



2025

Jahresbericht
und Jahresrechnung

Die im vorliegenden Jahresbericht verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich gleichermassen auf weibliche, männliche und diverse Personen. Auf Doppelnennungen oder gegenderte Bezeichnungen wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit weitgehend verzichtet.

Inhaltsverzeichnis

04	Einladung zur 78. ordentlichen Generalversammlung
05	Vorwort
06	Berichte vom Vorstand und den Kommissionen
09	Das Jahr in Bildern
11	Mieter*innen- und Wohnungswechsel, Mitgliederbestand
12	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung
13	Erläuterungen zur Bilanz
14	Erfolgsrechnung
16	Bilanz
18	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes
19	Anhang zur Jahresrechnung
25	Bericht der Revisionsstelle
26	Kontaktdaten

Einladung zur 78. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 25. Juni 2026

Zentrumssaal im Zentrum 1, 8102 Oberengstringen

17:00 Uhr Türöffnung / Registration

18:00 Uhr Generalversammlung

19:30 Uhr Abendessen

22:00 Uhr Abschluss

Traktanden

1. Eröffnung, Begrüssung, Vorstellungsrunde
2. Zählung der Stimmberechtigten und Wahl der Stimmenzähler*innen
3. Genehmigung des Jahresberichts 2025
4. Genehmigung der Jahresrechnung 2025
(inkl. Kenntnisnahme des Revisionsberichts)
5. Genehmigung zur Verwendung des Bilanzgewinns 2025
6. Entlastung des Vorstands und der Geschäftsführung für das Jahr 2025
7. Antrag des Vorstands zum Beitrag von 10.00 CHF pro Wohnung in den Solidaritätsfonds WBG
8. Genossenschafts-Kommissionen und Arbeitsgruppen
(Rückblick, Ausblick, Themen)
9. Vorstand (Rückblick, Ausblick, Themen)
10. Varia
11. Abschluss

**Der Stimmausweis und allfällige Vollmachten werden
am Eingang abgegeben.**

Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Mit grosser Freude lege ich hiermit den Geschäftsbericht 2025 der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Hönegg vor. Das vergangene Jahr war geprägt von Veränderung, Herausforderung und vor allem von einer starken gemeinschaftlichen Haltung, die unsere Genossenschaft auszeichnet.

Partizipation und Teilhabe haben sich im Berichtsjahr endgültig als neue Eckpfeiler einer prosperierenden Genossenschaft etabliert. Wir haben bewusst noch mehr Raum für gemeinsame Projekte geschaffen, sei es bei der Mitgestaltung von Aussenräumen, bei Quartierveranstaltungen oder bei der Entwicklung neuer Nutzungskonzepte. Die aktive Einbeziehung unserer Mitglieder hat nicht nur zu lebendigeren Siedlungen geführt, sondern auch das Gefühl der Zugehörigkeit und Mitverantwortung spürbar gestärkt. Eine Genossenschaft lebt von ihren Mitgliedern und diese leben in unseren Siedlungen heute stärker denn je mit.

Das Jahr 2025 war gleichzeitig ein Jahr der Bewährung. Das neue Zinsumfeld hat unsere Finanzierungsbedingungen spürbar verbessert, gleichzeitig haben aber auch gestiegene Kosten uns zu einer noch disziplinierteren Bewirtschaftung gezwungen. Unterhaltsarbeiten an einigen Liegenschaften haben uns vor unerwartete Aufwendungen gestellt. Diese sind wir jedoch konsequent geplant und transparent angegangen. Im Rahmen der Baumängel im Zusammenhang mit HRS sind wir weiter vorangekommen, jedoch rechtlich noch nicht in der

Lage, diese strukturell zu beheben, da der Prozess noch nicht abgeschlossen ist.

Die neu zusammengesetzte Vorstandschaft hat sich rasch gefunden und bringt frische Perspektiven und wertvolle Kompetenzen ein. Besonders stolz sind wir auf die Fortschritte bei unseren nachhaltigen Mobilitätsprojekten, der energetischen Ausrichtung sowie auf die Förderung der Biodiversität und die geplante Umsetzung von klimaangepassten Massnahmen.

Zum Ende des Jahres 2025 kam es zudem zu einem Wechsel in der Geschäftsführung. Herrn Michele Delomenico danken wir herzlich für sein langjähriges Engagement und seinen Einsatz zugunsten unserer Genossenschaft. Gleichzeitig freuen wir uns, Frau Jana Falkenberg als neue Geschäftsführerin willkommen zu heissen. Sie hatte sich bereits im letzten Extrablatt kurz vorgestellt und bringt wertvolle Erfahrungen sowie frische Impulse mit, um die erfolgreiche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft zu gewährleisten. Für ihre neue Aufgabe wünschen wir ihr viel Erfolg und Freude.

Trotz dieser Herausforderungen blicken wir mit Zuversicht und Stolz auf das Erreichte. Die Genossenschaft steht finanziell solide da, die Siedlungen sind gut belegt und die Gemeinschaft ist lebendig.

Der Blick nach vorne richtet sich bereits auf ein ganz besonderes Ereignis, denn 2026 feiern wir das 80-jährige Jubiläum unserer Genossenschaft. Dieses Jubiläum ist für uns Anlass, unsere Geschichte zu würdigen und gleichzeitig den Blick

in die Zukunft zu richten. Wir wollen weiterwachsen, nicht um des Wachstums willen, sondern um bezahlbaren, nachhaltigen und gemeinschaftlich getragenen Wohnraum für weitere Generationen zu schaffen. Das Jubiläum wird uns Gelegenheit geben, gemeinsam zurück und auch nach vorne zu schauen.

Mein herzlicher Dank gilt allen, die sich im vergangenen Jahr für die Genossenschaft engagiert haben, dem Vorstand, der Geschäftsstelle, unseren Mitarbeitenden sowie vor allem Euch, unseren Genossenschafterinnen und Genossenschäftern. Eure Treue, viele Ideen und das gemeinschaftliche Mitwirken sind das Fundament unseres Erfolgs.

Auf ein weiteres erfolgreiches und gemeinschaftliches Jahr 2026!

Mit freundlichen Grüssen

Tobias Heigener
Präsident des Vorstands der BSH

Berichte vom Vorstand und den Kommissionen

Mängelprozess gegen HRS

Wie bereits an der GV 2025 mitgeteilt, konnte 2024 trotz Verhandlung mit HRS beim Handelsgericht keine Einigung erzielt werden. Demzufolge wurde BSH vom Handelsgericht aufgefordert, bis März 2025 die Replik einzureichen. Sie nahm Stellung zu allen Mängeln (u. a. Fassaden-Verschmutzung, Eintritte von Wasser in die Tiefgarage etc.), substantiierte diese zusätzlich und belegte diese durch weitere Beweise. Auf Basis dieser Replik wurde HRS aufgefordert, die Duplik (Antwort auf die Replik) bis am 4. September 2025 beim Handelsgericht einzureichen und auf die einzelnen Punkte in der Replik einzugehen. Mit Verfügung des Handelsgerichts vom 12. September 2025 wurde die Duplik der HRS ausgedruckt unserem Anwalt zugestellt. Die Duplik hatte 430 Seiten und HRS hatte dem Handelsgericht 42 neue Beilagen eingereicht. Die Durchsicht und Prüfung der Duplik sowie der Beilagen war nicht nur zeitlich sehr aufwändig, sondern auch inhaltlich. Dies nicht zuletzt deswegen, weil HRS in ihrer Duplik wiederholt Aussagen der BSH in der Replik falsch wiedergegeben hatte, was richtiggestellt werden musste. Basierend auf der Prüfung der Duplik lässt sich zusammenfassend sagen, dass die HRS sich zum allergrössten Teil auf einfache Bestreitungen der Ausführungen in der Replik beschränkt, ohne jeweils darzulegen, inwiefern die Darstellung der HRS falsch bzw. unzutreffend sein soll. Insofern enthält die Duplik unserer Meinung nach selbst kaum substantielle Ausführungen. Das Handelsgericht hielt in seiner Verfügung vom 25. September 2025 fest, dass der ordentliche Schriftenwechsel abgeschlossen ist. Zur Wahrung des sog.

Replikrechts (sog. Recht einer jeder Prozesspartei, um zu jeder Eingabe der Gegenseite Stellung nehmen zu können) und zu allfälligen Noven der HRS Stellung nehmen zu können, wurde BSH vom Handelsgericht eine Frist von 75 Tagen (d. h. bis 8. Dezember 2025) angesetzt. Das Replikrecht ist nicht zuletzt prozessual eine Möglichkeit, um allenfalls neue Beweismittel (Noven) einzureichen. Aus diesem Grund entschied der Vorstand zusammen mit dem Anwalt auf einige Punkte in der Duplik der HRS zu antworten, darin Noven zu nennen sowie neue Beweismittel einzureichen. Zudem ergriff BSH die Gelegenheit, um dem Handelsgericht den Sachverhalt und die sich stellenden Rechtsfragen kurz, präzise und übersichtlich auf 37 Seiten vorzubringen. Am 4. Dezember 2025 hat die BSH fristgerecht ihre Stellungnahme beim Handelsgericht eingereicht. HRS beantwortete am 29. Januar 2026 die kurze Stellungnahme der BSH mit 91 Seiten, worin sie weiterhin alles bestritt. Am 9. März 2026 nahm BSH auf 36 Seiten nochmals kurz Stellung und brachte die in der Zwischenzeit gegenüber HRS erfolgten weiteren Mängelrügen in den Prozess ein. Das Handelsgericht setzte HRS eine nicht erstreckbare Frist bis 27. April 2026 zur Stellungnahme. Wir erwarten, dass eine Entscheidung im Jahr 2026 erfolgt und wir mit der Sanierung Ende 2026 bzw. Anfang 2027 beginnen können. Dringende Mängel werden, sobald als möglich, von der BSH in Absprache mit unserem Anwalt angegangen, da während des Prozesses beim Handelsgericht der strittige Sachverhalt grundsätzlich nicht verändert werden darf.

Nachhaltigkeit und BSH Projekte

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt die BSH verschiedene Ziele, die Schonung von Ressourcen, die Reduktion von Umweltbelastungen, die Stärkung der Verantwortung innerhalb der Gemeinschaft sowie die langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. Zur Erreichung dieser Ziele wurden unterschiedliche Handlungsfelder definiert.

Diese Handlungsfelder werden sowohl von verschiedenen Anspruchsgruppen als auch vom Vorstand bearbeitet. Gemeinsam mit der Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit wurde zudem ein Aufruf zur Einrichtung eines privaten Car-Sharing-Angebots lanciert. Die BSH unterstützt ein solches Engagement ausdrücklich und fördert im Rahmen eines Pilotversuchs dies unter anderem über angepasste Parkplatzmieten. Bislang sind jedoch noch keine Rückmeldungen eingegangen. Darüber hinaus organisierte die Arbeitsgruppe einen Velotag, an dem viele Fahrräder der BSH fachgerecht geprüft und für die kommende Saison vorbereitet wurden.

Im Jahr 2025 hat der Vorstand zudem ein umfassendes und nachhaltiges Lichtkonzept in Auftrag gegeben, dessen Umsetzung im nächsten Jahr geplant ist. In Oberengstringen konnten ausserdem neue, überdachte, gut zugängliche sowie abschliessbare Veloabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hochhauses neu in der Tiefgarage geplant werden. Dieses Projekt soll im Laufe des Jahres 2026 realisiert werden und steht sowohl für E-Bikes als auch für herkömmliche Fahrräder zur Verfügung. In Zusammenarbeit mit EWZ



Partizipative Entwicklung der Konzeptstudie zur Gestaltung und Aufwertung der Freiräume in der Siedlung Frankental.

Foto: Jerylee Wilkes-Allemann, 2025

wurde die Verrechnung des Stroms der Ladestationen für E-Autos in ein einheitliches und digitales Abrechnungssystem überführt, sodass die Verwaltung entlastet werden konnte.

Ein weiteres zentrales Projekt ist die partizipativ entwickelte Konzeptstudie zur Gestaltung und Aufwertung der Freiräume. Auf dieser Grundlage sollen ab Mitte 2026 konkrete Biodiversitätsmassnahmen geplant und möglichst zeitnah umgesetzt werden. Die umfassenden Ergebnisse der Studie wurden bereits an der GV 2025 präsentiert und anschaulich

visualisiert. Zudem wird in Zusammenarbeit mit Grün Stadt Zürich geprüft, ob entsprechende Fördermittel zu erschliessen sind. Im Zuge der Umsetzung ist vorgesehen, geeignete Massnahmen auch auf die Siedlungen in Oberengstringen zu übertragen. Da solche Vorhaben auf langfristigen Planungen basieren, werden stets auch die Lebenszyklen der umliegenden Gebäude berücksichtigt. Entsprechend kann es je nach Siedlung zu unterschiedlichen Projekten und Massnahmen kommen.

Bericht der Allgemeinen Kommission

Im Jahr 2025 organisierte die Allgemeine Kommission erneut verschiedene Anlässe, die das gemeinschaftliche Zusammenleben aktiv gefördert haben.

Die Halloween-Veranstaltung war insbesondere für die Kinder ein grosses Highlight. Mit viel Liebe zum Detail wurde eine stimmungsvolle Atmosphäre geschaffen. Besonders gut kamen das spannende Geschichten-erzählen sowie der warme Punsch an, der für zusätzliche Gemütlichkeit sorgte. Ein herzliches Dankeschön an Florian für seinen engagierten Einsatz.

Der Weihnachtsapéro bot einen gelungenen Jahresabschluss für die gesamte Genossenschaft. In einer festlichen und entspannten Atmosphäre konnten sich Bewohnerinnen und Bewohner austauschen und gemeinsam Zeit verbringen. Das Bingo-Spiel sorgte für Unterhaltung bei Jung und Alt, während die Möglichkeit, sich in den kalten Wintertagen aufzuwärmen, sehr geschätzt wurde. Kulinarisch wurde der Anlass durch feine Marroni und Glühwein bereichert. Ebenso fanden die zahlreich mitgebrachten salzigen und süssen Speisen grossen Anklang und trugen zur Vielfalt und Geselligkeit bei. Die durchwegs positiven Rückmeldungen zeigen, wie wertvoll solche Anlässe für das Gemeinschaftsgefühl sind.

Bereits jetzt laufen die Vorbereitungen für das kommende Sommerfest, welches im Zeichen des 80-jährigen Jubiläums der BSH stehen wird. Zusätzlich sind weitere Aktivitäten geplant, über die zu einem späteren Zeitpunkt informiert wird.

Autorin im Namen der Allgemeinen Kommission
Patricia Polakova

Bericht des Silberhaarteams

Im Februar hat das Silberhaarteam einen Spaghetti-Plausch angekündigt. Um sicher genügend Spaghetti und Saucen bereit zu haben, waren die Seniorinnen und Senioren aufgefordert worden, sich anzumelden. Lange Zeit trafen nur wenige Anmeldungen ein. Wird das ein Anlass im kleinen Rahmen? Kurz vor Anmeldeschluss sprudelten die Anmeldungen herein.

Am letzten Donnerstag (26.02.) im Februar trafen sich 19 Seniorinnen und Senioren um 12 Uhr zum Spaghetti-Plausch im Gemeinschaftsraum. Die Silberhaar-Kommission hatte alles vorbereitet, ein Salat, die frisch gekochten Spaghetti und zwei Saucen (eine davon vegetarisch) standen bereit. Zum Trinken konnten die Gäste zwischen Mineralwasser und einem Glas feinen Wein wählen. Zum Dessert brachten einige Seniorinnen und Senioren etwas Gutes, meist selbst gebackenes, mit.

Alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer genossen das gemeinsame Essen und Plaudern danach. Mit einem feinen Kaffee und dem Dessert wurde der ganze Tag abgerundet. Kurz nach 15:00 Uhr verliessen die Gäste, gut gelaunt und satt, den Gemeinschaftsraum.

Autorin im Namen des Silberhaarteams
Maja Meyer

Bericht der Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit

Das Jahr 2025 verlief für die AG Nachhaltigkeit insgesamt ruhig, aber nicht ereignislos. Neben einzelnen Aktionen pflegte die AG einen informellen regelmässigen Austausch, bei dem Ideen diskutiert und aktuelle Themen aufgegriffen wurden. Die Mitglieder engagierten sich dabei im Rahmen ihrer zeitlichen Möglichkeiten für die BSH.

Ein besonderer Höhepunkt war der Velotag am 17.5.25, der mit grosser Begeisterung durchgeführt wurde. Die Veranstaltung stiess auf grosse Resonanz und zeigte eindrücklich, wie Gemeinschaft und Nachhaltigkeit zusammenwirken können. Im Rahmen des Velotags wurde das neue Cargovelo demokratisch auf den Namen «Beladimir» getauft. Beladimir hat sich inzwischen gut etabliert und wird regelmässig ausgeliehen. Dies ist ein schönes Zeichen dafür, dass nachhaltige Alternativen im Alltag angenommen werden, wenn sie niederschwellig und unkompliziert zugänglich sind.

Die AG Nachhaltigkeit blickt somit auf ein solides Jahr zurück und freut sich auf neue Ideen und Projekte, die im Jahr 2026 hoffentlich umgesetzt werden können.

Autor im Namen der AGN
Cyrill Weiss

Im Rahmen der GV 2025 wurde von der Generalversammlung entschieden, alle BSH-Kommissionen zukünftig nur noch unter dem Dach der allgemeinen Kommission zu führen. Hierzu wurden auch die Statuten geändert, auch um eine neue verbesserte Grundlage für die Zusammenarbeit zu schaffen. In Zukunft wird es daher nur noch einen Bericht zu den Aktivitäten der allgemeinen Kommission geben.



Spaghetti-Plausch des Silberhaarteams



Reichhaltiges Buffet am Weihnachtsapéro

Kreative Gruselstimmung an Halloween



Mieter*innen- und Wohnungswechsel 2025

Siedlung Rebbergstrasse	2 Wechsel	1 davon intern
Siedlung Zürcherstrasse	1 Wechsel	0 davon intern
Siedlung Frankental	7 Wechsel	5 davon intern

Mitgliederbestand per 31.12.2025

Mitglieder	406	(+6)
Auswärtige Mitglieder ¹	23	–

Total Mitglieder	429	(+6)
-------------------------	------------	-------------

Unsere Geburten

* 18. April 2025	Laia Rodriguez , Frankentalerstrasse 20, 8049 Zürich
* 01. September 2025	Rafa Baraka , Rebbergstrasse 5, 8102 Oberengstringen
* 10. Dezember 2025	Sofie Ada Rempfler , Rebbergstrasse 7, 8102 Oberengstringen
* 12. Dezember 2025	Zoe Bellay , Frankentalerstrasse 28, 8049 Zürich
* 25. Dezember 2025	Helena Petrusic , Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich

Unsere Verstorbenen

Bis zur Drucklegung dieses Berichts mussten wir von folgenden Todesfällen Kenntnis nehmen:

† 12. August 2025	Hans Josef Kuhn , Rebbergstrasse 9, 8102 Oberengstringen
-------------------	---

Den Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.

1 Mit dem Begriff «Auswärtige Mitglieder» werden Mitglieder unserer Genossenschaft bezeichnet, die nicht mehr in unseren Siedlungen wohnen, aber trotzdem mit einem kleinen Anteilscheinkapital (ASK) an unserer Genossenschaft beteiligt sind.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Betrieblicher Gesamtertrag

Der betriebliche Gesamtertrag ist 2025 im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Die Zunahme gegenüber dem Jahr 2024 beträgt umgerechnet CHF 119'404 oder rund 2,52% mehr. Auch in diesem Jahr konnten unsere Mietzinseinnahmen von der Unterstützung aus der Vermietung an Unternehmen und städtische Einrichtungen partizipieren. Ihr Beitrag ermöglicht es uns, die Solidität und Stabilität der Einnahmeseite unserer Genossenschaft ständig zu stärken. Diese Gewerbemieten werden laufend überwacht auch im Hinblick auf die Entwicklung der referenzierten Indizes, dies ermöglicht uns auch die Kosten in Verbindung mit den Gewerben abzufedern.

Direkter Aufwand

Im Geschäftsjahr 2025 lag der direkte Aufwand bei CHF 1'966'439. Bei dieser Aufwandsposition ergab sich ein minimaler Anstieg der Kosten von 1% im Vergleich zum Vorjahr. Der Umfang dieser Differenz beträgt rund CHF 24'297.

An dieser Stelle möchten wir den Leser darauf aufmerksam machen, dass der direkte Aufwand unserer Genossenschaft sich aus rund einem Drittel Kosten für den Liegenschaftsunterhalt und aus rund zwei Dritteln Einlagen in den Erneuerungsfonds zusammensetzt. Diese Aufwandspositionen spielen eine zentrale Rolle zur kontinuierlichen Werterhaltung unseres Immobilienportfolios über die Jahre.

Auf der Ebene des Liegenschaftsunterhalts sind die Kosten stabil geblieben, aber auch nur weil in den vergangenen Jahren laufend investiert worden ist.

Die Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds für alle Siedlungen unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2025 ist fast unverändert geblieben mit CHF 1'223'031 im Vergleich zum Vorjahr.

Personalaufwand

Der Personalaufwand ist im vergangenen Jahr um rund 17% gesunken. Die Differenz ist grundsätzlich auf Änderungen im Personalbestand, der Anpassung von Stellenprozenten sowie dem Geschäftsführerwechsel zurückzuführen.

Entschädigung Vorstand

Die Gesamtentschädigung für den Aufwand der ordentlichen Sitzungen und Mitarbeit in Projekten der Vorstandsmitglieder ist im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Insbesondere die Auseinandersetzung mit dem HRS-Mängelprozess hat viele Kapazitäten gebunden. Ebenso ist der Vorstand seit der letzten Wahl wieder auf die maximale Grösse von 7 Mitgliedern angewachsen.

Übriger betrieblicher Aufwand

Der übrige betriebliche Aufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 24'650 gesunken, also um 11%.

Finanzaufwand

Die Inflation in der Schweiz blieb im Jahr 2025 auf moderatem Niveau. Die geldpolitische Lockerung der Schweizerischen Nationalbank bzw. das anhaltend tiefe Zinsumfeld wirkten sich weiterhin positiv auf die Finanzierungskosten aus.

Infolgedessen konnten die Zinsaufwendungen auf variabel verzinslichen Verbindlichkeiten erneut deutlich reduziert werden. Der Finanzaufwand belief sich im Jahr 2025 auf CHF 597'050

und lag damit um rund 44% unter dem Vorjahreswert von CHF 1'060'727.

Trotz dieses signifikanten Rückgangs bewegt sich der Finanzaufwand weiterhin über dem Niveau früherer Niedrigzinsphasen. Unsere Finanzierungsstrategie ist robust auch in volatilen Zeiten und der reduzierte Aufwand stärkt unsere Bilanz für zukünftiges Wachstum und anstehende Aufgaben.

Jahresergebnis vor Steuern und Jahresgewinn

Trotz vielfältiger Herausforderungen konnte unsere Genossenschaft das Geschäftsjahr 2025 mit einem positiven Betriebsergebnis vor Steuern und mit einem Jahresgewinn in Höhe von rund CHF 193'446 abschliessen. Dies im Vergleich zum Vorjahr, wo der Jahresgewinn CHF 23'465 aufwies. Dies führt auch wieder zu etwas mehr Spielraum in der Verwendung des Bilanzgewinnes.

Erläuterungen zur Bilanz

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn per 31.12.2025 beträgt CHF 2'256'136 und setzt sich aus dem Gewinnvortrag in Höhe von CHF 2'062'690 und dem Jahresgewinn des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von CHF 193'446 zusammen.

Bilanzsumme

Per 31.12.2025 betrug die Bilanzsumme unserer Genossenschaft CHF 87'514'801. Gegenüber dem Vorjahr mit CHF 85'872'982 entspricht dies einer Zunahme von rund CHF 1'641'819.

Umlaufvermögen / liquide Mittel

Die Höhe des Umlaufvermögens ist im Jahr 2025 um 90% im Vergleich zur Vorperiode gestiegen, von CHF 3'153'177 auf rund CHF 5'976'419. Die Forderungen gegenüber Mietern reduzierten sich im Berichtsjahr deutlich von CHF 5'362 auf CHF 1'807. Auch die Forderungen gegenüber Dritten gingen markant von CHF 15'394 auf CHF 2'417 zurück. Dies weist auf ein verbessertes Inkasso beziehungsweise schnellere Zahlungseingänge hin.

Demgegenüber erhöhten sich die nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten von CHF 96'677 auf CHF 114'304, was auf höhere angefallene, jedoch noch nicht weiterverrechnete Kosten per Bilanzstichtag zurückzuführen ist. Insgesamt zeigt sich bei den kurzfristigen Forderungen eine stabile bis leicht verbesserte Situation.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen belief sich per 31.12.2025 auf CHF 81'538'382 und liegt damit rund 1% unter dem Vorjahreswert.

Der Rückgang ist vor allem auf die Reduktion der Finanzanlagen sowie planmässige Abschreibungen bei den mobilen und immobilien Sachanlagen zurückzuführen. Während die mobilen Sachanlagen leicht abnahmen, blieb der Anschaffungswert der immobilien Sachanlagen unverändert. Die kumulierten Wertberichtigungen stiegen entsprechend den Abschreibungen.

Neu werden Bau- und Erneuerungskonti ausgewiesen, die auf laufende Investitions- und Unterhaltsprojekte hinweisen.

Die Immobilienaufwendungen liegen 2025 mit CHF 921'805 leicht über dem Vorjahreswert von CHF 917'000, was auf weiterhin planmässige Unterhalts- und Abschreibungsaufwendungen zurückzuführen ist. Bei den Mobilien ist der Aufwand mit CHF 20'000 gegenüber CHF 29'366 im Vorjahr rückläufig, was auf geringere Abschreibungen beziehungsweise Ersatzinvestitionen hinweist.

Kurzfristiges Fremdkapital

Die passiven Rechnungsabgrenzungen, inklusive übriger kurzfristiger Abgrenzungen, reduzierten sich im Jahr 2025 auf CHF 1'526'899 gegenüber dem Vorjahr mit CHF 1'743'594, was einem Rückgang von rund 12,4% entspricht. Der Rückgang ist insbesondere auf tiefere vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten zurückzuführen. Demgegenüber entwickelten sich die übrigen Positionen insgesamt stabil bzw. leicht gegenläufig, wodurch der Gesamtrückgang nur teilweise kompensiert wurde.

Langfristiges Fremdkapital

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Jahr 2025 auf CHF 80'185'486

gegenüber CHF 78'535'225 im Vorjahr, was einer Zunahme von rund 2,1% entspricht. Der Anstieg ist vor allem auf den höheren Bestand im Erneuerungsfonds sowie leicht gestiegene Hypotheken und Rückstellungen zurückzuführen, während die übrigen Positionen insgesamt stabil blieben.

Die Differenz zwischen den ausgewiesenen Beträgen von CHF 2'792'220 und CHF 2'233'000 in der Position «Kanton Zürich, Fest, 2. Rang, Bombach, Subvention» beträgt CHF 559'220. Diese Abweichung ist darauf zurückzuführen, dass gemäss Subventionsvertrag des Kantons Zürich im Jahr 2025 die letzte Tranche des Wohnbauförderungsdarlehens in Höhe von CHF 559'220 ausbezahlt wurde. Dieses Darlehen wurde in der Jahresrechnung unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten bzw. Hypotheken neu erfasst und führte entsprechend zur Erhöhung des ausgewiesenen Bestands.

Verwendung des Bilanzgewinns

Angesichts des positiven Ergebnisses beantragt der Vorstand der Generalversammlung nach Zuweisung von CHF 10'000 an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile von 1,50% gegenüber dem Vorjahr 0,50%, entsprechend CHF 48'968. Der verbleibende Reingewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Erfolgsrechnung per 31. Dezember

	2025	2024
	CHF	CHF
Betrieblicher Ertrag		
Sollmietzinsertrag	4 695 331	4 591 051
./. Leerstände	– 13 269	– 12 183
Übriger betrieblicher Ertrag		
Übrige betriebliche Erträge	58 523	42 312
Betrieblicher Gesamtertrag	4 740 585	4 621 181
Liegenschaftenerhaltung		
Liegenschaftenunterhalt	– 653 109	– 619 536
Energieaufwand	– 22 061	– 30 065
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	– 68 237	– 69 541
Einlagen Erneuerungsfonds	– 1 223 032	– 1 223 000
Total direkter Aufwand	– 1 966 439	– 1 942 142
Bruttoergebnis I	2 774 145	2 679 039
Personalaufwand		
Personalaufwand	– 299 019	– 362 002
Entschädigung Vorstand*	– 115 088	– 89 146
Bruttoergebnis II	2 360 038	2 227 891
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	– 204 273	– 228 923
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	2 155 765	1 998 968

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wurde im Finanzteil auf Nachkommastellen verzichtet. Hierbei kann es vereinzelt zu Rundungsdifferenzen um bis zu 1 CHF kommen.

*Stunden zu Bauprojekten wurden anteilig direkt belastet.

	2025	2024
	CHF	CHF
Abschreibungen		
Immobilien	– 921 805	– 917 000
Mobilien	– 20 000.00	– 29 366
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	1 213 960	1 052 602
Finanzaufwand		
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	– 597 050	– 1 060 727
Total Finanzaufwand	– 597 050	– 1 060 727
Finanzertrag	6 911	18 006
Betriebsergebnis vor Steuern	623 821	9 881
Ausserordentlicher Ergebnis	– 371 347	78 216
Jahresergebnis vor Steuern	252 474	88 097
Direkte Steuern	– 59 028	– 64 632
Jahresgewinn	193 446	23 465

Bilanz per 31. Dezember

Aktiven	2025	2024
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	5 857 891	3 035 744
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
• gegenüber Mieter*innen	1 807	5 362
• gegenüber Dritten	2 418	15 394
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	114 304	96 677
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0	0
Total Umlaufvermögen	5 976 419	3 153 177
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	529 000	779 000
Sachanlagen:		
Mobile Sachanlagen	26 000	41 000
Immobilien Sachanlagen		
• Gebäude auf eigenem Land	94 629 954	94 629 954
• ./ Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	– 13 656 954	– 12 730 149
• Bau- und Erneuerungskonti	10 382	0
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	0	0
Total Anlagevermögen	81 538 382	82 719 805
Total Aktiven	87 514 801	85 872 982

Passiven	2025	2024
	CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	222 095	159 000
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten • gegenüber Dritten	293 797	321 962
Passive Rechnungsabgrenzungen • Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten • Übrige	567 595 443 412	847 942 414 690
Total kurzfristiges Fremdkapital	1 526 899	1 743 594
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten • Gegenüber Dritten, Hypotheken	67 073 360	66 798 260
Übrige langfristige Verbindlichkeiten • Depositeneinlagen • Erneuerungsfonds • Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds	950 592 9 874 000 745 964	940 103 8 682 414 749 964
Rückstellungen	1 541 570	1 364 485
Total langfristiges Fremdkapital	80 185 486	78 535 225
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3 283 280	3 252 259
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	263 000	261 800
Bilanzgewinn • Gewinnvortrag • Jahresgewinn	2 062 690 193 446	2 056 639 23 465
Total Eigenkapital	5 802 416	5 594 162
Total Passiven	87 514 801	85 872 982

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2025	2024
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	2 062 690	2 056 639
Jahresgewinn	193 446	23 465
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	2 256 136	2 080 103

Der Vorstand beantragt zur Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	2025	2024
	CHF	CHF
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	10 000	1 200
Verzinsung Genossenschaftsanteile zu 1,5% (Vorjahr 0,5%)*	48 968	16 213
Vortrag auf neue Rechnung	2 197 168	2 062 690
Total verfügbarer Bilanzgewinn	2 256 136	2 080 103

* Gemäss Art. 8 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger darf die Verzinsung den Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank nicht übersteigen.

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich zulässigen Sätzen. Forderungen und Verbindlichkeiten

gegenüber Gesellschafter*innen (Genossenschafter*innen) werden als «Mieter*innen» bezeichnet, auf die Separierung der Nicht-Genossenschafter*innen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Die Depositeneinlagen werden – obwohl durch die Depositär*innen kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft i.d.R. langfristig

zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden. Hypotheken werden trotz Fälligkeit im Folgejahr – sofern eine Weiterführung vorgesehen ist – als langfristig betrachtet. Vereinbarte Amortisationen in den nächsten 12 Monaten werden als kurzfristig ausgewiesen.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2025	2024	Werte Gebäudeversicherung
	CHF	CHF	
Immobilien			
Anlagewert Rebbergstrasse, Oberengstringen ./ Amortisation	9 789 750 – 3 189 750	9 789 750 – 3 093 000	16 283 000
Anlagewert Zürcherstrasse, Oberengstringen ./ Amortisation	10 562 839 – 2 980 839	10 562 839 – 2 878 000	17 259 000
Anlagewert Frankentalerstrasse, Zürich ./ Amortisation	72 241 820 – 7 170 404	72 241 820 – 6 448 188	88 823 000
Landwert Bombach /Frankentalerstrasse	1 719 584	1 719 584	
Solaranlage Windgate Frankentalerstrasse ./ Wertberichtigung Solaranlage Windgate	315 961 – 315 961	315 961 – 310 961	
Total Immobilien	80 973 000	81 899 805	122 365 000

Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	Nominalwert	2025	2024
	CHF	CHF	CHF
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	3 000	3 000	3 000
Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger	5 000	5 000	5 000
Anteilschein Genossenschaft Idée Coopérative	1 000	1 000	1 000
Raiffeisen Genossenschaftsanteile	20 000	20 000	20 000
Raiffeisen Termingeldanlage	500 000	500 000	750 000
Total Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	529 000	529 000	779 000

Langfristige, verzinsliche Verbindlichkeiten / Hypotheken	Zinssatz 2025	2025	2024
UBS AG, Floating Rate Loan, 1. Rang, Zürcherstrasse	0.590%	2 000 000	2 000 000
UBS AG, Floating Rate Loan, 1. Rang, Bombach	0.530%	17 000 000	17 000 000
Raiffeisen Hypothek, 1. Rang, Bombach		31 000 000	31 000 000
• 5 Mio. bis 2028 Festhypothek	1.250%		
• 5 Mio. bis 2028 Festhypothek	2.110%		
• 9 Mio. bis 2028 SARON Flex-Hypothek	0.650%		
• 7 Mio. bis 2030 SARON Flex-Hypothek	0.650%		
• 5 Mio. bis 2033 Festhypothek	1.700%		
EGW Anleihe Serie 60, Zürcherstrasse, 2. Rang, bis 2032	0,750%	3 000 000	3 000 000
EGW Anleihe Serie 60, Rebbergstrasse, 1. Rang, bis 2032	0,750%	6 500 000	6 500 000
Kanton Zürich, Fest, 2. Rang, Bombach, Subvention	0,000%	2 792 220	2 233 000
Stadt Zürich, Fest, 2. Rang, Bombach	0,000%	2 792 220	2 792 220
Wohnbaugen. Schweiz / Fonds de Roulement, variabel	1,000%	2 272 920	2 557 040
Total Hypotheken		67 357 360	67 082 260

Rückstellungen		
Rückstellungen Garantienachträge Frankentalerstrasse	691 570	914 485
Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung	850 000	450 000
Total Rückstellungen	1 541 570	1 364 485

Erneuerungsfonds	2025	2024
	CHF	CHF

Rebbergstrasse, Oberengstringen, 01.01.	1 210 030	1 468 000
Zuweisung	162 970	163 000
Entnahmen	0	– 420 970
Total Rebbergstrasse, 31.12.	1 373 000	1 210 030

Zürcherstrasse, Oberengstringen, 01.01.	329 384	575 000
Zuweisung	172 061	172 000
Entnahmen	– 41 446	– 417 616
Total Zürcherstrasse, 31.12.	460 000	329 384

Frankentalerstrasse, Zürich, 01.01.	7 143 000	6 245 000
Zuweisung	888 000	888 000
Zuweisung Coop Anteil Warenlift und Personenlift Treppenhaus	10 000	10 000
Entnahmen	0	0
Total Frankentalerstrasse, 31.12.	8 041 000	7 143 000

Total Erneuerungsfonds per 31.12.	9 874 000	8 682 414
--	------------------	------------------

Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds	2025	2024
	CHF	CHF

Bestand 01.01.	749 964	751 964
Zuweisung	0	0
Entnahmen	– 4 000	– 2 000
Total Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds, 31.12.	745 964	749 964

	2025	2024
	CHF	CHF

Entschädigung Vorstand *		
Entschädigung Vorstand	– 61 463.00	– 46 950
Sozialleistungen auf Vorstandsentschädigung	– 6 971.25	– 5 245
Übrige Vorstands Aufwand	– 17 692.25	– 1 951
Vorstands Aufwand im Zusammenhang mit den Baumängeln Frankental	– 28 962.00	– 35 000
Total Entschädigung Vorstand	– 115 088.50	– 89 146

Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	unter 10	unter 10
--	----------	----------

Ausserordentliches Ergebnis		
Abgrenzung Gartenunterhalt und Kabelanschluss	– 28 027	0
Auflösung Steuerabgrenzungen Vorjahre	56 680	0
Einlage in Genossenschaftsentwicklung	– 400 000	0
Auflösung diverse Abgrenzungen	0	200 000
Aufwertung Landwerte gemäss Verfügung Finanzdepartement Stadt ZH	0	18 216
Verfahrenskosten und Rechtskosten Abdichtungsmängel Tiefgarage	0	– 140 000
Total Ausserordentliches Ergebnis	– 371 346.60	78 216.00

Verpfändete und abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Buchwerte der verpfändeten Aktiven	80 973 000	81 899 805
Grundpfandverschreibungen, Schuldbriefe	85 922 220	85 922 220
Als Sicherheit für eigene Verbindlichkeiten hinterlegt	85 922 220	85 922 220
• davon beansprucht zur Deckung von Hypotheken	67 073 360	66 798 260
• davon beansprucht zur Sicherung der Subventionsrückerstattungspflicht	5 592 220	5 592 220

Eventualverbindlichkeiten

In der Liegenschaft Frankental wurden Baumängel (Wassereintritte bzw. undichte Stellen in der Tiefgarage, Fassaden, Systemabdichtungen von Vordächern und Balkonen) festgestellt, deren Behebung Kosten von

schätzungsweise CHF 5 Mio. verursachen könnten. Dafür wurden bei den verantwortlichen Unternehmern Schadenersatzansprüche geltend gemacht. Sollten diese jedoch weder durch die Betroffenen noch deren Versicherungen übernommen

werden, könnten Kosten durch die Genossenschaft zu tragen sein. Im heutigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass diese Kosten durch den Erneuerungsfonds abgedeckt werden.

*Stunden zu Bauprojekten wurden anteilig direkt belastet.

Liegenschaftenverzeichnis	Wohnungen	2025	2024
		Anzahl	Anzahl

Oberengstringen, Rebbergstrasse, Bezug 1950, 8 Häuser			
4 Einzelgaragen	5 Zimmer	1	1
2 Autoabstellplätze aussen	4,5 Zimmer	9	9
6 Bastelräume	4 Zimmer	16	16
	3 Zimmer	22	22
		48	48

Oberengstringen, Zürcherstrasse, Bezug 1961, 6 Häuser			
1 Kindertagesstätte	4 Zimmer	6	6
54 Unterniveaugaragen-Einstellplätze	3 Zimmer	36	36
7 Motorradabstellplätze	2 Zimmer	9	9
8 Autoabstellplätze aussen			
		51	51

Zürich, Frankentalerstrasse, Bezug 2015, 3 Häuser			
1 Kindergarten mit Hort	5,5 Zimmer	1	1
	4,5 Zimmer	38	38
	3,5 Zimmer	38	38
	2,5 Zimmer	14	14
	1,5 Zimmer	2	2
		93	93

Zürich, Frankentalerstrasse, Bezug 2017, 2 Häuser			
1 Coop Supercenter	5,5 Zimmer	1	1
1 Kindergarten mit Hort	4,5 Zimmer	23	23
1 Büro Verwaltung der BSH	4 Zimmer	0	0
1 Gemeinschaftsraum	3,5 Zimmer	23	23
1 Kindertagesstätte	3 Zimmer	2	2
114 Unterniveaugaragen-Einstellplätze	2,5 Zimmer	15	15
16 Motorradabstellplätze	1,5 Zimmer	4	4
		68	68

Total	19 Häuser	260	260
--------------	------------------	------------	------------

Bericht der Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

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



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung nicht empfehlen könnten.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. April 2026

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Kontaktdaten

Präsident und Finanzen
Vizepräsidentin und Rechnungskontrolle
Bauprojekte
Bau und Unterhalt
Nachhaltigkeit
Soziales / Kommunikation
Städtischer Delegierter

Vorstand

Tobias Heigener
Jerylee Wilkes-Allemann
Frederic Piela
Claudio Bolliger
Cyrill Weiss
Manu Vanjner
Reto Burkhart

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Zürich

Geschäftsführung und Bewirtschaftung
Finanzbuchhaltung
Betrieb und Unterhalt
Hauswartung
Liegenschaftspflege

Geschäftsstelle

Jana Falkenberg
Sylvia Benz
Renzo Antonini
Roberto Ribeiro
Eva Da Silva Sampaio

Adresse
Telefon
E-Mail
Website

Frankentalerstrasse 20a, 8049 Zürich
+41 (0)43 818 48 73
info@bsh-zuerich.ch
www.bsh-zuerich.ch

Hauswart- und Notfallnummer

+41 (0)79 285 63 75

Sprechzeiten Geschäftsstelle:

Telefonsprechzeiten

Montag bis Freitag: 9.00–12.00 Uhr und 14.00–16.00 Uhr

Schalteröffnungszeiten

Montag bis Freitag: 9.00–11.30 Uhr
sowie nach telefonischer Vereinbarung



Ein Dorf in der Stadt.

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg

Frankentalerstrasse 20a
8049 Zürich

Telefon +41 (0)43 818 48 73

info@bsh-zuerich.ch
www.bsh-zuerich.ch

