

Jahresbericht 2025 nach Swiss GAAP FER

Baugenossenschaft Glattal Zürich



Bilanz

AKTIVEN	Anhang	2025 CHF	2024 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	23'068'125	3'301'560
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	127'955	565'334
Sonstige kurzfristige Forderungen		77'574	71'639
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3	1'517'040	1'126'711
Total Umlaufvermögen		24'790'694	5'065'244
Anlagevermögen			
Sachanlagen	4	745'108'031	705'982'009
Finanzanlagen	5	9'220'075	9'218'713
Immaterielle Anlagen	6	133'343	100'957
Total Anlagevermögen		754'461'449	715'301'679
Total Aktiven		779'252'143	720'366'923
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		445'026	445'026
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7	1'612'501	2'107'534
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	1'030'218	495'110
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	4'783'970	4'214'966
Total kurzfristiges Fremdkapital		7'871'713	7'262'635
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	599'736'614	551'471'657
Rückstellungen	11	96'020'591	90'938'645
Total langfristiges Fremdkapital		695'757'205	642'410'302
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	12	23'356'200	22'081'000
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-45'733	-45'336
Gewinnreserve		48'380'829	45'571'251
Jahresgewinn		3'931'928	3'087'071
Total Eigenkapital		75'623'224	70'693'986
Total Passiven		779'252'143	720'366'923

Erfolgsrechnung	Anhang	2025 CHF	2024 CHF
Mietzinserträge		37'483'253	35'850'614
Nebenkosten		854'451	857'106
Mieterzahlungen		600'929	255'708
Übriger Ertrag		1'300'082	1'581'968
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		40'238'715	38'545'397
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
Liegenschaftenaufwand		-14'919'557	-14'949'023
Bruttoergebnis		25'319'158	23'596'374
Betrieb		-3'525'952	-3'809'367
Geschäftsstelle		-2'831'153	-2'165'574
Übriger Personalaufwand		-370'622	0
Personalaufwand	13	-6'727'727	-5'974'941
Büro- und Verwaltungsaufwand		-1'770'131	-1'345'891
Organkosten		-324'628	-260'045
Kapitalsteuern	15	-57'203	-52'155
Andere betriebliche Aufwendungen		-2'151'962	-1'658'090
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		16'439'469	15'963'342
Einlage Amortisationskonto		-6'540'207	-5'845'810
Einlage Heimfallfonds		-59'194	-59'194
Abschreibungen übrige Sachanlagen		-173'202	-247'294
Abschreibungen auf Sachanlagen		-6'772'602	-6'152'298
Abschreibungen auf immaterielle Anlagen		-102'160	-50'478
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		9'564'707	9'760'566
Zinsaufwand Hypotheken		-6'347'510	-5'606'962
Zinsaufwand Darlehenskasse		-533'711	-553'981
Übriger Finanzaufwand		-5'362	-3'708
Finanzertrag		223'000	202'988
Finanzergebnis		-6'663'583	-5'961'663
Ordentliches Ergebnis		2'901'124	3'798'903
Ausserordentlicher Ertrag		2'120'031	21'776
Ausserordentlicher Ertrag	14	2'120'031	21'776
Ausserordentlicher Aufwand		-77'683	0
Ausserordentlicher Aufwand		-77'683	0
Gewinn vor Ertragssteuern		4'943'471	3'820'679
Ertragssteuern	15	-1'011'543	-733'608
Jahresgewinn		3'931'928	3'087'071

Geldflussrechnung	2025 CHF	2024 CHF
Betriebstätigkeit		
Jahresgewinn	3'931'928	3'087'071
Gewinn aus Abgang Liegenschaften	-2'037'739	0
Abschreibungen auf Sachanlagen	6'772'602	6'152'298
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	102'160	50'478
Einlagen Erneuerungsfonds	6'668'707	7'658'804
Verzinsung Darlehenskasse	346'912	360'087
Veränderung Rückstellung latente Steuern	651'967	712'638
Cash flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	16'436'537	18'021'377
Veränderung Forderungen Lieferungen/Leistungen	437'379	-525'900
Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen	-5'935	227'741
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-390'329	6'916
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-495'033	763'955
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	535'108	43'655
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	569'004	-477'648
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	17'086'730	18'060'095
Investitionstätigkeit		
Investitionen Sachanlagen	-46'182'703	-33'833'980
Verwendung Erneuerungsfonds	0	-389'600
Investitionen immaterielle Anlagen	-51'455	0
Investitionen Finanzanlagen	-1'362	-1'360
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-46'235'520	-34'224'940
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-445'026	-445'026
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	48'363'071	17'133'889
Veränderung Genossenschaftskapital	1'274'802	-212'816
Verzinsung Genossenschaftskapital	-277'492	-268'684
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	48'915'356	16'207'362
Veränderung Flüssige Mittel	19'766'565	42'518
Nachweis		
Bestand Flüssige Mittel per 1.1.	3'301'560	3'259'042
Bestand Flüssige Mittel per 31.12.	23'068'125	3'301'560
Veränderung Flüssige Mittel	19'766'565	42'518

Eigenkapitalnachweis

	Genossen- schaftskapital	Nicht einbez. Genossen- schaftskapital	Gewinn- Reserven	Total
Eigenkapital per 1.1.2024	22'298'600	-50'120	45'839'935	68'088'415
Veränderung Genossenschaftskapital	-217'600	4'784		-212'816
Jahresgewinn			3'087'071	3'087'071
Zins auf Genossenschaftskapital			-268'684	-268'684
Eigenkapital per 31.12.2024	22'081'000	-45'336	48'658'322	70'693'986
Veränderung Genossenschaftskapital	1'275'200	-398		1'274'802
Jahresgewinn			3'931'928	3'931'928
Zins auf Genossenschaftskapital			-277'492	-277'492
Eigenkapital per 31.12.2025	23'356'200	-45'733	52'312'757	75'623'224

Anhang

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Glattal Zürich wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Bewertungsgrundsätze

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenprinzip. Dies richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachstehend aufgeführt.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassen-, Post- und Bankguthaben. Sie werden zu Nominalwerten bewertet.

Forderungen

Forderungen sind zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertverminderungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer:

Grundstücke:	keine Abschreibungen
Bauten:	100 Jahre
Sachanlagen in Bau:	keine Abschreibungen
Übrige Sachanlagen:	3 bis 10 Jahre
Immaterielle Anlagen:	3 bis 5 Jahre

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

Sachanlagen in Bau

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch in Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten unter Berücksichtigung verlustfreier Bewertung bilanziert. Unter dieser Position werden zudem Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie die aufgelaufenen Kosten für noch nicht abgeschlossene werterhaltende bzw. wertvermehrende Grossrenovierungen bilanziert.

Aktivierete Eigenleistungen / Aktivierete Zinsaufwendungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn sie klar identifizierbar und die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird. Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum durchschnittlichen Satz der verzinsbaren Verbindlichkeiten aktiviert.

	2025	2024
Aktivierete Eigenleistungen auf Bauprojekte	574'000	541'000
Aktivierete Zinsaufwendungen auf Bauprojekte	180'000	320'000

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Wertschriften sowie Guthaben aus Arbeitgeberbeitragsreserven. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert bzw. zum tieferen inneren Wert.

Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden weiterhin als langfristige bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

Darlehenskasse

Die Einlagen der Darlehenskasse werden unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten 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% (Vorjahr 1.5%).

Rückstellungen

Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht, welche auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründet ist. Die Rückstellungen werden nach objektiven sowie betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gebildet und bewertet; den Risiken wurde ausreichend Rechnung getragen.

Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen FER-Werten und den handelsrechtlich bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz:

	2025	2024
Durchschnittlicher Steuersatz	19.6%	19.6%

Erneuerungsfonds

Gemäss Art. 14 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mindestens 1 % des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Soweit der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag (15 % des Gebäudeversicherungswertes) liegt, kann auf die Einlage verzichtet werden. Dem Erneuerungsfonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus Anteilscheinen mit einem Nennwert von CHF 100. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen, mit Ausnahme des Anspruchs auf die Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteile. Die Rückzahlung erfolgt gemäss Art. 18, Abs. 3 der Statuten zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven, höchstens aber zum Nennwert.

Nettoerlös / Ertragsrealisation

Der Nettoerlös beinhaltet Erträge aus der Vermietung der Liegenschaften sowie den Mietern weiterverrechnete Kosten. Die Mietzinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung periodengerecht erfasst. Übrige Erträge werden in der Periode erfasst, in welcher die Leistung erbracht wurde.

Derivative Finanzinstrumente

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

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als Nahestehende gelten Organisationen, an denen die Baugenossenschaft Glattal Zürich massgeblich beteiligt ist, die Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsleitung sowie deren nahestehende Angehörige und von den vorgenannten Personen kontrollierte Organisationen.

Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die PKG Pensionskasse (Vorjahr durch die Swiss Life Lebensversicherungs-Gesellschaft). Die frei verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserve ist als Aktivum in den Finanzanlagen bilanziert. Der Deckungsgrad der Pensionskasse belief sich per 31.12.2025 auf 116.6% (30.09.2024 auf 117.3%).

	2025	2024
Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge	391'920	365'124

Erläuterungen zur Bilanz

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.

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

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

4 Sachanlagenpiegel	Unbebaute Grund- stücke	Grund- stücke und Bauten	Gebäude a/Land im Baurecht	Sachan- lagen im Bau	Übrige Sachan- lagen	Total
Nettobuchwerte 31.12.2023	0	636'102'239	9'272'356	32'348'212	577'519	678'300'327
Anschaffungskosten						
Stand 1.1.2024	0	706'247'757	11'838'700	32'348'212	1'484'076	751'918'745
Zugänge	0	6'975'519	0	26'502'005	356'456	33'833'980
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Umgliederungen	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	0	713'223'276	11'838'700	58'850'217	1'840'532	785'752'725
Kum. Wertberichtigungen						
Stand 1.1.2024	0	70'145'518	2'566'344	0	906'557	73'618'418
Planmässige Abschreibungen	0	5'845'810	59'194	0	247'294	6'152'298
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	0	75'991'328	2'625'537	0	1'153'851	79'770'717
Nettobuchwerte 31.12.2024	0	637'231'948	9'213'163	58'850'217	686'681	705'982'009
Anschaffungskosten						
Stand 1.1.2025	0	713'223'276	11'838'700	58'850'217	1'840'532	785'752'725
Zugänge	0	20'101'522	0	25'842'088	239'094	46'182'703
Abgänge	0	-135'970	0	0	0	-135'970
Umgliederungen	0	59'802'041	0	-59'802'041	-358'814	-358'814
Stand 31.12.2025	0	792'990'869	11'838'700	24'890'264	1'720'811	831'440'644
Kum. Wertberichtigungen						
Stand 1.1.2025	0	75'991'328	2'625'537	0	1'153'851	79'770'717
Planmässige Abschreibungen	0	6'540'206	59'194	0	173'202	6'772'602
Abgänge	0	-84'981	0	0	0	-84'981
Umgliederungen	0	150'000	0	0	-275'724	-125'724
Stand 31.12.2025	0	82'596'553	2'684'731	0	1'051'329	86'332'613
Nettobuchwerte 31.12.2025	0	710'394'316	9'153'969	24'890'264	669'482	745'108'031

5	Finanzanlagen	2025	2024
	Aktien Logis Suisse SA ¹	8'008'750	8'008'750
	Genossenschaftsanteile Baugenossenschaft Mehr als Wohnen	120'000	120'000
	Genossenschaftsanteile Raiffeisen	500	500
	Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	1'090'825	1'089'463
	Total Finanzanlagen	9'220'075	9'218'713

¹ Logis Suisse SA: gemeinnützige Aktiengesellschaft zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaues

6	Entwicklung der immateriellen Anlagen	Informatik (Software)	Bauleitbild	Total
	Nettobuchwerte 31.12.2023	0	151'435	151'435
	Anschaftungskosten			
	Stand 1.1.2024	0	252'392	252'392
	Zugänge	0	0	0
	Abgänge	0	0	0
	Umgliederungen	0	0	0
	Stand 31.12.2024	0	252'392	252'392
	Kum. Wertberichtigungen			
	Stand 1.1.2024	0	100'957	100'957
	Planmässige Abschreibungen	0	50'478	50'478
	Abgänge	0	0	0
	Stand 31.12.2024	0	151'435	151'435
	Nettobuchwerte 31.12.2024	0	100'957	100'957
	Anschaftungskosten			
	Stand 1.1.2025	0	252'392	252'392
	Zugänge	51'455	0	51'455
	Abgänge	0	0	0
	Umgliederungen	358'814	0	358'814
	Stand 31.12.2025	410'269	252'392	662'661
	Kum. Wertberichtigungen			
	Stand 1.1.2025	0	151'435	151'435
	Planmässige Abschreibungen	51'681	50'478	102'160
	Abgänge	0	0	0
	Umgliederungen	275'724	0	275'724
	Stand 31.12.2025	327'405	201'913	529'318
	Nettobuchwerte 31.12.2025	82'864	50'478	133'343

7	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2025	2024
	Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'612'501	2'107'534
	Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter	0	0
	Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'612'501	2'107'534

8	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2025	2024
	Verrechnungssteuer Darlehenskasse	186'798	192'431
	Noch nicht zurückbezahlte Genossenschaftsanteile	38'900	28'750
	Vorausbezahlte Genossenschaftsanteile	486'000	49'250
	Verbindlichkeiten Sozialversicherungen	291'638	8'244
	Übrige kurzfristige Verpflichtungen	26'882	216'435
	Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'030'218	495'110

9	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
	Total Passive Rechnungsabgrenzungen	4'783'970	4'214'966

10	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2025	2024
	Hypotheken	550'007'575	499'671'925
	Darlehenskasse	34'487'031	36'277'047
	Darlehen Stadt Zürich ¹	8'802'690	8'802'690
	Darlehen Kanton Zürich ¹	6'439'319	6'719'995
	Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	599'736'614	551'471'657

¹ Bei den Darlehen der Stadt Zürich und dem Kanton Zürich handelt es sich um zinslose Wohnbauförderungsdarlehen, welche das Angebot von vergünstigtem Wohnraum ermöglichen.

11	Langfristige Rückstellungen	Latente Ertragssteuern	Erneuerungsfonds	Diverse Rückstellungen	Total
	Buchwert 1.1.2024	8'808'075	73'998'728	150'000	82'956'802
	Bildung	712'638	7'658'804	0	8'371'442
	Verwendung	0	-389'600	0	-389'600
	Auflösung	0	0	0	0
	Buchwert 31.12.2024	9'520'712	81'267'932	150'000	90'938'645
	Bildung	651'967	6'668'707	0	7'320'674
	Verwendung	0	0	0	0
	Auflösung	0	-2'088'728	0	-2'088'728
	Umgliederung	0	0	-150'000	-150'000
	Buchwert 31.12.2025	10'172'680	85'847'911	0	96'020'591

12	Genossenschaftskapital	2025	2024
	Pflicht-Genossenschaftskapital per 1.1.	22'010'600	22'216'900
	Abnahme/Zunahme	1'760'367	-206'300
	Pflicht-Genossenschaftskapital per 31.12.	23'770'967	22'010'600
	Freiwilliges Genossenschaftskapital per 1.1.	70'400	81'700
	Abnahme/Zunahme	-6'000	-11'300
	Freiwilliges Genossenschaftskapital per 31.12.	64'400	70'400
	Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 1.1.	22'081'000	22'298'600
	Abnahme/Zunahme	1'754'367	-184'936
	Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 31.12.	23'835'367	22'113'664
	Nicht einbezahltes / noch nicht zurückbezahltes / vorausbezahltes Kapital	-479'167	-32'664
	Total Genossenschaftskapital per 31.12.	23'356'200	22'081'000

	2025	2024
Anzahl Genossenschafter		
Anzahl Mitglieder per 1.1.	2'748	2'779
Abnahme/Zunahme	130	-31
Anzahl Mitglieder per 31.12.	2'878	2'748

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

13	Personalaufwand	2025	2024
	Löhne und Gehälter	-5'526'853	-4'934'464
	Sozialleistungen	-830'252	-918'616
	Übriger Personalaufwand	-370'622	-121'861
	Total Personalaufwand	-6'727'727	-5'974'941

14	Ausserordentlicher Ertrag	2025	2024
	Buchgewinn Abgang Buchwiesen	2'037'739	0
	Diverser periodenfremder Ertrag	82'291	21'776
	Ausserordentlicher Ertrag	2'120'031	21'776

15	Steuern	2025	2024
	Laufende Ertragssteuern	-359'576	-20'970
	Veränderung latente Steuern	-651'967	-712'638
	Ertragssteuern	-1'011'543	-733'608
	Kapitalsteuern	-57'203	-52'155
	Total Steuern	-1'068'746	-785'763
	Durchschnittlicher Steuersatz	19.6%	19.6%

Ergänzende Erläuterungen und Angaben

16	Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven	2025	2024
	Liegenschaften (Anschaffungswerte)	804'829'569	725'061'976
	Bestehende Schuldbriefe (nominal)	646'932'950	626'702'950
	davon belastet mit Hypotheken/Darlehen	565'694'609	515'639'635

17	Brandversicherungswerte der Sachanlagen	2025	2024
	Liegenschaften	904'053'768	831'509'643

18	Langfristige Verträge	Laufzeit	Zins p.a.	2025	2024
	Baurechtsvertrag Grünhalden	31.12.2062	11'100	410'700	421'800
	Baurechtsvertrag Ahorn	22.12.2033	24'640	197'120	221'760

19 Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Saron-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

Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 5. März 2026 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Kennzahlen

	2025 CHF	2024 CHF
Mietzinseinnahmen (ohne Einnahmen Nebenkosten)	37'483'253	35'850'614
Anzahl Wohnungen per 31.12.	2'431	2'339
Anzahl Wohnungen im Durchschnitt pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	2'385 15'716	2'243 15'983
Bruttorendite		
Mietzinseinnahmen in % der Liegenschaften	4.9%	5.0%
Unterhalt und Reparaturen	9'980'164	9'304'127
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	4'185	4'148
in % der Mietzinseinnahmen	26.6%	26.0%
Verwaltungs- und übr. Betriebsaufwand	4'983'115	3'823'664
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	2'089	1'705
in % der Mietzinseinnahmen	13.3%	10.7%
Abgaben und Gebühren	1'489'836	1'506'202
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	625	672
in % der Mietzinseinnahmen	4.0%	4.2%
Finanzaufwand	6'886'583	6'164'651
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	2'887	2'748
in % der Mietzinseinnahmen	18.4%	17.2%
Cash Flow	16'436'537	18'021'377
pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)	6'892	8'034
in % der Mietzinseinnahmen	43.9%	50.3%
Verschuldungsgrad I (Hypotheken und Darlehen)		
in % der Liegenschaften inkl. Baukonti	68.1%	65.7%
in % des Gebäudeversicherungswertes	62.5%	62.0%
Verschuldungsgrad II (Hypotheken, Darlehen und Darlehenskasse)		
in % der Liegenschaften inkl. Baukonti	72.3%	70.3%
in % des Gebäudeversicherungswertes	66.3%	66.3%
Eigenfinanzierungsgrad (Eigenkapital in % der Bilanzsumme)	9.7%	9.8%
Bilanzkennzahlen		
Anlagewert pro Wohnung per 31.12.	331'069	309'988
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung per 31.12.	371'886	355'498
Erneuerungsfonds pro Wohnung per 31.12.	35'314	34'745



Baugenossenschaft Glattal Zürich
Kronwiesenstrasse 95 · 8051 Zürich T 043 299 44 4
· bgz@bg-glattal.ch www.bg-glattal.ch