

GESCHÄFTS- BERICHT 2025



Baugenossenschaft
Oberstrass

INHALT



6

Aus dem Vorstand

- 6 Gesamtvorstand
- 8 Geschäftsführender Ausschuss
- 10 Vermietung & Soziales
- 12 Bau & Unterhalt
- 15 Abschied von engagierten
Vorstandsmitgliedern

22

Jahresrechnung

- 22 Bilanz
- 24 Erfolgsrechnung
- 25 Bilanzgewinn
- 26 Anhang Jahresrechnung
- 30 Finanzbericht
- 32 Revisionsbericht



35

Liegenschaften



16

BGO Momente

18

Die Genossenschaft und ihre Bewohnenden



37

So ist die BGO organisiert

VORWORT



Sabine Herzog,
Präsidentin BGO

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Geschäftsjahr 2025 war für die BGO, den Vorstand und die Geschäftsstelle intensiv und herausfordernd. So gingen den Beschlüssen der Generalversammlung Diskussionen und teils deutliche Meinungsverschiedenheiten voraus. Was schliesslich in einer rekordhohen Beteiligung an der Generalversammlung resultierte: 246 abstimmende Genossenschafter:innen machten an jenem Abend im Mai deutlich, dass sie sich mit der BGO verbunden fühlen, sich für deren Weiterentwicklung interessieren und ihr Recht zur Mitsprache wahrnehmen. Gleichzeitig zeigten die gefassten, teilweise sehr knappen Beschlüsse aber auch, wie unterschiedlich die Interessen und Perspektiven innerhalb der BGO gelagert sind. Und wie herausfordernd es sein kann, diese Vielfalt in gemeinsame Entscheidungen zu überführen.

Auch personelle Veränderungen im Vorstand brachte die Generalversammlung 2025: Nach 13 Jahren Vorstandsarbeit – davon vier Jahre als Vizepräsident und sechs Jahre als Präsident – entschied sich Mathias Ninck aus beruflichen Gründen zurückzutreten. Jörg Halter gab nach acht Jahren ebenfalls seinen Rücktritt bekannt. Ich danke beiden herzlich für ihr langjähriges Engagement und ihre wertvolle Arbeit für unsere Genossenschaft (Seite 15).

Für Stabilität und Kontinuität

Die verbleibenden Vorstandsmitglieder beschlossen, nach kurzer interner Rücksprache direkt an der GV, sich erneut zur Wahl zu stellen – dies trotz der Turbulenzen rund um die GV und der Enttäuschung über die Ablehnung des Baukredits für das Projekt Gesamtsanierung Langmauer-/Scheuchzerstrasse. Gemeinsam möchten sie als Team weiterhin Verantwortung übernehmen und Stabilität innerhalb der BGO gewährleisten. Die Generalversammlung nahm dieses Ziel dankend zur Kenntnis und bestätigte den Vorstand mit sehr guten Resultaten im Amt.

Doch auch nach der GV blieb 2025 ein arbeitsreiches Jahr. So waren Vorstand und Geschäftsstelle unter anderem mit folgenden Projekten beschäftigt:

- Redimensionierung des Projekts Langmauer-/Scheuchzerstrasse (Seite 12)
- Wiederaufnahme der Planung der Unteren Winterthurerstrasse (Seite 12)
- Überarbeitung des Vermietungsreglements und Start Umsetzung (Seite 11)
- Abschluss des Projekts naturnahe Gartengestaltung im Röslihof (Seite 12)
- Suche nach neuen Vorstandsmitgliedern, um Kontinuität im Vorstand zu sichern (Seite 9)

«Mehr denn je von zentraler Bedeutung: Das Modell der Wohnbaugenossenschaft.»

Vorstand und Geschäftsstelle arbeiten dabei eng und konstruktiv zusammen, um die anstehenden Aufgaben professionell und mit Verantwortungsbewusstsein voranzubringen. Unser Ziel bleibt es, strategische Projekte entschlossen weiterzuentwickeln, die Interessen unserer Mitglieder zu wahren und gleichzeitig Verantwortung für kommende Generationen zu übernehmen. Das setzt Vertrauen in unsere Arbeit voraus – und manchmal auch die Bereitschaft, individuelle Anliegen und Haltungen zugunsten der Gemeinschaft zurückzustellen.

An dieser Stelle möchte ich mich bei der Geschäftsstelle, dem Gesamtvorstand, allen Mitwirkenden in unseren Arbeitsgruppen sowie bei allen weiteren engagierten Genossenschaftler:innen ganz herzlich für ihren grossen Einsatz und ihren wertvollen Beitrag im letzten Jahr bedanken!

Ich persönlich habe mich 2025 sehr über die Wahl zur Präsidentin der BGO gefreut und bin stolz, die BGO in dieser neuen Rolle weiterhin prägen zu dürfen. Für die kommenden Monate wünsche ich mir, dass nach dem bewegten Jahr wieder etwas Ruhe und Stabilität einkehrt – beides ist nötig, um die anstehenden komplexen Themen erfolgreich anzugehen.

Mehr denn je bin ich überzeugt, dass das Modell der Wohnbaugenossenschaft heute von zentraler Bedeutung ist. So können wir als BGO im angespannten Wohnungsmarkt der Stadt Zürich einen wesentlichen Beitrag leisten, indem wir guten und bezahlbaren Wohnraum fair und verantwortungsvoll bereitstellen. Genossenschaften übernehmen dabei eine wichtige Vorbildfunktion – dessen sollten wir uns bewusst sein. Und darauf können wir auch stolz sein!

**Im Namen des Vorstands
Sabine Herzog,
Präsidentin**

Ihnen ist wahrscheinlich das neue Erscheinungsbild unseres Geschäftsberichts aufgefallen: 2025 haben wir das visuelle Auftreten und die Kommunikationsmittel der BGO überarbeitet. Damit schaffen wir eine verbesserte, zeitgemässe und benutzerfreundliche Kommunikation für unsere Genossenschaft.

AUS DEM VORSTAND

Das Sanierungsprojekt Langmauer-/Scheuchzerstrasse und die Generalversammlung hielten den Vorstand 2025 auf Trab. Dabei galt es viele wegweisende Entscheide zu fällen.

Gesamtvorstand

Insgesamt traf sich der Vorstand im vergangenen Jahr zu zehn regulären Sitzungen. An einem weiteren abendfüllenden Workshop diskutierte er über die Partizipation in der BGO, und an einer eintägigen Retraite wurde ausserdem die aktuelle Strategie vertieft analysiert.

Personell gab es im Gremium 2025 einige Veränderungen: So wurde Anfang Jahr Manuel Rohrhofer von der Stadt als Delegierter ernannt. Als studierter Architekt und Bauherrenvertreter des städtischen Hochbauamtes bereichert er seither den Vorstand und die Kommission Bau & Unterhalt mit seinem Know-how. Ausserdem traten an der Generalversammlung Mathias Ninck (Präsident) und Jörg Halter (Kommission Vermietung & Soziales) zurück (siehe auch Seite 15). Die verbleibenden Vorstandsmitglieder wiederum wurden mit gutem Resultat wiedergewählt; und mit Sabine Herzog gewann die BGO ein langjähriges und erfahrenes Vorstandsmitglied als neue Präsidentin. Für 2026 haben ausserdem zwei weitere langjährige Vorstandsmitglieder ihren Rücktritt angekündigt: So werden sich Britta Bökenkamp (Kommission Bau & Unterhalt) und Christoph Steiner (Kommission Vermietung & Soziales) an der GV 2026 nicht wiederwählen lassen. Die beiden vakanten Vorstandsmandate wurden im Herbst 2025 zur Neubesetzung ausgeschrieben.

Zahlreiche Beschlüsse und Absprachen

Insgesamt war die Arbeitsbelastung im Jahr 2025 für den Vorstand als Gesamtgremium sehr hoch, so dass einige Projekte aufgrund der Aktualität hintenangestellt werden mussten. Viele Themen, die von den Kommissionen bearbeitet wurden, beanspruchten auch im Gesamtvorstand viel Zeit. Denn beim Vorstand fließen alle in den Kommissionen bearbeiteten Projekte zusammen. Allein das Sanierungsprojekt Langmauer-/Scheuchzerstrasse bedurfte, nach intensiver Vorarbeit der Kommission Bau & Unterhalt, vieler Beschlüsse – etwa in Sachen Finanzen, Organisation, Information und Kommunikation.

Auch Entscheide und Absprachen über die zahlreichen Traktanden und Anträge, die für die Generalversammlung 2025 eingereicht worden waren, nahmen viel Zeit in Anspruch. Nach der Generalversammlung wiederum galt es, die nötigen Weichen für die Zukunft der BGO zu stellen. Zum Beispiel galt es, die von der GV beschlossene Wiederaufnahme des Erneuerungsprojekts Untere Winterthurerstrasse aufzugleisen. Ausserdem diskutierte der Vorstand die Gesamterneuerungsstrategie der BGO unter den neuen Gesichtspunkten – nachdem das Sanierungsprojekt Langmauer-/Scheuchzerstrasse an der GV knapp abgelehnt worden war. Aufgrund der Redimensionierung des Projektes hatte der Vorstand viele Entscheide zu fällen (siehe auch Seite 12).

Das überarbeitete Vermietungsreglement besprach und verabschiedete er ebenfalls – wobei die Federführung bei der Kommission Vermietung & Soziales lag (siehe Seite 11). Weiter entschied der Vorstand, dass das Pilotprojekt Netto-Null-Fonds bis Ende 2025 verlängert werden soll. Und kam zu dem Schluss, dass ein langfristiger Projekt-Fonds geschaffen werden müsse – was jedoch eine Statutenanpassung mit sich zieht. Das Thema liegt nun zur Bearbeitung in der Kommission Vermietung & Soziales.



Wer übernimmt welche Aufgaben?

Gesamtvorstand

Ist zuständig für die strategische Leitung der Genossenschaft. Er stützt sich dabei auf die Arbeit der Kommissionen, welche die einzelnen Themen vorbereiten und in den Vorstand einbringen. Zudem macht er die Jahresplanung und ist für das Risikomanagement verantwortlich.

Kommissionen

Die Kommissionen setzen sich aus Vorstandsmitgliedern sowie einer Vertretung der Geschäftsstelle zusammen.

Der Geschäftsführende Ausschuss (GA) plant und organisiert die Arbeit des Vorstandes sowie der Geschäftsstelle. Er ist zuständig für Finanz- und Rechnungswesen, Personal und für die Durchführung der Generalversammlung. Zudem klärt er die strategischen Fragen zur Kommunikation.

Die Kommission Bau & Unterhalt (B&U) ist zuständig für Bau- und Sanierungs- und Unterhaltsplanung. Die Kommission überwacht zudem die Termine der Projekte in Umsetzung und die Einhaltung der Baubudgets.

Die Kommission Vermietung & Soziales (V&S) fördert das gemeinschaftliche Zusammenleben, regelt und überwacht das Anmeldeverfahren sowie die Vergabe der Mietobjekte.

Für die Umsetzung der Geschäfte ist die Geschäftsstelle zuständig. Sie setzt die strategischen Vorgaben des Vorstands operativ um und stellt den Betrieb der Genossenschaft sicher.

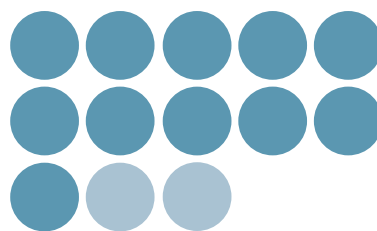
Wie lässt sich die Aufbauorganisation der Geschäftsstelle zukunftsfähig machen? Wie die Nachfolge regeln? Mit diesen und weiteren Themen beschäftigte sich der Geschäftsführende Ausschuss im vergangenen Jahr.

Geschäftsführender Ausschuss

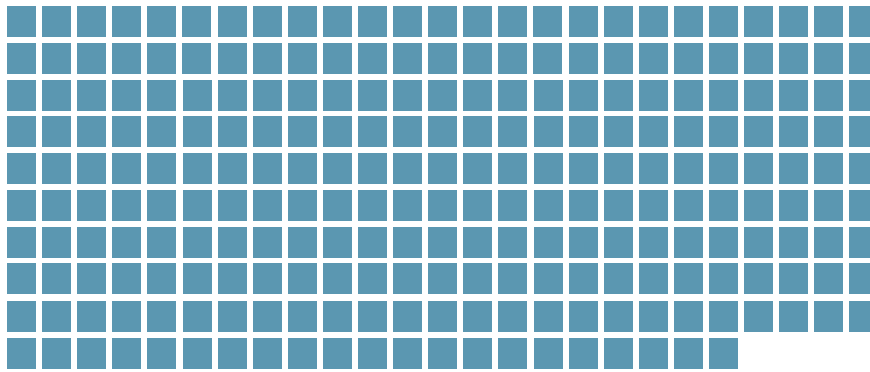
Beim Geschäftsführenden Ausschuss standen die Organisation und Weiterentwicklung der Geschäftsstelle 2025 ganz oben auf der Agenda. Die sich abzeichnende Pensionierung von Esther Weber im Frühsommer 2027 als langjährige Geschäftsführerin stellen Vorstand und Geschäftsstelle dabei vor grosse Herausforderungen. So trafen sich die Mitglieder des Ausschusses im Juni und August zu zwei Workshops. Sie schärften an diesen Tagen das Profil für die Suche nach einer Nachfolger:in und stellten wichtige Weichen. Zur Entlastung der Geschäftsführung konnten bereits die neu geschaffenen Funktionen «Projektleitung Bauherrschaft» sowie «Leitung Technischer Dienst» besetzt werden.

Neue IT für die Geschäftsstelle

Ausserdem sorgte der Geschäftsführende Ausschuss dafür, dass es nun einen zeitgemässen Dienstleister gibt für den Unterhalt der Informatikinfrastruktur und für den Support der Mitarbeitenden. Damit bleibt die Geschäftsstelle technologisch leistungsfähig. Auch das veraltete Office-Paket wurde abgelöst und Microsoft 365 inklusive MS Teams eingeführt. Was eine stärker vernetzte Zusammenarbeit ermöglicht zwischen Vorstand, Geschäftsstelle und externen Stellen. Dank Digitalisierung können die Gremien nun noch effizienter zusammenzuarbeiten.



13 Sitzungen
davon
2 Workshops



246

Abstimmende
Genossenschafterinnen
und Genossenschafter

Erstmals elektronische Abstimmung an der GV

Die Vorbereitungen für die Generalversammlungen waren für den Geschäftsführenden Ausschuss 2025 übermässig hoch. Das Gremium bereitete einerseits die Versammlung vor – zum ersten Mal zusammen mit einem Juristen, weil die Anträge sehr komplex waren; dieser nahm auch an der GV teil. Andererseits war der Ausschuss auch in konkrete Traktanden involviert. Er brachte beispielsweise eine übersichtliche Abstimmungsbroschüre auf den Weg, so dass Genossenschafter:innen die Chance erhielten, sich bereits vor der GV vertieft über die verschiedenen Traktanden zu informieren. Zudem sorgte das Gremium dafür, dass die Versammlung auch mit hoher Teilnahmezahl mit elektronischer Stimmabgabe effizient durchgeführt werden konnte.

Im Vorfeld der GV beschäftigte sich der Ausschuss ausserdem detailliert mit dem Gesamterneuerungsprojekt Langmauer-/Scheuchzerstrasse und schaute sich mögliche Finanzierungsvarianten der beantragten Photovoltaikanlagen und der Anbauten an. Und er diskutierte, wie sich die geplante Gesamtsanierung auf die Mietzinse auswirken soll.



Nachfolge für den Vorstand gesucht

Ebenfalls ein wichtiger Punkt auf der Agenda war für den Ausschuss die Nachfolgeregelung im Vorstand. Unter Berücksichtigung der Konsultativabstimmung an der GV, schrieb er die zu erwartenden Vakanzen bei den Kommissionen Vermietung & Soziales (nur intern) sowie Bau & Unterhalt (intern und extern) aus. Der Rücklauf war dabei sehr erfreulich. So führten die Mitglieder des Ausschusses insgesamt neun Kennenlerngespräche, bevor die in der engeren Auswahl stehenden Bewerbenden an einer Kommissionssitzung teilnahmen und später an einer Vorstandssitzung.

Zwei Mietzinsreduktionen

Gleich zweimal beantragte der Ausschuss im letzten Jahr beim Gesamtvorstand eine Mietzinsreduktion. Anlass dafür waren die Senkungen des Referenzzinssatzes, aufgrund derer die zulässige Kostenmiete jeweils neu berechnet wird. Der Vorstand hiess die Reduktionen beide Male gut, somit wurden die Mietzinse per August 2025, respektive Februar 2026, angepasst.

Überarbeitete Kommunikationsmittel

Auch die Aktualisierung der BGO-Kommunikationsmittel beschäftigte den Geschäftsführenden Ausschuss im letzten Jahr. In einer Umfrage hatte die BGO ihre Genossenschafter:innen gefragt, wie sie die unterschiedlichen Kanäle und Inhalte der BGO bewerten. 151 Teilnehmende meldeten eine grundsätzlich hohe Zufriedenheit zurück. Doch auch Verbesserungsvorschläge wurden genannt – wie etwa der Wunsch nach mehr Einblick, mit welchen Themen sich Vorstand und Kommissionen beschäftigen. Aufgrund dieses Ergebnisses wurde zum Beispiel entschieden, das Konzept des Geschäftsberichts zu überarbeiten.

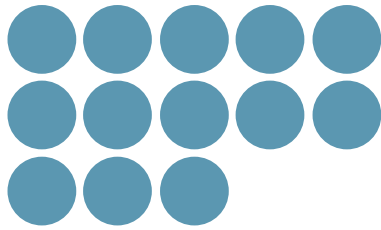
Für 2026 galt es auch, das Erscheinungsbild der BGO zu aktualisieren. Farben, Schriften und Vorlagen wurden vereinheitlicht, Abläufe vereinfacht, Inhalte sollen sich künftig klarer strukturieren lassen. Das spart Ressourcen und schafft Platz für das, was wirklich zählt: die Themen der Genossenschaft.

2025 stand für die Kommission Vermietung & Soziales ganz im Zeichen der Überarbeitung des Vermietungsreglements.

Auf der Tagesordnung der Vermietungskommission standen beispielsweise Neuvermietungen und Wohnungswechsel (aufgrund von Unterbelegung oder auf individuellen Wunsch), dabei ist die Aufgabe der Kommission darauf zu achten, dass die statutarischen Bestimmungen, das Vermietungsreglement sowie die genossenschaftlichen Grundsätze eingehalten werden. Aber auch bei Nachbarschaftskonflikten, Fällen von nicht statthafter Wohnungsnutzung oder Anträgen auf Untervermietung galt es, Entscheide zu fällen.

Ausserdem war die Kommission mit den folgenden Themen beschäftigt: Sie legte Unterstützungsangebote für Mieter:innen im Zusammenhang mit dem Sanierungsprojekt Langmauer-/Scheuchzerstrasse fest und wägte dabei Kosten und Nutzen sorgfältig ab. Dabei ging es insbesondere um Ersatzwohnungen während der Renovation, um Überlegungen zur Unterstützung der Genossenschafter:innen wie die Bereitstellung von Containern für Material aus den Kellerräumen und von Abfallmulden. Ausserdem setzte sie sich mit der befristeten Nutzung zurückgemieteter Wohnungen an der Unteren Winterthurerstrasse auseinander. Und sie beurteilte Anträge für alltagstaugliche Netto-Null-Projekte von Genossenschafter:innen im Rahmen des Pilotprojekts. Der Solidaritätsfonds wiederum wurde – wie bereits im Vorjahr – auch 2025 nicht beansprucht.

13 Sitzungen



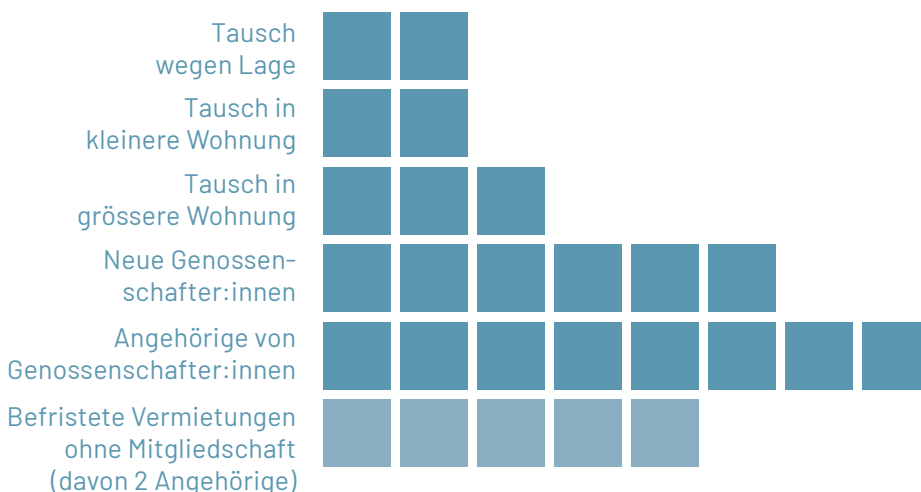
3 Aufgehobene Unterbelegungen



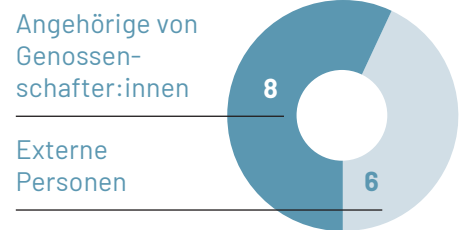
Ein klarer Wegweiser dank partizipativem Prozess

Die meiste Zeit steckten die Mitglieder der Kommission allerdings ins Überarbeiten des Vermietungsreglements. Dank den Ergebnissen aus dem Mitwirkungsprozess BGO wohin? – besonders durch den grossen Workshop im 2024 mit den Genossenschafter:innen – hatte sie dafür einen klaren Wegweiser. Weitere Grundlagen für die Anpassungen waren die strategischen Überlegungen des Vorstands sowie die Erfahrungen aus der bisherigen Vermietungspraxis der BGO. Die Überarbeitung des Reglements erfolgte ganz bewusst anhand konkreter Beispiele und insbesondere abgestimmt auf das bestehende Wohnungsangebot – was der Kommission erlaubte, die Auswirkungen der geplanten Änderungen realitätsnah und fundiert zu überprüfen und deren Folgen seriös abzuwägen. Im Frühjahr 2025 verabschiedete der Gesamtvorstand schliesslich das umfassend überarbeitete Vermietungsreglement, welches per 1. November 2025 in Kraft trat. Bereits im 2025 hat das überarbeitete Reglement schon für mehr interne Mobilität gesorgt – so konnten Familien, die beengt wohnten, in Familienwohnungen wechseln und Unterbelegungen aufgehoben werden. Es war damit zu rechnen, dass die Anpassungen nicht auf uneingeschränkten Zuspruch stossen würden. Doch die Rückmeldungen vieler Genossenschafter:innen – darunter auch von unmittelbar tangierten Personen – zeigt, dass das Vorgehen des Vorstandes verstanden und breit unterstützt wird.

26 Vermietungen 2025



14 An neue Genossenschafter:innen vermietete Wohnungen



Externe und interne Vermietungen

Im Vermietungsreglement ist festgehalten: Um eine ausgeglichene Durchmischung zu erreichen, vergibt die BGO – nach Berücksichtigung der Tauschgesuche von Genossenschafter:innen – maximal jede zweite (50%) neu zu vermietende Wohnung an Personen, die keinen Zugang zur BGO-Interessentenliste haben.

Insgesamt 21 Vermietungen mit Genossenschaftsverhältnis gab es in der BGO im Jahr 2025. Dabei handelt es sich um sieben Wohnungswechsel, was zu 14 neu zu vermietenden Wohnungen führte. Davon wurden acht Wohnungen neu an Angehörige und sechs an externe Personen vermietet, womit die neue Vorgabe des überarbeiteten Vermietungsreglements eingehalten wurde. Zusätzlich gab es fünf befristete Vermietungen, die vom Genossenschaftsverhältnis ausgeschlossen sind.

Die Kommission Bau & Unterhalt beschäftigte sich im vergangenen Jahr vor allem mit der Wiederaufnahme der Projektierung Untere Winterthurerstrasse und der Neuplanung der Langmauer-/Scheuchzerstrasse.

Nachdem das Parlament Ende 2024 beschlossen hatte, den Lärmschutz zu lockern, nahm die BGO die Planung für die Untere Winterthurerstrasse gemäss Generalversammlungentscheid wieder auf. Der Vorstand arbeitete an einem Vorgehenskonzept, welches auch die Mitwirkung der Genossenschafter:innen einschliesst. Dabei wird insbesondere ein Augenmerk darauf gelegt, die möglichen Varianten im Umgang mit der bestehenden Bausubstanz – wie etwa Erhalt oder Teilerhalt der Gebäude im Vergleich zu einem Ersatzneubau – nochmals sorgfältig zu prüfen.

Neuplanung Langmauer-/Scheuchzerstrasse

Die Generalversammlung 2025 hat den Baukredit knapp abgelehnt und dem Vorstand den Auftrag erteilt, eine reduzierte Projektumsetzung zu erarbeiten. Die B&U beauftragte daraufhin das Planungsteam, das Projekt hinsichtlich der Eingriffstiefe mit Blick auf technische Abhängigkeiten und Auswirkungen auf die Erneuerungsstrategie zu überprüfen. Bei Themen der Nachhaltigkeit wurde das Projekt wieder von Beginn weg vom Büro durable begleitet. An der GV 2026 soll dann der Entscheid mit einem Baukredit abgeholt werden.

Abschluss Röslihof Naturnah

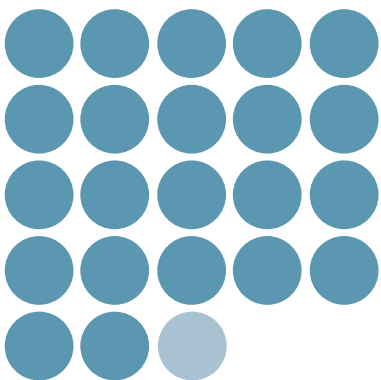
Das Projekt für die Umgestaltung des Aussenraums im Röslihof zu mehr Naturnähe wurde 2025 erfolgreich abgeschlossen. Auf Grundlage der Strategie 20xx und eines Partizipationsworkshops war die BGO im Jahr 2020 mit einem Konzept für Gestaltung und Unterhalt ihrer Freiräume gestartet. Damit hatte sie Leitlinien festgelegt für eine naturnahe Gestaltung, die gleichzeitig unterschiedliche Nutzungsansprüche berücksichtigen. Schritt für Schritt erfolgte in den letzten Jahren zunächst eine Testphase und dann die Umsetzung im Röslihof in mehreren Etappen. Im Herbst fand die Phase der Umgestaltung nun ihren Abschluss – was vergangenen September mit einem Einweihungsfest gefeiert wurde (siehe auch Seite 17). Nun gilt es den Gärten Zeit zu geben und sie mit der Pflege durch das Gartenteam weiterzuentwickeln und so ihren Wert für die Natur und als Oase für die Bewohner:innen weiter wachsen zu lassen.

E-Parkplätze

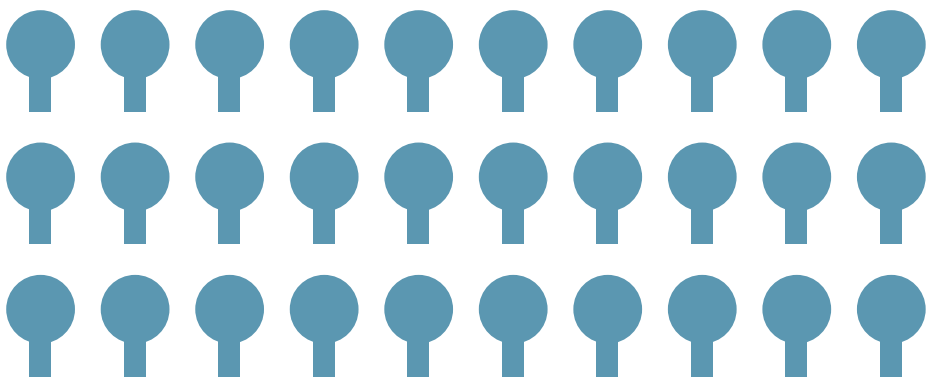
Im Sommer 2024 hatte die BGO ausserdem den Bedarf an E-Parkplätzen in den Siedlungen abgefragt. Auf Basis dieser Ergebnisse wurden vergangenes Jahr in der Tiefgarage des Scheuchzerhofs elf Elektroparkplätze installiert.



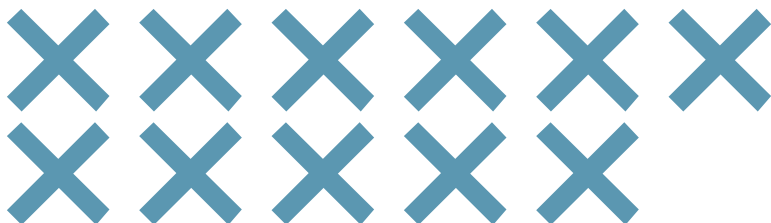
22 Sitzungen und ein Infoabend



30 Sträucher (Gehölz) und rund 1200 Stauden im Röslihof (Umgestaltung Naturnah)



11 Neue E-Parkplätze





Bau- und Sanierungs- vorhaben 2026

Langmauer/Scheuchzerstrasse

Studie Reduzierung Bauprojekt,
Projektierung

Untere Winterthurerstrasse

Erarbeitung Vorgehenskonzept,
Machbarkeitsstudie

Langmauerstrasse 90

Erweiterung Geschäftsstelle
(Sitzungszimmer)

Milchbuckstrasse 81 EG links

Wohnraumsanierung

Abschied von Vorstandsmitgliedern

2025 traten Mathias Ninck (Präsident) und Jörg Halter (Vermietung & Soziales) aus dem Vorstand zurück. Beide hatten sich über viele Jahre mit grossem Engagement für die BGO eingesetzt.

13 Jahre lang war Mathias Ninck im Vorstand, die letzten sechs davon als Präsident. An der Generalversammlung 2025 stellte er sich aus beruflichen Gründen nicht mehr zur Wiederwahl. Mathias hatte seine berufliche Expertise zunächst als Journalist, Kommunikationsprofi und Buchautor in der Kommission Kommunikation eingebracht und prägte massgeblich die kommunikative Erscheinung der BGO.

2015 folgte die Wahl zum Vizepräsidenten, vier Jahre später übernahm er das Präsidium. Unter seiner Leitung wurde unter anderem die Stelle «Kultur und Soziales» geschaffen, die BGO-App «BeUnity» eingeführt und die Geschäftsstelle professionalisiert. Auch das 100-Jahr-Jubiläum prägte Mathias wesentlich mit. «Sein Stil war geprägt von Offenheit, Klarheit, Humor und Zielorientierung», erinnert sich Vorstands-Kollege Patrick Vogel. «Diskussionen brachte Mathias auf den Punkt, Sitzungen auch mal zum Überziehen – stets im Sinne der besten Lösung für die BGO. Mit seinem Engagement, seiner kommunikativen Stärke und seinem Weitblick hat er die Genossenschaft entscheidend mitgestaltet.»

Auch Jörg Halter verabschiedete sich an der Generalversammlung nach acht Jahren aus dem Vorstand. Seit 2017 war er Teil des Gremiums und wirkte von Anfang an in der Kommission Vermietung & Soziales mit. «Mit seinem feinen Gespür für Menschen, seinem ausgeprägten sozialen Bewusstsein und seinem juristischen Wissen war er dort eine tragende Kraft», erzählt Vorstands-Mitglied Christoph Steiner. Auch als aktives Mitglied der Gruppe Feste und Anlässe brachte sich Jörg ein. So hat er das legendäre Bouleturnier geprägt, das über viele Jahre hinweg Nachbarschaft und Gemeinschaft förderte. «Jörg denkt Genossenschaft nicht nur im Kleinen, sondern auch im gesellschaftlichen Kontext», so Christoph Steiner. «Mit seiner Stimme setzte er sich für die Anliegen Einzelner ebenso ein wie für grössere, strukturelle Fragen.»

BGO-MOMENTE

Röslihof-Neujahrs-Apéro

Bereits zum sechsten Mal wurde beim Röslihof-Neujahrs-Apéro angestossen und zum vierten Mal trafen sich die Bewohner:innen im Sommer zum Röslihof-Brunch.



Eine neue Rubrik für das BGO Aktuell

Seit März 2025 ist die Netto Null-Rubrik fester Bestandteil des BGO Aktuell. Unter der Leitung von Samuel Häberli greifen Genossenschaftler:innen dort Themen rund um Nachhaltigkeit auf. Die Rubrik entstand im Rahmen eines Fördertopfs von 10'000 Franken für konkrete Alltagsprojekte.

Ladestationen

Im Frühjahr wurden 11 Tiefgaragen-Parkplätze mit Ladestationen ausgerüstet.

Sommerfest

Im Juli wurde im Scheuchzerhof ein stimmungsvolles Fest mit heutigen und ehemaligen Bewohnenden gefeiert.

Velo-Putz- und Flicktag in der BGO



Ende Mai 2025 machten Genossenschaftler:innen ihre Velos unter fachkundiger Anleitung wieder fit für die Saison. Beim Velo-Putz- und Flicktag von «Züri rollt» wurde geputzt, geschraubt und gelernt. Beim anschliessenden Kaffee und Kuchen wechselten sogar einige Velos den Besitzer.

Dankes-Apéro

Die BGO bedankt sich mit einem Dankes-Apéro bei engagierten Genossenschaftler:innen für ihren Einsatz für das Zusammenleben in der BGO.

AG «BGO Wohin»

Die Arbeitsgruppe «BGO Wohin» entstand Anfang 2025 aus dem Partizipationsprozess zum Zusammenleben und den Vermietungsrichtlinien. 10–15 Genossenschafter:innen aus allen Siedlungen sowie Vertreter:innen von Vorstand und Geschäftsstelle trafen sich monatlich zum Austausch. Die breit zusammengesetzte Gruppe diskutierte aktuelle Themen innerhalb der BGO und identifizierte Zukunftsthemen wie Partizipation, Netto-Null, Mobilität, Wohnen im Alter sowie Diversität und Solidarität, welche in der BGO stärker verankert werden sollten. Ausserdem wurde die Idee eines Stammtisch-Formats für mehr internen Austausch entwickelt. Die Gruppe wird ihre Arbeit im 2026 weiter vertiefen.



Solarenergietag

Am Solarenergietag konnten Kinder spannende Energie-Experimente durchführen. (Netto Null Projekt aus Initiative von Genossenschafter:innen der BGO in Zusammenarbeit mit Kultur und Soziales und der Klimagruppe Oberstrass).



Velafrica

Im Herbst haben unsere Bewohner:innen insgesamt 37 Velos für Velafrica gespendet.

Weihnachts-Apéro

Im Dezember feierte die ganze BGO gemeinsam den alljährlichen Weihnachtsapéro im vom Garten-Team festlich dekorierten Garten.

Einweihung des neu gestalteten Röslihofs



Im September 2025 war es so weit: Bei einem vegetarischen Apéro mit Pizza-Znacht für die Kinder feierten Bewohnende, Vorstand und alle in die Planung Involvierten den naturnah umgestalteten Röslihof. Neben vielen naturnah gestalteten Flächen mit einheimischen Pflanzen, die zu mehr Biodiversität beitragen, gibt es auch neue attraktive Aufenthaltsorte für die Bewohnenden: Eine runde Sitzbank unter der Linde zum Beispiel, eine Velopump-Station, ein Schachfeld samt Spielfiguren oder einen Pizaofen.

DIE GENOSSENSCHAFT UND IHRE BEWOHNENDEN

Wir begrüßen neu in der BGO

Aaron Pushpakaran

Anna Stähle

Anna Lisa Kreissel und
Nicolaj Förderer

Benjamin Weppler

Daniela Merola

Helena Kreissel

Maria Ainhoa Meili

Markus Kenel und Irène Rosset

Nadine Landolt und Jonas Bohn

Oliver Köppel und Anina Hafen

Raphael Weiss

Reto Lohrer und Chantal Wegmann

Tim Fässler und Daria Larcher

Valentin Meier

Wir gratulieren zur Geburt von

Amélie Luana (13.01.2025)
der Familie Burkhardt-Gubelmann

Mira Carlotta (21.11.2025)
der Familie Bapst

Philippa Victoria (02.03.2025)
der Familie Burri-Loepfe

Wir sprechen den Hinterbliebenen unser herzlichstes Beileid aus zum Tod von

Maria Grüninger

Karl Schurter

Peter Zobrist







JAHRESRECHNUNG

Bilanz

per 31.12.2025

Aktiven in CHF	2025	2024
Flüssige Mittel		
Kassa	5 204.15	4 593.05
Bank	6 740 358.06	4 189 540.05
	6 745 562.21	4 194 133.10
Übrige kurzfristige Forderungen		
Mieter:innen (Mietzins etc.)	6 192.20	1 742.90
Dritte	2 739.53	11 348.29
	8 931.73	13 091.19
Aktive Rechnungsabgrenzung	331 889.65	357 795.05
Total Umlaufvermögen	7 086 383.59	4 565 019.34
Finanzanlagen		
Anteile «Mehr als Wohnen»	10 000.00	10 000.00
Anteile «MSC-Wohnprojekt»	5 000.00	5 000.00
Anteile Emissionszentrale (EGW)	5 000.00	5 000.00
Anteile Raiffeisenbank	500.00	500.00
	20 500.00	20 500.00
Sachanlagen		
Gebäude	61 086 619.95	61 068 480.60
Garagen/Heizungen	2 359 503.68	2 325 938.78
Grundstücke	1 106 141.15	1 106 141.15
Wertberichtigung	- 21 714 435.85	- 21 026 554.55
a.o. Wertberichtigung Untere Winterthurerstrasse	- 6 094 341.50	- 6 094 341.50
Baukonto Ersatzneubau	-	1 100 000.00
Baukonto Gesamtsanierung La/Sch	1 573 332.90	1 461 787.36
Total Immobilien	38 316 820.33	39 941 451.84
Büromobiliar/EDV	25 332.14	17 605.10
Geräte/Fahrzeuge Unterhalt	4 187.05	5 649.85
Gemeinschaftsraum	949.30	1 265.75
Total Mobiliar/Geräte/Fahrzeuge	30 468.49	24 520.70
Total Sachanlagen	38 347 288.82	
Total Anlagevermögen	38 367 788.82	39 986 472.54
Total Aktiven	45 454 172.41	44 551 491.88

Passiven in CHF	2025	2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	375 388.63	486 270.23
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	55 209.00	64 408.55
Passive Rechnungsabgrenzung	746 553.90	780 045.80
Total Kurzfristiges Fremdkapital	1 177 151.53	1 330 724.58
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehenskasse	14 743 741.97	14 932 879.87
Hypotheken	10 000 000.00	10 000 000.00
	24 743 741.97	24 932 879.87
Rückstellungen/Fonds		
Erneuerungsfonds	13 377 673.36	12 212 591.56
Genossenschaftsfonds	750 000.00	750 000.00
Solidaritätsfonds	184 050.20	181 950.20
	14 311 723.56	13 144 541.76
Total Langfristiges Fremdkapital	39 055 465.53	38 077 421.63
Total Fremdkapital	40 232 617.06	39 408 146.21
Genossenschaftskapital		
Genossenschafter:innen	1 716 000.00	1 685 000.00
Partner:innen	189 000.00	153 000.00
Externe Genossenschafter:innen	285 000.00	276 000.00
	2 190 000.00	2 114 000.00
Reserven		
Gesetzliche Gewinnreserven	616 000.00	611 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	1 838 320.63	1 838 320.63
	2 454 320.63	2 449 320.63
Bilanzgewinn		
Vortrag Vorjahr	537 975.34	521 978.29
Jahresgewinn	39 259.38	58 046.75
	577 234.72	580 025.04
Total Eigenkapital	5 221 555.35	5 143 345.67
Total Passiven	45 454 172.41	44 551 491.88

Erfolgsrechnung

per 31.12.2025

Erfolgsrechnung in CHF	2025	2024
Mietzinseinnahmen	5 668 383.57	5 560 164.40
./. Leerstände / Mietzinsverluste	- 18 145.00	- 14 097.00
Übrige betriebliche Erträge	25 233.56	24 665.20
Nettoerlös	5 675 472.13	5 570 732.60
Reparaturen und Unterhalt		
Personalaufwand Technischer Dienst	- 357 381.14	- 394 965.55
Unterhalt, Reparaturen	- 661 975.74	- 636 972.72
	- 1 019 356.88	- 1 031 938.27
Machbarkeitsstudien Sanierungen	- 107 264.20	
Versicherungen / Abgaben / Gebühren		
Versicherungen	- 64 398.50	- 64 051.95
Wasser / Abwasser	- 77 406.25	- 83 614.75
Meteorwasser	- 4 178.15	- 4 178.15
Kehrichtabfuhr	- 18 955.60	- 19 372.30
Strom	- 73 196.47	- 76 172.10
Kabelfernsehen (Sunrise)	-	166.85
	- 238 134.97	- 247 222.40
Einlage Erneuerungsfonds	- 1 185 349.75	- 1 185 523.30
Liegenschaftenaufwand	- 2 550 105.80	- 2 464 683.97
Bruttoergebnis	3 125 366.33	3 106 048.63
Verwaltungskosten		
Personalaufwand Geschäftsstelle	- 532 653.78	- 508 334.53
Entschädigung Vorstand und Kommissionen	- 90 855.48	- 91 516.72
Revisionsstelle	- 9 372.25	- 9 372.25
Büroaufwand	- 86 409.04	- 81 848.15
Beratungen	- 43 534.86	- 35 733.45
Genossenschaftliche Anlässe	- 47 002.89	- 32 763.09
Sonstiger Aufwand	- 92 587.61	- 53 217.94
	- 902 415.91	- 812 786.13
Abschreibungen		
Abschreibung Liegenschaften	- 687 881.30	- 700 427.35
a.o. Abschreibung Ersatzneubau	- 1 100 000.00	- 1 196 673.70
a.o. Abschreibungen Planungskosten Gesamterneuerung	- 60 000.00	-
Abschreibung Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge	- 15 446.25	- 13 560.55
	- 1 863 327.55	- 1 910 661.60
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	359 622.87	382 600.90

Bilanzgewinn

in CHF	2025	2024
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	- 162 500.00	- 162 500.00
Zinsaufwand Darlehenskasse	- 147 777.00	- 155 030.95
	- 310 277.00	- 317 530.95
Finanzertrag	7 835.36	20 580.30
Betriebsergebnis vor Steuern	57 181.23	85 650.25
Steuern	-17 921.85	-27 603.50
Jahresgewinn	39 259.38	58 046.75

Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns 2025

in CHF

Gewinnvortrag Vorjahr	537 975.34
Jahresgewinn 2025	39 259.38
Bilanzgewinn zur Verfügung der GV	577 234.72
Zuweisung Gesetzliche Gewinnreserven	- 5 000.00
Zuweisung Freiwillige Gewinnreserven	-
Zuweisung Genossenschaftsfonds	-
Dividende 1.5%	- 32 046.80
Vortrag auf neue Rechnung	540 187.92

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts, Art. 957ff, erstellt.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Bilanz in CHF	2025	2024
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Heiz- und Nebenkosten	255 831.00	278 551.85
Steuern	62 900.00	29 900.00
Diverse	13 158.65	49 343.20
Saldo per 31. Dezember	331 889.65	357 795.05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Lieferanten / Handwerker	227 574.18	343 888.38
Diverse Kreditoren (Abgaben)	147 814.45	142 381.85
Saldo per 31. Dezember	375 388.63	486 270.23
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
AHV-Ausgleichskasse	3 949.65	10 729.65
Steuerverwaltung	51 259.35	53 678.90
Saldo per 31. Dezember	55 209.00	64 408.55
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Mietzinsen	407 544.50	393 839.20
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	334 279.40	335 706.50
Steuern	3 500.00	5 500.00
Diverse	1 230.00	45 000.00
Saldo per 31. Dezember	746 553.90	780 045.70

in CHF

	2025	2024
Erneuerungsfonds		
Saldo per 1. Januar	12 212 591.56	11 069 163.16
Einlage gemäss städtischem Rechnungsreglement (1% der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr)	1 185 349.75	1 185 523.30
	13 397 941.31	12 254 686.46
Verwendung für Sanierungen 2025		
Naturnahe Gartengestaltung im Röslihof	- 18 139.35	-
Heizventilersatz Röslihof	- 2 128.60	-
	- 20 267.95	- 42 094.90
Saldo per 31. Dezember	13 377 673.36	12 212 591.56
Genossenschaftsfonds		
Saldo per 1. Januar	750 000.00	750 000.00
Zuweisung aus Gewinn	-	-
Entnahme	-	-
Saldo per 31. Dezember	750 000.00	750 000.00
Solidaritätsfonds		
Saldo per 1. Januar	181 950.20	180 350.20
Einnahmen von Vertragsgebühren	2 100.00	1 600.00
Unterstützungsbeiträge	-	-
Saldo per 31. Dezember	184 050.20	181 950.20

Genosschaftskapital

Rückzahlungsmodalitäten (Auszug Art. 19, Absatz 2 und 3 der Statuten):

Die Rückzahlung erfolgt unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen zum Bilanzwert des Austrittsjahres, höchstens aber zum Nennwert. Falls es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, kann der Vorstand die Rückzahlung auf maximal drei Jahre nach dem Ausscheiden hinausschieben.

in CHF

	2025	2024
Genosschaftskapital		
Stand per 1. Januar	2 114 000.00	2 143 000.00
Rückzahlungen	- 48 000.00	- 74 000.00
	2 066 000.00	2 069 000.00
Neuzeichnungen	124 000.00	45 000.00
Stand per 31. Dezember	2 190 000.00	2 114 000.00

Erfolgsrechnung

in CHF

	2025	2024
Reparaturen / Unterhalt		
Sanierungen (werterhaltende Anlageinvestitionen)	20 267.95	42 094.90
Unterhalt / Reparaturen (Fremdleistungen)	661 975.74	636 972.72
Personalaufwand Technischer Dienst	357 381.14	394 965.55
Aufwendungen Reparaturen / Unterhalt	1 039 624.83	1 074 033.17
Finanzierung durch Erneuerungsfonds	- 20 267.95	- 42 094.90
Saldo per 31. Dezember	1 019 356.88	1 031 938.27
Entschädigung Vorstand und Kommissionen		
Entschädigungen Vorstand gemäss Reglement	80 166.60	80 750.05
Sozialleistungen	10 688.88	10 766.67
Total	90 855.48	91 516.72
Entschädigung Personal		
Personal Geschäftsstelle	532 653.78	508 334.53
Personal Technischer Dienst	357 381.14	394 965.55
Personalkosten Total (7-8 Stellen VÄ¹⁾)	90 034.92	903 300.08
davon Sozialleistungen	153 597.42	153 338.98

¹⁾ Vollzeitäquivalent

Anlagevermögen und Hypotheken

Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2025 gemäss Bilanz in CHF

Siedlungen	Anzahl Wohnungen	Bezugs-jahr	Anlage-vermögen	Versicherungs-wert	Hypothek	Gläubiger
Obere Winterthurerstrasse	106	1929/1930	12 972 479.55	33 541 151.00		
Untere Winterthurerstrasse	74	1924/1926	11 406 080.50	25 406 783.00		
Langmauer- / Scheuchzerstrasse	89	1926/1927	14 831 098.15	35 140 792.00		
Röslihof	82	1928	11 133 228.85	27 628 211.00		
Scheuchzerhof	43	1931	10 743 732.90	19 906 089.00	10 000 000.00	EGW
Gebäudewert			61 086 619.95	141 623 026.00		
Garagen und Heizungen		Bezugs-jahr	Anlage-vermögen	Versicherungs-wert	Hypothek	Gläubiger
Garage Winterthurerstrasse 112-118e		1964	17 418.85	¹⁾ –		
Garagen Langmauerstrasse 20-26		1949	38 680.00	226 390.00		
Garage Scheuchzerstrasse 186-198		1978	353 676.80	1 596 341.00		
Heizzentrale Winterthurer-/ Langmauerstrasse			²⁾ 1 071 331.73	¹⁾ –		
Heizzentrale Röslihof			137 991.75	496 000.00		
Heizzentrale Scheuchzerhof			740 404.55	¹⁾ –		
Gebäudewert Garagen / Heizungen			2 359 503.68	2 318 731.00		
Grundstücke		Bezugs-jahr	Anlage-vermögen	Versicherungs-wert	Hypothek	Gläubiger
Obere Winterthurerstrasse			377 793.30			
Untere Winterthurerstrasse			130 749.10			
Langmauer- / Scheuchzerstrasse			134 652.50	¹⁾ –		
Röslihof			240 002.95			
Scheuchzerhof			222 943.30	¹⁾ –		
Grundstückswert			1 106 141.15			
Total Gebäude und Grundstücke	394		64 552 264.78	143 941 757.00	10 000 000.00	

¹⁾ Der Betrag ist in der entsprechenden Siedlung enthalten. ²⁾ Investitionen vor 1997 sind in der Siedlung enthalten.

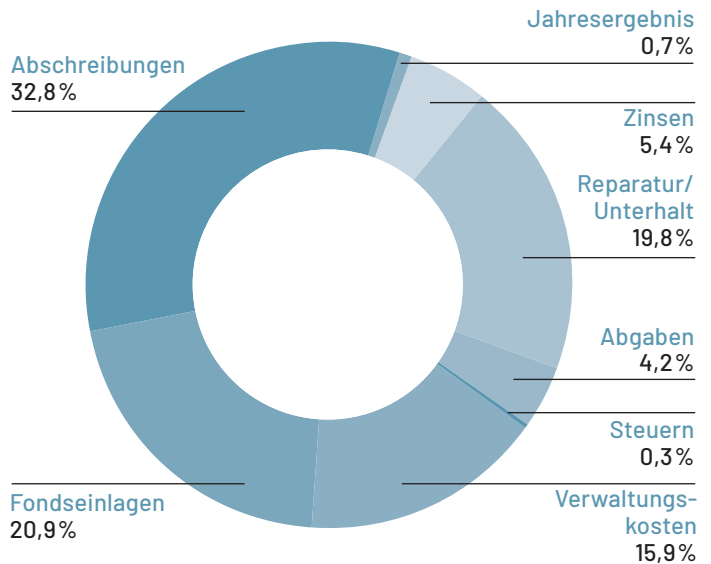
Allgemeine Entwicklung

Nachdem die Mietzinseinnahmen im Jahr 2024 infolge des deutlich gestiegenen Referenzzinssatzes sowie der Erhöhungen des GVZ-Indexes markant angestiegen waren, konnten die Mieten im August 2025 wieder leicht reduziert werden. Grundlage dafür war die rückläufige Entwicklung des Referenzzinssatzes, der per 2. März 2025 auf 1,5% und per 1. Oktober 2025 erneut auf 1,25% gesenkt wurde.

Im Jahr 2025 verzeichneten die Mietzinseinnahmen gegenüber dem ausserordentlich starken Anstieg im Vorjahr nur noch eine moderate Zunahme. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die im Jahr 2024 vorgenommene Mietzinsanpassung auch im Berichtsjahr weiterhin ertragswirksam war, während 2025 erst die erste Senkung des Referenzzinssatzes auf 1,5% mietzinswirksam wurde.

Die baulichen Investitionen konzentrierten sich hauptsächlich auf die Ausarbeitung des Projekts «Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse», welches an der GV 2025 zur Abstimmung vorgelegt wurde. Darüber hinaus wurden kleinere Projekte realisiert, darunter die Weiterführung und der Abschluss der naturnahen Gartengestaltung im Röslihof sowie die Erschliessung der Einstellgarage Scheuchzerhof mit Infrastruktur für Elektromobilität.

Wohin unsere Mieten fließen



Erfolgsrechnung

Geschäftsgang

Die im Jahr 2024 vorgenommene Mietzinsanpassung wirkte sich auch im Berichtsjahr ertragssteigernd aus. Die Erhöhung betrug im Jahr 2025 rund CHF 100'000, trotz der per 1. August 2025 erfolgten Mietzinsreduktion. Im kommenden Jahr ist aufgrund der weiteren Zinssatzsenkung mit rückläufigen Mietzinseinnahmen zu rechnen.

Die Bauinvestitionen beliefen sich auf rund CHF 220'000 und lagen damit weiterhin auf einem tiefen Niveau. Sie konnten vollständig aus dem Cashflow finanziert werden.

Für die Machbarkeitsstudie zur Reduktion des Projekts «Langmauer-/Scheuchzerstrasse» wurden rund CHF 100'000 aufgewendet. Die Wiederaufnahme der Planung Untere Winterthurerstrasse führte im Jahr 2025 noch zu keinen wesentlichen Kostenfolgen. Für den Liegenschaftenerhalt und für Reparaturen wurden zusätzlich rund CHF 1.02 Mio. aufgewendet.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand (Hypothekarzinsen und Verzinsung der Darlehenskasse) lag im Jahr 2025 nochmals leicht unter dem Vorjahr. Aufgrund der festen Laufzeiten können die Hypotheken bis 2029 nicht weiter amortisiert werden. Mit 5,5% der Mietzinseinnahmen ist der Finanzaufwand

weiterhin ausserordentlich tief. Der Branchendurchschnitt gemäss Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG, 2024) liegt bei rund 17.2%. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz für Hypotheken betrug per Jahresende 1,625%.

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand lag mit 16% der Mietzinseinnahmen über dem Branchendurchschnitt von 12.8%. Zusätzliche Aufwendungen entstanden insbesondere durch die Umstellung und Weiterentwicklung der IT-Infrastruktur, die Erarbeitung eines neuen Corporate Designs (CI) sowie eines internen Website-Bereichs, die juristische Begleitung der Generalversammlung und die Durchführung von Mitwirkungsverfahren.

Abschreibungen

Für das Ersatzneubauprojekt Untere Winterthurerstrasse wurden im Berichtsjahr weitere CHF 1.1 Mio. an Planungskosten abgeschrieben. Damit sind die gesamten Projektierungskosten innerhalb von fünf Jahren vollständig abgeschrieben. Da mit der Erarbeitung eines Vorgehenskonzepts eine Neuausrichtung eingeleitet werden kann, ist dies angezeigt.

Nach der Ablehnung des Baukredits für die Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse wurden zudem Planungskosten in der Höhe von CHF 60'000 abgeschrieben.

Die ordentlichen Abschreibungen auf den Liegenschaften beliefen sich auf CHF 687'881 und lagen leicht unter dem Vorjahreswert.

Bilanz

Liegenschaften und Investitionen

Das Anlagevermögen erhöhte sich lediglich um rund CHF 49'000 und beträgt per Ende Jahr CHF 64'552'265 (ohne Amortisation). Der Gebäudeversicherungswert blieb im Jahr 2025 unverändert bei rund CHF 143.9 Mio. Der GVZ-Wert ist auch Teil der Formel zur Berechnung der Kostenmiete, welche in den Zürcher Genossenschaften angewendet wird.

Für die Planung der Gesamtsanierung Langmauer-/Scheuchzerstrasse bis zur GV hin wurden im aktuellen Jahr Investitionen von rund CHF 112'000 getätigt. Das Baukonto des Ersatzneubauprojekts Untere Winterthurerstrasse wurde mit der letzten Abschreibung von CHF 1.1 Mio. aufgelöst.

Fremdkapital

Die Darlehenskasse verzeichnete erneut einen Rückgang um CHF 190'000, sodass die Einlagen per Ende 2025 bei rund CHF 14.74 Mio. lagen. Da die Hypotheken aufgrund ihrer Laufzeit bis 2029 derzeit nicht weiter amortisiert werden können, steigen die hohen liquiden Mittel vorübergehend weiter an, bis diese Mittel für das geplante

Sanierungsprojekt eingesetzt werden können.

Der Verschuldungsgrad (Hypotheken plus Darlehenskasse in Prozent des Gebäudeversicherungswerts) beträgt 15.1%. Der Vergleichswert von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2024) liegt bei 59%. Diese Zahlen widerspiegeln, dass die BGO – im Gegensatz zu vielen anderen Genossenschaften – bisher kaum Erneuerungen im Liegenschaftsbestand umgesetzt hat. In der BGO beträgt der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz für Hypotheken Ende Jahr 1.625%.

Rückstellungen/Fonds

Die Einlage in den Erneuerungsfonds betrug CHF 1185'350. Mit einer Entnahme von lediglich 20'268 Franken wurde der Fonds nur geringfügig beansprucht.

Der Solidaritätsfonds verzeichnete Einnahmen im Betrag von CHF 2'100 aus Vertragsgebühren. Der Fonds wurde in diesem Jahr nicht beansprucht.

Anteilscheinkapital

Das Anteilscheinkapital erhöhte sich um CHF 76'000 und betrug Ende Jahr CHF 2'190'000. In der Siedlung Untere Winterthurerstrasse bestehen nur einzelne Genossenschaftsverhältnisse, der Grossteil der Wohnungen ist ohne Mitgliedschaft befristet an das JUWO sowie die Stiftung Domicil vermietet.

Gewinn und Dividende

Der Jahresgewinn beträgt CHF 392'59.38. Unter Berücksichtigung des für die BGO verbindlichen Rechnungslegungsreglements der Stadt Zürich¹⁾ beantragt der Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 1.5 Prozent.

¹⁾ Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement), Stadtratsbeschluss vom 19. November 2003, SG 841.170.



044 444 35 55
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Oberstrass Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Oberstrass Zürich für das am 31.12.2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. 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 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, 2. März 2026

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte





LIEGENSCHAFTEN- VERZEICHNIS 2025

Siedlungen

Wohnungen

Räume

	1 bis 1.5 Zimmer	2 bis 2.5 Zimmer	3 bis 3.5 Zimmer	4 bis 4.5 Zimmer	5 bis 5.5 Zimmer	6 bis 6.5 Zimmer	Zumietbare Räume	Bastel- und Lagerräume	Geschäftslokale	Autoeinstellplätze	Autoabstellplätze	Motorräder
Obere Winterthurerstrasse												
Winterthurerstrasse 98–138	6	11	58	3				5		21	3	4
Milchbuckstrasse 81–84	1	4	14	9				5				
Garage Winterthurerstrasse										19		
Untere Winterthurerstrasse												
Winterthurerstrasse 89–123	1	8	48	10				3	5		3	
Langmauerstrasse 90	1	4	1	1								
Langmauer-/Scheuchzerstrasse												
Langmauerstrasse 58–88		6	26	8	13	1		14	1			
Scheuchzerstrasse 126–140		5	8	15	7		2	10				
Röslihof												
Röslistrasse 21–29		1	13	3	7			1	1	3		
Werikonweg 5, 7		2	8		3					3		
Langmauerstrasse 20–30		2	21	4	2			4	2	7	4	
Riedtlistrasse 35, 37		1	15					1				
Scheuchzerhof												
Scheuchzerstrasse 186–198		2	18	17	5	1	4	11	1		4	
Tiefgarage Scheuchzerstrasse										40*		4
Total 394 Wohnungen	9	46	230	70	37	2	6	54	10	93	14	8

*davon 11 Plätze mit E-Ladestation



83

SO IST DIE BGO ORGANISIERT



VORSTAND (Stand 31.12.25)

MATHIAS NINCK

Präsident und Geschäftsführender Ausschuss bis 13.5.2025

SABINE HERZOG

Vizepräsidentin, Bau & Unterhalt bis 13.5.2025, Präsidentin und Geschäftsführender Ausschuss ab 14.5.2025

PATRICK VOGEL

Geschäftsführender Ausschuss bis 13.5.2025, Vizepräsident und Geschäftsführender Ausschuss ab 14.5.2025

BARBARA MEYER

Geschäftsführender Ausschuss

BEA ROTH

Bau & Unterhalt bis 31.12.2025

BRITTA BÖKENKAMP

Bau & Unterhalt

MANUEL ROHRHOFER

Bau & Unterhalt ab 14.5.2025

CHRISTOPH STEINER

Vermietung & Soziales

JÖRG HALTER

Vermietung & Soziales bis 13.5.2025

SABINA BERLI

Vermietung & Soziales

GESCHÄFTSSTELLE (Stand 31.12.25)

ESTHER WEBER

Geschäftsführung, Geschäftsführender Ausschuss, Bau & Unterhalt und Vermietung & Soziales

MAJA HAUSER

Liegenschaftsbewirtschaftung, Buchhaltung

SARAH ARNOLD

Liegenschaftsbewirtschaftung

NORA HOWALD

Kultur & Soziales, Kommunikation

MIRIAM DUDLI

Kommunikation

SARAH GATTO

Projektleitung Bauherrschaft ab 1.2.2025

MONIKA RIEDERER

Verwaltung Gemeinschaftsraum, Support

MUHAMET ALILI

Leitung technischer Dienst, Hauswartung ab 1.11.2025

OLIVER SPECK

Technische Hauswartung bis 31.1.2025

SEVERIN SEKINGER

Technische Hauswartung bis 31.8.2025

FLAVIO COTICHINI

Gartenteam

ALADIN LIENHARD GRAF

Gartenteam

CLAUDIA STRASSMANN

Gartenteam

HAMED ISMAIL

Lernender EFZ Betriebsunterhalt

Merikon - Weg



Impressum

Herausgeberin

Baugenossenschaft Oberstrass
Winterthurerstrasse 123
8006 Zürich

Ausgabe

102. Geschäftsbericht

Auflage

350

Texte

Kristina Reiss, freischaffende Journalistin

Barbara Meyer Seite 6-7

BD0 AG Seite 32

Esther Weber Seite 22-31

Manuel Rohrhofer Seite 12-14

Patrick Vogel Seite 8-9

Sabina Berli Seite 10-11

Sabine Herzog Seite 4-5, 15

Layout & Illustration

Gestalterei
Elisabethenstrasse 8
8004 Zürich

Fotos

Andrin Winteler: Seite 3, 14, 17, 33

Mina Monsef: Seite 1, 3, 7, 19, 34, 38

Reto Schlatter: Seite 3, 4, 13, 16, 20, 36

Urs Jaudas: Seite 3, 17

Korrektorat

Isabelle Nicolier, freischaffende
diplomierte Übersetzerin DOZ/FH

Druck

Mattenbach AG, Winterthur

Entwicklung

Baugenossenschaft Oberstrass
Geschäftsführender Ausschuss
Nora Howald, Miriam Dudli

