

VORSTAND

Urs Brüngger, Co-Präsident
 Angela Perriard, Co-Präsidentin
 (bis GV 2025)
 Nicholas Frei, Co-Präsident (ab GV 2025)
 Diana Huber
 Roman Blaser
 Adrian Iten

GESCHÄFTSSTELLE

Sonneggstrasse 66, 8006 Zürich
 T.: 044 361 08 08
 info@zbwg.ch, www.zbwg.ch

Öffnungszeiten:

Mittwochnachmittag und
 Donnerstagsvormittag

VORSTANDSASSISTENTIN

Denise Gyr (ab November 2025)
 T.: 044 361 08 08

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Bettina Burkhardt (bis September 2025)

EXTERNE VERWALTUNG

Pfannenstiel Immobilien AG
 Wilhofstrasse 3
 8125 Zollikerberg
 T.: 044 501 01 15
 kohler@piag.info

VERWALTUNGSASSISTENTIN

Graziella Scarcia
 M.: 076 366 63 04

INTERNE KONTROLLE

Peter Marti
 Cüneyt Budakoglu

EXTERNE REVISION

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
 (OTG), Markus Harsch

Die Zukunft
 beruht auf
 dem, was wir
 heute tun.

20

25

ZBWG

ZÜRCHER BAU-
 UND WOHN-
 GENOSSENSCHAFT

Das Jahr 2025 hat viel Neues gebracht. Am 1. Januar hat die Pfannenstiel Immobilien AG ihre Tätigkeit für die ZBWG begonnen. Im September ist unsere langjährige Geschäftsleiterin Bettina Burkhardt in Pension gegangen, im November hat Denise Gyr die neu geschaffene Stelle als Vorstandsassistentin angetreten. Die Geschäftsführung hat sich in der neuen Konstellation bereits gut eingespielt und die Verwaltung ist bestens aufgestellt für die zukünftigen Projekte und Herausforderungen.

Die Sanierung der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse hat einen grossen Schritt in Richtung Realisierung gemacht; das Baugesuch wurde im Frühherbst bei den Behörden eingereicht und die Detailplanung ist im Gange. Wenn alles rund läuft, kann im Herbst 2026 mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Eine Arbeitsgruppe hat sich der Erarbeitung eines Reglements für den Erwerb und Neubau von Liegenschaften angenommen, über das an der diesjährigen Generalversammlung abgestimmt wird. Sollte dieses angenommen werden, wäre die ZBWG auch gerüstet, um zukünftig allenfalls zu wachsen und mehr gemeinnützige Wohnungen anbieten zu können.

Die vorrangigen Ziele des Vorstands waren in den letzten Jahren, unsere Liegenschaften langfristig instand zu halten und die ZBWG finanziell und organisatorisch gut für die Zukunft zu wappnen. Im Jahr 2025 ist der Vorstand diesen Zielen wieder einen Schritt nähergekommen. Der Vorstand bedankt sich bei allen Genossenschafter*innen für ihr Verständnis und das Mittragen der nötigen Massnahmen.

In diesem Sinne versteht sich auch der vorliegende neugestaltete Geschäftsbericht. Die Gestaltung zollt der Vergangenheit Respekt, blickt aber offen in die Zukunft – als älteste Genossenschaft Zürichs wollen wir dies auch tun! Und mit dem neuen Format des Geschäftsberichtes konnten die Produktionskosten erst noch um ein Drittel gesenkt werden.

Urs Brüngger und Nicholas Frei, Co-Präsidium ZBWG,
 Januar 2026

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN

Zürcher Bau- und
Wohngenossenschaft ZBWG
Sonneggstrasse 66
8006 Zürich

REDAKTIONELLE MITARBEIT

Vorstand der ZBWG und
Pfannenstiel Immobilien AG

GESTALTUNG

Stillhart Schindler GmbH

DRUCK

Niedermann Druck AG

AUFLAGE

300 Exemplare

April 2026

Mietvertrag

der

Zürcher Bau- und Spargenossenschaft in Zürich.



§ 1.

Die Zürcher Bau- und Spargenossenschaft als Vermieterin überlässt an
Herrn Rud. Kepler assistent g. g. Culmannstr. 31.
als Mieter zur sachgemässen Benutzung als Wohnung
folgende im Hause Sonnegg - strasse Nr. 58 gelegenen Räumlichkeiten,
nämlich:
im II Stock nördlich drei Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche ~~mit~~
ohne Balkon,
1 Vorratskammer, — Badezimmer, — Veranda, — Balkon, Korridor und Abtritt;
als Zubehör: 1 Mansardenzimmer Nr., Plunderraum Nr., eine Kellerabteilung
Nr., Brennmaterialbehälter Nr.;
ferner zur Mitbenutzung: Waschküche und Trockenräumlichkeiten.

§ 2.

Der jährliche Mietzins beträgt Fr. 520.- (Franken hundertzwanzig).
In dem Mietzins sind inbegriffen: Wasserzins, Kübel- und Kehrichtabfuhrgebühren. Der Mietzins
ist je am letzten Tage der Monate März, Juni, September und Dezember zu bezahlen; jedenfalls
drei Tage vor dem Ausziehen.

Von Geschäftslokalen (Läden, Comptoirs, Magazinen, Ateliers etc.) ist der Mietzins viertel-
jährlich je voranzubezahlen, desgleichen von Wohnungsmietern, welche die Wohnung nicht innert
zehn Tagen nach dem vereinbarten Antrittstermin beziehen resp. möblieren, oder deren Mobiliar
laut Anzeige ganz oder teilweise Drittpersonen gehört (ausgenommen Klavier und Hausarbeitsma-
schinen). Wird Voranzinsung nicht innert 10 Tagen nach dem Termin geleistet, gilt das nach
§ 9 als unpünktliche Zinsung.

§ 3.

Der Antritt der Mietobjekte geschieht am ersten Oktober 1905
Der erste Zins ist Ende September 05 zu entrichten im Betrage von Fr. 130.-

§ 4.

Die Vertragsparteien haben freies viertel-jähriges Kündigungsrecht, je auf Ende März
und September.

Kündigt der Mieter aus irgendwelchem Grunde vor Ablauf einer Mietzeit von wenigstens
sechs Monaten, so hat er die Vermieterin mit fünf Prozent der Jahresmiete zu entschädigen.

1924.

Bilanz per 31. März 1924.

№		Salden	Lohn	Haben
17.	Immobilien (Minder)	1705000.-	1730000.-	25000.-
28.	Reservefonds	1561775		1561775
29.	Werttitel Zinsen	5146.-		5146.-
51.	Anteil Hauptstaus	2000.-		2000.-
52.	Gewinn & Verlust	469685		469685
58.	Genossenschaft Konto	408500.-		408500.-
92.	Kleiner & Abgaben	550910	561870	10960
105.	Marenginsen		2077990	2077990
109.	Hypotheken	1221500.-	500.-	1222000.-
112.	Mobilien Konto	1.-	1.-	
123.	Immobilien (Land)	50000.-	50000.-	
150.	Miete Konto	3711880		3711880
163.	Obligationen	100700.-		100700.-
165.	Unkosten Konto	247705	347705	1000.-
172.	Zinsen Konto	687660	1491370	2179030
182.	Kontokorrenti	232450	4185450	44179.-
187.	Werttitel Konto	4534535	5134535	6000.-
191.	Genossenschaft Zinsen	6916.-	19936.-	26852.-
195.	Kassa Konto	848070	7453060	6604970
198.	Unterh & Repe	541670	172685	714355

1.816,813.20 1.816,813.20 2.014,683.65 2.014,683.65

Kontokorrenti Saldi per 31. März 1924

159.	W. Buchmüller		15075
160.	Hans Büchi		500.-
167.	Frau A. Fanner-Kugler		1000.-
175.	E. Speidel		15940
178.	F. Buggelmann		52555
199.	Zürcher Kantonalbank	2401195	
215.	Dr. A. Leber		570
220.	J. Scherhard		31500.-
237.	Len & Co A.G.	937320	
242.	J. Weber-Rollstab		42240
243.	Dr. Hans Lutz		30115



Bautätigkeit ⁸

Vermietungen ⁸

Versammlungen, Sitzungen ⁹

Verwaltung, Bewirtschaftung ⁹

Soziales ⁹

Interviews mit älteren Bewohnerinnen
und Bewohnern der ZBWG ¹⁰

Finanzen ¹²

Bilanz / Erfolgsrechnung 2025 ¹³

Anhang zur Jahresrechnung ¹⁶

Bericht interne Kontrollstelle ¹⁸

Bericht Revisionsstelle ¹⁹

Zusätzliche Informationen ²⁰



BAUTÄTIGKEIT

UNTERHALT UND SANIERUNG VON WOHNUNGEN

Hinsichtlich Mieter*innenwechsel verlief das Jahr 2025 relativ ruhig. Es mussten nur fünf Wohnungen in der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse sowie ein Ladenlokal an der Feldstrasse instand gestellt werden. Die weiteren Unterhalts- und Reparaturarbeiten über alle ZBWG-Siedlungen im Jahr 2025 beschränkten sich wie in vorhergehenden Jahren auf diverse Geräteerneuerungen oder -anschaffungen, notwendige Ausbesserungsarbeiten sowie Schadensbehebungen.

SANIERUNG DER SIEDLUNG SONNEGG-/NELKENSTRASSE

Die Projektierung der Sanierungsarbeiten für die ersten fünf Gebäude der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse wurde im Sommer 2025 erfolgreich abgeschlossen. Die Planung war anfänglich stark strategisch geprägt, im Verlauf des Projektes konkretisierten sich die Fragestellungen. Wichtig war dem Planungsteam, immer die ganze Siedlung in die Überlegungen mit einzubeziehen. Die Erkenntnisse aus der Planung und die festgelegten Abläufe werden in einem Projekthandbuch festgehalten, so dass die geleistete Vorarbeit auch bei geänderter personeller Besetzung für die weiteren Etappen von Nutzen ist.

Im Rahmen der Sanierung werden die Dächer aufgrund ihres schlechten Zustandes neu gedeckt und isoliert. Da die Mansarden von dieser Massnahme berührt werden, wird die Gelegenheit genutzt, um diese auf einen einfachen, aber einheitlichen Ausbaustandard zu bringen. In der Sonneggstrasse 48 ist zudem der Einbau einer neuen Dachwohnung geplant. Dank dem ohnehin benötigten Baugerüst ergibt sich auch die Möglichkeit, die Fassaden zu überprüfen, allfällige Instandstellungen vorzunehmen und somit grösseren Schäden vorzubeugen. Die denkmalgeschützten Treppenhäuser werden inklusive Wohnungstüren sorgfältig entsprechend den Erfordernissen des Brandschutzes ertüchtigt. Die elektri-

schen Installationen werden bei dieser Gelegenheit ebenfalls erneuert und die Geländerhöhen – wo nötig – angepasst, bevor die Treppenhäuser schliesslich auch oberflächlich erneuert werden. In der Sonneggstrasse 64 müssen die Wasserleitungen in den Separat-WCs altershalber ersetzt werden.

Das Vorprojekt wurde an einem Infoanlass Anfang September 2025 allen interessierten Genossenschaftler*innen vorgestellt. Die Detailplanung und die Ausschreibung der Arbeiten laufen seit Herbst 2025, bis zu diesem Frühjahr werden die bereinigten Angebote erwartet. Der Baustart der Etappe 1 ist für September dieses Jahres mit der Sonneggstrasse 48 geplant, es folgen die Sonneggstrasse 50/52 im Januar und April 2027. Der Baustart für die Sonneggstrasse 64/66 ist ab Juli 2027 vorgesehen. Die betroffenen Genossenschaftler*innen werden selbstverständlich frühzeitig und detailliert von der Baukommission informiert.

MACHBARKEITSSTUDIE HOESCHGASSE 32

Im Jahr 2021 gab die ZBWG eine Zustandsanalyse aller Liegenschaften in Auftrag. Für die Höschgasse 32 wurden im resultierenden Bericht vertiefte Abklärungen in Bezug auf das Treppenhaus empfohlen. Die Baukommission hat deshalb im Sommer 2025 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Damit können mögliche Risiken frühzeitig erkannt, der Bedarf an weiteren Massnahmen genau ermittelt und allfällige Arbeiten frühzeitig geplant werden.

VERMIETUNGEN

Im Jahr 2025 wurden fünf Wohnungen und ein Ladenlokal neu vermietet. Wiederum fand ein freiwilliger Umzug von einer unterbelegten 4-Zimmer- in eine kleinere 3-Zimmer-Wohnung statt.

VERSAMMLUNGEN, SITZUNGEN

GENERALVERSAMMLUNG 2025

Die 132. ordentliche Generalversammlung fand am 27. Mai 2025 im Saal des Hotels Krone Unterstrass statt. Durch die Generalversammlung führten Angela Perriard und Urs Brüngger.

INFOVERANSTALTUNG SANIERUNG SONNEGG-/NELKENSTRASSE

Am 10. September 2025 fand im Saal der Linde Oberstrass eine Informationsveranstaltung zum Thema Sanierung der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse statt. Die Baukommission präsentierte zusammen mit den Architektinnen des Baubüros in situ AG und dem Baumanagement (Thommen Katié AG) das Projekt. Nebst Projektzielen und geplanten Baumassnahmen, den Kosten und Terminen wurden insbesondere die Logistik, Sicherheit und mögliche Beeinträchtigungen hervorgehoben. Der Anlass war gut besucht und die Rückmeldungen waren insgesamt positiv.

ARBEITSGRUPPE LIEGENSCHAFTSERWERB

An vier Abenden traf sich die aus sieben Genossenschaftler*innen und zwei Vorstandsmitgliedern bestehende Arbeitsgruppe, um das von der Generalversammlung eingeforderte Reglement für den Erwerb und Neubau von Liegenschaften zu erarbeiten. In vielen produktiven Diskussionen konnten die relevanten Themen ausgearbeitet und schliesslich zu einem Entwurf zusammengefasst werden. Dieser ging Ende Dezember 2025 in Vernehmlassung und kommt im Rahmen der diesjährigen Generalversammlung zur Abstimmung.

VORSTAND

Insgesamt fanden neun reguläre Vorstandssitzungen statt. Das dominierende Thema war die Nachfolge der langjährigen Geschäftsleiterin Bettina Burkhardt. Ein Teil ihrer Aufgaben wurde per 1. Januar 2025 an die PIAG ausgelagert, für die verbleibenden Arbeitsbereiche musste ein Stellenprofil erstellt werden. Mit Hilfe einer externen

Fachperson konnte aus rund 150 Bewerbungen die neu geschaffene Stelle einer Vorstandsassistentin ideal besetzt werden.

VERWALTUNG, BEWIRTSCHAFTUNG

Die Geschäftsführung beschäftigte sich im Berichtsjahr mehrheitlich mit der Übergabe von Daten und Akten an die Pfannenstiel Immobilien AG und der genaueren Ausgestaltung der Zusammenarbeit. Im Oktober – Bettina Burkhardt war schon weg, Denise Gyr noch nicht da – mussten Vorstandsmitglieder für operative Arbeiten einspringen. Es konnte jedoch alles gut bewältigt werden.

Auch dieses Jahr hatte die Verwaltungsassistentin einige Überstunden zu leisten – nicht nur wegen Wohnungswechseln, sondern wegen der vielen Schadensmeldungen und Mieter*innenanliegen. Der Hofpfleger bewirtschaftete den Hof Sonnegg-/Nelken- und Fliederstrasse auch in diesem Berichtsjahr wieder gut und zuverlässig.

SOZIALES

GESELLSCHAFTLICHE ANLÄSSE

In diesem Berichtsjahr wurde im Mai der gemeinsame Hofputz unter Leitung des Hofpflegers in den Siedlungen Sonnegg-/Nelken- und Fliederstrasse durchgeführt. Die Teilnahme war dieses Jahr grösser als in den letzten Jahren. Anschliessend haben sich die Mitwirkenden zu einem gemeinsamen Picknick getroffen. An dieser Stelle möchte sich der Vorstand bei den vielen Beteiligten herzlich bedanken.

Der Hofgrill war auch dieses Jahr dank des engagierten Hofgrill-Teams ein Erfolg. Vier Mal haben sich zahlreiche Bewohner*innen der Siedlungen Sonnegg-/Nelken- und Fliederstrasse im Hof getroffen, gemeinsam grilliert und interessante Gespräche geführt. Der Pizzaofen wurde für kleine Feste und Geburtstage fleissig gebucht.

Am 30. November fand der Advents-apéro beim Christbaum im Hof der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse un-

ter freiem Himmel statt. Neben einer Feuerschale gab es Glühwein und Lebkuchen. Der Vorstand möchte sich bei den grossen und kleinen Helfer*innen herzlich für den schön geschmückten Weihnachtsbaum bedanken, den man während der ganzen Weihnachtszeit bewundern konnte.

SIEDLUNGSDELEGIERTE

Es war dieses Jahr keine Aktivität der Siedlungsdelegierten zu verzeichnen. Der Vorstand bedauert dies und erhofft sich für 2026 einige kleinere soziale Anlässe in den Siedlungen.

GÄSTEZIMMER

Auch im Jahr 2025 konnte die ZBWG eine gute Belegung des Gästezimmers vermerken. Die Buchungen über die Flink-App haben sich gut etabliert und die direkten Zahlungen über Twint haben die Abläufe der Vermietung vereinfacht.

INTERVIEWS MIT ÄLTEREN BEWOHNERINNEN UND BEWOHNERN DER ZBWG



Ernest Payer (EP)

1. VERÄNDERUNGEN IM GENOSSENSCHAFTSLEBEN

Was hat sich Ihrer Meinung nach im Leben in der Genossenschaft im Vergleich zu früher am meisten verändert?

MG: Der persönliche Kontakt untereinander ist besser geworden. Am Anfang waren die Vorschriften sehr streng, nicht kinderfreundlich. Die grosse Veränderung ist in den 70er-Jahren gekommen, als die Genossenschaftler gemeinsam den Hof umgestaltet haben. Die Kinder hatten Freude, man hat sich getroffen, ist miteinander ins Gespräch gekommen, man ist zur Gemeinschaft geworden.

EP: Damals herrschte ein rigoroses Regime. Es gab regelmässige Kontrollen in der Wohnung und in Estrich und Keller. Generell gab es eine Liberalisierung in der ganzen Handhabung der strengen Regeln und Vorschriften. Dafür fehlt aber heute die Sorgfalt zum Genossenschaftsgut und eine gewisse Solidarität, eine gemeinsame Verantwortung. Neue Generationen haben andere Vorstellungen. Aber der lockere Umgang ist auch sehr positiv.

EV: Jede Verwaltung der ZBWG hat schon immer für eine gute Ordnung gekämpft, dies ist aber niemandem wirklich gelungen. Heute ist die Bewohnerschaft besser durchmischt, was auch positiv ist.

Gab es früher bestimmte Feste, Treffen, Spiele oder Traditionen in der Genossenschaft, die heute vielleicht nicht mehr üblich sind?

EP: Ende der 70er-Jahre organisierte der Vorstand eine Umgestaltung des Hofes, an der zahlreiche Genossenschaftler*innen freiwillig an den Samstagen mitgearbeitet haben. Dies führte zu einem starken Zusammengehörigkeitsgefühl, einer starken Solidarität und auch zu langen Freundschaften.

MG: Heute ist es besser als früher. Damals gab es ständig Reklamationen vom Verwalter. Ein Hofgrill wie heute wäre nicht denkbar gewesen.

EV: Es gab früher nicht viele Veranstaltungen, ausser die 100-Jahre-Feier und die 125-Jahre-Feier.

Wie hat sich das Zusammenleben unter den Nachbar*innen über die Jahre entwickelt?

EV: Es ist ein gutes Zusammenleben heute, früher war auch nicht alles gut. Es gab damals noch den Hausputz, die Treppenhäusreinigung durch die Mieter*innen.



Margreth Ganz (MG)

EP: Später gab es keine neuen Freundschaften mehr, da zu viele Wechsel in der Genossenschaft. Sympathien und Freundschaften entstehen durch die gemeinschaftliche Arbeit.

MG: Heute ist das Zusammenleben viel freier. Früher herrschte ein Kontrollregime im Haus. Das war eine sehr schwierige Situation mit kleinen Kindern. Man war auch mehr auf Distanz zu den anderen Leuten. Heute ist das Wohnen hier super. Heute ist alles auch besser durchmischt, es gibt nicht mehr die Abgrenzungen zwischen den sozialen Schichten.

2. PERSÖNLICHE ERINNERUNGEN UND ANEKDOTEN

Haben Sie eine besonders lustige oder kuriose Geschichte aus Ihrer Zeit in der Genossenschaft?

EP: Die Hoffeste waren sehr gut und lustig. Es ist jeweils festliche Stimmung aufgekommen, dies hat Glücksmomente für alle Beteiligten ausgelöst.

MG: Das Stellen von Möbeln in der Wohnung war schwierig, weil es zwischen allen Zimmern Türen gab. Unsere Tochter hat manchmal bis zur Erschöpfung Rundlauf gemacht.

EV: Es gab einen Jungen, einen Lausbuben, der gemacht hat, was er wollte. Seine Eltern hatten keine Zeit für ihn, weil beide gearbeitet haben. Sonst war es ruhig, es gab keinen Mord, keinen Flugzeugabsturz und keinen Einbruch, nichts wirklich Schlimmes.

Können Sie sich an ein besonderes Ereignis oder eine Herausforderung erinnern, die die Gemeinschaft in der Genossenschaft geprägt hat?

EV: Es gab immer sehr viel Bauerei. Früher hatten wir zum Beispiel noch Gasherde in den Küchen. Beim Hofumbau damals haben viele Leute mitgeholfen.

EP: Wie gesagt, das besondere Ereignis war der gemeinsame Hofumbau. Vorher durften nicht einmal die Wiesen betreten werden. Diese Änderung war ein gewaltiger Fortschritt.

MG: Das sich Öffnen mit dem Hofumbau. An die GV gingen früher nur die Männer. Es gab Schüblig, Schnaps und eine Zigarre. Die Frauen hatten nichts zu sagen. Ab Ende der 60er Jahre durften die Frauen ebenfalls teilnehmen. Dann gab es auch Musik und Tanz an den GVs.



Erich Vogelsanger (EV)

3. NOSTALGISCHES UND BESONDERES

Was war Ihr schönster Moment in der Genossenschaft?

MG: Wir hatten sehr viele schöne Momente. Früher hatte man kaum Kontakt, aber mit der Öffnung kam auch ein Gemeinschaftsgefühl, ein Heimatgefühl. Mit den Frauen an der GV gab es keine Schüblig mehr. Eine schöne Gemeinschaft mit grosser Unterstützung auch von den Jungen.

EP: Die Erfüllung durch die Gemeinschaftsarbeit und die damit verbundene Zufriedenheit. Man ist sich näher gekommen, die Kinder haben sehr gut miteinander gespielt. Wir haben viele glückliche Momente in der Gemeinschaft und auch Solidarität erlebt.

EV: Man hat hier den Frieden, man hat es untereinander gut.

Gibt es bestimmte Dinge, die Sie vermissen, die früher typisch waren?

EV: Früher gab es einen praktischen, gedeckten Unterstand für Velos und Motorräder hinten bei der Mauer. Bei der Reparatur der Mauer wurde der Unterstand leider entfernt und entsorgt.

EP: Heute nimmt man alles als zu selbstverständlich an und leistet nichts dafür.

MG: Nein.

4. TIPPS UND RATSCHLÄGE

Was würden Sie jungen Mitgliedern heute gerne mit auf den Weg geben, basierend auf Ihren Erfahrungen?

MG: Das Miteinander von Jung und Alt und dass auch die Alten miteinbezogen werden. Aber diese müssen auch mitmachen. Die Generationen sollen zusammenspannen, sich gegenseitig helfen.

EP: Eine positive Einstellung zur Idee der Genossenschaft und mehr Solidarität und Rücksichtnahme untereinander. Die Wohnungen und die Häuser sind Genossenschaftsgut, es muss fair sein. Und ein Zusammengehörigkeitsgefühl.

Gibt es etwas, das Sie sich wünschen würden, dass neue Generationen von Genossenschaftler*innen fortführen?

EP: Solidarität, Freundlichkeit. Die bewusste Haltung, dass wir nur für eine bestimmte Zeit da sind und dass wir das Beste daraus machen wollen.

MG: Wir schätzen es sehr, dass wir noch hier wohnen dürfen, obwohl unsere Kinder nicht mehr hier sind. Das wünschen wir auch künftigen Generationen. Und dass sich alle an der Genossenschaft beteiligen.

FINANZEN

FINANZSTRATEGIE

Die Finanzkommission hat sich im Jahr 2025 hauptsächlich mit der Finanz- und Liquiditätsplanung im Zusammenhang mit den anstehenden Sanierungen der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse beschäftigt. Ziel ist es, die erste und zweite Etappe (So 48, 50, 52 sowie 64 und 66) ohne eine grössere Mehrverschuldung zu finanzieren.

In diesem Zusammenhang muss auch berücksichtigt werden, dass im September 2026 zwei feste Vorschüsse der Graubündner Kantonalbank im Wert von CHF 3'800'000 auslaufen. Die Finanzkommission hat Angebote für eine Verlängerung dieser Vorschüsse eingeholt, geprüft und diskutiert. Ein definitiver Entscheid wurde aber noch nicht gefällt.

Mit der ab April 2025 geltenden Mietzinserhöhung und -harmonisierung haben sich die Mieterträge um CHF 166'600 erhöht. Die in einem ersten Schritt angestrebte Ausschöpfung der maximal zulässigen Kostenmiete von 90% haben – trotz des seit der Berechnung der neuen Mietzinsen um 0.5% gesunkenen Referenzzinssatzes – erst die Siedlungen Höschgasse und Fliederstrasse erreicht. In den Siedlungen Sonnegg-/Nelkenstrasse und Feldstrasse besteht noch Aufholbedarf. Zum Vergleich: Gemäss Branchenstatistik der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Region Zürich 2024 beträgt die durchschnittliche Ausschöpfung der maximal zulässigen Kostenmiete 94.9% (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, November 2025).

Aufgrund der wenigen Wohnungswechsel im Jahr 2025 waren auch die Kosten für den Liegenschaftunterhalt verglichen mit anderen Jahren um einiges geringer. Da in den letzten Jahren mehrere Hypotheken nicht verlängert und zurückbezahlt wurden, ist auch der Finanzaufwand um rund CHF 25'000 gesunken.

BETRIEBSRECHNUNG

Als Folge dieser positiven Entwicklungen konnte in den Erneuerungsfonds der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse – neben der regulären Einlage von 1% des Gebäudeversicherungswertes – eine ausserordentliche Einlage von CHF 277'750 getätigt werden. Insgesamt wurden dem Fond CHF 776'750 zugewiesen. Den Fonds der Siedlungen Feldstrasse und Höschgasse wurden die regulären Beiträge gutgeschrieben. Für die Siedlung Fliederstrasse konnte keine Gutschrift getätigt werden, da er das Maximum von 15% des Gebäudeversicherungswertes bereits aufweist.

Grössere Sanierungen, die eine Aktivierung (Wertvermehrung) rechtfertigen würden, gab es im Jahr 2025 keine.

Seit 2020 wendet die ZBWG für das Abschreibungsverfahren die degressive Methode an. Abgeschrieben wurde 1% auf den Restwert der Gebäude ohne Land. Das sind zulasten der Betriebsrechnung CHF 210'000.

HYPOTHEKEN UND FESTGELD

Eine Hypothek der Zürcher Kantonalbank im Betrag von CHF 200'000 ist Mitte Januar 2025 ausgelaufen. Sie wurde nicht mehr erneuert, sondern zurückbezahlt. Am 25. März 2025 wurde Festgeld in der Höhe von CHF 1.5 Millionen an die ZBWG zurückerstattet.

BILANZ 2025

Die interne Kontrollstelle hat die Buchhaltung und verschiedene Tätigkeitsfelder der Geschäftsführung überprüft. Die Revisionsstelle Ostschweizerische Treuhand Zürich AG (OTG) führte die gesetzlich vorgeschriebene eingeschränkte Revision durch. Die Berichte der internen Kontroll- und der Revisionsstelle sind Bestandteil des vorliegenden Geschäftsberichts.

BILANZ PER	31.12.2025	31.12.2024
AKTIVEN	CHF	CHF
Flüssige Mittel	3'145'515.42	2'757'946.83
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietenden	15'559.75	4'138.55
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	12'162.20	99'263.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen	23'060.03	14'926.67
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	3'196'297.40	2'876'275.35
Finanzanlagen, Anteile anderer Genossenschaften	5'000.00	5'000.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	1'001.00	2'001.00
Immobilien Sachanlagen		
– Landwerte der bebauten Liegenschaften	1'532'000.00	1'532'000.00
– Gebäude auf eigenem Land	24'647'000.00	24'647'000.00
– Wertberichtigungen («Amortisationskonto»)	-4'043'000.00	-3'833'000.00
Baukonto	705'912.08	216'805.73
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	22'847'913.08	22'569'806.73
TOTAL AKTIVEN	26'044'210.48	25'446'082.08

BILANZ PER	31.12.2025	31.12.2024
PASSIVEN	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	0.00	39'659.79
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	0.00	200'000.00
¹ Passive Rechnungsabgrenzungen	465'766.95	315'910.42
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	465'766.95	555'570.21
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	16'800'000.00	16'800'000.00
- gegenüber Mietenden (² Depositenkasse)	2'236'878.47	2'504'051.12
Rückstellungen Wartung/Unterhalt	7'600.00	6'600.00
³ Erneuerungsfonds	5'131'225.00	4'176'000.00
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	24'175'703.47	23'486'651.12
Mitgliedschafts- / Wohnungsanteilscheine	1'061'000.00	1'048'500.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	400'000.00	400'000.00
Bilanzgewinn / -verlust		
- Verlust- / Gewinnvortrag	-44'639.25	360.47
- Jahresverlust	-13'620.69	-44'999.72
TOTAL EIGENKAPITAL	1'402'740.06	1'403'860.75
TOTAL PASSIVEN	26'044'210.48	25'446'082.08

1-3 Siehe Verweis im Anhang zur Jahresrechnung

ERFOLGSRECHNUNG 2025

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR – 31. DEZEMBER	2025	2024
	CHF	CHF
⁴ Nettomietsertrag	2'320'665.55	2'153'999.16
Übriger betrieblicher Ertrag	4'769.60	7'261.83
BETRIEBLICHER GESAMTNETTOERTRAG	2'325'435.15	2'161'260.99
Liegenschaftenerhaltung	-344'894.81	-599'439.94
Einlagen Erneuerungsfonds	-945'750.00	-696'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-86'919.35	-84'393.10
Nebenkostenaufwand	-56'245.05	-60'476.65
Externe Liegenschaftsverwaltung	-92'360.65	0.00
Bauliche Analysen, Projektaufwand	-61'599.64	-3'974.90
BETRIEBLICHER NETTOERFOLL	737'665.65	716'976.40
⁵ Personalaufwand Verwaltung	-274'503.55	-252'955.85
Verwaltungsaufwand	-42'182.99	-46'204.48
Kommunikations-, Genossenschaftseraufwand	-50'929.75	-60'084.65
Übriger betrieblicher Aufwand	-12'874.70	-7'831.55
Abschreibungen		
- Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	-1'000.00	-1'000.00
- Immobilien	-210'000.00	-213'000.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	146'174.66	135'899.87
⁶ Finanzaufwand	-175'222.15	-200'652.50
Finanzertrag	15'712.20	20'055.31
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	-13'335.29	-44'697.32
Direkte Steuern	-285.40	-302.40
JAHRESVERLUST	-13'620.69	-44'999.72

4-6 Siehe Verweis im Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ANGEWANDTE GRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, für Immobilien nach der indirekten, für mobile Sachanlagen nach der direkten Methode.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber beteiligten Personen (Genossenschaftsmitglieder) werden auch als «Mietende» bezeichnet, auf die Separierung Personen ohne Mitgliedschaft wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypothesen, Darlehen und die Depositenkasse werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr vorgesehene oder zu leistende Amortisationen werden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt. In den Erneuerungsfonds wird in der Regel jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	2025	2024
ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN ZU POSITIONEN DER JAHRESRECHNUNG	CHF	CHF
¹ Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietenden		
– für Mietzinsen	191'887.55	151'156.35
– für Heiz-/Nebenkostenkonti	101'922.65	100'624.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	171'956.75	64'130.07
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	465'766.95	315'910.42
² Depositenkasse		
Bestand am 1. Januar	2'504'051.12	2'452'446.52
Nettozu- /-abflüsse	-284'586.00	27'000.00
Zinsgutschriften	17'413.35	24'604.60
BESTAND AM 31. DEZEMBER	2'236'878.47	2'504'051.12
Gemäss Reglement der Depositenkasse ist die Genossenschaft verpflichtet, für angemessene Sicherheiten im Umfang der ausgewiesenen Schuldsomme zu sorgen. Der Vorstand hat dieser Bestimmung durch hohe Geldmittel und noch ausschöpfbare Kreditlimiten bei Banken Rechnung getragen.		
³ Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	4'176'000.00	3'585'000.00
Ordentliche Einlagen	668'000.00	668'000.00
Ausserordentliche Einlagen Sonnegg-/Nelkenstrasse	277'750.00	96'000.00

Entnahmen		
– Förderbeiträge / Heizungsersatz Feldstrasse	9'475.00	-105'000.00
– Umbuchung aus Erneuerungsfonds Fliederstrasse	0.00	-68'000.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	5'131'225.00	4'176'000.00
⁴ Nettomiettertrag		
Sollmietertrag	2'275'813.50	2'119'559.75
Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen	58'965.65	62'550.36
– Kosten der Leerstände	-14'113.60	-27'947.10
– Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	0.00	-163.85
NETTOMIETERTRAG	2'320'665.55	2'153'999.16
⁵ Davon Entschädigungen der Organe gem. Art. 23 der Statuten		
Entschädigungen Vorstand*	55'037.80	64'439.75
Entschädigungen Baukommission	20'560.20	8'250.00
Entschädigungen interne Kontrollstelle	5'361.75	5'377.25
Entschädigungen Revisionsstelle**		
⁶ Finanzaufwand		
Zinsaufwand Bankhypotheken	115'909.65	133'886.05
Zinsaufwand EGW-Anleihen (inkl. Disagio)	41'550.00	41'550.00
Zinsaufwand Depositenkasse	17'413.35	24'604.60
Übriger Finanzaufwand	349.15	611.85
FINANZAUFWAND	175'222.15	200'652.50

* Die maximale Vorstandsentschädigung beträgt gemäss Reglement der Stadt Zürich CHF 77'332.40.

**Als Revisionsstelle wurde eine Treuhandgesellschaft gewählt. Abrechnung im Geschäftsjahr 2026 zu branchenüblichen Ansätzen.

FIRMA: ZÜRCHER BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT

Sitz, UID: Zürich, CHE-107.345.104

ANZAHL VOLLZEITSTELLEN (IM JAHRESDURCHSCHNITT) weniger als 10 weniger als 10

BELASTUNG VON AKTIVEN ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN	CHF	CHF
Nettobuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	22'136'000.00	22'346'000.00
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	22'400'000.00	22'400'000.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	22'400'000.00	22'400'000.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	0.00	0.00
in Anspruch genommene Kredite Dritter	16'800'000.00	17'000'000.00
in Anspruch genommen durch Depositenkasse	2'236'878.47	2'504'051.12

Bericht der Internen Kontrollstelle – ZBWG – 31.12.2025

Als interne Kontrollstelle Ihrer Genossenschaft haben wir im Geschäftsjahr 2025 unsere Prüfungshandlungen im Sinne der statutarischen Vorschriften vorgenommen.

Bei unserer Prüfung konnten wir feststellen, dass:

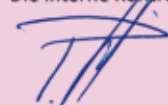
- bei der stichprobenweisen Prüfung der Zahlungsausgänge, auf deren Übereinstimmung mit dem Genossenschaftszweck, keine negativen Feststellungen gemacht wurden.
- die Nachfolgeplanung sowie die Anstellung der Vorstandsassistentin nach unserer Beurteilung in Übereinstimmung mit einer angemessenen und bewährten Vorgehensweise erfolgten.
- das Vorgehen bei der Erstellung des Entwurfes für das «Reglement über den Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken sowie die Erstellung von Neubauten» nach unserer Beurteilung in Übereinstimmung mit einer angemessenen und bewährten Vorgehensweise erfolgte.

Über jede Prüfung wurde ein detailliertes Protokoll erstellt.

In diesem Sinne empfehlen wir die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 5. Januar 2026

Die interne Kontrollstelle



Peter Marti



Güneyt Budakoglu

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstrasse 45 | 8045 Zürich
T +41 44 298 88 44 | www.otgz.ch



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft (ZBWG), Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft (ZBWG) für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Otschweizerische Treuhand Zürich AG



M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 18. März 2026

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)



ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

GELDFLUSSRECHNUNG	2025	2024
	CHF	CHF
Jahresverlust	-13'620.69	-44'999.72
Abschreibungen	211'000.00	214'000.00
Bildung Rückstellungen	956'225.00	697'000.00
Entnahmen Rückstellungen (Erneuerungsfonds)	0.00	-105'000.00
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten/ Abgrenzungen	177'743.28	-66'008.58
GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	1'331'347.59	694'991.70
Investitionen in mobile Sachanlagen	0.00	0.00
Investitionen in immobile Sachanlagen	-489'106.35	-200'529.57
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-489'106.35	-200'529.57
Finanzierung / Definanzierung Dritte	-200'000.00	-900'000.00
Finanzierung / Definanzierung Mietende (Depositenkasse)	-267'172.65	51'604.60
Finanzierung / Definanzierung Eigenkapital		
- Veränderung Genossenschaftskapital	12'500.00	5'500.00
- Verzinsung Genossenschaftskapital	0.00	-10'433.25
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-454'672.65	-853'328.65
TOTAL GELDFLÜSSE	+387'568.59	-358'866.52
Liquidität 31. Dezember	3'145'515.42	2'757'946.83
Liquidität 1. Januar	2'757'946.83	3'116'813.35
Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	+387'568.59	-358'866.52

VERZEICHNIS DER HYPOTHEKEN, DARLEHEN & FESTEN VORSCHÜSSE	Laufzeit- beginn	Laufzeit- ende	Stand 31.12.2025	Zinssatz	Amortisation/ Rückzahlung
				CHF	%
ZKB Festhypothek	15.01.2015	15.01.2025	0	1.550	200'000
ZKB Festhypothek	01.03.2021	01.03.2028	1'500'000	0.730	0
ZKB Festhypothek	02.04.2022	01.04.2032	1'300'000	1.030	0
ZKB Festhypothek	31.03.2020	30.03.2035	4'500'000	1.060	0
TOTAL ZKB			7'300'000		200'000
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	25.03.2023	20.3.2043	2'100'000	1.950	0
TOTAL EGW			2'100'000		
GKB Fester Vorschuss	30.09.2019	30.09.2026	1'000'000	0.490	0
GKB Fester Vorschuss	30.09.2019	30.09.2026	2'800'000	0.490	0
GKB Fester Vorschuss	02.04.2020	03.04.2030	3'600'000	0.670	0
TOTAL GKB			7'400'000		
TOTAL			16'800'000		200'000

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN UND WOHNUNGEN/RÄUME

LIEGENSCHAFTEN	BEZUGS- JAHRE	ANZAHL WOHNUNGEN	2-2.5 ZIMMER	3-3.5 ZIMMER	4-4.5 ZIMMER
Sonneggstrasse 48	1895	8	1	7	
Sonneggstrasse 50	1895	5			2
Sonneggstrasse 52	1895	4			4
Sonneggstrasse 54	1895	8			8
Sonneggstrasse 56	1894	9			9
Sonneggstrasse 58	1894	8		8	
Sonneggstrasse 60	1894	10		5	2
Sonneggstrasse 62	1894	8		8	
Sonneggstrasse 64	1896	9		9	
Sonneggstrasse 66	1896	9		5	4
Nelkenstrasse 4	1897	6		6	
Nelkenstrasse 6	1897	6	6		
SIEDLUNG SONNEGG-/ NELKENSTR.		90	7	48	29
Feldstrasse 115	1899	8		8	
Feldstrasse 119	1899	4		4	
Feldstrasse 121	1899	9	1	8	
SIEDLUNG FELDSTRASSE		21	1	20	0
Höschgasse 32	1893	9	1	8	
SIEDLUNG HÖSCHGASSE 32		9	1	8	0
Fliederstrasse 23	1893 /2016	4		1	3
SIEDLUNG FLIEDERSTRASSE 23		4	0	1	3
TOTAL		124	9	77	32

Alle Räume in den Kellergeschossen (inkl. Waschküchen und dortigen Trockenräume) sind in obiger Tabelle nicht dargestellt.

5-5.5 ZIMMER	MANSARDEN ZIMMER	GEWERBERÄUME/ SONDERNUTZUNGEN	GVZ-WERT CHF	ANLAGEWERT CHF
	9			
3	3			
	4	Gästezimmer		
	10	Werkstatt		
	7			
	7			
3	2			
	8			
	6			
	6	Verwaltung		
	12			
	8			
6	82		49'867'499	17'420'800
	12	2 Ladenlokale		
	5	1 Ladenlokal		
	13	2 Büroräume		
0	30		12'703'395	2'590'000
	1			
0	1		4'063'415	336'200
		1 PP		
0	0		2'774'674	5'832'000
6	113		69'408'982	26'179'000

Jede leere
Wohnung bedeutet
für die
Baugenossenschaft
einen

Verlust!





13. JUL. 1944

SCHUTZRAUM : SONHEGG-STR. 50 KREIS: 6

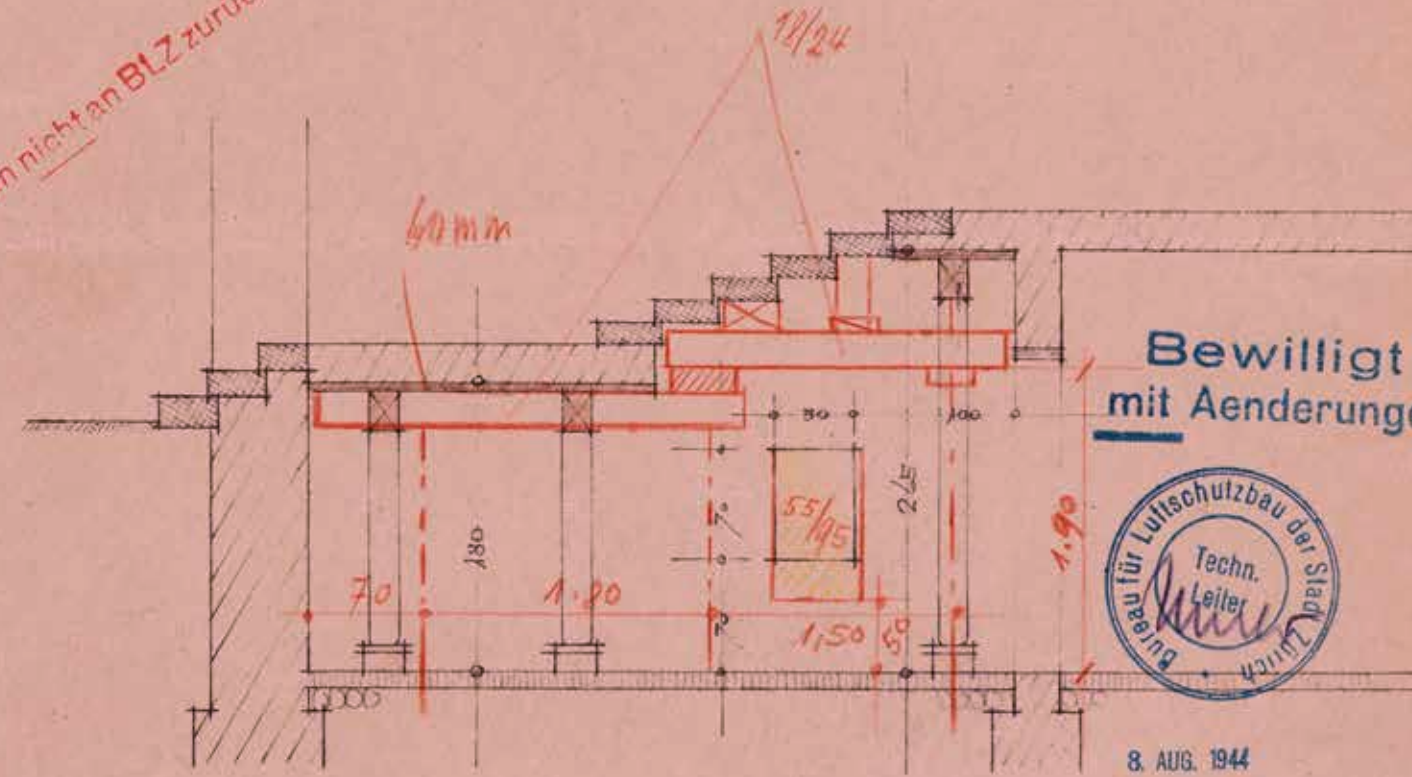
PERSONENZahl	RAUMHOHE M ³	BODENFLACHE M ²	RAUMINHALT M ³	PRO PERSON M ² M ³
29	2.55	48.7	118.3	1.7 4.1
29		✓	✓	✓ 4.05

EIGENTÜMER	NAME :	ADRESSE :	TELEFON
	ZCH. BAU- & WOHNGEHÖRSCHAFT	SONHEGGSTR. 60	8 44 35
PROJEKTVERFASSER	NAME :	ADRESSE :	TELEFON
	WALTER ZIEGLER, DIPL. ING.	HEINRICHSTR. 177	5 12 18

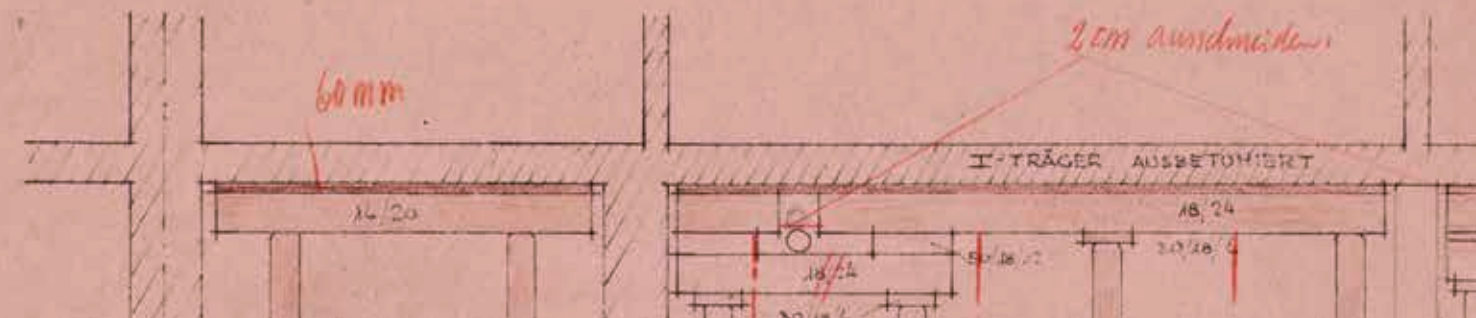
Walter Ziegler, Ing.
 Bauunternehmung
 ZÜRICH
 DER PROJEKTVERFASSER: Bureau Heinrichstr. 177
 Tel. 51.218 - Postcheckkonto VIII 1563

ZÜRICH DEN 10. 7. 44.

Plan nicht an BLZ zurücksenden



SCHNITT B-B





H.6. Sonneggstrasse