

Baugenossenschaft
Sonnengarten



Verbunden

Jahresbericht 2025

Vorwort	3
Vorstand und Kommissionen	5
Organisation	10
Immobilien, Bau, Liegenschaftenunterhalt	13
Wohnen: Vermietung	15
Wohnen: Zusammenleben	18
Aussenblick	21
Jahresrückblick	24
Jahresrechnung	26
Bericht zu Geschäftsverlauf und Zukunft	27
Bilanz	29
Erfolgsrechnung	32
Antrag Gewinnverwendung 2025	34
Anhang zur Jahresrechnung	35
Geldflussrechnung	40
Bericht der Revisionsstelle	43
Hypothekendarlehen	44
Übersicht Liegenschaften	46
Übersicht Wohnungen	48
BGS in Zahlen	50
Siedlungskarte	57
Geschäftsstelle und Werkstätten	58
Organigramm	58



Darja Unold



Hoffnungssocken

Die Strickarbeiten in diesem Jahresbericht stammen von der Künstlerin Darja Unold. Die 40-jährige Genossenschafterin lebt mit ihrer Familie in der Siedlung Triemli. Während der vielen Stunden, in denen sie ihre Kinder betreute, entdeckte sie ihre Freude am Stricken wieder. Dabei verspürte sie das Bedürfnis, nebenbei etwas Eigenes zu verfolgen. Vor zwei Jahren rief sie im Atelier 514 in der Siedlung Triemli einen monatlichen Strickabend ins Leben. Mit Fotos ihrer eigenen Strickobjekte macht die Künstlerin jeweils auf diese Abende aufmerksam. Ihre Arbeiten sind aus der Lust am Experimentieren entstanden: Zunächst strickte sie runde Schals, begann dann, diese zu stopfen und zu eigenständigen Formen weiterzuentwickeln. An den Strickabenden nehmen jeweils bis zu einem Dutzend Frauen teil; auch Männer sind willkommen. Es wird gestrickt, Tee getrunken, über Gott und die Welt diskutiert. Die meisten verfolgen eigene Projekte oder stricken Socken für krebserkrankte Frauen, seit sie im Herbst 2025 vom Projekt «Grüne Hoffnungssocken» erfahren haben. «Stricken hat für mich etwas Meditatives», sagt Darja Unold. «Es verbindet mich mit mir selbst und mit den anderen in der Runde. Das Plaudern miteinander ist mindestens ebenso wichtig wie das Stricken. Ich gehe jedes Mal bereichert nach Hause.»

Vorwort

Das unsichtbare Band

Kafi hüt? Diese Anfrage macht bei meinen Eltern und Brüdern fast jeden Samstagmorgen die Runde. Wir treffen uns dann in der Stadt, trinken Kaffee und plaudern über dies und das. Unser Samstagskafi existiert, seit es mich gibt. Manchmal gesellen sich Familie oder Freunde dazu, manchmal bleibt die Runde klein. Die gemeinsamen Momente schaffen ein unsichtbares Band zwischen uns, das uns durchs Leben trägt. Mir kommen viele schöne und lustige Momente in den Sinn, die wir uns immer wieder in Erinnerung rufen. Ich denke aber auch an schwierige Momente, in denen wir füreinander da waren.

Auch unsere Genossenschaft ist dank Menschen entstanden, die sich verbunden haben, um in schwierigen Zeiten eine gute Wohnperspektive zu schaffen. Die BGS ist ein Gemeinschaftswerk, gestrickt aus dem Leben der Menschen, die hier gewohnt, gelebt, und sich engagiert haben. Es ist farbig und vielgestaltig wie die Kunstwerke der langjährigen Genossenschafterin Darja Unold, welche diesen Jahresbericht illustrieren. Sie stehen als Sinnbilder dafür, dass wir Menschen Masche für Masche Neues entstehen lassen, das uns kleidet und warmhält. Dass wir uns mit uns und unseren Nächsten verbinden. Dass wir auch Schwieriges im Leben «verstricken» und so manchen Knoten lösen können.

Technologische Entwicklungen versprechen uns heute, die digitalen Möglichkeiten zur Verbindung ins Grenzenlose zu erweitern. Doch sie vermögen nicht, uns echten Halt zu geben. Wir brauchen echte Menschen um uns und ein soziales Umfeld, das uns stützt und stärkt. Als BGS bieten wir sicheren und bezahlbaren Wohnraum als Grundlage für das Zusammenleben. Er ist der Nährboden, auf dem Gemeinschaft gedeihen kann. Wir gestalten unsere Häuser und Aussenräume so, dass sie die Bewohnenden zusammenbringen. Wir unterstützen gemeinsame Anlässe und Kontaktmöglichkeiten. Und wir sind verbindlich. Wir tragen für unsere Werte wie Solidarität, Gemeinschaftlichkeit und Kooperation Sorge. Denn unser Genossenschaftsmodell bleibt aktuell – gerade in Zeiten, wo sicheres Wohnen für viele Menschen durch Krieg bedroht ist. Stricken wir gemeinsam daran weiter.

Ueli Degen, Präsident

Organe

Ueli Degen

Präsident, Mitglied Bau- und Immobilienkommission, Mitglied Finanzkommission, wohnt in der Siedlung Triemli, u.degen@bg-sonnengarten.ch

Carmen Moser Nespeca

Vizepräsidentin, Personalbeauftragte, Vorsitz Wohn- und Partizipationskommission, Mitglied Bau- und Immobilienkommission, wohnt in der Siedlung Hagenbuchrain, c.moser_nespeca@bg-sonnengarten.ch

Andrej Lukic

IKS-Verantwortlicher, Mitglied Bau- und Immobilienkommission, wohnt in der Siedlung Triemli, a.lukic@bg-sonnengarten.ch

Richard Mostert

Vorsitz Bau- und Immobilienkommission, wohnt ausserhalb der BGS, r.mostert@bg-sonnengarten.ch

Laura Archer-Svoboda

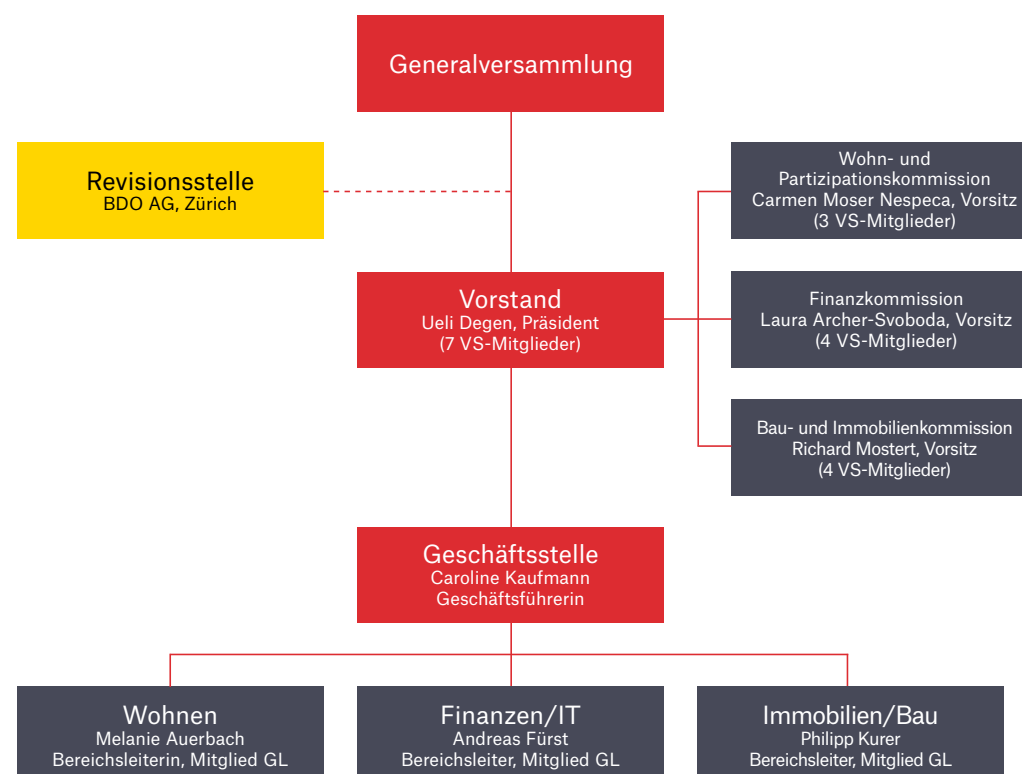
Vorsitz Finanzkommission, Mitglied Wohn- und Partizipationskommission, wohnt in der Siedlung Hagenbuchrain, l.archer_svoboda@bg-sonnengarten.ch

Lili Bienz

Kommunikationsbeauftragte, Mitglied Finanzkommission, Mitglied Wohn- und Partizipationskommission, wohnt in der Siedlung Goldacker 2, l.bienz@bg-sonnengarten.ch

Franziska Kägi

Städtische Delegierte, Mitglied Finanzkommission, wohnt ausserhalb der BGS, f.kaegi@bg-sonnengarten.ch



Risiken im Blick

Die Bauvorhaben der BGS bringen Unsicherheiten mit sich. Deshalb richtet der Vorstand die Erneuerungsplanung neu aus.

Vorstand in globo wiedergewählt

292 Stimmberechtigte nehmen am 15. Mai an der 80. Generalversammlung (GV) teil. Die Geschäftsführerin präsentiert ein kleines positives Geschäftsergebnis für 2024 und gibt eine gute Prognose für die finanzielle Entwicklung ab. Grundlage dafür bilden stabile Erträge und Aufwände, ausreichende Rücklagen in den Erneuerungsfonds und eine vorausschauende Planung der Ressourcen für die anstehenden Bau- und Sanierungsprojekte. Die Anwesenden genehmigen die Jahresrechnung und alle statuarischen Geschäfte mit wenigen Gegenstimmen. Sie wählen den Vorstand in globo wieder. Mit Franziska Kägi als neuer Vertreterin der Stadt Zürich ist das Gremium wieder komplett. Zudem bestätigen die Stimmberechtigten Ueli Degen für weitere drei Jahre als Präsidenten. Die GV würdigt folgende Dienstjubiläen:

Filipe Silva Ribeiro, Leiter Gärtnerteam	10 Jahre
Mejdi Balaj, Gärtner und Hauswart Riedhof	10 Jahre
Manuel Milhoes, Gärtner Weiningen	10 Jahre
Jacqueline Oes, Hauswartin Fahrweid	10 Jahre
Reto Oes, Hauswart und Gärtner Fahrweid	10 Jahre
Caroline Kaufmann, Geschäftsführerin	5 Jahre

Neues Organisationsreglement und Spezialbeauftragte

Nach der GV aktualisiert der Vorstand das Organisationsreglement der BGS. Er bestätigt ausserdem die Spezialaufgaben, die der aktuellen Organisationsstruktur der BGS entsprechen. Carmen Moser Nespeca übernimmt neu die Rolle der Personalbeauftragten. Lili Bienz bleibt für die Kommunikation zuständig. Andrej Lukic verantwortet weiterhin das IKS.

Zuwarten bei Villy und Towny

Die BGS möchte im Goldacker vorankommen. Doch planungsrechtliche Unsicherheiten blockieren die beiden Grossprojekte Villy und Towny auch 2025. Der Vorstand setzt sich intensiv mit der Situation auseinander und sucht nach konstruktiven Lösungen. Bei beiden Projekten zeichnen sich Anpassungen ab. Für die nächsten Schritte will die BGS die überarbeitete Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich abwarten, die im Frühling 2026 vorliegen soll. Am Ziel, das Projekt Villy überarbeitet neu einzureichen, hält sie fest. Die Baugespanne bleiben als Zeichen dieser Absicht stehen. Beim Projekt Towny steht die BGS – wie viele andere Bauträger:innen – vor rechtlichen Unklarheiten im Zusammenhang mit dem ISOS*. Der Bund plant, die ISOS-Verordnung auf Herbst 2026 anzupassen. Danach will der Vorstand über das weitere Vorgehen entscheiden und beide Projekte wieder aufnehmen.



Villy/Towny

*ISOS = Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Bauliche Erneuerung und Finanzen

Der Vorstand analysiert die langfristige Finanzlage der BGS intensiv. Die blockierten Bauprojekte und anstehenden Sanierungen führen dazu, dass er den Erneuerungsplan überarbeitet. Dieser soll eng mit der finanziellen Mehrjahresplanung verknüpft sein. Nach Jahren, in denen der Schwerpunkt auf dem Portfolioausbau lag, rückt nun die Risikobetrachtung stärker in den Fokus. Das Ziel: eine gesunde, sorgfältig gesteuerte Erneuerung des Portfolios.

Mietzinsanpassungen ab 2026

Der Referenzzinssatz sinkt 2025 zweimal: am 1. März auf 1,5% und im September auf 1,25%. Im März verzichtet der Vorstand auf eine Mietzinsanpassung, da die Mieten in allen Siedlungen unter dem zulässigen Maximum liegen. Im September prüft der Vorstand erneut die Situation. Ab 1. Februar 2026 passt die BGS die Mietzinse in den Siedlungen Triemli, Hagenbuchrain, Altstetten, Weiningen und Dietikon an. Sie verfolgt dabei zwei Ziele: eine faire Verteilung der Mietzinse innerhalb der Siedlungen und einheitliche Mieten für Nebenobjekte. Als Grundlage dient ein kantonales Punktesystem.

Retraite mit der Geschäftsleitung

Die jährliche Retraite im November bietet Vorstand und Geschäftsleitung Raum für den Blick aufs Ganze. Im Zentrum stehen der strategische Auftrag des Vorstandes und die Zusammenarbeit zwischen den Gremien. In praktischen Übungen befassen sich die Teilnehmenden mit den Begriffen Strategie, Zielbild und geeigneten Werkzeugen. Sie schärfen zudem ihre gemeinsamen Erwartungen, Verantwortlichkeiten und Abläufe. Ein weiteres Thema ist die Wachstumsstrategie der BGS. Neben der Verdichtung im Goldacker und gezielten Zukäufen – wie zuletzt in Dietikon – prüft die BGS künftig auch Fusionen mit anderen Genossenschaften.

2 Std. Strickatelier: 6 Frauen. 5 private Projekte, 1 Paar Hoffnungssocken. Verpflegung 100 % gesund. Produktivität: Start hoch → Ende gering. Gute Gespräche. Erf.: D. Unold, Bew. Siedl. Triemli.



Erreichtes setzen lassen

Die BGS schliesst die Organisationsentwicklung ab. 2025 rückt sie Stabilität und gute Beziehungen in den Mittelpunkt.

Auf Beziehungsebene

Im Januar startet Philipp Kurer als neuer Bereichsleiter Immobilien/Bau. Damit ist die Geschäftsleitung wieder komplett. Wie bereits 2024 lädt die Geschäftsleitung alle Mitarbeitenden zu einem Jahres-Kick-off ein. Sie gibt dort Einblicke in laufende und neue Projekte. Gleichzeitig stärkt der Event zum Jahresbeginn das Verständnis für ein gemeinsames Vorgehen in der BGS. Das Motto lautet: «Beziehungen schaffen und zusammenwachsen». Im Verlauf des Jahres besetzt die BGS alle Stellen, die im Vorjahr offen geblieben sind. Die Geschäftsleitung legt grossen Wert darauf, die neu geschaffene Organisationsstruktur zu festigen. Sie fördert die Zusammenarbeit in den frisch zusammengesetzten Teams und schafft eine gute Basis für den Arbeitsalltag in der BGS.

Investition in Teambildung

2025 komplettiert die BGS die Bereiche Immobilien/Bau, Wohnen sowie Kommunikation und Office-Support. Letzterer erhält zusätzliche Ressourcen. Denn die BGS geht den Relaunch der Website an und will die Kommunikation bei anspruchsvollen Projekten sicherstellen und weiterentwickeln. Gleichzeitig bereitet sie sich auf die Pensionierung der langjährigen Kommunikations-Fachfrau vor und arbeitet frühzeitig deren Nachfolgerin ein. Die BGS investiert bewusst in Teamanlässe und schafft auch Raum für das Zwischenmenschliche. Neue und bestehende Mitarbeitende sollen sich persönlich kennenlernen und zu stabilen, eingespielten Teams zusammenwachsen.

Bildung und Karrierechancen

Die BGS bekennt sich als Ausbildungsbetrieb und fördert Kompetenzen sowie Weiterbildungen. 2025 bildet sie vier Lernende aus: einen angehenden Kaufmann EFZ, zwei Lernende Betriebsunterhalt EFZ und erstmals einen angehenden Gärtner EFZ. Auch intern bietet die BGS Entwicklungsmöglichkeiten: Filipe Ribeiro übernimmt die Leitung des Gärtnerenteams. Golda Deiss wird neue Projektleiterin Vermietung. Filip Dedic schliesst seine Weiterbildung zum Hauswart mit eidgenössischem Fachausweis erfolgreich ab.

Neue Website, Ausbau von Beunity

Für ihren Aussenauftritt konzentriert sich die BGS 2025 auf den Relaunch der Website. Sie legt Wert auf eine klare Nutzer:innenführung, einen gut sichtbaren Mieterservice und eine optimale mobile Darstellung. Bg-sonnengarten.ch geht Anfang November online. Die BGS will ihre Website laufend anhand der Bedürfnisse ihrer Nutzer:innen weiterentwickeln. Auch die Genossenschafts-App Beunity soll attraktiver werden. Die BGS zählt 2025 fast 600 aktive Nutzer:innen, rund ein Sechstel mehr als im Vorjahr. Sie erarbeitet ein Konzept,

um Beunity als ergänzenden offiziellen Kanal zu etablieren. Ziel ist ein offener Zugang für alle Interessierten in der BGS – und deutlich mehr aktive Nutzer:innen.

Daten und Dienstleistungen

Nach einer erfolgreichen Pilotumfrage in der Siedlung Geroldswil macht sich die BGS im Herbst daran, die Mieterdaten zu aktualisieren. Die Datenumfrage geht an die Mietenden in allen Siedlungen, ausser denjenigen in den Baufeldern und der Siedlung Weiningen. 87 % der Haushalte nehmen an der Umfrage teil – eine erfreulich hohe Rücklaufquote. Die BGS bereinigt daraufhin die Daten in Abacus. Damit kann sie ihre Dienstleistungen künftig noch zielgerichteter anbieten. Sie dankt allen Mietenden, die Änderungen bei Personalien oder Wohnverhältnissen laufend melden.

Aus dem Finanz- und IT-Bereich

Im ersten Quartal überarbeitet die BGS das Reglement der Depositenkasse. Diese funktioniert wie ein Bankkonto und bietet 2025 0,5 % Zins – mehr als viele Banken. Die Depositenkasse ermöglicht Genossenschaftler:innen und nahestehenden Personen eine sichere Anlageform und unterstützt gleichzeitig die Finanzierung der BGS. Per Ende Juni aktualisiert die BGS ihre ERP-Software Abacus. Im September übernimmt die UBS alle Kundenbeziehungen der Credit Suisse (CS). Für die BGS bedeutet dies zusätzlichen Aufwand, da sie viele Mietzinse neu umleiten muss. Bis alle Mietenden auf das neue Konto umstellen, braucht es teilweise mehrere Erinnerungen. Die Anleihe 33, welche die BGS am 1. November ausgibt, stösst auf grosses Interesse – besonders ausserhalb der Genossenschaft. Insgesamt zeichnen Anleger:innen 2 327 500 CHF. Das sind 424 000 CHF mehr als bei der auslaufenden Anleihe.

1 Morgen BGS-Schalter: 8 Empfänge (5 Mieter:innen, 1 Pöstler ((2x)), 1 Servicetech.), 16 Tel.: 6 → Verm., 4 → Buha, 5 selbst erledigt, 1 Gästezimmer für Person in Not reserv., 3 Mails Wohnungs-Interessant. → Website (leider nix). 2 Komplimente + 1 Kuchen fürs Team erhalten. Erf: S. Peric, KV-Lernender.

Neu am Start

Die BGS bringt mehrere Sanierungen zu Ende und startet neue Projekte. Im Grünwald tut sich seit Langem wieder etwas.

Der Bereich Immobilien/Bau stellt sich neu auf. Der Bereichsleiter Immobilien/Bau arbeitet sich gut in seine Arbeit ein und lernt das gesamte Portfolio kennen. Mitte Jahr ergänzt ein neuer Projektleiter Bau das Team. Gemeinsam teilen sie die Aufgaben auf und organisieren die Projektarbeit neu.

Neue Anlagen für erneuerbare Energie

2025 setzt die BGS weitere Schritte in Richtung erneuerbare Energie. In der sanierten Liegenschaft Fahrweid gehen eine Pelletheizung und eine neue PV-Anlage in Betrieb. Die senkrecht montierten Panels liefern morgens und abends besonders viel Strom – genau dann, wenn der Verbrauch am höchsten ist. Auch in den Siedlungen Triemli, Kellerweg 2 und Hagenbuchrain kommen neue PV-Anlagen auf die Dächer.

Aufgewertete Aussenräume

In den frisch sanierten Siedlungen Rütihof 1, Fahrweid und Kellerweg 2 rundet die BGS die Aussenräume ab. Sie gestaltet sie einladender und wertet sie im Sinne der Biodiversität auf. Nach und nach führt die BGS den Gartenunterhalt gemäss den neuen Aussenraum-Leitlinien ein.

Fassadenauffrischung Goldacker 2

Die Auffrischung der Reiheneinfamilienhäuser im Goldacker schreitet gut voran. Sie ist gut mit der Denkmalpflege der Stadt Zürich abgestimmt und orientiert sich an der ursprünglichen Gestaltung der Siedlung. 2026 kommt der Aussenraum an die Reihe. Die BGS schafft neue Begegnungszonen und zusätzliche Veloständer. Zudem vereinheitlicht sie die Bepflanzung. Sie ersetzt Ziersträucher durch einheimische Gehölze und entfernt Neophyten.

Projektstart Riedhof

In der Siedlung Riedhof startet die BGS die interne Projektorganisation. Sie nutzt Erfahrungen aus früheren Sanierungen und will Abläufe und Kommunikation während des Projekts verbessern. Darum bringt sie Fachpersonen aus Bau, Wohnen und Kommunikation von Beginn weg an den Projektstart. Diese gemeinsame Herangehensweise soll die Bewohnenden besser einbeziehen und auch zukünftigen Projekten zugutekommen.

Ausbau der E-Mobilität

Die BGS erweitert ihr Angebot in den Siedlungen kontinuierlich. In den Siedlungen Rütihof 1 und Fahrweid entstehen neue Teilausbauten, während Geroldswil einen Vollausbau erhält. Im ersten Quartal 2026 schliesst die BGS weitere

1 Homeoffice-Tag: 32 Calls global (95 % EN): 26 Tel., 6 Videos. 1 MA Singapur: Spesen CH erklärt. 2 Live-Kontakte (Lift, Coop).
58 WhatsApp-Meldungen (Fitness, Znacht, Mami), 1 Courtesy Call. Erf.: Bew. F. Spitz, Siedl. Triemli.



Siedlungen an die E-Mobilität an. Ein Vollausbau erfolgt in den Siedlungen Hagenbuchrain und Triemli, ein Teilausbau in der Siedlung Rütihof 2 und 3.



Grünwald

Restart im Grünwald

Im Projekt Grünwald in Höngg kommt wieder Bewegung auf. Die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) zieht sich aus dem gemeinsamen Vorhaben mit der BGS und der Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich (SAW) zurück. Die BGS und die SAW halten weiterhin an ihrer Vision fest, Wohnraum am Stadtrand von Zürich zu schaffen. Als Baurechtsgeberin will die Stadt Zürich 2026 eine zugkräftige neue Projektpartnerin suchen.

Aus dem Unterhaltsteam

Ende Jahr sind alle Stellen im Unterhaltsteam besetzt – bis auf eine Vakanz im Gärtnerteam. Auch die Lehrstellen sind vergeben, siehe S. 10. Für 2026/27 kündigt sich jedoch ein Generationenwechsel an: Zwei langjährige Hauswarte treten in den Ruhestand. Das Team bereitet sich früh darauf vor, sichert den Wissenstransfer und baut die Nachfolge auf. Künftig teilen die Hauswarte die Verantwortung für die Siedlungen untereinander auf. Jeder zuständige Hauswart behält in seinen Siedlungen den Überblick, führt regelmässige Kontrollgänge durch – und sorgt damit für die Sicherheit und den Wertehalt der Gebäude. Gleichzeitig übernimmt er als direkte Ansprechperson eine wichtige Rolle für das Team Wohnen. Für 2026 plant das Unterhaltsteam den Ersatz von alten Leuchtstoffröhren. Es rüstet auf energiesparende LED-Lampen um.

1 Morgen Werkstatt Triemli: 3 Tel. (Bodenheiz-/Defekt, Elektriker-/Auskunft, intern. Schreiben Müllentsorg./Puff).
1 Mieter lädt Waschlüssel. 4 MA-Kontakte (TL, Rundgang Lernender, Gärtner, Znüni). 2 Reparaturen (def. WC, def. Kühlschr.), 1 Kaffee/Schwatz bei Mieter. 3 Termin-Mails Handwerker. Zmittag solo. Erf.: K. Ivic, Hauswart.

Luft für mehr

Das Vermietungsteam gewinnt Handlungsspielraum. Es packt Liegendebliebenes an und übernimmt zusätzliche Projekte.

Im Verlauf des Jahres kann die BGS alle Stellen im Vermietungsteam besetzen. Das Vermietungsjahr 2025 ist geprägt durch viele Wohnungswechsel und Aufgaben, die nach den Sanierungen in Rütihof 1, Fahrweid und Kellerweg 2 anfallen. Dazu gehören Mietzinsanpassungen, das Ausstellen von neuen Mietverträgen und die Behebung von Baumängeln. Diese Arbeiten begleiten die Mitarbeitenden bis ins Jahr 2026. Gleichzeitig entsteht wieder Freiraum, um Prozesse neu zu denken, Grundlagen zu erarbeiten und weitere Projekte zu betreuen. In bereichsübergreifenden Themen übernimmt das Team Wohnen oft die Leitung – etwa bei der Umsetzung der E-Mobilität oder bei der Einführung der Aussenraumstrategie. Dort plant es die Massnahmen und koordiniert den Austausch zwischen den Bewohnenden und dem Gärtnerteam. Für die Zukunft ist das Team Wohnen gut gerüstet. Es verfügt über die Ressourcen, um grössere Sanierungen und Umsiedlungen zu bewältigen.

Viele Wohnungswechsel

Interne Wohnungswechsel helfen der BGS, den Wohnraum besser auszunutzen. Gleichzeitig verursachen sie erheblichen Aufwand für das Vermietungs- und für das Hauswartteam. Jeder Wechsel löst eine ganze Reihe weiterer Wechsel aus und führt zu zusätzlichen Wohnungsabnahmen und -übergaben sowie zu Instandsetzungen oder Sanierungsarbeiten. Insgesamt führt die BGS 191 Wohnungsabnahmen und -übergaben durch. 67 BGS-Mitglieder ziehen innerhalb der BGS um, 49 Mitglieder verlassen sie. Die BGS vermietet 75 Wohnungen neu: 47 davon befristet an Mietende ohne Genossenschaftsmitgliedschaft und 16 an externe Genossenschaftler:innen. Weitere 12 Wohnungen – vorwiegend im Limmattal – schreibt sie öffentlich aus. So erhalten auch Personen von ausserhalb der BGS Zugang zu preisgünstigem Wohnraum.

Bei der Vermietung der Wohnungen berücksichtigt die BGS das Vermietungsreglement. Dieses legt folgende Prioritäten fest:

- Mitglieder, die in der BGS wohnhaft sind
- externe Mitglieder der Genossenschaft
- Angestellte der Genossenschaft und Mitglieder des Vorstandes
- Genossenschaftskinder, welche aus der elterlichen Genossenschaftswohnung ausziehen
- alle anderen Interessent:innen

Soziale Organisationen

Von frei werdenden befristeten Wohnungen profitieren auch soziale Organisationen. Viele Partnerschaften bestehen seit Jahren. Insgesamt vermietet die BGS 44 Wohnungen an solche Organisationen – 8 mehr als im Vorjahr. Die sozialen Organisationen stellen die gemieteten Wohnungen Personen zur Verfügung, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

- 15 Wohnungen: Jugendwohnnetz Juwo
- 12 Wohnungen: Stiftung Domicil
- 6 Wohnungen: Verein team72 (Hilfestellung für Personen nach Austritt aus Strafvollzug)
- 5 Wohnungen: Sozialdepartement Stadt Zürich
- 2 Wohnungen: Studentische Wohngenossenschaft Woko
- 2 Wohnungen: andere Vereine
- 1 Wohnung: Schenkung Dapples (Berufsausbildung + Wohnen für Jugendliche)
- 1 Wohnung: Kinderhaus Thalwil (Begleitung von Jugendlichen + jungen Erwachsenen)

Umsiedlungen in den Baufeldern

Im Hinblick auf ihre Bauprojekte im Goldacker setzt die BGS die Umsiedlungen fort. Im Baufeld Towny besitzen bis Ende 2025 noch 10 Mietparteien unbefristete Mietverträge. 6 möchten umgesiedelt werden. Die restlichen 4 haben Anschluss- oder Übergangslösungen ausserhalb der BGS gefunden.

Konflikte und Härtefälle

Die BGS verzeichnet mehr Nachbarschaftskonflikte und Verstösse gegen die Hausordnung – besonders in Siedlungen, in denen sich die Bewohnerschaft innert kurzer Zeit stark verändert hat. Gleichzeitig steigt die Zahl der Mietenden, die ihren Mietzins verspätet bezahlen. Hinter Zahlungsproblemen stehen oft soziale Schwierigkeiten oder Armut. Die BGS setzt auf Vermittlung und Beratung zu unterstützenden Angeboten, um Wohnungsverluste zu verhindern. Im Herbst besucht das Team Wohnen das Sozialzentrum Helvetiaplatz. Es erhält dort Einblick in die Arbeit und das Angebot der Sozialen Dienste (SOD) und die Arbeit der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB). Dieses Wissen hilft, betroffene Mietende frühzeitig zu unterstützen und passende Angebote zu vermitteln. 2025 begleitet das Team mehrere Härtefälle: eine Wohnungsausweisung, eine Fallübergabe an die KESB, einen aussergewöhnlichen Todesfall und einen Gerichtsfall.

Neues Handling der Besucherparkplätze

Immer wieder nutzen Mietende die Besucherparkplätze für sich selbst – das sorgt für Unmut. 2025 erstellt die BGS eine siedlungsübergreifende Analyse und entwickelt ein neues Konzept mit Online-Registrierung per QR-Code. Auch prüft sie eine neue Partnerfirma. Die Umsetzung folgt 2026.

Liegenschaft in Dietikon integriert

Alle Mietenden der 2024 erworbenen Liegenschaft Zielackerstrasse 2-4 in Dietikon erhalten bis Ende Jahr neue Vertragsdokumente mit angepassten Mietzinsen. Damit schliesst die BGS die administrative Integration der Liegenschaft ab.

Mitgliederbewegungen 2025

Mitglieder per 1. Januar 2025	1597
Mitglieder per 31. Dezember 2025	1615
Austritte inkl. Todesfälle	41
Aufnahmen	59

Von den 59 neuen Mitgliedern stammen 11 aus der 2024 erworbenen Liegenschaft Zielackerstrasse 2-4 in Dietikon.

Geburten und Todesfälle

2025 kommen 13 Kinder (8 Mädchen, 5 Jungen) in der BGS zur Welt*. Die BGS gratuliert den Eltern und wünscht den Kindern einen glücklichen Lebensweg. Im gleichen Jahr sterben 8 Genossenschaftler:innen. Den Hinterbliebenen spricht die BGS ihr herzliches Beileid aus.

*Die Anzahl Geburten und Todesfälle basiert auf den Angaben, welche der BGS per Stichtag 4. Februar 2026 gemeldet wurden.

Mögliches möglich machen

Die BGS stärkt lebendige Nachbarschaften und inspiriert die Bewohnenden, sich in der Genossenschaft einzubringen und mitzuwirken.

Das Zweierteam der Projektleiter:innen Siedlungsleben ist im Sommer wieder vollständig. Beide Mitarbeitende ordnen ihre Zusammenarbeit neu und setzen Schwerpunkte innerhalb ihres Kernauftrags: Begegnungsorte fördern und Mitwirkung ermöglichen. Sie wollen Bewohnenden verstärkt Möglichkeiten aufzeigen, sich in ihrem Wohnumfeld einzubringen und das Zusammenleben mitzugestalten. Dies tun sie auch mit kreativen Methoden. So kommen an den Siedlungsfesten in Dietikon und im Riedhof Audiokabinen zum Einsatz, die Ideen aus der Bewohner-schaft aufnehmen und zu Gesprächen anregen. Das neue Team der Projektlei-ter:innen Siedlungsleben begleitet und gestaltet auch Mitwirkungsprozesse bei Bau- und Aussenraumprojekten.

Gemeinschaft unterstützen

Auch 2025 unterstützt die BGS gemeinschaftliche Initiativen aus der Bewohnerschaft personell und finanziell. Beispielsweise die Gruppe Hagenbuchgärten, welche einen Lehm-Pizzaofen für alle Bewohnenden im Quartier baut. Zudem bietet sie Hand für eine Spielplatzaufwertung im Wydäcker. Die Projektlei-ter:innen Siedlungsleben begleiten bei Bedarf Engagierte der 16 aktiven Gruppen und Einzelpersonen beim Organisieren von Festen, Treffen, Projekten oder Ausflügen. 2025 bereichern 88 gemeinschaftliche Anlässe das Siedlungsleben der BGS. Die Palette der Anlässe ist breit.

Gruppen und Angebote in den Siedlungen*

Siedlung	Gruppen
Dietikon	Siedlungsgruppe Aktive Dietiker, Seniorenentreff
Goldacker	Nähatelier
Hagenbuchrain	Hagenbuchgärten + Betreuung Kompostanlage, Trottengärten, Pizza-Gruppe
Riedhof	Gemeinschaftsgarten, Nachbarschafts-treffen
Rütihof	Grüner Rütihof, Kulturgruppe, Seniorenentreff, Siedlungsgruppe, Töpferatelier, Gartengruppe
Triemli	Atelier 514, Seniorenentreff, Siedlungsgruppe
Siko	Triemli, Triemligärten, Velowerkstatt
Wydäcker	Siedlungsgruppe



Aktive Gruppen

*Interessierte finden Kontaktangaben in der Genossen-schafts-App Beunity oder direkt bei den Projektleiter:innen Siedlungsleben.



Räume buchen



BGS-Ding-Dong

Gut genutzte Gemeinschaftsräume

Die 5 Gemeinschaftsräume der BGS sind wichtige Orte für Begegnung. 2025 zählt die BGS 436 Buchungen – die meisten erfolgen über das Online-Tool in der Genossenschafts-App Beunity. Am stärksten nutzt die Bewohnerschaft im Rütihof den Gemeinschaftsraum. Auch die Gästeangebote sind ge-fragt: Das Gästezimmer ist während 94 Nächten belegt. Die Sonnenwohnung verzeichnet 142 Tage Langzeitnutzung.

Tag der Nachbarschaft 2026

Die BGS will den Internationalen Tag der Nachbarschaft vom 29. Mai 2026 nutzen, um die Verbundenheit in der Genossen-schaft zu stärken. Alle Bewohnenden sind eingeladen, den Tag in ihren Häusern und Siedlungen gemeinsam mit ihren Nach-bar:innen zu feiern. Die Projektleiter:innen Siedlungsleben un-terstützen Bewohnende, welche die Initiative ergreifen und schöne Momente der Begegnung schaffen.

1 Std. Spielplatz Riedhof: 9 Kids draussen (6 Siedl., 3 extern). 3 Schaukel, 2 Sandkasten, 3 Piratenschiff, 1 mit Ball. 3 Kids pendeln zw. Spielpl. BGS + GEWOBAG. 3 Mamis: am Plaudern + Handy checken (Zalando?). Erf: V. Fejzuli, Bew. Siedl. Riedhof.



Aussenblick

Herr Kowalski – oder was uns alles verbindet

Von Maria Ryser: Ein tägliches Ereignis lässt unsere Autorin darüber nachdenken, was Verbundenheit für den Einzelnen und für die Gemeinschaft bedeutet – und wie wir sie stets aufs Neue erfahren können.

Jeden Morgen um acht Uhr fährt der alte Herr Kowalski auf seinem Fahrrad an meinem Garten vorbei. Mein Nachbar schräg gegenüber besucht seine Tochter, die sich im Liebeskummer einst einen Hund gekauft hat und dann für das Tier doch keine Zeit zum Spazieren fand. Also tut ihr längst pensionierter Vater das für sie – seit über zehn Jahren.

Herr Kowalski ist der höflichste Mensch, den ich kenne. Ein echter Gentleman. Immer, wenn unsere Wege sich kreuzen, zieht er zum Gruss seine Mütze vom Kopf, erkundigt sich nach meinem Wohlbefinden und wünscht mir mit Nachdruck einen guten Tag.

«Alles wirkliche Leben ist Begegnung», schrieb der Philosoph Martin Buber. Wie begegnen Sie sich selbst? Spüren Sie das Kind noch, das Sie einst waren? Was sagt Ihre Herzensstimme? Was Ihr Kopf? Wie begegnen Sie den Menschen aus Ihrem Umfeld? Wie Ihren Nachbarn? Wie Fremden? Wie den Pflanzen, Tieren, ja der ganzen wunderbaren Natur mit ihren Zyklen? Lassen Sie uns auf Erkundungstour gehen. Es gibt so viel zu entdecken!

Welt der Zwischenräume

Verbundenheit beginnt im Kleinen. Im Atem, der uns trägt und am Leben erhält. Ein- und Ausatmen, dazwischen eine kurze Pause. Wer sich morgens einen Moment Zeit nimmt, seinem Atem zu lauschen, stellt auf einfache Weise die wohl ursprünglichste Verbindung zu sich selbst her: Wir atmen ein, wenn wir auf die Welt kommen, und aus, wenn wir sie wieder verlassen.

Auch unsere Tagesabläufe erzählen von Verbundenheit. Dazu möchte ich ein paar Zeilen aus einem Gedicht der Sängerin und Klangtherapeutin Arunga Heiden mit Ihnen teilen, die meine Mutter mir gezeigt hat. Sie tun mir jeden Morgen gut: «Halt inne, wenn es dämmert. Halt inne, sei bereit. Schau in die Welt des Zwischenraums – halt inne, lass dir Zeit.»

Aber auch der Kaffee am Morgen. Das Gespräch im Treppenhäus. Das abendliche Lüften der Wohnung, wenn gegenüber bereits das Licht angeht. In einer Genossenschaft überlagern

sich Lebensrhythmen. Man kennt die Gewohnheiten der anderen, hört Schritte über sich, Kinderlachen im Hof, manchmal auch Streit durch die Wand. Nähe ist hier keine abstrakte Idee, sondern Alltag.

Verbundenheit in der Gemeinschaft

Diese Nähe fordert uns heraus. Unterschiedliche Lebensentwürfe kreuzen sich. Die eine braucht Stille, der andere Geselligkeit. Verbundenheit bedeutet nicht, dass alles konfliktfrei bleibt. Sie bedeutet, im Gespräch zu bleiben. Einander zuzuhören. Die Perspektive zu wechseln. So wie Herr Kowalski nicht fragt, ob der Hund seine Aufgabe ist, sondern handelt, entsteht Gemeinschaft oft dort, wo Verantwortung freiwillig übernommen wird.

In der Familie ist Verbundenheit meist selbstverständlich – und doch so zerbrechlich. Sie zeigt sich in bedingungsloser Liebe, in Fürsorge, in Geduld, im Aushalten von Differenzen oder hohen Erwartungen. Zwischen Generationen werden Erfahrungen weitergegeben, meist auch Verletzungen. Verbundenheit heisst hier auch loslassen und verzeihen und immer wieder von neuem aufeinander zugehen. Im nachbarschaftlichen Kontext wird sie konkret: im Ausleihen einer Leiter, im gemeinsamen Pflanzen von Blumen, in der Strick- oder Lesegruppe, im kurzen Gespräch am Briefkasten. Es sind diese Mikro-Begegnungen und gemeinsamen Aktivitäten, die Vertrauen wachsen lassen. Eine Genossenschaft lebt von solchen Momenten. Sie ist mehr als eine Wohnform; sie ist ein Versprechen gegenseitiger Unterstützung.

Die inneren vier Jahreszeiten

Verbundenheit umfasst auch unsere Beziehung zur Natur. Zu den Jahreszeiten, die kommen und gehen. Zu den inneren Prozessen, die sie anregen und spiegeln. Die einen wachsen lassen und uns mit uns selbst und der Welt um uns verbinden. Die Aufbruchstimmung des Frühlings mit seinem Vogelgezwitscher und dem frischen Grün, der Lust in der Erde zu wühlen, im Trog vor dem Haus Radisli auszusähen und Salate zu pflanzen. Welche Projekte möchten Sie für sich in Angriff nehmen? Welche in der Gemeinschaft? Was drängt ans Licht? Was lockt Sie aus Ihrer Winterhöhle heraus? Die wuchtige Schneeschmelze in den Bergen, die uns auffordert, auch im Inneren Altes und Verkrustetes, den Schnee von gestern loszulassen. Hui, was blubbert der Bach, was kichert das Kindliche in uns! Zeit, sich zu verlieben, aber auch Zeit für Leichtigkeit, für Schabernack und Schalk.

Da rauscht schon der Sommer heran, mit seinen langen, lichtvollen Tagen, den tanzenden Mückenschwärmen, den Glacé verschmierten Kindermündern – Trottis kreuz und quer, seinen spontanen Grillfesten, klirrenden Gläsern und mit den Nachbarn draussen verweilen bis nach Mitternacht. Wann waren Sie das letzte Mal nachts nackt im See schwimmen oder lagen rücklings im Gras und schauten einfach so in den Himmel hoch? Wie viel Sommer haben Sie gelebt? Welche Träume schlummern noch in Ihnen? Wie äussert sich Fruchtbarkeit in Ihrem Leben? Was jauchzt und klopft vor lauter Lust in Ihrer Brust? Wie hat das Mutter- oder Vatersein Sie geprägt?

Es weht der Herbst in Ihr Leben hinein. Die Äpfel glänzen mit ihren roten Backen. Die Quitten und Birnen in der Siedlung sind reif geworden – und warten darauf, gepflückt zu werden. Was für eine Fülle! Zeit der Ernte, des Resümierens, aber auch der kritischen Fragen: War es das oder was will ich noch? Und vor allem: Was will ich ganz sicher nicht mehr? Welche Menschen tun mir gut und auf wen kann ich gerne verzichten? Die Blätter färben sich gelb, rot, braun. Sie fallen schaukelnd zu Boden. Woran halten Sie noch fest? Was dürfen Sie loslassen? Nebelschwaden am Morgen, wie weisse Drachen gleiten sie durch den Wald, die Felswände entlang und durch die Täler. Wie viel Raum schenken Sie dem Unfassbaren, dem Mysterischen und Geheimnisvollen in Ihrem Leben? Mögen Sie Ihren älter werdenden Körper? Wann gönnen Sie sich eine Pause?

Der Winter ist da. Frost hängt an den Sträuchern. Im Hauseingang stehen Schneeschaufeln und Salzeimer bereit. Ihr Haar ist nun weiss wie Schnee, auf den die Kinder sehnsüchtig warten. Kälte streift Ihre Haut, die Sie schon so lange durch Ihr Leben trägt. Haben Sie sich schon einmal bei Ihrer Haut bedankt? Oder bei Ihrem Herzen, das Tag und Nacht für Sie schlägt? Wie ist es alt zu sein? Werden Sie noch gesehen? Erfahren Sie Wertschätzung? Haben Sie Schmerzen? Und wie gehen Sie damit um? Was macht der Verlust geliebter Menschen mit Ihnen? Wo finden Sie Trost und Halt? Kämpfen Sie mit Verbitterung?

In der Dämmerung erfahren wir die Zartheit der kahlen Winterbäume. Wie sie in sich ruhen, tief verwurzelt. Kein Schnickschnack mehr nötig, kein Getue, kein Verstecken hinter einem Blätterkleid. Sie wissen nun, was zählt und was nicht, sind voller Liebe und Dankbarkeit, strömen Frieden aus und Güte. Und deshalb gehören Sie, liebe alte Frau, lieber alter Mann, in unsere Mitte. Wir brauchen Sie, die weisen Alten.

Da tanzt schon das Frühlingskind wieder heran und alles beginnt von vorne. Die unterschiedlichen Eigenschaften der vier Jahreszeiten – wir dürfen sie in jeder Lebensphase neu erfahren und in unser Leben einladen.

Jede Begegnung ist etwas Besonderes

Vielleicht ist es das, was Herr Kowalski uns jeden Morgen vorlebt: Beständigkeit. Respekt. Zuneigung. Zu jeder Jahreszeit. Er hebt seine Mütze, als wäre jede Begegnung etwas Besonderes. Und das ist sie im Grunde auch. Verbundenheit beginnt nicht mit grossen Programmen. Sie beginnt im Atemzug, im Blickkontakt, im ersten Schritt aufeinander zu und mündet in ein erfülltes und friedliches Miteinander.

Für eine Genossenschaft ist sie kein Zusatz, sondern Kern. Sie zeigt sich in gemeinsam getroffenen Entscheidungen, in geteilter Verantwortung, im Mut, Konflikte auszutragen und Lösungen zu suchen. Sie wächst dort, wo Menschen nicht nur nebeneinander wohnen, sondern miteinander leben. Und sie beginnt immer wieder neu – morgens um acht Uhr, wenn Herr Kowalski an meinem Garten vorbeifährt.

Maria Ryser ist Journalistin. Sie liebt grosse und kleine Kinder, zyklisch Leben, Rilke, reinen Kakao, Klangreisen und Kreta. Die gebürtige Bündnerin ist Mutter zweier erwachsener Kinder und eines Teenagers und lebt mit ihrer Patchworkfamilie in Zürich.



*US-Forscherteam wandelt erstmals menschliche Hautzellen in befruchtungsfähige Eizelle um.
** laut dem Bericht von International IDEA (International Institute for Democracy and Electoral Assistance) aus dem Jahr 2025

Donald Trump ist zurück im Weissen Haus. Leo XIV. Habemus Papam. 3 Mio. m³ Geröll begraben Blatten. Worst Szenario. Zürich eröffnet Velo-Stadttunnel. Volle Stadien an der Frauen-Fussball-EM in CH. Ein Grosserfolg. Erste In-vitro Gametogenese* gelingt. Zollhammer. 39% auf Schweizer Güter. Eidg. Schwing- und Älplerfest in Mollis. Mit Muni Max. Brüchiger Waffenstillstand in Gaza. Die Demokratie sinkt weltweit. Schweizer Spermienkrise. Die SBB wirbt erstmals mit KI-Bildern. Goldbarren und Rolex für Trump. Guy Parmelin erreicht Zoll-Deal. Debatte um Chlorhühner. Die Ukraine geht in den vier-**

Jahresrechnung



Bericht zum Geschäftsverlauf und zur Zukunft

Allgemein

Die BGS setzt im Jahr 2025 die bestehenden Sanierungsprojekte fort und arbeitet intensiv an der Weiterentwicklung der Genossenschaft. Sie schliesst die Projekte baulich in den Siedlungen Kellerweg 2, Fahrweid und Rütihof 1 erfolgreich ab. Die finanziellen Auswirkungen sind entsprechend in Bilanz und Erfolgsrechnung abgebildet. Die BGS wird daraus resultierende allfällige Mietzinsanpassungen in den Folgejahren angehen. Die BGS nutzt die Chance, die bestehende Siedlung in Dietikon durch Zukauf von 15 Wohnungen und 5 Gewerberäumen zu erweitern. Sie schliesst die Integration der neuen Liegenschaft ins Portfolio per Ende Jahr ab, ebenso die Aufnahme der neuen Genossenschafter:innen.

Das Bauprojekt Villy erhält 2025 einen negativen Bundesgerichtsentscheid. Die BGS hält jedoch am bestehenden Projekt fest. Denn es sind nur geringe Projektanpassungen nötig, um eine neue Baueingabe zu planen. Wegen erhöhter Rechtsunsicherheit verschiebt die BGS ausserdem die Baueingabe für Towny von Herbst 2024 auf voraussichtlich die zweite Jahreshälfte 2026. Auslöser ist die veränderte Rechtsprechung der Baubewilligungsverfahren der Stadt Zürich bei Bauprojekten, die im Bundesinventar für denkmalgeschützte Bauten ISOS eingetragen sind. Die BGS will für beide Projekte zusätzlich die neue Auflage der BZO-Revision* abwarten, welche die Stadt Zürich für das Frühjahr 2026 angekündigt hat. Die Bestandswohnungen sind in beiden Baufeldern voll vermietet und sichern die Mietzinseinnahmen.

Die Reduktion des Referenzzinssatzes im Herbst 2025 auf 1,25 % bringt eine geringfügige Reduktion der Mietzinsen bei einigen Siedlungen mit sich. Diese wird per Anfang 2026 wirksam. Die finanzielle Entwicklung und die Eigenfinanzierung der BGS sind stabil. Die Finanzierung der Investitionen ist durch eigene und fremde Mittel sichergestellt. Das finanzielle Ergebnis ermöglicht es der BGS, werterhaltende Sanierungskosten, welche nicht durch den Erneuerungsfonds gedeckt sind, der Erfolgsrechnung zu belasten und ein positives Jahresergebnis auszuweisen. Die BGS kann den Amortisations- und Erneuerungsfonds im Jahr 2025 ordentlich äufnen.

Mitarbeitende

Die BGS beschäftigt per Ende Berichtsjahr 31 hauptamtliche Mitarbeitende und 4 Lernende. Zusätzlich arbeiten 4 nebenamtliche Mitarbeitende im Stundenlohn bei der BGS. Gesamthaft teilen sich 39 Mitarbeitende 3174 Stellenprozente.

Risikobeurteilung

Die BGS aktualisiert im Jahr 2025 weitere IKS-relevante** Prozessdokumentationen. Der IKS-Verantwortliche des Vorstandes überprüft die möglichen Prozessrisiken anhand eines Kontrollplans. Die Prozesse sind gut dokumentiert, nachvollziehbar und kontrolliert. Die Risikobeurteilung durch den Vorstand identifiziert keine wesentlichen Schwachstellen. Sie zeigt, dass die Massnahmen der Vorjahre zur Eindämmung der Risiken wirken und keine grösseren Risiken bestehen. Der Vorstand erkennt das Risiko erhöhter Planungskosten aufgrund der unsicheren baurechtlichen Situation und sieht gezielt Massnahmen vor, um dieses einzudämmen.

Vermietung

Die Wohnungen der BGS sind voll vermietet. Die Leerstandsquote hat sich gegenüber dem Jahr 2024 wie erwartet stark reduziert. Grössere Leerstände verzeichnet die BGS bei den Tiefgaragenplätzen im Rütihof. Im Herbst 2025 startete die BGS damit, die Mietzinsstruktur auf Basis des kantonalen Punktesystems zu überarbeiten. Bei den ersten Siedlungen erfolgt die Umsetzung im Jahr 2026 gleichzeitig mit der angekündigten Mietzinsreduktion. Diese erfolgt aufgrund des gültigen Referenzzinssatzes von 1,25 %.

Bau- und Sanierungsprojekte

Auf der Grundlage des aktualisierten Erneuerungsplans setzt sich die BGS mit den weiteren anstehenden Sanierungen auseinander. Zudem führt sie die Gespräche mit der Stadt weiter, um die Verlängerung des Baurechts in Altstetten ab 2029 auf zukunftsfähige Beine zu stellen. Der Restart des Projekts Grünwald nimmt eine neue Wendung, da die dritte Projektpartnerin aussteigt und die Stadt Zürich somit die Baurechtsvergabe an eine neue Bauträgerin ausschreiben muss. Die BGS setzt sich für eine Projektentwicklungs-Vereinbarung mit der Stadt Zürich ein. Sie bringt sich aktiv bei der Ausschreibung für eine neue Baurechtsnehmerin und Projektpartnerin ein. Im Riedhof startet die BGS das Projekt «Leben im Riedhof». Sie beabsichtigt, die Siedlung baulich weiterzuentwickeln. Sie wird einen Studienauftrag im Dialogverfahren ausschreiben – mit dem Ziel, ausgewogene Projektvorschläge zu erlangen.

Spezielle Ereignisse

Der Finanzierungsbedarf der BGS ist durch den Cashflow und die guten Kreditrahmenverträge weiterhin gesichert. Bis auf wenige Saron-Hypotheken sind alle Hypotheken auf längere Zeit angelegt. Die BGS hält weiterhin an der Ausgabe von Anleihen als zusätzliches Finanzierungsinstrument erfolgreich fest. Die BGS verzeichnet im Berichtsjahr keine aussergewöhnlichen Ereignisse.

Bilanz per 31. Dezember 2025

Aktiven	2025 (TCHF)	2024 (TCHF)
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	1.57	1.28
Postcheckkonto	69.75	169.05
Bankguthaben	2 676.93	3 324.47
Total flüssige Mittel	2 748.25	3 494.80
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen		
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen Dritte	—	—
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen an Genossenschafter:innen	42.35	40.16
Delkredere	-18.22	-4.02
Total Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	24.13	36.14
Übrige kurzfristige Forderungen		
Verrechnungssteuer	0.07	0.07
Sozialversicherungen	102.83	84.81
Total übrige kurzfristige Forderungen	102.90	84.88
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	914.08	2 264.86
Transitorische Aktiven	401.74	580.49
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	1 315.82	2 845.35
Total Umlaufvermögen	4 191.10	6 461.17
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Mietkautionen	—	9.42
Wertschriften	—	—
EWZ-Contracting	814.45	845.77
Total Finanzanlagen	814.45	855.19
Sachanlagen		
Gebäude auf eigenem Land	210 355.60	202 826.88
Amortisationskonto	-42 187.64	-40 416.84
Gebäude auf Baurechtsland	123 197.18	121 067.32
Heimfallkonto	-29 807.74	-28 646.02
Unbebautes Land	1 317.27	1 317.27
Baukonti	21 960.02	22 176.14
Mobile Sachanlagen	156.87	193.92
PV-Anlagen	142.32	—
Total Sachanlagen	285 133.89	278 518.67
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	17.25	5.50
Total nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	17.25	5.50
Total Anlagevermögen	285 965.59	279 379.36
Total Aktiven	290 156.69	285 840.53

<u>Passiven</u>	<u>2025 (TCHF)</u>	<u>2024 (TCHF)</u>
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1 535.76	2 722.47
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1 535.76	2 722.47
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten	1 277.00	1 211.00
Innerhalb eines Jahres fällige Anleihen	2 796.50	1 903.50
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4 073.50	3 114.50
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungssteuer	—	—
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	16.38	12.75
Innerhalb eines Jahres fällige Darlehensraten	—	—
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	16.38	12.75
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Transitorische Passiven	223.68	231.13
Vorausbezahlte Mieten	1 533.94	1 267.89
Akonto Heizung	1 531.89	2 959.96
Nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital	58.25	83.00
Marchzinsen auf Anleihen	107.05	1 07.53
Total passive Rechnungsabgrenzungen	3 454.80	4 649.51
Total kurzfristiges Fremdkapital	9 080.44	10 499.23
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehenskasse	5 170.56	5 323.76
Anleihen	16 074.00	16 603.00
Hypotheken	174 611.43	170 274.43
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	195 855.98	192 201.19
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Unverzinsliche Darlehen	496.10	513.10
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	496.10	513.10
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	58 091.30	56 364.67
Übrige Fonds	400.00	400.00
Rückstellungen	1 513.00	1 513.00
Total Rückstellungen	60 004.30	58 277.67
Total langfristiges Fremdkapital	256 356.38	250 991.96

<u>Passiven</u>	<u>2025 (TCHF)</u>	<u>2024 (TCHF)</u>
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital		
Anteilscheinkapital	12 330.41	12 255.10
Total Anteilscheinkapital	12 330.41	12 255.10
Reserven und Jahreserfolg		
Gesetzliche Gewinnreserven	1 410.77	1 410.00
Freiwillige Gewinnreserven	10 578.00	10 578.00
Gewinnvortrag	12.40	90.91
Jahreserfolg	388.28	15.33
Total Reserven und Jahreserfolg	12 389.45	12 094.24
Total Eigenkapital	24 719.86	24 349.34
Total Passiven	290 156.69	285 840.53

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2025

<u>Erfolgsrechnung</u>	<u>2025 (TCHF)</u>	<u>2024 (TCHF)</u>
Nettoerlös aus Lieferungen u. Leistungen		
Mietzinserträge	20 040.74	19 352.60
Leerstände	-217.08	-567.71
Mietzinsverluste	-21.40	7.16
Mieterverrechnungen	441.74	400.47
Übrige Erträge	112.29	62.37
Total Nettoerlös aus Lieferungen u. Leistungen	20 356.30	19 254.89
Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt/Reparaturen	3 975.80	2 920.83
Einlage Erneuerungsfonds	2 940.46	4 095.82
Erweiterter Unterhalt/Planungskosten	19.23	23.98
Pacht/Baurechtszinsen	1 309.81	1 309.50
Versicherungen	215.71	194.89
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft	871.56	840.72
Kosten eigene Räume	245.71	223.12
Total Liegenschaftenaufwand	9 578.28	9 608.85
Bruttoergebnis	10 778.03	9 646.03
Personalaufwand		
Lohnaufwand Betrieb	925.91	877.08
Sozialversicherungsaufwand Betrieb	144.49	170.24
Übriger Personalaufwand Betrieb	60.46	39.85
Lohnaufwand Geschäftsstelle	1 729.74	1 619.61
Sozialversicherungsaufwand Geschäftsstelle	427.80	345.33
Übriger Personalaufwand Geschäftsstelle	59.92	113.18
Total Personalaufwand	3 348.30	3 165.29
Übriger betrieblicher Aufwand		
Siedlungsleben	184.52	192.27
Netzwerk und Mitgliedschaften	30.32	22.64
Aufwand Geschäftsstelle	410.33	303.24
Vorstand, Generalversammlung, Revision	183.87	211.48
Kommunikationsaufwand	135.43	151.68
Übriger betrieblicher Aufwand	7.66	9.14
Total übriger betrieblicher Aufwand	952.14	890.44
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen	6 477.58	5 590.30
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Einlage Amortisationsfonds	1 770.80	1 716.51
Einlage Heimfallfonds	1 161.72	1 119.12
Abschreibungen mobile Sachanlagen	90.63	112.06
Abschreibungen PV-Anlagen	20.33	—
Abschreibungen immaterielle Werte	31.33	31.33
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	3 074.80	2 979.02
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	3 402.78	2 611.28

<u>Erfolgsrechnung</u>	<u>2025 (TCHF)</u>	<u>2024 (TCHF)</u>
Finanzaufwand und -ertrag		
Finanzertrag	-0.18	-0.02
Zinsaufwand Hypotheken	2 617.51	2 621.02
Zinsaufwand Anleihen	255.66	256.29
Zinsaufwand Darlehenskasse	26.49	29.52
Agio auf ausgegebenen Anleihen	-40.68	-40.77
Total Finanzaufwand und -ertrag	2 858.80	2 866.05
Betriebsergebnis vor Steuern	543.98	-254.76
Ausserordentlicher und betriebsfremder Aufwand und Ertrag		
Betriebsfremder Ertrag	-4.00	-4.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	21.66	1.60
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	-1.01	-313.68
Total ausserordentlicher u. betriebsfremder Aufwand und Ertrag	16.66	-316.08
Jahresergebnis vor Steuern	527.32	61.32
Direkte Steuern		
Direkte Steuern	139.03	45.99
Total direkte Steuern	139.03	45.99
Jahresgewinn	388.28	15.33

Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2025

	2025 (CHF)	2024 (CHF)
Gewinnvortrag	12 397	90 910
Jahresgewinn /-verlust	388 284	15 330
Total zur Verfügung der Generalversammlung	400 680	106 240
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2,0 % / 0,75 %	246 693	93 076
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% des Gewinnes)	19 414	767
Vortrag auf neue Rechnung	134 573	12 397
Kontrolltotal wie oben	400 680	106 240

Anhang zur Jahresrechnung

1. Grundlagen der Jahresrechnung

Die BGS hat die vorliegende Jahresrechnung gemäss den Artikeln über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962) erstellt. Sie erfüllt die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts.

Zusätzlich berücksichtigt die BGS die Vorschriften des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger sowie der Statuten der Baugenossenschaft Sonnengarten.

Bewertungsgrundsätze

Die BGS weist die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die kurzfristigen Forderungen zu Nominalwerten aus. Gefährdete Forderungen sind wertberichtigt. Die Finanzanlagen sind Pro-memoria-Posten.

Liegenschaften

Die BGS bewertet die Liegenschaften als Gruppe auf der Stufe Etappe, da die einzelnen Gebäude einer Etappe aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst sind.

Die BGS weist das Anlagevermögen zu Anschaffungskosten aus und schreibt es wie folgt ab:

- Gebäude auf eigenem Land 1,0% linear
- Gebäude auf Land im Baurecht 0,5% gemäss städtischen Baurechtsverträgen
1,2% gemäss Baurechtsverträgen mit dem BWO*
1,0% gemäss privaten Baurechtsverträgen
- Mobilien, Werkzeug, Maschinen 40,0% degressiv
- Fahrzeuge 30,0% degressiv
- Photovoltaik-Anlagen 12,5% degressiv

Gemäss den Bestimmungen der Stadt Zürich öffnet die BGS pro Etappe einen Erneuerungsfonds, um Grossrenovierungen zu finanzieren.

2. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

	2025 (CHF)	2024 (CHF)
Finanzanlagen		
Mietkautionen ¹⁾	—	9 416
Anteilschein Corperaciun Gigiosch	1	1
Anteilschein Genossenschaft Hallenbad Altstetten	1	1
Anteilschein Hypothekarbürgschafts-Genossenschaft	1	1
EWZ-Wärmecontracting	814 446	845 771
Total Finanzanlagen	814 449	855 190

1) Mietkautionen für zugemietete Wohnungen

	2025 (CHF)	2024 (CHF)
Baukonti		
Neubau Villy	5 796 019	6 002 239
Fassadensanierung Rütihof 1	8 046 942	6 652 041
Neubau Towny	5 747 921	5 256 161
Sanierung Fahrweid	—	2 600 766
Fassadensanierung Kellerweg 2	—	1 218 559
Fassadensanierung Goldacker 2	1 418 045	—
Photovoltaik-Anlagen im Bau	641 734	—
Diverse Baukonti	309 356	446 374
Total Baukonti	21 960 017	22 176 140
Mobile Sachanlagen		
Betriebsmobiliar und -maschinen	448	747
Büromobiliar und -maschinen	97 835	120 848
Fahrzeuge	58 590	72 330
Total mobile Sachanlagen	156 873	193 925
Photovoltaik-Anlagen		
PV-Anlage Fahrweid	74 607	—
PV-Anlage Kellerweg 2	67 716	—
Total Photovoltaik-Anlagen	142 323	—
Total Darlehenskasse	5 170 556	5 323 763

Die BGS bilanziert die Darlehenskasse unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen.

Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

	2025 (CHF)	2024 (CHF)
Anleihen		
Serie 26, Laufzeit 2018–2025, Zinssatz 1,50 %	—	1 903 500
Serie 27, Laufzeit 2019–2026, Zinssatz 1,50 %	2 796 500	2 796 500
Serie 28, Laufzeit 2020–2027, Zinssatz 1,15 %	3 339 000	3 339 000
Serie 29, Laufzeit 2021–2028, Zinssatz 0,85 %	2 188 000	2 188 000
Serie 30, Laufzeit 2022–2030, Zinssatz 0,90 %	1 563 000	1 623 000
Serie 31, Laufzeit 2023–2030, Zinssatz 1,50 %	1 930 500	1 930 500
Serie 32, Laufzeit 2024–2031, Zinssatz 1,80 %	4 726 000	4 726 000
Serie 33, Laufzeit 2025–2032, Zinssatz 1,20 %	2 327 500	—
Total Anleihen	18 870 500	18 506 500

	2025 (CHF)	2024 (CHF)
Hypotheken und verzinsliche Darlehen länger als ein Jahr		
Hypotheken ZKB	32 370 500	28 052 500
Hypotheken UBS/CS	25 400 000	49 600 000
Hypotheken PKZH	19 374 000	19 597 000
Hypotheken BVK	50 340 000	35 340 000
Hypotheken BWO	2 051 926	2 309 926
Hypotheken AXA	35 075 000	35 375 000
Hypotheken PKBS	10 000 000	—
Total Hypotheken und verzinsliche Darlehen	174 611 426	170 274 426
Fälligkeit der langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb 1 bis 5 Jahren	74 157 500	94 397 500
Fällig nach 5 Jahren	100 453 926	75 876 926
Total	174 611 426	170 274 426
Unverzinsliche Darlehen länger als ein Jahr		
Darlehen Stadt Zürich	496 100	513 100
Total unverzinsliche Darlehen	496 100	513 100
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	12 330 414	12 255 100

Verzinsung gem. Statuten Art. 15, Ziff. 1

Das Anteilkapital darf nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen worden sind.

Rückzahlung des einbezahlten Anteilscheinkapitals gem. Statuten. Art. 16, Ziff. 1–5

1. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
2. Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 11 der Statuten vom/von der Partner:in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.
3. Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert frühestens mit der Mieterschlussrechnung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.
4. Die Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses.
5. Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

3. Erläuterungen zu ausserordentlichen und betriebsfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Die wesentliche Position des ausserordentlichen Aufwands im Jahr 2025 bezieht sich auf den Verkauf von nicht verwendeten Solarmodulen im Projekt Sanierung Rütihof 1. Daraus resultiert ein realisierter Verlust von 16 400 CHF.

4. Verbindlichkeit gegenüber der Pensionskasse Stadt Zürich

	2025 (CHF)	2024 (CHF)
Beitragsrechnung Dezember: im Januar des Folgejahres bezahlt	44 139	39 841

5. Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendeten Aktiven zu Anschaffungswerten	334 870 051	325 211 464
Brandversicherungswerte der Sachanlagen	448 807 455	443 041 242

Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Stadt Zürich	Laufzeit	Aktueller Baurechtszins
Altstetterstrasse 188	2029	7 362
Hagenbuchrain, Kataster-Nr. 6632	2065	45 717
Hagenbuchrain, Kataster-Nr. 6649	2065	7 971
Erben Geering		
Rütihof 1, Zürich Höngg	2082	82 500
Rütihof 2 (A1/2/B1), Zürich Höngg	2094	429 608
Rütihof 3 (B2/C/D), Zürich Höngg	2096	553 472
BWO		
Riedhof, Zürich Höngg	2072	98 917
Bodenstrasse, Weiningen	2074	19 770
Fahrweidstrasse, Fahrweid	2074	36 473

Die Baurechtszinsen werden gemäss den Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich alle fünf Jahre überprüft.

Langfristige Contracting-Verträge EWZ

Siedlung	Laufzeit	Grundgebühr p.a. CHF
Triemli	31. Dez. 2041	300 279
Riedhof	30. Sep. 2051	8 746
Rütihof 1	31. Juli 2054	28 567
Rütihof 2/3	30. Sep. 2052	187 693

	2025 (CHF)	2024 (CHF)
Vorstands- und Bauentschädigungen		
Vorstandshonorare	95 313	104 398
Projektausschussentschädigung	41 000	184 407

Der Vorstand hat im Berichtsjahr die Berechnung der Vorstandsentschädigung der neuen Organisation und Verantwortung angepasst. Die BGS entschädigt den Vorstand für die Projektausschusssitzungen für die Projekte Towny, Fassadensanierungen Rütihof 1, Sanierung Weiningen und Projekt Grünwald sowie die Fassadensanierung der Siedlung Goldacker 2 zusätzlich.

Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand diskutiert an der Vorstandssitzung vom 4. November 2025 die Risikomatrix und nimmt diese einstimmig ab. Auf dieser Grundlage beschliesst der Vorstand erforderliche Massnahmen für die Risiken, die er als wesentlich beurteilt.

	2025	2024
Mitarbeitende		
Anzahl Vollzeitstellen	30.8	28.6
Anzahl Mitarbeitende	38	37
	2025 (CHF)	2024 (CHF)
Honorar Revisionsstelle		
Honorar Revisionsstelle	31 362	28 106

6. Auflösung stille Reserven

Nettoauflösung stiller Reserven im Jahr 2024 von 284 000 CHF

7. Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestehen keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

8. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 3. März 2026 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Geldflussrechnung

	2025 (TCHF)	2024 (TCHF)
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	388	15
+ Abschreibungen Liegenschaften	2 933	2 836
+ Abschreibungen übriges Anlagevermögen	142	143
+ Einlage Erneuerungsfonds	2 940	4 096
± Veränderung Rückstellungen	—	-284
= Cashflow	6 404	6 806
± Veränderung kurzfristige Forderungen	-18	101
± Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	1 530	-463
± Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-1 183	1 137
± Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	-1 195	348
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	5 538	7 930
Investitionstätigkeit		
- Investitionen in Liegenschaften/Baukonti	-9 442	-9 379
- Investitionen in Finanzanlagen/Mietkaution	9	-10
- Investitionen in mobile Sachanlagen/ PV-Anlagen	-216	-109
- Entnahme Erneuerungsfonds	-1 214	-517
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-10 863	-10 015
Finanzierungstätigkeit		
± Veränderung Darlehenskasse	-153	-662
± Veränderung Anleihen	364	-1 257
± Veränderung Hypotheken	4 403	5 789
± Veränderung unverzinsliche Darlehen	-17	—
± Veränderung Anteilscheinkapital	75	-54
- Verzinsung Anteilscheinkapital	-93	-252
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	4 579	3 565
Veränderung flüssige Mittel	-747	1 480
Nachweis		
Flüssige Mittel per 1. Jan.	3 495	2 014
Flüssige Mittel per 31. Dez.	2 748	3 495
Veränderung flüssige Mittel	-747	1 480

Allgemein

Die Geldflussrechnung zeigt die Veränderung der flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr anhand der Geldflüsse aus der Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit.

Cashflow

Der Cashflow beträgt 6,4 Mio. CHF und liegt damit unter dem Vorjahreswert von 6,8 Mio. CHF.

Geschäftstätigkeit

Der Geldfluss aus der Geschäftstätigkeit reduziert sich um 2,39 Mio. CHF auf 5,5 Mio. CHF per Ende Geschäftsjahr. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber dem Vorjahr abgenommen haben.

Investitionstätigkeit

Der Geldfluss aus der Investitionstätigkeit betrifft hauptsächlich den Zukauf von Wohnungen und Gewerberäumen in Dietikon und die Ausgaben für die Fassaden-sanierung Rütihof 1, Kellerweg 2 und Goldacker 2 sowie die Sanierung Fahrweid. Die BGS finanziert die Investitionen aus dem Cashflow und aus fremden Mitteln.

Finanzierungstätigkeit

Die BGS nimmt für die Finanzierung der Investitionen und für die Amortisation der Darlehenskasse neue Hypotheken von netto 4,4 Mio. CHF auf. Durch den Ersatz einer bestehenden Anleihe kann die BGS neue Mittel von netto 0,4 Mio. CHF generieren.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel betragen per Bilanzstichtag 2,75 Mio. CHF.

Mehrjahresvergleich

Über die letzten fünf Jahre hat die BGS 33,8 Mio. CHF in ihre Liegenschaften investiert. Die Cashflows summieren sich über diese Zeitspanne auf 31,9 Mio. CHF. Die BGS finanziert ihre Investitionen grösstenteils aus dem Cashflow.

Bericht der Revisionsstelle



BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Sonnengarten (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 29 - 40) 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 Berichts erlangten Lagebericht als Teil des Geschäftsberichts (Bericht Seiten 27 - 28) (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 erwartet 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

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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, 5. März 2026

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

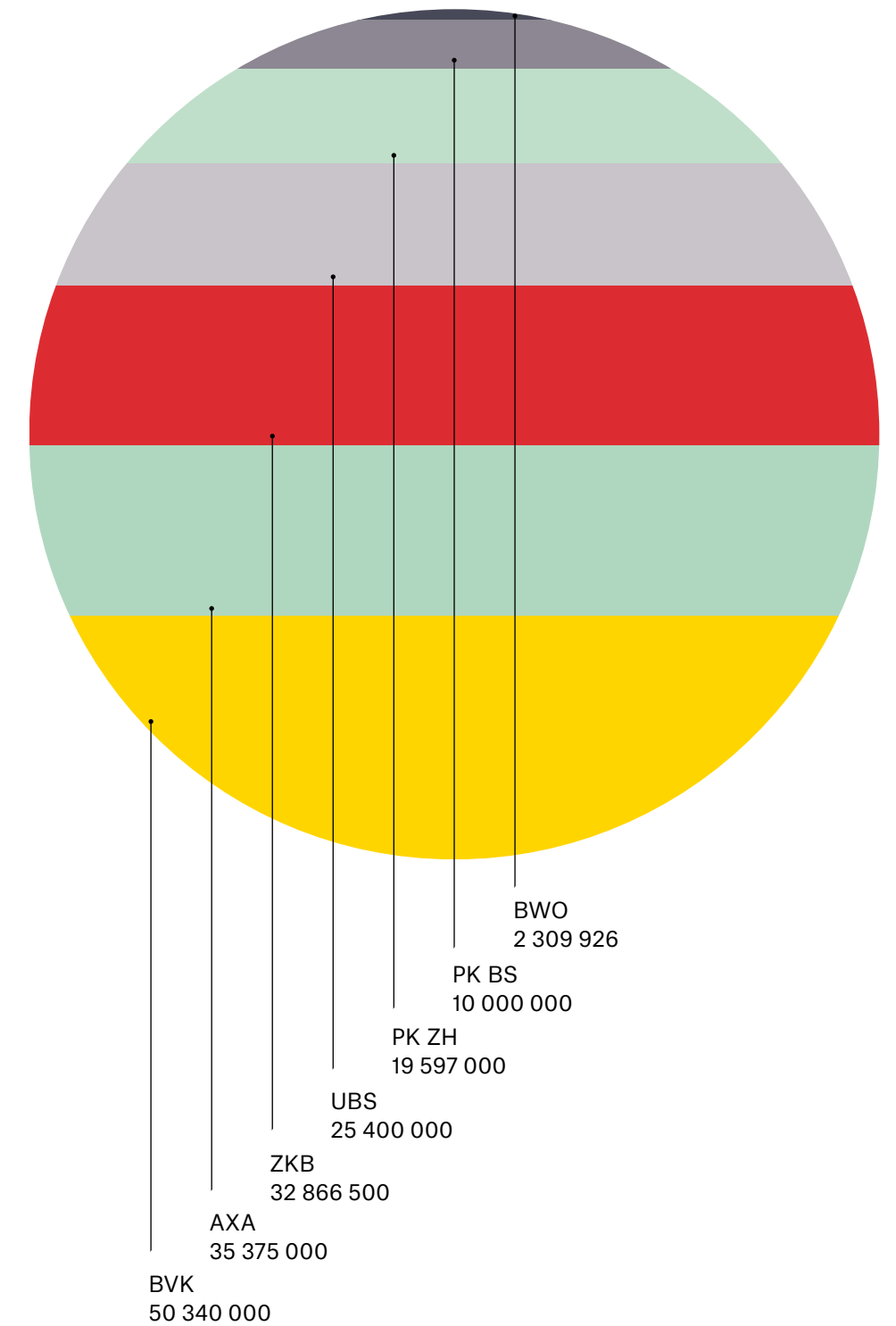
Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

Hypothekendarlehen

	Stand am 1.1.2025	Veränderung 2025	Amortisation gesamt	Stand am 31.12.2025
Hypotheken				
1. Hypothek BVK: diverse Überführungen	30 860 000	—	—	30 860 000
2. Hypothek BVK: Triemli	—	15 000 000	—	15 000 000
2. Hypothek BVK: Renovation Wydäcker 1	4 480 000	—	—	4 480 000
1. Hypothek AXA: Geroldswil	14 000 000	—	—	14 000 000
1. Hypothek AXA: Riedhof	11 885 000	-180 000	-495 000	11 705 000
1. Hypothek AXA: Rütihof 1	9 790 000	-120 000	-330 000	9 670 000
1. Hypothek ZKB: Hagenbuchrain	13 650 000	-90 000	-3 440 000	13 560 000
1. Hypothek ZKB: Rütihof 3	9 400 000	—	—	9 400 000
1. Hypothek ZKB: Rütihof 3	5 432 500	-340 000	-1 807 500	5 092 500
1. Hypothek ZKB: Dietikon	—	4 814 000	-66 000	4 814 000
1. Hypothek UBS: Triemli	35 000 000	-15 000 000	-35 000 000	20 000 000
1. Hypothek UBS: Rütihof 2	3 100 000	—	—	3 100 000
1. Hypothek UBS: Triemli	1 500 000	—	—	1 500 000
1. Hypothek UBS: Rütihof 2	—	800 000	—	800 000
1. Hypothek Credit Suisse: Dietikon	10 000 000	-10 000 000	-10 000 000	—
1. Hypothek PK Stadt Zürich: diverse Überführungen	3 114 000	—	-486 000	3 114 000
2. Hypothek PK Stadt Zürich: Rütihof 3	9 828 000	-126 000	-2 394 000	9 702 000
2. Hypothek PK Stadt Zürich: Subvention Rütihof 2	4 620 000	-60 000	-1 320 000	4 560 000
2. Hypothek PK Stadt Zürich: Renovation Goldacker 2	1 835 500	-24 500	-588 000	1 811 000
2. Hypothek PK Stadt Zürich: Renovation Goldacker 3	383 000	-11 000	-1 417 000	372 000
2. Hypothek PK Stadt Zürich: Renovation Goldacker 2	39 500	-1 500	-229 000	38 000
1. Hypothek PK Stadt Basel: Dietikon	—	10 000 000	—	10 000 000
Hypothek Bundesamt für Wohnungswesen: Riedhof	1 940 000	-200 000	-2 079 154	1 740 000
Hypothek Bundesamt für Wohnungswesen: Fahrweid	420 000	-40 000	-438 599	380 000
Hypothek Bundesamt für Wohnungswesen: Weiningen	207 926	-18 000	-183 411	189 926
Total Hypotheken	171 485 426	4 403 000	-60 273 664	175 888 426
Darlehen				
Darlehen Stadt Zürich (Subvention Goldacker 2)	42 500	-17 000	-93 500	25 500
Darlehen Stadt Zürich (Subvention Rütihof 2)	470 600	—	-1 249 170	470 600
Total Darlehen	513 100	-17 000	-1 342 670	496 100
Total Hypotheken und Darlehen	171 998 526	4 386 000	-61 616 334	176 384 526

Hypotheken CHF Total 175 888 426



Übersicht Liegenschaften per 31. Dezember 2025

GB*	Liegenschaften	Adressen	**Whg.	Gewerberäume und Sondernutzungen	Bezugs- jahr	Anlagekosten	Gebäudevers.- Summen per 31.12.25 (1190%)	Landkosten	Erneuerungs- fonds
101	Triemli	Rossackerstr., Triemlistr., Kellerweg, Birmensdorferstr.	193	Kinderkrippe, Hort, Pflegewohnung, Gemeinschaftsraum, Atelier, Café	2011	88 127 184	84 267 790	2 039 025	9 816 434
102	Goldacker 1	Rossackerstr., Triemlistr.	96	Gästewohnung, Malergeschäft, Bastelräume	1947	7 768 418	26 504 982	644 430	3 658 096
103	Goldacker 2	Rossackerstr., Rosshalde	54		1948	8 634 897	25 697 964	855 578	3 854 695
104	Goldacker 3	Bergwiesen, Rossackerstr., Triemlistr.	120	Kindergarten, Hort, Lager, Werkstatt, Waschsalon, Textilwerkstatt, Bastelräume, Nagelstudio	1948	13 094 610	32 394 356	1 291 983	4 625 235
105	Wydäcker 1	Wydäckerring	114	Bastelräume	1950	9 973 858	26 290 293	781 460	3 943 544
106	Wydäcker 2	Wydäckerring	88	Bastelräume	1951	7 589 235	20 723 413	526 720	3 108 512
107	Wydäcker 3	Triemlistr., Wydäckerring	70	Coiffeursalon, Apotheke, Restaurant, Bastelräume, Gesundheitssalon, Büro	1952	8 807 165	20 409 951	403 942	3 061 493
108	Altstetten	Altstetterstr.	21		1968	3 206 214	5 277 760	Baurecht	791 664
109	Kellerweg 2	Kellerweg	14	Jugendwohnung Woko	1977	5 158 075	6 975 000	99 901	563 780
110	Rütihof 1	Rütihofstr.	55	Bastelräume	1984	13 207 244	18 891 646	Baurecht	2 756 045
111	Goldacker Villa	Triemlistr.	3	Gästezimmer, Bastelräume	1927	362 237	3 854 439	41 876	578 166
112	Trotte	Hagenbuchrain		Gemeinschaftsraum		867 043	568 889	174 395	85 333
113	Parkplatz Bach	Triemlistr.				121 420		121 420	
114	Rütihof 2	Rütihofstr., Geeringstr.	74	Bastelräume, Werkstatt, Gemeinschaftsraum, Töpferei	1997	26 653 614	34 451 952	Baurecht	5 167 793
115	Hagenbuchrain	Triemlistr., Schützenrain, Hagenbuchrain	41	Ateliers, Bastelräume, Geschäftsstelle	2004/ 2005	24 931 923	32 332 997	Baurecht 571 847	4 690 199
116	Rütihof 3	Rütihofstr., Geeringstr., Hurdäckerstr.	96	Kinderhort, Restaurant, Quartiertreff, Büro BGS, Bastelräume, Jugendwohnung Juwo	1997	38 124 731	37 292 707	Baurecht	5 593 906
122	Dietikon	Urdorferstr., Zielackerstr.	60	Coiffeursalon, Vereinslokal, Kosmetikstudio, Bastelräume, Gemeinschaftsraum	1962	24 091 284	18 502 434	7 800 000	635 097
123	Riedhof	Reinhold-Frei-Str.	76	Gemeinschaftsraum, Bastelräume	1984	14 188 673	25 642 540	Baurecht	3 846 381
124	Geroldswil	Dorfstr.	40	Kindergarten, Physiopraxis, Coiffeursalon, Architekturbüro, Lagerräume	1995	32 418 961	21 385 194	6 000 000	821 485
125	Weiningen	Bodenstr.	8	Bastelräume, Atelier	1984	1 470 870	2 951 247	Baurecht	442 687
126	Fahrweid, Weiningen	Fahrweidstr.	16	Bastelraum	1984	4 876 548	4 343 140	Baurecht	43 445
119/120	Schlieren/ Unterengstringen	Engstringerstr.				1 195 847		1 195 847	
117	Parkplatz Triemli	Birmensdorferstr.						Pacht	
118	Spielplatz	Bergwiesen					48 761	Pacht	7 314
Total			1239			334 870 051	448 807 455	22 548 423	58 091 303

Übersicht Wohnungen per 31. Dezember 2025

GB*	Liegenschaften	Adressen	Total Hauseingänge	1-Zimmer-Whg.	1,5-Zimmer-Whg.	2-Zimmer-Whg.	2,5-Zimmer-Whg.	3-Zimmer-Whg.	3,5-Zimmer-Whg.	4-Zimmer-Whg.	4,5-Zimmer-Whg.	4,5-Zimmer-Maisonette-Whg.	5-Zimmer-Whg.	5,5-Zimmer-Whg.	6,5-Zimmer-Whg.	7,5-Zimmer-Whg.	10,5-Zimmer-Whg.	Pflegewhg.	4,5-Zimmer-Einfamilienhäuser	Total Whg.	Parkplätze Garagen
101	Triemli	Rossackerstr., Triemlistr., Kellerweg, Birmensdorferstr.	17		8		41		42		69			32				1		193	154
102	Goldacker 1	Rossackerstr., Triemlistr.	18					60	36											96	40
103	Goldacker 2	Rossackerstr., Rosshalde	54																54	54	
104	Goldacker 3	Bergwiesen, Rossackerstr., Triemlistr.	23			24		60	36											120	23
105	Wydäcker 1	Wydäckerring	19			19		64	18	13										114	
106	Wydäcker 2	Wydäckerring	14			15		42	3	28										88	10
107	Wydäcker 3	Triemlistr., Wydäckerring	11			10		44		16										70	35
108	Altstetten	Altstetterstr.	1	6		6		9												21	8
109	Kellerweg 2	Kellerweg	1				4				4	5			1					14	8
110	Rütihof 1	Rütihofstr.	6			9	9		15		17			5						55	49
111	Goldacker Villa	Triemlistr.	1							1				2						3	
113	Parkplatz Bach	Triemlistr.																			22
114	Rütihof 2	Rütihofstr., Geeringstr.	9						32		37		1	4						74	84
115	Hagenbuchrain	Triemlistr., Schützenrain, Hagenbuchrain	6		1		1		11		19			6	3					41	55
116	Rütihof 3	Rütihofstr., Geeringstr., Hurdäckerstr.	13				16		30		41		1	7			1			96	103
122	Dietikon	Urdorferstr., Zielackerstr.	6			3	14	21	7	5	10									60	50
123	Riedhof	Reinhold-Frei-Str.	8			16			28		32									76	109
124	Geroldswil	Dorfstr.	5				24		1			15								40	102
125	Weiningen	Bodenstr.	1				4		2	2										8	8
126	Fahrweid, Weiningen	Fahrweidstr.	2				4		8		4									16	23
117	Parkplatz Triemli	Birmensdorferstr.																			35
Total			215	6	9	102	117	300	269	63	235	20	2	56	3	1	1	1	54	1239	918

* GB = Geschäftsbereich
** Whg. = Wohnungen

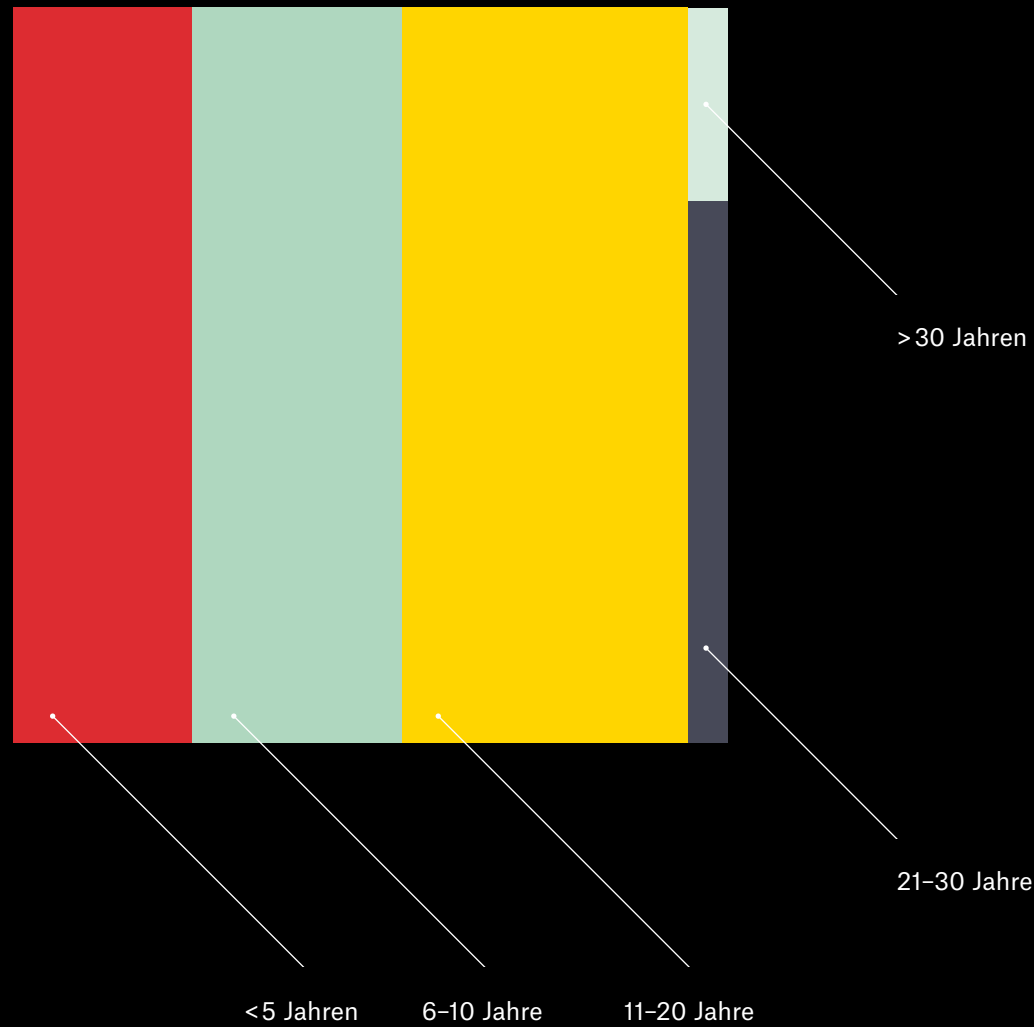
Auf einen Blick

Wohnungsobjekte nach Regionen Total 1239

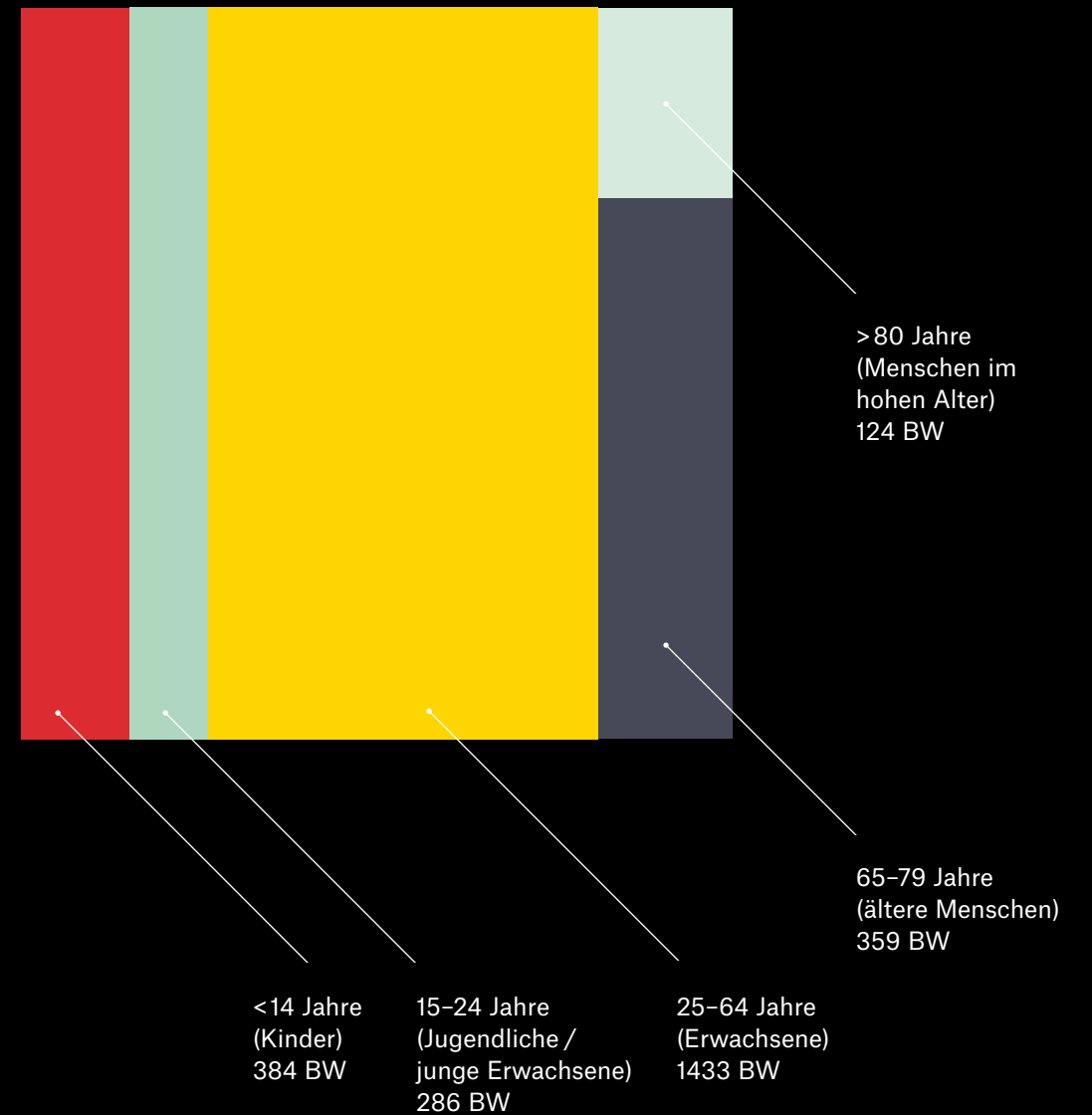
Siedlungen	Hauseingänge
18	215
Einfamilienhäuser	Neben- und Gewerbeobjekte
54	1170
Wohnungen	
1185	



Wohndauer Genossenschafter:innen (GN)
Total in der BGS wohnende GN: 1311

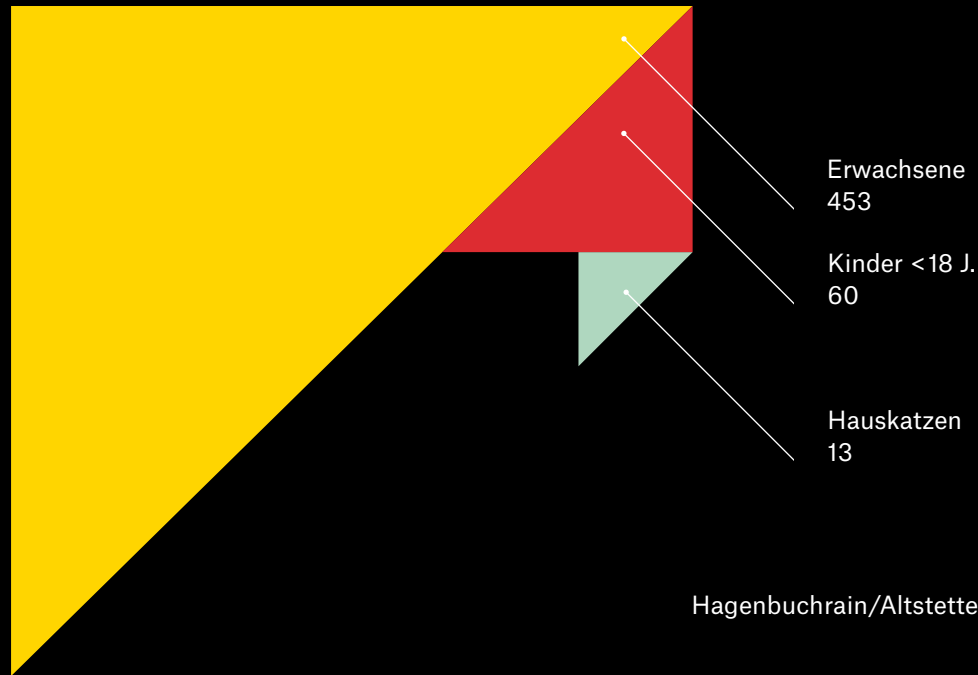


Altersstruktur Bewohner:innen (BW): total 2586
Durchschnittsalter: 42,5 Jahre

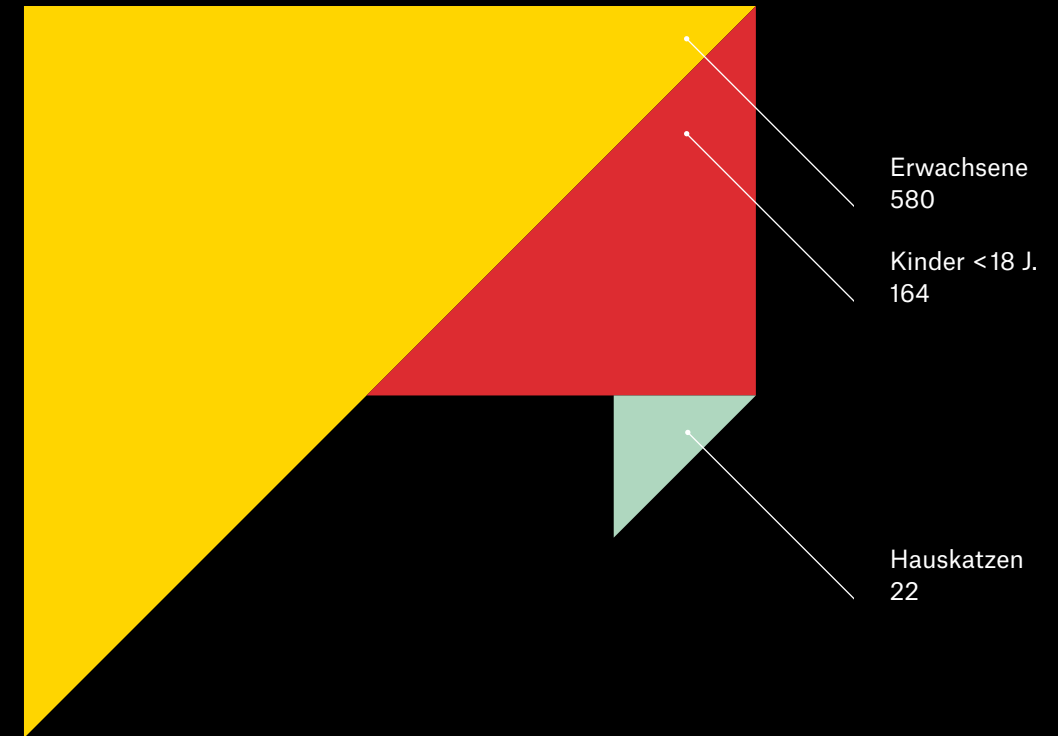


Aufteilung Wohnungen (Whg.) zu Erwachsenen, Kindern, Hauskatzen pro Quartier

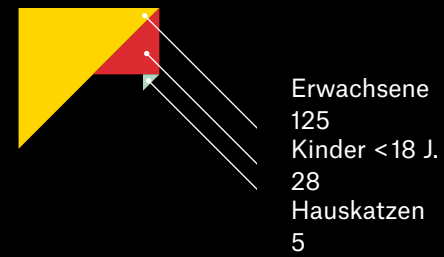
Wydäcker: 272 Whg.



Riedhof/Rütihof: 301 Whg.



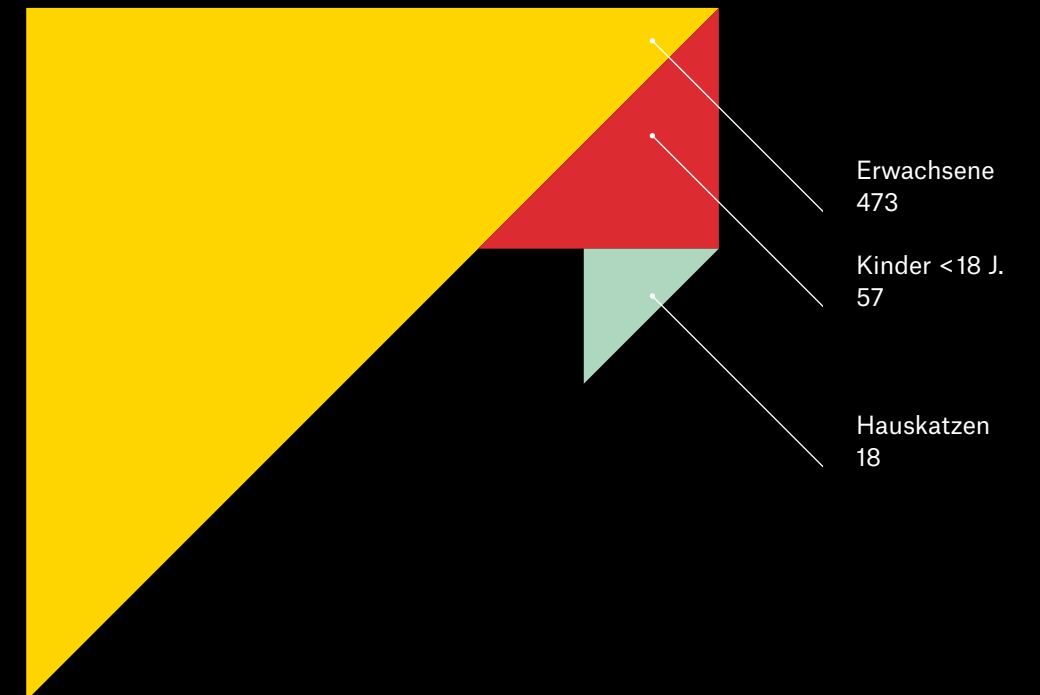
Hagenbuchrain/Altstetten: 62 Whg.



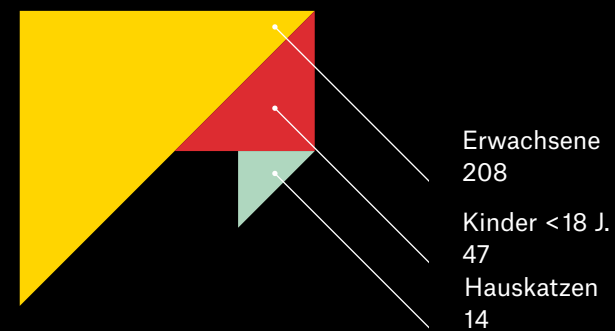
Triemli/Kellerweg: 207 Whg.



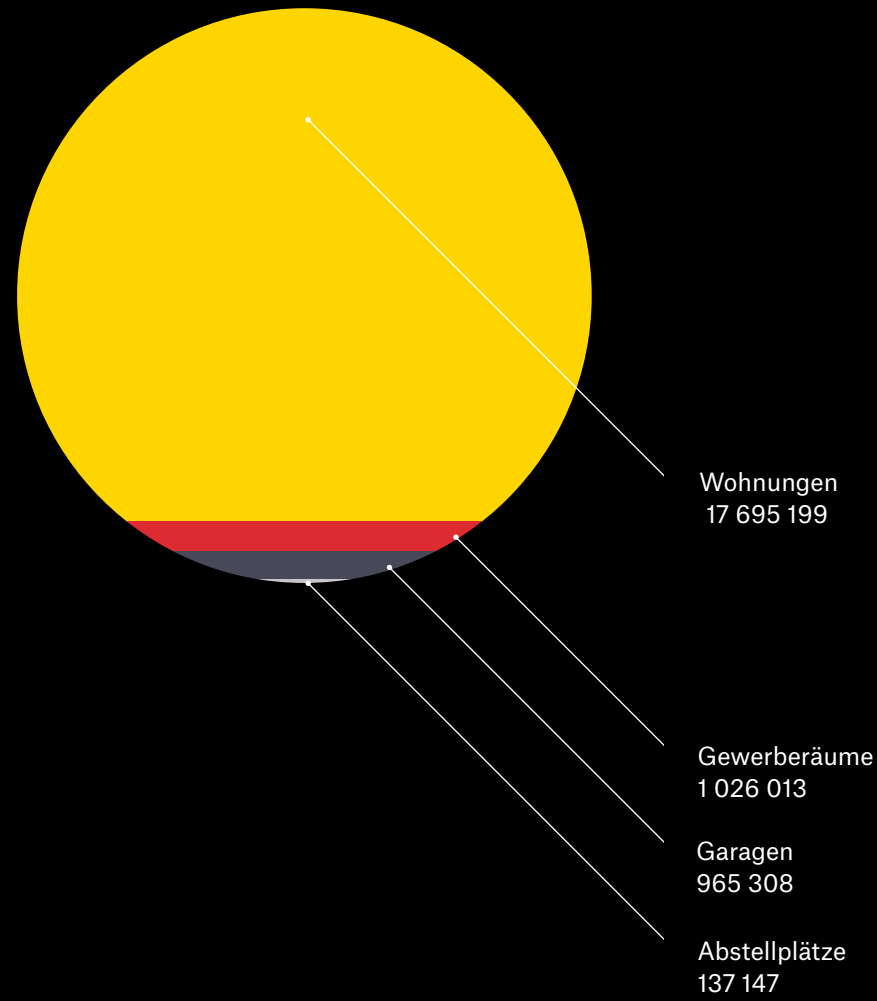
Goldacker: 273 Whg.



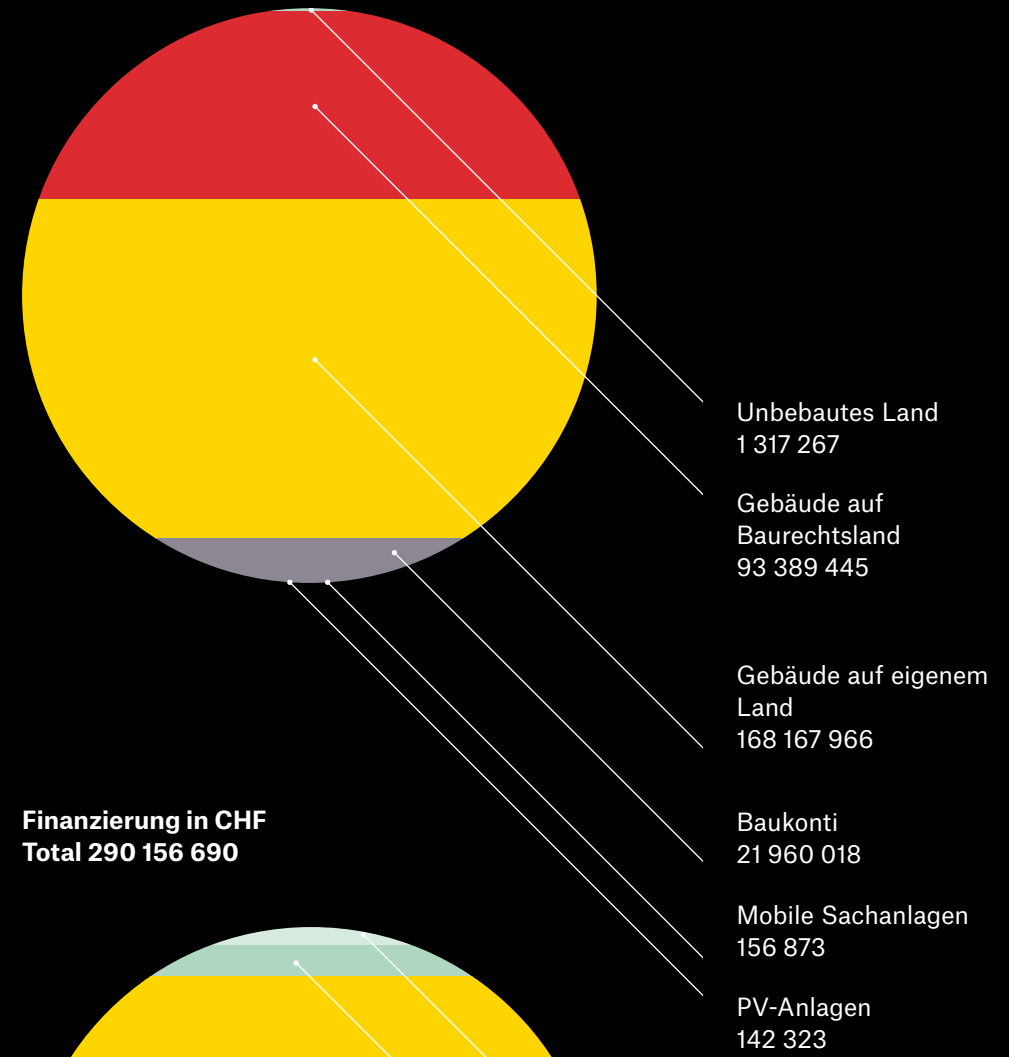
Limmattal: 124 Whg.



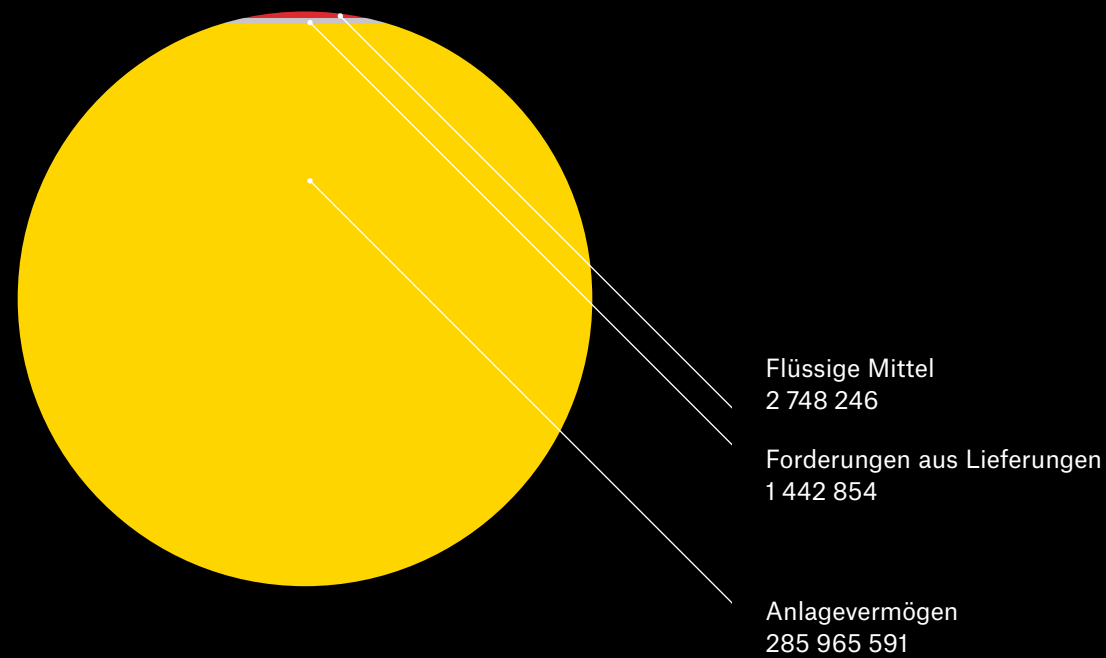
Mietzinseinnahmen in CHF
Total 19 823 667



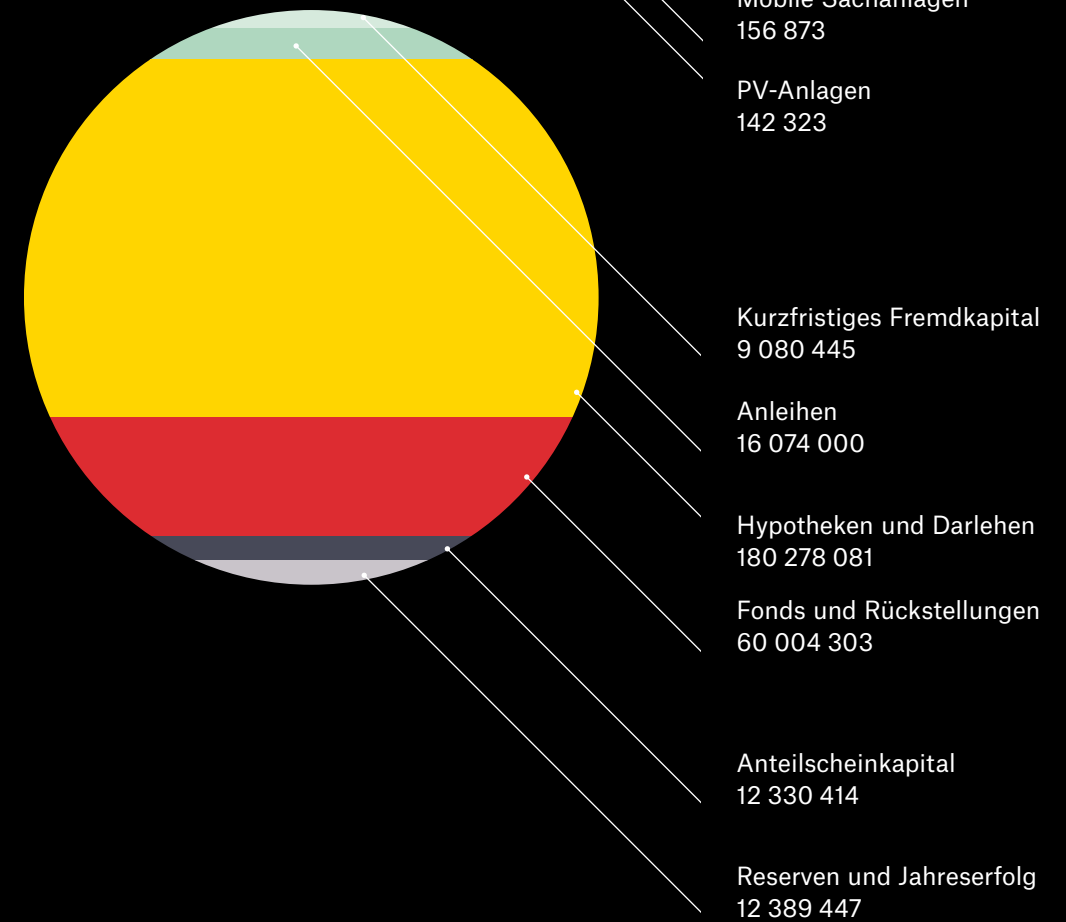
Sachanlagen in CHF
Total 285 133 891



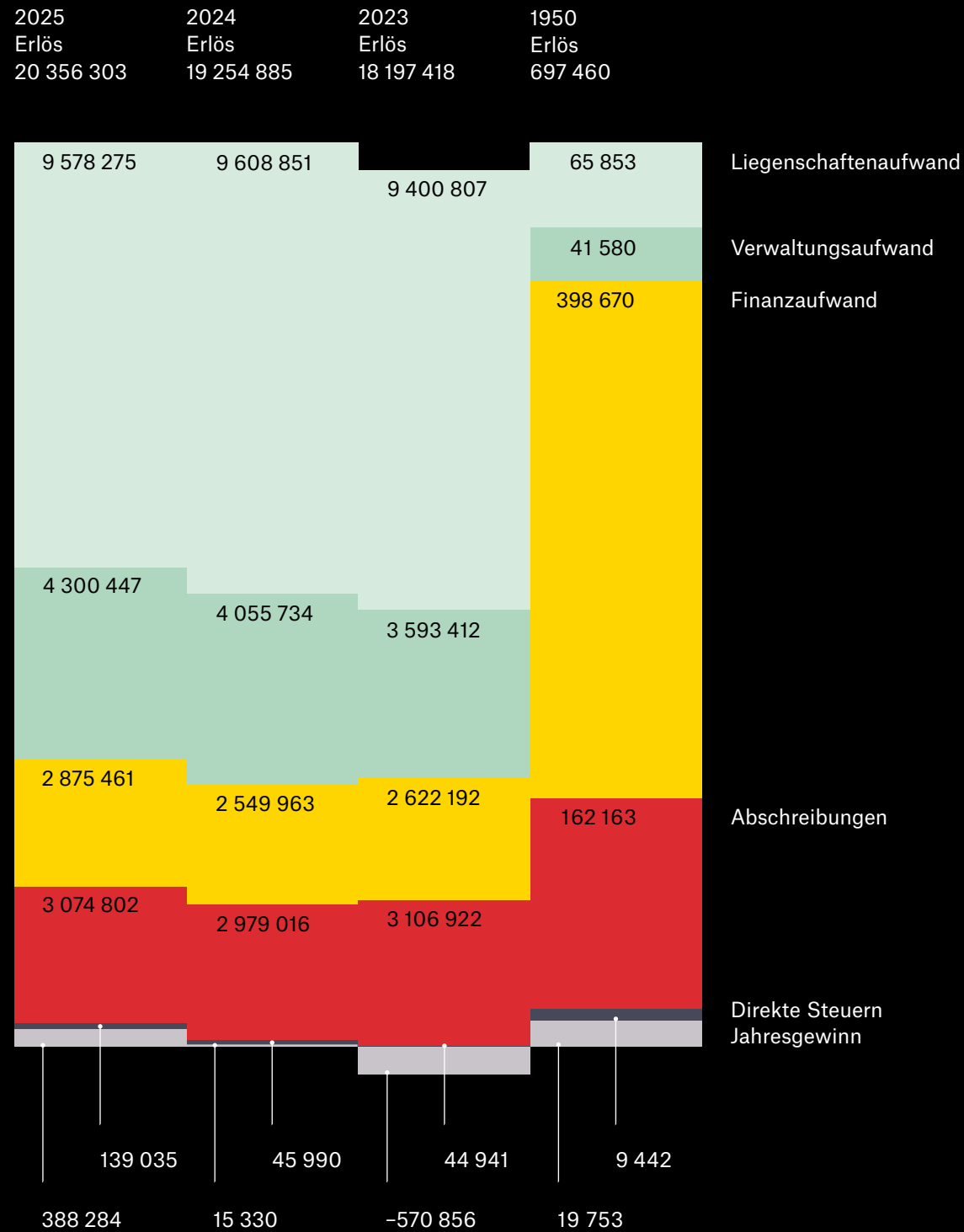
Vermögen in CHF
Total 290 156 690



Finanzierung in CHF
Total 290 156 690

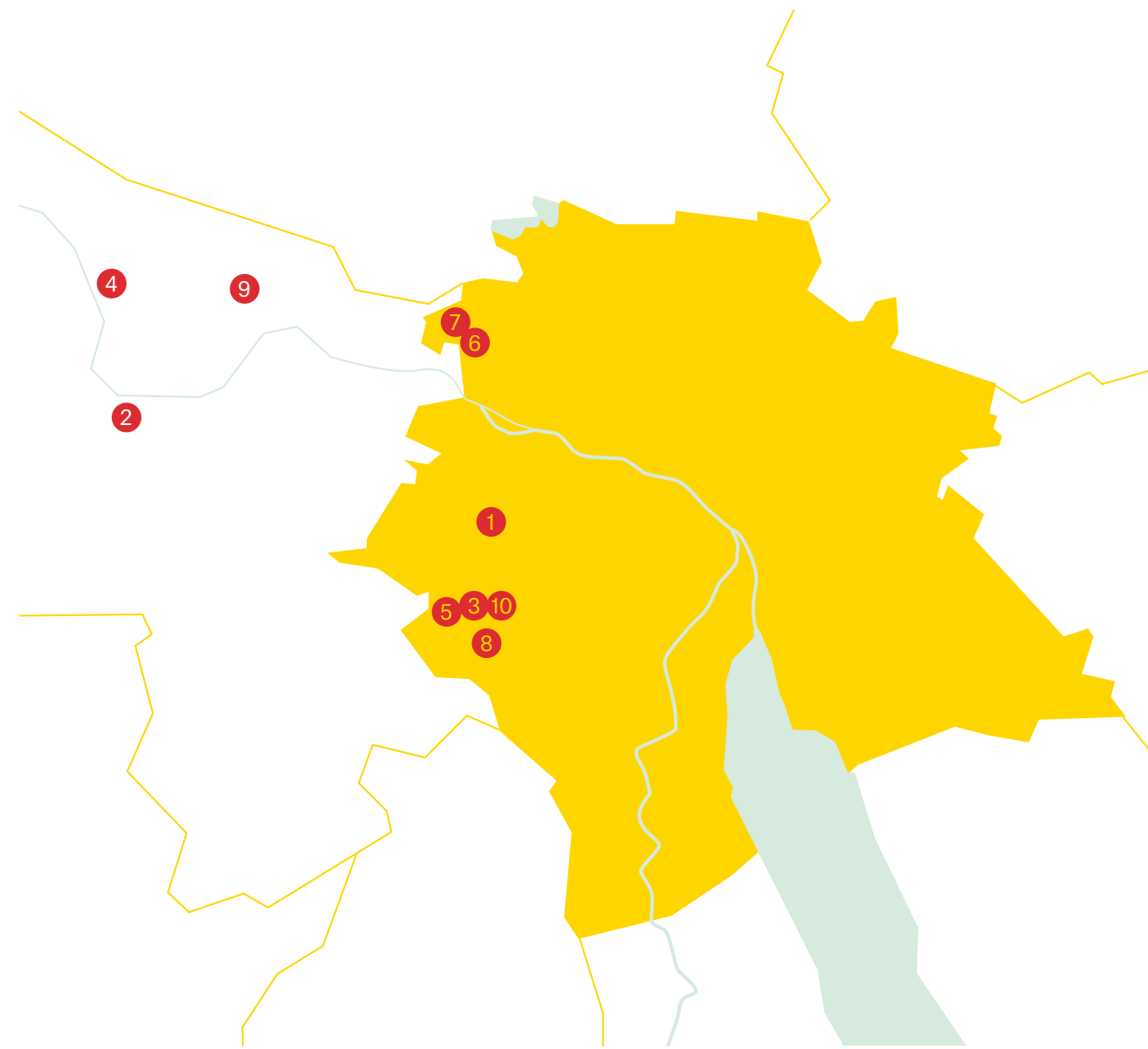


Mieterfranken in CHF



Siedlungskarte

Unsere Siedlungen



- Siedlungen**
- 1 Altstetten
 - 2 Dietikon
 - 3 Hagenbuchrain
 - 4 Geroldswil
 - 5 Goldacker 1/2/3, Villa
 - 6 Riedhof
 - 7 Rütihof 1/2/3
 - 8 Triemli, Kellerweg
 - 9 Weiningen, Fahrweid
 - 10 Wydäcker 1/2/3

Gerne für Sie da

Geschäftsstelle

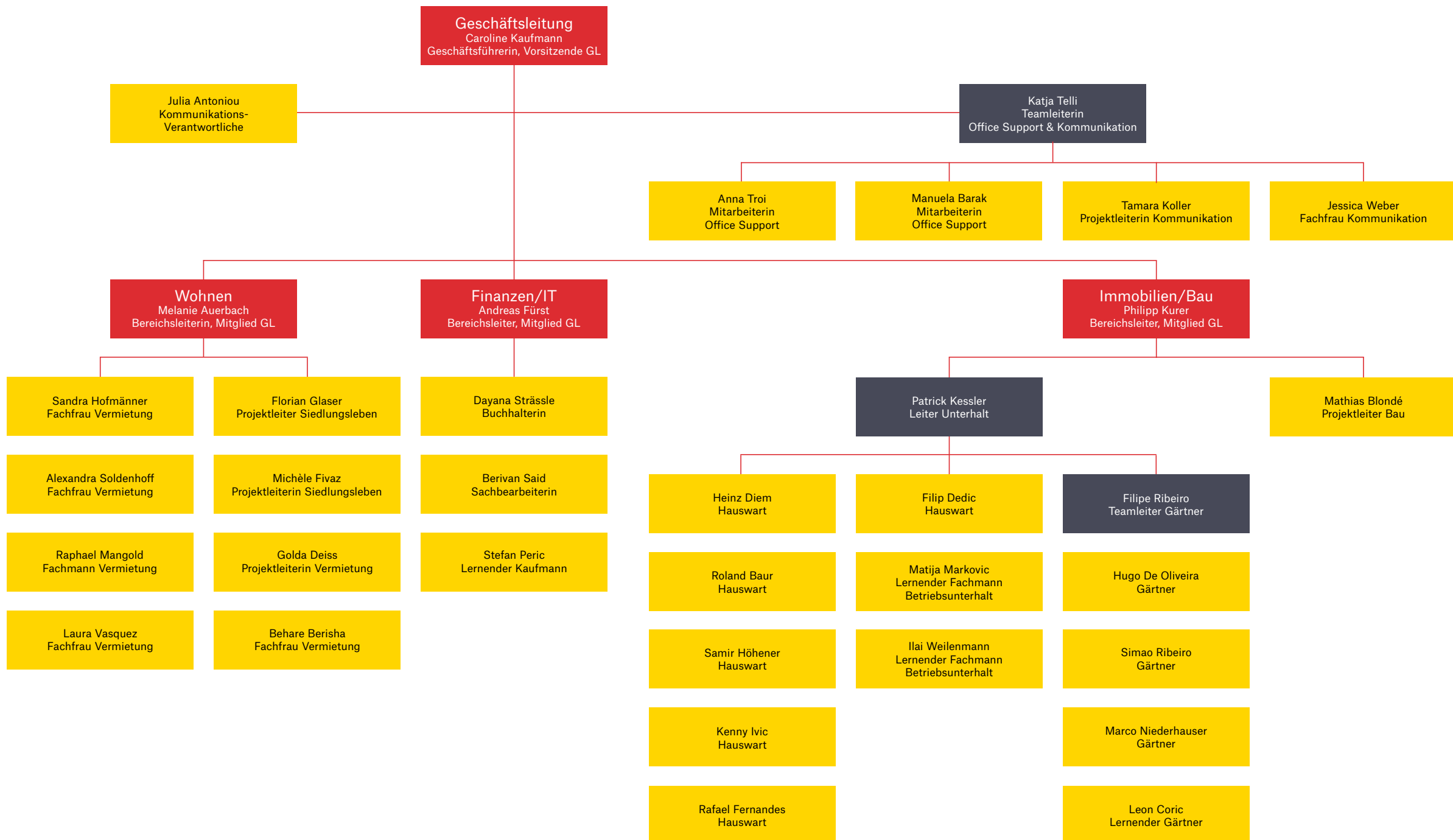
Triemlistrasse 22, 8047 Zürich
 043 311 19 60
 www.bg-sonnengarten.ch
 info@bg-sonnengarten.ch

Werkstatt Triemli

(Hagenbuchrain, Goldacker, Kellerweg,
 Triemli, Wydäcker)
 Rossackerstrasse 16, 8047 Zürich
 043 311 19 79
 werkstatt@bg-sonnengarten.ch

Werkstatt Rütihof

(Altstetten, Dietikon, Fahrweid,
 Geroldswil, Riedhof, Rütihof, Weiningen)
 Geeringstrasse 61, 8049 Zürich
 043 311 19 80
 werkstatt.ruetihof@bg-sonnengarten.ch



Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft Sonnengarten

Konzept, Texte, Redaktion: Julia Antoniou (BGS)

Konzept, Art Direction: Brigitte Lampert

Gestaltung: Brigitte Lampert & Katharina Hofer

Text Aussenblick: Maria Ryser

Strickobjekte, Fotografien: Darja Unold

Korrektorat: Leonie Weiss

Lithografie: Widmer & Fluri

Druck: Robert Hürlimann, Zürich

Auflage: 1900/April 2026

