



**65. JAHRESBERICHT UND
JAHRESRECHNUNG 2025**

Inhaltsverzeichnis

Einleitung

- 3 Editorial
- 4 Generalversammlung 2026/Traktanden
- 5 Übersicht Liegenschaftenverzeichnis/
Wohnungswechsel
- 6 Protokoll Generalversammlung 2025

Jahresbericht

- 9 Präsident
- 10 Finanzen
- 12 Geschäftsstelle

Jahresrechnung

- 14 Bilanz
- 16 Erfolgsrechnung
- 17 Anhang zur Jahresrechnung
- 21 Antrag über die Verwendung
des Bilanzgewinns
- 21 Verzeichnis Hypotheken
- 22 Bericht der Revisionsstelle
- 23 Liegenschaften Wertberichtigungen

Impressum

Herausgeber:

Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich
Meierwiesenstrasse 20
8064 Zürich
Telefon 043 336 35 35
www.bgwohnen.ch

Fotos:

Patrik Senatore, Oliver Malicdem

Redaktion/Lektorat:

Markus Hany, Patrik Senatore
Heidi Keller itext, mail@itext.ch

Gestaltung/Satz:

René Nater, rene.babu@hispeed.ch

Druck:

Druckzentrum Bülach AG,
www.druckzentrum-buelach.ch

Editorial

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Das vergangene Geschäftsjahr 2025 war ausgeglichen und wir konnten uns auf die Kernaufgaben konzentrieren: den sorgfältigen Betrieb unserer Liegenschaften und die vorausschauende Planung für die Zukunft. Insbesondere die Vorbereitung von Ersatzneubauten hat uns beschäftigt. Diese Planungsarbeiten erfolgen mit Augenmass und dem klaren Ziel, langfristig nachhaltigen und zeitgemässen Wohnraum zu schaffen.

Unsere finanzielle Situation ist weiterhin solide. Dank umsichtigem Wirtschaften und einer langfristigen Perspektive behalten wir die Finanzen im

Griff und schaffen damit die notwendige Grundlage für kommende Investitionen. Transparente Kommunikation war und bleibt dabei ein zentraler Pfeiler unserer Arbeit. Wir legen Wert darauf, unsere Genossenschafterinnen und Genossenschaftler offen, verständlich und frühzeitig zu informieren.

Wir wünschen Ihnen viel Spass bei der Lektüre dieses Jahresberichtes und hoffen, Sie an der Generalversammlung zu sehen, die dieses Jahr in Geroldswil stattfinden wird.

Remo Kunz
Präsident

Information zur 65. ordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 2026

Traktanden

1. Begrüssung
2. Gedenken
3. Wahl der Stimmzählenden
4.
 - a) Genehmigung des Jahresberichtes 2025 (Geschäftsbericht, Seiten 9–13)
 - b) Abnahme der Jahresrechnung 2025 (Geschäftsbericht, Seiten 14–20)
 - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (Geschäftsbericht, Seite 21)
 - d) Entlastung von Vorstand und Geschäftsleitung
5. Siedlung Neumatt, Urdorf
 - a) Grundsatzentscheid – etappierter Ersatzneubau
 - b) Antrag eines Planungskredits von CHF 1200 000.– zur Durchführung des Wettbewerbs für die Ersatzneubauten Siedlung Neumatt, Urdorf
6. Nächste ordentliche Generalversammlung: Donnerstag, 3. Juni 2027
7. Verschiedenes

Die der Einladung beigelegte Stimm- und Eingangskontrollkarte ist an die Generalversammlung mitzubringen.

Nächste ordentliche Generalversammlung:

Donnerstag, 3. Juni 2027



Liegenschaftenverzeichnis

Liegenschaft	Baujahr	Wohnungen Anzahl Zimmer					Total	Gewerbe	Bastel-/Lagerräume	Einstell-/Parkplätze
		1–1½	2–2½	3–3½	4–4½	5–5½				
Geroldswil, Huebwies	1975/2014	1	16	48	37	6	108	3	4	165
Geroldswil, Dorfstrasse 55	1961	1			6		7			9
Regensdorf, Holenbach	1973		2	8	6		16		1	25
Solothurn, Bielstrasse	1920		1	1	1		3	4		1
Urdorf, Neumatt	1965/67		9	115	57	8	189		5	176
Zürich, Frohburgstrasse	2017	2	8	6			16			
Zürich, Grünau	1976		10	38	44	8	100		3	98
Zürich, Tüffenwies	1976	2	24	40	41	3	110		33	112
Total Objekte		6	70	256	192	25	549	7	46	586

Wohnungswechsel

Liegenschaft	Anzahl Wohnungen	Wechsel 2022	Wechsel 2023	Wechsel 2024	Wechsel 2025
Geroldswil, Huebwies	108	4	5	4	3
Geroldswil, Dorfstrasse 55	7	1	1	2	4
Regensdorf, Holenbach	16	1	1	2	2
Solothurn, Bielstrasse	3	4	1	0	0
Urdorf, Neumatt	189	11	11	15	9
Zürich, Frohburgstrasse	16	1	0	2	1
Zürich, Grünau	100	10	2	6	4
Zürich, Tüffenwies	110	10	4	2	6
Total Objekte	549	49	37	35	29

Die Wechsel der veräusserten Liegenschaften sind in den Jahren 2022–2024 im Total enthalten.

Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich

64. ordentliche Generalversammlung

Protokoll

vom Donnerstag, 15. Mai 2025
Embrisaal, im Embri 8, 8902 Urdorf

1. Begrüssung

Der Präsident Remo Kunz eröffnet um 19.00 Uhr die 64. ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich (nachfolgend «Genossenschaft»). Er begrüsst die erschienenen Gäste, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die Mitarbeitenden und die Vorstandsmitglieder. Namentlich begrüsst wird Notar-Stellvertreterin Carina Deutsch, die für die Beglaubigung der Statutenrevision anwesend ist, sowie unser Revisor Markus Harsch und Rechtsanwalt Mischa Kissling.

Die Einladungen (samt Traktanden) und Unterlagen zur GV sowie das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 23. Mai 2024 sind rechtzeitig versandt worden. Es werden keine Änderungen der Traktanden verlangt. Es erfolgen keine Wortmeldungen zu Einladung, Unterlagen und Protokoll vom 23. Mai 2024.

Es sind 126 Personen anwesend mit 100 gültigen Stimmen (inklusive Vertretungen). Es sind 9 Entschuldigungen eingegangen.

Der Präsident gratuliert allen Eltern, die 2024 die Geburt eines Kindes feiern konnten.

2. Gedenken

Der Präsident bittet die Anwesenden, sich im Gedenken an die verstorbenen Mitglieder der Genossenschaft in Stille zu erheben.

3. Wahl der Stimmzählenden

Der Präsident schlägt Markus Harsch, OTG, als Stimmzähler vor. Die Vorschläge werden nicht vermehrt. Der Stimmzähler wird einstimmig gewählt.

4. Ordentliche Jahresgeschäfte

a) Genehmigung des Jahresberichtes 2024 (Geschäftsbericht, Seiten 10 – 16)

Der Präsident weist auf einzelne Punkte aus dem Berichtsjahr hin:

Dank der strategischen Anpassung in den Jahren 2023/2024 und dem Entschluss, die Liegenschaften in der Region Solothurn zu verkaufen, kann sich die Genossenschaft nun ganz auf die Liegenschaften in der Region Zürich konzentrieren. Die Mittel und Ressourcen sind nun vorhanden, die älteren Überbauungen zu erneuern. In den beiden Siedlungen Hohenbach Regensdorf und Dorfstrasse 55 Geroldswil sind Ersatzneubauten in Planung, da eine Renovation ökologisch und ökonomisch nicht mehr sinnvoll ist. Die Mieterinnen und Mieter sind informiert und wir sorgen für eine bedarfsgerechte Umsiedlung.

Bisher ist es der Genossenschaft noch nicht gelungen, eine Käuferschaft für das Grundstück in der Stadt Solothurn zu finden, um unser Projekt in der Region Solothurn abzuschliessen. Wir sind zuversichtlich, dass sich der Knopf lösen wird, sobald die neue Bauzonenordnung der Stadt Solothurn gültig sein wird.

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

b) Abnahme der Jahresrechnung 2024 (Geschäftsbericht, Seiten 18 – 24)

Patrik Senatore geht in seiner Präsentation, als Ergänzung zu der Jahresrechnung, auf interessante Aspekte des Geschäftsjahres 2024 ein, so auf die Entwicklung des Eigen- und Fremdkapitales, den Mieterfranken sowie die Entwicklung der Unterhaltskosten. Das Fremdkapital konnte, nicht

zuletzt wegen den Verkäufen in der Region Solothurn, markant gesenkt werden. Gleichzeitig kann das Eigenkapital, trotz Reduktion des Anteils-scheinkapitals (Verkäufe Solothurn), auf etwa gleichem Niveau ausgewiesen werden. Für zukünftige Ersatzneubauten sind wir auf ein höheres Eigenkapital angewiesen. Die Unterhaltskosten sind aufgrund des älteren Liegenschaftsbestandes gestiegen. Im Branchenvergleich liegen unsere Verwaltungs- und Personalkosten einiges tiefer. Unsere finanzielle Lage ist weiterhin gut.

Der Revisionsbericht liegt vor und wird vom Revisor Markus Harsch, OTG, kurz erläutert.

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

c) *Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (Geschäftsbericht, Seite 25)*

Der Verwendung des Bilanzgewinns von CHF 1017662.17 (Vortrag auf neue Rechnung von CHF 1012662.17 und Zuweisung an die gesetzlichen Reserven von CHF 5000.00) wird einstimmig zugestimmt.

d) *Entlastung von Vorstand und Geschäftsleitung*

Dem Antrag des Präsidenten auf Entlastung von Vorstand und Geschäftsleitung wird einstimmig zugestimmt.

5. Wahl der Revisionsstelle für die Amtsdauer 2026–2028

Der Präsident schlägt die Wiederwahl der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG für die Amtsdauer 2026–2028 vor.

Die Wahl der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG als Revisionsstelle erfolgt einstimmig.

6. Statutenrevision

Markus Hany geht in seiner Präsentation auf die Gründe und die wesentlichen Punkte der Statutenrevision ein. Diese wurden seit 2006 nicht mehr überarbeitet und angepasst. Viele Anpassungen haben sich aus Änderungen der Musterstatuten des Verbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger sowie aus zwingenden Bestimmungen des Bundes ergeben. Inhaltlich wurden die Statuten jedoch nur in zwei Punkten wesentlich angepasst: Auf die Erhebung der Pflichtdarlehen soll künftig verzichtet werden und die Bestimmungen zur Mitgliedschaft wurden dahingehend geändert, dass langfristig nur noch die aktuell bei uns wohnhaften Mieterinnen und Mieter Mitglieder sein sollen.

Nachfragen seitens der Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu einzelnen Punkten werden durch Rechtsanwalt Mischa Kissling und Markus Hany beantwortet. Es werden keine Änderungen beantragt.

Die Statuten werden einstimmig genehmigt und treten somit per 01. Juni 2025 in Kraft.

7. Nächste ordentliche Generalversammlung: Donnerstag, 21. Mai 2026

Die nächste ordentliche Generalversammlung findet am Donnerstag, 21. Mai 2026, statt.

8. Verschiedenes

Nach einzelnen Wortmeldungen bedankt sich der Präsident beim Vorstand, der Geschäftsleitung und den Mitarbeitenden für die professionelle Vorbereitung des Anlasses, die gute Zusammenarbeit und bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Er schliesst die ordentliche Generalversammlung um 19.50 Uhr.

Zürich, 30. Mai 2025

Der Präsident:

Für das Protokoll:

Remo Kunz

Markus Hany
Co-Geschäftsleiter



Bericht des Präsidenten

Im vergangenen Jahr hat der Vorstand in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung die Statuten revidiert, wobei sich viele Änderungen aus gesetzlichen Anpassungen und der Revision der Musterstatuten des Verbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger ergeben hatten. Die neuen Statuten wurden an der Generalversammlung einstimmig angenommen; Danke für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit. Ausserdem haben wir im Berichtsjahr sämtliche Reglemente überarbeitet, die Ende letzten Jahres allen Genossenschaftsmitgliedern zugestellt worden sind.

Die Ersatzneubauten an der Dorfstrasse 55 Geroldswil und Holenbach in Regensdorf laufen wie geplant und sind auch terminlich auf Kurs.

Für die Dorfstrasse wurde im Berichtsjahr die Baubewilligung erteilt. Für die Siedlung Holenbach schreitet die Planung voran und die Baueingabe wird voraussichtlich im Sommer 2026 erfolgen.

Auch die Siedlung Neumatt in Urdorf hat uns im Berichtsjahr beschäftigt. Ein Ersatzneubau befindet sich in einer frühen Projektphase und eine erste strategische Planung wurde angegangen. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter wurden Ende 2025 an der GV der Siedlungskommission Urdorf detailliert informiert.

Es ist mir ein grosses Anliegen, dass die betroffenen Mieterinnen und Mieter von Ersatzneubauten transparent und frühzeitig informiert werden.

Die Genossenschaft wird bei einem allfälligen Ersatzneubau in Urdorf unter anderem mit einem etappenweisen Vorgehen die entstehende Veränderung für alle Betroffenen so erträglich wie möglich machen.

Wir danken den Gemeinden Geroldswil, Regensdorf und Urdorf sowie dem Bund für die Unterstützung in der Projektierung und Umsetzung der Ersatzneubauten. Ein grosser Dank geht ebenfalls an den Vorstand und die Mitarbeitenden, die sich mit grossem Engagement für eine solide Zukunft unserer Genossenschaft einsetzen.

Remo Kunz
Präsident

Finanzbericht 2025

Ergänzend zur im Jahresbericht abgedruckten Bilanz und Erfolgsrechnung geben wir Ihnen gerne weitere Informationen zum finanziellen Geschäftsjahr 2025.

Allgemeines/Bilanz

Obwohl die globale Situation weiterhin von Unsicherheiten geprägt ist, haben sich die Finanz- und Rohstoffmärkte stabilisiert. Die Hypothekarzinsen sind aufgrund der Politik der Schweizerischen Nationalbank leicht gesunken und liegen im langfristigen Durchschnitt auf tiefem Niveau.

Im Bereich der Baukostenteuerung sowie beim Fachkräftemangel im Handwerkssektor können wir jedoch keine Entwarnung geben. Die Unterhaltskosten haben wir gut im Griff. Bei Neubauprojekten bleibt dennoch stets eine gewisse Unvorhersehbarkeit bestehen. Mit einer sorgfältigen Planung sowie einer engen und proaktiven Kontrolle aller Projekte setzen wir alles daran, die Risiken im Interesse der Genossenschaft sowie unserer Mieterinnen und Mieter zu minimieren.

Die Normalisierung der allgemeinen Teuerung wirkt sich positiv auf die Nebenkosten sowie auf die Unterhaltsaufwendungen aus.

Festgeldanlagen

Aufgrund des erneut tiefen Zinsumfelds konnte die frei verfügbare Liqui-

dität ab Mitte 2025 nicht mehr in Festgeldanlagen investiert werden. Die entsprechenden Erträge sind daher im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Liegenschaften

In Geroldswil wurden vier Liftanlagen ersetzt. Die Kosten wurden vollumfänglich dem Erneuerungsfonds entnommen.

In der Siedlung Tüffenwies wurden Teile der Dachflächen saniert, um zukünftige Schadenfälle zu verhindern.

Die bereits angefallenen Kosten für die Umstellung der Heizung auf Fernwärme in Urdorf wurden über den Erneuerungsfonds gedeckt.

Dank der intensiven Unterhaltsarbeiten in den Vorjahren konnte der Unterhaltsaufwand im Jahr 2025 deutlich reduziert werden.

Hypotheken

Wie in den Vorjahren konnte die Hypothekarbelastung auch im Jahr 2025 gesenkt werden. Wir beobachten die Entwicklungen am Markt aufmerksam, um bei geeigneten Gelegenheiten von attraktiven Zinssätzen zu profitieren.

Aufgrund des Margendrucks im Bankensektor ist trotz der Senkung des Leitzinses durch die Schweizerische Nationalbank mit stagnierenden Hypothekarzinsätzen zu rechnen.

Aktuell fokussieren wir uns darauf, die frei verfügbare Liquidität zur Amortisation auslaufender Festhypotheken einzusetzen. Da im Geschäftsjahr keine Neuaufnahmen von Fremdkapital erfolgten, hatten die aktuellen Fremdkapitalzinsen keinen Einfluss auf das Jahresergebnis.

Eigenkapital

Durch die Jahresgewinne der Vorjahre wird unser Eigenkapital kontinuierlich gestärkt. Eine solide Eigenkapitalbasis ist von zentraler Bedeutung für die Finanzierung der bereits geplanten Projekte (Dorfstrasse 55, Geroldswil, sowie Holenbach, Regensdorf) und des zukünftigen Neubauprojektes in Urdorf.

Erfolgsrechnung

Mietertrag

Im Vergleich zum Vorjahr weisen wir für 2025 einen konsolidierten Miet-

ertrag aus. Die Erträge aus den verkauften Liegenschaften in Selzach und Luterbach sind darin nicht mehr enthalten.

Liegenschaftenaufwand

Der Liegenschaftenerhalt liegt aufgrund der umfangreichen Sanierungstätigkeit in den Vorjahren deutlich unter dem Vorjahreswert. Unsere Strategie, den Unterhalt proaktiv anzugehen, zahlt sich aus.

Mittelfristig ist jedoch – insbesondere aufgrund des Gebäudealters einzelner Siedlungen sowie der allgemeinen Kostenentwicklung – mit einem stabilen Unterhaltsniveau zu rechnen.

Erneuerungsfondseinlagen

Die Gebäudeversicherungswerte blieben auf dem Niveau des Vorjahres. Entsprechend wurden auch die ordentlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds unverändert vorgenommen.

Aufgrund des tieferen Liegenschaftenerhalts hat der Vorstand entschieden, die erzielten Einsparungen zusätzlich dem allgemeinen Erneue-

rungsfonds zuzuweisen, um künftige Schwankungen abfedern zu können.

Finanzaufwand/Finanzertrag

Der Zinssatz der Depositenkasse wurde per 1. August 2025 von 1.25 % auf 1.00 % gesenkt.

Die tieferen Festgeldanlagen führten zu einem geringeren Finanzertrag im Jahr 2025. Derzeit stehen keine sicheren Festgeldanlagen mit Verzinsung zur Verfügung.

Jahresgewinn

Der Gewinn beträgt CHF 181460.05 und liegt damit über dem Vorjahr auf einem weiterhin stabilen Niveau. Die tieferen Unterhaltskosten haben dieses positive Ergebnis ermöglicht.

Damit wird unsere Eigenkapitalbasis gestärkt und eine solide Grundlage für die Finanzierung künftiger Projekte geschaffen.

Bericht aus der Geschäftsstelle

Wir dürfen auf ein stabiles Geschäftsjahr 2025 zurückblicken. Auf der Geschäftsstelle haben uns neben der Statutenrevision die Reglemente beschäftigt, die wir überarbeitet haben. Auch die Abklärungen und Vorstudien bezüglich Neubauten und Sanierungen haben einiges an Aufwand verursacht.

Die neuen Statuten wurden an der Generalversammlung vorgestellt und genehmigt. Dafür danken wir Ihnen. Im zweiten Halbjahr haben wir sämtliche Reglemente überarbeitet, in Kraft gesetzt und die neuen Versionen allen Mieterinnen und Mietern zugestellt.

Ausserdem wurden die Waschkarten und das Abrechnungssystem für die Benutzung der Waschmaschinen vereinheitlicht. Neu wird in allen Siedlungen bargeldlos bezahlt, was sowohl die Bedienung als auch die Abrechnung wesentlich vereinfacht.

In Bezug auf die Liegenschaft in Solothurn, die sich immer noch in unserem Besitz befindet, können wir leider keine Neuigkeiten vermelden. Die Rechtslage bzw. die Bau- und Zonenordnung ist immer noch unklar, was den Verkauf hinauszögert.

Aus der Mieterschaft

Für die Umsiedlungen, die aufgrund der geplanten Neubauten notwendig werden, konnte bisher für alle Parteien eine gute Lösung gefunden werden. Herzlichen Dank an die Betroffe-

nen für die wohlwollende Zusammenarbeit und das Verständnis.

Es freut uns sehr, dass unsere Siedlungskommissionen sehr aktiv sind. Verschiedene Anlässe, darunter auch einige in neuem Format, haben stattgefunden.

Unterhalt

In der Siedlung Huebwies in Geroldswil wurden im Verlauf des vergangenen Jahres die Garagenbeleuchtung und die Exit-Leuchten erneuert, total wurden 224 Leuchten durch effizientere Modelle ersetzt. Ebenfalls in der Siedlung Huebwies wurden vier in die Jahre gekommene Lifte ersetzt.

In der Siedlung Neumatt in Urdorf wurden die Heizrohre gedämmt, eine energiesparende Massnahme. Der Anschluss der Siedlung an die Fernwärme schreitet voran. Sie wird im Laufe des Jahres 2026 in Betrieb genommen.

Auch in unseren Siedlungen in Zürich wurden im Berichtsjahr verschiedene Unterhaltsarbeiten durchgeführt. In der Siedlung Tuffenwies wurden Teile

des Dachs saniert und in der Grünau der Schaltschrank für die Notstromanlage ersetzt.

Wir möchten die nachhaltige Wärmeerzeugung vorantreiben und haben uns zum Ziel gesetzt, bis 2027 alle Liegenschaften in Zürich auf eine fossilfreie Lösung umzustellen.

Ersatzneubauten

Bei allen geplanten Ersatzneubauprojekten gibt es leider grosse Planungsunsicherheiten. Die stetig grösser werdenden und zum Teil auch wechselnden behördlichen Auflagen verursachen einen hohen Aufwand. Auch die Bau- und Zonenordnungen sind in Urdorf, Geroldswil und Regensdorf in Überarbeitung, was für weitere Unsicherheiten sorgt.

Ebenso sind die Bedingungen für Verlängerungen oder Neuabschlüsse von Baurechtsverträgen neu und verursachen zusätzliche Umtriebe.

In diesem Zusammenhang danken wir den Behörden, Architekten, Planern und Unternehmungen für die gute, konstruktive Zusammenarbeit.

Ausblick

Die Räumlichkeiten, in denen die Geschäftsstelle eingemietet ist, wurden uns leider gekündigt und wir müssen einen neuen Platz suchen.

Des Weiteren ist im 2026 eine Überprüfung aller Nebenobjekte (Garagenplätze, Aussenplätze und Nebenräume) geplant.

Bei der Planung eines allfälligen Ersatzneubaus für unsere Stammsiedlung Neumatt in Urdorf schreiten wir voran.

Zeitplan

Der Ersatzneubau der Siedlung Dorfstrasse 55 in Geroldswil beginnt anfangs 2026, der Bezug ist auf Ende 2027 geplant.

Für den Ersatzneubau in der Siedlung Hohenbach in Regensdorf erfolgt die Baueingabe voraussichtlich im Sommer 2026, der Baubeginn ist für 2027 geplant.



Bilanz per 31. Dezember 2025

AKTIVEN

Umlaufvermögen	Verweis im Anhang	CHF 2025	CHF 2024
Flüssige Mittel		6 174 465.31	1 268 188.68
Festgeldanlagen		0.00	10 300 000.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Mieter/innen		41 127.10	15 317.45
./. Delkredere		–30 000.00	–30 000.00
Übrige kurzfristige Forderungen			
– gegenüber Dritten		19 840.85	54 190.88
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		1 208 480.25	1 297 524.76
Aktive Rechnungsabgrenzungen		75 183.90	80 418.40
Total Umlaufvermögen		7 489 097.41	12 985 640.17

Anlagevermögen

Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger		5 000.00	5 000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen		74 502.00	54 402.00
Immobilien			
– Landwerte der bebauten Liegenschaften		15 980 000.00	15 980 000.00
– Gebäude auf eigenem Land		17 485 000.00	17 485 000.00
./. Kumulierte Abschreibungen/Wertberichtigungen		–5 430 000.00	–4 739 000.00
– Gebäude im Baurecht		104 109 000.00	104 109 000.00
./. Heimfallfonds (Wertberichtigungen)		–41 806 000.00	–40 955 000.00
– Baukonten	1)	1 000 978.83	1 048 397.12
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		1 500.00	3 600.00
Total Anlagevermögen		91 419 980.83	92 991 399.12
Total Aktiven		98 909 078.24	105 977 039.29

Bilanz per 31. Dezember 2025

PASSIVEN

	CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital	2025	2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Dritten	358 411.19	616 445.02
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mieter/innen	44 064.00	190 140.05
– gegenüber Dritten	1 991 840.00	2 226 840.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mieter/innen/Genossenschafter/innen	14 250.00	44 550.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
– vorausbezahlte Mieten	324 058.15	332 473.91
– Heiz-/Nebenkostenkontozahlungen	1 103 499.00	1 111 610.00
– übrige	561 593.80	329 479.80
Total kurzfristiges Fremdkapital	4 397 716.14	4 851 538.78
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mieter/innen (Pflichtdarlehen)	0.00	704 150.00
– gegenüber Genossenschafter/innen (Depositenkasse) ²⁾	5 492 455.73	5 453 009.89
– Hypotheken/Darlehen/Anleihen gegenüber Dritten	57 548 705.30	65 415 545.30
Rückstellungen Baunachträge/Unterhalt/Wartung	1 502 878.85	1 662 933.15
Erneuerungsfonds ³⁾	25 827 000.00	23 924 000.00
Total langfristiges Fremdkapital	90 371 039.88	97 159 638.34
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile	2 846 200.00	2 853 200.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	100 000.00	95 000.00
Freiwillige Gewinnreserven/Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	1 012 662.17	920 975.23
– Jahresgewinn	181 460.05	96 686.94
Total Eigenkapital	4 140 322.22	3 965 862.17
Total Passiven	98 909 078.24	105 977 039.29

Erfolgsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2025

	CHF 2025	CHF 2024
Verweis im Anhang		
Sollmietertrag	8 357 732.56	8 528 231.23
./. Leerstände	– 135 797.25	– 109 837.70
./. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	– 3 198.00	– 34 135.55
Übriger betrieblicher Verwaltungsertrag, Verrechnungen	71 877.25	78 247.14
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	8 290 614.56	8 462 505.12
Liegenschaftenerhaltung	– 950 603.69	– 1 466 075.79
Einlagen Erneuerungsfonds/Rückstellungen	– 2 757 000.00	– 2 119 000.00
Personalkosten Liegenschaftenerhaltung	– 239 824.60	– 169 985.69
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	– 104 502.67	– 103 101.45
Betrieblicher Nettoerfolg	4 238 683.60	4 604 342.19
Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung ⁶⁾	– 750 808.60	– 648 410.51
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	– 220 889.12	– 259 942.44
Genossenschafteraufwand und Anlässe	– 51 821.45	– 38 315.98
Übriger betrieblicher Aufwand	– 9 936.50	– 4 940.74
Abschreibungen ⁴⁾		
– Immobilien	– 1 542 000.00	– 2 098 000.00
– Mobilien	– 47 636.00	– 32 291.32
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1 615 591.93	1 522 441.20
Finanzaufwand		
– Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	– 709 404.70	– 826 363.52
– Baurechtszinsen	– 525 626.00	– 537 159.80
– übriger Finanzaufwand	– 3 861.03	– 6 017.99
Finanzertrag	16 429.30	90 299.25
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg ⁵⁾	38 694.90	– 27 502.85
Jahresergebnis vor Steuern	431 824.40	215 696.29
Direkte Steuern	– 250 364.35	– 119 009.35
Jahresgewinn	181 460.05	96 686.94

Anhang zur Jahresrechnung 2025

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 erfolgten nach steuerlich zulässigen Sätzen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter/innen sind auch als Mieterinnen und Mieter bezeichnet. Auf die Separierung der Mieterinnen und Mieter, die nicht Genossenschafter/innen sind, wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Obwohl die Depositenkasse innert drei Monaten kündbar ist, wird sie als langfristiges Finanzierungsinstrument betrachtet. Hypotheken und Darlehen 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 zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	CHF 2025	CHF 2024
<i>¹⁾ Baukonten</i>		
Vorentnahmen Erneuerungsfonds Sanierung Grünau	442 000.00	872 000.00
Sanierung Statik Tüffenwies	0.00	148 789.42
Neubau Holenbach, Regensdorf	59 573.30	15 995.00
Neubau Dorfstrasse 55, Geroldswil	499 405.53	11 612.70
	1 000 978.83	1 048 397.12
<i>²⁾ Depositenkasse</i>		
Bestand am 1. Januar	5 453 009.89	5 705 040.84
Ein-/Auszahlungen	20 020.99	– 125 329.05
Zinsen	63 488.85	63 438.15
./. Anteil kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	– 44 064.00	– 190 140.05
Bestand am 31. Dezember	5 492 455.73	5 453 009.89

Anhang zur Jahresrechnung 2025

	CHF	CHF
	2025	2024
³⁾ <i>Erneuerungsfonds</i>		
Bestand am 1. Januar	23 924 000.00	23 128 000.00
Ordentliche Einlagen	1 657 000.00	1 690 000.00
Ausserordentliche Einlagen	670 000.00	0.00
Entnahme Urdorf	–102 000.00	–154 000.00
Entnahme Geroldswil	–322 000.00	–266 000.00
Auflösung Postweg, Selzach (Verkauf)	0.00	–204 000.00
Auflösung Hauptstrasse, Luterbach (Verkauf)	0.00	–270 000.00
Bestand am 31. Dezember	25 827 000.00	23 924 000.00

	2025	2024
⁴⁾ <i>Abschreibungen</i>		
Es wurden zusätzliche ausserordentliche Abschreibungen wie folgt getätigt:		
Solothurn (Land)	0.00	412 000.00
Regensdorf, Holenbach (Gebäude/Ersatzbau)	194 000.00	194 000.00
Geroldswil, Dorfstrasse 55 (Gebäude/Ersatzbau)	240 000.00	240 000.00
Luterbach, Hauptstrasse (Verkauf)	0.00	47 000.00

	2025	2024
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	14 238 469.00	14 718 439.00
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge. Die Baurechtszinsen können während der Baurechtsdauer aufgrund vertraglicher Vereinbarungen angepasst werden.		
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	19 962.85	15 587.05

Anhang zur Jahresrechnung 2025

	CHF 2025	CHF 2024
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	90 338 000.00	91 880 000.00
Darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	113 123 000.00	113 123 000.00
Hinterlegt zur Sicherstellung von Baurechtszinsen	1 885 000.00	1 885 000.00
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	111 238 000.00	111 238 000.00
In Anspruch genommene Kredite	59 540 545.30	67 517 385.30

⁵⁾ Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

	2025	2024
Vergleich mit Architekturbüro D'Amato & D'Amato	0.00	–40 539.65
Gewinn auf Veräusserung Anlagevermögen	1 630.00	13 036.80
Eingeforderte Schuld Mieter/in aus Vorjahr	4 507.30	0.00
Schadendeckung Versicherung aus Vorjahr	32 557.60	0.00

Anhang zur Jahresrechnung 2025

Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Art. 20 der Statuten, Wohnungsbestand

Gemäss den entsprechenden Seiten des Jahresberichtes

	CHF	CHF
	2025	2024
Art. 21 der Statuten, Entschädigung der Organe		
⁶⁾ <i>Vorstandsentschädigungen (ohne Sozialabgaben)</i>		
Vorstandsentschädigung (im Personalaufwand enthalten)	84 600.00	84 993.75
Entschädigung für Bautätigkeit (in den Baukonten verbucht)	37 100.00	18 550.00
Entschädigung Revisionsstelle (Treuhandgesellschaft) <i>Dieser Betrag deckt die Revisionstätigkeit. Weitere Arbeiten im Auftragsverhältnis sind nicht in diesem Betrag enthalten.</i>	6 926.50	4 436.70

Gebäudeversicherungswerte

(Index: 2025 1190 Punkte/2024 1190 Punkte)

	2025	2024
Geroldswil, Dorfstrasse 55	1 518 000.00	1 518 000.00
Geroldswil, Huebwies	50 951 000.00	50 562 000.00
Regensdorf, Hohenbach	5 836 000.00	5 836 000.00
Solothurn, Bielstrasse	5 372 000.00	5 372 000.00
Urdorf, Neumatt	56 006 000.00	56 006 000.00
Zürich, Frohburgstrasse	4 829 000.00	4 829 000.00
Zürich, Grünauring	42 917 000.00	42 917 000.00
Zürich, Tüffenwies	48 215 000.00	48 215 000.00
	215 644 000.00	215 255 000.00

Anhang zur Jahresrechnung 2025

	CHF	CHF
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	2025	2024
Gewinnvortrag	1 012 662.17	920 975.23
Jahresergebnis	181 460.05	96 686.94
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	1 194 122.22	1 017 662.17

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	10 000.00	5 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	1 184 122.22	1 012 662.17

Verzeichnis Hypotheken

Institution	Stand 01.01.2025	Amortisation/ Aufnahme 2025	Stand 31.12.2025
Bundesamt für Wohnungswesen BWO	6 756 125	-890 000	5 866 125
Wohnbauträger EGW	15 000 000		15 000 000
Wohnbaugenossenschaft Schweiz Fonds de Roulement	1 203 260	-238 340	964 920
Zürcher Kantonalbank	43 177 500	-6 960 000	36 217 500
St.Galler Kantonalbank	1 505 500	-13 500	1 492 000
Total	67 642 385	-8 101 840	59 540 545

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 Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich 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 Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung ohne Einschränkungen nicht empfehlen könnten.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

D. Koller
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. März 2026

Beilagen:

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

Liegenschaften Wertberichtigungen

	Gebäudewert	1.)	Landwerte	Anlagewerte inkl. Land	Heimfall	Wertberichtigungen	Total	Heimfall	Abschreibungen
					0.50%			0.50%	1.5%/2.00%
					31.12.2025	31.12.2025		01.01.25–31.12.25	
Geroldswil, Huebwies	41 054 000	1.)	750 000	41 804 000	-3 398 000	-11 983 000	26 423 000	95 000	431 000
Geroldswil, Dorfstrasse 55	867 000		1 800 000	2 667 000		-779 000	1 888 000		247 000
Regensdorf, Hohenbach	1 866 000		5 350 000	7 216 000		-1 406 000	5 810 000		208 000
Solothurn, Bielstrasse	614 000		5 100 000	5 714 000		-614 000	5 100 000		
Urdorf, Neumatt	20 300 000	1.)		20 300 000	-2 487 000	-7 463 000	10 350 000	53 000	159 000
Zürich, Frohburgstrasse	5 167 000		2 980 000	8 147 000		-843 000	7 304 000		89 000
Zürich, Grünau	25 620 000	1.)		25 620 000	-8 388 000	-786 000	16 446 000	129 000	
Zürich, Tüffenwies	26 106 000	1.)		26 106 000	-9 089 000		17 017 000	131 000	
	121 594 000		15 980 000	137 574 000	-23 362 000	-23 874 000	90 338 000	408 000	1 134 000

1.) Baurechte

