuviel bezahlte Kapital- und Gewinnsteuern	277'409	0	277'409
	Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	1'777'024	2'375'662	-598'638
		2'085'318	**2'431'112**	**-345'794**

2.3	**Amortisationsfonds**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**Abweichung**
	Bestand am 01.01.	38'093'548	36'579'335	1'514'213
	+ Einlagen	1'491'498	1'514'213	-22'715
	Total Amortisationsfonds am 31.12.	**39'585'046**	**38'093'548**	**1'491'498**

2.4	**Heimfallfonds SILU 9 / 10 / 11 / 13**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**Abweichung**
	Bestand am 01.01.	12'561'562	12'159'170	402'392
	+ Einlagen	423'330	402'392	20'938
	Total Heimfallfonds am 31.12.	**12'984'892**	**12'561'562**	**423'330**

2.5	**Kurzfristige Verbindlichkeiten**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**Abweichung**
	Gegenüber Genossenschaftern / Mieter	725'735	677'195	48'540
	Gegenüber Sozialversicherungen	5'647	5'121	526
		731'382	**682'316**	**49'066**

2.6	**Passive Rechnungsabgrenzungen**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**Abweichung**
	Ausstehende Aufwendungen	627'686	674'285	-46'599
	Abgrenzung Kapital- und Gewinnsteuer	0	11'000	-11'000
	Arbeitgeberbeitragsreserve	270'000	270'000	0
	Aufgelaufene Akonto	1'702'671	2'383'833	-681'162
		2'600'357	**3'339'118**	**-738'761**

2.7 Hypotheken

Hypotheken	31.12.2024	31.12.2023	Abweichung
Bestand am 01.01	88'200'000	95'200'000	-7'000'000
+ Aufnahme/Übernahme	6'500'000	6'000'000	500'000
./. Amortisation	8'000'000	13'000'000	5'000'000
Total Hypotheken am 31.12.	**86'700'000**	**88'200'000**	**-1'500'000**
zum durchschnittlichen Zinssatz von	1.255	1.307	

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.

	31.12.2024	31.12.2023	Abweichung
Bestand am 01.01.	26'909'650	24'159'032	2'750'618
+ Einlagen	4'219'446	2'750'618	1'468'828
./. Entnahmen	0	0	0
Total Erneuerungsfonds am 31.12.	**31'129'096**	**26'909'650**	**4'219'446**

Solidaritätsfonds	31.12.2024	31.12.2023	Abweichung
Bestand am 01.01.	133'032	66'616	66'416
+ Einlagen	69'336	66'416	2'920
./. Entnahmen	3'600	0	-3'600
Total Solidaritätsfonds am 31.12.	**198'768**	**133'032**	**65'736**

übrige Rückstellungen	31.12.2024	31.12.2023	Abweichung
übrige Rückstellungen	47'178	20'550	26'628
	47'178	**20'550**	**26'628**

2.9 Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Erfolg

	31.12.2024	31.12.2023	Abweichung
Arbeitgeberbeitragsreserve bei Stiftung Abendrot	154'852	270'000	-115'148
Planungskosten Ersatz-/Neubau Embrach Dreispitz	0	727'213	-727'213
Diverses	1'630	0	1'630
Aufwand	**156'482**	**997'213**	**-840'731**
Diverses	769	2'030	-1'261
Ertrag	**769**	**2'030**	**-1'261**

3.1 Baurechtsverträge

Baurechtszinsen und Vertragslaufzeiten der Gebäude auf Land im Baurecht:

Liegenschaften	Laufzeit bis	1)	2026	2025	2024
SILU 9	31.12.2093		100'134	116'823	100'134
SILU 10	20.06.2067	2)	20'646	24'087	22'833
SILU 11	31.12.2093		99'684	116'298	99'684
SILU 13	30.06.2100		22'965	26'793	26'793
SILU 15	31.12.2102		42'760	7'127	0
			286'189	**291'127**	**249'443**

1) Annahme: ab 2026 Senkung Referenzzinssatz auf 1.50 %
2) Im 2025 erfolgte eine Indexanpassung

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

	31.12.2024	31.12.2023
Buchwert Liegenschaften	130'200'932	125'415'760

6. Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen inkl. einem 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 06.02.2025 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2024 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:

	2024 in CHF	2023 in CHF	2022 in CHF
Gewinnvortrag	5'662'707	4'903'018	2'668'063
Jahresergebnis	979'095	759'689	2'234'955
Bilanzgewinn	**6'641'802**	**5'662'707**	**4'903'018**
Vortrag auf neue Rechnung	**6'641'802**	**5'662'707**	**4'903'018**

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 2024 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, einzelne Detailprüfungen beim Bauprojekt “Ackerstrasse” sowie stichprobenweise die Liegenschaftsabrechnungen und 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, 24. Januar 2025

Die Geschäftsprüfungskommission der SILU:

Doris Gyr

Christoph Müller

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 (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft SILU für das am 31. Dezember 2024 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, 10. Februar 2025

BDO AG



Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.





Ackerstrasse Kloten, SILU 13

ORGANISATION
PER 31. DEZEMBER 2024

Vorstand	Grau Susanne, Präsidentin Nägeli Ralph, Vizepräsident Aebi Nicole, Mitglied Krebs Ursula, Mitglied Meier Daniel, Mitglied Petrocchi Sabrina, Mitglied Secchiano Anna, Mitglied
Geschäftsprüfungskommission	Gyr Doris Müller Christoph
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Geschäftsstelle	Brüesch Reto, Geschäftsführung Barbaresco Marilena, Finanzen, Stv. Geschäftsführung Bühler Inga, Kommunikation und Genossenschaftskultur Dubravac Marina, Lernende Kauffrau EFZ Krasniqi Dardan, Facility Management Liechti Anna, Bau & Entwicklung Mastrodomenico Andrea, Finanzen Misic Anna, Bewirtschaftung Oser Michèle, Bewirtschaftung Ouena Celina, Bewirtschaftung Steffen Jsabelle, Bewirtschaftung
Hauswartung	Al Abiad Omar, SILU 4 und 6 Brussig Anne, SILU 14 Golubovic Dejan, SILU 9 und 11 Gusmini Fabrizio, SILU 3 und 5 Lanciano Antonio, SILU 12 Marty Urban, SILU 1 und 13 Rösch Raffael, SILU 7, 8 und 10

MITGLIEDER DER GENOSSENSCHAFT

Anzahl der Genossenschaftsmitglieder
Per 31.12.2024 zählte die Baugenossenschaft SILU 933 Mitglieder.

WOHNUNGSVERZEICHNIS

STAND 31. DEZEMBER 2024

SILU Siedlungen	Anzahl Gebäude (Hauseingänge)	1	2	2½	3	3½	4	4½	5½	6	6½	WG Total	Bezug / Erwerb
SILU 1, Embrach (Dreispitz)	**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 (Törlenmatt)	**5**			**14**		**19**		**12**	**4**			**49**	10.2017
Törlenmatt 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
Weiherstrasse 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 (Ackerstrasse)	**1**			**9**		**7**						**16**	10.2024
Ackerstrasse 6	(1)												
SILU 14, Kloten (Ewiges Wegli)	**1**			**4**		**6**						**10**	03.2008
Ewiges Wegli 27	(1)												
SILU 15, Embrach (Im Chängel)													in Planung
Im Chängel													
SILU 16, Kloten (Chasern)													in Planung
Chasernweg													
Total Gebäude	**56**	**15**	**60**	**60**	**144**	**378**	**77**	**205**	**31**	**2**	**2**	**974**	
Total Hauseingänge	(98)												

SILU Gewerberäume	Anzahl Räume	Fläche in m²	Nutzung	Gewerbe Total	Bezug/Erwerb
SILU 2, Hausen am Albis (Törlenmatt)				**2**	10.2017
Gewerberaum Törlenmatt 1	**1**	**180**	**Spitex**		
Gewerberaum Törlenmatt 1	**1**	**202**	**Kita**		


SiLu