

# Geschäftsbericht 2025

Baugenossenschaft Glattal Zürich





*Die Laubengänge mit rosafarbenen Holzelementen setzen einen lebendigen Kontrast zur grünen Fassade der Siedlung Buchwiesen.  
Bild: Roland Bernath*

# Inhalt

Facts & Figures	4
Editorial	6
Rückblick	Aus dem Vorstand 8
	Übersicht Fachkommissionen 10
	Personal 13
	Organigramm 14
	Vermietung und Vermarktung 16
	Bauwesen 18
	Liegenschaftenunterhalt 21
	Fachbereich Zusammenleben 24
	In memoriam 26
	Lagebericht 28
Ausblick	30
Verzeichnis der Liegenschaften	33
Jahresrechnung nach OR	38
Impressum	51

# Facts & Figures

Der Jahresbericht und die Jahresrechnung bieten wie jedes Jahr spannende Einblicke in unsere Genossenschaft. Für das Geschäftsjahr 2025 haben wir einige Kennzahlen herausgegriffen, um Ihnen einen prägnanten Überblick zu geben. Diese Zah-

len verdeutlichen nicht nur die Vielfalt unserer Tätigkeiten, sondern auch das Engagement unserer Mitarbeitenden, die tagtäglich einen wesentlichen Beitrag zum Erfolg der BGZ leisten.

## Liegenschaften

Anzahl bewohnte Siedlungen  
**36**

Anzahl Liegenschaften  
**318**

Anzahl Wohnungen  
**2'429**

## Bauprojekte



Anzahl Projekte in

**Bau: 1**  
**Planung: 4**

## Anzahl Genosschafter/innen



Gesamtbestand per 31.12.2025  
**2'892**

## Unterhaltsprojekte



Aufgenommen: **94**  
Abgeschlossen: **22**  
In Arbeit: **72**

## Piketteinsätze der Hauswarte



Anzahl Piketteinsätze der Hauswarte 2025  
**44 Einsätze, total 166 Pikett-Std.**



### Photovoltaik



Stromerzeugung in kWh mit Photovoltaikanlagen «Solarstrom» im Jahr 2024

**1'609'536 kWh**

*ca. 25% mehr als 2025*

Entspricht Verbrauch von ca.

**760 Zweipersonen-, 635 Dreipersonen-, oder 525 Vierpersonenhaushalte**

### Wohnungswechsel



Anzahl Wohnungswechsel:

**180**

Mietverträge Externe: 66

Mietverträge Intern: 114 (u.a. Umsiedlungen)

Erstbezüge: 116 (intern & extern)

### Zinsen



AK-Verzinsung = 1.25 %

DK-Verzinsung = 1.50 %

durchschnittlicher Hypothekarzinsatz = 1.24 %

### Leerstandsquote



Leerstandsquote 2025:

**0.45 %**

(Inkl. Instandstellungen bei internem Wechsel)

# Editorial

Liebe Genossenschafterinnen  
Liebe Genossenschaffer



## Der Druck auf die Politik steigt

Wohnpolitisch darf das vergangene Jahr ohne Zweifel als äusserst herausfordernd bezeichnet werden. Nach dem deutlichen Nein zur Vorverkaufsrechtsinitiative vom 30. November 2025 und dem gleichzeitigen Ja zum Gegenvorschlag von Regierungs- und Kantonsrat ist klar: Die Bevölkerung will den gemeinnützigen Wohnungsbau rasch mit zusätzlichen finanziellen Mitteln fördern. Damit jedoch schneller neue, bezahlbare Wohnungen entstehen können, braucht es spürbare Erleichterungen bei den Rahmenbedingungen. In der Stadt wie auch in der Agglomeration fehlt es an verfügbarem und bezahlbarem Wohnraum.

Zentral sind dabei transparente Verfahren in der städtebaulichen Entwicklung und das konsequente Einhalten der gesetzlich festgelegten Fristen bei Baubewilligungsverfahren. Was es braucht sind mehr Wohnungen – nicht zusätzliche Regulierungen und Stolpersteine, die in

In der Stadt wie auch in der Agglomeration fehlt es an verfügbarem und bezahlbarem Wohnraum.

laufenden Projekten die Spielregeln rückwirkend verändern. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen steigt, und ein Blick auf die Mietzinsentwicklung der vergangenen Jahre zeigt deutlich: Der Druck auf gemeinnützigen Wohnraum wird weiter zunehmen.

Der Druck auf gemeinnützigen Wohnraum wird weiter zunehmen.

## Überarbeitung der Statuten- und «Masterplan Schwamendinger-Dreieck»

Im vergangenen Jahr haben wir zwei Projekte angestossen, die uns über einen längeren Zeitraum begleiten werden. Eines davon betrifft die Überarbeitung der geltenden Statuten, die noch aus dem Jahr 2009 stammen. Nach einer ersten vertieften Durchsicht sind wir zum Schluss gekommen, dass eine Anpassung an die heutigen Gegebenheiten notwendig ist. An der kommenden Generalversammlung informieren wir Sie über die nächsten Schritte sowie über

das geplante Vorgehen bezüglich Vernehmlassung, Abstimmung und Inkraftsetzung.

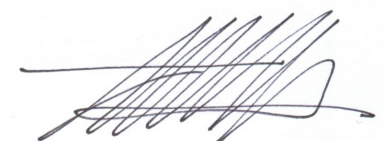
Das zweite Projekt betrifft die Überarbeitung unseres Masterplans «Schwamendinger-Dreieck» aus dem Jahr 2013. Zwei der Baufelder zwischen der Winterthurer- und der Dübendorferstrasse sind inzwischen realisiert (Schuppis I+II) beziehungsweise befinden sich im Bau- bewilligungsverfahren (Im Drüegg I+II). Die Rahmenbedingungen haben sich seither jedoch deutlich verändert: So wurde das ISOS im Jahr 2016 festgesetzt, die Gerichtspraxis mehrfach angepasst und neue gesetzliche Vorgaben eingeführt. Seit dem 1. Mai 2025 gilt in der Stadt Zürich ein neues Baumschutzgesetz und seit dem 1. November 2025 zudem ein neues kantonales Wasserschutzgesetz. Im März 2026 wurde schliesslich eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO) aufgelegt, die bereits vor ihrer definitiven Inkraftsetzung negative Vorwirkungen entfaltet.

#### **Ein herzliches Dankeschön**

Ich bedanke mich gerne bei den vielen aktiven Gruppen, die das Zusammenleben in unseren Siedlungen bunter und lebenswerter machen. Mein Dank geht auch an alle Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen, an die Geschäftsleitung und alle Mitarbeitenden für die wertschätzende Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Nun wünsche ich Ihnen beim Lesen des vorliegenden Geschäftsberichts viel Freude und freue mich auf Ihr zahlreiches Erscheinen an unserer Generalversammlung im Hallenstadion.

Herzlichst



*Thomas Lohmann*  
**Präsident**

Ich bedanke mich gerne bei den vielen aktiven Gruppen, die das Zusammenleben in unseren Siedlungen bunter und lebenswerter machen

# Rückblick

## Aus dem Vorstand

Im Berichtsjahr 2025 führte der Gesamtvorstand nebst diversen Fachkommissions- und Projektgruppensitzungen 13 ordentliche Vorstandssitzungen durch. In der Regel finden alle Sitzungen als Präsenzveranstaltungen in den Räumlichkeiten der BGZ statt. In Ausnahmefällen können sich Sitzungsteilnehmer auch per Video zuschalten lassen.

Ergänzend zu den Alltagsgeschäften beschäftigte sich der Vorstand speziell mit:

- der ausserordentlichen Generalversammlung zum Kredit Ersatzneubau Im Dreieck
- den Willkommensanlässen der Bewohnenden der Siedlung Buchwiesen I
- der Eröffnung des Überlandparks Schwamendingen
- der Vorbereitung und Durchführung der 82. Generalversammlung im Hallenstadion
- der ausserordentlichen Generalversammlung zum Kredit Büelhofstrasse, Winterthur
- den VS/GL-Workshops Statutenanpassung und Masterplan Schwamendinger-Dreieck

Der Präsident besuchte Anlässe des Regionalverbandes Zürich von wohnbaugenossenschaften schweiz (wbg) und nahm an Veranstaltungen der IG pro Zürich 12, der Spurggruppe Überlandpark und dem Quartierverein Schwamendingen teil.

Eine Delegation aus Vorstands- und Geschäftsleitungsmitgliedern besuchte das Wohnforum vom wbg Schweiz in Luzern und einzelne Vorstandsmitglieder haben an Weiterbildungsangeboten vom wbg Zürich teilgenommen.

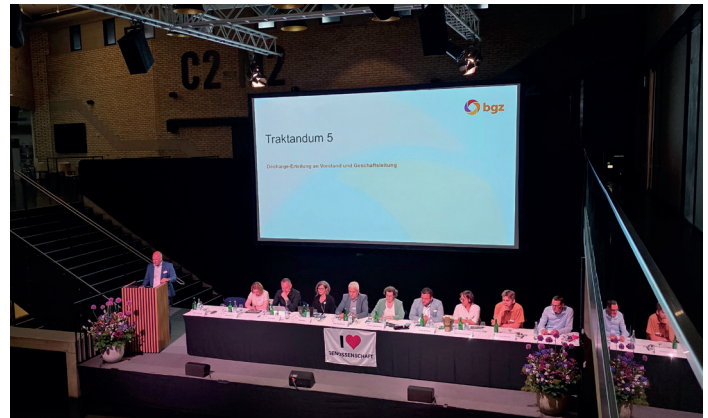
Mitglieder des Vorstandes haben zudem verschiedene interne Siedlungsveranstaltungen der aktiven Gruppen besucht.



Das Team der Hauswarte und Gärtner beim Aufbau des Zeltes für den Apéro an der ausserordentlichen Generalversammlung im Februar.



Gespannt lauschen die Genossenschaftsmitgliedern den Ausführungen des Präsidenten Thomas Lohmann zum Projekt im Drüegg an der ausserordentlichen Generalversammlung im Februar.



Die ordentliche Generalversammlung im Juni verlief reibungslos. Trotz grossartigem Sommerwetter haben sich rund 400 Personen im Foyer des Hallenstadion eingefunden.



Die ausserordentliche Generalversammlung im November stimmte dem Kauf der Siedlung Büelhof in Winterthur-Seen zu und zeigte dadurch seine Unterstützung zur Gebietserweiterung. Ein wichtiger Schritt für die Schaffung und den Erhalt von zahlbarem Wohnraum.

## Übersicht der Fachkommissionen 2025

Die Fachkommissionen sind vom Vorstand eingesetzte, dauerhaft bestehende sachverständige Gremien zur Bearbeitung definierter Fachgebiete. Ziele, Aufgaben und Kompetenzen sind in den jeweiligen Organisationsreglementen verbindlich geregelt. Die Fachkommissionen entscheiden innerhalb ihrer Kompetenzen selbstständig und bereiten darüber hinaus relevante Geschäfte und Entscheidungsgrundlagen für den Vorstand vor und unterbreiten diesem entsprechende Anträge. Die fachliche Unterstützung und Beratung der Kommissionen erfolgt durch die Geschäftsleitung sowie Mitarbeitenden der Geschäftsstelle. Entsprechend setzen sich die Fachkommissionen aus Mitgliedern des Vorstands und Vertreterinnen und Vertretern der Geschäftsstelle zusammen. Eine Übersicht über die Zusammensetzung, Aufgaben und Tätigkeiten der einzelnen Fachkommissionen im Berichtsjahr folgt nachstehend.

### Strategie

**Vorsitz** Thomas Lohmann  
**Mitglieder** Philipp Furrer  
 Marion Schrade Pasteur  
 Petra Roth

### Aufgaben

- Strategische Ziele überprüfen und bei Bedarf neue Ziele erarbeiten
- Strategische Workshops vorbereiten und durchführen

### Meilensteine 2025

- Schärfung und Klärung der Akquisitionstrategie
- Vorbereitung der Statutenrevision
- Überprüfung der Organisationsstruktur der BGZ

### Finanzen und Personal

**Vorsitz** Martin Egli  
**Mitglieder** Isabel Gebhard  
 Thomas Lohmann  
 Ximena Schaeidt

### Aufgaben

- Überprüfung Finanzierungskonzepte, Budget und Reporting
- Vorbereitung Zahlenmaterial für Jahresbericht und GV
- Überprüfung steuerlicher Aspekte und

Abschreibungspraxis

- Kontakt mit Banken, Revisionsstelle, Dachverband wbg
- Vorbereitung und Antrag der DK- und AK Zinssätze
- Erstellung und Überwachung der HR-Prozesse

### Meilensteine 2025

- Go-Live Abalmmo
- Vorbereitungen für den Abschluss der Jahresrechnung 2025
- Erarbeitung des Budgets 2026
- Verfolgung der Zins- und Inflationsentwicklung
- AHV-Revision
- Überwachung der Personalmutationen und des Personalbedarfs
- Überprüfung des Organigramms

### Bau und Unterhalt

**Vorsitz** Eva Stillhard  
**Mitglieder** Marion Schrade  
 Hans Peter Sommer  
 Lars Inderbitzin

### Aufgaben

- Definition und periodische Überarbeitung der Immobilienstrategie
- Überwachung und Umsetzung Bauleitbild
- Vorgaben für übergeordnete Bauthemen erarbeiten

**Meilensteine 2025**

- Überwachung der Preisentwicklung im Baugewerbe
- Überprüfung Prozesse, Qualitätssicherung und Kontrolle der Bauprojekte
- Überarbeitung Baustandards
- Aufgleisung Revision Bauleitbild / Masterplan unter Berücksichtigung der Entwicklung im Baubewilligungsverfahren, insb. der ISOS-Direktanwendung

**Kommunikation**

**Vorsitz** Philipp Furrer  
**Mitglieder** René Nötzli  
 Isabel Gebhard  
 Rocco Schiavano

**Aufgaben**

- Überprüfung der Einhaltung und Erneuerung des Corporate Designs und der Corporate Identity
- Überwachung Auftritte aller BGZ-Organisationen
- Überarbeitung der GV-Organisation

**Meilensteine 2025**

- Verabschiedung des überarbeiteten Kommunikationskonzepts und Evaluation für die externe Umsetzung und Implementierung
- Klärung zur Schaffung einer neuen Funktion für die interne und externe Kommunikation der BGZ

**Vermietung & Vermarktung**

**Vorsitz** Philipp Furrer  
**Mitglieder** René Nötzli  
 Petra Roth  
 Sina Wahl

**Aufgaben**

- Überprüfung von Mietvertragstypen, Richtlinien, Bestimmungen und Vermietungsreglementen
- Behandlung von Mieterbedürfnissen

**Meilensteine 2025**

- Überarbeitung sämtlicher Reglemente und Bestimmungen
- Überwachung und Steuerung der Prozesse und Datenqualität in der Vermietung
- Digitalisierung der Mieterdaten und Wiedervermietungsprozesse

**Zusammenleben**

**Vorsitz** René Fuhrmann  
**Mitglieder** Ximena Schaeidt  
 Hans Peter Sommer  
 Rocco Schiavano

**Aufgaben**

- Grundlagenerarbeitung für die Planung von Gemeinschaftsräumen und Begegnungszonen
- Verbindungsstelle zur Mitwirkungskommission

**Meilensteine 2025**

- Start Mitwirkungsprozess Siedlung Buchwiesen
- Einführung BeUnity in Seebach
- Durchführung von Quartieranlässen

## Vorstand und Revisionsstelle

### Vorstand per 31.12.2025

<b>Präsident</b>	Thomas Lohmann, Saatlenstrasse 277, 8050 Zürich
<b>Vizepräsident</b>	René Nötzli, Kirchgass 8, 8627 Grüningen
<b>Aktuarin</b>	Petra Roth, Boulevard Lilienthal 63, 8152 Glattpark
<b>Finanzdelegierte</b>	Isabel Gebhard, Riedthofstrasse 75, 8105 Regensdorf
<b>Mitglieder</b>	Ximena Schaeidt, Katzenbachstrasse 71, 8052 Zürich Marion Schrade Pasteur, Saatlenstrasse 277, 8050 Zürich Hans Peter Sommer, Kirchenfeld 56, 8052 Zürich Rocco Schiavano, Buchwiesen 50a, 8052 Zürich

**Ehrenpräsident** Albert Deubelbeiss

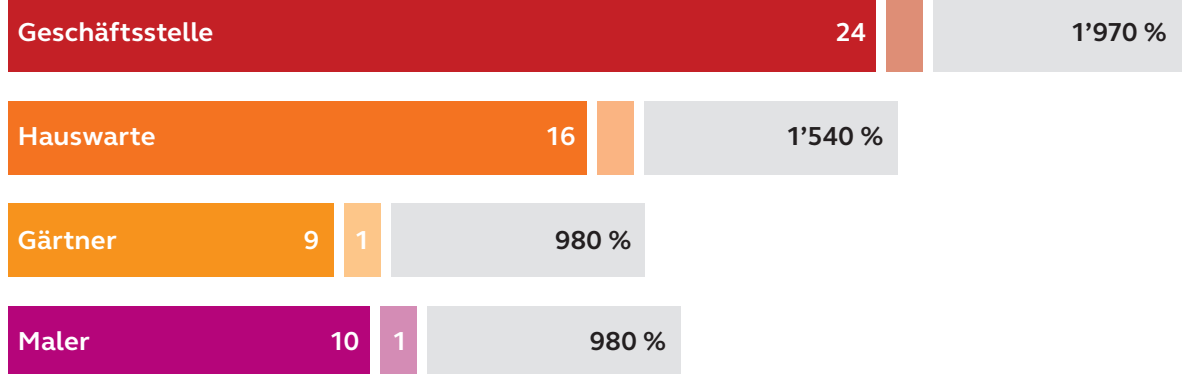
**Revisionsstelle** BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich

## Unser Team per 31. Dezember 2025

59 Mitarbeitende

2 Lernende

5'470 Stellenprocente



### Mitarbeitende auf Stundenlohnbasis

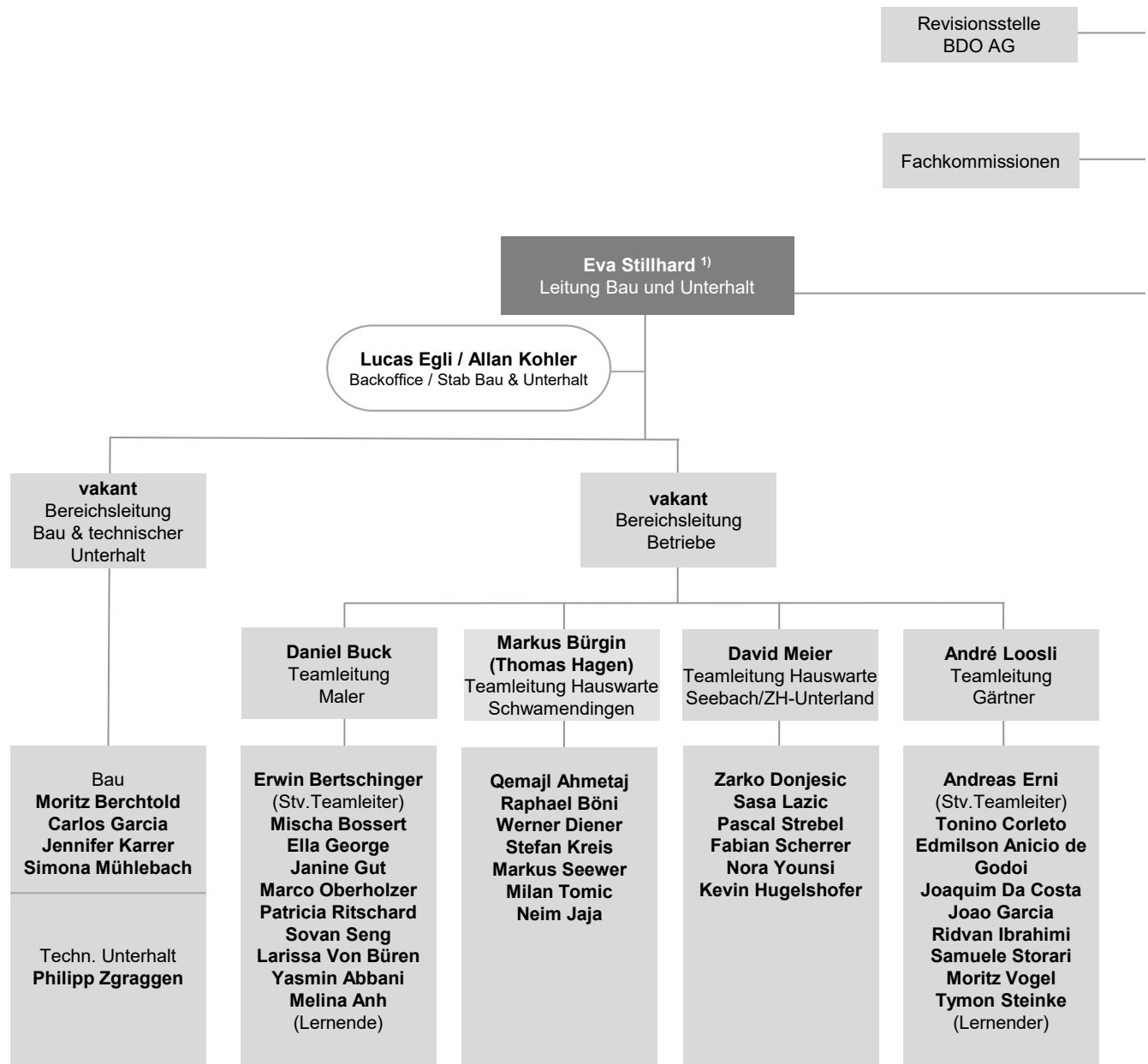
Bewirtschaftung Gemeinschaftsräume	10
Reinigung & Green-Cleaning	4

### Eintritte

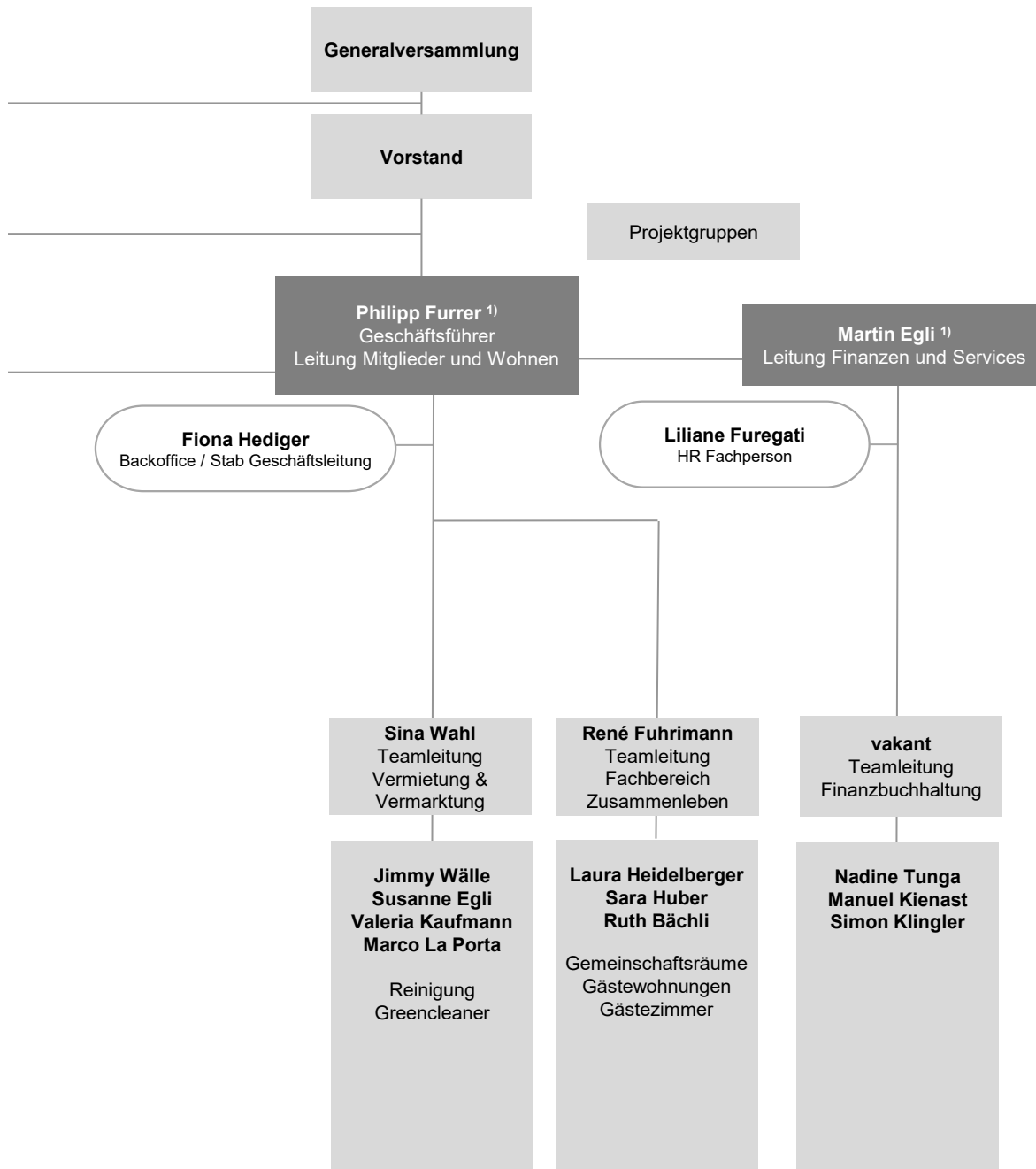
### Austritte

<b>Geschäftsstelle</b> Lucas Egli Fiona Hediger Sina Wahl	Marcel Hophan Dagmar Pereira
<b>Hauswarte</b> Markus Bürgin Kevin Hugelshofer Pascal Strebel	Franklin Ceballos Mihajlo Zivkovic
<b>Gärtner</b> Tymon Steinke (Lernender)	Luca Imfeld
<b>Maler</b> Melina Anh (Lernende)	
<b>Bewirtschaftung Gemeinschaftsräume</b> Albion Zairi	
<b>Reinigung</b> Antonio Bernardo	

## Organigramm – Mitarbeitende



1) Mitglied der Geschäftsleitung



Dezember 2025

## Vermietung und Vermarktung

Per 1. Februar 2025 konnte die Teamleitung des Bereichs Vermietung & Vermarktung neu besetzt werden. Mit dem Stellenantritt von Sina Wahl wurde eine zentrale organisatorische Funktion innerhalb der Geschäftsstelle gezielt gestärkt. Seit dem Stellenantritt bringt sie ihr fundiertes Fachwissen und wertvolle Erfahrung aktiv in die Weiterentwicklung der Vermietungs- und Vermarktungsprozesse ein. Im Fokus stehen dabei insbesondere die strukturierte Abwicklung von Neuvermietungen, die Optimierung interner Abläufe sowie eine transparente, serviceorientierte Kommunikation.

Der Ersatzneubau Buchwiesen I stellt einen bedeutenden Schritt in der Weiterentwicklung des Wohnungsbestands dar. Nach dem planmäßigen Abschluss der Bauarbeiten konnten die neu erstellten Wohnungen wie vorgesehen bezogen werden. Die Schlüsselübergaben an die neuen Mieterinnen und Mieter erfolgten gestaffelt im Zeitraum von Februar bis Mai 2025. Dank sorgfältiger Vorbereitung und enger Koordination aller Beteiligten verlief dieser Prozess reibungslos und effizient.

Zur weiteren Optimierung der internen Abläufe wurde nach dem Bezug der Wohnungen eine Mieterbefragung unter den neuen Bewohnenden der Siedlung Buchwiesen I durchgeführt. Im Fokus stand dabei der Ablauf der Neuvermietung

Unser Ziel ist es, alle Betroffenen bestmöglich zu begleiten und ihnen eine passende Lösung anzubieten.



Die Fassade der Ersatzneubausiedlung Buchwiesen I erstrahlt in schönen klaren Farben – eine gewagte Wahl die überzeugt (Bilder: Roland Bernath)

sowie die Organisation im Zusammenhang mit dem Neubau. Die Rückmeldungen fielen überwiegend positiv aus. Besonders hervorgehoben wurde der transparente Vermietungsprozess, die persönliche Betreuung sowie die strukturierte Durchführung der Wohnungsübergaben. Gleichzeitig lieferten die Rückmeldungen wertvolle Hinweise auf weitere Optimierungspotenziale. Für die BGZ ist es ein zentrales Anliegen, nicht nur qualitativ hochwertigen und zeitgemässen Wohnraum zu schaffen, sondern auch die Abläufe rund um Vermietung und Bezug laufend zu verbessern und an die Erwartungen der Mitglieder auszurichten.

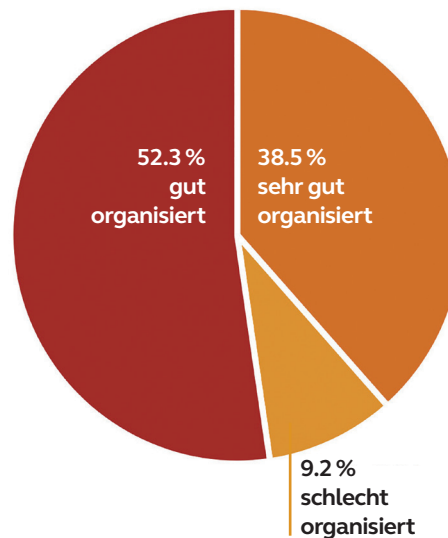
### Belegungskontrolle & Mieterdaten

Im Sommer 2025 wurde zudem eine umfassende Mieterdatenbefragung durchgeführt. Ziel dieser Erhebung war es, die aktuellen Belegungsverhältnisse in den einzelnen Wohnungen zu überprüfen und die bei uns hinterlegten Mieterdaten systematisch zu aktualisieren. Die sorgfältige Prüfung, Aufbereitung und Erfassung der Rückmeldungen erforderten entsprechende personelle Ressourcen. Dieser Aufwand wurde jedoch bewusst in Kauf genommen, da verlässliche und aktuelle Daten langfristig zu effizienteren Abläufen und einer verbesserten Servicequalität beitragen.

### Fluchtwege

Leider kam es auch im Jahr 2025 in verschiedenen Liegenschaften zu Brandereignissen. Diese Vorfälle verdeutlichen die grosse Bedeutung der konsequenten Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften. Insbesondere Treppenhäuser nehmen im Ernstfall eine zentrale Funktion als Flucht- und Rettungswege ein.

### Wie waren die Schlüsselübergaben und das Zügelfenster organisiert?



*Beispiel aus der Mieterbefragung der neuen Bewohner der Siedlung Buchwiesen I.*

Aus diesem Grund ist es zwingend erforderlich, dass Treppenhäuser jederzeit frei von Gegenständen gehalten werden. Abgestellte Möbel, Kinderwagen, Pflanzen oder andere persönliche Gegenstände können im Brandfall Fluchtwege blockieren, den Zugang für Einsatzkräfte erschweren oder zusätzliche Gefahrenquellen darstellen. Nur bei uneingeschränkter Zugänglichkeit kann eine rasche Evakuierung sowie ein wirksamer Einsatz der Rettungs- und Sicherheitskräfte gewährleistet werden.

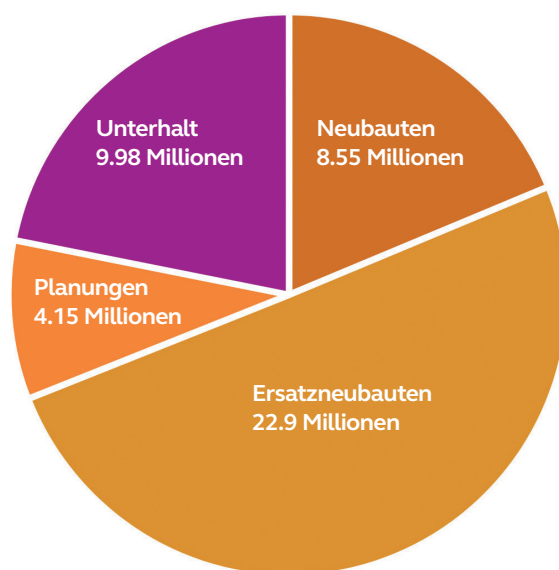
Die Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften dient dem Schutz aller Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Einsatzkräfte. Wir appellieren daher an unsere Mieterinnen und Mieter, diese Vorgaben konsequent zu beachten und mit ihrem verantwortungsvollen Verhalten aktiv zur Sicherheit in unseren Liegenschaften beizutragen. Gemeinsam tragen wir Verantwortung für ein sicheres und funktionierendes Wohnumfeld.

## Bauwesen 2025

### Bautätigkeiten

Bauen wird zunehmend komplexer. Neben stetig wachsenden technischen Anforderungen stellen – insbesondere in der Stadt Zürich – zusätzliche reglementarische Vorgaben eine Herausforderung dar.

Ein Gerichtsurteil zu einem völlig fremden Bauprojekt führte zu einer grundlegenden Änderung im Umgang der Stadt Zürich mit dem Ortsbildschutz (ISOS). Die daraus resultierenden Unsicherheiten der Ämter bei der Beurteilung von Baueingaben führten Ende 2024 und Anfang 2025 nicht nur bei der BGZ zu spürbaren Verzögerungen im Bewilligungsprozess mehrerer Projekte. Weitere Änderungen, beispielsweise in der Bauverfahrensverordnung oder im Baumschutz, führten zu zusätzlichen Verzögerungen in den ohnehin schon langen Baubewilligungsverfahren der Stadt Zürich – und damit auch bei unseren Baueingaben.

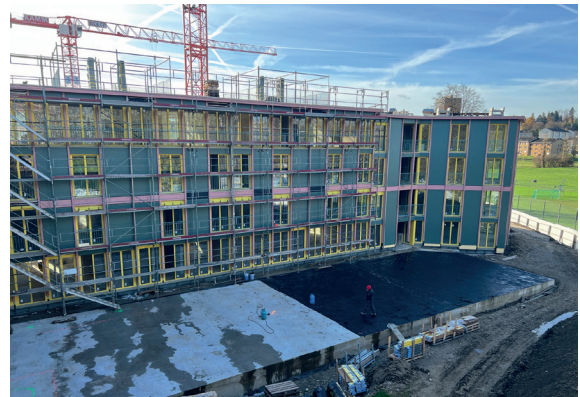


Investitionen Bau und Unterhalt 2025

## Ersatzneubauten im Bau

### Buchwiesen

Die erste Etappe des Projekts Buchwiesen konnte im Frühjahr abgeschlossen werden. Obwohl der Kostenrahmen eingehalten werden konnte, führten Verzögerungen im Bauablauf zu einer aufwendigen Mängelbehebungsphase, die teilweise mit dem Bezug zusammenfiel.



Die Etappe I der Siedlung Buchwiesen im Frühjahr 2025 kurz vor Abschluss der Bauarbeiten.

Um unsere Vertragspartner bei künftigen Abnahmen – insbesondere jedoch bei der zweiten Etappe des Projekts – noch stärker in die Pflicht zu nehmen, wurden die Qualitätssicherung sowie die Kontrollen der Bauarbeiten und Abläufe in der zweiten Etappe intensiviert. Dadurch sollen Probleme im Bauablauf und in der Ausführungsqualität frühzeitig erkannt werden, sodass rechtzeitig Korrekturmassnahmen ergriffen werden können.

In der zweiten Jahreshälfte wurden die Vorbereitungen und Bauarbeiten für die zweite Etappe aufgenommen. Im kommenden Jahr stehen vor allem Roh- und Holzbauarbeiten im Vordergrund, während die restlichen Vergaben abgeschlossen werden. Die Fertigstellung ist für die erste Jahreshälfte 2028 vorgesehen.



Die Steinplatten für die Sitzplätze der Parterrewohnungen werden verlegt.



Visualisierungen des geplanten Ersatzneubaus Neuwiesen, welcher mittels Brücken direkt an den im Jahr 2025 eröffneten Ueberlandpark angebunden sein wird.

## Ersatzneubauten in Planung

### Neuwiesen

Das Projekt Neuwiesen umfasst den Ersatzneubau von vier Gebäuden auf dem Grundstück zwischen der Luegislandstrasse und dem Überlandpark. Als städtebauliche Besonderheit werden die Gebäude durch Brücken miteinander verbunden und zudem an den Ueberlandpark angebunden, was den äusseren Charakter der Siedlung prägen wird. Innerhalb der Wohnungen zeigen die sichtbaren Stützen und Träger aus Holz die Tragstruktur der Gebäude. Die teils siebengeschossigen Gebäude nutzen die Möglichkeiten des Gestaltungsplans rund um den Ueberlandpark voll aus, sodass insgesamt 158 neue Wohnungen entstehen können.

Nach einer aussergewöhnlich langen Verfahrensdauer – inklusive einer Intervention der BGZ beim Amt für Baubewilligungen – wurde der Bauteilscheid für das Projekt im November 2025 endlich erteilt. Planerisch wurde das vergangene Jahr dazu genutzt, die Totalunternehmerausschreibung vorzubereiten und das Vergabeverfahren durchzuführen. Der Vertrag mit dem Totalunternehmer wird im Frühjahr 2026 abgeschlossen. Nach der Bereinigung aller Auflagen aus dem Bauteilscheid kann voraussichtlich im Herbst 2026 mit den Bauarbeiten begonnen werden.



Dem Baukredit für das Ersatzneubauprojekt Im Drüegg stimmte die Generalversammlung im Februar 2025 zu.

### **Schwamendinger Dreieck Baufeld B – Im Drüegg**

Nach den unvorhergesehenen Projekthindernissen in den vergangenen Jahren – etwa Abklärungen zum ISOS und die Auflage zur Freilegung des Schürgigrabens –, welche die Baueingabe wiederholt verzögerten, kamen auch in diesem Jahr weitere unvorhergesehene Auflagen und Hindernisse hinzu. Eine Änderung der Grundsätze zum Baumschutz durch Grün Stadt Zürich führte zu einer erneuten Beurteilung der bestehenden Bäume auf dem Areal.

Des Weiteren sorgt eine Einsprache gegen das benachbarte Strassenbauprojekt zu einer weiteren Unsicherheit im Projektverlauf, da die Arealerschliessung von ebendieser Strasse abhängt. Ungehindert durch diese externen Einflussfaktoren konnte im Laufe des Jahres eine umfassende Kostenoptimierung durchgeführt und die Baukosten – trotz anhaltender Bauteuerung – eingehalten werden. Ende des Jahres wurde dann die Baueingabe eingereicht, die dem ersten Anschein nach, bereits einen vielversprechenden Verlauf nimmt.

### **Neuwiesen Ost**

Der Gestaltungsplan Überlandpark, der mit der Erstellung der Autobahneinhausung Schwamendingen in Kraft getreten ist, ermöglicht den angrenzenden Grundeigentümern eine viel höhere Ausnutzung der Grundstücke, sofern sie diese als Gesamtüberbauungen in den vorgegebenen Baufeldern bebauen. Die BGZ teilt sich zusammen mit der Baugenossenschaft Luegisland ein solches Baufeld. Um die Vorteile des Gestaltungsplans ausnutzen zu können, wird das Projekt Neuwie-

sen Ost in enger Zusammenarbeit mit unseren Nachbarn, der Baugenossenschaft Luegisland entwickelt.

Nach einem Unterbruch in der Projektentwicklung im Jahr 2024 wurde das Projekt in der zweiten Jahreshälfte wieder aufgenommen. Auf Basis der bisherigen Studien wurden in mehreren Workshops zusammen mit der BGL die genauen Anforderungen und Vorstellungen an das Projekt, den Planungsprozess und die Zusammenarbeit erarbeitet.

Diese Ergebnisse dienen dann als Grundlage für die Vorbereitung des Projektwettbewerbs im neuen Jahr.

### **2- und 5-Jahresgarantieabnahmen**

Im Rahmen unserer Qualitätssicherung verpflichten wir uns, zentrale Mängelrisiken frühzeitig zu erkennen und zu beheben. Dazu gehören umfassende Abnahmen zwei bzw. fünf Jahre nach Fertigstellung eines Bauvorhabens oder einer grösseren baulichen Massnahme.

In diesen Abnahmen werden wesentliche Mängel systematisch geprüft, festgestellte Mängel dokumentiert, priorisiert und durch den Unternehmer behoben. Die Kosten der Mängelbehebung fallen gemäss vertraglicher Regelung in den Verantwortungsbereich der Unternehmer, so dass die BGZ und damit auch die Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen nicht finanziell belastet werden. Die Siedlungen Schuppis II und Riedacker wurden beide 2023 vollendet und im Jahr 2025 wurden termingemäss die 2-Jahresgarantieabnahmen und Mängelbehebungen durchgeführt.

Für die Sanierung in der Siedlung Altwiesen stand 2025 die 5-Jahresgarantieabnahme an.



Der Weiterbildungstag bot dem Malerteam den Raum, innovative Techniken und Produkte praktisch anzuwenden

## Liegenschaftsunterhalt 2025

Die BGZ wächst, und damit nehmen auch die Aufgabenbereiche, die Anzahl der Wohnungen sowie die vom Liegenschaftsunterhalt betreute Gesamtsiedlungsfläche zu.

Die vor zwei Jahren erfolgte Aufspaltung der Hauswarte in zwei Teams hat sich eingespielt und gut bewährt. Die Nachfolge des Teamleiters der Hauswarte Schwamendingen, der im Januar 2026 in Pension geht, hat die Stelle bereits im Oktober 2025 angetreten, um eine reibungslose Übergabe sicherzustellen. Auch die Projekte im technischen Unterhalt nehmen stetig zu, weshalb im Jahr 2024 die Stelle des Projektleiters Unterhalt geschaffen wurde. Dieser Bereich soll im Jahr 2026 weiter verstärkt werden, um alle Projekte innerhalb nützlicher Frist umsetzen zu können.



Im Innenhof der Siedlung Wriighthouse im Glattpark erhielten die verwitterten Sitzbänke einen neuen Anstrich und die Sträucher wurden fachgerecht zurückgeschnitten.



*Das Gärtnerteam begutachtet im Turnus die Gesundheit der Bäume in den verschiedenen Siedlungen.*

Im ersten Quartal 2025 beschäftigte das Unterhaltsteam vor allem die erste Etappe der Siedlung Buchwiesen, welche bezogen und dem Betrieb übergeben wurde. Die Anfangsphasen einer neuen Liegenschaft sind sehr anspruchsvoll und fordernd – insbesondere für die Hauswartung.

Die Siedlung ist zwar bewohnt, es gibt jedoch noch Baumängel abzarbeiten und «Kinderkrankheiten» zu erkennen und beheben, so dass die Siedlung von einer Baustelle in ein bewohntes Gebiet überführt werden kann. Auch dem Malerteam bescheren Neu-bezüge jeweils eine Menge Arbeit, müssen doch die durch Umsiedlungen freigewordenen Wohnungen alle vor Neubezug gestrichen werden.

Auch Zukäufe und deren Vorbereitungen, wie die Liegenschaft an der Überlandstrasse und die Siedlung in Winterthur-Seen, resultieren in Mehraufwand

für den Unterhalt. Eine Siedlungsdokumentation muss erstellt werden, die Siedlung und die haustechnischen Anlagen geprüft und allfällige Sanierungs-/ Renovations-Massnahmen eingeleitet werden. Leider kam es auch im Jahr 2025 zu mehreren Bränden in den Siedlungen der BGZ. Brände haben immer langwierige Sanierungen zur Folge, welche das Hauswartteam und auch den Projektleiter Unterhalt monatelang auf Trab halten.

Auch in den Aussenräumen der Siedlungen geschieht laufend einiges. Das Team der Gärtner pflanzte im Jahr 2025 rund vierzehn Bäume und vier Grosssträucher, zudem konnten weitere Massnahmen für die Biodiversität umgesetzt werden. An der Winterthurerstrasse wurde eine Wildhecke angelegt, die unseren Singvögeln in etwa 2–3 Jahren eine Zuflucht vor Fressfeinden bieten und ihnen später auch das Brüten erleichtern soll.

Für Spielplätze muss in der Regel ein Baugesuch eingereicht werden, weshalb es oft lange dauert, bis das Projekt von der Planung bis zur tatsächlichen Inbetriebnahme abgeschlossen ist. Ende 2024 konnte für den Spielplatz und Velounterstand in Stadel endlich die Baufreigabe erzielt werden. Die Arbeiten konnten daraufhin 2025 abgeschlossen werden.

Auch in Sachen Arbeitssicherheit hat die BGZ Fahrt aufgenommen. Um die Betriebssicherheit auf den neuesten Stand zu bringen und ein koordiniertes Sicherheitskonzept über die ganze BGZ zu erarbeiten, wurde 2025 eine Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Verein für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz gestartet. Innerhalb der nächsten drei Jahre soll der Bereich Arbeitssicherheit ausgebaut und systematisiert werden.

### Unterhaltsprojekte

Auch 2025 war für die Projektleitung Unterhaltsprojekte ein geschäftiges Jahr.

Von den 94 Unterhaltsprojekten konnten 22 im Jahr 2025 abgeschlossen werden, 72 sind Ende Jahr noch in Arbeit oder pendent. Übers Jahr kommen jeweils viele neue Projekte hinzu, im Laufe des Jahres waren dies rund 63 kleinere und grössere Projekte, die oft auch die Haustechnikanlagen betreffen.

Für mehrere Liegenschaften sind energetische Betriebsoptimierungen aufgenommen oder weitergeführt worden. Bei diesen Betriebsoptimierungen wird die Siedlung durch externe Fachspezialisten über mehrere Monate analysiert. Anschliessend kann ein Massnahmenpaket definiert werden, das den Energieverbrauch langfristig deutlich senkt und Kosten einspart, ohne den Komfort zu reduzieren. Die Massnahmen werden Schritt für Schritt umgesetzt weshalb die energetische Betriebsoptimierung einer Liegenschaft bis zu zwei Jahre in Anspruch nehmen kann. Im Jahr 2025 konnte in den Siedlungen Buchwiesen und Schuppis II mit den Betriebsoptimierungen begonnen werden. Bei der Siedlung Riedacker wird die im Jahr 2024 begonnene Betriebsoptimierung fortgesetzt.

In mehreren Siedlungen wurde zudem die Allgemeinbeleuchtung von Fluoreszenzleuchten auf moderne LED-Technik umgestellt. Diese Umrüstung entspricht den aktuellen Normen und erhöht die Energieeffizienz deutlich. Durch den geringeren Stromverbrauch der LEDs verringert sich der Energiebedarf in den Allgemeinräumen, was sowohl Kosten spart als auch zu einer nachhaltigeren Umweltbilanz beiträgt. Ausserdem profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von einer besseren Lichtqualität, längeren Wartungsintervallen und einer geringeren Wärmeentwicklung.

Die im 2024 geplante Sockelsanierung im Wright-house konnte im Jahr 2025 ausgeführt und abgeschlossen werden. Mit dieser Massnahme kann der Zeitpunkt für die Sanierung der gesamten Fassade hinausgezögert werden.

In verschiedenen Häusern wurden amtliche Sicherheitskontrollen (SiNa) durchgeführt. Bei diesen periodischen Kontrollen werden teilweise Beanstandungen und Empfehlungen ausgesprochen. Diese gesetzlich vorgeschriebenen Ausbesserungsarbeiten setzt die BGZ selbstverständlich umgehend um. Auch Empfehlungen aus den Berichten werden nach Möglichkeit umgesetzt. Ziel ist es, sicherzustellen, dass die Liegenschaften auch künftig den Qualitätsansprüchen sowie den geltenden Normen entsprechen und damit der langfristige Werterhalt gewährleistet wird.



*Wohnungsbrände verursachen in der Regel erhebliche Sachschäden und erfordern oft umfangreiche und langwierige Sanierungsarbeiten.*

## Fachbereich Zusammenleben

### Personal und Organisation 2025

Der Fachbereich Zusammenleben war im Jahr 2025 personell und organisatorisch stark gefordert. Zu Beginn des Jahres konnte das Stellenpensum um zehn Stellenprozente erhöht werden. Diese Aufstockung dient der langfristigen Förderung des Zusammenlebens im Quartier Glasi Bülach und wird teilweise von der Logis Suisse mitfinanziert. Die BGZ und die Logis Suisse begleiten seit dem Bezug der Glasi gemeinsam den Aufbau sozialer Strukturen. Nach Abschluss des Mitwirkungsprozesses gehört auch die weitere Begleitung der Aktiven Gruppe (Glasi Community) zu den Aufgaben des Fachbereichs.

Im weiteren Jahresverlauf kam es zu längeren krankheitsbedingten Ausfällen innerhalb des Teams. Aufgaben mussten intern aufgefangen, teilweise extern vergeben oder zeitlich verschoben werden. Trotz dieser schwierigen Situation konnten zentrale Prozesse, wie der Start des Mitwirkungsprozesses in der neuen Siedlung Buchwiesen I, weitergeführt werden.

### Seebach

Für die Neumieter der Siedlung Buchwiesen I fanden zwischen Januar und Februar vier Willkommensanlässe an zwei Samstagen statt. Ziel war es, die Nachbarschaft früh miteinander zu vernetzen. An diesen Anlässen wurde auch die Nachbarschafts-App «beUnity» vorgestellt und gemeinsam eingerichtet. Rund drei Wochen nach den Wohnungsübergaben fanden Informationsanlässe statt. Informiert wurde vorwiegend über die Funktionsweise der Haushaltgeräte, die Hausordnung und über die diversen Angebote zur Förderung des Zusammenlebens.

Der Anstoss für den Mitwirkungsprozess wurde im Rahmen eines Themennachmittags Ende November gegeben. Dabei bildeten sich mehrere Arbeitsgruppen, unter anderem für ein Sied-

lungsfest, einen Brunch, ein Public Viewing und einen Flohmarkt. Weitere Ideen zur Nutzung der Blackbox-Räume wurden ebenfalls diskutiert. Dabei wurde festgelegt, dass einer der Räume als gemütlicher Treffpunkt für die Nachbarschaft dienen soll. Zudem wurde mit der Planung des Gemeinschaftsgartens begonnen.

Im Sommer 2025 erfolgte die Einführung der Nachbarschafts-App «beUnity» in Seebach. Die Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen wurden mittels Informationsmaterialien, QR-Codes und einem offiziellen Schreiben der BGZ über die App «beUnity» informiert. Die Siedlung Buchwiesen diente dabei als Pilotprojekt, da «BeUnity» dort bereits vor dem Bezug eingeführt wurde und sich schnell als wichtiges Kommunikationsmittel etabliert hat.

Mit einem grossen Strassenfest wurde am 28. Juni 2025 die neu umgestaltete Begegnungszone an der Katzenbachstrasse eingeweiht. Am Fest wurden in Zusammenarbeit mit Fussverkehr Schweiz Ideen zur Nutzung der Begegnungszone gesammelt und am 22. November 2025 in einem Workshop mit der Bewohnerschaft weiterentwickelt.

### Schwamendingen

In Schwamendingen lag der Schwerpunkt 2025 auf der Begleitung von neueren Siedlungen und der Unterstützung von selbstorganisierten Nachbarschaftsangeboten. In der Siedlung Schuppis wurde in Zusammenarbeit mit den Bewohnenden ein Fitnessraum (FitTreff) eröffnet. Der von einer Gruppe Bewohnenden selbst betriebene Fitnessraum erfreut sich grosser Beliebtheit und wird bereits dreissig Mal pro Woche benutzt.

In der Siedlung Riedacker überlegten sich die Bewohnenden bei einem Siedlungsrundgang gemeinsam mit dem Fachbereich Zusammenleben, wie einzelne Flächen ergänzt werden könnten, zum Beispiel mit einer Feuerstelle oder einem Tischtennistisch.

In der Siedlung Saatlen stand 2025 die Nutzung des im Vorjahr erneuerten Spielplatzes im Vordergrund.

### Glasi Bülach

In der Glasi Bülach unterstützte der Fachbereich die Glasi Community bei der Organisation von Quartieranlässen, darunter das Herbstfest vom 25. Oktober 2025 sowie erstmals ein Kerzenziehen, welches auf grosses Interesse stiess.

Am 13. September 2025 wurde zudem eine neue Spielwiese eröffnet. Sie entlastet die stark genutzten Aussenräume und hilft, Nutzungskonflikte zu reduzieren.

### Anliegen & Ideen / Mitwirkungskommission

Im Jahr 2025 wurde die Mitwirkungskommission, bestehend aus zwei Vorstandsmitgliedern und drei Vertretungen der Bewohnerschaft, neu gewählt. Neben den zwei Vorstandsvertretern wurden Theodora Tzokas (Schwamendingen), Kristijan Moser (Kanton Zürich) und Lea Zürcher (Seebach) für die nächsten drei Jahre in die Kommission gewählt.

Die Mitwirkungskommission prüft alle Anträge die über das Formular «Anliegen & Ideen» auf der Website eingehen. Im Jahr 2025 gingen sechs Anträge ein, die in drei Sitzungen von der Kommission begutachtet wurden. Dabei wurden fünf Anliegen bewilligt und eines unter Vorbehalt unterstützt. Insgesamt wurden Beiträge in der Höhe von CHF 9'200.– aus dem Mitwirkungsfonds gesprochen. Bis Ende Jahr wurden davon CHF

4'808.90 abgerechnet. Weitere Projekte werden im Jahr 2026 abgeschlossen.

### Beiträge zur Bau- und Arealentwicklung 2025

Auch im Jahr 2025 konnte sich der Fachbereich Zusammenleben in die Bau- und Arealentwicklung der Ersatzneubausiedlungen Buchwiesen II, Neuwiesen sowie Im Drüegg einbringen. Damit werden wichtige Voraussetzungen für gemeinschaftlich nutzbare Räume und Aussenbereiche geschaffen.



*Das schöne Sommerwetter lockte zahlreiche Anwohner an das Strassenfest zur Eröffnung der Begegnungszone in der Katzenbachstrasse.*



*Mit dem selbstorganisierten FitTreff konnte eine Idee aus der Nachbarschaft erfolgreich umgesetzt werden.*

## In memoriam

### Im Jahr 2025 sind folgende Mieterinnen und Mieter verstorben:

Ableggen Rudolf	Grosswiesenstrasse 82
Bärlocher Erna	Überlandstrasse 343
Brupbacher Erwin	Unterfeldstrasse 43
Duran Erna	Dübendorfstrasse 31
Eberhard Brigitte	Kirchenfeld 87
Froidevaux Seraphina Lana	Hertensteinstrasse 41
Gilli Albert	Glattwiesenstrasse 213
Giro Amelia	Roswiesenstrasse 32
Göldi Adelheid	Luchwiesenstrasse 33
Göldi Andreas	Luchwiesenstrasse 33
Homberger Hanny	Katzenbachstrasse 90
Jäger Hildegard	Altwiesenstrasse 64
Karapetsas Ioannis	Winterthurerstrasse 550
Lupsic Dorde	Winterthurerstrasse 552
Malgeroli Rita	Altwiesenstrasse 60
Marinkovic Milorad	Winterthurerstrasse 638
Müller Herbert	Katzenbachstrasse 60
Nibbia Max	Saatlenstrasse 277
Paradiso-Thürig Annemarie	Unterfeldstrasse 49
Plörer Björn	Luchwiesenstrasse 31
Rüttener Marcel	Altwiesenstrasse 67
Strähl Roger	Kirchenfeld 46
Suter Abravi Edem	Roswiesenstrasse 32
Umiker Gertrud	Dübendorfstrasse 61
Wydler René	Altwiesenstrasse 30
Zurbriggen Johann	Zürcherstrasse 27e

Den Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.



## Lagebericht 2025

### Allgemein

Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von wichtigen Meilensteinen in der Weiterentwicklung der BGZ. Mit dem Bezug der ersten Etappe der Siedlung Buchwiesen sowie dem Erwerb einer zusätzlichen Liegenschaft konnte der Wohnungsbestand deutlich erweitert werden.

Der bauliche und technische Unterhalt blieb auch im Berichtsjahr intensiv. Parallel zur Zunahme des Wohnungsbestands wurde der Personalbestand weiter erhöht, um den laufenden Betrieb sowie die steigenden Anforderungen in Bewirtschaftung, Unterhalt und Verwaltung zuverlässig sicherzustellen. Damit konnte die operative Leistungsfähigkeit der BGZ jederzeit gewährleistet werden.

### Geschäftsverlauf

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden Investitionen über insgesamt CHF 46.2 Mio. Franken getätigt, welche grösstenteils mit Fremdkapital finanziert wurden. Dadurch stiegen die Hypothekenschulden auf CHF 550.2 Mio. Franken an. Die Darlehenskasse verzeichnete trotz einer attraktiven Verzinsung von 1.5% einen Abfluss von rund CHF 1.8 Mio. Franken. Die insgesamt angestiegenen Finanzierungskosten konnten jedoch durch höhere Mietzinserträge sowie der Umstellung von der degressiven auf die lineare Abschreibungspraxis kompensiert werden. Diese Änderung ist für unseren Immobilienbestand nicht nur wirtschaftlich sinnvoller, sondern hat auch einen massgebenden Einfluss auf den Ausweis eines Jahresgewinns vor Steuern von rund CHF 1.4 Mio.. Die Staats- und Bundessteuern sind bis und mit 2023 definitiv veranlagt.

### Durchführung einer Risikobeurteilung

Im Rahmen eines kontinuierlichen Prozesses identifiziert und bewertet die Fachkommission Finanzen und Personal potenzielle Risiken. Notwendige Massnahmen werden regelmässig in einem Risikobericht zusammengefasst. Dieser wird im Jahr 2026 aktualisiert. Aktuell bestehen keine wesentlichen Bedrohungen für die Geschäftstätigkeit.

### Durchführung eines internen Kontrollsystems (IKS)

Die vorgesehenen internen Prüfmechanismen wurden planmässig durchgeführt. Dabei wurden keine gravierenden Abweichungen oder notwendigen Korrekturen festgestellt.

Die generellen IT-Kontrollen im Zusammenhang mit dem ERP-System wurden im Berichtsjahr nicht abschliessend beurteilt, da aufgrund der Einführung von Abalmmo wesentliche IT-Prozesse während des gesamten Geschäftsjahres weiterentwickelt wurden.

Die daraus resultierenden Risiken wurden im Rahmen projektbegleitender Kontrollen sowie durch verstärkte manuelle Abstimmungs- und Plausibilitätsprüfungen kompensiert. Eine systematische Prüfung der generellen IT-Kontrollen ist für das folgende Geschäftsjahr vorgesehen.

Der bauliche und technische Unterhalt blieb auch im Berichtsjahr intensiv.

### Vermietungssituation

Mit dem Erstbezug der ersten Etappe Buchwiesen sowie der Integration der neu erworbenen Liegenschaft erhöhte sich die Anzahl der vermieteten Wohneinheiten weiter. Gleichzeitig verringerte sich der Bestand durch den Wegfall der Reiheneinfamilienhäuser im Rahmen der zweiten Etappe Buchwiesen. Insgesamt resultierte daraus dennoch ein deutlicher Nettozuwachs.

Die Ersatzneubauten führten weiterhin zu zahlreichen internen Wohnungswechseln. Dank sorgfältiger Planung und enger Koordination konnte allen betroffenen Genossenschaftsmitgliedern interne Ersatzwohnungen angeboten werden. Der Leerstand blieb insgesamt auf einem äusserst tiefen Niveau, was die anhaltend hohe Nachfrage nach dem Wohnraum der BGZ widerspiegelt.

### Neubauten, Ersatzneubauten und Sanierungen

Die zweite Etappe der Siedlung Buchwiesen befindet sich in der Umsetzung. Parallel dazu wurden die Planungsarbeiten für die Projekte «Neuwiesen» und «Im Drüegg» konsequent weitergeführt. Trotz anspruchsvoller und teilweise langwieriger Baubewilligungsverfahren bleibt die BGZ zuversichtlich, diese Projekte in naher Zeit realisieren und die nächsten Bauphasen starten zu können.

Um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden, wurden die personellen Ressourcen in den Bereichen Bau und Unterhalt gezielt ausgebaut. Die entsprechenden Teams konnten vollständig besetzt werden. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, um laufende und künftige Bau- und Sanierungsprojekte weiterhin mit hoher Qualität und einem Fokus auf nachhaltige Lösungen umzusetzen.

Anfang 2026 wurde der Kauf der Siedlung in Winterthur definitiv abgeschlossen.

### Aussergewöhnliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine aussergewöhnlichen Vorkommnisse bekannt, die sich wesentlich auf die Jahresrechnung auswirken würden.

### Zukunftsaussichten

Obwohl das Zinsniveau im Jahr 2025 leicht rückläufig war, stieg der Zinsaufwand aufgrund des höheren Fremdkapitalbedarfs an. Die Baukosten haben sich auf höherem Niveau stabilisiert. Angesichts zunehmender regulatorischer Anforderungen bleiben sie jedoch weiterhin im Fokus, um auch künftig kostengünstigen Wohnraum realisieren zu können.

Anfang 2026 wurde der Kauf der Siedlung in Winterthur definitiv abgeschlossen. Die operative Bewirtschaftung wird Mitte des Jahres 2026 übernommen. Die solide Substanz der Genossenschaft ermöglicht es, sowohl Neubauprojekte als auch Zukäufe langfristig und verantwortungsvoll zu finanzieren.

Neben den bewährten Bankpartnern konnte die BGZ auch neue Finanzierungspartner gewinnen. Ergänzend dazu leisten Fördergelder des gemeinnützigen Wohnungsbaus einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung. Die finanzielle Situation wird laufend überprüft, um auch künftig ausreichend Handlungsspielraum für Investitionen und eine nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft sicherzustellen.

# Ausblick

## **Anhaltender Druck auf den Wohnungsmarkt**

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bleibt ungebrochen hoch und betrifft längst nicht mehr nur urbane Zentren. Auch in der Agglomeration und darüber hinaus ist eine deutliche Nachfrage spürbar. Für die BGZ zeigt sich diese Entwicklung in der konstant hohen Anzahl von Wohnungsanfragen. Die Schaffung zusätzlichen gemeinnützigen Wohnraums bleibt daher eine zentrale Aufgabe unserer Genossenschaft.

## **Weiterentwicklung des Wohnungsbestands**

Ersatzneubauten ermöglichen es uns, den bestehenden Wohnraum zeitgemäss zu erneuern und punktuell zu erweitern. Um unserer Verantwortung im gemeinnützigen Wohnungsbau langfristig gerecht zu werden, verfolgen wir jedoch ergänzend eine aktive Akquisitionsstrategie. Laufend prüfen wir den Markt nach passenden Liegenschaften und Grundstücken. Entscheidend sind dabei nicht nur wirtschaftliche Faktoren, sondern auch die langfristige Perspektive eines Standorts sowie dessen Vereinbarkeit mit den Werten und Zielen der BGZ.

Im vergangenen Jahr konnten wir diese Strategie erfolgreich umsetzen. Mit dem Erwerb eines Mehrfamilienhauses in Schwamendingen sowie einer grösseren Siedlung in Winterthur-Seen wurde der Wohnungsbestand substanziell erweitert. Diese Investitionen stärken die BGZ nachhaltig und schaffen zusätzlichen Spielraum für die zukünftige Entwicklung.

## **Wachstum erfordert Anpassung**

Das kontinuierliche Wachstum der Genossenschaft wirkt sich auch auf die Organisation aus. Die Zahl der Mitarbeitenden ist deutlich gestiegen, wodurch sich neue Anforderungen an Strukturen, Prozesse und Führungsaufgaben ergeben. Bestehende Abläufe werden überprüft

und weiterentwickelt, Verantwortlichkeiten klarer gefasst und die technische Infrastruktur schrittweise modernisiert. Gleichzeitig stellt der Fachkräftemangel eine zusätzliche Herausforderung dar, die eine vorausschauende Personalplanung erfordert.

Bestehende Abläufe werden überprüft und weiterentwickelt, Verantwortlichkeiten klarer gefasst und die technische Infrastruktur schrittweise modernisiert.

Diese Transformationsprozesse erfolgen parallel zum laufenden Betrieb und benötigen sowohl interne Ressourcen als auch gezielt eingesetzte externe Unterstützung. Unser Anspruch ist es, Veränderungen umsichtig, effizient und mit Augenmass umzusetzen.

## **Digitalisierung und Kommunikation**

Ein zentrales Anliegen bleibt die transparente Information unserer Genossenschaftsmitglieder. Dort, wo Anpassungen spürbar sind oder neue Möglichkeiten entstehen, informieren wir aktiv. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Weiterentwicklung digitaler Angebote. Die Überarbeitung des Webauftritts und des visuellen Erscheinungsbildes wird in naher Zukunft ein sichtbarer Teil dieses Prozesses sein. Gerne stellen wir Ihnen diese Neuerungen in nächster Zeit vor. Ziel ist es, Informationen künftig noch zugänglicher, übersichtlicher und zeitgemässer bereitzustellen.

Der Austausch mit relevanten Akteuren bleibt dabei ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit.

#### **Arbeits- und Führungskultur im Fokus**

Mit der wachsenden Organisation gewinnt die bewusste Pflege der Unternehmenskultur weiter an Bedeutung. Die BGZ versteht sich als Arbeitgeberin, die auf Vertrauen, Wertschätzung und Zusammenarbeit auf Augenhöhe setzt. Um diese Haltung zu stärken, wurden gezielte Massnahmen für das Führungsteam umgesetzt. Trotz der zunehmenden Grösse bleibt die BGZ ein persönliches und überschaubares KMU. Die Zufriedenheit der Mitarbeitenden sowie ihre fachliche und persönliche Weiterentwicklung sind wesentliche Grundlagen für unseren langfristigen Erfolg.

Die BGZ versteht sich als Arbeitgeberin, die auf Vertrauen, Wertschätzung und Zusammenarbeit auf Augenhöhe setzt.

#### **Anspruchsvolles Umfeld – klare Haltung**

Die Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau bleiben herausfordernd. Lange Bewilligungsverfahren, komplexe Förderinstrumente, steigende Baukosten und regulatorische Vorgaben erfordern Geduld, Fachwissen und einen intensiven Dialog mit Behörden und Partnern. Gleichzeitig eröffnen diese Bedingungen auch Chancen, neue Wege zu gehen und nachhaltige Lösungen zu entwickeln. Die BGZ begegnet diesen Herausforderungen mit einer langfristigen Perspektive, sorgfältigen Investitionsentscheidungen und dem klaren Willen zur Zusammenarbeit. Der Austausch mit relevanten Akteuren bleibt dabei ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit.

#### **Verlässlichkeit und Zukunftsorientierung**

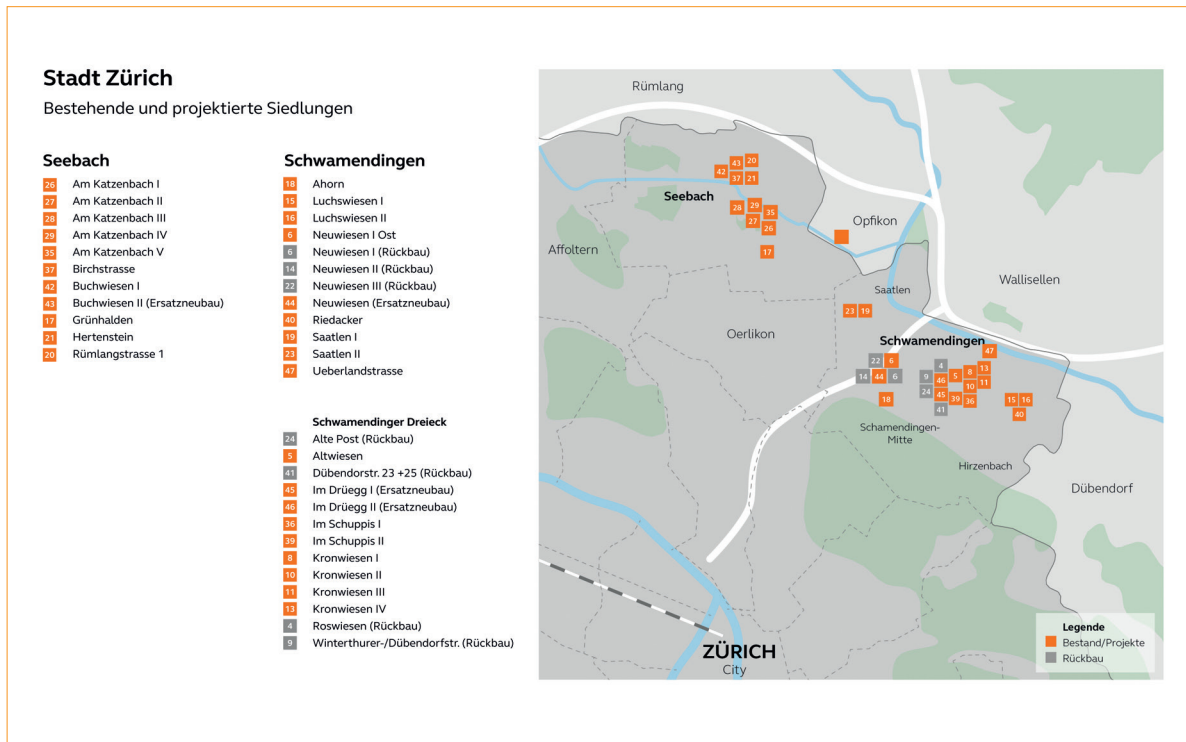
Im Zentrum unseres Handelns stehen weiterhin die Bedürfnisse unserer Genossenschaftsmitglieder. Unser Ziel ist es, stabile Rahmenbedingungen, einen verlässlichen Service und eine hohe Wohn- und Lebensqualität in unseren Siedlungen sicherzustellen. Gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden und dem Vorstand setzen wir uns dafür ein, die BGZ auch in Zukunft verantwortungsvoll, nachhaltig und zukunftsgerichtet weiterzuentwickeln.



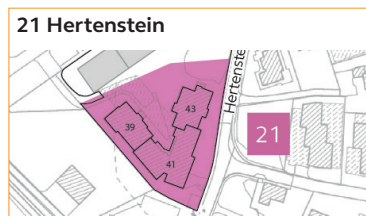
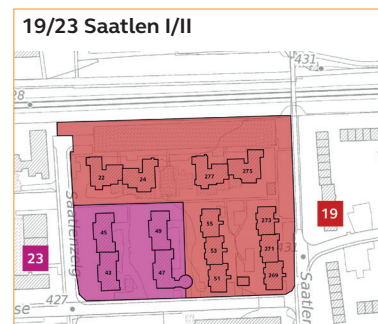
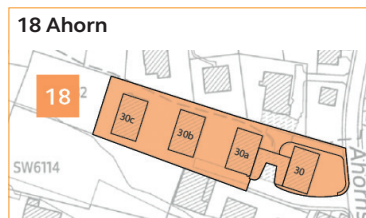
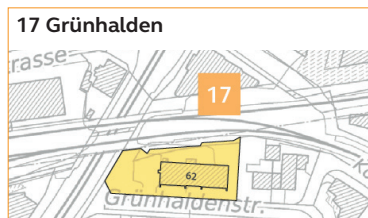
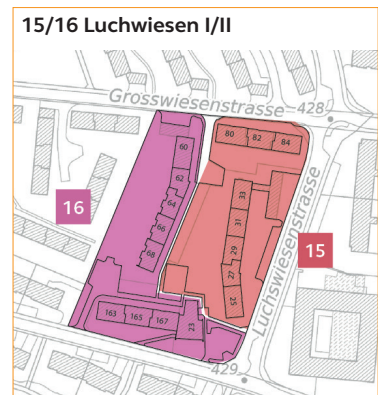
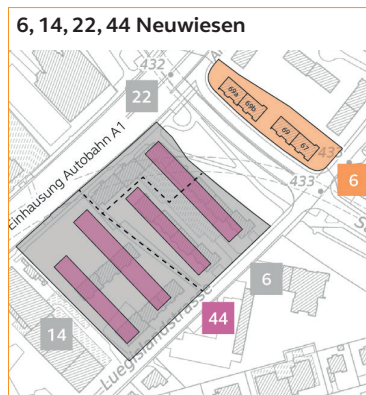
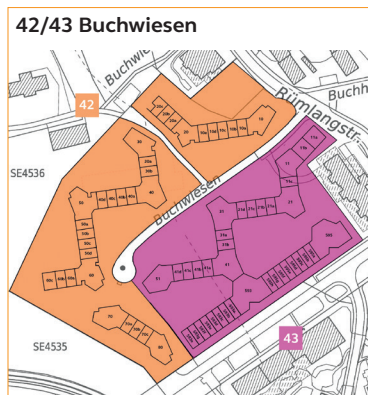
*Das Mehrfamilienhaus an der Ueberlandstrasse 343 konnte im November 2025 von der BGZ übernommen werden. Die 4.5 Zimmer-Wohnung im Attikageschoss besticht mit einer grosszügigen Terrasse und einer modernen Küche.*

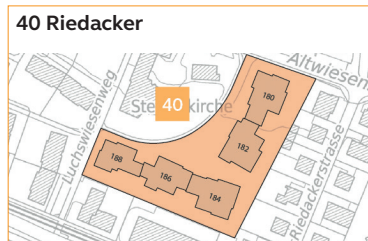
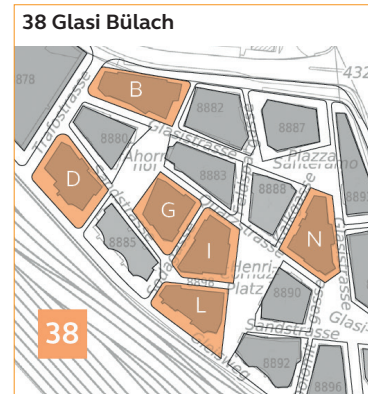
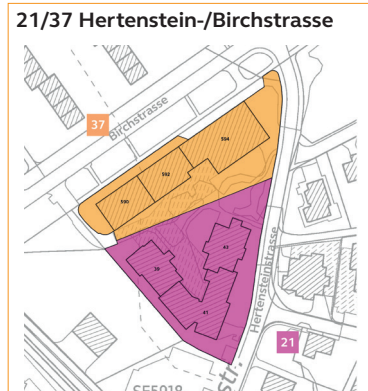
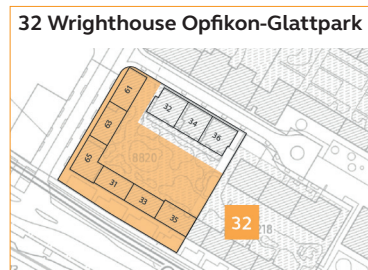
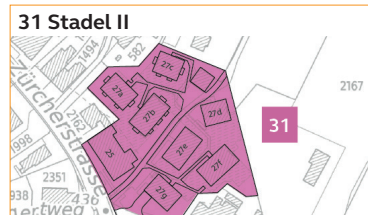
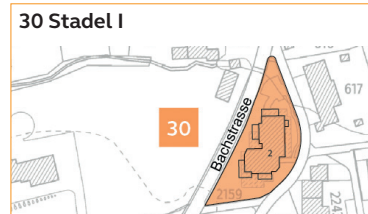
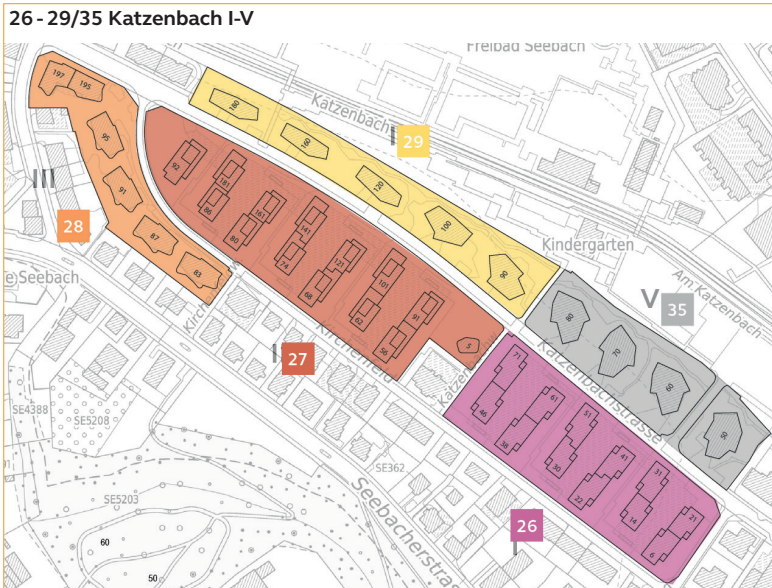
# Verzeichnis der Liegenschaften

## Siedlungsübersicht



## Siedlungsübersicht





## Verzeichnis der Liegenschaften

Etappe	Siedlung	Bemerkung in Fussnote	Erstellungsjahr	Letzte Renovationen	Anzahl MFH	1-Zimmer	1 1/2-Zimmer	2-Zimmer	2 1/2-Zimmer	3-Zimmer	3 1/2-Zimmer	4-Zimmer	4 1/2-Zimmer	5-Zimmer
4	Roswiesen		1947/48	1987	23			12		115		3		
5	Altwiesen		1948/49	2020	12					32		0		
6	Neuwiesen I		1949	1981	11			4		45	9		4	
8	Kronwiesen I		1951	1991	13			5		79	11	0		
9	Winterthurer-/Dübendorferstr.	1	1952	1987/88	4					6		2		
10	Kronwiesen II		1951/52	1992	4			4		9	11			
11	Kronwiesen III	2	1953/54	1994	23	6		17	9	84	16	17		6
13	Kronwiesen IV		1955/56	1995	10			17		34		17		
14	Neuwiesen II		1956/57	1996	5			8		24		4		
15	Luchswiesen I		1959	1998	8			22		26	4	9	9	
16	Luchswiesen II		1959	1997	8			8	4	36	4	18		
17	Grünhalden		1966	2002	1			4	9		2			
18	Ahorn		1973	2009/10	4		12		12		12			
19	Saatlen I		1974/75	2010/11	10			12	13		63		48	
20	Rümlangstrasse 1		1975	2014	1		10		10				2	
21	Hertenstein		1979	2013	3		3		24		3		4	
22	Neuwiesen III		1985		4				12		7		7	
23	Saatlen II		1986	2022	4			2	20		18		18	
24	Alte Post		1952											
26	Am Katzenbach I		2007		12				15		35		39	
27	Am Katzenbach II		2010		13				13		42		40	
28	Am Katzenbach III		2013		6			3	9		22		14	
29	Am Katzenbach IV		2015		5				3		30		12	
30	Stadel I		2012		1				5		3		6	
31	Stadel II		2013/14		8			2	6		25		8	1
32	Wrightshouse		2014		2				36		39		6	
33	Pfaffenlebern		2018		7				32		20		28	
34	Dübendorfstrasse 25		1917		1					3				
35	Am Katzenbach V	3	2019		4			12	31		29		10	
36	Im Schuppis I	4	2019		12			11	13	20	36	12	12	4
37	Birchstrasse	5	2021/22		3	2			2		3		27	
38	Glasi Bülach		2021/22		6	1	9		35		60	11	45	1
39	Schuppis II	4,5	2022/23		12		1	18	19	4	36		23	
40	Riedacker	5	2022/23		5				23		35		18	
41	Dübendorfstrasse 21+ 23		1942		0								1	
42	Buchwiesen I	5	2024/25		3			2	25		35		48	
43	Buchwiesen II	6												
44	Neuwiesen I-III	6												
45	Im Drüegg I	6												
47	Ueberland I		1960	2024	1			13		14			1	
Total					249	9	35	176	380	531	610	93	430	12

## Fussnoten:

- 1 1 Wohnpflegeheim
- 2 Geschäftsstelle BGZ
- 3 je 1 Aufenthaltsraum + Werkraum im Ü60 Haus

- 4 inkl. 1 Zweigstelle der BGZ
- 5 Angewerte provisorisch
- 6 im Bau

5-Zimmer	5 1/2-Zimmer	6 1/2-Zimmer	Total Wohnungen	4-Zimmer EFH	5-Zimmer-EFH	Total EFH	Total Wohneinheiten	Separatzimmer	Gewerberäume	Bastelräume	Lager	Gemeinschaftsraum	Kindergarten / Hort	subventionierte WHG	Anlagekosten	Versicherungswert
			130				<b>130</b>		5	14					8'800'000	32'524'649
			32	22		22	<b>54</b>		1	4			1		6'859'867	17'350'779
			62				<b>62</b>		1	9	1				4'367'620	10'314'165
			95	11		11	<b>106</b>		2	7					9'800'000	28'467'120
			8				<b>8</b>		7	1	1				1'600'000	7'647'208
			24				<b>24</b>			4	2				2'500'000	8'513'446
6			155	10		10	<b>165</b>		3	23	2		1		16'859'000	45'058'263
			68				<b>68</b>			7					6'425'000	16'487'966
			36				<b>36</b>			1					3'295'340	8'437'867
			70				<b>70</b>			4	1	1			7'000'000	20'885'956
			70				<b>70</b>								6'640'000	16'981'613
			15				<b>15</b>								3'738'700	4'272'390
			36				<b>36</b>		1	6					8'100'000	10'989'703
	7		143				<b>143</b>		1	3	7				42'500'000	50'935'254
			22				<b>22</b>			5					6'400'000	10'042'440
			34				<b>34</b>			1	2				8'400'000	12'352'781
	1		27				<b>27</b>		1	4					5'126'000	14'082'629
	2		60				<b>60</b>			6	2	1			19'240'000	21'327'122
			0				<b>0</b>		1						1'100'000	3'117'161
	16		105				<b>105</b>	9	2		2			26	40'950'000	50'940'000
	20	2	117				<b>117</b>	4	1	2	10	1			49'000'000	59'891'251
			48				<b>48</b>		2	11				18	17'370'000	19'086'208
	12		57				<b>57</b>			4	1		2		24'550'000	27'991'123
			14				<b>14</b>								6'200'000	4'697'296
1	7		49				<b>49</b>		2		1	1			25'575'000	22'660'160
			81				<b>81</b>		5						48'900'000	34'105'900
			80				<b>80</b>	4	1		2	1			43'750'000	32'476'910
			3				<b>3</b>								950'000	827'747
			82				<b>82</b>	10	3			1		24	27'670'000	32'170'578
4	16		124				<b>124</b>	12	5	7	6	1		39	53'880'087	60'982'294
			34				<b>34</b>		1	1					16'075'648	15'220'390
1	8		170				<b>170</b>	14	20	6	17	1			95'773'827	72'352'003
	8		109				<b>109</b>	6	6	4	9	2			51'301'713	43'110'000
	7		83				<b>83</b>	4							34'716'282	31'646'000
			1				<b>1</b>								1'500'000	701'903
	6		116				<b>116</b>	6				4	1		60'627'341	49'310'382
			0				<b>0</b>								8'717'133	-
			0				<b>0</b>								6'229'433	-
			0				<b>0</b>								10'248'215	-
			28				<b>28</b>								18'653'746	6'095'111
<b>12</b>	<b>110</b>	<b>2</b>	<b>2388</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>2431</b>	<b>69</b>	<b>71</b>	<b>134</b>	<b>66</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>107</b>	<b>811'389'952</b>	<b>904'053'768</b>

# Jahresrechnung nach OR

## Bilanz

AKTIVEN	Anhang	2025	2024
		CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	1	23'068'125	3'301'560
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	127'955	565'334
Übrige kurzfristige Forderungen		77'574	71'639
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	1'517'040	1'126'711
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>24'790'694</b>	<b>5'065'244</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	4	8'129'250	8'129'250
Sachanlagen	5	694'321'363	657'767'441
Immaterielle Werte		133'343	100'957
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		45'733	45'336
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>702'629'689</b>	<b>666'042'984</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>727'420'383</b>	<b>671'108'228</b>

PASSIVEN	Anhang	2025	2024
		CHF	CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'612'501	2'107'534
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		164'350	164'350
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6	1'310'893	775'785
Passive Rechnungsabgrenzungen	7	4'783'970	4'214'966
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>7'871'713</b>	<b>7'262'635</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	584'494'606	535'948'972
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	9	15'242'009	15'522'685
Rückstellungen	10	93'284'292	87'861'638
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>693'020'907</b>	<b>639'333'295</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftskapital	11	23'356'200	22'081'000
Gesetzliche Gewinnreserve		1'204'000	1'174'000
Gewinnvortrag		949'805	907'897
Jahresgewinn		1'017'758	349'401
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>26'527'763</b>	<b>24'512'297</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>727'420'383</b>	<b>671'108'228</b>

## Erfolgsrechnung

	Anhang	2025	2024
		CHF	CHF
Mietzinserträge		37'483'253	35'850'614
Nebenkosten		854'451	857'106
Mieterzahlungen		600'929	255'708
Übriger Ertrag		1'307'407	1'579'193
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>40'246'040</b>	<b>38'542'622</b>
Unterhalt und Reparaturen		-6'454'212	-5'494'760
Baurechts- und Pachtzinsen		-35'740	-36'082
Versicherungen		-271'062	-253'174
Abgaben und Gebühren		-1'489'836	-1'506'202
Einlage Erneuerungsfonds		-6'668'707	-7'658'804
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-14'919'557</b>	<b>-14'949'023</b>
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>25'326'483</b>	<b>23'593'599</b>
Betrieb		-3'525'952	-3'809'367
Geschäftsstelle		-2'831'153	-2'165'574
Übriger Personalaufwand		-370'622	0
<b>Personalaufwand</b>		<b>-6'727'727</b>	<b>-5'974'941</b>
Büro- und Verwaltungsaufwand		-1'770'131	-1'345'891
Organkosten		-324'628	-260'045
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		<b>-2'094'759</b>	<b>-1'605'935</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>		<b>16'503'997</b>	<b>16'012'722</b>

Anhang	2024	2023
	CHF	CHF
Einlage Amortisationskonto	-7'074'568	-9'291'983
Einlage Heimfallfonds	-59'194	-59'194
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-173'202	-247'294
Abschreibungen immaterielle Werte	-102'160	-50'478
<b>Abschreibungen auf Anlagevermögen</b>	<b>-7'409'123</b>	<b>-9'648'950</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>9'094'874</b>	<b>6'363'773</b>
Zinsaufwand Hypotheken	-6'347'510	-5'606'962
Zinsaufwand Darlehenskasse	-533'711	-553'981
Übriger Finanzaufwand	-5'362	-3'708
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-6'886'583</b>	<b>-6'164'651</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>221'638</b>	<b>201'628</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2'429'929</b>	<b>400'750</b>
Ausserordentlicher Ertrag	82'291	21'776
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder perioden- fremder Ertrag</b>	<b>82'291</b>	<b>21'776</b>
Einlage Aquisitionsfonds	-1'000'000	0
Ausserordentlicher Aufwand	-77'683	0
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder perioden- fremder Aufwand</b>	<b>-1'077'683</b>	<b>0</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>1'434'537</b>	<b>422'526</b>
Direkte Steuern	-416'779	-73'125
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'017'758</b>	<b>349'401</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

### Bewertungsgrundsätze

Die für die vorliegende Jahresrechnung angewendeten Grundsätze der Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts. Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

#### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen. Gefährdete Forderungen werden wertberichtigt.

#### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.

#### Liegenschaften

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

#### Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird wie folgt abgeschrieben:

Gebäude auf eigenem Land:	1% linear auf Gebäude ohne Land <sup>1</sup>
Gebäude auf Land im Baurecht:	0.5 % linear gemäss Baurechtsverträgen
PV-Anlagen:	50% degressiv in den ersten beiden Jahren, danach 5 Jahre linear
Mobiliar und Einrichtungen:	10 Jahre
Fahrzeuge:	7 Jahre
Maschinen:	5 Jahre
EDV-Anlagen:	3 Jahre
Immaterielle Werte	3-5 Jahre

<sup>1</sup> Die Abschreibungsmethode wurde nach Einholung eines Steuerrulings an den tatsächlichen wirtschaftlichen Werteverzehr angepasst und von der degressiven auf die lineare Abschreibung umgestellt.

#### Erneuerungsfonds

Zur Finanzierung von Grossrenovationen wird ein Erneuerungsfonds gemäss den Bestimmungen der Stadt Zürich geüfnet.

## Erläuterungen zur Jahresrechnung

### 1 Flüssige Mittel

Die per Bilanzstichtag ausgewiesenen flüssigen Mittel sind aufgrund einer im Dezember aufgenommenen Finanzierung von CHF 20 Mio. erhöht. Diese Mittel sind als Teilzahlung für den Erwerb der Siedlung Büelhof in Winterthur vorgesehen und unterliegen zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung des Liegenschaftskaufs einer entsprechenden Verfügungsbeschränkung. Der Vollzug des Erwerbs erfolgt im Januar 2026.

2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2025	2024
Forderungen gegenüber Dritten	693	524'003
Forderungen gegenüber Genossenschafter (ausstehende Mieten)	127'262	41'330
Delkredere	0	0
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>127'955</b>	<b>565'334</b>

3 Aktive Rechnungsabgrenzungen	2025	2024
Heizkostenaufwand	1'065'921	946'281
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	451'119	180'430
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1'517'040</b>	<b>1'126'711</b>

4 Finanzanlagen	2025	2024
Aktien Logis Suisse SA <sup>1</sup>	8'008'750	8'008'750
Genossenschaftsanteile Baugenossenschaft Mehr als Wohnen	120'000	120'000
Genossenschaftsanteile Raiffeisen	500	500
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>8'129'250</b>	<b>8'129'250</b>

<sup>1</sup> Logis Suisse SA: gemeinnützige Aktiengesellschaft zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaues

5 Sachanlagen	2025	2024
Gebäude auf eigenem Land	722'756'558	656'724'227
Bebautes Land	52'128'337	41'800'337
Amortisationskonto	-115'277'247	-109'507'183
Gebäude auf Land im Baurecht	11'838'700	11'838'700
Heimfallfonds	-2'684'731	-2'625'537
Sachanlagen im Bau	24'890'264	58'850'217
Übrige Sachanlagen	1'720'811	1'840'532
WB übrige Sachanlagen	-1'051'329	-1'153'851
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>694'321'363</b>	<b>657'767'441</b>

## Erläuterungen zur Jahresrechnung

6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2025	2024
Verrechnungssteuer Darlehenskasse	186'798	192'431
Noch nicht zurückbezahlte Genossenschaftsanteile	38'900	28'750
Vorausbezahlte Genossenschaftsanteile	486'000	49'250
Innerhalb eines Jahres fällige Darlehensamortisationen	280'676	280'676
Verbindlichkeiten Sozialversicherungen	291'638	8'244
Übrige kurzfristige Verpflichtungen	26'882	216'435
<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1'310'893</b>	<b>775'785</b>

7 Passive Rechnungsabgrenzungen	2025	2024
Vorausbezahlte Mietzinsen	1'387'525	934'041
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1'696'036	1'640'942
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	1'700'409	1'639'983
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>4'783'970</b>	<b>4'214'966</b>

8 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2025	2024
Hypotheken	550'007'575	499'671'925
Darlehenskasse	34'487'031	36'277'047
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>584'494'606</b>	<b>535'948'972</b>

### Darlehenskasse

Die Einlagen der Darlehenskasse werden unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt. Der Zinssatz beträgt aktuell 1.5% (im Vorjahr 1.5%).

9 Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2025	2024
Darlehen Stadt Zürich	8'802'690	8'802'690
Darlehen Kanton Zürich	6'439'319	6'719'995
<b>Total übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>15'242'009</b>	<b>15'522'685</b>

## Erläuterungen zur Jahresrechnung

10 Rückstellungen	2025	2024
Erneuerungsfonds	85'847'911	81'267'932
Spezialfonds (versteuert)	486'381	493'706
Akquisitionsfonds (versteuert)	6'950'000	5'950'000
Rückstellungen für den Rückbau der Häuser Luegislandstrasse 45a/b/c	0	150'000
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>93'284'292</b>	<b>87'861'638</b>

### 11 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

12 Vorstand- und Bauentschädigungen	2025	2024
Vorstandsentschädigung	122'120	120'350
Bauentschädigung	200'000	200'000

### 13 Sonstige Angaben

Zur Sicherstellung der Hypotheken und Darlehen dienen die Liegenschaften mit folgenden Anschaffungs- bzw. Buch- und Versicherungswerten:

	2025	2024
Hypotheken und Darlehen	565'694'609	515'639'635
Anlagewert Liegenschaften	786'723'595	710'363'263
Buchwert Liegenschaften	668'761'617	598'230'543
Gebäudeversicherungswert	904'053'768	831'509'643

## Erläuterungen zur Jahresrechnung

14 Baurechtsverträge	Zins p.a.	Laufzeit
Grünhalden	11'100	31.12.2062
Ahorn	24'640	22.12.2033

### 15 Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt:

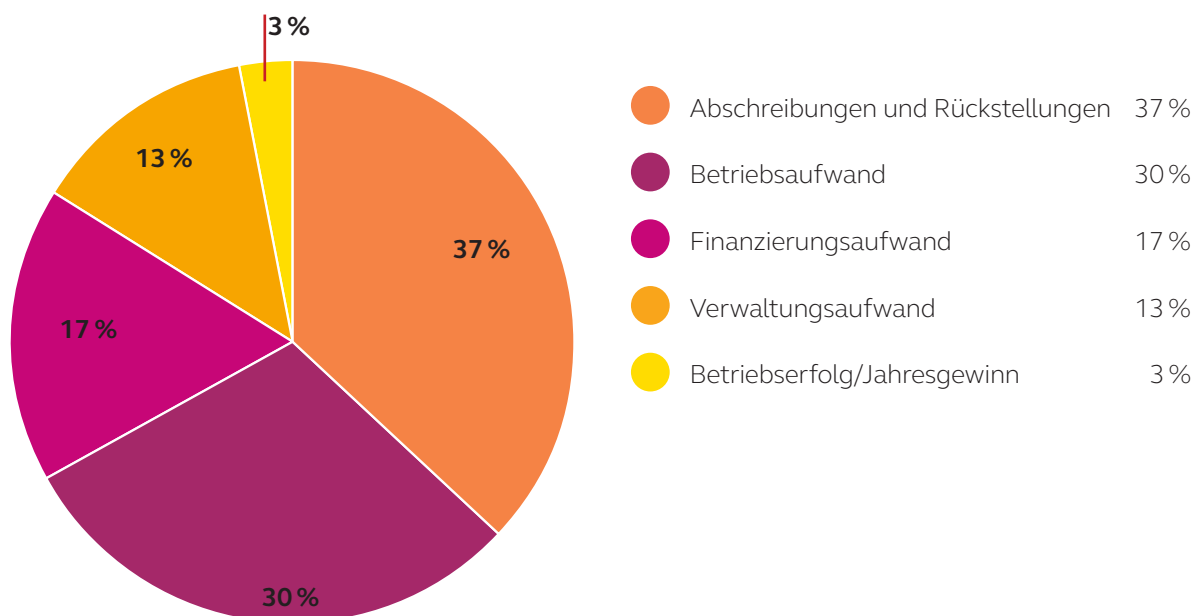
	2025	2024
Kontraktwert	0	5'000'000
Wiederbeschaffungswert	0	-90'560

16 Anzahl Vollzeitstellen	2025	2024
Anzahl Vollzeitstellen inkl. Lernende per 31.12.	54.7	51.2

## Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	2025	2024
Gewinnvortrag per 1.1.	949'805	907'897
Jahresgewinn	1'017'758	349'401
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1'967'563</b>	<b>1'257'297</b>
Verzinsung Anteilkapital zu 1.25%	-292'421	-277'492
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	-51'000	-30'000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1'624'141</b>	<b>949'805</b>

## Mieterfranken



Die Darstellung des Mieterfrankens wurde überarbeitet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit Branchenwerten zu ermöglichen. Die Aufteilung der Kostenstruktur erfolgt daher analog der Branchenstatistik der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Region Zürich (2024).

## Bericht der Revisionsstelle

### An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Glattal Zürich

#### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

##### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Glattal Zürich (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seite 38 - 47) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

##### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den von uns vor dem Datum dieses Berichtes erhaltenen Lagebericht als Teil des Geschäftsberichtes aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht und den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung

einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwar-

tet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

Im Rahmen unserer Prüfung gemäss Art 728 Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 haben wir festgestellt, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung für den bezogen auf die Gesellschaft wesentlichen Prozess «Generelle IT-Kontrollen» nicht schriftlich dokumentiert ist.

Nach unserer Beurteilung existiert mit Ausnahme des im vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 12. März 2026  
BDO AG

i.V. Raphael Hilbeck  
Zugelassener Revisor

Monica González del Campo  
Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisionsexpertin

## Jahresrechnung nach «Swiss GAAP FER»

Die schweizerischen Rechnungslegungsvorschriften verpflichten uns auch, einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen. Wir haben deshalb einen Jahresabschluss gemäss dem Standard «Swiss GAAP FER» erstellt. Die in Buchhaltungs-Fachkreisen gängige, für Laien etwas sperrige Abkürzung steht für «Swiss Generally Accepted Accounting Principles of the Foundation for Financial Reporting Standards – Fachempfehlungen zur Rechnungslegung». Eine nach diesem Standard erstellte Rechnungslegung soll ein aussagekräftiges, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Gleichzeitig wird die Vergleichbarkeit der Jahresrechnungen zwischen den Organisationen sowie über die Zeit erleichtert.

Wer sich für den nach diesem Standard erstellte BGZ-Jahresabschluss interessiert, findet diesen auf der BGZ-Website oder kann ein gedrucktes Exemplar bei der Verwaltung beziehen.

# Impressum

Auflage	3'000 Exemplare
Verteilung	An alle Genossenschaftsmitglieder
Redaktion:	Philipp Furrer
Lektorat:	Fiona Hediger
Texte	Thomas Lohmann Philipp Furrer Martin Egli Eva Stillhard Ruth Bächli Sina Wahl Moritz Berchtold
Fotos	Baugenossenschaft Glattal Zürich , Roland Bernath
Gestaltung/Satz	dubb AG, Reto Rahm, Augst BL
Druck	merkur medien ag, Langenthal
Copyright	Wiedergabe von Texten und Bildern mit Quellenangabe erlaubt. Zustellung von Belegexemplaren an die Baugenossenschaft Glattal Zürich erbeten.

Gedruckt auf Papier mit folgenden umweltrelevanten Produktzertifikaten:

- FSC®
- Europäisches Umweltzeichen (EU Ecolabel)
- Skandinavisches Umweltzeichen (Nordic Swan)
- Deutsches Umweltzeichen (Blauer Engel)
- Prozesschlorfrei gebleicht (PFC)





Baugenossenschaft Glattal Zürich  
Kronwiesenstrasse 95 · 8051 Zürich  
T 043 299 44 44 · [bgz@bg-glattal.ch](mailto:bgz@bg-glattal.ch)  
[www.bg-glattal.ch](http://www.bg-glattal.ch)