

**Jahresbericht
und Rechnung
2025**

Inhalt

Editorial

- 3 Aus dem Vorstand

Generalversammlung

- 4 Voranzeige

Organisation

- 4 Vorstand
- 5 Personelles
- 5 Geschäftsstelle
- 5 Siedlungskommissionen
- 6 Das 2025 auf einen Blick

Projekte

- 8 Werterhalt und Erneuerung
- 9 Jubiläum
- 10 Erneuerung Siedlung Wibich

Berichte aus den Siedlungen

- 12 Buchegg 1 und 2
- 14 Kalchbühl und Butzen
- 16 Geibel
- 17 Tannenrauch
- 18 Rotbuch
- 19 Wibich

Finanzielles

- 20 Erläuterung Finanzbericht 2025
- 22 Bilanz
- 24 Erfolgsrechnung
- 26 Geldflussrechnung
- 27 Anhang
- 28 Antrag Gewinnverwendung
- 29 Liegenschaftenverzeichnis
- 29 Amortisationskonto und Fonds
- 30 Hypotheken und Anleihen
- 31 Entwicklung des Referenzzinssatzes
- 31 Mietzinserhöhungen und -senkungen
- 32 Unterhalt und Reparaturen
- 33 Büro- und Verwaltungsaufwand
- 33 Verwendung der Einnahmen
- 34 Wohnungsübersicht und Mieten
- 36 Revisionsbericht

Kontakte

- 38 Vorstand
- 38 Geschäftsstelle
- 38 Hauswartung
- 38 Revisionsstelle
- 38 Siedlungskommissionen
- 39 Spendenbeitrag
- 39 Impressum

Editorial

Aus dem Vorstand

Liebe Genossenschafter*innen

Wenn ihr diese Zeilen lest, klopft der Frühling an die Tür und die Tage werden langsam heller und wärmer. Damit stehen auch die ersten Jubiläumsaktivitäten an. Vielleicht treffen wir uns schon bald in der einen oder anderen Siedlung, bevor wir am 05. September gemeinsam den 100. Geburtstag unserer Genossenschaft feiern. Wo? Das bleibt nicht mehr lange ein Geheimnis – die offizielle Einladung folgt in Kürze. Erste Hinweise dazu und zu Aktivitäten findet ihr auf Seite 9 in diesem Bericht.

Im vorliegenden Jahresbericht blicken wir auf das Berichtsjahr 2025 zurück. Auch im letzten Jahr hat sich der Vorstand intensiv mit dem Erneuerungsprojekt für die Siedlung Wibich beschäftigt. Auf den Seiten 10 und 11 gibt Lukas Schaffhuser einen Einblick und stellt das Atelier NU vor – die Gewinner des Wettbewerbs und das Architekturbüro, mit dem wir nun in der Projektplanung sind.

Doch es wird nicht nur neu gebaut. Auch der Werterhalt unseres Bestands ist wichtig und wird gross geschrieben. Auf der Seite 8 könnt ihr nachlesen, in welche Siedlungen wir wie investiert haben – im Kleinen wie auch in grösserem Umfang.

Ein Highlight im vergangenen Jahr war die Generalversammlung im Volkshaus. Daran knüpfen wir an und treffen uns dieses Jahr am 07. Mai 2026 erneut dort. Wer vor Ort dabei ist, hat die Möglichkeit, aktiv mitzubestimmen, mitzuwirken und der Baugenossenschaft Waidberg ein unverkennbares Profil zu geben. Wir freuen uns, wenn ihr diese Chance wahrnehmt und die Genossenschaft gemeinsam mit uns in die Zukunft führt.

Herzliche Grüsse aus dem Vorstand
Nadine Schürer, Präsidentin



v.l.n.r.: Lukas Schaffuser, Peter Keller, Jonas Jeisy, Yvonne Holzer, Nadine Schürer, Flavio Losurdo, Bianca Kilian

4

98. Generalversammlung 2026

Voranzeige

Die 98. ordentliche Generalversammlung findet am **Donnerstag, 07. Mai 2026, 18.30 Uhr, im Volkshaus, Theatersaal, statt.**

Die Einladung mit der Traktandenliste wird Dir fristgerecht zugestellt. Anträge zuhanden der Generalversammlung sind gemäss Art. 12 Abs. 2 unserer Statuten rechtzeitig, das heisst bis spätestens 07. April 2026, dem Vorstand einzureichen, damit sie auf die Traktandenliste gesetzt werden können.

Organisation

Vorstand

Der Vorstand traf sich im Geschäftsjahr 2025 zu zwölf ordentlichen Vorstandssitzungen. Diese fanden in den Räumlichkeiten der Geschäftsstelle an der Rotbuchstrasse sowie in den Siedlungen Buchegg und Kalchbühl statt. Zusätzlich führte der Vorstand im Frühsommer zwei moderierte Strategie-Workshops durch. In diesem Rahmen wurde gemeinsam die Vision der BG Waidberg erarbeitet und die mittelfristige Ausrichtung der Genossenschaft – inklusive der dafür notwendigen Voraussetzungen – diskutiert.

Neben den ordentlichen Sitzungen traf sich der Vorstand in unterschiedlichen Konstellationen zu zahlreichen Projektsitzungen, unter anderem zu den Themen Jubiläum und Erscheinungsbild. Darüber hinaus fanden im Berichtsjahr insgesamt elf Sitzungen zum Erneuerungsprojekt Wibich statt. Im November 2025 wurde in diesem Zusammenhang eine Baukommission eingesetzt, bestehend aus drei Mitgliedern des Vorstands sowie dem Geschäftsführer.

Personelles

An den Siedlungsversammlungen sowie an der Generalversammlung hat Peter Keller angekündigt, den Vorstand der BG Waidberg nach 20 Jahren Amtszeit auf die Generalversammlung 2026 hin zu verlassen. Der Vorstand bedauert diesen Entscheid sehr und ist gleichzeitig dankbar, auch im Berichtsjahr noch einmal von seinem grossen Wissen und seiner langjährigen Erfahrung profitiert zu haben. Der Vorstand dankt Peter Keller herzlich für seinen ausserordentlichen Einsatz zugunsten der BG Waidberg.

Geschäftsstelle

Die Verwaltung der BG Waidberg umfasst aktuell 260 Stellenprozent. Im Vergleich mit anderen mittelgrossen Genossenschaften ist dies eine eher knapp bemessene personelle Aufstellung. In der Verwaltung tätig sind der Geschäftsführer, eine Sachbearbeiterin Immobilien sowie eine Sachbearbeiterin Buchhaltung. Zusätzlich beschäftigt die BG Waidberg vier eigene Hauswarte mit einem Pensum von jeweils 100%.

Siedlungskommissionen

Ein grosser Dank gilt den Mitgliedern der Siedlungskommissionen. Sie erfüllen eine wichtige Funktion als Bindeglied zwischen Vorstand und Siedlungen und wirken als Sprachrohr und Pulsgeber aus den einzelnen Siedlungen. Innerhalb der Siedlungen tragen die Kommissionen mit ihrem Engagement wesentlich zum gemeinschaftlichen Leben bei. Mit zahlreichen Anlässen und Aktivitäten fördern sie den Austausch und das gegenseitige Verständnis und leisten damit einen wichtigen Beitrag zu einem respektvollen und friedlichen Zusammenleben. Neben den Siedlungskommissionen engagieren sich in allen Siedlungen weitere Helfer*innen, die einzelne Veranstaltungen organisieren oder punktuell unterstützen, ohne Mitglied einer Kommission zu sein. Auch dieses Engagement wird sehr geschätzt.

Interessierte an einer Mitarbeit in einer Siedlungskommission erhalten jederzeit gerne Auskunft bei den Mitgliedern der jeweiligen Kommission. Das aktuelle Mitgliederverzeichnis ist unter der Rubrik «Siedlungskommissionen» zu finden (Seite 38).



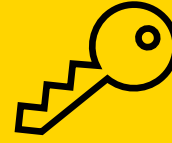
Das 2025 auf einen Blick

(per 31.12.2025)



8

Siedlungen



611

Wohnungen



799

Genosschafter*innen

(2024: 804)

32

Neue Genosschafter*innen

(2024: 27)



CHF 9 323 671

Mietzinseinnahmen

(2024: CHF 9 190 349)

CHF 1 623 715

Unterhalt und Reparaturen

(2024: CHF 1 114 381)



38

Anzahl Wohnungswechsel

(2024: 39)

10

davon interne Wechsel

(2024: 8)

4

Umsiedlungen

(2024: 2)



3 (260%)

**Mitarbeitende
Verwaltung**



4 (400%)

**Mitarbeitende
Hauswartung**

7



14

Todesfälle

(2024: 10)

Projekte

Werterhalt und Erneuerung

von Jörg Anderegg (Geschäftsführer)

Die BG Waidberg bewirtschaftet acht Siedlungen mit insgesamt 611 Wohnungen. Diese wurden zwischen 1926 (Wibich) und 2018 (Buchegg 2) erstellt und unterscheiden sich entsprechend in ihrem Ausbaustandard. Unabhängig vom Baujahr sind alle Siedlungen gut unterhalten.

Der konsequente Werterhalt unseres Immobilienbestands ist ein zentraler Bestandteil unserer gesellschaftlichen Verantwortung. Durch gezielte Investitionen in Unterhalt, Sanierung und Erneuerung stellen wir sicher, dass unsere Siedlungen langfristig attraktiv, funktional und werthaltig bleiben. Im Berichtsjahr wurden deshalb in allen Siedlungen kleinere und grössere Massnahmen umgesetzt.

Geibel

In allen zwölf Häusern wurden die Böden der Waschküchen neu gestrichen. Zudem konnten die noch bestehenden Mängel aus der Renovation 2022 behoben werden. Dies betraf insbesondere Gipsarbeiten sowie die damit verbundenen Malerarbeiten.

8

Buchegg 2

Der Baumbestand im Innenhof sowie rund um die Siedlung Buchegg 2 ist aufgrund der zunehmend hohen Temperaturen stark beeinträchtigt. Zudem werden die Pflanzen derzeit nur unzureichend bewässert. Im Jahr 2025 wurde deshalb die Planung für die Renaturierung des Innenhofes inklusive der notwendigen Entsiegelung erarbeitet. Die Ausführung ist für den Frühling/Sommer 2026 vorgesehen. Vorerst wird auf eine Bewässerung verzichtet, vorsorglich werden jedoch Leerrohre verlegt.

Bei allen 110 Wohnungen wurden die Balkenfugen erneuert. Entlang der Balkone wurden zudem, wo erforderlich, Fasadenschäden behoben. In der Tiefgarage wurde eine Velowaschanlage installiert.

Aufgrund von eindringendem Wasser musste die Tiefgarage an mehreren Stellen abgedichtet werden.

Rotbuch

Bei den Balkonen war Wasser in die Untersichten der Balkonplatten eingedrungen. Aus diesem Grund mussten alle 36 Balkonuntersichten ersetzt werden. In der Nürnbergstrasse 9 wurden aufgrund einer Rattenplage in sämtlichen Kellerabteilen Bodenplatten verlegt.

Kalchbühl

Zur Entfeuchtung und Verbesserung der Belüftung der Kellerabteile wurde eine Entrümpelung durchgeführt. In diesem Rahmen wurden insgesamt sieben Mulden befüllt und abtransportiert. In allen 21 Häusern wurden Feuchtigkeitsmesser montiert und die Daten werden Anfang 2026 ausgewertet. Aufgrund dieser Ergebnisse wird über allfällige Massnahmen entschieden.

Zudem wurden vier neue Gartenbänke sowie acht neue Gartensitzbänke angeschafft und zwischen den Siedlungsreihen verteilt.

Butzen

2025 wurde bei den Bewohner*innen der Siedlung Butzen eine Umfrage zur Garten- und Umgebungsnutzung durchgeführt und es wurden Bedürfnisse evaluiert. Basierend auf den Ergebnissen hat die Planung für die Erneuerung und ökologische Aufwertung der Gartenanlage der Siedlung begonnen. Die Ausführung ist voraussichtlich während des Jahres 2026 vorgesehen. In allen drei Häusern wurden zudem die Abwasser-Anschlussleitungen erneuert.

Tannenrauch

In der Velogarage der Tiefgarage wurden vierzehn Abstellplätze für E-Velos eingerichtet. Zudem wurde auf allen drei Stockwerken die Beleuchtung durch eine LED-Beleuchtung ersetzt und die Fluchtwegbezeichnung optimiert. In allen 25 Häusern wurden die Böden der Trocknungsräume gestrichen. Schadhafte Kellerwände wurden infolge von Feuchtigkeit saniert und neu gestrichen. Beim grossen Spielplatz wurde der Sandkasten erneuert. Beim kleinen Spielplatz wurde der Sandkasten ebenfalls erneuert sowie der Kiesplatz instand gestellt. Hinter der Tannenrauchstrasse 50 wurde die Treppe erneuert und zum Berichtszeitpunkt werden die Kosten und mögliche Plätze für zusätzliche Velounterstände geprüft.

100 Jahre Baugenossenschaft Waidberg



Wir feiern den Geburtstag am Samstag, 05. September 2026, mit einem grossen Jubiläumsfest gemeinsam mit allen Genossenschafter*innen.

Vor September finden in den einzelnen Siedlungen Anlässe statt, zu denen alle Bewohner*innen herzlich eingeladen sind.



07. März 2026 ab 14 Uhr	Siedlung Tannenrauch Raclette-Plausch
11. April 2026 ab 15 Uhr	Siedlungen Rotbuch/Wibich Singen und Musizieren
09. Mai 2026 ab 15 Uhr	Siedlung Geibel Geibelwiesn
06. Juni 2026 ab 15 Uhr	Siedlung Buchegg Schnitzeljagd am Waidberg
04. Juli 2026 ab 15 Uhr	Siedlungen Kalchbühl/Butzen Siedlungsrallye für Jung & Alt



Das Siegerprojekt «Das wandelnde Schloss»
Bild: Studio Blomen

Erneuerung Siedlung Wibich

von Lukas Schaffhuser (Vizepräsident)

Im Sommer 2025 fiel die Entscheidung. Nach Monaten intensiver Arbeit hingen sie an Stellwänden und standen auf kleinen Tischen: die vertieft überarbeiteten Projekte der zweiten Wettbewerbsstufe zur Erneuerung der Siedlung Wibich. Pläne, Konzepte, Visualisierungen, Gipsmodelle – unterschiedliche Ansätze und Antworten auf dieselbe Frage: Wie lässt sich eine gewachsene Siedlung weiterentwickeln, ohne ihren Charakter zu verlieren?

Bereits im Februar hatten die acht selektierten Teams ihre Arbeit aufgenommen. In den folgenden Wochen und Monaten wurden die Konzepte überprüft und die Projekte weiter verdichtet und geschärft. Architektur, Konstruktion und Freiraum wurden weitergedacht – ebenso Fragen der Wohnqualität, der Wirtschaftlichkeit und der ökologischen Nachhaltigkeit. Im Fokus stand eine Lösung mit Substanz und langfristiger Gültigkeit.

Die Jurierung im Juli markierte den Abschluss dieses intensiven Prozesses. Und das Resultat fiel eindeutig aus: Einstimmig entschied sich die Fach- und Sachjury für den Entwurf «Das wandelnde Schloss». Ein Projekt, das nicht mit einer grossen Geste auftritt, sondern mit einem genauen Blick auf den Bestand. Statt einer einheitlichen Antwort setzt es auf Differen-

zierung und schlägt eine abgestufte Erneuerungsstrategie vor: Sanierung dort, wo der Bestand überzeugt, Aufstockung dort, wo zusätzliche Wohnfläche sinnvoll ist, und ein gezielter Ersatzneubau an der Bucheggstrasse, wo es die Rahmenbedingungen erfordern.

Gerade diese Haltung überzeugte die Jury. «Das wandelnde Schloss» reagiert auf die unterschiedlichen baulichen Situationen innerhalb der Siedlung und fügt sie zu einem stimmigen Ganzen zusammen. Es entstehen vielfältige Wohnangebote und hochwertige gemeinschaftliche Aussenräume, die das Zusammenleben stärken. Durch die Jury wurden insbesondere die ausgewogene Balance zwischen baulicher Dichte und Freiraum, die hohe Wohnqualität sowie das grosse Potenzial für eine langfristige Weiterentwicklung der Siedlung hervorgehoben.

Verantwortlich für das Siegerprojekt ist das Zürcher Architekturbüro Atelier NU, das gemeinsam mit spezialisierten Fachplaner*innen angetreten ist (Interview Seite 11). Das Büro bewegt sich an der Schnittstelle von Neubau, Umbau und Transformation und beschäftigt sich intensiv mit der Frage, wie bestehende Strukturen weitergenutzt und weitergedacht werden können. Präzise Eingriffe, robuste Konzepte und ein feines Gespür für räumliche und soziale Zusammenhänge prägen seine Arbeit – Qualitäten, die im Projekt für die Siedlung Wibich deutlich sichtbar werden.

Mit dem Entscheid für das Siegerprojekt begann im zweiten Halbjahr 2025 die nächste Phase. Im August fand das erste Kennenlernen zwischen der BG Waidberg und dem Architekturteam statt, im Dezember folgte die offizielle Startsitung. Dabei wurden die Organisation der Zusammenarbeit, die nächsten Planungsschritte und die inhaltlichen Schwerpunkte für die weitere Projektierung festgelegt.

Der Wettbewerb ist damit abgeschlossen, die eigentliche Arbeit beginnt. Mit dem Entscheid für «Das wandelnde Schloss» hat die BG Waidberg im Geschäftsjahr 2025 eine zentrale Weichenstellung vorgenommen – für eine Erneuerung, die den Bestand ernst nimmt und zugleich Raum für Neues schafft.

Vier Fragen an Atelier NU

Das Zürcher Architekturbüro Atelier NU hat mit dem Projekt «Das wandelnde Schloss» die Wettbewerbsausschreibung für die Erneuerung der Siedlung Wibich gewonnen.

Welche Anforderungen und Chancen bringt ein Genossenschaftsprojekt aus eurer Sicht mit sich – sowohl architektonisch als auch sozial?

Ein Genossenschaftsprojekt verlangt ein hohes Mass an Ausgewogenheit. Architektonisch bedeutet das, robuste, langfristig nutzbare Strukturen zu schaffen, die wandelbar sind und unterschiedliche Lebensmodelle aufnehmen können. Gleichzeitig stehen Kostenbewusstsein und Ressourcenschonung im Vordergrund.

Sozialräumlich erfordert die Genossenschaft eine Architektur, die Begegnung ermöglicht, ohne sie zu erzwingen. Klare Adressbildung, überschaubare Einheiten, gut lesbare Übergänge zwischen öffentlich, gemeinschaftlich und privat.

Der genossenschaftliche Gedanke erlaubt es, Wohnqualität nicht primär über Fläche, sondern über geteilte Räume, Freiräume und Nutzungsvielfalt zu definieren.



Michael Blaser, Yvo Corpataux, Jil Ehrat
Bild: Moritz Senn

Was bedeutet für euch «zeitgemässes Bauen» heute, und wie spiegelt sich das in eurem Projekt wider?

Zeitgemässes Bauen verstehen wir heute als verantwortungsbewusstes Weiterbauen am Bestand, bei dem ökologische, soziale und räumliche Aspekte gleichwertig zusammengedacht werden. Im Zentrum steht dabei nicht der maximale Neubau, sondern der respektvolle Umgang mit vorhandenen Strukturen, deren Potenziale weiterentwickelt werden. Dieses Verständnis spiegelt sich im Projekt durch den weitgehenden Erhalt der bestehenden Bausubstanz, durch massvolle Verdichtung mittels Aufstockungen in Holzbauweise sowie durch eine klare Trennung von Tragwerk, Ausbau und Technik wider.

Gleichzeitig wird zeitgemässes Wohnen über die Weiterentwicklung der Wohnungsgrundrisse definiert, indem bestehende Strukturen gezielt angepasst, Erschliessungsflächen reduziert und Wohnküchen als zentrale Räume etabliert werden. So entstehen vielfältige, gut belichtete Wohnungen, die unterschiedliche Lebensformen aufnehmen.

Welche Leitidee oder welches zentrale Anliegen stand zu Beginn im Fokus – und wie hat sich das Ganze im Laufe des Projekts weiterentwickelt?

Zu Beginn stand die Idee einer sanften, ortsbezogenen Transformation der Siedlung im Fokus, mit dem Ziel, deren städtebauliche Identität zu bewahren und zugleich zeitgemäss weiterzuentwickeln. Diese Idee basierte auf dem Gedanken, die bestehende Struktur nicht zu überformen, sondern sie durch punktuelle Eingriffe zu stärken. Im Laufe des Projekts wurde dieses Anliegen geschärft und differenziert, indem die Eingriffstiefe je nach Gebäude abgestuft wurde, vom Ersatzneubau an der Bucheggstrasse über Aufstockungen im Inneren bis hin zur sanften Sanierung an der Rötelstrasse.

Was, glaubt ihr, hat letztlich den Ausschlag gegeben, dass euer Projekt überzeugen konnte?

Wir glauben, dass das Projekt «Das wandelnde Schloss» vor allem durch seine innere Kohärenz und seine Angemessenheit überzeugen konnte. Der Entwurf verbindet städtebauliche, architektonische, soziale und ökologische Aspekte zu einem schlüssigen Gesamtbild, ohne einzelne Themen überzubetonen. Die klare Haltung zum Bestand, die präzise abgestufte Eingriffstiefe und der bewusste Verzicht auf spektakuläre Gesten zugunsten einer langfristig tragfähigen Lösung tragen wesentlich zur Überzeugungskraft bei. Darüber hinaus bietet das Projekt konkrete Antworten auf aktuelle Herausforderungen wie Verdichtung, Lärmschutz, Klimaanpassung und gemeinschaftliches Wohnen und bleibt dabei eng am Ort und an der Geschichte der Siedlung verankert.



Mit vereinten Händen für mehr Natur: Beim Pflegeeinsatz wurden unsere Biodiversitätsflächen gejätet und die Weidenhäuschen gestärkt, damit Stauden und Lebensräume wieder richtig aufblühen können

12



«Bei uns kennt man sich, man hilft sich – und wir feiern zusammen.»

Carlotta, Siedlung Buchegg

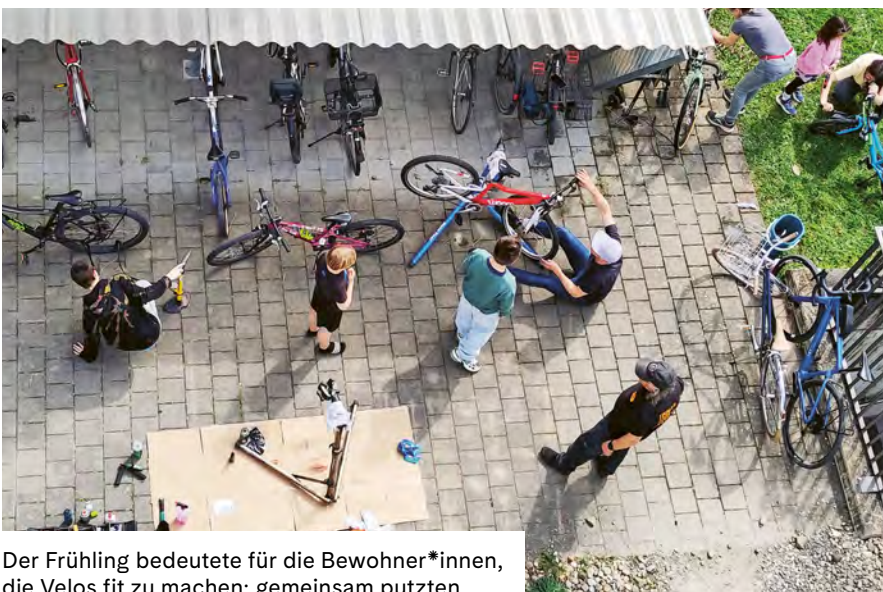


Mit Fantasie, Glitzer und guter Laune haben Klein und Gross gemeinsam farbenfrohe Dekorationen für das Sommerfest gestaltet – ein kreativer Nachmittag voller Lachen und Vorfreude

Ein Tag voller Lachen, Musik und Begegnung: Das Sommerfest mit Kinderschminken, Glace und einer spektakulären Feuershow bringt die ganze Gemeinschaft zusammen



13



Der Frühling bedeutete für die Bewohner*innen, die Velos fit zu machen: gemeinsam putzen, pflegten und reparierten sie die Fahrräder unter fachkundiger Anleitung von Fahrrad-Profis und mit viel Freude am Selbermachen

Kalchbühl und Butzen



Spielen, Schminken und Lachen – ein bunter Nachmittag für Gross und Klein

Im selbstgebauten Insektenhotel fühlen sich die Wildbienen der Siedlung Kalchbühl zu Hause



14

«Bei uns in der Siedlung kann man super Velofahren, das finden wir lässig.»

Henri (7) und Moritz (6), Siedlung Kalchbühl



Das Kinderfest in der Siedlung Kalchbühl war ein Highlight des Jahres

«Hier leben wir nicht Tür an Tür, sondern miteinander.»

Genossenschafter*innen der Siedlung Butzen



Blick auf die Siedlung an der Butzenstrasse



Viel gute Stimmung am Siedlungskonzert in der Kalchbühl

15

Alle Jahre wieder: Der Samichlaus kam vorbei, besonders schön mit Blick auf den See



Geibel

Beim Sommerfest kamen die Nachbar*innen zusammen, genossen Essen und Getränke und tauschten sich in entspannter Runde aus

«Hier leben ist mehr als ein Dach über dem Kopf – es ist ein Zuhause.»

Ursina, Siedlung Geibel



16



Spiel, Bewegung und Begegnung im grosszügigen Garten der Siedlung Geibel

«Bezahlbarer Wohnraum trifft auf gelebte Gemeinschaft. Unbezahlbar.»

Lorraine, Siedlung Tannenrauch



Der Tag der NachBARschaft brachte zahlreiche Bewohner*innen zusammen und verwandelte den Garten in einen lebendigen Treffpunkt



Beim ersten Schnee wurden in der Siedlung Tannenrauch die Schlitten aus dem Keller geholt



Auch 2025 wurde die Umgebung der Siedlung an Gartentagen mit viel Hingabe gehegt und gepflegt

Rotbuch



Die Bewohner*innen der Siedlung Rotbuch feierten gemeinsam ein Sommerfest

18

Der sonnige Spielplatz der Siedlung Rotbuch lädt zum Spielen und Verweilen ein



«Spontane Begegnungen zwischen den Häusern, in den Treppenhäusern und bei Siedlungsanlässen verwandeln Nachbar*innen in eine Gemeinschaft. Kleine Gesten machen ein lebendiges Zusammenwohnen aus.»

Yasmine, Siedlung Rotbuch

Wibich

«Genossenschaft heisst: Verantwortung teilen, Lebensraum schaffen, Zukunft bauen.»

Peter, Siedlung Wibich



Eine von mehreren grünen Oasen in der Siedlung Wibich

19



Die Siedlung Wibich aus dem Jahr 1926

Finanzielles

Erläuterung Finanzbericht 2025

von Flavio Losurdo (Quästor)

Das Geschäftsjahr 2025 kann aus finanzieller Sicht als solide und insgesamt erfreulich beurteilt werden. Der laufende Betrieb der Genossenschaft sowie die bestehenden Verpflichtungen konnten jederzeit aus den vorhandenen Mitteln bestritten werden. Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten wurden im Berichtsjahr um insgesamt CHF 4 366 700 weiter reduziert. Der Feste Vorschuss (kurzfristig) reduzierte sich um CHF 1 700 000 und das Hypothekarvolumen (langfristig) um CHF 2 666 700. Die finanzielle Stabilität der Baugenossenschaft bleibt unverändert gewährleistet.

Ertragslage

Die Nettomieteträge entwickelten sich im Berichtsjahr positiv und stiegen gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt CHF 9.32 Mio. (Vorjahr CHF 9.19 Mio.). Diese Zunahme ist im Wesentlichen auf höhere Mietzinseinnahmen, bedingt durch die Mietzinserhöhung vom 01.06.2024, zurückzuführen.

Aufwandentwicklung

Der Liegenschaftsaufwand nahm im Jahr 2025 zu und belief sich auf rund CHF 4.75 Mio. (Vorjahr CHF 4.25 Mio.). Haupttreiber dieser Entwicklung waren umfangreichere Unterhalts- und Reparaturarbeiten. Diese Aufwände sind teilweise projektbedingt und unterliegen naturgemäss jährlichen Schwankungen.

Im Bereich Unterhalt und Reparaturen fielen insbesondere folgende Punkte ins Gewicht:

- Malerarbeiten: In mehreren Siedlungen wurden umfangreiche Arbeiten ausgeführt, unter anderem die Erneuerung von Trocknungsraum- und Waschküchenböden (Tannenrauch, Geibel) sowie Folgearbeiten aus früheren Renovationen (Geibel). Ein Teil dieser Mehrkosten bewegte sich im üblichen Schwankungsbereich, zudem war der entsprechende Aufwand im Vorjahr vergleichsweise tief.
- Kanalisation und Hausanschlüsse: Neben der periodisch vorgesehenen Spülung sämtlicher Leitungen musste in der Siedlung Butzen die Sanierung der Abwasser-Anschlussleitungen in allen drei Häusern vorgenommen werden.
- Haushaltsgeräte: Es wurden vermehrt ältere, defekte Küchengeräte ersetzt. Mit zunehmendem Alter der letzten Renovationen war dieser Effekt erwartbar und unterlag den üblichen jährlichen Schwankungen.

- Lüftungsanlagen: In der Siedlung Buchegg 2 wurden Arbeiten, die ursprünglich für 2024 vorgesehen waren, erst Anfang 2025 ausgeführt, weshalb die entsprechenden Kosten erst im Berichtsjahr anfielen.
- Garten und Umgebung: In mehreren Siedlungen (Tannenrauch, Kalchbühl, Buchegg 2) wurden gezielte Investitionen in die Aufenthaltsqualität und die Nachhaltigkeit getätigt (u. a. neue Spielplatzelemente, Treppenanlagen, Gartenmöbel sowie ökologische Aufwertungs- und Entsiegelungsprojekte).
- Maurer- und Gipserarbeiten: Notwendige Sanierungen betrafen unter anderem Kellerbereiche aufgrund von Feuchtigkeits- und Schädlingsproblemen (Tannenrauch, Rotbuch) sowie Mängelbhebungen aus früheren Renovationen (Geibel).
- Bodenbeläge: Im Berichtsjahr wurden deutlich mehr Wohnungen mit neuen Bodenbelägen ausgestattet als im Vorjahr, was die entsprechenden Mehrkosten erklärt.
- Balkone und Fassaden: In zwei Siedlungen waren umfassende Instandsetzungen erforderlich, insbesondere an Balkonuntersichten (Rotbuch), Fugen und Fassaden (Buchegg 2), um bestehende Schäden zu beheben und Folgeschäden zu vermeiden.
- Elektrische Arbeiten (inkl. Tiefgaragen): Neben LED-Umrüstungen gab es Massnahmen zur Verbesserung von Sicherheit und Nutzerfreundlichkeit – unter anderem Notbeleuchtungen, E-Fahrrad-Infrastruktur, Fahrradwaschanlage – sowie Sanierungen.

Die getätigten Liegenschaftsaufwände unterstreichen, dass die Genossenschaft kontinuierlich und vorausschauend in ihr Liegenschaftsportfolio investiert, um den Wohnwert, die Substanz und die Lebensqualität nachhaltig zu sichern – zum direkten Nutzen aller Bewohnenden.

Die Einlage in den Erneuerungsfonds inkl. Sondereinlage belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2 867 819 und lag damit leicht unter dem Vorjahreswert. Auch für das Jahr 2025 bewilligte die Steuerverwaltung eine Sondereinlage von CHF 650 000 zugunsten der Siedlung Wibich aufgrund des laufenden Bauprojekts. Zusätzlich wurde das Amortisationskonto – wie bereits im Vorjahr – mit CHF 1 445 603 geäufnet. Durch das gute operative Ergebnis von CHF 5.37 Mio. (Vorjahr CHF 5.74 Mio.) und den getätigten Einlagen leistet die Genossenschaft weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Sicherstellung der Werterhaltung ihres Liegenschaftsportfolios.

Erfreulich entwickelte sich der Finanzaufwand: Der Zinsaufwand für Hypotheken und Anleihen reduzierte sich im Jahr 2025 deutlich auf CHF 823 890 (Vorjahr CHF 936 883). Diese Entlastung ist auf das weiterhin günstige Zinsumfeld sowie auf optimierte Finanzierungsbedingungen zurückzuführen.

Die Ertragssteuern beliefen sich im Berichtsjahr aufgrund des leicht tieferen Ergebnisses auf CHF 206 000 (Vorjahr CHF 273 000).

Ergebnis und Ausblick

Unter Berücksichtigung aller Erträge und Aufwendungen resultiert für das Geschäftsjahr 2025 ein Jahresgewinn von CHF 840 447.87. Über die Verwendung dieses Ergebnisses entscheidet die Generalversammlung auf Antrag des Vorstands. Der Vorstand wird der Generalversammlung beantragen, das Genossenschaftskapital weiterhin zu 1.5% zu verzinsen und einen wesentlichen Teil des Gewinns den gesetzlichen Reserven (CHF 800 000) zuzuweisen. Der Differenzbetrag wird als Gewinnvortrag in die neue Berichtsperiode fortgeschrieben.

Bilanz per 31. Dezember 2025

mit Vergleichsjahr 2024

Aktiven	Anhang-Nr.	2025 CHF	2024 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	2.1	253 714.63	188 750.25
Forderungen aus Leistungen ggü. Genossenschafter*innen		4 818.50	7 986.70
Übrige kurzfristige Forderungen		505.55	35.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	510 062.92	395 444.38
Total Umlaufvermögen		769 101.60	592 216.33
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.3	30 000.00	30 000.00
<i>Sachanlagen</i>			
Liegenschaften (brutto)	2.4	146 639 171.51	146 639 171.51
Amortisationskonto		-32 863 953.00	-31 418 350.00
Liegenschaften (netto)		113 775 218.51	115 220 821.51
Baukonten	2.5	645 645.68	175 439.25
Mobilien/EDV		8 236.60	23 163.15
Total Sachanlagen		114 429 100.79	115 419 423.91
Total Anlagevermögen		114 459 100.79	115 449 423.91
Total Aktiven		115 228 202.39	116 041 640.24

Passiven		2025	2024
	Anhang-Nr.	CHF	CHF
Fremdkapital			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		191 244.83	143 791.05
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	2 766 700.00	4 466 700.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.7	11 000.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.8	898 651.50	1 056 570.40
Total kurzfristiges Fremdkapital		3 867 596.33	5 667 061.45
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		81 791 200.00	84 457 900.00
<i>Rückstellungen</i>			
Erneuerungsfonds	2.9	22 938 176.00	20 070 357.00
Total langfristiges Fremdkapital		104 729 376.00	104 528 257.00
Total Fremdkapital		108 596 972.33	110 195 318.45
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	2.10	2 681 000.00	2 696 000.00
Gesetzliche Gewinnreserven		3 013 081.35	2 013 081.35
Gewinnvortrag		96 700.84	25 237.87
Jahresgewinn		840 447.87	1 112 002.57
Total Eigenkapital		6 631 230.06	5 846 321.79
Total Passiven		115 228 202.39	116 041 640.24

Erfolgsrechnung 2025

mit Vergleichsjahr 2024

Erfolgsrechnung	2025	2024
	CHF	CHF
<i>Nettomieten</i>		
Wohnungen und Geschäftslokale	8 923 444.80	8 768 005.90
Werkstätten und Lagerräume	34 164.00	36 126.00
Park- und Garagenplätze	427 578.05	426 811.25
Mietzinsausfallkonto	-61 516.22	-40 594.56
	9 323 670.63	9 190 348.59
<i>Übrige Erträge</i>		
Diverse Einnahmen	29 702.32	51 918.79
Verwaltungsentschädigung auf Nebenkosten	28 052.95	28 368.65
	57 755.27	80 287.44
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	9 381 425.90	9 270 636.03
<i>Liegenschaftenaufwand</i>		
Unterhalt und Reparaturen	1 623 715.33	1 114 381.32
Gebäudeversicherung	70 576.30	70 576.30
Übrige Versicherungen	5 722.90	5 645.70
Wasser und Abwasser	113 482.39	113 385.30
Meteorwasser	9 154.45	9 154.45
Kehricht	24 857.89	15 160.09
Allgemeinstrom	30 845.10	21 156.70
Einlage Erneuerungsfonds	2 867 819.00	2 904 282.00
	4 746 173.36	4 253 741.86
<i>Personalaufwand</i>		
Betrieb und Verwaltung	872 555.25	890 579.85
<i>Übriger betrieblicher Aufwand</i>		
Büro- und Verwaltungsaufwand	277 777.79	188 179.23
Siedlungskommissionen	50 732.33	49 615.61
Vorstandsentschädigungen	92 419.75	92 461.35
Kapitalsteuern	11 000.00	10 000.00
	431 929.87	340 256.19
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	3 330 767.42	3 786 058.13

Erfolgsrechnung	2025	2024
	CHF	CHF
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	3 330 767.42	3 786 058.13
<i>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</i>		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	14 926.55	18 669.15
Einlage Amortisationskonto	1 445 603.00	1 445 603.00
	1 460 529.55	1 464 272.15
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1 870 237.87	2 321 785.98
<i>Finanzaufwand</i>		
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	823 890.00	936 883.41
<i>Finanzertrag</i>		
Bank- und Wertschriftenzinsen	100.00	100.00
Betriebsergebnis vor Steuern	1 046 447.87	1 385 002.57
Ertragssteuern Bund, Kanton und Gemeinde	206 000.00	273 000.00
Jahresgewinn	840 447.87	1 112 002.57

Geldflussrechnung 2025

mit Vergleichsjahr 2024

26

Geldflussrechnung (Fonds Flüssige Mittel)	2025	2024
	CHF	CHF
Jahresgewinn	840 448	1 112 003
Abschreibungen mobile Sachanlagen	14 927	18 669
Abschreibungen Liegenschaften	1 445 603	1 445 603
Erneuerungsfonds: Einlage	2 217 819	2 254 282
Erneuerungsfonds: Sondereinlage	650 000	650 000
Cashflow	5 168 796	5 480 557
Forderungen	2 698	2 072
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-114 619	107 412
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-99 465	185 170
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	4 957 410	5 775 211
Investitionen in Liegenschaften	-470 206	-85 114
Investitionen in Mobilien/EDV	0	-24 710
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-470 206	-109 824
Fester Vorschuss	-1 700 000	-5 300 000
Hypotheken und Anleihen	-2 666 700	-366 700
Genossenschaftskapital	-15 000	-19 000
Verzinsung Anteilscheinkapital	-40 540	-40 310
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-4 422 240	-5 726 010
Veränderung der flüssigen Mittel	64 964	-60 623
Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel		
Flüssige Mittel per 01.01.	188 750	249 373
Flüssige Mittel per 31.12.	253 715	188 750
Veränderung der flüssigen Mittel	64 964	-60 623

Anhang per 31. Dezember 2025

mit Vergleichsjahr 2024

Anhang	2025 CHF	2024 CHF
1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze		
Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.		
2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung		
2.1 Flüssige Mittel		
Firmenkonten	241 359.81	175 656.51
KK Siedlungskommissionen	12 354.82	13 093.74
	253 714.63	188 750.25
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Steuern	105 000.00	0.00
Heiz- und Nebenkosten	405 062.92	395 444.38
	510 062.92	395 444.38
2.3 Finanzanlagen		
50 Anteile Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft Schweiz. Bau- und Wohngenossenschaften zu nominal CHF 100.00	5 000.00	5 000.00
1 Anteil Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	5 000.00	5 000.00
1 Anteil Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen»	20 000.00	20 000.00
	30 000.00	30 000.00
2.4 Liegenschaften (brutto)		
Gebäude	144 560 285.51	144 560 285.51
Landwert	2 078 886.00	2 078 886.00
	146 639 171.51	146 639 171.51
2.5 Baukonten		
Siedlung Wibich	645 645.68	175 439.25
	645 645.68	175 439.25
2.6 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fester Vorschuss	2 400 000.00	4 100 000.00
Amortisationen von Hypotheken	366 700.00	366 700.00
	2 766 700.00	4 466 700.00
2.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Auszahlbares Genossenschaftskapital	11 000.00	0.00
	11 000.00	0.00
2.8 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Staats- und Gemeindesteuer	0.00	118 000.00
Direkte Bundessteuer	72 000.00	95 000.00
Hypothekarzinsen	664.00	2 726.50
Depot Modelle Wibich, 89 Stück à CHF 500.00	0.00	44 500.00
Vorausbezahlte Mieten	247 950.50	215 835.65
Vorausbezahlte Heizraten	578 037.00	580 508.25
	898 651.50	1 056 570.40

Anhang	2025 CHF	2024 CHF
2.9 <i>Erneuerungsfonds</i> Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften		
2.10 <i>Genossenschaftskapital</i> Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses.		
3. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven Liegenschaften (brutto)	146 639 172	146 639 172
4. Brandversicherungswerte der Sachanlagen Gebäudeversicherungswert	243 353 696	243 353 696
5. Wärmelieferverträge <u>Siedlung: Kalchbühl</u> Wärmelieferant: Energie 360 Grad AG, Zürich Vertragsdauer: 15 Jahre, 01.01.2022 – 31.12.2036 Option: nach Vertragsablauf jeweils 5-jährige Vertragsverlängerung Jährliche Grundgebühr: CHF 54 374 <u>Siedlung: Rotbuch</u> Wärmelieferant: Energie 360 Grad AG, Zürich Vertragsdauer: 15 Jahre, 01.07.2024 – 30.06.2039 Option: nach Vertragsablauf jeweils 3-jährige Vertragsverlängerung Jährliche Grundgebühr: CHF 16 282		
6. Durchführung einer Risikobeurteilung Der Vorstand hat eine Bestandesaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft sowie allenfalls notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.		
7. Anzahl Mitarbeiter*innen und Stellenprozent Verwaltung Hauswartung	3 (260%) 4 (400%)	2 (200%) 4 (400%)

Antrag Gewinnverwendung

Antrag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresgewinns 2025	2025 CHF	2024 CHF
Vortrag per 01.01.	96 700.84	25 237.87
Jahresgewinn	840 447.87	1 112 002.57
Zur Verfügung der Generalversammlung	937 148.71	1 137 240.44
Vorschlag Gewinnverwendung: Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.5% Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	40 259.40 800 000.00	40 539.60 1 000 000.00
Gewinnvortrag	96 889.31	96 700.84

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2025

Siedlung	Bezugsjahr	Anlagewert 01.01.2025	Erhöhung / Reduktion	Anlagewert 31.12.2025	Gebäude- versicherungswert 31.12.2025
		CHF	CHF	CHF	CHF
Wibich	1928 / 84	8 158 193	0	8 158 193	17 925 405
Rotbuch	1929	10 592 229	0	10 592 229	14 895 318
Geibel	1930	12 457 359	0	12 457 359	30 719 414
Tannenrauch	1931	36 361 008	0	36 361 008	63 695 725
Buchegg 1	1934	6 121 757	0	6 121 757	9 154 292
Buchegg 2	2018	50 030 537	0	50 030 537	57 131 609
Butzen	1945	2 934 642	0	2 934 642	6 602 921
Kalchbühl	1948	19 983 446	0	19 983 446	43 229 012
Total		146 639 172	0	146 639 172	243 353 696

29

Entwicklung des Amortisationskontos und des Erneuerungsfonds im Jahre 2025

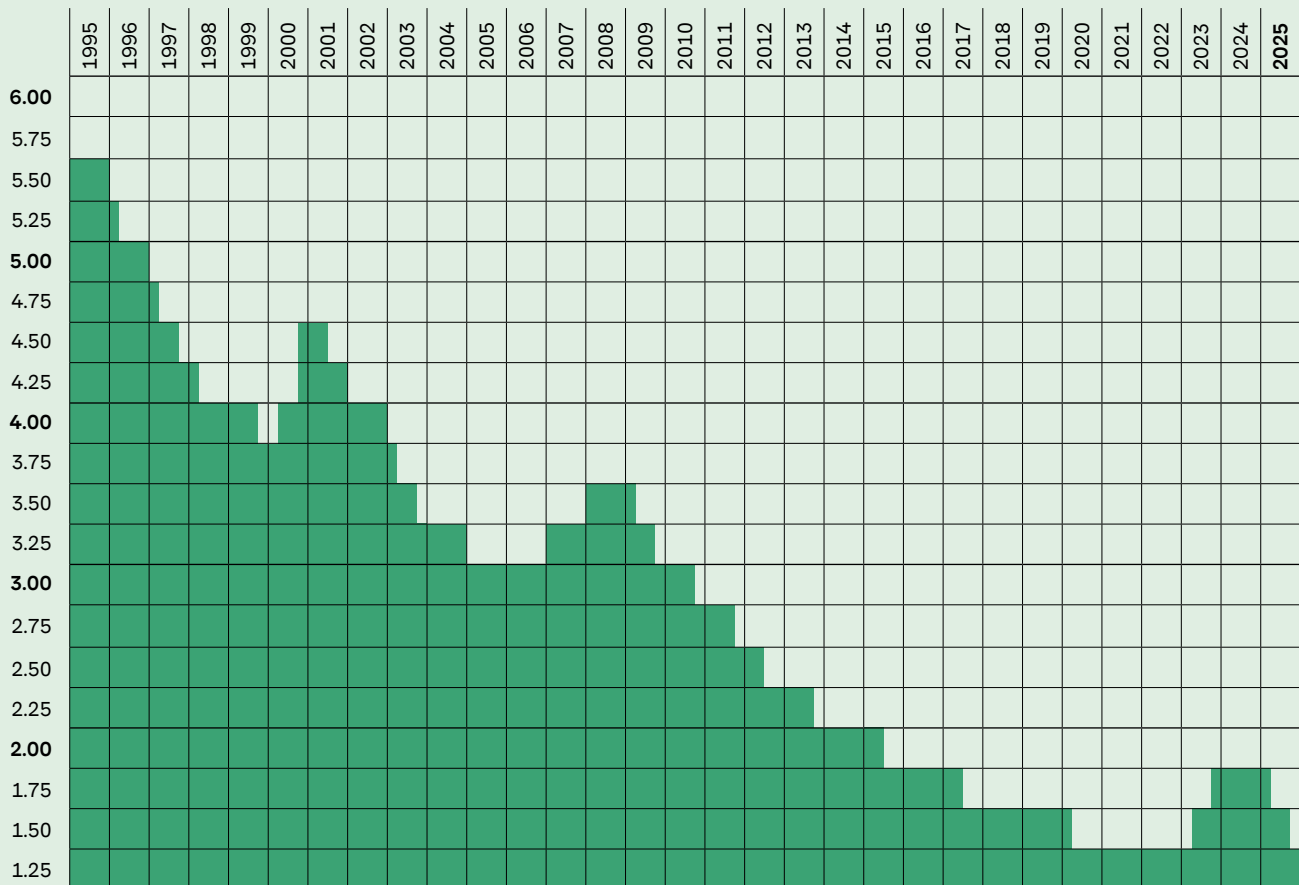
	01.01.2025	Einlagen	Entnahmen	31.12.2025
	CHF	CHF	CHF	CHF
Amortisationskonto	31 418 350	1 445 603	0	32 863 953
Erneuerungsfonds	20 070 357	2 867 819	0	22 938 176

Verzeichnis der grundpfandgesicherten Hypotheken und Anleihen per 31. Dezember 2025

Siedlung und Gläubiger	Art	Verfall	Zinssatz %	01.01.2025 CHF	Amortisation CHF	Erhöhung CHF	31.12.2025 CHF
Wibich							
1. Rang EGW	Anleihe	27.05.2025	0.125	2 300 000	-2 300 000	-	0
1. Rang EGW	Anleihe	09.12.2031	0.400	6 000 000	-	-	6 000 000
Rotbuch							
1. Rang EGW	Anleihe	22.06.2032	0.375	6 000 000	-	-	6 000 000
1. Rang EGW	Anleihe	07.09.2033	0.625	1 700 000	-	-	1 700 000
Geibel							
1. Rang ZKB	Hypothek	18.05.2026	1.100	1 750 000	-	-	1 750 000
2. Rang EGW	Anleihe	20.07.2043	1.700	3 000 000	-	-	3 000 000
Tannenrauch							
1. Rang ZKB	Hypothek	10.11.2036	1.1500	10 000 000	-	-	10 000 000
2. Rang Bund *	Hypothek	31.12.2029	1.0000	641 960	-128 420	-	513 540
2. Rang Bund *	Hypothek	31.12.2034	1.0000	2 382 640	-238 280	-	2 144 360
Buchegg 1							
1. Rang ZKB	Hypothek	24.03.2026	1.100	1 250 000	-	-	1 250 000
Buchegg 2							
1. Rang ZKB	Hypothek	25.10.2027	1.280	10 000 000	-	-	10 000 000
1. Rang ZKB	Hypothek	07.02.2028	1.500	10 000 000	-	-	10 000 000
1. Rang ZKB	Hypothek	27.08.2029	0.950	4 000 000	-	-	4 000 000
1. Rang ZKB	Hypothek	11.10.2029	1.500	5 000 000	-	-	5 000 000
1. Rang EGW	Anleihe	28.05.2037	0.440	5 000 000	-	-	5 000 000
Butzen							
1. Rang EGW	Anleihe	07.09.2033	0.625	800 000	-	-	800 000
Kalchbühl							
1. Rang EGW	Anleihe	09.12.2031	0.400	5 000 000	-	-	5 000 000
1. Rang EGW	Anleihe	14.09.2035	0.600	10 000 000	-	-	10 000 000
Total				84 824 600	-2 666 700	0	82 157 900
Davon fällige Amortisationen im 2026							-366 700
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten							81 791 200

* 2.0% unter Referenzzinssatz, mind. aber 1.0%.

Entwicklung des Referenzzinssatzes 1995 bis 2025



31

Mietzinserhöhungen und -senkungen in % von 2010 bis 2025

Siedlung	Wibich	Rotb.	Geibel	Tann.	Buch.1	Buch. 2	Butzen	Kalch.
Erstellungsjahr	1928	1929	1930	1931	1934	2018	1945	1948
01.06.2024 Erhöhung	2.99	4.63	2.86	3.71	4.39	5.30	3.26	2.08
01.11.2023 Erhöhung	1.49	4.85	3.15	3.31	4.20	5.69	2.49	3.42
01.10.2023 Renovationen	-	-	indiv.	-	-	-	-	-
01.07.2020 Senkung	-7.86	-4.25	-5.95	-4.94	-5.64	-5.18	-3.89	indiv.
01.04.2020 Renovation	-	-	-	-	-	-	-	indiv.
01.02.2019 Senkung	-	-13.25	-	-	-	-1.72	-	-
01.10.2017 Senkung	-1.24	-	-3.98	-4.85	-4.21	-	-3.63	-5.06
01.07.2017 Renovation	-	indiv.	-	-	-	-	-	-
01.10.2015 Senkung	-	-	-1.15	-4.42	-3.25	-	-	-2.55
01.04.2014 Renovationen	-	-	indiv.	-	indiv.	-	-	-
01.02.2014 Senkung	-2.66	-	-	-1.88	-	-	-	-
01.04.2012 Senkung	-2.69	-2.69	-2.69	-2.69	-2.69	-	-2.69	-2.69
01.04.2012 Renovation Ta 2. Etappe	-	-	-	indiv.	-	-	-	-
01.04.2011 Senkung	-2.19	-2.19	-2.19	-2.19	-2.19	-	-2.19	-2.19
01.04.2011 Renovation Ta 1. Etappe	-	-	-	indiv.	-	-	-	-
01.04.2010 Senkung	-2.38	-2.38	-2.38	-2.38	-2.38	-	-2.38	-2.38

Unterhalt und Reparaturen

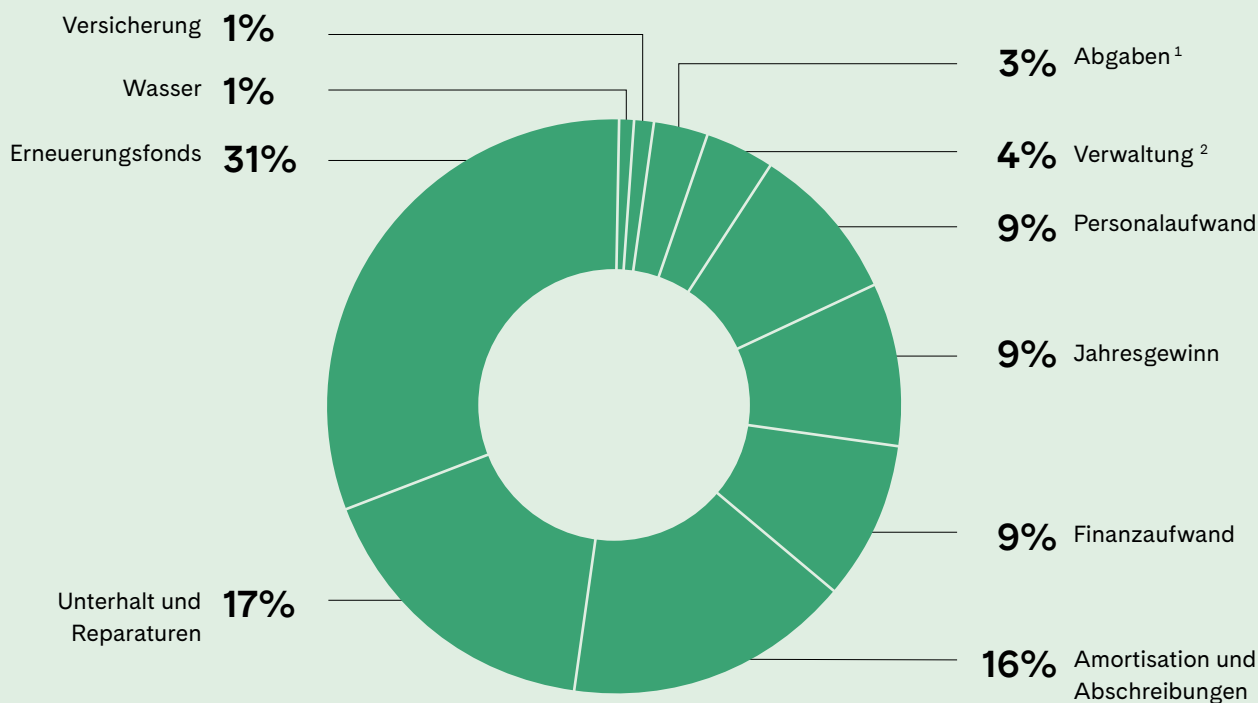
Unterhalt und Reparaturen	2025	2024
	CHF	CHF
Malerarbeiten	281 271.10	176 934.45
Diverses	27 662.33	31 082.05
Kanalisationen, Hausanschlüsse	109 380.45	8 018.50
Dacharbeiten	28 475.32	26 306.08
Schlosser, Spengler	21 067.55	33 098.55
Sanitär	22 149.79	41 109.45
Waschautomaten und Reparaturen	59 820.50	58 527.05
Elektrische Installationen	108 497.35	183 076.65
Küchengeräte	126 560.75	86 069.60
Boiler und Heizungen	117 142.26	104 381.75
Lüftung	12 988.33	1 631.49
Schreiner- und Glaserarbeiten	64 771.86	69 355.80
Garten- und Umgebungsarbeiten	238 005.85	167 653.85
Maurerarbeiten	58 316.88	24 351.45
Rollläden, Sonnenstoren	18 142.20	14 332.45
Bodenbeläge	118 541.50	59 111.00
Balkone, Wintergärten, Fassaden	135 640.80	10 335.80
Aufzug	35 178.15	31 210.80
Unterhalt Unterflurgaragen	114 351.72	55 621.45
	1 697 964.69	1 182 208.22
abzüglich:		
Heizerlöhne	-67 457.60	-67 457.60
Aufwandminderungen	-6 791.76	-369.30
	-74 249.36	-67 826.90
Total	1 623 715.33	1 114 381.32

Büro- und Verwaltungsaufwand

Büro- und Verwaltungsaufwand	2025 CHF	2024 CHF
Büromiete und Büoreinigung	34 034.40	33 569.40
Bank- und Postspesen	3 226.59	3 236.64
Notariatsgebühren	11 625.65	5 486.20
Telefonspesen	11 032.40	12 680.10
Portospesen	1 540.40	5 412.40
Büromaterial, Drucksachen	17 593.95	16 580.24
EDV, Internet	19 676.80	18 176.60
Beiträge, Spenden	18 174.35	15 991.35
Repräsentationsspesen	4 200.00	4 400.00
Tagungen, Versammlungen	6 246.80	7 837.20
Diverses	18 620.15	28 893.95
Jahresbericht, GV	36 667.00	35 915.15
BGW – 100 Jahr Jubiläum	23 484.50	0.00
Corporate Design	71 654.80	0.00
Total	277 777.79	188 179.23

Verwendung der Einnahmen im Jahr 2025

33



¹ Meteorwasser, Kehricht, Allgemiestrom, Kapital- und Ertragssteuern

² Büro- und Verwaltungsaufwand, Siedlungskommissionen, Vorstand

Wohnungsübersicht und Netto-/Bruttomieten pro Monat per 31. Dezember 2025

Wohnungsgrösse					1.5 / Studio			2.0 / 2.5 / 2.5+						
Siedlung	Miete	Stadt- kreis	Bezugs- termin	Total Whg.	Anzahl	Minimal Miete	Maximal Miete	Anzahl	Minimal Miete	Maximal Miete				
						CHF	CHF		CHF	CHF				
Wibich	Netto	10	1928/84	61	8	667	708	9	972	972				
	NK					167	167		197	197				
	Brutto					834	875		1169	1169				
Rotbuch	Netto	10	1929	48				12	911	1001				
	NK								147	147	147	147		
	Brutto								1058	1148	1058	1148		
Geibel	Netto	10	1930	80				12	790	940				
	NK								167	167	167	167		
	Brutto								957	1107	957	1107		
Tannenrauch	Netto	2	1931	165				32	844	981				
	NK								137	137	137	137		
	Brutto								981	1118	981	1118		
Buchegg 1	Netto	6	1934	24				3	1046	1046				
	NK								172	172	172	172		
	Brutto								1218	1218	1218	1218		
Buchegg 2	Netto	6	2018	110	4	1010	1172	30	1113	1676				
	NK					130	130		140	140				
	Brutto					1140	1302		1253	1816				
Butzen	Netto	2	1945	18										
	NK													
	Brutto													
Kalchbühl	Netto	2	1948	105				24	939	1075				
	NK								147	147	147	147		
	Brutto								1086	1222	1086	1222		
Total Wohnungen				611	12			122						

34

3.0 / 3.5 / 3.5+			4.0 / 4.5 / 4.5+			5.0 / 6.0			Garagenplätze	
Anzahl	Minimal Miete	Maximal Miete	Anzahl	Minimal Miete	Maximal Miete	Anzahl	Minimal Miete	Maximal Miete	Anzahl	Miete
	CHF	CHF		CHF	CHF		CHF	CHF		CHF
30	707 197	925 197	14	1005 247	1067 247				16	135
	904	1122		1252	1314					
32	1001 167	1093 167	4	1184 187	1229 187					
	1168	1260		1371	1416					
41	832 187	1057 187	27	959 227	1155 227				40	130
	1019	1244		1186	1382					
91	969 157	1167 157	39	1121 177	1377 177	3	1369 197	1437 197	120	130
	1126	1324		1298	1554		1566	1634		
12	1141 202	1237 202	9	1374 232	1426 232					
	1343	1439		1606	1658					
29	1327 165	1835 165	47	1538 190	2465 190				62	150
	1492	2000		1728	2655					
9	870 227	1053 227	9	964 257	1182 257					
	1097	1280		1221	1439					
40	1029 168	1230 182	29	1126 197	1333 197	12	1248 227	1666 257		
	1197	1412		1323	1530		1475	1923		
284			178			15			238	



Tel. 044 444 35 55
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Waidberg, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 22 bis 28) der Baugenossenschaft Waidberg für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Zürich, 20. Januar 2026

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin



Kontakte

Vorstand

Präsidentin

Nadine Schürer
nadine.schuerer@bg-waidberg.ch

Vizepräsident

Lukas Schaffhuser
lukas.schaffhuser@bg-waidberg.ch

Quästor

Flavio Losurdo
flavio.losurdo@bg-waidberg.ch

Aktuarin

Yvonne Holzer
yvonne.holzer@bg-waidberg.ch

Beisitzer

Peter Keller
peter.keller@bg-waidberg.ch

Beisitzer

Jonas Jeisy
jonas.jeisy@bg-waidberg.ch

Beisitzerin

Bianca Kilian
bianca.kilian@bg-waidberg.ch

Hauswartung

Siedlungen Buchegg und Wibich (Garten)

Patrick Hablützel
Werkstatt Bucheggstrasse 60
8057 Zürich
Tel. 076 580 62 23

Siedlungen Rotbuch, Geibel und Wibich (Reparaturen)

Andreas Fanger
Werkstatt Geibelstrasse 14
8037 Zürich
Tel. 076 582 48 30

Siedlung Tannenrauch

Joel Oberholzer
Werkstatt Tannenrauchstrasse 60
8038 Zürich
Tel. 076 414 10 60

Siedlungen Kalchbühl und Butzen

Urs Ziltener
Werkstatt Kalchbühlstrasse 77
8038 Zürich
Tel. 076 574 39 49

Siedlungs- kommissionen

Siedlungen Wibich und Rotbuch

Vorsitz

Luigi Faro

Mitglieder

Priska Irenen

Siedlung Geibel

Mitglieder

- Laura Donati
- Melanie Giger
- Simone Jimenez
- Luciano Jungman
- Tajana Popovic
- Ursina Vogt

Siedlung Tannenrauch

Vorsitz

Benjamin Egli

Mitglieder

- Michael Geisinger
- Nico Karrer

Siedlung Buchegg

Mitglieder

- Martina Peloso Abegg
- Jasmin Akdag
- Edita Dizdar
- Vanja Furrer Merz

Ad interim/designiert bis zur Wahl an der Siedlungsversammlung 2026:

- Božena Čivić
- Jürg Wehrli

Siedlungen Kalchbühl und Butzen

Vorsitz

Simone Engeli Bühler

Mitglieder

- Gabrielle Bleichenbacher
- Thomas Haupt
- Carmen Weber

38

Geschäftsstelle

Jörg Anderegg,
Geschäftsführer

Evelyne Matt
Sachbearbeiterin Immobilien

Rajmonda Qabrati
Sachbearbeiterin Buchhaltung

verwaltung@bg-waidberg.ch
Tel. 044 362 86 34

Revisionsstelle

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich



Spendenbeitrag 2025

Im Geschäftsjahr 2025 unterstützte die BG Waidberg den Pfuusbus des Sozialwerks Pfarrer Sieber mit einer Spende von CHF 5000.

Der Pfuusbus ist eine winterliche Notschlafstelle des Sozialwerks Pfarrer Sieber, die obdachlosen und in Not geratenen Menschen ab 18 Jahren während der kalten Monate kostenlos einen Schlafplatz, Verpflegung, Duschmöglichkeiten und Gemeinschaft bietet. Er dient nicht nur als warmer Unterschlupf, sondern auch als Ort der Begegnung. Menschen erhalten hier Unterstützung bei persönlichen Anliegen sowie bei der Klärung ihrer Lebenssituation. Mit der Spende leisten wir einen Beitrag zur Sicherstellung dieses Angebots und wollen unterstreichen, dass soziale Verantwortung über das eigene Wohnumfeld hinaus wichtig ist.

Weitere Informationen zum Pfuusbus:
www.swsieber.ch/was-wir-tun/auffangen/pfuusbus/

Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft Waidberg
Rotbuchstrasse 69, 8037 Zürich
Konzept/Gestaltung: Büro4, Zürich
Redaktion: Geschäftsstelle Baugenossenschaft Waidberg
Druck: Inka Druck AG, Zürich

