

bahoge

Wohnbaugenossenschaft



Geschäftsbericht 2025

Inhalt

- 4 Glanzlichter
- 7 Jahresbericht
- 12 Baustellen
- 14 Vorstand
- 15 Mitarbeitende
- 16 Kommissionen
- 17 Geburten und Verstorbene
- 18 Siedlungen im Wandel
- 22 Unsere Siedlungen im Überblick
- 24 Jahresrechnung mit Anhang und Erläuterungen
- 29 Revisionsbericht
- 33 Gewinnverwendung bzw. Verlustverrechnung
- 34 Kommentar



Zur Titelseite: Die bahoge erlebt die intensivste Bauphase ihrer Geschichte. Umzugsszenen wie diese prägen derzeit den Alltag.

Impressum

Herausgeber bahoge Wohnbaugenossenschaft, Werdstrasse 36, 8004 Zürich **Redaktionelle Beratung und Begleitung** diktum.ch, Zürich **Gestaltung** Designalltag, Winterthur **Fotografie** Katharina Wernli Photography; diktum.ch (Lena Wiesli); Graffland Zürich; Übrige: Archiv

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschaftler

Das Jahr 2025 steht für die bahoge im Zeichen von Kontinuität und Veränderung. Kontinuität, weil wir an unserem genossenschaftlichen Auftrag festhalten: bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nachhaltig zu bewirtschaften und ein lebendiges Gemeinschaftsleben zu fördern. Veränderung, weil wir zahlreiche Sanierungsprojekte vorantreiben und gleichzeitig neue Vorhaben konkretisieren.

Gerade im Bauen zeigt sich: Vorausschauende Planung ist unerlässlich, doch die Realität bringt oft unerwartete Entwicklungen mit sich. Umso wichtiger ist es, frühzeitig zu handeln, Verantwortung zu übernehmen und im Interesse unserer Genossenschaft langfristig zu denken.

2025 war für die bahoge erneut ein Jahr intensiver Bautätigkeit und bedeutender Fortschritte. Die Erneuerung unserer Liegenschaften sichert nicht nur den Werterhalt des Bestands, sondern schafft auch zukunftsfähige Lebensräume. Unser Anspruch ist es, nachhaltig zu bauen, verantwortungsvoll mit unseren Mitteln umzugehen und die Lebensqualität in unseren Siedlungen zu stärken.

Gleichzeitig spüren wir die tiefgreifenden Veränderungen unserer Zeit. Globale Krisen, ökologische und wirtschaftliche Unsicherheiten erschüttern Gewissheiten, die lange als selbstverständlich galten. Auch in der Schweiz sind diese Entwicklungen nicht abstrakt, sondern konkret spürbar – in steigenden Lebenshaltungskosten, in der Verunsicherung auf dem Arbeitsmarkt und in gesellschaftlichen Spannungen.

Gerade in solchen Zeiten wächst das Bedürfnis nach Verlässlichkeit. Darum ist Wohnen nicht nur eine private Angelegenheit, sondern eine zentrale soziale Frage. Steigende Mieten und Verdrängung schaffen zusätzliche Unsicherheit – besonders für jene, die ohnehin wenig Spielraum haben.

Hier zeigt sich, was genossenschaftliches Wohnen ausmacht. Ein Zuhause in der bahoge ist mehr als ein Mietverhältnis – es steht für gemeinschaftliches Zusammenleben. Es verbindet das Recht auf bezahlbaren, sicheren Wohnraum mit der Verantwortung, der Gemeinschaft Sorge zu tragen und gegenseitigen Respekt zu leben.

Gemeinschaft entsteht nicht von selbst – sie lebt von Mitwirkung, von Begegnungen und gegenseitiger Unterstützung im Alltag. Die vielfältigen Aktivitäten in unseren Siedlungen zeigen, wie stark dieser Zusammenhalt ist – und dass wir ihn pflegen müssen.

Als Genossenschaft können wir die grossen globalen Entwicklungen nicht allein bestimmen. Doch wir können vor Ort Verantwortung übernehmen, tragfähige Lösungen schaffen und solidarische Perspektiven entwickeln. Genau darin liegt unsere Stärke: im gemeinsamen Handeln, in der Mitbestimmung und im Vertrauen darauf, dass wir Herausforderungen zusammen bewältigen.

Ich danke allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern, den Mitarbeitenden und dem Vorstand herzlich für ihr Engagement. Sie alle tragen dazu bei, dass die bahoge eine verlässliche, lebendige und zukunftsgerichtete Wohnbaugenossenschaft bleibt.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre des Geschäftsberichts 2025.

Bruna Campanello
Präsidentin



Glanzlichter 2025



10. Mai 2025

Vernetzung am Überlandpark

Mit der Einweihung des Überlandparks erhielt das Quartier neuen Grünraum über der Autobahn. Der Park verbindet zuvor getrennte Teile von Schwamendingen und reduziert die Lärmbelastung. Davon profitiert auch die Siedlung Luegisland. Gemeinsam mit den Partnergenossenschaften treibt die bahoge die Entwicklung der angrenzenden Areale weiter voran.



16. Mai 2025

75. Generalversammlung

Die 75. Generalversammlung brachte die Genossenschaftler:innen im Volkshaus zusammen. Andreas Wirz, Präsident von Wohnbaugenossenschaften Zürich, setzte mit seinem Referat «Erhalten oder abreißen?» einen wohnbaupolitischen Akzent. Die Versammlung bot zudem Raum für Austausch und Begegnungen im genossenschaftlichen Rahmen.



4. Juni 2025

Kreativer Kinderausflug

78 Kinder und 49 Erwachsene nahmen am Kinderausflug in den Spielraum ARA Glatt und ins Graffland teil. Spielen, Gestalten und gemeinsames Erleben standen im Mittelpunkt. Ein Blitzkurs sprach gezielt ältere Kids an, während ein gemeinsames Zvieri für Begegnung sorgte. Der Ausflug stärkte den Austausch zwischen den Siedlungen.



29. August 2025

Grundsteinlegung in Elsau

Rund hundert Gäste versammelten sich auf der Baustelle der Riethöfe zur Grundsteinlegung. Im Fundament des künftigen zentralen Zeltbaus wurde eine Zeitkapsel vergraben. Die gemeinsame Grundsteinlegung durch die bahoge, die KIKO Betriebs AG und die Gemeinde Elsau markierte einen weiteren Schritt im Bau der grossen Mehrgenerationensiedlung.



Oktober 2025

Sanieren mit Rücksicht

Nach Abschluss der Instandsetzung in der Siedlung Hirzenbach kehrten die ersten Bewohner:innen in ihre sanierten Wohnungen zurück – das Foto zeigt die Rückkehr ins Haus 48. Die bahoge koordinierte den Ablauf und begleitete insbesondere ältere Personen eng. Für diese organisierte sie ein professionelles Zügelteam inklusive Transport.



8. November 2025

Siko-Tagung

Unter dem Motto «Wie sage ich es?» widmete sich die Siko-Tagung der konstruktiven Kommunikation im genossenschaftlichen Alltag. Alles drehte sich um Gesprächsführung, den Umgang mit herausfordernden Situationen und die Zusammenarbeit zwischen Sikos, Geschäftsstelle und Vorstand. Das Forumtheater Zürich machte typische Alltagssituationen erlebbar und regte zur aktiven Reflexion an.

Nachhaltig unterwegs

Die bahoge investiert konsequent in Biodiversität, erneuerbare Energien und klimafreundliche Mobilität. Die Zahlen zeigen, wie diese Massnahmen in den Siedlungen, auf den Dächern und bei der täglichen Nutzung sichtbar werden.

Mehr Raum für Biodiversität

Nachträglich ökologisch aufgewertete **Umgebungsflächen** in bestehenden Siedlungen (ohne bereits biodivers geplante Siedlungen wie Brüggläcker oder Obfelden).

34'000 m²



Strom aus Sonnenenergie

Nutzung und Wirkung: Der erzeugte Strom wird primär für den Allgemeinstrom sowie für E-Ladestationen verwendet. Nicht direkt verbrauchter Strom wird ins Netz eingespeist. Die Einspeisevergütung über Fr. 35'000.00 wird dem Nachhaltigkeitsfonds gutgeschrieben.



13 PV-Anlagen

In der Siedlung Hedigerfeld, Affoltern a.A., befindet sich die PV-Anlage im Bau. In der Rietstrasse, Glattbrugg, wurde die Anlage erst Mitte 2025 in Betrieb genommen.



257 MWh Stromproduktion (2025)



814 Module



Jahresbedarf von über 90 Zweipersonenhaushalten



623 kWp installierte Leistung

E-Mobilität

Die Ladestationen ermöglichen klimafreundliche Mobilität direkt vor Ort. Sie werden mit Strom aus den Photovoltaikanlagen betrieben.



17,6 Tonnen CO₂ eingespart (Klimawirkung)

Berechnungsgrundlage: Ø-Verbrauch 20 kWh/100 km; CO₂-Einsparung 12,95/100 km gegenüber einem vergleichbaren Verbrennerfahrzeug.



27'161 kWh geladene Energie



23 Ladestationen



1'773 Ladevorgänge (2025)



135'800 km gefahren

Geschätzte Fahrleistung aus dem geladenen Strom (27'161 kWh), berechnet mit Ø 20 kWh pro 100 km.



Ein stiller Moment im Grünen – in einem Jahr mit reger Bautätigkeit. Bild: Siedlung Rebhaldenstrasse, Obfelden.

Jahresbericht

Vorstandsarbeit: Weichen gestellt

Der Vorstand hat im Berichtsjahr elf ordentliche Sitzungen sowie eine ein-tägige Retraite durchgeführt.

Ein Thema bildete die Überarbeitung des internen Organisationsreglements. Es legt die Aufgaben und Kompetenzen der Organe fest und schafft damit klare Grundlagen für die Führung und das Zusammenwirken in der Genossenschaft.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Festlegung von Kriterien für die Vermietung von hindernisfreien Wohnungen, die die bahoge künftig im Zuge von Sanierungen in ihren Siedlungen realisiert.

Das aktualisierte Vermietungsreglement ist abrufbar unter: bahoge.ch/reglemente-formulare



Als Pilotprojekt stellte die bahoge in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich im Rahmen des Projekts «Housing First» eine Wohnung für eine besondere Zielgruppe zur Verfügung. Angesprochen sind Menschen, die lange Zeit in einem ordentlichen Mietverhältnis gelebt haben, aber aufgrund besonderer Umstände in die Obdachlosigkeit geraten sind.

Im Weiteren befasste sich der Vorstand mit den Vorbereitungsarbeiten für das Bauleitbild 2026–2035. Dieses kommt an der Generalversammlung 2026 zur Abstimmung. Der Vorstand analysierte dazu die strategischen Baumentscheide früherer Bauleitbildversionen, überprüfte veränderte Rahmenbedingungen und liess vertiefte Zustandsanalysen für jene Bauten vornehmen, die in den kommenden Jahren umfassende Eingriffe erfordern. Die Baukommission bereitete im Rahmen dieses Prozesses umfassende Unterlagen vor, die der Gesamtvorstand in mehreren Sitzungen diskutierte.

Delegationen des Vorstands besuchten drei Sitzungen von Siedlungskommissionen sowie vier Siedlungsanlässe und stärkten damit den direkten Austausch vor Ort.

Baukommission:

Projektdichte so hoch wie nie

Die Baukommission war weiterhin stark gefordert, besonders aufgrund der grossen Zahl an Bauprojekten (siehe Seite 12). An insgesamt 13 Sitzungen fasste sie Beschlüsse zu 25 Bau- und Unterhaltsprojekten. Dazu führten die Kommissionsmitglieder verschiedene Begehungen und Überprüfungen vor Ort in den Siedlungen durch. Die hohe Projektdichte stellte die Baukommission vor eine aussergewöhnliche Herausforderung, wie es sie in der bald 80-jährigen Geschichte der bahoge noch nie gegeben hat.

Sozialkommission:**Begleiten und weiterdenken**

Die Bautätigkeit beschäftigte auch die Sozialkommission. Im Zentrum stand die Unterstützung von Bewohnenden, die im Zusammenhang mit Bauprojekten besonders gefordert waren, etwa aufgrund beschränkter finanzieller Mittel, gesundheitlicher Herausforderungen oder ihres Alters. Die operative Umsetzung der Begleitmassnahmen oblag Thomas Hofmann in seiner Funktion als Sozialberater der bahoge.

Darüber hinaus befasste sich die Soko mit Fragen des Gemeinschaftslebens: Was motiviert Bewohnende zu freiwilligem Engagement? Welche Aufgaben soll die Gotte- und Götti-Rolle der Vorstandsmitglieder gegenüber den Sikos beinhalten? Wie sind die Schnittstellen zur Fachstelle Gemeinschaftsleben zu gestalten? Die Behandlung dieser Themen wird 2026 fortgesetzt.

Finanzkommission:**Zinsbelastung optimiert**

Im Zusammenhang mit den laufenden Bauprojekten nahm die bahoge zusätzliche Hypotheken im Umfang von über CHF 36 Mio. auf. Gegenüber früheren Jahren konnten die Zinsbelastung (Durchschnittszinssatz), die mittlere Laufzeit sowie die Fälligkeitsstruktur (Verteilung der Fälligkeiten) weiter optimiert werden. Zu den Aufgaben der Finanzkommission gehört auch, die Veränderungen am Zinsmarkt eng mitzuverfolgen.

Generalversammlung 2025:**Beschlüsse und Impulse**

Die 75. ordentliche Generalversammlung der bahoge fand am Freitag, 16. Mai 2025, im Theatersaal des Volkshauses Zürich statt. Insgesamt nahmen 177 Erwachsene an der Versammlung teil, darunter 119 stimmberechtigte Genossenschaftler:innen. Zusätzlich bot die bahoge eine Kinderbetreuung an; 19 Kinder nahmen daran teil.

Präsidentin Bruna Campanello eröffnete die Versammlung um 19.00 Uhr und führte durch die Traktanden. Die Teilnehmenden genehmigten das Protokoll der Vorjahresversammlung, den Jahresbericht sowie die von Geschäftsführer Marco Stella präsentierte Jahresrechnung 2024 einstimmig. Ebenso erteilten sie dem Vorstand die Decharge.

Die Versammlung gedachte der im Jahr 2024 verstorbenen Mitglieder. Anschliessend wies die Präsidentin auf die im Jahresbericht erwähnten Geburten hin und erläuterte die Willkommenspraxis der bahoge. Andreas Wirz, Präsident des WBG Zürich, hielt ein Fachreferat zum Thema «Erhalten oder abreissen?». Er beleuchtete aktuelle wohnbaupolitische Herausforderungen und zeigte auf, welchen Beitrag die Genossenschaften zur Bereitstellung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum leisten. Mit diesem Beitrag endete der statutarische Teil der Versammlung. Abschliessend dankte die Präsidentin allen Beteiligten für ihr Engagement für ein gemeinsames Zusammenleben in der bahoge.



Generalversammlung 2025

Fachstelle Gemeinschaftsleben und Sikos

Die Fachstelle Gemeinschaftsleben begleitete die Sikos in ihrer Arbeit zur Stärkung des Gemeinschaftslebens. Mit Unterstützung engagierter Bewohner:innen setzte die Siko zahlreiche Aktivitäten in den Siedlungen um (siehe Infografik, Seite 11). Der Vorstand dankt allen Mitwirkenden für ihr Engagement.

Genossenschaftskommission

Die Genossenschaftskommission (Geko), bestehend aus Delegierten der Siedlungskommissionen und geleitet von Vorstandsmitglied Jonas Bösigger, trat 2025 zu zwei Sitzungen zusammen. Sie besprach die Jahresrechnung des Gemeinschaftsfonds 2024, finalisierte das Merkblatt zu den Gemeinschaftsräumen und plante und evaluierte die Ausflüge. Zudem koordinierte sie die Aktivitäten für 2026, darunter die Kinder-, Jugend- und Pensioniertenausflüge sowie weitere eingebrachte Ideen aus den Siedlungen.

Ein weiterer Fokus lag auf dem Austausch zu aktuellen Entwicklungen in den Quartieren sowie darauf, bewährte Projekte gezielt weiterzutragen und zu stärken. Gleichzeitig förderte die Geko das gemeinschaftliche Engagement und die Vernetzung über beUnity.

Siko-Tagung: Kommunikation stärken

Die Siko-Tagung vom 8. November 2025 im Uto Kulm auf dem Uetliberg stand unter dem Leitthema «Wie sage ich es?» und widmete sich der konstruktiven Kommunikation sowie dem respektvollen Umgang im genossenschaftlichen Alltag. Nach dem informellen Auftakt mit Kaffee und Gipfeli folgten fachliche Inputs, Austausch und Reflexion.

Im Zentrum standen praxisnahe Fragestellungen zur Gesprächsführung, zum Umgang mit herausfordernden Situationen sowie zur Stärkung der Zusammenarbeit zwischen Sikos, Verwaltung und Vorstand. Einen Programmhöhepunkt bildete das Forumtheater Zürich, das Zivilcourage in den Siedlungen thematisierte und die Teilnehmenden aktiv einbezog. Die Tagung bot zudem Gelegenheit für Vernetzung und Erfahrungsaustausch.

Ausflüge: Gemeinschaft erleben

Der Pensioniertenausflug führte an den Walensee mit einer Schifffahrt und einem gemeinsamen Mittagessen im Restaurant Seehof. Insgesamt 84 Personen nahmen teil. Der Kinderausflug bot einen Besuch im Spielraum ARA Glatt und im Graffland. 78 Kinder und 49 Erwachsene waren mit dabei. Der Jugendausflug führte in den Europapark, an dem 79 Jugendliche teilnahmen.

Diverse Siko-Anträge

Die Sikos können nach Abstimmung mit den Bewohner:innen ihrer Siedlung Anträge an den Vorstand stellen. Daraus entstanden unter anderem ein Bücherschrank, ein gemeinsamer Pflanztrog sowie die gemeinschaftliche Nutzung eines Bastelraums. Ausführliche Informationen zum Thema finden sich in der Mitgliederzeitschrift «bahoge aktuell» 2025, Seite 5.

Vernetzung am Überlandpark

Mit der Eröffnung des Überlandparks vertieften die bahoge und fünf Partnergenossenschaften ihre Zusammenarbeit in Schwamendingen. Ziel ist eine koordinierte Weiterentwicklung der angrenzenden Areale mit Blick auf das gesamte Quartier. Neben baulichen Fragen stehen soziale Aspekte im Zentrum. Durch gezielte Umsiedlungen innerhalb der eigenen Organisationen oder in Wohnungen der Partner sorgen die Genossenschaften dafür, dass keine Verdrängung entsteht. Ein Monitoring erfasst die Wegzüge und zeigt auf, wie sich die Zusammensetzung der Bewohnerschaft verändert. Zudem fördern die Beteiligten eine nachhaltige Mobilität im Quartier. So entsteht ein Lebensraum, der Entwicklung, soziale Verantwortung und langfristige Lebensqualität verbindet.

Riethöfe: wichtige Meilensteine erreicht

Das Projekt Riethöfe entwickelte sich 2025 weiter. Neben dem weitgehend plangemässen Baufortschritt standen insbesondere die Koordination der verschiedenen parallel laufenden Baustapen, die Feinabstimmung der Ausführungsplanung sowie die Optimierung des Holzbaus im Fokus. Gleichzeitig trieb die Projektleitung Bau wesentliche Ausschreibungen und Vergaben voran.

Weitere Informationen auf der Projektwebsite:
riethoefe.ch/grundsteinlegung



Am 29. August 2025 fand die Grundsteinlegung statt und setzte ein sichtbares Zeichen für das generationenübergreifende Wohnprojekt. Weitere Informationen und Eindrücke zur Feier finden sich im Online-Bericht (siehe Box).

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Sicherstellung der baulichen Qualität und der gestalterischen Umsetzung, immer mit dem Ziel, den vorgegebenen Termin- und Kostenrahmen einzuhalten. Dazu gehörten unter anderem die Bemusterung zentraler Bauteile, die Festlegung von Material- und Farbkonzepten sowie die Weiterentwicklung der Gemeinschaftsbereiche und der Projekte zur «Kunst am Bau».

Im November erteilte die Gemeinde die vollständige Baufreigabe und schuf damit die Voraussetzung, dass die Arbeiten in den Obergeschossen nahtlos weitergeführt werden konnten. Weitere Informationen dazu finden sich auf Seite 12.

Zwei Neuzugänge

Seit September 2025 ergänzt Noemi Vicini in Teilzeit die Fachstelle Gemeinschaftsleben. Sie verfügt über einen Bachelor in Sozialer Arbeit mit Vertiefung Soziokultur und bringt Berufserfahrung im sozialen Bereich sowie im freiwilligen Engagement mit. Bereits seit Mitte August 2025 unterstützt Torsten Schäfer das Gärtner-team. Die Schaffung dieser zusätzlichen Stelle dient der Erhöhung der Kapazitäten für die naturnahe Umgebungspflege sowie im Hinblick auf die zukünftige Siedlung in Elsau. Torsten Schäfer verfügt über eine Ausbildung in Garten- und Landschaftsbau und über mehrjährige Erfahrung in der Pflege von Umgebungsflächen.



Noemi Vicini und Torsten Schäfer

Dank an die Genossenschafter:innen und das bahoge-Team

Nebst den üblichen Mieter:innenwechsellern, koordinierte und begleitete das bahoge-Team zahlreiche temporäre Umsiedlungen im Zusammenhang mit laufenden Bau- und Sanierungsprojekten. Diese Prozesse erforderten eine enge Abstimmung mit den betroffenen Bewohnenden, eine sorgfältige Organisation sowie eine sozialfachliche Begleitung. Insbesondere Bewirtschaftung, Projektleitung Bau, Buchhaltung, Hauswartung und Sozialberatung arbeiteten intensiv zusammen, um reibungslose Abläufe sicherzustellen und die Belastung für die Mieterschaft möglichst gering zu halten. Der Vorstand dankt allen Beteiligten für ihren Einsatz, die Flexibilität und die professionelle Zusammenarbeit.

Genossenschaft gemeinsam gestalten

**Ob in einer Siko oder ohne offizielles Amt:
Viele Genossenschafter:innen prägen das Gemeinschaftsleben aktiv.
Wer sich einbringt, gestaltet das Miteinander.**

**Siko-Mitglieder
(gesamt)**

75



Siko-Sitzungen

48



Siko-Aktivitäten

51



**Umgesetzte
Anträge**

3



Bastelraum
Bücherschrank
Pflanztrog
Brüggläckler, Zürich
Luegisland, Zürich
Rebhaldenstrasse, Obfelden

**Aktivitäten
(ohne Siko-Mandat)**

2



Beispiele aus den Siedlungen*

- Töpfern
- Vorbereitung Lehrstellensuche
- Mittagstisch
- Bingo
- Kinderbasteln
- Siedlungstreffen
- Kochclub
- Kaffeetreff
- Lebensmitteldepot
- Wartung bahoge-Veloanhänger

**Wiederkehrende
Aktivitäten
ausserhalb Siko**

39



* Erfasst sind nur Aktivitäten, die der Geschäftsstelle bekannt sind. Nachbarschaftshilfe sowie weitere, nicht auf beUnity erfasste Aktivitäten sind nicht berücksichtigt.

Unsere Bauprojekte

Im Jahr 2025 setzte die bahoge ihre bisher intensivste Bauphase fort. Eine vergleichbare Projektdichte hat es in der bald 80-jährigen Geschichte der Genossenschaft noch nie gegeben.

Riethöfe | Elsau

Nachdem die Bauarbeiten für das Riethöfe-Projekt im Herbst 2024 endlich gestartet waren, verlief die Bautätigkeit im vergangenen Jahr weitgehend plan-gemäss. Die Baukommission vergab die vom Projektteam vorbereiteten Submissionen im Umfang von rund CHF 37 Mio. Wie angestrebt ging ein grosser Teil der Aufträge an Unternehmen mit Sitz in der Region Winterthur. Parallel dazu bereitete die bahoge gemeinsam mit der Kiko Betriebs AG die Vermarktung vor und plante zusammen mit der Gemeinde den etappierten Bezug ab der zweiten Hälfte 2027. Voraussetzung für die Bezugsbewilligungen ist die Erfüllung zahlreicher Vorgaben. Dazu gehört unter anderem die Sicherstellung der Parkierung, der Feuerwehruzufahrten sowie der Sicherheit der einziehenden Bewohner:innen, während in anderen Teilen des Areals intensiv weitergebaut wird.

Rietstrasse | Glattbrugg

Der Schwerpunkt lag auf der Koordination und der Umsetzung der Instandsetzungsarbeiten, die in mehreren Etappen erfolgten. Weitere Themen waren die Mängelbehebung in den Wohnhäusern, die Schadstoffsanierung der Cheminées, die Bereinigung von Auflagen im Bereich Entwässerung und Kanalisation sowie die Optimierung der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Elektro, Photovoltaik).



Das Projektteam verschafft sich ein Bild vom Baufortschritt in Elsau.

Parallel dazu plante die Projektleitung den Neubau und die Ausstattung des Gemeinschaftsraums (Küche, Beleuchtung, Multimedia, Verdunkelungsmöglichkeiten) und setzte diese teilweise bereits um. Weitere Arbeiten umfassten die Instandsetzung von Fassaden, Balkonen, Fenstern und Treppenanlagen, Umgebungsarbeiten sowie die Organisation von Abnahmen und Fördergesuchen. Die Projektsteuerung beinhaltete zudem eine laufende Kostenkontrolle, das Management von Nachträgen sowie erste Vorbereitungen für die Schlussabrechnungen. In einem Hausstrang mit drei Wohnungen kam es zu Verzögerungen, da eine Mietpartei den erforderlichen Zugang nicht gewähren wollte. Dies führte zu wiederholten Umplanungen und zusätzlichen Koordinationsaufwänden. Die Arbeiten konnten erst nach einer behördlichen Ausweisung fortgesetzt werden.



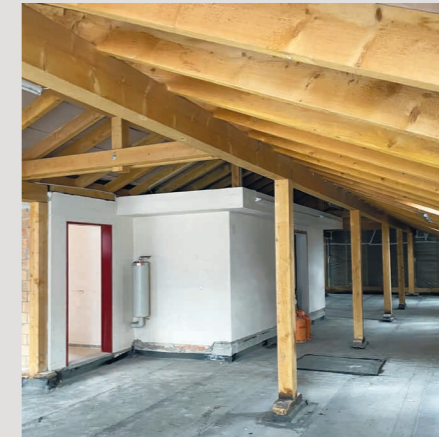
Blick auf das eingerüstete Gebäude an der Rietstrasse 29 während der Maler- und Metallbauarbeiten.

Hirzenbach | Zürich

Im Mittelpunkt standen die ersten Etappen der Instandsetzung der Liegenschaften Hirzenbachstrasse 48–52 mit Dachaufstockungen und dem Ausbau der Dachgeschosse. Einen zentralen Schwerpunkt bildete die umfassende Schadstoffsanierung (u. a. Asbest, PCB, Korkdämmungen). Zudem wurden Dächer, Fassaden sowie Balkone erneuert und die Haustechnikanlagen ersetzt. Parallel dazu plante und realisierte die Projektleitung Farb- und Signaletikkonzepte, Küchen- und Grundrissplanungen sowie technische Lösungen für Entwässerung, Lüftung, Aufzüge und die Elektroinfrastruktur.

Die Projektsteuerung umfasste eine laufende Kosten- und Terminüberwachung, das Management zahlreicher Nachträge sowie die Begleitung von Abnahmen und Teilschlussrechnungen. Bewohnende, die ihre Wohnung vorübergehend verlassen mussten, zogen nach individuellen Abklärungen in bereitgestellte Ersatzwohnungen innerhalb der Siedlung um. Sie wurden beim Aus- und Wiedereinzug unterstützt. Für die erste Bauetappe im Haus 48 konnte der Wiedereinzug bereits erfolgen.

Bei der Wohnungsübergabe wurden die Wohnungen gemeinsam mit der Mieterschaft begutachtet und allfällige Mängel protokolliert. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, Mängel auch nachträglich zu erfassen. Dieser Prozess wurde erstmals vollständig elektronisch abgewickelt.



Die bestehenden Häuser an der Hirzenbachstrasse erhalten zusätzliche Dachgeschosse.

Hedigerfeld | Affoltern a. A.

Bei der Instandsetzung der Siedlung Hedigerfeld standen die Vorbereitung und der Beginn der umfassenden Sanierungsarbeiten in den ersten beiden Bauetappen im Vordergrund. Das Projektteam konkretisierte die Ausführungsplanung, bemusterte Fassaden, Balkone, Innenausbau und Küchen und entwickelte Farb- und Materialkonzepte für Gebäude und Aussenräume. Die Arbeiten umfassten die Schadstoffsanierung, die Erneuerung der Aussenwärmeschutzanlagen, die Modernisierung der Haustechnik und der Kanalisation sowie Erdbebenertüchtigungsmassnahmen.

Dieses Gesamtpaket machte auch hier temporäre Umsiedlungen in Ersatzwohnungen erforderlich. Nach Erhalt der Baufreigabe begannen im Juni die Rückbau- und Sanierungsarbeiten. Gleichzeitig koordinierte das Projektteam die Bauplatzinstallation, das Schliess- und Sicherheitskonzept, die Parkplatzorganisation sowie die Umgebungs- und Landschaftsplanung. Während der Ausführung galt ein besonderes Augenmerk der Qualitätssicherung, der Anpassung an bestehende Bausubstanz und der Terminsteuerung. Die Projektsteuerung umfasste auch die laufende Kostenkontrolle, die Abstimmung mit Behörden und Baukommission sowie die Vorbereitung von Vorabnahmen und Übergaben. Die ersten Bewohner:innen kehrten noch im Berichtsjahr in ihre Wohnungen zurück. In den ersten Wochen traten infolge von Ausführungsfehlern einzelner Unternehmer Feuchtigkeitsprobleme auf. Nach deren Analyse und Behebung wurden für die weiteren Etappen entsprechende Präventionsmassnahmen definiert.



Nach der Instandsetzung: Blick in eine Wohnung der Siedlung Hedigerfeld.

Mitglieder des Vorstands im Jahr 2025



Bruna Campanello, Präsidentin, Jg. 1975
Im Vorstand seit 2014
Präsidentin seit 2021
Leiterin der Finanzkommission
Mitglied der Baukommission
Beruf: Mitglied der Geschäftsleitung
der Gewerkschaft Unia



Christoph Häberli, Vizepräsident,
Jg. 1958
Im Vorstand seit 2009
Vizepräsident seit 2012
Mitglied der Finanz- und der Bau-
kommission
Beruf: Rechtsanwalt



Kaspar Büttikofer, Jg. 1965
Im Vorstand seit 2021
Beruf: Nationaler Branchensekretär
und Mitglied der Sektorleitung Gewerbe
der Gewerkschaft Unia



Patric Kaufmann, Jg. 1979
Im Vorstand seit 2022
Mitglied der Baukommission
Beruf: Architekt



Merlin Meinhold, Jg. 1972
Im Vorstand seit 2019
als Vertreter der Stadt Zürich
Mitglied der Finanzkommission
Beruf: Bereichsleiter und Mitglied der
Geschäftsleitung Human Resources
Management Stadt Zürich



Giovanna Mele, Jg. 1975
Im Vorstand seit 2015
Mitglied der Genossenschaftskommission
Beruf: Gruppenleiterin Hort FaBe Kinder,
Klassenassistentin



Jonas Bösiger, Jg. 1982
Im Vorstand seit 2024
Mitglied der Sozialkommission
Leiter der Genossenschaftskommission
Beruf: Sozialarbeiter FH



Martin Schmid, Jg. 1956
Im Vorstand seit 2006
Leiter der Baukommission
Beruf: Architekt



Tanja Schmid-Osti, Jg. 1964
Im Vorstand seit 2009
Leiterin der Sozialkommission
Beruf: Transaktionsanalytikerin SGTA/EATA,
Pflegefachfrau HF

Wer arbeitet in der Geschäftsstelle mit?

Alphabetisch nach Vornamen:

Ben Hendriksen, Projektleitung Bau
Christoph Felder, Leitung Bau & Entwicklung
Hasan Smajli, Hauswart
Hermann Röthenmund, Leiter Unterhalt
Jorge Garcia, Leitung Immobilienbewirtschaftung
José Lima, Hauswart
Leandro Coelho, Hauswart
Marc Malakul, Bewirtschaftung Immobilien
Marco Stella, Geschäftsführung
Marina Pfister, Sachbearbeitung Administration
Martin Hubmann, Gärtner
Michael Schüpbach, Bewirtschaftung Immobilien

Monika Kolly Wey, Buchhaltung
Noemi Vicini, Fachperson Gemeinschaftsleben
Olivia Steiger, Projektleitung Bau
Sacip Sabani, Hauswart
Selina Bacher, Bewirtschaftung Immobilien
Simon Steinemann, Gärtner
Thomas Bollmann, Fachperson Gemeinschaftsleben
Thomas Hofmann, Fachperson Sozialberatung
Thomas Stark, Hauswart
Thorsten Goletz, Hauswart
Torsten Schäfer, Gärtner

Zusammenarbeit Geschäftsstelle und Geko

Im November diskutierte die Geko gemeinsam mit Mitgliedern des bahoge-Teams über den Gemeinschaftsfonds, künftige Ausflüge und aktuelle Themen aus der Siedlung.

Vordere Reihe (sitzend, v. l. n. r.): Peter Bianchi, Emilia Da Costa, Nadja Spescha, Marisa Marques und Giovanna Mele.
Hintere Reihe (stehend, v. l. n. r.): Claudia Häberli, Rami Ramadani, Carmine Di Lascio, Krisztina Szarka, Marco Stella,
Ümit Toy, Jonas Bösiger, Ursula Hügli, Thomas Bollmann, Katarina Jurikova und Noemi Vicini.
Es fehlen: Sladjana Bogojevic, Candan Hochuli, Lucia Moriana.



Die Mitglieder der Siedlungs- und Genossenschaftskommission 2025*

Brüggliäcker | Zürich

Lukas Herrmann
Evelyn Bernhard
Zafer Von Deschwanden
Candan Hochuli**

Götti: Martin Schmid, Vorstand

Riedacker | Langnau a. A.

Luana Cipriano
Patrizia Iqbal
Patrizia Höllger
Peter Bianchi**
Patrick Mettler
Robert Schärer

Götti: Martin Schmid, Vorstand

Rietgrabenhang | Opfikon

Sladjana Bogojevic**
Mirko De Donno
Danka Ivanovic
Juan Campos dos Santos
Esther Flückiger

Götti: Jonas Bösiger, Vorstand**

Roswiesen | Zürich

Krisztina Szarka**
Haider Al Mafraji
Djevat Redjepi
Comfort Märkli
Nurije Redjepi

Götti: Kaspar Bütikofer, Vorstand

Thalwiesen | Kloten

Ursula Hügli**
Nebojsa Milosevic
Helder Castro
Doris Schneider
Jelena Illic

Götti: Kaspar Bütikofer, Vorstand

Hedigerfeld | Affoltern a. A.

Carmine Di Lascio**
LitaF Ali
Mirela Sucur
Bozica Vukadinovic
Gjorgji Gjorgjievski
Doris Sura Hegi

Gotte: Tanja Schmid-Osti, Vorstand

Hirzenbach | Zürich

Fritz Joller
Emilia Da Costa
Lucia Moriana**
Mustafa Sayilir
Gentiana Smajli
Immy Hammadi-Cipolla
Rami Ramadani

Götti: Patric Kaufmann, Vorstand

Buchhalden/Rütle | Kloten

Oliver Speck
Thomas Widmer
Shewa Afandy
Nadja Spescha**
Vladi Bicanin-Milovanovic

Gotte: Giovanna Mele, Vorstand

Im Gries | Volketswil

Lea Gnos
Eliana Moni
Sabine Frei
Ümit Toy**
Damir Duraki
Arber Gjemaj

Gotte: Giovanna Mele, Vorstand**

Luegisland | Zürich

Claudia Häberli**
Fabian Häberli
Manuel Stadelmann
Patricia Bettoni
Mariangela Fachechi
Melanie Oes

Götti: Christoph Häberli, Vorstand

Rietstrasse | Glattbrugg

Üngüt Sandra
Marisa Marques**
June Juthamat Yanghun
Ana Costa Rodrigues
Brigitta Wattenhofer

Gotte: Bruna Campanello

Rebhaldenstrasse | Obfelden

Tanja Antic
Visar Selami
Rejhane Beciri
Katarina Jurikova**
Dusica Markovic-Micanovic
Elmedina Mustafi
Nina Stähli

Gotte: Tanja Schmid-Osti, Vorstand

Nachwuchs und Abschiede

Nachwuchs in der bahoge

Im vergangenen Jahr durfte die bahoge acht Neugeborene in der Genossenschaft willkommen heissen. Traditionell erhalten die Familien zur Geburt einen Geburtsgutschein als Willkommensgeschenk.

Unsere Verstorbenen

Corubolo	Enzo	Hirzenbach, Zürich
Elmiger-Blunier	Madeleine	Hedigerfeld, Affoltern a. A.
Faberi	Marino	Roswiesen, Zürich
Felix	Ruth	Roswiesen, Zürich
Greco	Ignazio	Roswiesen, Zürich
Guarnieri	Giuseppe	Hirzenbach, Zürich
Hasler	Rosmarie	Rütle, Kloten
Kolb	Elisabeth	Luegisland, Zürich
Kübler	Andreas	Hirzenbach, Zürich
Mosberger	Pia	Hirzenbach, Zürich
Thoma-Oswald	Elfriede	Rütle, Kloten

* Stand 31.12.2025

** Geko-Mitglieder

Siedlung im Wandel: Rietstrasse | Glattbrugg

- 1 Während der Strangsanierung (Ersatz von Küche und Nasszellen) wurden für die Bewohner:innen Dusch- und WC-Provisorien in unmittelbarer Umgebung platziert.
- 2 Im Untergeschoss entstehen neue Technikräume für die zentrale Aufbereitung des Brauchwarmwassers und für die Lüftungsanlage.
- 3 Der neue Gemeinschaftsraum der Siedlung nimmt Form an.
- 4 Nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten entsteht die neue Umgebung.
- 5 Das neu gestaltete Badezimmer präsentiert sich hell und mit einer klaren Gestaltung.
- 6/7 Die modern gestaltete Küche mit hellen Elementen und Steinabdeckung im Vergleich zur alten Küche.

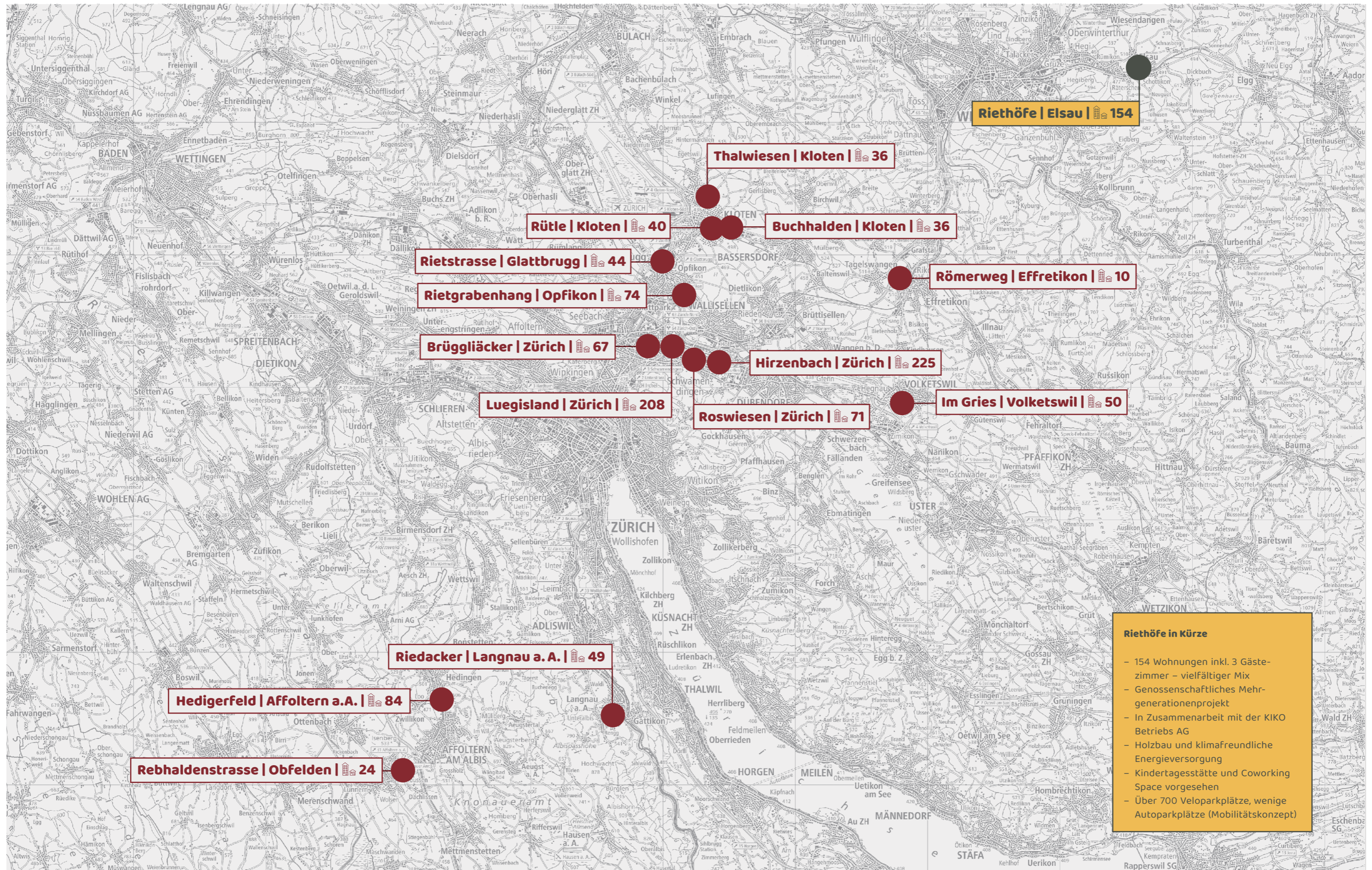


Siedlung im Wandel: Hirzenbach | Zürich

- 1 Die Gestaltung von Gebäudehülle und Markisen wurde dem Amt für Städtebau präsentiert und intensiv besprochen.
- 2 Die Vorderseite des sanierten Hauses Hirzenbachstrasse 48 mit den neuen, grösseren Balkonen nach dem Entfernen des Gerüsts.
- 3 Die Rückseite des eingerüsteten Hauses Hirzenbachstrasse 50 mit laufenden Abbrucharbeiten.
- 4 Drohnenaufnahme des Gebäudes Hirzenbachstrasse 48–52 mit dem bereits sanierten Hausteil 48 im Vordergrund.
- 5 Das neue Dachgeschoss beherbergt Estrichabteile sowie Wasch- und Trockenräume.
- 6 Der alte Dachstuhl der Hirzenbachstrasse 50 kurz vor der Demontage, im Hintergrund der Treppenhaus- und Liftkern.



Unsere Siedlungen im Überblick



Bilanz

Aktiven

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	20'558'655.38	10'529'309.19
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44'252.00	66'003.05
Übrige kurzfristige Forderungen	1'822'265.17	625'071.87
Aktive Rechnungsabgrenzungen	401'387.69	418'625.98
Total Umlaufvermögen	22'826'560.24	11'639'010.09
Finanzanlagen	160'000.00	110'000.00
Mobile Sachanlagen	58'979.85	63'614.80
Baukonten	52'316'220.90	20'381'593.50
Liegenschaften	294'508'354.55	294'186'058.85
Amortisationskonto	-78'734'600.00	-75'632'300.00
Immobilien Sachanlagen	268'089'975.45	238'935'352.35
Immaterielle Werte	7'753.35	12'922.25
Nicht einbezahltes Grundkapital	31'090.00	21'322.50
Total Anlagevermögen	268'347'798.65	239'143'211.90
Total Aktiven	291'174'358.89	250'782'221.99

Bilanz

Passiven

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4'315'592.80	3'705'560.95
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	325'422.85	323'048.05
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorstand	16'231.88	49'144.70
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	341'654.73	372'192.75
Agio auf Anleihen	0.00	0.00
Vorausbezahlte Mietzinse	1'163'598.77	1'219'360.50
Vorausbezahlte Heizkosten	1'873'441.85	674'784.35
Transitorische Passiven	106'504.54	84'396.99
Rückstellungen	0.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfr. Rückstellungen	3'143'545.16	1'978'541.84
Total Fremdkapital kurzfristig	7'800'792.69	6'056'295.54
Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (Depositenkasse)	28'967'800.09	29'099'697.01
Hypotheken	193'056'218.00	156'723'718.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	222'024'018.09	185'823'415.01
Langfristige Rückstellungen	950'000.00	810'000.00
Erneuerungsfonds	47'943'875.85	45'363'414.25
Übrige Fonds	4'367'595.22	4'482'365.42
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Pos.	53'261'471.07	50'655'779.67
Total Fremdkapital langfristig	275'285'489.16	236'479'194.68
Total Fremdkapital	283'086'281.85	242'535'490.22
Genossenschaftskapital	7'356'600.00	7'576'800.00
Gesetzliche Gewinnreserven	582'000.00	582'000.00
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	87'931.77	220'000.00
Gewinn-/Verlustvortrag	0.00	141'728.83
Jahresgewinn/-verlust	61'545.27	-273'797.06
Total Freiwillige Gewinnreserven	149'477.04	87'931.77
Total Eigenkapital	8'088'077.04	8'246'731.77
Total Passiven	291'174'358.89	250'782'221.99

Erfolgsrechnung

in CHF	2025	2024
Mietzinseinnahmen	16'296'240.25	15'972'649.00
Leerstände/Mietzinsverluste	-288'964.75	-206'239.40
Übrige betriebliche Erträge	41'170.50	46'699.76
Nettoerlös aus Vermietung	16'048'446.00	15'813'109.36
Unterhalt, Reparaturen	-1'959'216.00	-1'965'311.55
Versicherungen	-162'602.95	-160'330.65
Nebenkosten	-662'120.86	-689'104.15
Personalaufwand Betrieb	-986'492.99	-951'914.53
Liegenschaftenaufwand	-3'770'432.80	-3'766'660.88
Personalaufwand Verwaltung	-1'855'505.10	-1'694'708.31
Verwaltungsaufwand	-357'329.64	-340'469.27
Raumaufwand	-108'496.45	-92'981.70
Übriger Betriebsaufwand	-228'555.30	-220'496.70
Entschädigung Vorstand	-99'970.18	-99'903.18
Honorar Revisionsstelle	-22'000.00	-22'000.00
Beiträge und Delegationen	-128'397.00	-133'902.95
Einlagen Erneuerungsfonds	-3'595'900.00	-3'565'000.00
Einlagen übrige Fonds	-170'000.00	0.00
Bildung Rückstellungen Instandhaltung	-140'000.00	-270'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-6'706'153.67	-6'439'462.11
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	5'571'859.53	5'606'986.37
Abschreibung Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge / Immaterielle Werte	-42'663.90	-47'918.25
Abschreibung Liegenschaften	-3'102'300.00	-3'156'500.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Positionen des Anlagevermögens	-3'144'963.90	-3'204'418.25
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	2'426'895.63	2'402'568.12
Hypotheken	-2'092'159.80	-2'337'702.65
Baurechte	-205'474.80	-205'474.80
Pachten	-12'583.20	-12'583.20
Depositenkasse	-428'836.25	-463'959.95
Übriger Finanzaufwand	-8'805.50	-9'072.25
Finanzaufwand	-2'747'859.55	-3'028'792.85
Finanzertrag	2'195.00	2'195.00
Finanzerfolg	-2'745'664.55	-3'026'597.85
Ausserordentlicher und aperiodischer Aufwand	-23'037.60	0.00
Ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	438'638.59	381'736.67
Ergebnis vor Steuern	96'832.07	-242'293.06
Direkte Steuern	-35'286.80	-31'504.00
Jahresgewinn/-verlust	61'545.27	-273'797.06

Anhang zur Jahresrechnung

Firma, Sitz		
bahoge Wohnbaugenossenschaft Werdstrasse 36 8004 Zürich		
Rechtsform		
Genossenschaft		
Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozente		
	2025	2024
Verwaltung	15 (1250%)	13 (1130%)
Hauswartung und Gärtner	10 (995%)	8 (800%)
Daneben wird Reinigungspersonal im Nebenamt beschäftigt.		

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen. Die Äufnung des Heimfallfonds der Siedlung Rietgrabenhang in Opfikon erfolgt mit einer jährlichen Einlage von 0,5% des Anlagewerts.

Wertschriften bzw. Anteilscheine sind zu Anschaffungswerten bilanziert.

Forderungen gegenüber Gesellschafter:innen (Genossenschafter:innen) werden als Forderungen gegenüber Mieter:innen bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftsmieter:innen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Die Depositenkasse ist innert maximal sechs Monaten kündbar. Sie wird dennoch als langfristig betrachtet, da kurzfristige Kündigungen nicht zu erwarten sind.

Hypotheken werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet.

Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Für zukünftige Grossreparaturen werden Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds I beträgt gemäss den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich 1% des Gebäudeversicherungswerts der Liegenschaften. Dem Fonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, die in längeren Zeitabschnitten anfallen. Für wertvermehrnde Investitionen wird der Erneuerungsfonds II für die Liegenschaften geführt. Die jährlichen Einlagen entsprechen 3% des einbezahlten Genossenschaftskapitals. Die Mitglieder verzichten auf die Auszahlung eines Anteilscheinzinses. Der Solidaritätsfonds und der Gemeinschaftsfonds werden hauptsächlich aus den Beiträgen der Mitglieder gespiesen. Die Einlagen in den Nachhaltigkeits- und den Landerwerbtsfonds werden nach Vorgabe des Vorstands aus allfälligen Ertragsüberschüssen der Jahresrechnung gespiesen. Art. 23 der Statuten regelt, welche Fonds die bahoge führt.

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

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz (in CHF)

	2025	2024
Liquide Mittel		
Kasse, Post- und Bankguthaben (CH)	20'558'655.38	10'529'309.19
Übrige kurzfristige Forderungen		
Guthaben aus Versicherungsfällen	4'088.00	35'010.40
Nicht abgerechnete Heizkosten	1'801'139.11	571'143.36
Diverses	17'038.05	18'918.10
Finanzanlagen (Wertschriften)		
Anteilscheine Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW)	5'000.00	5'000.00
Genossenschaft Mehr als Wohnen Habitat 8000	105'000.00	105'000.00
	50'000.00	0.00
Mobile Sachanlagen		
Maschinen und Apparate (Abschreibungssatz 45%)	16'758.90	16'801.40
Mobiliar und Einrichtungen (Abschreibungssatz 25%)	13'092.35	16'956.45
Büromaschinen und Hardware (Abschreibungssatz 40%)	20'582.35	15'613.20
Fahrzeuge (Abschreibungssatz 40%)	8'546.25	14'243.75
Immaterielle Werte		
EDV-Software (Abschreibungssatz 40%)	7'753.35	12'922.25

Sonstige Angaben (in CHF)

	2025	2024
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	46'631.15	42'624.60
Bürgschaften zugunsten Dritter		
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	200'000.00	200'000.00
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Immobilien Sachanlagen	215'773'754.55	218'553'758.85
Darlehen und Beiträge der Stadt Zürich		
Darlehen	5'218.00	5'218.00
Beiträge	0.00	0.00

Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung (in CHF)

	2025	2024
Ausserordentlicher und aperiodischer Aufwand		
Korrekturen und Abgrenzungen	23'037.60	0.00
Ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag		
Rückerstattungen und Abgrenzungen	66'431.99	181'736.67
Entnahmen aus Erneuerungsfonds II	24'181.45	200'000.00
Entnahmen aus Nachhaltigkeitsfonds	298'025.15	0.00
Entnahmen aus Landerwerbssfonds	0.00	0.00
Aktivierung Aktienzertifikat Habitat 8000	50'000.00	0.00
Nettoauflösung von stillen Reserven	0.00	91'000.00

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Revisionsbericht



Balmer-Etienne AG
Bederstrasse 66
Postfach
8027 Zürich
Telefon +41 44 283 80 80

info@balmer-etienne.ch
balmer-etienne.ch

Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) Ihrer Genossenschaft für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. 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 sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 19. März 2026
THL/MKA

Balmer-Etienne AG

Thomas Hildebrand
Zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)

Marian Kälin
Zugelassene Revisionsexpertin

Jahresrechnung 2025
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns



TREUHAND · PRÜFUNG · BERATUNG

«Was bedeuten Zinsen für die bahoge, Marco Stella?»

Sinkende Referenzzinsen und hohe Bauinvestitionen beeinflussen die Jahresrechnung. Geschäftsführer Marco Stella erklärt, wie sich diese Entwicklung auf Mieten, Hypotheken und die finanzielle Stabilität der bahoge auswirken.

Die Zinsentwicklung am Hypothekemarkt hat beim von der bahoge angewendeten System der Kostenmiete auch einen Einfluss auf die Jahresrechnung. Wo sind diese Veränderungen sichtbar?

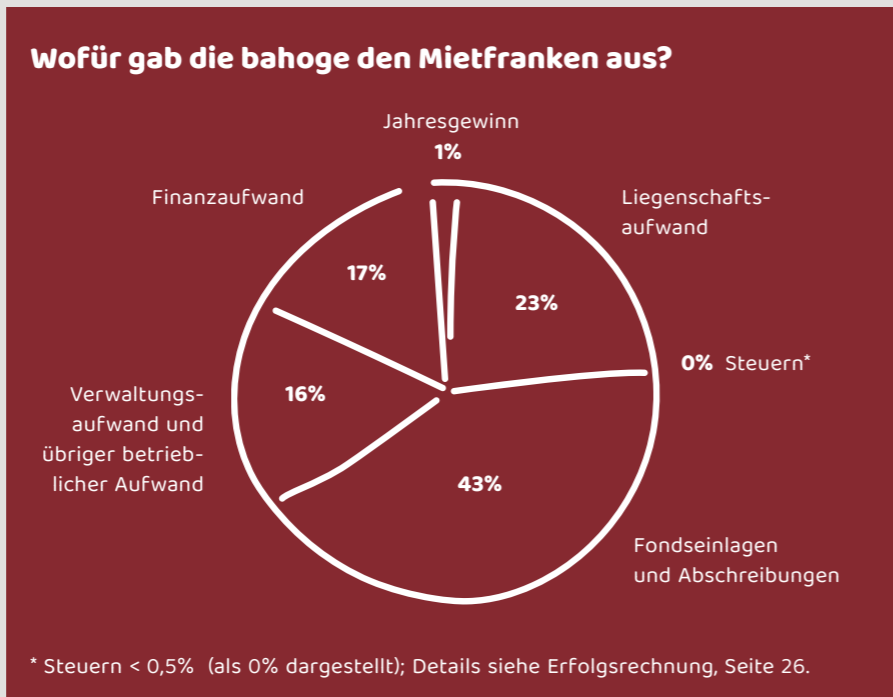
Die Auswirkungen auf die Jahresrechnung zeigen sich bei der bahoge auf der Ertragsseite bei den Mietzinseinnahmen. Verändert sich der Referenzzins, berechnet die bahoge die Kostendeckung neu und passt die Mietpreise gegebenenfalls von sich aus an.

Der Referenzzinssatz wurde 2025 gleich zweimal gesenkt (von 1,75% auf 1,5% per 4.3.2025 sowie von 1,5% auf 1,25% per 2.9.2025). Allerdings ist zu beachten, dass sich die Mietzinserträge in einzelnen Siedlungen aufgrund umfassender Instandstellungen zuletzt auch erhöht haben. Die Veränderung des Referenzzinssatzes ist deshalb in der aktuellen Jahresrechnung nicht 1:1 nachvollziehbar.

Gleichzeitig wirken sich Zinsveränderungen auf der Aufwandseite bei den Hypotheken aus. Dabei spielt neben dem Zinsumfeld auch die Erhöhung von Hypothekarbeständen eine Rolle.

Für Neubauten und Sanierungen braucht es oft zusätzliches Geld von Banken. Wie schlagen sie sich in der Rechnung nieder?

Der Zinsaufwand ist in der Erfolgsrechnung auf der Aufwandseite im Konto Hypotheken ausgewiesen. Die Veränderung des Hypothekenbestands ist in der Bilanz in der gleichnamigen Position ersichtlich. Für die laufenden Bauprojekte wurden die Hypotheken 2025 um rund 23% auf rund CHF 193 Mio. erhöht.



Steigendes Fremdkapital bedeutet höhere Kosten. Wie wägt die bahoge ab, was finanziell tragbar ist?

Die bahoge beurteilt die Tragbarkeit auf Basis regelmässiger Finanz- und Liquiditätsplanungen sowie verschiedener Szenarien. Dabei berücksichtigt sie unter anderem die langfristige Ertragskraft, die Eigenmittelquote und die vorhandenen Reserven.

Ziel ist es, die finanzielle Stabilität der Genossenschaft zu sichern und gleichzeitig sozialverträgliche Mietzinse zu gewährleisten. Durch eine vorausschauende Planung und eine breit abgestützte Finanzierungsstruktur wird dieses Spannungsfeld laufend ausbalanciert.

Liegenschaftenverzeichnis

	Anzahl Wohnungen	Garagen/Einstellplätze	Bezugsjahr	Anlagekosten	Lasten (Hypotheken usw.)	Gebäudeversicherungssummen per 1. Januar 2025
Wohnsiedlungen						
Brüggliäcker, Zürich	67	57	2013	28'802'225.15	31'000'000.00	29'737'369.00
Roswiesen, Zürich	71	6	1954	6'917'200.00	5'218.00	19'133'136.00
Hirzenbach, Zürich	225	185	1958/59	30'617'800.00	4'431'000.00	69'639'547.00
Luegisland, Zürich	208	93	1964/65	38'372'300.00	57'000'000.00	63'511'022.00
Riedacker, Langnau a. A.	49	28	1973	15'348'400.00	10'200'000.00	17'197'193.00
Römerweg, Effretikon	10	2	1957/58	2'676'800.00	700'000.00	3'076'527.00
Thalwiesen, Kloten	36	29	1983	11'473'000.00	12'360'000.00	13'188'572.00
Buchhalden, Kloten	36	30	1985	14'880'573.20	11'000'000.00	17'020'000.00
Rietstrasse, Glattbrugg	44	42	1987	14'880'835.45	9'400'000.00	16'192'877.00
Rütli, Kloten	40	51	1996	19'865'891.20	17'000'000.00	19'165'075.00
Rietgrabenhang, Opfikon	74	60	1999	24'478'865.00	17'460'000.00	28'827'028.00
Hedigerfeld, Affoltern a. A.	84	42	1972	23'937'600.00	0.00	27'894'308.00
Im Gries, Volketswil	50	76	2009	26'547'006.15	14'100'000.00	21'519'552.00
Rebhaldenstrasse, Obfelden	24	27	2019	14'565'381.45	8'400'000.00	11'614'365.00
				273'363'877.60	193'056'218.00	357'716'571.00
Projekt Riethöfe, Elsau						
Land				21'144'476.95	0.00	
Baukonten				18'841'589.05		
Sanierungen						
Baukonten				33'474'631.85		
Total	1018	728		346'824'575.45	193'056'218.00	357'716'571.00

Ausweis der Fonds

	01.01.2025	Einlagen	Entnahmen	31.12.2025
Erneuerungsfonds I	41'015'978.05	3'385'900.00	-991'256.95	43'410'621.10
Erneuerungsfonds II				
Siedlung				
Brüggläcker, Zürich	356'300.00	17'400.00	0.00	373'700.00
Roswiesen, Zürich	362'500.00	10'300.00	0.00	372'800.00
Hirzenbach, Zürich	1'066'500.00	38'500.00	0.00	1'105'000.00
Luegisland, Zürich	947'500.00	41'600.00	0.00	989'100.00
Riedacker, Langnau a. A.	198'100.00	11'800.00	0.00	209'900.00
Römerweg, Effretikon	68'100.00	2'600.00	0.00	70'700.00
Thalwiesen, Kloten	111'900.00	9'500.00	0.00	121'400.00
Buchhalden, Kloten	17'300.00	8'500.00	0.00	25'800.00
Rietstrasse, Glattbrugg	225'500.00	10'300.00	0.00	235'800.00
Rüttele, Kloten	95'100.00	10'100.00	0.00	105'200.00
Rietgrabenhang, Opfikon	449'100.00	17'900.00	0.00	467'000.00
Hedigerfeld, Affoltern a. A.	356'700.00	12'700.00	0.00	369'400.00
Im Gries, Volketswil	57'436.20	12'900.00	0.00	70'336.20
Rebhaldenstrasse, Obfelden	35'400.00	5'900.00	-24'181.45	17'118.55
	4'347'436.20	210'000.00	-24'181.45	4'533'254.75
Amortisationskonto	72'821'000.00	2'979'900.00		75'800'900.00
Heimfallkonto Rietgrabenhang, Opfikon	2'811'300.00	122'400.00		2'933'700.00
Nachhaltigkeitsfonds	1'784'643.91	89'689.55	-312'364.45	1'561'969.01
Landerwerbssfonds	2'257'058.20	120'000.00	0.00	2'377'058.20
Solidaritätsfonds	367'330.10	36'786.05	-36'624.05	367'492.10
Gemeinschaftsfonds	73'333.21	115'044.15	-127'301.45	61'075.91

Gewinnverwendung bzw. Verlustverrechnung

Antrag zur Gewinnverwendung bzw. Information zur Verlustverrechnung (Vorjahr)

in CHF	2025	2024
Gewinnvortrag 1.1.	0.00	141'728.83
Jahresgewinn/-verlust	61'545.27	-273'797.06
Bilanzverlust/-gewinn 31.12.	61'545.27	-132'068.23
Einlage in gesetzliche Reserven	3'100.00	0.00
Einlage in Freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Verwendung freiwilliger Gewinnreserven	0.00	132'068.23
Vortrag auf neue Rechnung	58'445.27	0.00

Genossenschaftskapital nach Gewinnverwendung bzw. Verlustverrechnung

Genossenschaftskapital	7'356'600.00	7'576'800.00
Gesetzliche Gewinnreserven	585'100.00	582'000.00
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	87'931.77	87'931.77
Gewinn-/Verlustvortrag	58'445.27	0.00
Jahresgewinn/-verlust	0.00	0.00
Total freiwillige Gewinnreserven	146'377.04	87'931.77
Total Eigenkapital	8'088'077.04	8'246'731.77

Kommentar zur Bilanz

Aktiven

Flüssige Mittel

Der Bestand an flüssigen Mitteln beläuft sich per Jahresende auf rund CHF 20,5 Mio. gegenüber CHF 10,5 Mio. im Vorjahr. Der deutliche Anstieg ist auf die gezielte Sicherstellung der Liquidität im Hinblick auf geplante bauliche Investitionen in den ersten Monaten des Jahres 2026 zurück-zuführen.

Übrige kurzfristige Forderungen

Die Position «Übrige kurzfristige Forderungen» umfasst im Wesentlichen Energiekosten. Da per Jahresende die Heizkostenperiode von Juli 2024 bis Juni 2025 noch nicht abgerechnet war, liegt der Bestand deutlich über dem Vorjahreswert, der lediglich die aufgelaufenen Kosten einer halben Heizperiode umfasste.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen beträgt CHF 22'826'560.24 gegenüber CHF 11'639'010.09 im Vorjahr. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die erhöhten flüssigen Mittel sowie die noch nicht abgerechneten Energiekosten zurückzuführen.

Immobilien Sachanlagen

In der Position «Baukonten» sind die bisherigen Aufwendungen für das Neubauprojekt Riethöfe in Elsau sowie für laufende Instandstellungsprojekte enthalten. Mit über CHF 52 Mio. liegt der Bestand um mehr als das Zweieinhalbfache über dem Vorjahreswert.

Als wertvermehrnde Investitionen wurden eine Photovoltaikanlage in der Liegenschaft Brüggliäcker (Zürich) sowie

eine Wasserenthärtungsanlage in der Rebhaldenstrasse (Obfelden) aktiviert und den entsprechenden Liegenschaften zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der kumulierten Abschreibungen ergibt sich ein Bestand an immobilien Sachanlagen von rund CHF 268 Mio. gegenüber rund CHF 239 Mio. im Vorjahr.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen beträgt CHF 268'347'798.65 gegenüber CHF 239'143'211.90 im Vorjahr.

Insgesamt widerspiegelt die Entwicklung der Aktiven die hohe Investitionstätigkeit im Berichtsjahr und die gezielte Sicherstellung der Liquidität für anstehende Bauprojekte.

Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der Bestand der offenen Rechnungen beläuft sich per Jahresende auf CHF 4'315'592.80 und liegt damit deutlich über dem Vorjahreswert von CHF 3'705'560.95. Die Höhe dieser Position hängt wesentlich davon ab, in welchem Umfang per Jahresende Rechnungen im Zusammenhang mit grösseren baulichen Investitionen noch offen sind.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

Unter dieser Position werden insbesondere Verbindlichkeiten aus Mehrwertsteuer, Verrechnungssteuer (insbesondere aus der Verzinsung der Depositenkasse als grösster Posten) sowie gegenüber Sozialversicherungen und weiteren Institutionen ausgewiesen.

Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen

Die abgegrenzten Beträge, insbesondere vorausbezahlte Mietzinse sowie Heizkosten aus noch nicht abgerechneten Perioden, belaufen sich auf insgesamt CHF 3'143'545.16 gegenüber CHF 1'978'541.84 im Vorjahr. Darin enthalten sind zudem transitorische Passiven.

Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital beträgt CHF 7'800'792.69 gegenüber CHF 6'056'295.54 im Vorjahr. Aufgrund der gleichzeitig gestiegenen Bilanzsumme hat sich die Quote nur unwesentlich verändert und liegt bei rund 2,7%.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Der Bestand der Depositenkasse beläuft sich auf CHF 28'967'800.09 gegenüber CHF 29'099'697.01 im Vorjahr. Damit ist der Einlagenbestand zum vierten Mal in Folge – wenn auch nur leicht – rückläufig, nachdem er zuvor während mehr als eines Jahrzehnts kontinuierlich angestiegen war.

Der Hypothekenbestand beträgt per Jahresende über CHF 193 Mio. und hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 23% erhöht. Der Anstieg steht im Zusammenhang mit den umfangreichen Instandsetzungs- und Neubauprojekten.

Rückstellungen

Für den im Bauleitbild vorgesehenen Rückbau der Siedlung Roswiesen wurden erneut Rückstellungen gebildet. Eine weitere Äufnung des Erneuerungsfonds ist in diesem Zusammenhang nicht mehr zulässig. Für die übrigen Siedlungen wurden die vorgesehenen Einlagen in die Erneuerungsfonds vorgenommen (Fondsbestände siehe Seite 32).

Kommentar zur Erfolgsrechnung

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen

Leerstände bei Wohnungen sind auf notwendige Erneuerungsarbeiten zwischen zwei Mietverhältnissen oder vor Gesamtinstandstellungen einzelner Siedlungen zurückzuführen. Aufgrund der hohen Anzahl laufender Projekte hat sich der ausgewiesene Leerstand um rund 39% erhöht. Leerstände während der eigentlichen Projektdauer werden den entsprechenden Projekten zugeordnet und sind im ausgewiesenen Leerstand nicht enthalten.

Unterhalt und Reparaturen

Neben dem ordentlichen Unterhalt beeinflusst insbesondere die Anzahl Wohnungswechsel mit den damit verbundenen Renovationskosten die Höhe der Ausgaben. Wo grössere Gesamtinstandsetzungen geplant sind, werden die Unterhaltsausgaben in den vorangehenden Jahren tendenziell reduziert. Gegenüber dem Vorjahr blieb das Positionstotal praktisch unverändert.

Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern

Das Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern beträgt CHF 5'571'859.53 und liegt damit leicht unter dem Vorjahreswert von CHF 5'606'986.37.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand liegt mit CHF 2'747'859.55 rund 10% unter dem Vorjahreswert, obwohl der Hypothekarbestand per Jahresende um über CHF 36 Mio. höher ist als im Vorjahr.

Die Reduktion ist insbesondere auf das im Berichtsjahr günstigere Zinsumfeld zurückzuführen. Zusätzlich waren im Vorjahr einmalige Gebühren für Schuldbriefenerhöhungen im Umfang von rund CHF 55'000 enthalten.

Liegenschaftenaufwand

Der Liegenschaftenaufwand beträgt CHF 3'770'432.80 gegenüber CHF 3'766'660.88 im Vorjahr und liegt damit praktisch auf Vorjahresniveau. Darin enthalten ist auch der Personalaufwand für das Betriebspersonal.

Personalaufwand Verwaltung / Verwaltungsaufwand

Der Personalaufwand liegt rund 9% über dem Vorjahr und bewegt sich innerhalb des budgetierten Rahmens. Die Zunahme ist auf eine Erhöhung des Personalbestands (Aufstockung von 60% in der Fachstelle Gemeinschaftsleben) sowie auf im Vorjahr angefallene Minderkosten infolge unbezahlter Urlaube zurückzuführen.

Der Verwaltungsaufwand liegt mit CHF 357'329.64 nur unwesentlich über dem Vorjahreswert von CHF 340'469.27.

Ausserordentlicher und aperiodischer Aufwand und Ertrag

Im ausserordentlichen und periodenfremden Ertrag wurden Rückerstattungen und Abgrenzungen sowie die im Kommentar zur Bilanz erwähnten Entnahmen aus den Erneuerungsfonds verbucht.

Einlagen in Fonds

Wie jedes Jahr wurden Einlagen in die Erneuerungsfonds geleistet. Während im Vorjahr aufgrund des negativen Jahresergebnisses keine zusätzlichen Einlagen in die übrigen Fonds (Nachhaltigkeits- und Landerwerbsfonds) vorgenommen wurden, konnten diese im Jahr 2025 wieder erfolgen. Zudem wurden die im Vorjahr ausgesetzten Einlagen nachgeholt (total CHF 170'000 gegenüber budgetierten CHF 85'000).

Jahresgewinn

Dank deutlich tieferer Finanzierungskosten als budgetiert fiel der Finanzaufwand spürbar geringer aus, sodass anstelle des erwarteten Jahresverlusts ein Jahresgewinn von CHF 61'545.27 erzielt werden konnte.

bahoge

Wohnbaugenossenschaft

Werdstrasse 36
8004 Zürich

