



GESCHÄFTSBERICHT

2025

Siedlung
Heugatter 2

**kaufmännischer
verband**

*Baugenossenschaft
des Kaufmännischen Verbandes Zürich*



VORSTAND / REVISIONSSTELLE / VERWALTUNG	4
EINLADUNG UND TRAKTANDEN DER GENERALVERSAMMLUNG 2026	5
JAHRESBERICHT 2025	6
KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2025	8
JAHRESRECHNUNG	
BILANZ	10
ERFOLGSRECHNUNG	12
GELDFLUSSRECHNUNG	14
ANHANG	15
ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG	17
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	18
WERTBERICHTIGUNG LIEGENSCHAFTEN	19
ERNEUERUNGSFONDS	20
HYPOTHEKEN	21
LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS	26

VORSTAND / REVISIONSSTELLE / VERWALTUNG

VORSTAND		TELEFON	IM AMT SEIT
Präsident	Philipp Furrer Dörnlerstrasse 4A, 8545 Rickenbach Sulz	076 562 76 86	2010/15
Finanzen	Sylvia Benz c/o Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof Mattenhof 25, 8051 Zürich	044 317 20 20	1997
Bau und Unterhalt	Yanyck Couchet Kreuzgasse 3, 8716 Schmerikon	044 400 28 28	2015
Siedlung Rütihof	Caroline Schwarz Rütihofstrasse 12, 8049 Zürich	079 703 55 60	2021
Siedlung Heugatter 1 & 2	Thomas Suremann Heugatterstrasse 7A, 8600 Dübendorf	044 820 09 82	2015
Compliance	Chantale Ryf Kaufmännischer Verband Zürich Pelikanstrasse 18, Postfach 8021 Zürich	044 211 33 22	2025
Kommunikation und Vertreter Stadt Zürich	Kornel Ringli Liegenschaften Stadt Zürich Morgartenstrasse 29, 8004 Zürich	044 412 54 23	2023
Revisionsstelle	BDO AG Fabrikstrasse 50, Postfach, 8031 Zürich	044 444 35 55	1989
Verwaltung	Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Mattenhof 25, 8051 Zürich	044 317 20 20	2017
Betriebspersonal	Heugatter 1 und 2: Albert Winzeler c/o Sunnige Hof, Mattenhof 25, 8051 Zürich	044 317 19 58	2023
	Rütihof: Hauswartungsteam BG Sonnengarten Geeringstrasse 61, 8049 Zürich	043 311 19 80	2005

GENERALVERSAMMLUNG BAUGENOSSENSCHAFT DES KAUFMÄNNISCHEN VERBANDES ZÜRICH VOM 4. MAI 2026

Gerne laden wir Sie zur jährlichen Generalversammlung ein.

Wann am 4. Mai 2026, 19.00 Uhr
(Türöffnung mit Eintrittskontrolle ab 18.30 Uhr)

Wo Kaufleuten
Pelikanstrasse 18, 8001 Zürich

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmzählenden und Protokollprüfenden
2. Geschäftsbericht
 - Jahresbericht
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Abnahme der Erfolgsrechnung 2025 und der Bilanz per 31. Dezember 2025
 - Beschlussfassung Verwendung Reingewinn / Verzinsung Anteilscheinkapital
 - Entlastung des Vorstandes
3. Wahl der Revisionsstelle
4. Wahl Präsidium
5. Anträge
6. Diverses

Sie haben die Gelegenheit, dem Vorstand bereits vorgängig zur Generalversammlung Fragen schriftlich zu unterbreiten, damit diese an der Generalversammlung beantwortet werden können. Die Stimmrechtsausweise erhalten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei der Eintrittskontrolle ab 18.30 Uhr.

JAHRESBERICHT 2025 DES VORSTANDES

EINLEITUNG

Nach dem ereignisreichen Jahr 2024 stand das Geschäftsjahr 2025 im Zeichen der Konsolidierung. Zentrale Themen waren die Aufgleisung des Wechsels im Präsidium sowie das Abwarten der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf, welche für mehrere Projekte von grosser Bedeutung ist.

Der Vorstand trat im vergangenen Jahr zu insgesamt neun ordentlichen Sitzungen zusammen und führte zudem eine halbtägige Retraite durch. In diesen Gefässen wurden die Geschäfte engagiert, effizient und mit Blick auf die langfristige Entwicklung der Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich (BG KVZ) behandelt. Dabei konnte der Vorstand wie gewohnt auf eine kompetente und verlässliche Unterstützung durch die Geschäftsstelle des Sunnige Hof zählen.

GRUNDSTÜCK «MINORETTI»

Der Kauf des Grundstücks «Minoretti» konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Das erste Geschäftsjahr der Garage Minoretti AG, welche sich zu 100 % im Besitz der BG KVZ befindet, liegt damit hinter uns.

Das Grundstück ist vollständig vermietet: Die Gewerbeflächen werden durch einen Autohändler sowie den Betreiber der Tankstelle genutzt, die wenigen Wohnungen sind an Privatpersonen vermietet. Dank diesen stabilen Einnahmen konnten die Finanzierungskosten trotz Aufwendungen für den Unterhalt der bestehenden, älteren Liegenschaft sowie der im Zusammenhang mit dem Verkauf geplanten Steuerkosten gedeckt werden.

Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund wichtig, dass sich der geplante Ersatzneubau aufgrund der Verzögerung der Revision der Bau- und Zonenordnung weiter nach hinten verschiebt.

HEUGATTER 1

Auch beim Projekt Heugatter 1 wirkt sich die Verzögerung der geplanten Dübendorfer BZO direkt aus, sodass

das Projekt derzeit nicht weitergeführt werden kann. Frei werdende Wohnungen werden deshalb nur temporär vermietet, hauptsächlich an eine anerkannte Studentenorganisation. Damit bleibt die notwendige Flexibilität erhalten, um bei einer künftigen Sanierung oder einem möglichen Ersatzneubau auch Umsiedlungen innerhalb des Bestandes zu ermöglichen.

ABSCHLUSS DER SANIERUNG IM RÜTIHOF

Die energetische Sanierung und Modernisierung der Liegenschaft im Rütihof konnte im vergangenen Jahr trotz wetterbedingten Verzögerungen und Komplikationen mit einem beteiligten Handwerksbetrieb definitiv abgeschlossen werden.

Die erschwerten Rahmenbedingungen sowie die zu Beginn der Bauphase deutlich spürbaren Kostensteigerungen im Bauwesen führten zu einer Überschreitung des ursprünglichen Kostenvoranschlags von rund 10 %. Dennoch mussten die Mietzinsen bislang nur moderat angepasst werden. Die weitere Entwicklung des Baukostenindex, der Finanzierungskosten sowie die definitive Bauabrechnung werden vom Vorstand weiterhin aufmerksam verfolgt.

PERSONELLE VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Wie an der Generalversammlung 2025 angekündigt, kommt es im Vorstand zu personellen Veränderungen. Nach dem Rücktritt von Daniel Tiboldi wurde Chantale Ryf neu in den Vorstand gewählt. Sie arbeitet sich seither in die Aufgaben ein und lernt die Genossenschaft sowie die Vorstandsarbeit vertieft kennen.

Der Vorstand beabsichtigt, Chantale Ryf nach dieser Einarbeitungsphase das Präsidium ab der Generalversammlung 2026 zu übertragen, und schlägt sie der Generalversammlung entsprechend zur Wahl als Präsidentin vor. Mit ihrer Erfahrung, ihrer menschlich passenden Art und ihren Verbindungen als Vorstandsmitglied des Kaufmännischen Verbandes Zürich erachtet der Vorstand sie als



sehr geeignete Kandidatin. Wir sind überzeugt, damit eine nahtlose und nachhaltige Lösung für das Präsidium gefunden zu haben.

Philipp Furrer wird dem Vorstand weiterhin angehören und sein Wissen sowie seine langjährige Erfahrung insbesondere bei den Bauprojekten Heugatter 1 und 3 sowie deren Finanzierung einbringen. Über seine künftige Funktion wird an der Generalversammlung informiert.

DANK AN ALLE BETEILIGTEN

Der Vorstand dankt allen Mitwirkenden der BG KVZ herzlich für ihr Engagement. Ein besonderer Dank gilt den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle des Sunnige Hof,

die sich mit grosser Kompetenz und Einsatzbereitschaft für die Organisation der Genossenschaft einsetzen.

Ebenso danken wir den Bewohnenden unserer Siedlungen, die sich in vielfältiger Weise freiwillig engagieren und sich aktiv für ein gutes Zusammenleben einsetzen. Wir werden uns auch künftig dafür einsetzen, qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu unterhalten, insbesondere angesichts der weiterhin angespannten Wohnungssituation im Raum Zürich, die eine grosse gesellschaftliche Herausforderung darstellt.

Ihr Vorstand

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2025

BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Die flüssigen Mittel sind per Jahresende nur leicht tiefer als im Vorjahr. Die hohe Liquidität wird für die Begleichung von Zahlungen für das Bauprojekt im Rütihof benötigt, das per Ende 2025 noch nicht ganz abgeschlossen werden konnte.

Bei der Beteiligung Garage Minoretti AG handelt es sich zu 100 % um eine Tochtergesellschaft unserer Baugenossenschaft. Diese im Vorjahr erworbene Aktiengesellschaft soll nach der steuerlich bedingten Sperrfrist von mindestens fünf Jahren aufgelöst und ihre Aktiven in unsere Genossenschaft integriert werden.

Seit dem Geschäftsjahr 2024 sind die Anlagewerte der Liegenschaften in einen Gebäudewert und einen Landwert aufgeteilt. Abgeschrieben wird linear vom Anschaffungswert ohne Land mit dem steuerlichen Maximalsatz von 1 %. Dies ergibt analog Vorjahr Abschreibungen von CHF 359'000.

Beim in der Bilanz aktivierten Investitionsbeitrag Heizung Rütihof handelt es sich um eine im Vorjahr im Zusammenhang mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz der ewz geleistete einmalige Zahlung. Durch diesen Investitionsbeitrag reduziert sich der jährliche Grundpreis für die Energielieferung, weshalb die Auflösung der Investition während der Restlaufzeit des Fernwärmevertrages von noch 26 Jahren über die Nebenkostenabrechnungen erfolgt.

Aufgrund ausstehender Schlussabrechnungen weniger Handwerker ist die energetische Sanierung Rütihof auch per Ende 2025 noch nicht abgeschlossen. Die Investitionen für dieses Bauprojekt sind im Berichtsjahr nochmals um CHF 1'185'000 angestiegen. Weiter bein-

haltet die Position Bauprojekte auch die aufgelaufenen Kosten für den Ersatz der Heizung im Rütihof sowie die Planungskosten der Gesamterneuerung Heugatter 1.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind per Jahresende nochmals tiefer als im Vorjahr, da stichtagsbedingt erneut weniger Bau-rechnungen pendent waren.

Für die Finanzierung im Rütihof wurden die Hypotheken um CHF 270'000 erhöht und zu guten Kondition abgeschlossen. Die Differenz zu den Investitionen im Jahr 2025 konnte aber vollumfänglich aus eigenen Mitteln bezahlt werden.

Die ordentliche Einlage in den Erneuerungsfonds (1 % vom Gebäudeversicherungswert) beträgt auf Basis der neuen Gebäudeversicherungswerte per 1. Januar 2025 CHF 637'000. Der Fondsbestand wurde im Berichtsjahr aber nur um CHF 441'000 erhöht, davon CHF 240'000 bei der Siedlung Heugatter 1 und CHF 201'000 bei der Siedlung Rütihof. Beim Fondsbestand der Siedlung Heugatter 2 wurde aus steuerlichen Gründen keine weitere Einlage gemacht.

Der Liegenschaftenertrag ist um CHF 176'000 höher als im Vorjahr. Die Zunahme der Mieteinnahmen ist auf die per 1. Oktober 2024 erfolgte Mieterhöhung im Heugatter 1 und 2 sowie die per 1. April 2025 erfolgte Mieterhöhung im Rütihof zurückzuführen.

Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen sind CHF 90'000 tiefer als im Vorjahr. Der Grund für die Abnahme des Aufwandes sind weniger Wohnungswechsel als im Jahr 2024.

Der Verwaltungsaufwand beträgt CHF 35'000 und ist damit doppelt so hoch wie im Vorjahr. Die Zunahme betrifft diverse Positionen wie z.B. Honorare Dritter für Kreditausschreibung und Steuerruling.

Der Gewinn vor Steuern beträgt CHF 589'000 und ist damit im Berichtsjahr um CHF 418'000 höher, was sich auch auf die Ertrags- und Kapitalsteuern auswirkt, die ebenfalls um CHF 70'000 höher ausfallen. Dank diesem Ergebnis musste die Fremdfinanzierung nur unwesentlich erhöht werden und der erwirtschaftete Gewinn wird direkt in unsere Liegenschaften investiert.

JAHRESGEWINN UND GEWINNVERWENDUNG

Der Jahresgewinn 2025 beträgt CHF 484'000.

Für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals ist der Referenzzinssatz die höchstzulässige Verzinsung. Per Ende 2025 beträgt er 1.25 %.

Der Vorstand beantragt, auch die Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 1.25 % und den Restbetrag nach Abzug der Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve auf die neue Rechnung vorzutragen.

MIETFRANKEN BG KVZ 2025

Die Verwendung des sogenannten Mietfrankens ist im folgenden Diagramm und in der entsprechenden Tabelle übersichtlich dargestellt.

Der Mietfranken zeigt auf, für welche Kostenarten die Mieteinnahmen im Berichtsjahr verwendet wurden. Zum Vergleich beinhaltet die Tabelle ebenfalls die Kostenaufteilung der Vorjahre. Als Branchenvergleichswert dient der Durchschnittswert aus der kürzlich erschienenen Kostenstatistik 2024 der Zürcher Wohnbaugenossenschaften (wbg).

Den grössten Teil der Kosten machen mit knapp 30 % die Abschreibungen und Rückstellungen aus. Im Ver-

gleich mit dem Vorjahr sind sie um rund 10 Prozentpunkte tiefer. Aufgrund des steuerlichen Spielraums wurden weniger Einlagen in den Erneuerungsfonds vorgenommen.

Die Ausgaben für den Betrieb der Liegenschaften belaufen sich auf einen Fünftel der Gesamtkosten, die Verwaltungskosten auf rund 17 %. Der Grund für die Abnahme der Betriebskosten sind vor allem weniger Wohnungswechsel als im Vorjahr. Die Zunahme der Verwaltungskosten betrifft diverse Positionen, wie z.B. Honorare Dritter und die Liegenschaftenverwaltung.

Der Anteil der Finanzierungskosten ist mit 15 % der Ausgaben gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert.



	KVZ 2023	KVZ 2024	KVZ 2025	wbg 2024
Abschreibungen und Rückstellungen	47.3 %	39.3 %	29.6 %	42.4 %
Finanzierungsaufwand	11.7 %	14.8 %	15.0 %	18.0 %
Betriebsaufwand	24.2 %	27.0 %	20.7 %	25.0 %
Verwaltungsaufwand	13.0 %	13.5 %	16.8 %	12.9 %
Betriebserfolg/ Jahresgewinn	3.8 %	5.4 %	17.9 %	1.9 %

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2025 AKTIVEN

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'187'182	1'369'985
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4'465	38'426
Aktive Rechnungsabgrenzungen	162'310	172'121
Total Umlaufvermögen	1'353'957	1'580'531
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
AK BG mehr als wohnen	33'000	33'000
AK Emissionszentrale EGW	5'000	5'000
Beteiligungen		
Beteiligung Garage Minoretti AG	11'345'000	11'345'000
Total Finanzanlagen/Beteiligungen	11'383'000	11'383'000
Sachanlagen		
Gebäude Heugatter 1	12'111'518	12'111'518
Gebäude Heugatter 2	12'734'000	12'734'000
Gebäude Rütihof	11'125'000	11'125'000
Land Heugatter 1	2'454'000	2'454'000
Land Heugatter 2	3'900'000	3'900'000
Land Rütihof	3'875'000	3'875'000
Wertberichtigung Liegenschaften	-9'160'000	-8'801'000
Investitionsbeitrag Heizung Rütihof	457'493	475'090
Bauprojekte	8'588'634	7'382'764
Total Liegenschaften	46'085'645	45'256'372
Mobile Sachanlagen	2'114	3'523
Total Sachanlagen	46'087'759	45'259'895
Total Anlagevermögen	57'470'759	56'642'895
Total Aktiven	58'824'716	58'223'426

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2025 PASSIVEN

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120'992	570'862
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	70'980	70'980
Passive Rechnungsabgrenzungen	396'116	337'151
Total kurzfristiges Fremdkapital	588'088	978'993
Langfristiges Fremdkapital		
Zürcher Kantonalbank	33'850'000	33'580'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) wohnbaugenossenschaften schweiz (wbg ch)	7'800'000	7'800'000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	42'117'880	41'918'860
Diverse Rückstellungen	80'000	80'000
Erneuerungsfonds	10'717'193	10'276'193
Total Rückstellungen	10'797'193	10'356'193
Total langfristiges Fremdkapital	52'915'073	52'275'053
Total Fremdkapital	53'503'161	53'254'046
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3'423'000	3'503'000
Gesetzliche Gewinnreserve	210'000	203'000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag Vorjahr	1'204'963	1'127'479
Jahresgewinn	483'592	135'901
Total Eigenkapital	5'321'555	4'969'380
Total Passiven	58'824'716	58'223'426

ERFOLGSRECHNUNG 2025

	2025 in CHF	2024 in CHF
Mieten	2'710'212	2'533'640
Miet-Zuschüsse	0	792
Liegenschaftenertrag	2'710'212	2'534'432
Unterhalt und Reparaturen	-344'185	-433'787
Versicherungen	-27'577	-27'272
Abgaben und Gebühren	-91'968	-108'487
Liegenschaftsverwaltung	-307'733	-305'719
Einlagen Erneuerungsfonds	-441'000	-637'000
Liegenschaftenaufwand	-1'212'463	-1'512'265
Bruttoergebnis	1'497'749	1'022'167
Büromaterial, Drucksachen	-1'494	-1'530
Veranstaltungen	-22'857	-17'124
Verbandsbeiträge	-7'064	-6'487
Übriger Verwaltungsaufwand	-34'828	-16'326
Übrige Versicherungen	-2'203	-2'203
Vorstand	-64'869	-65'780
Revisionsstelle	-8'270	-7'167
Übriger betrieblicher Aufwand	-141'585	-116'617
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1'356'164	905'550
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-360'409	-360'113
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	995'755	545'437

	2025 in CHF	2024 in CHF
Hypothekarzinsen	-406'270	-373'521
Post- und Bankspesen	-1'161	-1'358
Finanzaufwand	-407'431	-374'879
Finanzertrag	215	215
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)	588'539	170'773
Ertrags- und Kapitalsteuern	-104'947	-34'872
Jahresgewinn	483'592	135'901

GELDFLUSSRECHNUNG 2025

	2025 in CHF	2024 in CHF
Jahresgewinn	483'592	135'901
Abschreibungen	360'409	360'113
Veränderung langfristige Rückstellungen	441'000	637'000
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	1'285'001	1'133'014
Veränderung kurzfristige Forderungen	33'961	-36'796
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	27'407	80'069
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-449'870	-325'868
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	58'965	-48'072
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	955'464	802'347
Investitionen in Finanzanlagen	0	-11'345'000
Veränderung Anlageprojekte	-1'205'870	-4'379'627
Investitionsbeitrag Heizung Rütihof	0	-475'090
Entnahme Erneuerungsfonds	0	-213'807
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-1'205'870	-16'413'524
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten	199'020	16'270'520
Veränderung Genossenschaftskapital	-80'000	92'000
Verzinsung Genossenschaftskapital	-51'417	-51'105
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	67'603	16'311'415
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-182'803	700'238
Veränderung Fonds flüssige Mittel		
Bestand am 1. Januar	1'369'985	669'747
Bestand am 31. Dezember	1'187'182	1'369'985
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-182'803	700'238

ANHANG PER 31. DEZEMBER 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 OR) erstellt. Sofern bei den einzelnen Bilanzpositionen nichts anderes aufgeführt wird, erfolgt die Bilanzierung höchstens zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

MIETERFORDERUNGEN SOWIE ÜBRIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

Die Mieterforderungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Einzelwertberichtigungen.

LIEGENSCHAFTEN

Der Liegenschaftenwert brutto beinhaltet die ursprünglichen Anlagekosten, zuzüglich der seitherigen wertvermehrenden Investitionen. Die Liegenschaften werden indirekt mit 1 % vom Anschaffungswert ohne Land abgeschrieben. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

MOBILIAR, EINRICHTUNGEN, BÜROMASCHINEN, FAHRZEUGE UND EDV-ANLAGEN

Die Betriebseinrichtungen werden direkt mit 40 % pro Jahr vom Buchwert abgeschrieben.

LIEGENSCHAFTEN IM BAU

Dem Baukonto werden die tatsächlichen Aufwendungen für den Erwerb von Liegenschaften, die Erstellung der Bauten sowie allfällige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen belastet. Die Kosten von späteren Investitionen werden dem Baukonto nur insofern belastet, als dadurch eine wesentliche Wertvermehrung eintritt.

ERNEUERUNGSFONDS

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage erfolgt gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Aufgelaufene Heizkosten	162'310	172'121
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	162'310	172'121
2.2 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Aufwandabgrenzungen	124'781	74'781
Vorausbezahlte Mietzinsen	139'284	131'381
Akontozahlungen Heizung/Warmwasser	132'051	130'989
Total passive Rechnungsabgrenzungen	396'116	337'151

ANHANG

PER 31. DEZEMBER 2025

3. BETEILIGUNGEN

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Garage Minoretti AG, Dübendorf	11'345'000	11'345'000

Kapital- und Stimmrechtsanteil: 100 %

Zweck: Halten des Grundstückes Zürichstrasse 44, Dübendorf

4. SONSTIGE ANGABEN

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
4.1 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Liegenschaften (Anlagewert)	46'199'518	46'199'518
Hypotheken und Darlehen	42'188'860	41'989'840
4.2 Gebäudeversicherungen		
Gebäudeversicherungswerte der Sachanlagen	63'599'414	63'599'414
4.3 Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen		
Nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend
4.4 Vorstands- und Baukommissionsentschädigungen		
	82'525	106'550

5. GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt innert sechs Monaten nach Beendigung des Mietvertrages.

ANTRAG DES VORSTANDES ZUR GEWINNVERWENDUNG

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Gewinnvortrag	1'204'963	1'127'479
Jahresgewinn	483'592	135'901
Verfügbarer Gewinn	1'688'555	1'263'380
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-24'000	-7'000
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.25 %	-43'352	-51'417
Vortrag auf neue Rechnung	1'621'203	1'204'963

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes 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

WERTBERICHTIGUNG LIEGENSCHAFTEN

	2025 in CHF	2024 in CHF
Heugatter 1		
Bestand am 1. Januar	3'416'000	3'295'000
Einlage	121'000	121'000
Bestand am 31. Dezember	3'537'000	3'416'000
Heugatter 2		
Bestand am 1. Januar	2'561'000	2'434'000
Einlage	127'000	127'000
Bestand am 31. Dezember	2'688'000	2'561'000
Rütihof		
Bestand am 1. Januar	2'824'000	2'713'000
Einlage	111'000	111'000
Bestand am 31. Dezember	2'935'000	2'824'000
Total Wertberichtigung Liegenschaften	9'160'000	8'801'000

ERNEUERUNGSFONDS

	2025 in CHF	2024 in CHF
Heugatter 1		
Bestand am 1. Januar	3'596'369	3'619'000
Einlage	240'000	0
Entnahme	0	-22'631
Bestand am 31. Dezember	3'836'369	3'596'369
Heugatter 2		
Bestand am 1. Januar	2'959'824	2'955'000
Einlage	0	196'000
Entnahme	0	-191'176
Bestand am 31. Dezember	2'959'824	2'959'824
Rütihof		
Bestand am 1. Januar	3'720'000	3'279'000
Einlage	201'000	441'000
Bestand am 31. Dezember	3'921'000	3'720'000
Total Erneuerungsfonds Liegenschaften	10'717'193	10'276'193

HYPOTHEKEN PER 31. DEZEMBER 2025

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
				0.624 %
Zürcher Kantonalbank	1'800'000		1'800'000	v unbefristet
	2'700'000		2'700'000	0.624 % v unbefristet
	4'000'000		4'000'000	0.750 % f bis 20.11.2028
	2'000'000	-2'000'000	0	1.340 % f bis 30.05.2025
	800'000		800'000	0.780 % f bis 29.05.2028
	2'260'000	2'270'000	4'530'000	0.640 % v unbefristet
	3'390'000		3'390'000	1.240 % f bis 07.11.2029
	8'315'000		8'315'000	1.060 %* f bis 31.05.2032
	8'315'000		8'315'000	1.270 % f bis 29.11.2030
Total Zürcher Kantonalbank	33'580'000	270'000	33'850'000	

*Vorzugzins von 1.060 % bis 29.11.2029, danach 1.360 %

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
EGW	2'900'000		2'900'000	0.966 % f bis 23.09.2044
	2'900'000		2'900'000	1.125 % f bis 24.09.2029
	1'000'000		1'000'000	0.375 % f bis 27.05.2030
	1'000'000		1'000'000	0.375 % f bis 27.05.2030
Total EGW	7'800'000	0	7'800'000	

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
wbg CH (Fonds de Roulement)	1'000'000	-52'640	447'280	1.000 % v
	330'000	-18'340	91'580	1.000 % v
Total wbg CH	1'330'000	-70'980	538'860	
Total Hypotheken	42'710'000	199'020	42'188'860	

f = fixer Zinssatz / v = variabler Zinssatz





Siedlung
Rütihof



Siedlung
Heugatter 1

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 31. DEZEMBER 2025

LIEGENSCHAFT HEUGATTER 1 – HEUGATTERSTRASSE 10–18, 8600 DÜBENDORF

Erstbezug 1. Juli 1968 – seit 1. Oktober 1988 im freitragenden Wohnungsbau
Heugatter 10 (mit 12 Wohnungen) dazu erworben: 31. Mai 2007

Gebäudewert	CHF 12'111'518	2-Zimmer-Wohnungen	15
Landwert	CHF 2'454'000	3-Zimmer-Wohnungen	38
Anlagewert	CHF 14'565'518	4-Zimmer-Wohnungen	21
Gebäudeversicherungswert	CHF 23'961'363	Total Wohnungen	74
		Autoabstellplätze in der Einstellhalle	49
		Autoabstellplätze im Freien	35
		Motorradabstellplätze	3

LIEGENSCHAFT HEUGATTER 2 – HEUGATTERSTRASSE 7–9, 8600 DÜBENDORF

Erstbezug 1. Januar und 1. April 2002

Gebäudewert	CHF 12'734'000	4.5-Zimmer-Wohnungen	32
Landwert	CHF 3'900'000	5.5-Zimmer-Wohnungen	8
Anlagewert	CHF 16'634'000	Total Wohnungen	40
Gebäudeversicherungswert	CHF 19'582'232	Autoabstellplätze in der Einstellhalle	61
		Motorradabstellplätze in der Einstellhalle	6
		Motorradrollerabstellplätze in der Einstellhalle	7
		Mofaabstellplätze in der Einstellhalle	2
		Bastelräume	4

LIEGENSCHAFT RÜTIHOF – RÜTIHOFSTRASSE 2–12, 8049 ZÜRICH–HÖNGG

Erstbezug 1. März 1984 – 10 Alters- und Invalidenwohnungen seit 1. Juni 2024 im freitragenden Wohnungsbau

Gebäudewert	CHF 11'125'000	2-Zimmer-Wohnungen	9
Landwert	CHF 3'875'000	2.5-Zimmer-Wohnungen	6
Anlagewert	CHF 15'000'000	3.5-Zimmer-Wohnungen	18
Gebäudeversicherungswert	CHF 20'055'819	4.5-Zimmer-Wohnungen	11
		5.5-Zimmer-Wohnungen	4
		2.5-Zimmer-Attikawohnung	1
		4.5-Zimmer-Attikawohnung	1
		5.5-Zimmer-Attikawohnung	1
		Total Wohnungen	51
		Autoabstellplätze in der Einstellhalle	45
		Motorradabstellplätze in der Einstellhalle	6
		Lager	3
		Bastelräume	5

Impressum

Herausgeberin
Baugenossenschaft
des Kaufmännischen Verbandes Zürich
Mattenhof 25
8051 Zürich
T. 044 317 20 20

Fotos
Yanyck Couchet (S. 7+24)
Sophie Stieger (restliche Bilder)

Gestaltung/Layout
Michael Müller

Druck
OK Digitaldruck AG, 8005 Zürich

Ausgabe
April 2026

