



GESCHÄFTSBERICHT 2025

DER BAUGENOSSENSCHAFT

HEIMET



INHALTSVERZEICHNIS

Tätigkeitsbericht des Vorstandes	4
Bilanz per 31. Dezember 2025	6
Erfolgsrechnung 2025	7
Anhang der Jahresrechnung 2025	8
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2025	9
Bericht der Revisionsstelle	10
Details zur Bilanz	11
Details zum Erneuerungsfonds	11
Details zum Amortisationskonto	11
Verbindlichkeiten	12
Liegenschaftensübersicht	13
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2025	14
Budget 2026	16
Neu eingezogen: Die Kinder erzählen	18
Zahlen & Fakten	22
Adressen / Impressum	23

TÄTIGKEITSBERICHT DES VORSTANDES

Der Vorstand der Baugenossenschaft Heimet setzte sich im Berichtsjahr aus Denise Gyr, Sonia Trevisan, Hugo Soares, Dominique Marchand sowie dem städtischen Vertreter Thomas Hess zusammen. Die auf fünf Personen reduzierte Besetzung stellte den Vorstand in den insgesamt zehn Vorstandssitzungen vor die Aufgabe, die Vielzahl der Themen der Genossenschaft effizient, strukturiert und verantwortungsvoll zu bearbeiten.

Das Geschäftsjahr war wesentlich durch die energetische Sanierung der Siedlung Käferholz geprägt. Dieses anspruchsvolle Projekt konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Die definitive Bauabrechnung steht noch aus; es ist jedoch davon auszugehen, dass der Abschluss unter dem bewilligten Kostenvoranschlag erfolgen wird.

Mit der Ablösung des Baukredits kann die Finanzierung der Genossenschaft neu konsolidiert werden. Dieser Prozess wird durch die externe Firma feyn AG begleitet, um eine nachhaltige und stabile finanzielle Struktur sicherzustellen.

Die Aufstockung von rund der Hälfte der Häuser mit einer Holzkonstruktion stellte eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohnraums dar. Die betroffenen Familien trugen die vierjährige Bauzeit mit mehreren Umzügen in Rochadenhäuser mit grosser Solidarität und Flexibilität mit. Der Vorstand dankt den betroffenen Bewohner/innen für ihr Verständnis, ihre Geduld und ihre Unterstützung.

Im Mai 2025 wurden alle Genossenschafter/innen zu einer Besichtigung der sanierten Häuser eingeladen. In Gesprächen und Begehungen wurde die Sanierung und Erweiterung der Gebäude sehr positiv aufgenommen. Die getätigten Investitionen und der hohe planeri-

sche und bauliche Aufwand haben sich nachhaltig bewährt.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Juni 2025 konnten von den 86 Genossenschafter/innen 47 Stimmen inklusive Vertretungen gezählt werden. Der Vorstand würdigt dieses Engagement und die aktive Wahrnehmung der genossenschaftlichen Mitbestimmung ausdrücklich.

Die Revision der Jahresrechnung wurde in den vergangenen 18 Jahren von der Firma aufid ag durch Herrn Peter Mosimann durchgeführt. Da Herr Peter Mosimann im Zusammenhang mit seiner Pensionierung nicht mehr zur Verfügung stand, konnte mit der Firma BDO AG eine kontinuierliche und qualitativ hochwertige Weiterführung der Revision sichergestellt werden.

Nach zwölf Jahren Vorstandstätigkeit musste Esther Wicki als Bauverantwortliche verabschiedet werden, ohne dass eine Nachfolge zur Wahl gestellt werden konnte. Esther Wicki konnte jedoch für die Begleitung und Kontrolle der Abschlussarbeiten sowie für die Bauabrechnung der Sanierung Käferholz mandatieren werden. Der Vorstand dankt herzlich für das langjährige Engagement, die verantwortungsvolle Vorstandstätigkeit, die fachliche Leitung der Bauprojekte der Genossenschaft sowie für die stets angenehme und konstruktive Zusammenarbeit und wünscht für die zukünftigen Vorhaben alles Gute.

Im August 2025 organisierten Katja und Denise ein Begrüßungsfest für alle Bewohnenden der Siedlung Käferholz. Der Vorstand dankt ihnen herzlich für die Organisation und Mithilfe, insbesondere Katja Neff für ihr grosses Engagement bei der Umsetzung. Die Veranstaltung trug wesentlich zur Integration und zum gemeinschaftlichen Zusammenleben in der Siedlung

bei und bot den neuen Familien die Gelegenheit, sich willkommen zu fühlen und in ihrem neuen Zuhause anzukommen.

Elf neue Familien wurden im Bewerbungsprozess ausgewählt und konnten in die Genossenschaft aufgenommen werden. Julia Sidler wird als mandatierte Ansprechperson der Mietenden während der Bauzeit für ihre Unterstützung in der Koordination der Ein- und Umzüge ausdrücklich gedankt. Mit dem Zuzug der neuen Familien wird die Siedlung wieder verstärkt belebt.

Die Bauarbeiten in der Siedlung Käferholz sind erfolgreich abgeschlossen. Die abschliessenden Abnahmen, Mängelbehebungen und Fertigstellungen der Umgebung beanspruchten weiterhin den Einsatz von Sonia Trevisan. Für zwei Reihenhäuser läuft die gesetzliche Gewährleistungsfrist von zwei Jahren noch. Offene, gemeldete Mängel werden in diesem Rahmen behoben; die Mieterinnen und Mieter werden gebeten, etwaige Mängel weiterhin umgehend zu melden, damit eine zeitnahe Behebung erfolgen kann.

SIDLUNG NEESERWEG UND SCHÜTZENMATT

Die jährlichen Unterhaltsarbeiten wurden am

Neeserweg und in der Schützenmatt durch die zuständigen Siedlungsverantwortlichen koordiniert und begleitet.

Am Neeserweg wurde die Reinigungsfirma PUA AG für die allgemeinen Flächen durch die neue Firma Has-Co GmbH abgelöst.

ZUZÜGE UND WEGZÜGE

Per Mitte 2025 sind elf neue Familien in die Siedlung KH eingezogen: Felicitas und Alain Furter mit Jara und Siena, Claudine Czaka und Stephan Uhlmann mit Luc und Lenn, Lisa Spühler und Reto Trachsel mit Leo und Tim, Ufuk Yüksel-Setter und Simon Setter mit Alara, Annette Wittwer und Simon Heim mit Elin, Aron und Oona, Hazy Peduzzi und Valentin Hagedorn mit Emilia und Gian, Mirta Keller und Sebastian Pfister mit Eliah und Levi, Arianne Caviezel und Thomas Müller mit Gino und Liana, Maria und Bruno Bastianelli mit Clara und Enzo, Christine und Dominik Eggert mit Carlotta, Svende Klein und Domenico Ciancone mit Leone und Noam.

Im Jahr 2025 gab es keine Wegzüge.

DOMINIQUE MARCHAND



Begrüßungsfest Käferholz



BILANZ PER 31. DEZEMBER 2025

AKTIVEN

	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
		CHF	CHF
Flüssige Mittel	2.1	1'105'203.90	1'057'031.03
Andere kurzfristige Forderungen		765.95	974.50
Aktive Rechnungsabgrenzung und kurzfristige Guthaben		11'756.85	7'764.95
Umlaufvermögen		1'117'726.70	1'065'770.48
Finanzanlage (Anteile anderer Genossenschaften)		5'000.00	5'000.00
Finanzanlagen		5'000.00	5'000.00
Liegenschaften brutto	2.2	8'777'206.00	8'777'206.00
./. Wertberichtigung Amortisation	2.3	-3'440'810.00	-3'355'210.00
Liegenschaften netto		5'336'396.00	5'421'996.00
Bauprojekt Siedlung Käferholz		11'789'229.49	8'164'284.63
Baudepositum Bauprojekt Siedlung Käferholz		44'610.00	44'610.00
Bauprojekte		11'833'839.49	8'208'894.63
Anlagevermögen		17'175'235.49	13'635'890.63
TOTAL AKTIVEN		18'292'962.19	14'701'661.11

PASSIVEN

		31.12.2025	31.12.2024
		CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		18'289.88	-
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		13'000.00	18'000.00
Vorausbezahlte Mietzinse		74'117.02	51'053.05
Passive Rechnungsabgrenzung		24'438.50	45'254.15
Kurzfristige Rückstellungen		340.00	340.00
Kurzfristiges Fremdkapital		130'185.40	114'647.20
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	13'204'000.00	10'012'000.00
Erneuerungsfonds	2.5	4'497'388.00	4'195'988.00
Langfristiges Fremdkapital		17'701'388.00	14'207'988.00
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	2.6	341'500.00	261'500.00
Gesetzliche Gewinnreserven		104'000.00	103'000.00
Bilanzgewinn	Vortrag vom Vorjahr	13'371.86	11'661.31
	Jahresergebnis	2'516.93	2'864.60
Total Eigenkapital		461'388.79	379'025.91
TOTAL PASSIVEN		18'292'962.19	14'701'661.11

ERFOLGSRECHNUNG 2025

	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
		CHF	CHF
Ertrag aus Liegenschaften			
Mietzinseinnahmen	2.7	765'250.50	594'753.00
Total Liegenschaftenertrag		765'250.50	594'753.00
Liegenschaftenaufwand			
Unterhalt und Reparaturen		-121'087.57	-91'217.92
Abgaben und Gebühren		-18'829.97	-48'090.75
Diverser Aufwand / ESR-Gebühren		-68.05	-141.28
Einlage Erneuerungsfonds	2.5	-301'400.00	-173'810.00
Total Liegenschaftenaufwand		-441'385.59	-313'259.95
Bruttoergebnis		323'864.91	281'493.05
Büro- und Verwaltungsaufwand			
Vorstandsentschädigung (inkl. Sitzungsspesen)		-37'465.20	-40'342.75
AHV/ALV-Beiträge (Arbeitgeber)		-3'731.05	-4'230.80
Revisionsstelle		-9'688.80	-5'188.80
Rechnungs- und Mietwesen		-31'476.00	-27'025.00
Übriger Verwaltungsaufwand		-10'036.15	-22'083.55
Total Büro- und Verwaltungskosten		-92'397.20	-98'870.90
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		231'467.71	182'622.15
Abschreibungen			
Einlage Amortisationskonto/Wertberichtigung	2.3	-85'600.00	-85'600.00
Total Abschreibungen		-85'600.00	-85'600.00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		145'867.71	97'022.15
Finanzerfolg			
Finanzertrag		295.00	50.00
Finanzaufwand	2.8	-142'358.03	-92'564.55
Total Finanzerfolg		-142'063.03	-92'514.55
ERGEBNIS VOR STEUERN		3'804.68	4'507.60
Kapital- und Ertragssteuern		-1'287.75	-1'643.00
Steuern		-1'287.75	-1'643.00
JAHRESERGEBNIS		2'516.93	2'864.60

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG 2025

1 ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt. Sofern bei den einzelnen Bilanzpositionen nichts anderes aufgeführt wird, erfolgt die Bilanzierung höchstens zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nennwert ausgewiesen.

Sachanlagen

Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt zu den Anschaffungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen.

Erneuerungsfonds

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt.

2 ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

	2025 CHF	2024 CHF
2.1 Flüssige Mittel		
Postcheck	74'365.06	61'373.16
Zürcher Kantonalbank	995'980.30	591'359.30
Zürcher Kantonalbank Baukonto	34'858.54	404'298.57
Total Flüssige Mittel	1'105'203.90	1'057'031.03
2.2 Liegenschaften		
Käferholzstrasse	4'182'000.00	4'182'000.00
Neeserweg	3'279'400.00	3'279'400.00
Schützenmatt	1'315'806.00	1'315'806.00
Total Liegenschaften	8'777'206.00	8'777'206.00
2.3 Wertberichtigung Amortisation		
Wertberichtigung Amortisation	3'355'210.00	3'269'610.00
Zuweisung	85'600.00	85'600.00
Total Wertberichtigung Amortisation	3'440'810.00	3'355'210.00
2.4 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Liegenschaft Käferholz	11'308'000.00	8'108'000.00
Liegenschaft Neeserweg	1'381'000.00	1'394'000.00
Liegenschaft Schützenmatt	515'000.00	510'000.00
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	13'204'000.00	10'012'000.00
2.5 Erneuerungsfonds		
Erneuerungsfond 01.01.	4'195'988.00	4'022'178.00
Einlagen	301'400.00	173'810.00
Total Fonds	4'497'388.00	4'195'988.00

2.6 Genossenschaftskapital

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf die Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals maximum zum Nennwert. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, kann die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren nach der nächsten Generalversammlung hinausgeschoben werden.

	2025 CHF	2024 CHF
Total Genossenschaftskapital	341'500.00	261'500.00
2.7 Mietzinserträge		
Nettomietzinseinnahmen	852'121.00	731'427.00
Leerstände	-86'870.50	-136'674.00
Total Mietzinserträge	765'250.50	594'753.00
2.8 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	141'570.27	91'939.65
Bankspesen	787.76	624.90
Total Finanzaufwand	142'358.03	92'564.55
2.9 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Bilanzwert der Liegenschaften	8'777'206.00	8'777'206.00
Bilanzwert Sanierungskosten Käferholz	11'789'229.49	8'164'284.63
Schuldbriefsumme nominell verpfändet	17'544'000.00	17'544'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	13'217'000.00	10'030'000.00
3 GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE		
Liegenschaften auf eigenem Land	19'635'532.00	19'635'532.00
Total Gebäudeversicherungswerte	19'635'532.00	19'635'532.00
3.1 Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen		
Nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS 2025 VORSCHLAG DES VORSTANDES:

	2025	2024
Vortrag 01.01.	13'371.86	11'661.31
Jahresgewinn	2'516.93	2'864.60
Bilanzgewinn	15'888.79	14'525.91
Zuweisung an die allgemeine Reserve	-1'000.00	-1'000.00
Verzinsung Anteilkapital von Aussenstehenden		
= CHF 10'000.00 / CHF 10'000.00 zu 1,50 % / 1,50 % Brutto	-150.00	-154.05
Vortrag per 01.01.	14'738.79	13'371.86

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision An die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Heimet, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Heimet für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle eingeschränkt geprüft, die am 4. März 2025 eine nicht modifizierte Prüfungsaussage zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

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

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

Bei unserer Revision gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag der Verwaltung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 25. Februar 2026

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

DETAILS ZUR BILANZ

	Käferholz	Neeserweg	Schützenmatt	Total
Erstellungsjahr / Kaufjahr	1948	1953	1996	
Letzter Umbau / Erneuerung	1999/2000	1993/94	2002	
Anzahl Wohnungen	24	24	6	54
Garagen	0	8	0	8
Abstell-/Besucherparkplätze	2	5	0	7
Versicherungssummen 31.12.25	10'379'097	7'909'726	1'346'709	19'635'532
Anlagekosten				
Landwert	87'818	82'826	50'000	220'644
Gebäudewert	4'094'182	3'196'574	1'265'806	8'556'562
Total Anlagekosten	4'182'000	3'279'400	1'315'806	8'777'206
Bestand Amortisationskonto	1'835'280	1'313'440	292'090	3'440'810
Bestand Erneuerungsfonds	3'117'990	1'186'458	192'940	4'497'388
Hypotheken				
Total laut Bilanz 31.12.24	4'608'000	1'407'000	515'000	6'530'000
Amortisationen	0	-13'000	0	-13'000
Total Hypotheken 31.12.25	4'608'000	1'394'000	515'000	6'517'000
Festausleihung				
Total laut Bilanz 31.12.24	3'500'000	0	0	3'500'000
ZKB	3'200'000	0	0	3'200'000
Total Festausleihe 31.12.25	6'700'000	0	0	6'700'000
abgedeckt durch Schuldbriefe				
im Gesamtwert von	14'200'000	2'075'000	1'269'000	17'544'000
Anteilkapital				
Genossenschafter/innen	178'000	135'000	18'500	331'500
Stadt Zürich und weitere				10'000

DETAILS ZUM ERNEUERUNGSFONDS

Bestand am 01.01.25	4'195'988.00
Einlage zu Lasten der Betriebsrechnung 2025 gemäss Vorschriften 1.00 % des Gebäudeversicherungswertes bis dieser 15 % beträgt.	117'200.00
Zusätzliche Einlage Siedlung Käferholz (Bauprojekt)	184'200.00
Bestand am 31.12.25	4'497'388.00

DETAILS ZUM AMORTISATIONSKONTO

Bestand am 01.01.25	3'355'210.00
Einlage zu Lasten der Betriebsrechnung 2025 gemäss Vorschriften 1.00 % des Anlagewertes ohne Land CHF 8'556'562.00	85'600.00
Bestand am 31.12.25	3'440'810.00

VERBINDLICHKEITEN

Siedlung	Gläubiger	Hypothek	Bilanz	Zinssatz	fest bis	1. Rang
Käferholzstrasse Nr. 179-229	ZKB	14'200'000	1'058'000	0.95%	01/09/28	x
	ZKB		3.550.000	2,14%	29/03/30	x
Total KH			4'608'000			
Neeserweg Nr. 15-27	ZKB	2'075'000	470'000	1.30%	03/09/29	x
	ZKB		595'500	0.90%	03/09/29	x
	ZKB		328'500	1.30%	03/09/29	x
Total NW			1'394'000			
Schützenmatt Nr. 14	ZKB	1'269'000	515.000	1.08%	29/01/27	x
Total SM			515'000			
Käferholzstrasse Nr. 179-229	ZKB	Fester Vorschuss	6'700'000	1.43%		
Total KH			6'700'000			
Total per 31. Dezember 2025		17'544'000	13'217'000			

Unbelastete Schuldbriefe im Depot der Zürcher Kantonalbank, Zürich:

Neeserweg 15-27, 8048 Zürich	280'000	2. Rang
Neeserweg 15-27, 8048 Zürich	270'000	3. Rang
Schützenmatt 14, 8046 Zürich	459'000	2. Rang

Siedlung Käferholz



LIEGENSCHAFTENÜBERSICHT

LIEGENSCHAFTEN

GEBÄUDEVERSICHERUNG

	Baujahr/ letzter Umbau	Anzahl	Objekte	Versicherungs-Wert Basis	31/12/25
Käferholz Nr. 179-229	1948	4	4-Zimmer		
24 REFH	1999/00	19	4.5-Zimmer		
		1	5-Zimmer		
9'662 m ³				872'194	10'379'097
Neeserweg Nr. 15-27	1953				
24 Wohnungen	1993/94	8	3-Zimmer		
		16	4-Zimmer		
8 Garagen und 5 Abstellplätze					
8'540 m ³				664'683	7'909'726
Schützenmatt Nr. 14	1950	1	1-Zimmer		
6 Wohnungen	2002	2	2-Zimmer		
		3	3-Zimmer		
1'497 m ³				113'169	1'346'709
Total Objekte		54		1'650'046	19'635'532



ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG 2025

BILANZ

Die Bilanzsumme, d.h. das Total der Aktiven und Passiven, hat sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 18'292'962.19 (Vorjahr CHF 14'701'661.11) erhöht.

AKTIVEN

Die Liquidität der Baugenossenschaft Heimet hat im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um CHF 51'956.22 zugenommen.

Das Konto Baudepositum Bauvorhaben Siedlung Käferholz ist eine provisorische Zahlung und dient der Sicherstellung aller Gebühren und Abgaben der Baubehörden der Stadt Zürich. Die Gebühren werden erst nach Abschluss der Bauarbeiten und Vorlage der Bauabrechnung definitiv abgerechnet.

Die Anlagewerte haben sich im Rechnungsjahr 2025 nicht verändert, da die Sanierungskosten Siedlung Käferholz noch nicht aktiviert wurden.

Die aufgelaufenen Kosten im Konto Bauprojekt Siedlung Käferholz belaufen sich per Ende 2025 auf CHF 11'789'229.49 (Vorjahr CHF 8'164'284.63).

PASSIVEN

Die Position Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entspricht dem Total der offenen Rechnungen 2025, die im Januar 2026 bezahlt wurden.

Für die Sanierung der Kalt- und Warmwasserleitungen im Haus Neeserweg 27 wurde in den Vorjahren eine passive Rechnungsabgrenzung von CHF 24'000.00 gebildet. Da die Sanierung der Leitungen im Jahr 2025 erfolgte, wurde diese Abgrenzung komplett aufgelöst.

Die Hypotheken wurden vertragsgemäss mit CHF 13'000.00 amortisiert. Zusätzlich beläuft

sich die Festgeldausleihe für das Bauprojekt Siedlung Käferholz auf CHF 6'700'000.00 per Ende 2025.

Dem Amortisationskonto konnte, wie letztes Jahr, 1,00 % des Anlagewertes der Liegenschaften gutgeschrieben werden. Bitte beachten Sie diesbezüglich die Details zum Amortisationskonto in diesem Geschäftsbericht.

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds wurden gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich getätigt. In den Erneuerungsfonds Siedlung Käferholz konnten zusätzliche Einlagen in Höhe von CHF 184'200.00 getätigt werden.

Die zusätzlich einbezahlten Anteilkapitale von insgesamt CHF 10'000.00 verzinsen wir gemäss Statuten. Der Vorstand schlägt der GV eine Verzinsung von 1.50% vor. Das zusätzlich einbezahlte Anteilkapital blieb im Jahr 2025 unverändert.

ERTRAG

Die effektiven Einnahmen von 2025 sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Hauptgrund dafür sind die neuen Mietpreise nach den Sanierungen der Siedlung Käferholz.

AUFWAND

Der Aufwand für die Hypothekarzinsen hat sich im Jahre 2025 infolge der neuen Hypotheken Käferholz erhöht. Die Finanzierungskosten für die festen Vorschüsse des Bauprojektes Siedlung Käferholz wurden bis zum vollständigen Bezug per Ende Juli 2025 aktiviert und anschliessend zu Lasten der Erfolgsrechnung gebucht.

Die grössten Aufwendungen im Jahre 2025:

KÄFERHOLZ:

Reinigung Sickerleitungen, Bauendreinigungen, diverse kleinere Schreinerarbeiten, neue

Beschriftungen für Sonnerie und Briefkasten sowie Umgebungsarbeiten.

NEESERWEG:

Warmwasserleitungen entkalkt und versiegelt, Grundleitungen gespült und gereinigt, Dachdeckerarbeiten, Schimmelpilzbekämpfung und Malerarbeiten, Ersatz verschiedener Haushaltgeräte, diverse Elektro- und Sanitärarbeiten sowie Gartenpflege.

SCHÜTZENMATT:

Schimmelpilzbekämpfung und Malerarbeiten, Ersatz von Haushaltsgeräten, Sanitärarbeiten sowie Gartenunterhalt.

Bei Fragen zur Jahresrechnung 2025 bzw. zu den Erläuterungen, nehmen Sie bitte mit unserem Vorstand Kontakt auf.

Siedlungsfest Neeserweg



BUDGET 2026

	Budget 2026	Effektiv per 31.12.25	Budget 2025
Mietzinseinnahmen	940'000.00	765'000.00	765'000.00
Liegenschaftenertrag	940'000.00	765'000.00	765'000.00
Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen	-200'000.00	-152'923.99	-166'000.00
Abgaben und Gebühren	-50'000.00	-18'906.80	-50'000.00
Einlage Erneuerungsfonds	-175'000.00	-87'900.00	-208'200.00
Übriger Betriebsaufwand	-1'000.00	-68.05	-1'000.00
Liegenschaftenaufwand	-426'000.00	-259'798.84	-425'200.00
ERGEBNIS LIEGENSCHAFTENRECHNUNG			
VOR FONDSEINLAGEN UND -ENTNAHMEN	514'000.00	370'057.16	339'800.00
Einlage Amortisationskonto	-175'000.00	-64'200.00	-105'600.00
Entnahme Erneuerungsfonds	0.00	0.00	0.00
Fondseinlagen und -entnahmen	-175'000.00	-64'200.00	-105'600.00
ERGEBNIS			
LIEGENSCHAFTENRECHNUNG	339'000.00	305'857.16	234'200.00
Vorstandsentschädigung (inkl. Sitzungsspesen)	-50'000.00	-20'388.15	-45'000.00
Sozialbeiträge	-5'000.00	00.00	-4'000.00
Revisionsstelle	-5'000.00	-5'188.80	-5'000.00
Rechnungs- und Mietwesen	-35'000.00	-30'016.65	-28'000.00
Sachaufwand	-50'000.00	-7'318.30	-18'000.00
Büro- und Verwaltungsaufwand	-140'000.00	-62'911.90	-95'000.00



	Budget 2026	Effektiv per 31.12.25	Budget 2025
ERGEBNIS			
VOR ZINSEN UND STEUERN	199'000.00	242'945.26	139'200.00
Finanzertrag	0.00	295.00	0.00
Finanzaufwand	-160'000.00	-96'391.53	-133'000.00
Finanzerfolg	-160'000.00	-96'096.53	-133'000.00
ERGEBNIS VOR STEUERN	39'000.00	146'848.73	6'200.00
Kapital- und Ertragssteuern	-8'000.00	-1'287.75	-1'400.00
Steuern	-8'000.00	-1'287.75	-1'400.00
JAHRESERGEBNIS	31'000.00	145'560.98	4'800.00

Begrüßungsfest Käferholz



NEU EINGEZOGEN: DIE KINDER ERZÄHLEN

Im Sommer 2025 sind 11 neue Familien mit insgesamt 21 Kindern im Alter zwischen knapp 1 und 16 Jahren an die Käferholzstrasse in die Reiheneinfamilienhäuser gezogen. Wie haben sie den Umzug erlebt, und wie geht es ihnen im neuen Zuhause? Wir haben nachgefragt:

Was waren deine Gedanken zum Umzug? Hast du dich darauf gefreut oder warst du traurig und wolltest lieber gar nicht umziehen?

Clara (15) und Enzo (12):

Wir haben uns sehr gefreut, weil wir endlich in eine grössere Wohnung ziehen konnten und nun jeder ein eigenes Zimmer für sich hat.

Emilia (6):

Ich war anfangs traurig, weil ich nicht mehr neben meinem besten Freund wohnen würde. Aber ich habe mich auch ein bisschen gefreut. Und ich war ein wenig nervös.

Jara (8) und Siena (5):

Am Anfang waren wir unsicher. Wir kannten unsere alte Wohnung gut und waren auch ein bisschen traurig, wegzugehen. Gleichzeitig waren wir neugierig und gespannt, wie das neue Zuhause sein wird.

Die meisten Kinder haben sich auf den Umzug gefreut. Besonders schön fanden sie, dass das neue Häuschen viel Platz bietet und sie alle einen eigenen Garten haben werden. Gleichzeitig waren viele auch ein bisschen traurig, weil sie sich von ihrer alten Wohnung, von Freundinnen und Freunden oder von der Kita/Schule verabschieden mussten. Manche fühlten sich vor dem Umzug zudem nervös oder unsicher. Trotz dieser gemischten Gefühle überwog am Ende bei den meisten die Freude.

Auf was hast du dich am meisten gefreut? Was gibt es in der Siedlung Käferholz, dass du im alten Zuhause nicht hattest?

Elijah (4):

Ich habe mich auf den Umzug an sich gefreut, das war ein Abenteuer.

Leone (4) und Noam (2):

Wir finden es toll, dass man in unserem neuen Haus die Treppe hochgehen kann.

Luc (9) und Lenn (6):

Wir haben uns auf die eigenen Zimmer, die zwei WCs, den Fussballplatz und den Wald gefreut.

Gino (4) und Liana (2):

Am meisten haben wir uns über die vielen Kinder in der Nachbarschaft gefreut. Sogar Schafe und Kaninchen sind jetzt unsere Nachbarn, Katzen gibt es auch. Das ist lustig. Im Herbst wachsen Feigen in unserem Garten und wir können so viele davon essen, bis der Bauch ganz voll ist.

Viele Kinder haben sich besonders auf den grossen Garten gefreut. Auch der Spielplatz, der Fussballplatz, der Wald und die vielen Möglichkeiten draussen zu spielen wurden oft genannt.

Mehr Platz war für viele ein grosses Thema: mehr Zimmer, grössere Zimmer, zwei Stockwerke und zwei WCs.

Wichtig sind den Kindern zudem die vielen anderen Kinder in der Nachbarschaft, Tiere in der Umgebung und Früchte im eigenen Garten. So finden sie schnell Freundinnen und Freunde und fühlen sich wohl.

Wie gefällt es dir hier? Bist du glücklich? Falls nein – wieso? Falls ja – erzähle!

Elijah (4):

Der Spielplatz gefällt mir am besten.

Tim (3):

Es gefällt mir, mit den anderen Kindern hier zu spielen.

Leone (4):

Ja, ich bin glücklich! Ich habe jetzt einen Garten ganz für mich.

Carlotta (8):

Es gefällt mir sehr, wir sind jetzt näher an der Rumpelhalde.

Leo (8):

Mir gefallen die Feste hier (Sommerfest, Samichlaus etc.), weil dann ganz viele Kinder draussen sind. Man kann bei anderen klingeln und kann schnell auf den Spielplatz, das ist

toll. Aber oft gibt es auch Streit mit anderen Kindern, das gefällt mir nicht so.

Die Rückmeldungen zeigen deutlich: Die meisten Kinder fühlen sich wohl und sind glücklich in ihrem neuen Zuhause. Besonders beliebt sind der Spielplatz, der Garten und die vielen anderen Kinder in der Nachbarschaft. Das Schönste ist es, draussen zu spielen, gemeinsame Feste zu feiern oder spontan bei anderen zu klingeln.

Auch die Nähe zur Natur – etwa zum Wald oder zur Rumpelhalde – wird sehr geschätzt. Einige Kinder beobachten gerne Vögel oder sogar Waldkäuze.

Neben vielen positiven Rückmeldungen gibt es auch einzelne Punkte, die weniger gefallen: Manchmal gibt es Streit unter Kindern, manche vermissen die alte Aussicht oder ein früheres Geheimversteck.

Insgesamt dominiert jedoch die Freude, und die meisten Kinder fühlen sich in der neuen Umgebung zuhause.



Die neuen Kinder der Siedlung Käferholz

Hast du die anderen Kinder der Genossenschaft schon kennengelernt? Hast du neue Freunde gefunden?

Elijah (4) und Levi (1):

Die grossen Kinder sind toll und sehr nett, die gleichaltrigen Kinder sind unsere Freunde geworden.

Gino (4) und Liana (2):

Ja, wir haben tolle neue Freunde gefunden. Am liebsten spielen wir draussen mit ihnen, und wenn es regnet, können wir auch schnell zu den Nachbarn spielen gehen. Man darf auch einmal mit den Spielsachen von anderen Kindern spielen, das ist toll.

Aron (15):

Viele Kinder kannten wir schon aus dem Quartier, und von den neuen Kindern sind halt viele noch sehr klein.

Die meisten Kinder berichten, dass sie bereits

viele andere Kinder kennengelernt haben. Einige kannten schon Kinder aus Quartier, Kindergarten oder Schule, andere haben in der Genossenschaft neue Freundschaften geschlossen.

Was könnte die Genossenschaft tun, um den Spielplatz für die Kinder noch attraktiver zu machen?

Tim (3):

Es fehlt nichts. Es hat ganz viele Dinge zum Beobachten.

Emilia (6) und Gian (2):

Es fehlt ein Geheimversteck.

Besonders viele Kinder wünschen sich einen Basketballkorb und eine Kletterwand. Die Jungs hätten gerne einen Kunstrasen, die kleineren Kinder eine (Baby-)Schaukel. Fast alle haben das Baumhaus im Wäldli entdeckt und würden sich wünschen, dass es fertig gebaut



Ein Grossteil der Kinder der Siedlung Käferholz



Bild von Emilia (8)

wird, stabil ist und von allen genutzt werden kann.

Einige Kinder haben noch grössere Wünsche: einen Pool, ein Bodentrampolin oder eine Minirampe zum Skaten.

Auch die Eltern haben Ideen und würden sich gerne aktiv an der Umsetzung beteiligen – sowohl durch Mithilfe als auch finanziell:

- Sonnenschutz beim Sandkasten und Aufbewahrungsbox für Sandspielzeug (beides bereits an der Siedlungsversammlung vom 23.10.25 zur Sprache gekommen; Freiwillige nehmen sich dieser Themen an.)
- Anschlagtafel beim Wöschhüsli für Ideen, Events, Angebote wie z. B. das FC Gnossi Fussballtraining
- Mehr Dekoration (z. B. Wimpel) um den Spielplatz, Beleuchtung
- Weitere gemütliche Sitzgelegenheiten für Eltern beim Spielplatz.
- Bücherbox

Gibt es noch etwas, das du uns gerne mitteilen möchtest?

Leo (8):

Ich möchte hier bleiben.

Luc (9) und Lenn (6):

Wir freuen uns auf den Frühling und auf den Sommer hier, auch wegen den Geburtstagen. Und auf den Herbst, dann sehen wir die Zugvögel.

Oona (8):

Ich wünsche mir einen Kinoabend für die Kinder im Wöschhüsli.

Alara (7):

Ich wünsche mir, dass die Kinder gut aufeinander schauen und nett zueinander sind.

Jara (8) und Siena (5):

Wir finden es schön, dass man hier zusammen draussen spielen kann und nicht allein ist.

Gino (4) und Liana (2):

Wir haben so grosses Glück, dass wir hier wohnen dürfen und alle aufeinander aufpassen. Zusammen sind wir so stark, dass sich sicher kein Einbrecher hierher traut.

Die Kinder fühlen sich wohl in ihrem neuen Zuhause. Viele freuen sich auf den Sommer und auf gemeinsame Erlebnisse. Sie wünschen sich ganz viele Aktivitäten, Feste und Spielnachmittage. Ausserdem ist ihnen wichtig, die neuen Nachbarn noch besser kennenzulernen und dass alle Kinder freundlich miteinander umgehen und aufeinander achten.

Die Rückmeldungen zeigen, wie dankbar die Kinder sind und wie stark sie das Gemeinschaftsgefühl in der Siedlung erleben.

ANNETTE WITTWER

ZAHLEN & FAKTEN 2025



Gründung

11. Dezember 1945



Genossenschafter/innen

Ende 2025 zählte die Baugenossenschaft Heimet 91 Mitglieder.



Mietobjekte

KH: 24 Reiheneinfamilienhäuser

NW: Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohnungen,
8 Garagen- und 5 Autoabstellplätzen

SM: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen

Website

Frank Zschech (Hosting)

Vorstand (Inhalt)



Bewohner/innen

KH: 55 Erwachsene, 41 Kinder

NW: 41 Erwachsene, 14 Kinder

SM: 7 Erwachsene, 0 Kinder

(als Erwachsene werden Personen gezählt, welche das 18. Lebensjahr erreicht haben.)

Freiwillige Mitarbeit

Ein herzlicher Dank geht an unsere freiwilligen Helfer/innen, die mit viel Einsatz und Tatkraft unsere Siedlungsaktionen unterstützt haben. Besonders erwähnen möchten wir:

Vermietung Wöschhüsli (KH):

Julia Sidler & Katja Neff

Protokoll Siedlungsversammlung (KH):

Hazy Peduzzi

Reparatur Rasenmäher und Häcksler:

Bruno Bastianelli

Hauptverant. Begrüßungsfest (KH):

Katja Neff & Denise Gyr

Basteln, Spielstände Begrüßungsfest (KH):

Svende Klein, Julia Sidler & Familie Zschech

Grill Begrüßungsfest (KH):

Andrea D'Antuono, Andrea Trevisan,

Simon Heim & Grischa Gyr

Siedlungsfest (NW):

Sina Soares & Hugo Soares

Organisation Samichlaussäcke (KH, NW):

Katja Neff, Vreni Tarnutzer



Entlohnte Arbeiten

Ebenso danken wir denjenigen, die durch ihre Mitarbeit in entlohten Unterhaltsarbeiten zum gepflegten Erscheinungsbild unserer Genossenschaft beitragen. Ihr Engagement ist von grossem Wert.

Joachim Leite:

Gartenpflege (KH, NW, SM)

Fredi Gollner:

Überprüfung und Wartung der Heizungsanlagen,
Gartenpflege (NW)

Fabio Zanetti:

Gartenpflege (NW)

Piedade Marques:

Pflege der Gemeinschaftsflächen (SM)

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vorstand

Dominique Marchand
Präsidentin
dominique.marchand@bgh.ch

Esther Wicki Broadbent
Vizepräsidentin bis GV 2025
esther.wicki@bgh.ch

Denise Gyr
Vizepräsidentin ab GV 2025
Aktuarin
denise.gyr@bgh.ch

Hugo Soares
Kassier
Unterhalt NW
hugo.soares@bgh.ch

Sonia Trevisan
Unterhalt KH und SM
sonia.trevisan@bgh.ch

Thomas Hess
Vertreter der Stadt Zürich
thomas.hess@zuerich.ch

Rechnungs- und Mietwesen

Nortreu AG
Nidelbadstrasse 75
8038 Zürich
info@nortreu.ch

Revisionsstelle

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich
empfangzo@bdo.ch

Korrespondenzadresse

Baugenossenschaft Heimet
Käferholzstrasse 203a
8046 Zürich

Kontakt

www.bgh.ch
info@bgh.ch



IMPRESSUM

Inhalt: Vorstand der Baugenossenschaft Heimet
Satz: Anne Güldner
Auflage: 65 Stück

