

25

Jahresbericht



OERLIKON

BUCHEGG

HOTZE

LETTEN

RIEDTLI

HARD

Letten

Wohnungen:	216
Garagenplätze:	50
Aussenparkplätze:	29
Gewerberäume:	7
Mietzinseinnahmen 2025:	3'817'345

Riedtli

Wohnungen:	45, 3 davon rollstuhlgängig
Garagenplätze:	38
Aussenparkplätze:	5
Gewerberäume:	5
Mietzinseinnahmen 2025:	801'918

Hard

Wohnungen:	163
Garagenplätze:	50
Aussenparkplätze:	7
Gewerberäume:	3
Mietzinseinnahmen 2025:	2'080'590

Hotze

Wohnungen:	85
Garagenplätze:	49
Aussenparkplätze:	10
Gewerberäume:	5
Mietzinseinnahmen 2025:	1'436'886

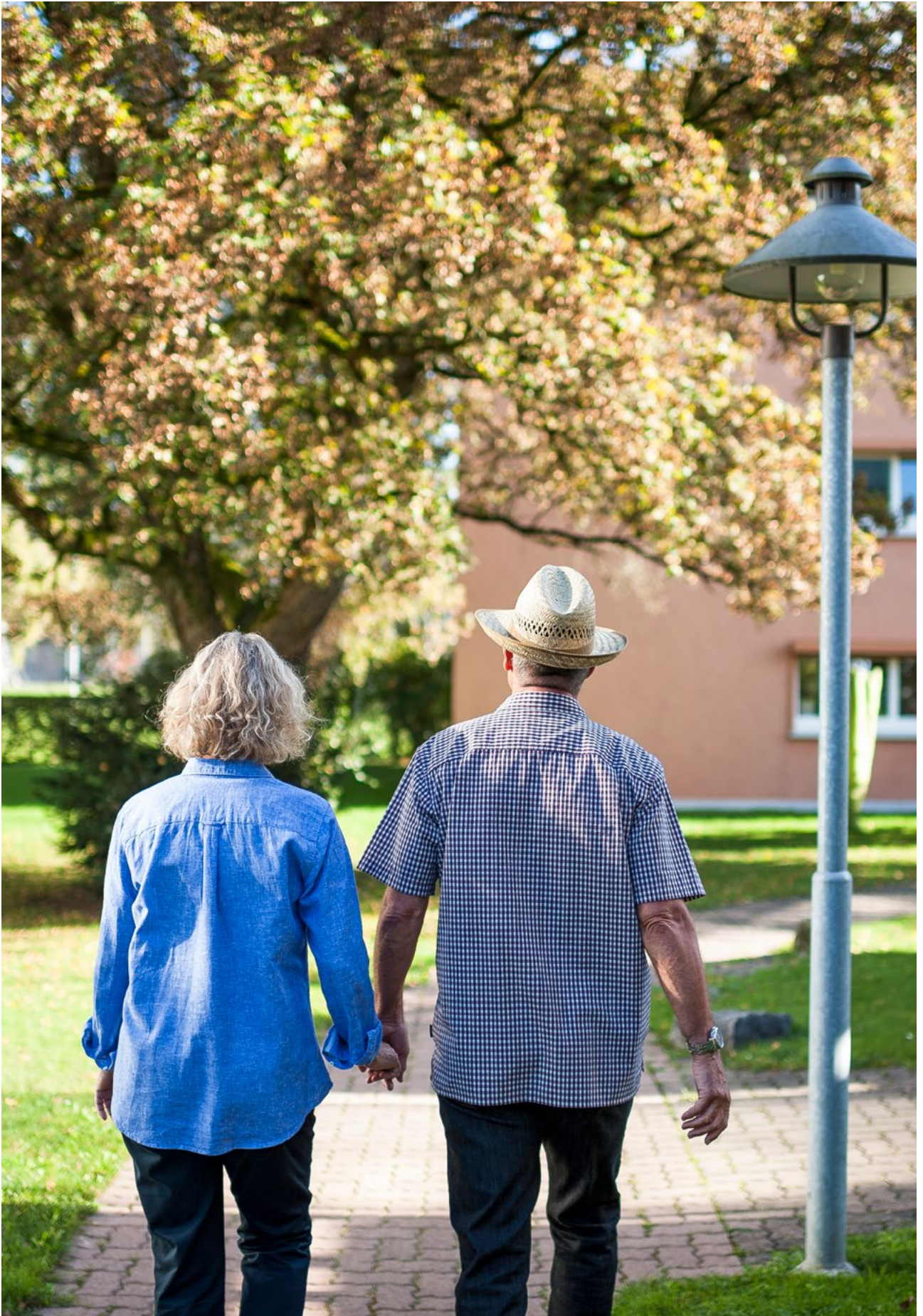
Oerlikon

Wohnungen:	21
Garagenplätze:	21
Aussenparkplätze:	0
Gewerberäume:	0
Mietzinseinnahmen 2025:	396'991

Buchegg

Wohnungen:	77
Garagenplätze:	22
Aussenparkplätze:	5
Gewerberäume:	0
Mietzinseinnahmen 2025:	1'139'490

05	Vorwort
06	Sanierungsprojekte
08	Berichte der Ressorts
15	Vermietungen
16	Zahlenspiegel
18	Organigramm
19	Gremien und Mitarbeitende
20	Jahresrechnung
30	Geschäftsbeziehungen
31	Impressum



Liebe Genossen- schafterinnen und Genossenschafter

Das vergangene Geschäftsjahr war geprägt von Veränderungen, vom Nach-vorne-Schauen, vom Aufbruch, aber auch vom Abschiednehmen von Vertrauen und Liebgewonnenem.

Aufbruch im Sinne dessen, dass wir bei unseren Bauprojekten – der Sanierung Überbauung Riedtli sowie dem Ersatzneubau der Überbauung Buchegg – spürbar ins Tun gekommen sind. Mit dem neuen Projektleiter Bau und Unterhalt konnten wir eine engagierte Fachperson gewinnen, die sich mit grosser Hingabe und Fachkompetenz den anspruchsvollen Herausforderungen annimmt. Diese personelle Verstärkung gibt den Projekten zusätzlichen Schwung und Stabilität. Im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau Buchegg wurde mit dem Beginn der Umsiedlung für die Bewohnenden der Abschied vom eigenen Zuhause, von Beziehungen zu Menschen, zum Ort und auch zu einem Teil der eigenen Geschichte eingeläutet. Ein solches Vorhaben ist in unserer Baugenossenschaft beispiellos und erfordert viel Flexibilität, Fingerspitzengefühl und Zeit. Trotz der Schwere der Situation war es beeindruckend mitzuerleben, wie offen, solidarisch und konstruktiv sich die Betroffenen gezeigt haben. Wir setzen alles daran, für alle diejenigen, die Bedarf haben, die bestmögliche Lösung zu finden.

Einen grossen Schritt in der Aufarbeitung unserer Geschichte konnte mit den ersten Urteilen in den Strafprozessen gemacht werden. Diese Entscheidungen geben uns Rückhalt und Zuversicht für das noch vor uns Liegende. Gleichzeitig machen sie uns sensibel und aufmerksam und bestärken uns darin, Verantwortung bewusst wahrzunehmen und unsere Struk-

turen und Prozesse weiterhin kritisch zu reflektieren. Auch auf strategischer Ebene hat sich einiges bewegt. Der Vorstand hat sich neu konstituiert. Mit dem Ausscheiden von Ruedi Thoma hat die BGL einen Präsidenten verloren, der sie in den vergangenen fünf Jahren nachhaltig geprägt und gemeinsam mit den anderen Vorstandsmitgliedern vieles auf den Weg gebracht hat. Dafür gebührt ihm unser grosser Dank. Am 1. Juli 2025 habe ich das Amt des Präsidenten übernommen, was für den Vorstand bedeutet, sich neu zu arrangieren. Wir befinden uns derzeit in einem Findungsprozess – mit dem klaren Ziel, uns als Gremium gut aufzustellen und fit für die Zukunft zu machen.

Trotz aller Entwicklungen, Projekte und personellen Veränderungen: Im Zentrum unseres Wirkens stehen stets unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Das Bestreben, in der Stadt Zürich preiswerten, qualitativ guten und nachhaltigen Wohnraum zu sichern und weiterzuentwickeln, bleibt unser zentraler Auftrag und unser gemeinsamer Antrieb.

Im Namen des Vorstands danke ich allen Mitarbeitenden, Geschäftspartnerinnen und -partnern und vor allem Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für das Vertrauen, die Unterstützung und das Mitdenken im vergangenen Jahr. Gemeinsam gestalten wir die Zukunft unserer Genossenschaft.

Martial Jossi, Präsident

Sanierungsprojekte 2025



Die neuen Handläufe setzen einen Farbakzent

Balkonertüchtigung Letten

Um die bei Balkongeländern geltenden Normen einzuhalten, mussten die Handläufe ersetzt werden.



Behutsamer Umgang mit gewachsenen Strukturen



Demontage der alten Geländer

Statiksanierung Hard

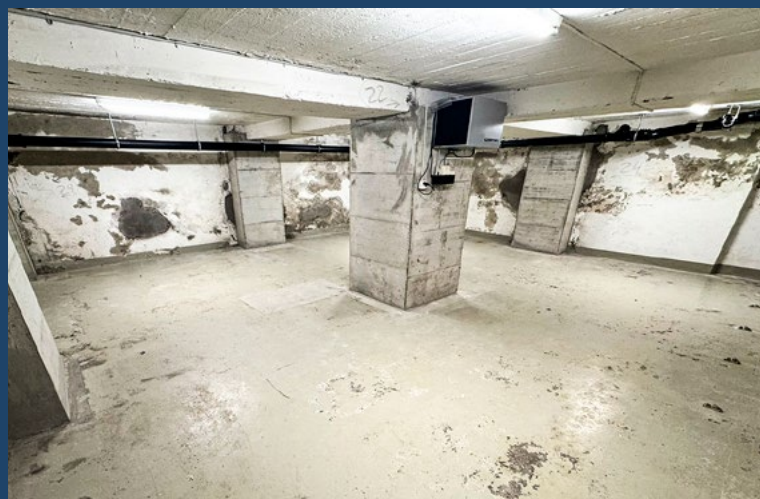
Die Feuchtigkeit in den Untergeschossen liess die tragenden Säulen korrodieren.



Die Decken wurden provisorisch mit Holzstämmen gestützt



Die sanierten und frisch verputzten Säulen



Die Statik ist wieder gewährleistet bis zum geplanten Neubau

Berichte der Ressorts

An Vorstands- und Baukommissionssitzungen wurde diskutiert und es wurden Entscheide gefällt.

Präsidium/Personal

In der Berichtsperiode seit dem 1. Juli fanden fünf ordentliche Vorstandssitzungen statt, die sich aufgrund der vielen Bauprojekte schwerpunktmässig mit dem operativen Geschäft befassten. Darüber hinaus traf sich der Vorstand mehrfach in unterschiedlicher Zusammensetzung mit und ohne Geschäftsleitung. Diese zusätzlichen Sitzungen boten zum einen die Gelegenheit, uns in der neuen Besetzung zu finden und gemeinsame Haltungen zu entwickeln, und zum anderen, uns wieder vermehrt strategischen Themen zu widmen.



Martial Jossi

martial.jossi@bgl-zuerich.ch

Im Fokus standen dabei insbesondere die Stärkung von Teilhabe- und Mitwirkungsmöglichkeiten für unsere Genossenschafter/innen, die Frage nach der zukünftigen Ausrichtung der BGL und den damit verbundenen Aufgaben sowie die Sicherung einer langfristig stabilen und zukunftsorientierten Finanzsituation. Ein weiteres zentrales Anliegen war die Weiterentwicklung von Strukturen und Abläufen, die eine kollegiale, transparente und kooperative Zusammenarbeit zwischen Geschäftsstelle und Vorstand ermöglichen.

Ich blicke auf ein intensives und spannendes erstes Halbjahr zurück und danke meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand sowie der Geschäftsleitung für die offene, konstruktive Zusammenarbeit. Gemeinsam sind wir auf dem Weg, wichtige Grundlagen zu schaffen, um die BGL auch in Zukunft verantwortungsvoll, solidarisch und mit Blick auf die kommenden Herausforderungen weiterzuentwickeln.

**Das gleiche Verständnis
und gemeinsame
Haltungen erarbeiten.**

Finanzen

Das Geschäftsjahr 2025 war aus finanzieller und strategischer Sicht sehr erfreulich. Die Balkonsanierungen im Letten konnten planmässig und erfolgreich abgeschlossen werden. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 14. Januar 2026 wurde zudem der Baukredit für das Projekt Riedtli genehmigt. Damit ist ein wichtiger Meilenstein für die bevorstehende Sanierung gesetzt.



Musti Cakir

musti.cakir@bgl-zuerich.ch

Besonders positiv hervorzuheben ist, dass trotz der bedeutenden Investitionssumme für die Sanierung der Siedlung Riedtli die Mietzinsen nur moderat – um rund 10% – erhöht werden müssen. Dies trägt wesentlich zur sozialen Tragbarkeit des Projekts bei. Auch das Projekt Buchegg zeigt eine erfreuliche Entwicklung. Das Vorhaben nimmt zunehmend konkrete Formen an, sodass der Antrag für den Baukredit vorbereitet werden kann. Für 15 der insgesamt 77 Wohnungen konnten bereits Umsiedlungslösungen für die betroffenen Parteien gefunden werden.

Die Zusammenarbeit mit der Oxafina AG erweist sich als wertvoll. Gemeinsam wurde ein Liquiditätsplan erarbeitet, der auf dem bestehenden Bauleitbild basiert. Dadurch können potenzielle Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und geeignete Massnahmen rechtzeitig eingeleitet werden, insbesondere in Bezug auf die Sicherstellung von Fremdmitteln bei Banken und weiteren Geldgebern. Dank des Fachwissens der Oxafina AG konnten zudem bei den Banken die Pflichtamortisationen aufgehoben werden. Dadurch entfällt die Rückzahlung bestehender Darlehen, und die frei werdende Liquidität kann gezielt für laufende Sanierungskosten eingesetzt werden.

Trotz der positiven Entwicklung bestehen weiterhin Herausforderungen. Zur Stärkung des Eigenkapitals und zur Generierung zusätzlicher Eigenmittel ist eine Auseinandersetzung unter anderem mit dem Thema Anteilscheine notwendig. Insbesondere bei Neubausprojekten wird es unumgänglich sein, die Höhe der Anteilscheine dem jeweiligen Projekt und dem Wohnungsstandard anzupassen. Der Vorstand ist jedoch überzeugt, hierfür sozialverträgliche und tragbare Lösungen für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu finden.

Insgesamt blicken wir zuversichtlich in die Zukunft und freuen uns auf die kommenden Meilensteine in der Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.



**Ohne sorgfältige
Finanzplanung keine
Bauvorhaben**

Bau und Liegenschafts- entwicklung

Im Ressort Bau und Liegenschaftsentwicklung hat 2025 vor allem die Projektierung unserer beiden aktuellen Bauvorhaben – die sanfte Sanierung der Siedlung Riedtli und das grosse Neubauprojekt Buchegg – grosse Fortschritte gemacht.



Ana Otero

ana.otero@bgl-zuerich.ch

Aufgrund der Grösse und Komplexität des Ersatzneubaus Buchegg waren die ersten Monate des Jahres wichtig für die Suche und Auswahl geeigneter Fachexperten, die die Architekten im ganzen Projektierungsprozess unterstützen werden. Parallel zur Zusammenstellung des Generalplaner-Teams haben die notwendigen Abklärungen mit den diversen Ämtern stattgefunden, um sicherzustellen, dass alle gesetzlichen Baunormen und Rahmenbedingungen eingehalten werden. Anschliessend wurde die erste Projektphase erarbeitet, das Vorprojekt. Sie beinhaltet die Präzisierung der Bedürfnisse der Bauherrschaft, die in die Architekturpläne einfliessen müssen. In dieser Phase galt es, viele Dinge zu schärfen – beispielsweise die Anzahl Wohnungen, die konkreten Wohnungs- und Zimmergrössen, die Standards hin-

sichtlich Küchen- und Badausstattung, aber auch die Bedürfnisse an den Aussenraum, damit er als Ort der Entspannung und gleichzeitig auch des gemeinsamen Lebens und als Treffpunkt funktionieren kann. Zudem mussten wir bereits die ersten Entscheidungen betreffend Konstruktion, Statik und Materialisierung treffen. All dies wird in der nächsten Projektphasen weiter vertieft.

Dank des engen Austauschs zwischen der Baukommission und dem Planerteam konnten wir die Projektierung stetig weiterentwickeln und optimieren.

Beim Sanierungsprojekt Riedtli wurden die Projektphasen bis zur Baueingabe abgeschlossen: Im Dezember haben wir die Baueingabe eingereicht. So können wir sicherstellen, dass die Baubewilligung bald und noch vor Baubeginn eintrifft. Der Projektierungsprozess läuft im Riedtli schneller als beim Projekt Buchegg, da die Eingriffstiefe viel geringer ist. Es gibt aber Herausforderungen anderer Natur: Da die Sanierung des Riedtli im bewohnten Zustand erfolgt, galt es, Planung und Bauablauf ganz besonders zu präzisieren. Auch hinsichtlich Anzahl und Art der Provisorien für Küchen und Bäder waren sorgfältige Überlegungen erforderlich – mit dem Ziel, die Unannehmlichkeiten für die Bewohnenden während der Bauzeit so gering wie möglich zu halten.

**In wöchentlichen Sitzungen
haben wir die Bauvorhaben
vorangetrieben.**



Gemeinschaft und Soziales

Übers Jahr verteilt fanden in den Siedlungen verschiedene gesellige Aktivitäten statt. Die einen wurden auf Initiative der Genossenschafterinnen und Genossenschafter durchgeführt. Andere hat der Vorstand oder die Geschäftsstelle organisiert.



Simone Buchmann

simone.buchmann@bgl-zuerich.ch

Gesellschaftliche Anlässe

Der Auftakt ins Jahr begann mit einem Suppenessen in der Siedlung Letten. Es war ein winterlich kalter Abend. Dennoch fanden sich rund 70 Personen ein, um die köstlichen Suppen zu geniessen, die angeboten wurden. Die Kinder wärmten sich an einem offenen Feuer, und der selbst gebackene Kuchen war in kürzester Zeit weg. Verschiedene Siedlungen organisierten am Genossenschaftstag vom 5. Juli einen gemeinsamen Grillabend. Die BGL hat allen diesen Gruppen wie bereits im letzten Jahr die Getränke offeriert.

Am Palmsonntag, der letztes Jahr auf den 13. April fiel, fand das gemeinsame Ostereierfärben statt. Während gut vier Stunden herrschte im Pavillon des GZ Buchegg geschäftiges Treiben: Mit viel Kreativität wurden mitgebrachte Eier in kleine Kunstwerke verwandelt. Die 60 Anwesenden stammten aus allen Siedlungen und kamen miteinander ins Gespräch. Ideal also, um die Bindungen über Siedlungsgrenzen hinweg zu stärken.

Die zweite Genossenschaftswanderung am 18. Mai führte uns ins Naturschutzgebiet der Thurauen. Die Gruppe wanderte dem Rhein entlang bis auf die Höhe von Ellikon und überquerte dort den Fluss mit einer

Fähre. Auf der anderen Seite ging es durch Wälder und Felder zurück Richtung Flaach. Überall blühten die Blumen und Wiesen. Der Wonnemonat zeigte sich von seiner besten Seite. Den krönenden Abschluss des Tages bildete die Einkehr auf einem Spargelbauernhof.

Mehr als 30 Interessierte nahmen am 26. Oktober am Ausflug zur Igelstation teil, den die BGL organisierte. Zum Zeitpunkt des Besuchs wurden rund zehn Igel gepflegt und für die Winterpause aufgefüttert. Eines der Tiere durfte die Gruppe aus der Nähe betrachten. Gleichzeitig erfuhren die Teilnehmerinnen und Teilnehmer viel über den Lebensraum und die Gewohnheiten von Igel. Einige erzählten, dass sie im Garten ihrer Siedlung schon Igel angetroffen hätten. Die Tiere bevorzugen als Aufenthaltsort Kleingehölz und Hecken. Die BGL möchte daher vermehrt Schutzorte für Igel und andere Kleintiere anlegen.



Anlässe fördern die Gemein- schaft und bieten Gelegenheit zum Austausch.



Nachhaltige Gestaltung des Grünraums

Während des ganzen letzten Jahres hat sowohl in der Siedlung Oerlikon wie auch in der Siedlung Letten eine Spurgruppe die Möglichkeiten ausgelotet, wie man den Garten naturnah gestalten könnte. Oerlikon wurde in diesem Prozess von der Geschäftsstelle unterstützt. Auf der Grundlage eines Konzeptvorschlags der Firma Wildform hat die Spurgruppe prioritäre Massnahmen definiert. Mit Grün Stadt Zürich fand ein Austausch statt, wie die städtische Parzelle (Wiese) an der Friedheimstrasse gestaltet werden könnte. Anfang 2026 soll ein Informationsanlass stattfinden, an dem die Spurgruppe ihre Prioritätensvorschläge präsentiert.

Die Spurgruppe der Siedlung Letten hat das Pilotprojekt vorangetrieben, das ihr von der GV im Jahr 2024 aufgetragen worden war: Sie hat unter Anleitung des Büros Versaplan eine Gesamtvision zur naturnahen Gestaltung des Aussenraums erarbeitet. Diese unterteilt den Garten in verschiedene Zonen, die je nach Bedarf und zeitlich gestaffelt umgesetzt werden können. Am 18. September fand für die Siedlung Letten

der Informationsanlass «Letten naturnah» mit 43 Teilnehmenden statt. Es wurden fünf Massnahmen zur Förderung der Biodiversität vorgestellt und in Gruppen diskutiert. Die Rückmeldungen zeigten eine breite Unterstützung für einen naturnah gestalteten Aussenraum mit Blumenwiesen und Aufenthaltsbereichen.

Eine anschliessende Onlineumfrage (Rücklaufquote 42%) bestätigte den Wunsch nach mehr Wildpflanzen und Vielfalt. Bevorzugt genannt wurden Blumenwiese, wilde Hecke und Aufenthaltsinseln.

Kommunikation

Der Austausch mit unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern findet auf vielen Wegen statt: im persönlichen Gespräch vor Ort, telefonisch, per Brief oder E-Mail, über Aushänge in den Treppenhäusern sowie mit Zirkularen und der «Quartalspost». Diese Vielfalt prägt das Zusammenleben und war 2025 Anlass dafür, unsere Kommunikationskanäle bewusst zu überprüfen. Eine breit abgestützte Umfrage mit sehr erfreulichem Rücklauf lieferte uns wichtige Erkenntnisse, wie wir unsere Bewohnenden künftig am besten erreichen.



Daniela Milanese

daniela.milanese@bgl-zuerich.ch

Wir stellten dabei auch fest, dass die «Quartalspost» mit ihrem Themenmix in der gedruckten Form geschätzt wird – etwa mit Berichten aus den Siedlungen, Informationen zu Projekten oder Einblicken in die Arbeit der Gremien. Sie erscheint deshalb bis Ende 2026 weiterhin in Papierform.

Gleichzeitig haben wir aufgrund der Rückmeldungen das Mieterportal Quorum klarer positioniert: Es dient künftig als zentrale Anlaufstelle für Formulare, Informationen zum Mietverhältnis und insbesondere für Schadensmeldungen. Kurzfristige und aktuelle Hinweise, wie Wohnungsangebote oder Termine für Garagen- oder Kellerreinigungen, werden neu vermehrt per E-Mail oder über Aushänge kommuniziert.

Eine offene, transparente Kommunikation war uns auch 2025 wichtig. Darunter verstehen wir, dass wir so früh wie möglich informieren, verständlich erklären, auch Unangenehmes benennen, zuhören, erreichbar bleiben und Zusagen einhalten. Dies zeigte

Kommunikation findet auf verschiedenen Kanälen statt.

sich beispielsweise an unseren Informationsveranstaltungen zu den Bauprojekten Buchegg und zur Sanierung Riedtli: In Fragerunden und Gesprächen vor Ort konnten Anliegen aufgenommen, Bauabläufe erklärt und konkrete Auswirkungen auf den Alltag der Bewohnenden thematisiert werden. Ziel war es, Unsicherheiten abzubauen und frühzeitig über das zu informieren, was für die Bewohnenden relevant ist.

Die «Quartalspost» lebt zudem von Mitwirkung: Ob Berichte aus dem Quartier, Hinweise auf Anlässe oder persönliche Beiträge – wir freuen uns jederzeit über Mitarbeit und Anregungen aus der Genossenschaft.

Vermietungen

Die Umsiedlung der Siedlung Buchegg hat begonnen

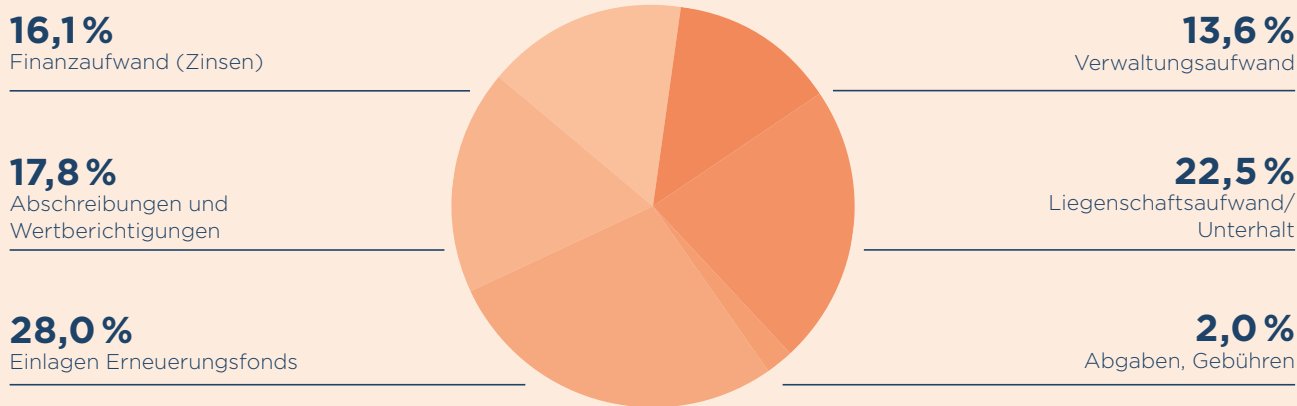
Seit dem Sommer 2025 werden frei werdende Wohnungen der BGL konsequent den Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Buchegg angeboten. Bis zum geplanten Start des Neubaus im Jahr 2028 müssen 77 Mietparteien ein neues Zuhause finden. Sie erhalten ein Angebot, das die Richtlinien des Vermietungsreglements berücksichtigt. Zudem versuchen wir, im Rahmen der Möglichkeiten Rücksicht auf die Wünsche der Mieterinnen und Mieter zu nehmen.

Bis Ende 2025 hat es bereits für 15 Mietparteien eine Anschlusslösung gegeben. Frei werdende Wohnungen im Buchegg werden ausschliesslich via Jugendwohnnetz JUWO vermietet.

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kündigungen (Wegzug)	36	40	37	23	23	18	12	14	20	16	22
Umzüge innerhalb der BGL	27	18	13	4	16	24	34	39	31	31	18
Total Wechsel	63	58	50	27	39	42	46	53	51	47	40

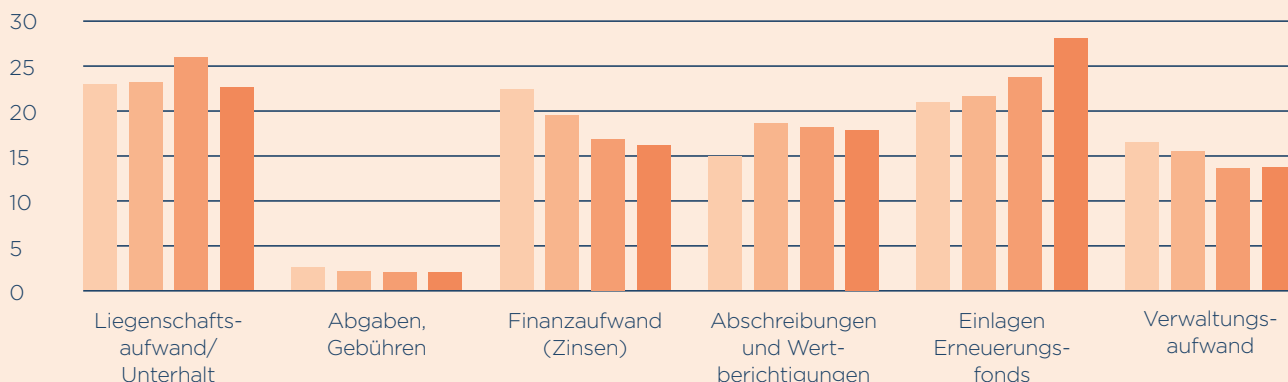
Zahlenspiegel

Der Mieterfranken der BGL 2025



Entwicklung Anteil in % am Mieterfranken

● 2022 ● 2023 ● 2024 ● 2025



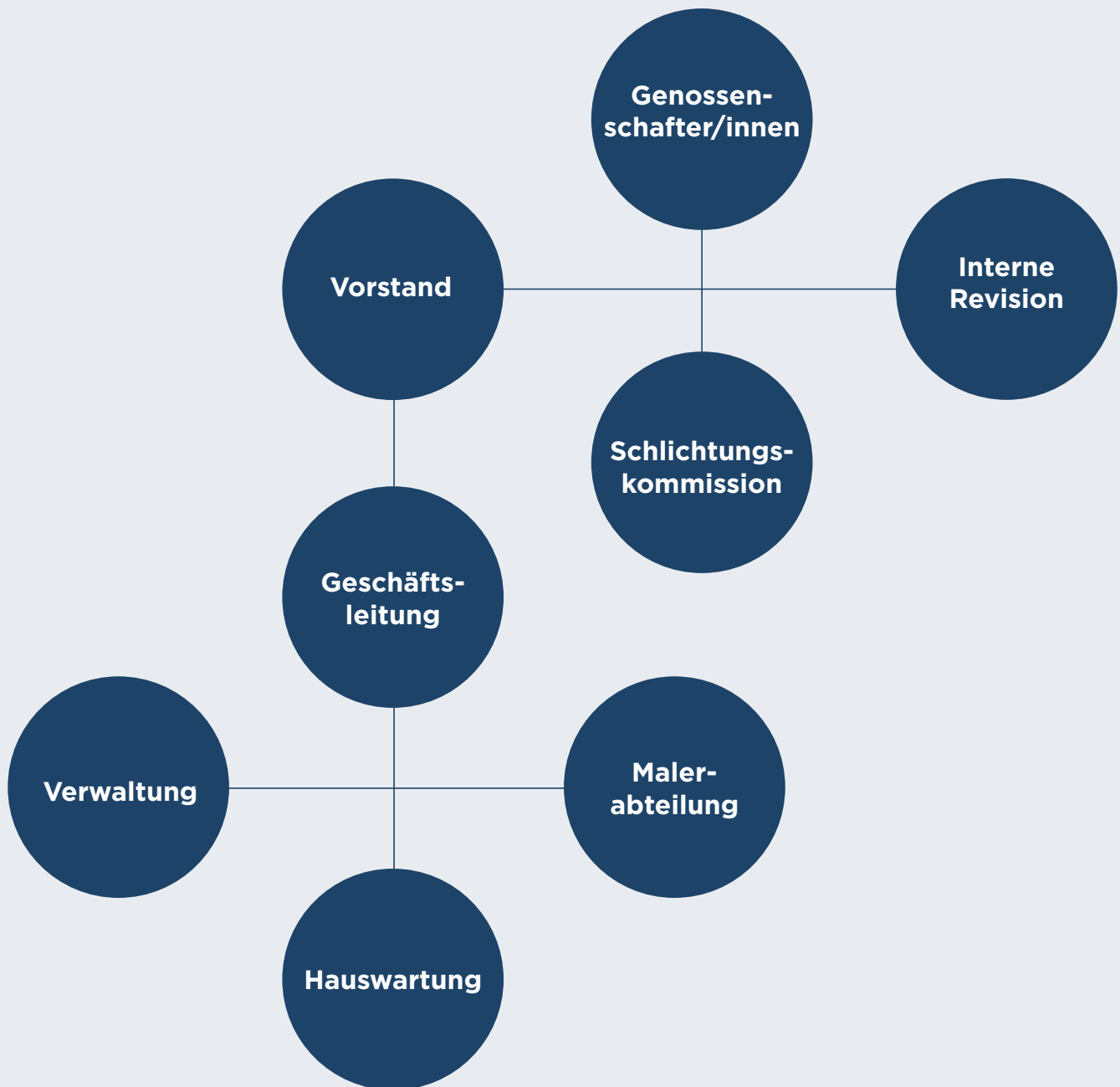
Entwicklung Hypotheken

Gläubiger	per 31.12.2025	per 31.12.2024	Veränderung 2025
Zürcher Kantonalbank	67'875'000	71'149'000	-3'274'000
Bank Sparhafen	23'131'250	23'189'750	-58'500
UBS	18'450'000	18'450'000	-
Pensionskasse der Stadt Zürich	1'349'000	1'368'000	-19'000
Total	110'805'250	114'156'750	-3'351'500
davon kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	150'350	567'500	

Gebäudeversicherungswerte per 31.12.2025

Letten	79'724'099
Riedtli	18'378'244
Hotze	29'099'946
Hard	47'692'878
Oerlikon	8'811'759
Buchegg	22'116'956
Total	205'823'882

Organigramm



Gremien und Mitarbeitende

Vorstand

Buchmann Simone, Ressort Gemeinschaft und Soziales
Cakir Musti, Ressort Finanzen
Jossi Martial, Präsident, Ressort Personal (ab 1.7.2025)
Milanese Daniela, Ressort Kommunikation
Otero Ana, Ressort Bau und Liegenschaftsentwicklung
Steffen Erich, städtischer Vertreter
Thoma Ruedi, Präsident, Ressort Personal (bis 30.6.2025)

Interne Revision

Bohrer Rita (bis 30.6.2025)
Hänsenberger Jacqueline
Meyerhans Lara
Piola Claude
Wieser Sonia

Schlichtungskommission

Cerrito Anja (ab 1.7.2025)
Haupt Eva
Locher Beni
Rössli Lara
Steinmann Dominik
Tollardo Emilio (bis 30.6.2025)

Mitarbeitende

Alonso Agra Jaime, Co-Geschäftsleiter
Arns Torsten, Maler
Brugnoli Linda, Malerin
Früh Stephan, Hauswart
Grimm Ursula, Bewirtschafterin
Iten Caroline, Finanzwesen
Kasper Annemarie, Co-Geschäftsleiterin
Montesano Teo, Hauswart
Pancic Sanja, Malerin (bis 31.5.2025)
Pfund Simone, Administration
Philipp Joëlle, Bewirtschafterin
Ribeiro Carlos, Hauswart
Stadelmann Roland, Projektleiter Bau und Unterhalt (ab 1.4.2025)
Valente Patrizia, Administration

Austritt Vorstand 2025



Im Berichtsjahr ist Ruedi Thoma aus dem Vorstand und als Präsident zurückgetreten. Nach fünf herausfordernden Jahren hat er das Amt in einer stabilen und geordneten Situation an seinen Nachfolger übergeben.

Dank seines sachlichen und pragmatischen Vorgehens schuf Ruedi Thoma unmittelbar nach Amtsantritt in einer Phase grosser Unsicherheit Klarheit, stellte die Handlungsfähigkeit der BGL sicher und prägte deren Weiterentwicklung nachhaltig. Unter seiner Führung wurden unter anderem die Statuten revidiert und modernisiert sowie ein Organisations- und ein Vermietungsreglement eingeführt. Zudem war Ruedi nicht nur intern, sondern auch gegen aussen ein verlässlicher Ansprechpartner.

Vorstand und Genossenschaft danken Ruedi herzlich für sein ausserordentliches Engagement.

Bilanz

Aktiven	31.12.2025	31.12.2024	Erläuterungen
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	2'950'504.05	4'218'918.60	
Forderungen	41'190.25	46'109.30	
Vorräte	2.00	2.00	
Aktive Rechnungsabgrenzung	407'948.75	394'760.60	1
Total Umlaufvermögen	3'399'645.05	4'659'790.50	
Anlagevermögen			
Mobile Sachanlagen	83'776.09	76'610.84	
Immobilien	173'110'651.42	173'086'478.42	2
Wertberichtigungen Liegenschaften (Amortisationskonto)	-34'268'071.29	-32'592'914.78	3
Baukonti	1'400'023.87	13'297.65	4
Total Anlagevermögen	140'326'380.09	140'583'472.13	
Total Aktiven	143'726'025.14	145'243'262.63	

Bilanz

Passiven	31.12.2025	31.12.2024	Erläuterungen
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	314'447.86	334'529.44	
Übrige Verbindlichkeiten	23'474.70	23'691.60	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	150'350.00	567'500.00	
Passive Rechnungsabgrenzung	1'319'000.17	1'323'678.99	5
Rückstellungen	200'000.00	200'000.00	
Total kurzfristiges Fremdkapital	2'007'272.73	2'449'400.03	
Langfristiges Fremdkapital			
Hypotheken	110'654'900.00	113'589'250.00	
Darlehen von Genossenschafter/innen (Schuldscheinkapital)	335'000.00	400'000.00	
Erneuerungsfonds	27'621'902.33	25'774'003.85	6
Fürsorgefonds	50'526.08	49'648.00	7
Total langfristiges Fremdkapital	138'662'328.41	139'812'901.85	
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	2'616'800.00	2'549'700.00	8
Gesetzliche Reserve	415'000.00	415'000.00	
Gewinn-/Verlustvortrag	15'082.67	-101'547.49	
Jahresgewinn	9'541.33	117'808.24	
Total Eigenkapital	3'056'424.00	2'980'960.75	
Total Passiven	143'726'025.14	145'243'262.63	

Erfolgsrechnung

	2025	2024	Erläuterungen
Liegenschaftsertrag netto	9'673'221.90	9'683'580.65	
Übrige Erträge	94'882.39	80'514.40	
Aktivierete Eigenleistungen	74'303.00	-	
Liegenschaftsunterhalt	-1'846'664.64	-2'152'926.41	
Gartenunterhalt	-337'840.70	-320'655.50	
Fondseinlagen	-2'725'352.63	-2'256'744.68	
Liegenschaftsversicherungen	-91'933.10	-85'451.50	
Nebenkosten (Abgaben und Gebühren)	-197'150.46	-194'636.34	
Verwaltungsaufwand	-1'323'036.09	-1'290'744.11	9
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	3'320'429.67	3'462'936.51	
Abschreibungen	-1'731'005.91	-1'725'984.01	10
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern (EBIT)	1'589'423.76	1'736'952.50	
Finanzierungsaufwand	-1'566'388.68	-1'609'187.06	11
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	23'035.08	127'765.44	
Bildung/Auflösung Rückstellungen	-	-	
Direkte Steuern	-13'493.75	-9'957.20	
Jahresgewinn	9'541.33	117'808.24	

Gewinnverwendung

Vorschlag des Vorstands zum Vortrag des Bilanzgewinns	2025	2024
Gewinn-/Verlustvortrag	15'082.67	-101'547.49
Jahresgewinn	9'541.33	117'808.24
Bilanzgewinn	24'624.00	16'260.75
Zuweisung an Fürsorgefonds (1% Gewinn)	-	-1'178.08
Vortrag auf neue Rechnung	24'624.00	15'082.67

Anhang und Erläuterungen

Angaben über die in der Jahresrechnung verwendeten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsberichts (Art. 957-963b OR, gültig ab 1.1.2013) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, die nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, werden nachfolgend beschrieben. Sämtliche Zahlen sind in Schweizer Franken ausgedrückt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

1 Aktive Rechnungsabgrenzung

	2025	2024
Aufgelaufene Heizkosten	407'948.75	389'794.10
Vorausbezahlte Aufwendungen	-	4'966.50
Total Forderungen	407'948.75	394'760.60

2 Immobilien

Siedlung	Entstehungsjahr	Anlagekosten 31.12.2025	Anlagekosten 31.12.2024	Veränderung 2025
Letten	1897-2001	73'802'135	73'777'962	24'173
Riedtli	1926-1991	13'746'863	13'746'863	-
Hotze	1929-1989	23'691'632	23'691'632	-
Hard	1931-1996	33'304'830	33'304'830	-
Oerlikon	1926-1991	7'597'080	7'597'080	-
Buchegg	1939-1998	20'968'111	20'968'111	-
Total		173'110'651	173'086'478	24'173

Der Liegenschaftswert beinhaltet die ursprünglichen Anlagekosten (Land und Gebäude) zuzüglich seither wertvermehrender Investitionen.

3 Wertberichtigungen Liegenschaften (Amortisationskonto)

Siedlung	Wertberichtigungen 2025	Wertberichtigungen 2024	Veränderung 2025
Letten	15'285'101	14'558'030	727'071
Riedtli	2'908'937	2'772'169	136'769
Hotze	4'703'993	4'469'496	234'496
Hard	6'845'397	6'516'498	328'898
Oerlikon	1'392'862	1'317'031	75'831
Buchegg	3'131'782	2'959'691	172'091
Total	34'268'071	32'592'915	1'675'157

Die Abschreibung beträgt 1% des Immobilienwerts.

4 Baukonti

	2025	2024
Baukonto Letten	5'834.70	13'297.65
Baukonto Riedtli	344'223.75	-
Baukonto Hard	2'687.65	-
Baukonto Buchegg	1'047'277.77	-
Total	1'400'023.87	13'297.65

Den Baukonti wurden für die Baukommission Honorare von total CHF 5796 (inkl. Versicherungen) belastet.

5 Passive Rechnungsabgrenzung

	2025	2024
Vorauszahlung Mietzinsen	761'001.90	796'340.30
Akonto Heizkosten	497'694.50	495'465.00
Abgrenzung Aufwand	60'303.77	31'873.69
Total	1'319'000.17	1'323'678.99

6 Erneuerungsfonds

	2025	2024	Veränderung 2025
Bestand am 1.1.	25'774'004	23'639'945	2'134'059
1% Zuweisung vom Gebäudeversicherungswert	1'889'352	2'056'745	-167'393
Zusatzeinlage Riedtli*	836'000	200'000	636'000
Entnahme**	-877'454	-122'686	-754'768
Bestand am 31.12.	27'621'902	25'774'004	1'847'898

Dem Erneuerungsfonds werden jährlich 1% des Gebäudewerts zugewiesen, bis der Wert pro Liegenschaft 15% erreicht. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.

* Um dem anstehenden Sanierungsprojekt im Riedtli Rechnung zu tragen, wurden zusätzliche Einlagen getätigt.

** Die Kosten für die Balkonertüchtigung Letten und die Statiksanierung Hard wurden vollumfänglich dem Erneuerungsfonds belastet.

7 Fürsorgefonds

2025 wurde dem Fürsorgefonds für einen Fall der Betrag von CHF 300 entnommen.

8 Genossenschaftskapital

Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

9 Im Verwaltungsaufwand sind unter anderem auch die Aufwände für das Personal der Verwaltung und der Organe, die Raummiete für Eigengebrauch sowie die Kosten für die Generalversammlung enthalten. Die Kosten (Salär plus [Sozial-]Versicherungen) für das Personal des Betriebs (Hauswarte und Maler) sind im Liegenschaftsunterhalt enthalten.

Personalaufwand	2025	2024
Verwaltung	935'378	854'121
Betrieb (Kosten in Liegenschaftsaufwand)	559'577	600'938
Total Personalaufwand	1'494'955	1'455'059

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Berichtsjahr betrug im Jahresdurchschnitt 11,5 (Vorjahr 10,4).

Vorstandsentschädigungen

Name	Beschäftigungsdauer 2025	Entschädigung 2025	Entschädigung 2024
Buchmann Simone	1.1.2025–31.12.2025	16'200	16'200
Cakir Musti	1.1.2025–31.12.2025	16'200	16'200
Jossi Martial	1.7.2025–31.12.2025	9'600	-
Milanese Daniela	1.1.2025–31.12.2025	16'200	16'200
Oesch Lukas	1.1.2024–31.05.2024	-	7'065
Otero Ana	1.1.2025–31.12.2025	16'200	9'135
Steffen Erich	1.1.2025–31.12.2025	-	-
Thoma Ruedi	1.1.2025–30.06.2025	9'600	19'200
Total		84'000	84'000

Die Entschädigungen richten sich nach dem Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement). In diesem Reglement ist auch geregelt, dass der städtische Vertreter durch die Stadt entschädigt wird.

10 Abschreibungen

Das Mobiliar (inkl. EDV, Fahrzeuge) wird jährlich mit 40% der Restsumme direkt abgeschrieben.
Die Abschreibungen auf den Liegenschaften erfolgen gemäss Punkt 3 mit jährlich 1% des Immobilienwerts.

11 Finanzierungsaufwand

Der Finanzierungsaufwand umfasst die Hypothekar- und die Schuldscheinzinsen.
Seit über zehn Jahren werden zur Absicherung künftiger Cashflows Zinssatz-Swaps eingesetzt.
Der Kontraktwert betrug 2025 CHF 10'925'000 (Vorjahr CHF 10'925'000) und der Wiederbeschaffungswert CHF -240'532.71 (Vorjahr CHF -356'656.22).

Weitere Angaben

Liegenschaften	2025	2024
Grundpfandbestellungen (Bruttoanlagekosten abzüglich Wertberichtigung)	138'842'580	140'493'564
Gebäudeversicherungswerte	205'823'882	205'674'468

Darlehen von Genossenschafter/innen (Schuldscheinkapital)

Das Schuldscheinkapital ist an eine Kündigungsfrist von sechs Monaten gebunden und wird zum Zinssatz für ein Sparkonto bei der ZKB zuzüglich 1% verzinst.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Revisionsbericht



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
empfangzo@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision An die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Letten, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Letten 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. Demnach 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 gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag der Verwaltung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 9. März 2026

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Bericht interne Revision

An den Vorstand der Baugenossenschaft Letten (BGL)

Zürich, 20. März 2026

Jahresrechnung 2025 Kontrollarbeiten vom 20. März 2026

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Vorstandsmitglieder

Am 20. März 2026 haben wir folgende Teilgebiete der Jahresrechnung 2025 der Baugenossenschaft Letten überprüft:

- Öffentliche Abgaben und Gebühren
- Heizkostenabrechnung
- Personalkosten

Prüfung öffentliche Abgaben und Gebühren:

Die öffentlichen Abgaben wurden stichprobenweise anhand der Abrechnungen, sowie die Zugehörigkeit zur entsprechenden Wohnkolonie mittels der Belegen geprüft. Unstimmigkeiten konnten keine festgestellt werden.

Prüfung Heizkostenabrechnung:

In der Heizkostenabrechnung wurde der 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 berücksichtigt. Die Positionen wurden stichprobenweise anhand der entsprechenden Belege überprüft. Es wurden keine Unstimmigkeiten festgestellt.

Prüfung Personalkosten:

Die Personalkosten wurden stichprobenweise anhand der Verbuchungen kontrolliert. Es konnten keine Unstimmigkeiten festgestellt werden.

Die Mitglieder der Kontrollstelle

Hänsenberger Jacqueline Meyerhans Lara Wieser Sonia Piola Claude

Geschäftsbeziehungen

Schön, wenn Sie die bei uns eingemieteten
Gewerbe berücksichtigen.

vivaSpace, vivaMassage

Raum für Körper- und
Prozessarbeit

Nordstrasse 201, 8037 Zürich
office@vivaspace.ch
www.vivaspace.ch
www.vivamassage.ch

Ehrlich Sabine

Rolfing-Therapie

Stolzestrasse 9, 8006 Zürich
079 763 47 20
www.rolfing-mittelland.ch

Eisele Hedwig

Gesundheitspraxis

Stolzestrasse 9, 8006 Zürich
079 403 04 74
www.polarity-gesundheit.ch

MEAR Sanitär/Heizung GmbH

Büro, Magazin, Produktion

Rousseaustrasse 48, 8037 Zürich
044 557 99 22
076 500 42 16
info@mear.pro

FLOWINSTUDIO

Pilates Body Work

Rousseaustrasse 48, 8037 Zürich
076 436 99 20
www.flowinstudio.ch

Goldschmid Susette

Kunst, Illustration, Grafik- &
Webdesign

Lettenstrasse 26, 8037 Zürich
076 535 14 63
www.goldschmid.ch

Konya GmbH

Konya Metzgerei

Metzgerei, Lebensmittel, Gemüse

Hohlstrasse 271, 8004 Zürich
044 492 15 32

Konya Grill 42

Grill, Imbiss

Hohlstrasse 271, 8004 Zürich
044 508 90 42
www.konyagrill.ch

OJA West

Offene Jugendarbeit Zürich

Gugolzstrasse 2, 8004 Zürich
043 244 74 64
www.oja.ch

Zoro Despina

Coiffeursalon

Stolzestrasse 15, 8006 Zürich
044 361 77 80
www.coiffeur-zoro.ch



Impressum

Redaktion

Vorstand und Verwaltung

Gestaltung und Umsetzung

TBS Marken Partner AG, Zürich

Korrektorat

sprach-art, Wettingen

Bilder

Daniel Hager
Mitarbeitende

Druck

Druckerei Albisrieden AG, Zürich

Auflage

750 Exemplare / April 2026

Baugenossenschaft Letten
Schaffhauserstrasse 68
Postfach
8042 Zürich

T 044 365 75 00
info@bgl-zuerich.ch

www.bgl-zuerich.ch