

An die Generalversammlung der

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP

Imfeldstrasse 60
8037 Zürich

**Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers zur
Prüfung der Jahresrechnung 2025**

(umfassend die Zeitperiode vom 01.01.2025 bis 31.12.2025)

10. März 2026

BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Betriebsrechnung, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigelegte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem Erfordernis von Art. 962a OR.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstiger Sachverhalt

Die Gesellschaft hat für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr eine statutarische Jahresrechnung aufgestellt, zu der wir am 10. März 2026 einen an die Generalversammlung der Gesellschaft gerichteten Bericht der Revisionsstelle abgegeben haben.

Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht und den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig

feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Zürich, 10. März 2026

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



i.V. Raphael Hilbeck

Zugelassener Revisor

Beilagen
Jahresrechnung

Bilanz

in CHF

AKTIVEN	2024		2025	
<u>Umlaufvermögen</u>				
Flüssige Mittel	1'537'303		1'725'799	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	164'974		137'760	
Vorräte	144'022		8'000	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	<u>9'229</u>	<u>1'855'528</u>	<u>56'327</u>	<u>1'927'886</u>
<u>Anlagevermögen</u>				
Sachanlagen				
Gebäude auf eigenem Land	413'341'430		413'494'896	
./. Amortisationskonto	-50'563'073		-53'686'943	
Gebäude auf Land im Baurecht	126'793'710		126'793'710	
./. Heimfallfonds	-23'922'155		-25'892'935	
Unbebaute Grundstücke	905'586		752'120	
Sachanlagen im Bau	6'464'567		12'110'439	
Heizanlagen in Leasing	4'764'611		4'498'119	
Übrige Sachanlagen	<u>243'860</u>	<u>478'028'536</u>	<u>248'000</u>	<u>478'317'406</u>
Immaterielle Anlagen		363'360		404'000
Finanzanlagen		1'296'500		1'196'500
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven		119'754		607'728
Contracting Heizanlangen		<u>630'300</u>		<u>567'640</u>
Total Anlagevermögen		<u>480'438'450</u>		<u>481'093'274</u>
TOTAL AKTIVEN		<u>482'293'978</u>		<u>483'021'160</u>

Bilanz

in CHF

PASSIVEN	2024		2025	
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>				
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'456'500		1'638'000	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'148'606		3'202'605	
Passive Rechnungsabgrenzungen	<u>1'562'280</u>	4'167'386	<u>1'908'194</u>	6'748'799
<u>Langfristiges Fremdkapital</u>				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	391'783'889		384'733'513	
Leasingverbindlichkeiten	4'869'846		4'585'108	
Rückstellungen	<u>64'573'499</u>	461'227'234	<u>69'281'089</u>	458'599'710
Total Fremdkapital		<u>465'394'620</u>		<u>465'348'509</u>
<u>Eigenkapital</u>				
Genossenschaftskapital	8'441'325		8'521'416	
Gewinnreserven	8'554'721		8'458'033	
Jahresergebnis	<u>-96'688</u>	16'899'358	<u>693'202</u>	17'672'651
TOTAL PASSIVEN		<u>482'293'978</u>		<u>483'021'160</u>

Erfolgsrechnung

in CHF

	2024		2025	
<u>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</u>				
Mieterträge Wohnungen	25'884'238		27'672'333	
Übrige Mieterträge	1'845'989		2'368'468	
Andere betriebliche Erträge	<u>323'376</u>	28'053'603	<u>372'961</u>	30'413'762
<u>Liegenschaftenaufwand</u>				
Unterhalt / Reparaturen	-4'937'087		-5'458'039	
Baurechtszinsen	-679'293		-640'457	
Versicherungen	-255'405		-266'356	
Abgaben / Gebühren	-990'747		-1'167'428	
Einlage Erneuerungsfonds	<u>-6'563'244</u>	-13'425'776	<u>-5'326'036</u>	-12'858'316
Bruttoergebnis		14'627'827		17'555'446
Personalaufwand		-4'316'930		-4'396'196
<u>Übriger betrieblicher Aufwand</u>				
Büro- und Verwaltungsaufwand	-1'022'822		-1'222'754	
Genossenschaftlicher Betriebsaufwand	-258'619		-235'278	
Organkosten	-244'747		-196'942	
Kapitalsteuern	<u>-19'200</u>	-1'545'388	<u>-19'400</u>	-1'674'374
<u>Abschreibungen auf Sachanlagen</u>				
Einlage Amortisationskonto	-3'123'869		-3'123'870	
Einlage Heimfallfonds	-1'228'790		-1'970'780	
Abschreibungen übrige Sachanlagen	<u>-61'837</u>	-4'414'496	<u>-65'057</u>	-5'159'707
Abschreibungen Immaterielle Anlagen		0		-202'364
Betriebliches Ergebnis		4'351'013		6'122'805
<u>Finanzergebnis</u>				
Zinsaufwand Hypotheken/Darlehen	-3'813'901		-3'428'249	
Zinsaufwand Depositenkasse	-671'320		-658'477	
Übriger Finanzaufwand	-6'046		-6'957	
Finanzertrag	<u>31'002</u>	-4'460'265	<u>27'122</u>	-4'066'561
Ordentliches Ergebnis		-109'252		2'056'244
Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag		0		-1'195'592
Gewinn/Verlust vor Ertragssteuern		-109'252		860'652
Ertragssteuern		<u>12'564</u>		<u>-167'450</u>
Jahresergebnis		-96'688		693'202

Geldflussrechnung

in CHF

	2024	2025
Betriebstätigkeit		
Jahresergebnis	-96'688	693'202
+ Abschreibungen auf Sachanlagen	4'414'496	5'159'707
+ Abschreibungen auf Immateriellen Anlagen	0	202'364
+ Wertberichtigungen Baukonti	0	2'277'975
+ Einlagen Erneuerungsfonds	6'563'244	5'326'036
- Auflösung Erneuerungsfonds	0	-784'280
+ Zins Depositenkasse	452'800	447'000
+/- Veränderung Rückstellungen latente Steuern	-17'518	165'833
+/- nicht liquiditätswirksamer Aufwand/Ertrag	-7'297	-18'271
+/- Abnahme/Zunahme Arbeitgeber-Beitragsreserve	488'980	-487'948
Cash flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	11'798'017	12'981'618
+/- Veränderungen Forderungen Lieferungen/Leistungen	222'671	27'214
+/- Veränderung Vorräte	-19'733	136'022
+/- Veränderung vorausbezahlte Anschlussgebühren EWZ	62'690	62'660
+/- Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	21'840	-47'098
+/- Veränderung Verbindlichkeiten Lieferungen/Leistungen	-853'046	2'053'999
+/- Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	61'041	345'914
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	11'293'480	15'560'329
Investitionstätigkeit		
- Investitionen in Sachanlagen	-1'725'173	-7'993'044
- Investitionen in Immaterielle Anlagen	-358'806	-243'004
+ Abnahme Finanzanlagen	0	100'000
- Entnahme Erneuerungsfonds	-540'000	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-2'623'979	-8'136'048
Finanzierungstätigkeit		
+/- Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-1'505'500	-1'456'500
+/- Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	-8'183'286	-5'859'376
+/- Veränderung Genossenschaftskapital	-60'195	80'091
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-9'748'981	-7'235'785
Veränderung Flüssige Mittel	-1'079'480	188'496
Bestand Flüssige Mittel per 1.1.	2'616'783	1'537'303
Bestand Flüssige Mittel per 31.12.	1'537'303	1'725'799
Veränderung Flüssige Mittel	-1'079'480	188'496

Eigenkapitalnachweis

in CHF	Genossen- schaftskapital	Nicht einbezahl- tes Genossen- schaftskapital	Gewinnreserven	Total
Eigenkapital per 1.1.2024 nach Swiss GAAP FER	8'501'520	0	8'554'721	17'056'241
Veränderung Genossenschaftskapital	-60'195			-60'195
Jahresverlust			-96'688	-96'688
Eigenkapital per 31.12.2024 nach Swiss GAAP FER	8'441'325	0	8'458'033	16'899'358
Veränderung Genossenschaftskapital	80'091			80'091
Jahresgewinn			693'202	693'202
Eigenkapital per 31.12.2025 nach Swiss GAAP FER	8'521'416	0	9'151'235	17'672'651

Anhang zur Jahresrechnung 2025 nach Swiss GAAP FER

Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenprinzip. Dieses richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel (Kassen-, Post- und Bankguthaben) werden zu aktuellen Werten bewertet.

Forderungen

Forderungen sind zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Vorräte

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten.

Contracting Heizanlagen

Die Position beinhaltet vorausbezahlte Anschlussgebühren bzw. Investitionsbeiträge für Heizanlagen im Contracting. Die Vorauszahlungen werden über die Vertragslaufzeit anteilmässig aufgelöst bzw. amortisiert. Die Verträge haben Restlaufzeiten von 5 bis 30 Jahren. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Anteile an anderen Genossenschaften sowie Aktien der Logis Suisse SA. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert bzw. zum tieferen inneren Wert.

Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

<u>Anlagekategorie</u>	<u>Abschreibungsdauer</u>
Grundstücke	keine Abschreibung
Gebäude auf eigenem Land	100 Jahre
Gebäude auf Land im Baurecht	gemäss Baurechtsvertrag
Sachanlagen im Bau	keine Abschreibungen
Übrige Sachanlagen	5 – 10 Jahre

Immaterielle Anlagen

Die Software wird linear über 3 Jahre abgeschrieben.

Liegenschaften

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

Sachanlagen im Bau

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch im Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten bilanziert. Unter dieser Position werden zudem Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie die aufgelaufenen Kosten für noch nicht abgeschlossene werterhaltende bzw. wertvermehrnde Grossrenovationen bilanziert.

Aktiviere Eigenleistungen / Zinsaufwendungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird. In den Geschäftsjahren 2025 und 2024 wurden keine Eigenleistungen aktiviert.

Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum durchschnittlichen Satz der verzinsbaren Verbindlichkeiten aktiviert. Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt im Geschäftsjahr 2025 CHF 0 (Vorjahr CHF 0)

Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert

Finanzverbindlichkeiten

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken und Darlehen werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

Depositenkasse

Die Depositenkasse wird unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten betragsmässig und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimalanlagedauer in jedem Fall sechs Monate beträgt.

Rückstellungen

Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht, welche auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründet ist. Die Rückstellungen wurden nach objektiven sowie betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gebildet und bewertet, den Risiken wurde ausreichend Rechnung getragen.

Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen den FER-Werten und den handelsrechtlich bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz von 19,6% (Vorjahr 19.6%).

Erneuerungsfonds

Gemäss Art. 14 der Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mindestens 1% des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Soweit der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag (15% des Gebäudeversicherungswertes) liegt, kann auf die Einlage verzichtet werden. Dem Erneuerungsfonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus Anteilscheinen mit einem Nennwert von CHF 100. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von Ihnen einbezahlten Anteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven, höchstens aber zum Nennwert.

Wichtigste Erlösquellen und deren Erfassung

Die Vermietung von Liegenschaften stellt die wichtigste Erlösquelle dar. Die Mieterträge werden mittels monatlicher Sollstellung periodengerecht erfasst.

Erläuterungen zur Bilanz

In TCHF	31.12.24	31.12.25
Flüssige Mittel	1'537	1'726
Kasse	30	32
Post	91	125
Bank	1'416	1'569
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	165	138
Dritte	107	12
Genossenschaftler	58	126

Sachanlagespiegel

in CHF

	Unbebaute Grundstücke	Grundstücke und Bauten	Heizungen in Leasing	Sachanlagen im Bau	Übrige Sachanlagen	Total
Nettobuchwerte 1.1.2024	905'586	468'764'513	5'031'103	5'977'452	310'250	480'988'904
Anschaffungswerte						
Stand 1.1.2024	993'343	538'897'082	7'994'754	7'141'144	876'519	555'902'842
Zugänge	0	1'238'058	0	487'115	0	1'725'173
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	993'343	540'135'140	7'994'754	7'628'259	876'519	557'628'015
Kumulierte Wertberichtigungen						
Stand 1.1.2024	87'757	70'132'569	2'963'651	1'163'692	570'823	74'918'492
Planmässige Abschreibungen	0	4'352'659	266'492	0	61'836	4'680'987
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	87'757	74'485'228	3'230'143	1'163'692	632'659	79'599'479
Nettobuchwerte 31.12.2024	905'586	465'649'912	4'764'611	6'464'567	243'860	478'028'536
Nettobuchwerte 1.1.2025	905'586	465'649'912	4'764'611	6'464'567	243'860	478'028'536
Anschaffungswerte						
Stand 1.1.2025	993'343	540'135'140	7'994'754	7'628'259	876'519	557'628'015
Zugänge	0		0	7'923'847	69'197	7'993'044
Reklassifizierungen	-153'466	153'466	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2025	839'877	540'288'606	7'994'754	15'552'106	945'716	565'621'059
Kumulierte Wertberichtigungen						
Stand 1.1.2025	87'757	74'485'228	3'230'143	1'163'692	632'659	79'599'479
Planmässige Abschreibungen	0	5'094'650	266'492	0	65'057	5'426'199
Wertberichtigungen	0	0	0	2'277'975	0	2'277'975
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2025	87'757	79'579'878	3'496'635	3'441'667	697'716	87'303'653
Nettobuchwerte 31.12.2025	752'120	460'708'728	4'498'119	12'110'439	248'000	478'317'406

Finanzanlagen in CHF

	31.12.24	31.12.25
Aktien Logis Suisse AG	625'000	625'000
Anteilscheine Baugenossenschaft Mehr als Wohnen	300'000	300'000
Anteilscheine HABITAT 8000	220'000	220'000
Anteilscheine GdG Ost Genossenschaft der Genossenschaften	100'000	0
Anteilscheine MCS Gesundes Wohnen	25'000	25'000
Anteilscheine Baugenossenschaft Kalkbreite	10'000	10'000
Anteilscheine HBG Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	10'000	10'000
Anteilscheine EGW Emissionszentrale f. gemeinnütz. Wohnbau	5'000	5'000
Anteilschein Genossenschaft idée coopérative	1'000	1'000
Anteilschein Raiffeisen Zürich Genossenschaftsbank	500	500
Total Finanzanlagen	1'296'500	1'196'500

	31.12.24	31.12.25
Passive Rechnungsabgrenzung (TCHF)	1'562	1'908
Hypothekar- und Darlehenszinsen	397	39
Voraus bezahlte Mieten	888	1'088
Nebenkostenabrechnung	144	47
Allgemeinstrom, Wasser/Abwasser	133	106
Einlage Arbeitgeber-Beitragsreserve	0	608
Übrige	0	20
Langfristige Finanzverbindlichkeiten (TCHF)	391'784	384'734
Depositenkasse	65'688	66'768
Hypotheken	326'096	317'966

Langfristige Rückstellungen TCHF	Latente Ertrags- steuern	Erneuer- ungs- fonds	Total
Buchwert 1.1.2024	1'908	56'660	58'568
Bildung	0	6'563	6'563
Verwendung	0	-540	-540
Auflösung	-18	0	-18
Buchwert 31.12.2024	1'890	62'683	64'573
Buchwert 1.1.2025	1'890	62'683	64'573
Bildung	166	5'326	5'492
Verwendung	0	0	0
Auflösung	0	-784	-784
Buchwert 31.12.2025	2'056	67'225	69'281

Genossenschaftskapital (TCHF)	31.12.24	31.12.25
Anzahl Mitglieder 1. Jan.	3'313	3'281
Abnahme	-32	+4
Anzahl Mitglieder 31. Dez.	3'281	3'285
Genossenschaftskapital 1. Jan.	8'502	8'441
Zunahme / Abnahme	-61	80
Genossenschaftskapital 31. Dez.	8'441	8'521

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

TCHF	2024	2025
Personalaufwand		
Löhne	3'304	3'366
Sozialversicherungen	821	817
Übriger Personalaufwand	192	213
Total Personalaufwand	4'317	4'396
Steuern		
Laufende Ertragssteuern	4	1
Veränderung latente Steuern	-17	+166
Total Ertragssteuern	-13	167
Kapitalsteuern	19	19
Total Steuern	6	6
Durchschnittlicher Steuersatz	19.6%	19,6%
A.o. / einmaliger / periodenfremder Erfolg		
Auflösung Erneuerungsfonds	0	784
Miete Gewerbe Manegg 2024	0	298
Wertberichtigung Baukonti	0	-2'278
Total a.o. / einmaliger / periodenfremder Erfolg	0	-1'196

Ergänzende Erläuterungen und Angaben

Gesamtbetrag verpfändete Aktiven

Liegenschaften inkl. bebautes Land (Anschaffungswert in CHF)	540'288'606
Vorjahr	540'135'140
Bestehende Schuldbriefe (nominal)	436'699'000
Vorjahr	426'699'000
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen	281'603'500
Vorjahr	292'552'500

Brandversicherungswerte der Sachanlagen in CHF

Liegenschaften	631'045'630
----------------	-------------

Baurechtsverträge; jährlicher Baurechtszins in TCHF	2024	2025
Siedlung Oerlikon, Laufzeit bis 30.09.2056	16	16
Siedlung Urdorf, Laufzeit bis 30.06.2057	41	41
Siedlung Oberglatt, Laufzeit bis 31.12.2062	17	17
Siedlung Wallisellen, Laufzeit bis 30.06.2058	8	9
Siedlung Bändli, Laufzeit bis 07.02.2033	347	347
Siedlung Effretikon, Laufzeit bis 23.06.2055	17	17
Siedlung Waid, Laufzeit bis 14.12.2073	155	120
Siedlung Hofächer, Laufzeit bis 31.12.2075	75	75
Total	676	641

Langfristige Verträge; jährliche Grundgebühr in TCHF

Energiecontracting	2'071	2'243
--------------------	-------	-------

Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Pensionskasse der Stadt Zürich. Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung betrug per 31.12.2025 123,1% (Vorjahr 121,3%). Im Geschäftsjahr betrug die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge TCHF 507 (Vorjahr TCHF 499).

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehende Personen gelten der Vorstand und die Geschäftsleitungsmitglieder. Es haben keine Transaktionen stattgefunden, welche offengelegt werden müssen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch die Finanzkommission am 10.03.2026 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Kennzahlen

in (CHF 1'000)

Mietzinseinnahmen

Anzahl Wohnungen

CHF pro Wohnung

Bruttorendite 2)

Unterhalt und Reparaturen 1)

CHF pro Wohnung

in % der Mietzinseinnahmen

Liegenschaftenaufwand 3)

CHF pro Wohnung

in % der Mietzinseinnahmen

Verwaltungs- und übr. Betriebsaufwand

CHF pro Wohnung

in % der Mietzinseinnahmen

Finanzaufwand

CHF pro Wohnung

in % der Mietzinseinnahmen

Durchschnittl. Zinssatz Hypotheken/Anleihen

Cash flow

CHF pro Wohnung

in % der Mietzinseinnahmen

Verschuldungsgrad (Hypotheken/Darlehen in % Anlagekosten)

(inkl. Depositenkasse in % Anlagekosten)

(in % Gebäudeversicherungswert)

(inkl. Depositenkasse in % Gebäudeversicherungswert)

Eigenfinanzierungsgrad

(Eigenkapital in % der Bilanzsumme netto)

Bilanzkennzahlen (in CHF)

Anlagewert pro Wohnung

Gebäudeversicherungswert pro Wohnung

Erneuerungsfonds pro Wohnung

Kostenstatistik	2024	2025
wbg-schweiz 2024		
Mittelwert		
	27'730	30'041
	1'801	1'801
16'417	15'397	16'680
5.4%	5.0%	5.4%
	6'111	6'970
3'500	3'393	3'870
21.3	22.0	23.2
	15'114	14'043
8'225	8'392	7'797
50.1	54.5	46.7
	3'922	3'915
2'104	2'178	2'174
12.8	14.1	13.0
	4'484	4'087
2'817	2'490	2'269
17.2	16.2	13.6
1.32%	1.09%	1.09%
	11'798	12'982
7'857	6'551	7'208
47.9	42.5	43.2
59.0%	59.8%	57.5%
65.6%	71.8%	69.5%
51.5%	51.9%	50.6%
57.2%	62.3%	61.2%
5.0%	3.5%	3.6%
297'732	299'742	299'827
329'561	350'080	350'192
34'900	34'785	37'306

Bemerkungen:

1) Unterhalt inklusive Löhne Betrieb

2) inkl. Wert Land im Baurecht = mit 5% kapitalisierte Baurechtszinsen

3) Lohnaufwand Bauabteilung in Liegenschaftenaufwand