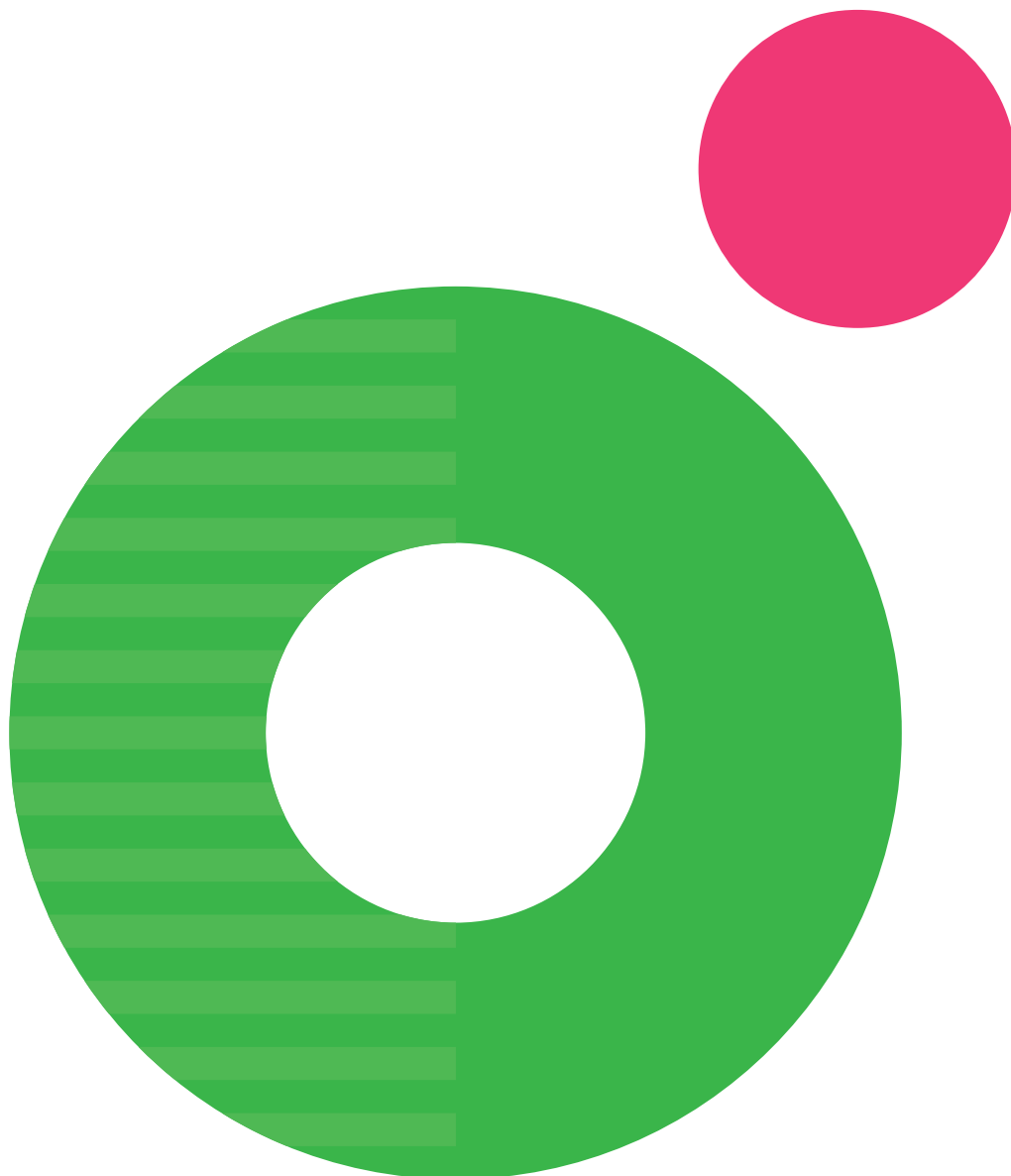


103. Jahresbericht und Jahresrechnung 2025



Verantwortung



Unsere soziale Verantwortung geht über das Kostenmieten-Prinzip hinaus. Wir unterstützen Organisationen und Projekte in den Bereichen Sport, Kultur sowie karitatives Engagement.

Ökologie



Wir setzen die ökologischen
Massstäbe im gemeinnützigen
Wohnungsbau. Gemeinsam
mit unseren Genossenschaf tern
entwickeln wir innovative,
wirtschaftliche und nachhaltige
Lösungen.

Lebensqualität



Wir sichern langfristig qualitativ hochwertigen Wohnraum. Damit schaffen wir eine hohe Lebensqualität für eine breite Bevölkerung im Grossraum Zürich.

2	Jahresbericht
4	Bilanz und Erfolgsrechnung
8	Anhang
12	Geldflussrechnung
14	Antrag des Vorstandes
16	Bericht der Revisionsstelle
18	Verzeichnis der Fonds
20	Siedlungsverzeichnis / Grundpfandgesicherte Darlehen
22	Objektverzeichnis
24	Strassenverzeichnis
26	Solare Energieproduktion
28	Energiekennzahlen
32	CO₂-Emissionen
36	CO₂-Absenkpfad Betriebsenergie
38	Organisation

Allgemeines

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Baugenossenschaft Zurlinden ein insgesamt erfolgreiches Jahr. Der Vorstand und die verschiedenen Baukommissionen trafen sich zu 11 Vorstands- und 21 Baukommissionssitzungen. Im Zusammenhang mit dem Projekt Tödi Horgen (obere Bauparzelle und Pflegezentrum) fanden zudem zahlreiche weitere Gespräche und Abstimmungen mit der Gemeinde Horgen statt.

Der Vorstand, der CEO und die Geschäftsleitung konnten die Professionalität der Organisation auf verschiedenen Ebenen weiter steigern. Gleichzeitig resultierte erneut ein sehr erfreuliches finanzielles Ergebnis. Diese Entwicklung bestätigt den eingeschlagenen Weg der Baugenossenschaft Zurlinden.

Im Berichtsjahr wurden zudem die strategischen Grundlagen der Baugenossenschaft Zurlinden weiterentwickelt und geschärft. Dabei wurden die Strategie sowie Mission und Vision überarbeitet. Sie bilden den Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung der Genossenschaft und schaffen eine gemeinsame Grundlage für die langfristige Ausrichtung. Im Zentrum steht eine Entwicklung des Portfolios mit Fokus auf Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Ein besonderes Gewicht liegt dabei auf dem Wachstum im Bestand: Bestehende Liegenschaften werden gezielt weiterentwickelt, wobei die Prüfung von Aufstockungen und Nachverdichtungen grundsätzlich Vorrang hat. Damit wird dem Anspruch Rechnung getragen, zusätzlichen Wohnraum verantwortungsvoll und ressourcenschonend zu schaffen.

Im August 2025 ist Daniel Gugler nach zehnjähriger, von grossem Engagement geprägter Tätigkeit als Mitglied und Vizepräsident aus dem Vorstand zurückgetreten. Der Vorstand dankt ihm herzlich für seinen wertvollen Einsatz zugunsten der Baugenossenschaft Zurlinden. Er hat insbesondere im Projekt Tödi eine spürbare Lücke hinterlassen, die durch eine Reorganisation der Baukommission Tödi aufgefangen werden musste.

Bauprojekte abgeschlossen

Tödi Horgen, untere Parzelle (UPZ)

Die Bauabrechnung wurde vom Vorstand angenommen. Sämtliche Wohnungen sind vermietet.

Aufstockung und Sanierung Bockhornstrasse

Die Bauabrechnung wurde vom Vorstand angenommen. Sämtliche Wohnungen sind vermietet.

Das Pilotprojekt Bockhorn hat die Erwartungen übertroffen. Mit der Aufstockung der Häuser 5–7 konnte die Wohnfläche verdoppelt werden, und dies im Vergleich zu einem Neubau mit moderaten Kosten. Die energetischen Werte der Betriebs- und der Erstellungsenergie sind sehr tief. Die gewonnenen Erkenntnisse fliessen in künftige Projekte ein: Aufstockungen werden konsequent als Variante geprüft.

Energetische Sanierung Bachwiesenstrasse

Die Bauarbeiten an der Bachwiesenstrasse 137 und 139 konnten abgeschlossen werden.

Bauprojekte in Planung

Energetische Sanierungen

- Feldblumenstrasse 6 + 8, 8134 Adliswil
- Friedhofstrasse 35–41, 8048 Zürich

Bauprojekte in Realisierung

Tödi Horgen, obere Bauparzelle (OPZ)

Die Baubewilligung für das Projekt mit rund 160 Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit 170 Parkplätzen wurde erteilt.

Der Spatenstich erfolgte am 29. Januar 2026.

Baukommissionssitzungen

Für Baukommissionssitzungen wurden im Jahr 2025 insgesamt CHF 12'500.– den entsprechenden Baukonti belastet (gemäss Art. 20 des «Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger»).

Mieterwechsel

Bei einem Bestand von 2'182 Wohnungen und 97 Gewerberäumen wurden im Jahr 2025 insgesamt 191 Mieterwechsel verzeichnet.

Generalversammlungen 2025

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 2. April 2025 in der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Zurlinden wurde der Kauf von 14 Wohnungen und einem Gewerberaum an der Rötelstrasse 117, 119 und 121 in 8037 Zürich genehmigt.

Die ordentliche Generalversammlung fand am 22. Mai 2025 im Hotel Spirgarten statt. Neben den ordentlichen Traktanden wurden zwei Statutenänderungen beschlossen sowie der revidierte Kostenvoranschlag für das Projekt Tödi Horgen vorgestellt und genehmigt.

Anteilscheinkapital

Per 31. Dezember 2025 betrug das Anteilscheinkapital CHF 26'300'700.– und das freiwillige Anteilscheinkapital CHF 3'121'000.– (insgesamt CHF 29'421'700.–).

Darlehenskapital

Per 31. Dezember 2025 betrug das Darlehenskapital CHF 24'391'115.96. Im Berichtsjahr erhöhte es sich um CHF 5.24 Mio.

Gebäudeversicherungswert

Der Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften belief sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 1'081'612'559.–.

Fonds, Rückstellungen

Sämtliche vorgeschriebenen Fondsäufnungen, erforderlichen Rückstellungen sowie zusätzliche Abschreibungen konnten vorgenommen werden.

Dank

Der Vorstand, der CEO und die Geschäftsleitung danken allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern herzlich für ihre Unterstützung und ihr Vertrauen in die Geschäftsstelle. Ebenso danken wir für die wertvollen Beiträge bei der Planung und Umsetzung der Projekte der Baugenossenschaft Zurlinden.

Für den Vorstand
Stefan Kälin, Präsident

Aktiven**943'589'639.31****935'887'116.04****Umlaufvermögen****5'747'720.51****7'652'512.79****Flüssige Mittel****2'515'233.63****4'830'269.49****Forderungen aus Lieferungen und Leistungen****81'726.29****126'159.45**

Mieterkonti Ausstände

139'726.29

248'159.45

Delkredere Mieter

-58'000.00

-122'000.00

Übrige kurzfristige Forderungen**412'521.67****125'020.94**

Übrige kurzfristige Forderungen

547'521.67

125'020.94

Delkredere übrige kurzfristige Forderungen

-135'000.00

0.00

Aktive Rechnungsabgrenzung**2'738'238.92****2'571'062.91**

Diverse aktive Rechnungsabgrenzungen

735'081.49

681'374.42

Heiz- und Nebenkosten

2'003'157.43

1'889'688.49

Anlagevermögen**937'841'918.80****928'234'603.25****Sachanlagen****937'785'358.80****928'227'103.25****Gebäude auf eigenem Land****602'287'339.00****590'736'384.00**

Siedlungen auf eigenem Land

744'339'354.00

723'647'548.00

Amortisationskonto Siedlungen auf eigenem Land

-142'052'015.00

-132'911'164.00

Gebäude auf Land im Baurecht**312'879'741.00****314'431'836.00**

Siedlungen im Baurecht

334'915'072.00

335'580'072.00

Heimfallfonds

-22'035'331.00

-21'148'236.00

Baukonti**16'940'278.80****16'693'583.25****Mobile Sachanlagen****5'678'000.00****6'365'300.00****Finanzanlagen****55'160.00****7'500.00**

Anteilscheine anderer Genossenschaften

7'500.00

7'500.00

Darlehen

47'660.00

0.00

Immaterielle Werte**1'400.00****0.00**

31.12.2025

31.12.2024

Passiven**943'589'639.31****935'887'116.04****Kurzfristiges Fremdkapital****20'125'122.20****21'416'678.37****Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen****2'358'631.39****4'469'675.99****Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten****10'662'605.00****9'584'592.00**

Innerhalb eines Jahres fällige Amortisationsraten

6'013'540.00

8'941'830.00

Darlehenskasse kurzfristig

4'649'065.00

122'762.00

Verzinsliche Leistungen Unternehmer kurzfristig

0.00

520'000.00

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**236'935.20****164'379.65**

Sozialversicherungen

155'211.00

16'993.55

Kreditor Verrechnungssteuer

81'724.20

147'386.10

Passive Rechnungsabgrenzung**6'758'708.36****7'038'892.98**

Mieterkonti, vorausbezahlte Mietzinsen

3'743'502.88

3'553'070.52

Heiz- und Nebenkosten, vorausbezahlte Akonto

2'662'387.00

2'645'494.04

Diverse passive Rechnungsabgrenzungen

145'318.48

475'328.42

Steuerabgrenzungen

207'500.00

365'000.00

Kurzfristige Rückstellungen**108'242.25****159'137.75****Langfristiges Fremdkapital****886'149'518.69****877'183'985.31****Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten****780'954'327.61****782'265'923.09**

Diverse Darlehensgeber

761'212'276.65

763'203'736.65

Darlehenskasse langfristig

19'742'050.96

18'949'186.44

Verzinsliche Leistungen Unternehmer (ehem. PS)

0.00

113'000.00

Rückstellungen**5'089'925.20****1'592'387.20****Erneuerungsfonds****98'796'213.53****92'489'740.07**

Erneuerungsfonds

98'380'472.72

92'096'429.28

Erneuerungsfonds Tobelegweg

67'191.99

62'100.93

Erneuerungsfonds Rautistrasse 153

348'548.82

331'209.86

Übrige Fonds**1'309'052.35****835'934.95****Eigenkapital****37'314'998.42****37'286'452.36****Genossenschaftskapital****29'421'700.00****30'212'200.00**

Genossenschaftskapital

26'300'700.00

26'341'200.00

Genossenschaftskapital freiwillig

3'121'000.00

3'871'000.00

Gesetzliche Gewinnreserve**1'462'000.00****1'383'000.00**

Gesetzliche Gewinnreserve

1'462'000.00

1'383'000.00

Freiwillige Gewinnreserve**6'431'298.42****5'691'252.36**

Gewinnvortrag

4'971'873.46

4'108'095.33

Jahresgewinn

1'459'424.96

1'583'157.03

Nettoerlöse**aus Lieferungen und Leistungen****53'606'442.17****52'400'014.09****Mietzinserträge netto****52'765'309.26****51'386'353.20**

Nettomieten Wohnungen/Gewerbe/Bastelräume

50'103'396.70

48'762'280.70

Mieten Parkplätze/Garagen/Motoboxen

2'619'140.82

2'582'426.94

Erträge Antennen/Plakatwände

42'771.74

41'645.56

Leerstände/Mietzinsverluste**-774'819.58****-592'177.27**

Ertragsminderung durch Leerstände

Wohnungen/Gewerbe/Bastelräume

-292'683.25

-233'732.90

Ertragsminderung durch Leerstände

Parkplätze/Garagen/Motoboxen

-279'193.00

-299'007.20

Ertragsausfälle

-202'943.33

-59'437.17

Übrige Erträge**857'193.69****866'170.51****Einnahmen Pauschale****758'758.80****739'667.65****Liegenschaftenaufwand****20'972'056.19****21'981'860.30**

Instandhaltung/Instandsetzung

10'043'408.31

8'987'673.79

Entnahme Erneuerungsfonds

-3'422'943.56

-2'443'117.92

Hauswartung extern

671'632.87

669'051.15

Baurechtszins

1'548'513.24

1'584'919.69

Versicherungen Gebäude

509'460.48

494'874.39

Abgaben/Gebühren

1'237'734.44

1'308'749.87

Nebenkosten zulasten Genossenschaft

103'044.69

97'360.53

Vermietungsaufwand

40'517.22

31'004.80

Innovationen

0.00

0.00

Einlage Innovations- und Nachhaltigkeitsfonds

500'000.00

500'000.00

Einlage Erneuerungsfonds

9'740'688.50

10'751'344.00

Bruttoergebnis**32'634'385.98****30'418'153.79**

31.12.2025

31.12.2024

Personalaufwand	3'099'552.62	2'686'111.20
------------------------	---------------------	---------------------

Lohnaufwand	2'969'988.25	2'576'861.17
Allgemeine Personalkosten	129'564.37	109'250.03

Übriger betrieblicher Aufwand	2'030'206.25	1'652'692.03
--------------------------------------	---------------------	---------------------

Vorstandshonorar	117'324.25	116'940.00
Büro- und Verwaltungsaufwand	1'837'137.25	1'464'392.23
Diverser betrieblicher Aufwand	75'744.75	71'359.80

Betriebsergebnis vor		
-----------------------------	--	--

Zinsen, Steuern und Abschreibungen	27'504'627.11	26'079'350.56
---	----------------------	----------------------

Abschreibungen	10'953'394.95	10'650'203.25
-----------------------	----------------------	----------------------

Abschreibungen mobile Sachanlagen	925'448.95	1'018'780.25
Einlage Amortisationskonto	9'140'851.00	8'965'544.00
Einlage Heimfallfonds	887'095.00	665'879.00

Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	16'551'232.16	15'429'147.31
--	----------------------	----------------------

Finanzerfolg	11'166'821.80	12'876'377.48
---------------------	----------------------	----------------------

Zinsaufwand Hypotheken/Darlehen	10'798'691.88	12'490'300.61
Zinsaufwand Leistungen Unternehmer (ehem. PS)	0.00	306'543.90
Zinsaufwand Darlehenskasse	362'062.05	114'555.25
Übriger Finanzaufwand	6'067.87	-35'022.28

Betriebsergebnis vor Steuern	5'384'410.36	2'552'769.83
-------------------------------------	---------------------	---------------------

Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3'500'000.00	1'065'000.00
Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Ertrag	0.00	518'534.00

Jahresergebnis vor Steuern	1'884'410.36	2'006'303.83
-----------------------------------	---------------------	---------------------

Steuern	424'985.40	423'146.80
---------	------------	------------

Jahresgewinn	1'459'424.96	1'583'157.03
---------------------	---------------------	---------------------

Erfolgsrechnung

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden langfristig gehalten und sind zum Anschaffungswert bilanziert.

Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Sachanlagen

Die Bewertung der mobilen und immobilien Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungswerten abzüglich notwendiger Abschreibungen.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen

Umgliederung Vorjahreszahlen

Die Darstellung der Jahresrechnung wurde gegenüber dem Vorjahr angepasst. Die Vorjahreszahlen wurden zur Vergleichbarkeit entsprechend umgliedert. Die Änderungen haben keinen Einfluss auf das Jahresergebnis.

2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

Aktive Rechnungsabgrenzung

2'738'238.92

2'571'062.91

Vorausbezahlte Aufwendungen

735'081.49

681'374.42

Heiz- und Nebenkosten

2'003'157.43

1'889'688.49

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

2'358'631.39

4'469'675.99

Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschaftlern

542'371.33

1'257'799.67

Kreditoren allgemein

1'816'260.06

3'211'876.32

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

780'954'327.61

782'265'923.09

Hypothesen / Darlehen < 5 Jahre

424'125'370.00

440'500'630.00

Hypothesen / Darlehen > 5 Jahre

311'086'906.65

296'703'106.65

EGW-Anleihen < 5 Jahre

0.00

10'000'000.00

EGW-Anleihen > 5 Jahre

26'000'000.00

16'000'000.00

Darlehenskasse

19'742'050.96

18'949'186.44

Verzinsliche Leistungen Unternehmer (ehem. PS)

0.00

113'000.00

Genossenschaftskapital

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung ihrer Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert, mit Ausschluss der Reserven, höchstens aber zum Nominalwert. Die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen erfolgt (zuzüglich Prorata-Verzinsung) innert Monatsfrist nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die Generalversammlung.

Falls die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen eines im Sinne von Art. 18 austretenden Mitglieds bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben. Die Verzinsung erfolgt gleich wie bei den nicht gekündigten Anteilen.

Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr allfällig gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Forderung auf Rückzahlung der Anteilscheine zu verrechnen.

Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

3. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Ausserordentlicher Ertrag

0.00

518'534.00

Gutschrift nach def. Mietzinsverlust

0.00

4'238.00

Gemeinde Horgen, Vergütung Ausbau Pfliegewohnungen

0.00

500'000.00

Vaudoise Versicherungen, Rückerstattung Überschuss

0.00

14'296.00

Ausserordentlicher Aufwand

3'500'000.00

1'065'000.00

Diverser periodenfremder Aufwand

0.00

0.00

Zahlung Vergleich

0.00

165'000.00

Rückstellung Projektrisiken

3'500'000.00

900'000.00

4. Nettoauflösung stiller Reserven

Auflösung stiller Reserven

36'665.60

139'626.05

5. Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Saron-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt.

Kontraktwert

80'000'000.00

80'000'000.00

Wiederbeschaffungswert

-21'499'611.00

-28'441'000.00

6. Sonstige Angaben

BMW Group, Fahrzeug-Leasing bis 15.04.2026

4'109.35

1'965.20

AMAG, Skoda Fahrzeug-Leasing bis 01.10.2027

19'963.65

31'371.45

Mercedes Benz, eCitan Fahrzeug-Leasing bis 08.04.2028

19'485.90

25'412.79

AMAG, VW ID.3 Fahrzeug-Leasing bis 05.10.2029

27'020.25

Verbindlichkeiten Vorsorgeeinrichtungen (BVG)

99'533.15

0.00

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener

Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

915'167'080.00

905'168'220.00

31.12.2025

31.12.2024

Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen pro Jahr

Siedlung

10	Bachwiesen Stadt ZH	19.07.2046	29'632.40	35'766.50
10	Bachwiesen evang. KG	19.07.2076	65'779.80	65'779.80
14	Breitwies	05.12.2077	95'752.40	95'618.80
16	Limmat	14.05.2063	48'058.00	48'058.00
18	Leimbach	02.12.2064	81'907.80	81'907.80
19	Albisriederpark	24.08.2068	125'172.00	125'172.00
23	Am Suteracher	31.12.2070	69'868.00	69'868.00
28	Hüttengraben	20.09.2076	86'777.75	86'777.75
32	Dollikerstrasse	23.08.2054	23'876.35	33'312.15
32	Alte Landstrasse	06.12.2074	0.00	0.00
33	Stricklerareal	27.01.2078	69'999.60	69'999.60
38	Breiteli	25.06.2078	92'750.00	92'750.00
40	Käpfnach	28.02.2118	114'185.70	113'654.75
40	Rietwies	Land 2024 gekauft	0.00	59'327.95
41	Horgen	02.10.2080	90'784.44	52'957.59
42	Gattikon	29.06.2081	266'651.00	266'651.00
46	Oberrieden	07.06.2081	266'000.00	266'000.00
54	Eugen-Huber-Strasse 16	18.01.2055	21'318.00	21'318.00

Honorar Revisionsstelle

Revisionsdienstleistungen	25'000.00	25'000.00
---------------------------	-----------	-----------

7. Anzahl Mitarbeitende

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Verwaltung	17	15
Hauswartung	7	7

8. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 7. Mai 2026 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

	Jahresgewinn	1'459	1'583
+	Abschreibungen Liegenschaften	10'028	9'631
+	Übrige Abschreibungen	925	1'019
+	Wertberichtigung Darlehen	0	0
+	Ausserordentliche Abschreibungen	0	0
+	Einlage Erneuerungsfonds	10'141	8'262
+/-	Veränderung übrige Fonds	500	467
+/-	Veränderung Rückstellungen	3'498	-2'097
-	Gewinn aus Verkauf Liegenschaften	0	0
+/-	Übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg	-78	5
	Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	26'473	18'870
+/-	Veränderung Forderungen auf Lieferungen und Leistungen	179	-63
+/-	Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	-423	-80
+/-	Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	176	-103
+/-	Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2'111	1'803
+/-	Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'078	0
+/-	Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	73	162
+/-	Veränderung passive Rechnungsabgrenzung/ kurzfristige Rückstellungen	-331	311
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	25'114	20'900

31.12.2025 31.12.2024

-	Gewährung Darlehen	0	0
-	Investitionen Gebäude auf eigenem Land	-19'039	-5'823
+	Desinvestitionen Gebäude auf eigenem Land	0	0
-	Investitionen Gebäude auf Land im Baurecht	-1'815	-5'074
-	Investitionen immaterielle Werte	-1	0
-	Investitionen mobile Sachanlagen	-79	-1'581
+/-	Veränderung Finanzanlagen	-48	0
-	Entnahme Erneuerungsfonds	-3'339	-2'443

Geldfluss aus Investitionstätigkeit**-24'321****-14'921**

+/-	Veränderung Hypotheken	-1'991	781
+/-	Veränderung Darlehenskasse	635	-3'194
+/-	Veränderung Anteilscheinkapital	-1'111	-220
-	Verzinsung Anteilscheinkapital	-641	-562

Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit**-3'108****-3'195****Veränderung Flüssige Mittel****-2'315****2'784**

Nachweis Veränderung

Bestand Flüssige Mittel 1.1. 4'830 2'046

Bestand Flüssige Mittel 31.12. 2'515 4'830

Veränderung Flüssige Mittel**-2'315****2'784****Geldflussrechnung**

Verwendung des Jahresgewinnes

Bilanz-Vortrag 1.1.	4'971'635.56	4'108'095.33
Ertragsüberschuss	1'459'424.96	1'583'157.03
	6'431'060.52	5'691'252.36
Verzinsungen:		
Genossenschaftskapital 2025 zu 2.25 % / 2024 zu 2.25 %	589'556.20	599'047.45
Freiwilliges Genossenschaftskapital 2025 zu 2.25 % / 2024 zu 2.25 %	80'419.40	41'569.35
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	73'000.00	79'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	5'688'084.92	4'971'635.56

Antrag des Vorstandes



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der
Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich
zur Jahresrechnung 2025

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung**Prüfungsurteil**

Wir haben die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Zurlinden (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den

schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und 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.

Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Vorstand 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 der Vorstand 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, der Vorstand beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle 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 dem schweizerischen Gesetz und 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 Website von EXPERTsuisse: <https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

OBT AG

Lukas Jöhl

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Flavio Hürsch

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. März 2026

Fonds	Bestand am 31.12.2024	Einlagen 2025	Entnahmen 2025	Bestand am 31.12.2025
Total	248'768'075	20'336'363	3'449'828	265'654'610
Amortisationskonto	132'911'164	9'140'851	0	142'052'015
Erneuerungsfonds	92'096'429	9'706'987	3'422'945	98'380'471
Erneuerungsfonds Tobeleggweg 5	62'101	5'091	0	67'192
Erneuerungsfonds Rautistrasse 153	331'210	17'339	0	348'549
Heimfallkonto Bachwiesen	5'723'130	66'250	0	5'723'130
Heimfallkonto Breitwies	3'346'197	55'795	0	3'401'992
Heimfallkonto Limmat	1'582'768	66'250	0	1'649'018
Heimfallkonto Suteracher	1'612'654	62'960	0	1'675'614
Heimfallkonto Dollikerstrasse	1'288'497	156'790	0	1'445'287
Heimfallkonto Leimbachstrasse	1'834'952	139'520	0	1'974'472
Heimfallkonto Stricklerareal	1'710'888	0	0	1'710'888
Heimfallkonto Albisriederpark	1'956'690	212'470	0	2'169'160
Heimfallfonds Breiteli	754'002	0	0	754'002
Heimfallfonds Käpfnach	380'642	0	0	380'642
Heimfallfonds Eugen-Huber-Strasse 16	127'180	12'080	0	139'260
Heimfallfonds Hüttengraben	376'950	181'230	0	558'180
Heimfallfonds Oberrieden	312'040	0	0	312'040
Heimfallfonds Gattikon	141'646	0	0	141'646
Reservefonds	1'383'000	79'000	0	1'462'000
Härtefallfonds	335'935	0	26'883	309'052
Innovations- und Nachhaltigkeitsfonds	500'000	500'000	0	1'000'000

Verzeichnis der Fonds



Siedlung

Baujahr/Kaufjahr

Anlagewert

Total

1'079'254'426

1	Zurlinden	1924	9'561'000
3	Höngg	1947	1'395'259
4	Altstetten	1949	11'493'256
5	Albisrieden	div.	33'068'287
6	Rautistrasse/Rautihalde	1960	4'314'000
7	Tobelegg	1971	972'000
8	Langnau 1	1973 / 1974	23'494'000
9	Langnau 2	1974	8'161'080
10	Bachwiesen	1986	15'834'000
11	Rötel	1977	15'614'661
13	Bockhorn	1994 / 2000	18'000'000
14	Breitwies	1999	14'085'703
15	Albisriederdörfli	1983 / 1998	32'994'600
16	Limmat	2002	16'025'000
17	Hardegg	2004	17'052'777
18	Leimbach	2005	28'522'569
19	Albisriederpark	2008	43'482'000
21	LieniHof	2007	27'634'000
22	Sihlweid	1977 / 2003	66'204'480
23	Suteracher	1996 / 2003	7'500'000
24	Sihlbogen	2013 / 2014	127'871'000
25	Scheune Leimbach	1916	550'988
26	Badenerstrasse	2009	37'109'000
27	Ladenzentrum Leimbach	1983 / 2006 / 2012	12'975'000
28	Hüttengraben	2016	37'695'000
29	Neeserweg	1953 / 2009	4'500'000
30	Albisriederstrasse	1956 / 2009	9'343'048
31	Bachwiesenstrasse	1983 / 2009	9'681'000
32	Dollikerstrasse	1870 / 2012	18'026'000
33	Stricklerareal	2016 / 2017	29'152'000
34	Rauti/Schneebeli	1839 / 2016 / 2018	25'457'100
35	Waldegg-Center	1984 / 2012	37'279'225
36	Hardau	1896 / 2013	7'938'000
37	Feldmeilen	1952 / 2014	12'500'000
38	Breiteli	2020 / 2021	22'919'800
39	Bachwiesen/Breiti	2015 / 2023	49'798'000
40	Käpfnach/Rietwies	2020	31'045'000
41	Tödi	2024 / im Bau	29'482'000
42	Gattikon	2022	16'314'000
43	Sallenbachstrasse	1962 / 2017 / 2020	17'400'000
44	Leuggelbach	2021	245'000
45	Altstetterstrasse	1946 / 2017 / 2019	9'655'000
46	Büelhalden	2022	31'500'000
47	Rautistrasse	1967 / 2018	29'110'633
48	Friedhofstrasse	1954 / 2019	20'323'100
52	Rautistrasse 151/153	1972 / 2019 / 2020	24'575'860
54	Eugen-Huber	1998 / 2021	6'800'000
56	Feldblumenstrasse	1968 / 2022	10'200'000
57	Rötelstrasse 117/119/121	1893 / 1989 / 2025	14'400'000

31.12.2025

Belastung total

767'225'816

Gläubiger

9'500'000	ZKB
0	
11'000'000	Basler KB
26'895'580	Basler KB, PK Stadt ZH, ZKB
6'100'000	Basler KB
1'380'000	Basler KB
21'142'000	UBS, PK Stadt ZH, Wohnen Schweiz
2'590'000	UBS, Wohnen Schweiz
7'476'000	St. Galler KB, PK Stadt ZH
16'000'000	EGW
14'330'000	Basler KB
6'000'000	AXA
20'000'000	ZKB
14'100'000	EGW, PK Stadt ZH
17'100'000	BVK, PK Stadt ZH
24'150'000	Basler KB, PK Stadt ZH
30'975'000	St. Galler KB, PK Stadt ZH
27'645'000	UBS
51'325'000	ZKB, PK Stadt ZH
5'640'000	AXA
101'285'000	UBS
0	
31'300'000	ZKB, PK Stadt ZH
4'965'000	ZKB
28'210'000	Bank Linth, PK Stadt ZH
2'100'000	AXA
3'880'000	AXA, ZKB
0	
13'994'500	Raiffeisen, PK Stadt ZH, Bank Linth
19'450'000	Alternative Bank Schweiz
15'350'000	ZKB
20'090'000	Bank Linth
0	
7'190'000	St. Galler KB
16'200'000	ZKB
39'750'000	PK Stadt ZH, ZKB
15'268'250	Bank Linth
19'900'000	ZKB
10'000'000	Suva
13'879'166	ZKB, PK Stadt ZH
0	
4'804'000	ZKB
22'000'000	Basler KB
19'642'500	ZKB, PK Stadt ZH
14'336'950	St. Galler KB, PK Stadt ZH
10'606'870	ZKB, PK Stadt ZH
4'760'000	ZKB
6'580'000	St. Galler KB
8'335'000	ZKB

Siedlungsverzeichnis

Siedlung		Häuser	Wohnungen				
		Zimmer					
			1 / 1.5	2 / 2.5	3 / 3.5	4 / 4.5	5 / 5.5
Total		232	160	485	815	565	127
Wohnungen/Gewerberäume							
1	Zurlinden	5	8	0	37	8	0
3	Höngg	2	0	0	12	0	0
4	Altstetten	16	0	0	71	11	0
5	Albisrieden	29	4	22	100	27	0
6	Rautistrasse/Rautihalde	2	5	10	27	5	0
7	Tobelegg	1	6	6	0	0	0
8	Langnau 1	9	12	18	30	25	11
9	Langnau 2	2	0	5	16	11	0
10	Bachwiesen	8	4	11	16	23	4
11	Rötel	5	31	19	11	11	4
13	Bockhorn	2	0	24	0	6	0
14	Breitwies	5	0	0	8	24	8
15	Albisriederdörfli	13	3	20	30	31	0
16	Limmat	4	0	0	13	10	6
17	Hardegg	5	0	0	0	0	0
18	Leimbach	3	0	2	6	16	30
19	Albisriederpark	7	0	9	18	22	7
21	LieniHof	3	2	5	4	15	5
22	Sihlweid	2	19	55	19	57	16
23	Suteracher	2	1	3	5	6	0
24	Sihlbogen	12	20	60	91	48	0
25	Scheune Leimbach	1	0	0	0	0	0
26	Badenerstrasse	2	0	24	21	6	3
27	Ladenzentrum Leimbach	1	0	0	0	0	0
28	Hüttengraben	8	0	6	17	36	10
29	Neeserweg	2	0	3	12	0	0
30	Albisriederstrasse	3	7	6	11	1	1
31	Bachwiesenstrasse	2	0	0	4	8	4
32	Dollikerstrasse	6	0	5	14	13	0
33	Stricklerareal	4	0	18	17	9	0
34	Rauti/Schneebeli	3	1	7	8	10	3
35	Waldegg-Center	5	0	0	13	13	0
36	Hardau	1	10	0	0	0	0
37	Feldmeilen	5	1	12	11	3	0
38	Breiteli	4	0	9	9	17	0
39	Bachwiesen/Breiti	6	0	12	12	22	6
40	Käpfnach	5	2	16	11	6	0
41	Tödi	3	0	11	18	0	6
42	Gattikon	2	0	15	12	0	0
43	Sallenbachstrasse	5	0	0	27	0	1
44	Leuggelbach	2	0	0	0	0	0
45	Altstetterstrasse	3	1	1	8	2	0
46	Büelhalden	5	0	8	14	26	0
47	Rautistrasse	5	0	18	21	10	2
48	Friedhofstrasse	4	12	16	12	0	0
52	Rautistrasse 151/153	2	0	16	15	15	0
54	Eugen-Huber	1	3	1	2	9	0
56	Feldblumenstrasse	2	7	7	7	0	0
57	Rötelstrasse	3	1	5	5	3	0

6 / 6.5	Gewerbe- räume	Garagen- plätze	Öffentl. Garagen- plätze	Park- plätze	Öffentl. Park- plätze	Moto- plätze	Bastelr. Lagerr. Ateliers
30	97	1'420	237	233	185	207	235
2'182	97						
0	1	0	0	14	2	0	0
0	0	0	0	0	0	0	3
0	1	0	0	0	0	12	0
0	4	21	0	3	0	0	24
0	0	7	0	16	0	9	2
0	0	0	0	3	1	0	0
0	1	44	0	54	10	17	26
0	0	24	0	16	5	7	2
0	3	67	0	5	5	8	15
0	2	76	0	0	4	8	15
6	1	29	18	0	4	10	0
0	0	53	0	4	6	14	0
0	8	71	0	2	0	7	30
2	2	45	0	0	6	9	7
20	0	34	0	0	3	6	0
2	3	62	0	0	9	7	4
0	9	57	75	0	0	5	5
0	3	56	0	0	8	13	0
0	1	137	0	10	8	13	5
0	1	26	0	0	0	4	0
0	11	70	0	0	37	14	12
0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	34	65	0	0	6	0
0	9	16	20	12	0	0	1
0	1	70	0	0	15	6	14
0	0	6	0	0	0	0	0
0	0	7	0	6	0	0	4
0	0	20	0	0	2	0	3
0	1	23	0	0	4	1	3
0	1	25	0	0	8	0	0
0	1	17	3	0	0	2	0
0	5	23	54	8	6	2	21
0	2	0	0	0	0	0	0
0	1	10	0	10	2	0	6
0	0	22	0	0	0	4	3
0	2	0	0	1	5	0	8
0	3	51	0	0	19	2	1
0	2	49	0	6	2	5	0
0	5	13	0	1	8	0	0
0	2	7	0	4	0	0	3
0	0	0	0	0	0	0	0
0	7	0	0	16	0	0	0
0	0	47	0	0	5	8	7
0	0	26	0	13	0	3	1
0	1	27	0	0	0	4	6
0	0	14	0	11	0	0	3
0	1	12	2	0	0	0	0
0	0	11	0	11	0	0	1
0	1	11	0	7	1	1	0

Siedlung

1	Zurlinden	Zurlindenstrasse 294, 296, 298, 300, 302	8003 Zürich
3	Höngg	Am Wasser 67, 69	8049 Zürich
4	Altstetten	Eugen-Huber-Strasse 97, 99, 101 Girhaldenstrasse 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78	8048 Zürich
5	Albisrieden	Altstetterstrasse 294, 296, 300, 302 Altstetterstrasse 318, 320, 322, 324 Bockhornstrasse 5, 7, 9, 11, 20, 22, 24 Diggelmannstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11 Diggelmannstrasse 6, 8, 10, 12 Greblerweg 15, 17, 27, 29	8047 Zürich
6	Rautihalde Rautistrasse	Rautihalde 25 Rautistrasse 316	8048 Zürich
7	Tobelegg	Tobeleggweg 5	8049 Zürich
8	Langnau I	Breitwiesstrasse 28, 30, 32, 34 Höflistrasse 30, 32, 34, 36, 38	8135 Langnau a. A.
9	Langnau II	Breitwiesstrasse 31, 33	8135 Langnau a. A.
10	Bachwiesen	Wydlerweg 11, 13, 15, 17, 21, 23, 25, 27	8047 Zürich
11	Rötél	Bucheggstrasse 46, 48, 50 Rötélstrasse 125, 127	8037 Zürich
13	Bockhornstrasse	Bockhornstrasse 1	8047 Zürich
14	Breitwies	Breitwiesstrasse 39, 41, 43, 45, 47	8135 Langnau a. A.
15	Albisriederdörfli	Albisriederstrasse 350, 352, 354, 356, 358 Bachwiesenstrasse 143, 145 Wydlerweg 2, 4, 6, 8, 10, 12	8047 Zürich
16	Limmat	Am Wasser 57, 59, 61, 63	8049 Zürich
17	Hardegg	Hardeggstrasse 6, 8, 10, 12, 14	8049 Zürich
18	Leimbach	Leimbachstrasse 227, 229, 231	8041 Zürich
19	Albisriederpark	Albisriederstrasse 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346	8047 Zürich
21	LieniHof	Albisstrasse 129, 131 Heinrich-Federer-Strasse 22	8038 Zürich
22	Sihlweid	Leimbachstrasse 215 Sihlweidstrasse 1	8041 Zürich

Siedlung

23	Suteracher	Am Suteracher 4, 6	8048 Zürich
24	Sihlbogen	Leimbachstrasse 21, 23 Leimbachstrasse 31, 33, 35, 37, 39 Leimbachstrasse 41, 43, 45, 47, 49	8041 Zürich
25	Scheune Mittelleimbach	Im Mittelleimbach 17	8041 Zürich
26	Badenerstrasse	Badenerstrasse 378, 380	8004 Zürich
27	Ladenzentrum Leimbach	Leimbachstrasse 200	8041 Zürich
28	Hüttengraben	Im Hüttengraben 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	8700 Küsnacht
29	Neeserweg	Neeserweg 16, 18	8048 Zürich
30	Albisriederstrasse	Albisriederstrasse 376, 378, 382	8047 Zürich
31	Bachwiesenstrasse	Bachwiesenstrasse 137, 139	8047 Zürich
32	Dollikerstrasse	Alte Landstrasse 174, 176 Dollikerstrasse 1, 3, 5, 7	8706 Obermeilen
33	Stricklerareal	Einsiedlerstrasse 137, 139, 147, 149	8810 Horgen
34	Rautistrasse Schneebeliweg	Rautistrasse 150, 152 Schneebeliweg 1, 3	8048 Zürich
35	Waldegg-Center	Einsiedlerstrasse 301, 303, 305, 307, 309	8810 Horgen
36	Hardau	Hardaustrasse 5	8003 Zürich
37	Feldmeilen	General-Wille-Strasse 147, 149, 151, 153, 155	8706 Feldmeilen
38	Breiteli	Breitelistrasse 1, 3	8800 Thalwil
39	Bachwies/Breiti	Altstetterstrasse 331, 333, 335 Bachwiesenstrasse 120, 122, 124	8047 Zürich
40	Käpfnach	Käpfnerweg 21, 23, 25, 27 Rietwiesstrasse 1	8810 Horgen
41	Tödi	Tödistrasse 21, 23, 25	8810 Horgen
42	Gattikon	Obstgartenweg 18, 20	8136 Gattikon
43	Sallenbach	Sallenbachstrasse 20, 26, 28, 34, 36	8055 Zürich
44	Leuggelbach	Bahnhofstrasse 7, 9	8774 Leuggelbach
45	Altstetten	Altstetterstrasse 235, 237, 239	8048 Zürich
46	Büelhalden	Alte Landstrasse 66a–e	8942 Oberrieden
47	Rautistrasse	Rautistrasse 315, 317, 319, 321, 323	8048 Zürich
48	Friedhofstrasse	Friedhofstrasse 35, 37, 39, 41	8048 Zürich
52	Rautistrasse	Rautistrasse 151, 153	8048 Zürich
54	Eugen-Huber	Eugen-Huber-Strasse 16	8048 Zürich
56	Feldblumenstrasse	Feldblumenstrasse 6, 8	8134 Adliswil
57	Rötelstrasse	Rötelstrasse 117, 119, 121	8037 Zürich

Siedlung

Anzahl Wohnungen	Inbetrieb- nahme	Leistung in Watt
---------------------	---------------------	------------------------

1'328

2'086'325

13	Bockhornstrasse 1 (Inselanlage)	36	19.05.05	9'600
11	Rötelstrasse 127	18	30.06.06	7'290
16	Am Wasser 61	9	12.09.06	7'290
23	Am Suteracher 4	15	12.12.06	6'804
8	Breitwiesenstrasse 28	96	22.12.06	33'000
21	Albisstrasse 129	31	19.10.07	24'300
16	Am Wasser 57	26	08.10.07	34'020
19	Albisriederstrasse 334	54	29.12.08	46'200
11	Bucheggstrasse 46	58	30.12.09	21'175
26	Badenerstrasse 380a	54	20.05.10	11'550
22	Sihlweidstrasse 1	70	22.12.11	112'896
24	Sihlbogen B	140	27.10.12	98'940
22	Leimbachstrasse 215	93	19.12.12	131'200
32	Meilen	25	08.04.14	29'120
24	Sihlbogen A	81	24.03.15	136'760
35	Waldegg	26	05.10.15	29'120
28	Hüttengraben	81	30.05.16	108'610
41	Tödi Baubüro	2	02.09.16	22'400
33	Stricklerareal Horgen	49	15.11.17	60'420
34	Schneebeliweg 1	25	24.04.18	17'080
30	Albisriederstrasse 382	12	02.05.18	52'060
38	Breiteli	18	26.06.20	30'270
40	Käpfnach	25	30.06.20	28'080
40	Rietwies	10	30.09.20	22'050
15	Bachwiesen 143 /145	14	16.09.21	16'720
46	Büelhalde	48	17.12.21	244'725
42	Gattikon	29	08.12.22	38'500
39	Bachwiesen 120–124	30	18.04.23	60'830
15	Wydlerweg 6	21	06.06.23	24'640
15	Wydlerweg 10	22	06.06.23	20'790
39	Altstetterstrasse 331–335	22	30.08.23	56'980
39	Bachwiesen Fassade	52	20.10.23	192'375
41	Tödistrasse 21	19	18.03.24	70'130
41	Tödistrasse 23	2	28.03.24	24'640
41	Tödistrasse 25	18	04.04.24	47'740
15	Albisriederstrasse 356	11	22.08.24	25'960
31	Bachwiesenstrasse 139	16	08.11.24	40'920
5	Bockhornstrasse 9–11	8	27.01.25	86'240
5	Bockhornstrasse 5–7	14	05.03.25	54'900

Energie- produktion in kWh	Produktion in kWh / kWp	Produktion pro Whg. kWh/Whg.
----------------------------------	-------------------------------	------------------------------------

1'423'151

682

1'072

7'200	750	200
5'124	703	285
7'364	1'010	818
5'217	767	348
19'395	588	202
24'130	993	778
33'852	995	1'302
42'441	919	786
17'972	849	310
11'132	964	206
36'726	325	525
82'288	832	588
41'388	315	445
20'900	718	836
103'892	760	1'283
22'032	757	847
75'291	693	930
17'894	799	8'947
42'700	707	871
12'883	754	515
42'156	810	3'513
24'897	822	1'383
28'889	1'029	1'156
17'570	797	1'757
10'327	618	738
214'430	876	4'467
32'697	849	1'127
52'970	871	1'766
19'369	786	922
17'208	828	782
51'590	905	2'345
76'620	398	1'473
36'559	527	1'924
19'770	802	9'885
42'034	895	2'335
19'697	759	1'791
21'717	531	1'357
43'380	503	5'423
21'450	391	1'532

Der Stromverbrauch betrug in der Schweiz 2024

57'10 GWh

Die Baugenossenschaft Zurlinden produzierte davon 2024–2025

1.42 GWh

Solare Energieproduktion

Siedlung

	Anzahl Einheiten	Bau- jahr	Energie- preis je kWh	Gas kWh	Holz kWh	WRG/ Fernw. kWh	WP kWh Strom	WP kWh therm.
Total	2'175		0.12	15'159'565	1'813'848	1'061'007	846'939	3'215'693
1	Zurlinden	53	1924	0.13	576'930			
3	Höngg	12	1947	0.13	114'892			
4	Altstetten	82	1949	0.13	1'150'900			
5	Albisrieden	119	1952	0.14	1'492'602			
6	Rautistrasse/Rautihalde	47	1960	0.14	512'262			
7	Töbelegg	12	1971	0.11				
8	Langnau 1	96	1973	0.09	1'018'019			
9	Langnau 2	32	1974	0.08	367'487			
10	Bachwiesen	58	1985	0.13	718'479			
11	Rötél	76	1977	0.13	1'632'515			
13	Bockhorn	36	2000	0.14	352'207			
14	Breitwies	40	1999	0.08	536'409			
15	Albisriederdörfli	86	1983	0.05			209'407	797'517
16	Limmat	32	2002	0.12	283'651			
17	Hardegg	20	2003	0.15	305'465			
18	Leimbach	58	2005	0.12		552'643		
19	Albisriederpark	68	2008	0.10	183'518	457'920	39'414	
21	LieniHof	33	2007	0.10	101'360	295'971		
22	Sihlweid	167	1980	0.12	2'767'857			
23	Suteracher	14	1997	0.18		173'600		
24	Sihlbogen Areal B	140	2013	0.10		507'314	40'952	129'503
	Sihlbogen Areal A	81	2015	0.15	304'811	31'410	73'733	223'806
26	Badenerstrasse	54	2009	0.09		123'664	48'718	154'080
27	Ladenzentrum Leimbach	0	1983	0.16		103'937		
28	Hüttengraben	71	2016	0.09			95'174	384'454
29	Neeserweg	15	1953	0.11				
30	Albisriederstrasse	15	1956	0.13	153'757			
	Albisriederstrasse 382	12	1956	0.13	49'608			
31	Bachwiesenstrasse	16	1983	0.29	31'903			

Öl kWh	Solar- therm. kWh	Energie- produktion kWh	Energie- verkauf kWh	Warm- wasser m ³	Warm- wasser %	Warm- wasser kWh	Energie kWh pro m ²	Heiz- energie pro m ²
606'394	354'906	22'359'344	2'052'629	63'176	32.5	6'101'630	84.64	59
		576'930	27'643	1'738	32.6	148'800	111.58	62.38
		114'892		327	20.7	23'770	124.07	98.40
		1'150'900			19.2	221'400	179.04	144.60
		1'492'602			21.5	321'300	138.64	108.80
		512'262		1'541	21.9	112'017	144.34	112.78
108'237		108'237			31.0	33'600	104.27	71.90
		1'018'019		4'803	39.2	399'011	97.55	59.31
		367'487		1'309	29.6	108'746	107.33	75.57
		718'479		2'275	28.3	203'535	100.42	71.97
		1'632'515	617'730	2'229	29.8	211'852	133.26	65.57
		352'207	43'568	1'439	33.0	79'989	81.52	42.81
		536'409		3'036	39.8	168'923	112.93	53.83
		797'517	83'993		31.3	223'169	70.54	48.48
	38'869	322'520		1'446	34.7	112'119	63.60	41.55
	29'300	334'765		641	40.5	127'706	75.40	42.20
	48'465	601'108		3'014	34.4	156'135	58.48	31.57
		680'852	42'418	2'341	34.2	200'047	55.82	33.63
		397'331	88'410	2'057	35.4	98'188	75.25	43.71
6'512		2'774'369	830'570	7'351	41.8	588'839	96.67	40.85
		173'600	29'640	613	41.3	52'172	86.10	44.38
		636'817		5'460	51.3	302'506	36.34	16.40
		560'027	152'854	1'151	40.2	153'094	42.46	23.72
		277'744	1'940	1'822	45.0	123'664	60.30	22.67
		103'937		357	12.3	10'205	37.85	26.50
		384'454		2'904	54.4	209'066	39.20	17.88
135'950		135'950			30.9	42'000	121.71	84.11
		153'757			27.3	42'000	130.75	95.03
	12'349	61'957			36.2	19'446	65.77	36.39
	4'821	161'114			29.4	38'001	82.20	46.54



Siedlung		Anzahl Einheiten	Bau- jahr	Energie- preis je kWh	Gas kWh	Holz kWh	WRG/ Fernw. kWh	WP kWh Strom	WP kWh therm.
32	Dollikerstrasse	25	2014	0.08				30'698	192'595
33	Stricklerareal	49	2017	0.07				56'716	246'870
34	Rautistrasse 150	6	2016	0.14	44'218				
	Schneebeliweg 1	25	2018	0.04				22'596	96'080
35	Waldegg-Center	26	1984	0.15			410'610		
36	Hardau	10	1896	0.15	170'019				
37	Feldmeilen	27	1952	0.13	413'672				
38	Breiteli	35	2021	0.08				40'693	91'844
39	Bachwiesen/Breiti	60	2023	0.10				54'803	235'092
40	Käpfnach/Rietwies	38	2020	0.08				71'018	272'328
41	Tödi UPZ	38	2024	0.12				32'486	160'030
42	Gattikon	29	2022	0.13			178'372		
43	Sallenbachstrasse	29	1962	0.11					
45	Altstetterstrasse	12	1946	0.12	118'048				
46	Büelhalden	48	2022	0.11				69'945	231'494
47	Rautistrasse	51	1961	0.12	558'214				
48	Friedhofstrasse	40	1954	0.14	314'194				
52	Rautistrasse 151/153	46	1971	0.13	522'954				
54	Eugen-Huber	15	1998	0.12	148'312				
56	Feldblumenstrasse	21	1968	0.13	215'302				
Total		2'175		0.12	15'159'565	1'813'848	1'061'007	846'939	3'215'693

Öl kWh	Solar- therm. kWh	Energie- produktion kWh	Energie- verkauf kWh	Warm- wasser m ³	Warm- wasser %	Warm- wasser kWh	Energie kWh pro m ²	Heiz- energie pro m ²
		192'595		765	24.0	46'138	61.99	47.14
	5'554	252'424		1'582	29.5	74'534	44.85	32.32
		44'218			38.0	16'800	72.97	45.24
	52'583	148'663		1'208	45.4	58'787	43.24	20.55
		410'610	64'794	985	33.8	110'338	141.20	74.32
		170'019			23.5	40'000	138.00	105.53
		413'672			19.6	81'000	181.51	145.97
	56'480	148'324		2'168	37.7	56'185	20.56	20.74
	47'047	282'139		2'068	40.1	113'851	30.76	22.23
		295'869		1'085	29.9	88'383	51.65	39.28
	28'262	188'292		1'664	46.3	87'120	32.94	20.83
	6'770	185'142		895	32.9	55'894	56.24	34.55
296'535		296'535			29.3	87'000	172.81	122.11
59'160		177'208			20.3	36'000	111.87	89.15
	24'406	255'900		2'902	41.0	105'001	37.51	22.12
		558'214			27.4	153'000	121.72	88.36
		314'194			38.2	120'000	103.90	64.22
		522'954	69'069		30.4	138'000	106.07	73.82
		148'312			29.3	43'500	84.65	59.82
		215'302			27.3	58'800	160.67	116.79
606'394	354'906	22'359'344	2'052'629	63'176	32.5	6'101'630	84.64	59

Vergleichszahlen

Gesamtenergie
kWh pro m²/paHeizenergie
kWh pro m²/pa

Durchschnitt Wohnbauten Schweiz
Energiegesetz Kanton Zürich, Neubauten
Passivenergiehaus

166
35
20

145
15

Heizgradtage 2024–2025

2'972

Siedlung

	Anzahl Einheiten erneuerbar	Anzahl Einheiten fossil	Baujahr	Fossile Energie kWh
Total	980	1'195		14'101'640
1 Zurlinden		53	1924	576'930
3 Höngg		12	1947	114'892
4 Altstetten		82	1949	1'150'900
5 Albisrieden		119	1952	1'492'602
6 Rautistrasse/Rautihalde		47	1960	512'262
7 Töbelegg		12	1971	108'237
8 Langnau 1		96	1973	1'018'019
9 Langnau 2		32	1974	367'487
10 Bachwiesen		58	1985	718'479
11 Rötél		76	1977	1'014'785
13 Bockhorn		36	2000	308'639
14 Breitwies		40	1999	536'409
15 Albisriederdörfli	86		1983	
16 Limmat		32	2002	283'651
17 Hardegg		20	2003	305'465
18 Leimbach	58		2005	
19 Albisriederpark	68		2008	183'518
21 LieniHof	33		2007	57'155
22 Sihlweid		167	1980	1'943'799
23 Suteracher		14	1997	173'600
24 Sihlbogen Areal B	140		2013	
Sihlbogen Areal A	81		2015	
26 Badenerstrasse	54		2009	
27 Ladenzentrum Leimbach		0	1983	103'937
28 Hüttengraben	71		2016	
29 Neeserweg		15	1953	135'950
30 Albisriederstrasse		15	1956	153'757
Albisriederstrasse 382		12	1956	49'608
31 Bachwiesenstrasse	16		1983	

1/2

Erneuerbare Energie kWh	Strom WP kWh	Erneuerbare PV-Energie kWh	CO ₂ -Faktor 1 kg/kWh	CO ₂ -Faktor 2 kg/kWh	CO ₂ - Emission kg	CO ₂ kg pro Whg.
7'890'713	817'030	1'423'151			2'887'126	1'327
			0.188		108'463	2'046
			0.188		21'600	1'800
			0.188		216'369	2'639
		64'830	0.188		280'609	2'358
			0.188		96'305	2'049
			0.324		35'069	2'922
		19'395	0.202		205'640	2'142
			0.202		74'232	2'320
			0.188		135'074	2'329
		23'096	0.188		190'780	2'510
0		7'200	0.188	0.005	58'024	1'612
			0.202		108'355	2'709
	209'407	66'601	0.188	0.016	3'351	39
38'869		41'216	0.188	0.015	53'909	1'685
29'300			0.188	0.015	57'867	2'893
601'108				0.066	39'673	684
454'916		42'441	0.188	0.011	39'505	581
251'766		24'130	0.188	0.011	13'515	410
		78'114	0.188		365'434	2'188
		5'217	0.301		52'254	3'732
507'314	40'952	82'288	0.028	0.019	14'983	107
244'509	12'591	103'892	0.124	0.019	30'558	377
123'664	48'718	11'132	0.005	0.019	1'544	29
			0.301			
	95'174	75'291		0.019	1'808	25
			0.324		44'048	2'937
			0.188		28'906	1'927
		42'156	0.188		9'326	777
	24'463	21'717	0.188	0.019	465	29

Teil 2



CO₂-Emissionen

Siedlung

		Anzahl Einheiten erneuerbar	Anzahl Einheiten fossil	Baujahr	Fossile Energie kWh
32	Dollikerstrasse	25		2014	
33	Stricklerareal	49		2017	
34	Rautistrasse 150		6	2016	44'218
	Schneebelliweg 1	25		2018	
35	Waldegg-Center	26		1984	
36	Hardau		10	1896	170'019
37	Feldmeilen		27	1952	413'672
38	Breiteli	35		2021	
39	Bachwiesen/Breiti	60		2023	
40	Käpfnach/Rietwies	38		2020	
41	Tödi UPZ	38		2024	
42	Gattikon	29		2022	
43	Sallenbachstrasse		29	1962	296'535
45	Altstetterstrasse		12	1946	177'208
46	Büelhalden	48		2022	
47	Rautistrasse		51	1961	558'214
48	Friedhofstrasse		40	1954	314'194
52	Rautistrasse 151/153		46	1971	453'885
54	Eugen-Huber 16		15	1998	148'312
56	Feldblumenstrasse		21	1968	215'302

Strom Wärmepumpen

Gewichteter eingespeister PV-Strom

Total

980

1'195

14'101'640

Erneuerbare Energie kWh	Strom WP kWh	Erneuerbare PV-Energie kWh	CO ₂ -Faktor 1 kg/kWh	CO ₂ -Faktor 2 kg/kWh	CO ₂ - Emission kg	CO ₂ kg pro Whg.
	30'698	20'900		0.019	583	23
	56'716	42'700		0.019	1'078	22
			0.188		8'313	1'385
52'583	22'596	12'883	0.015	0.019	1'218	49
345'816		22'032	0.066		22'824	878
			0.188		31'964	3'196
			0.202		83'562	3'095
56'480	40'693	24'897	0.015	0.019	1'620	46
47'047	54'803	181'180	0.019	0.019	1'935	32
23'541	71'018	46'459	0.005	0.019	1'467	39
28'262	32'486	116'257	0.019	0.019	1'154	30
178'372	6'770	32'697	0.066	0.019	11'901	410
			0.324		96'077	3'313
			0.230		40'758	3'396
	69'945	214'430		0.019	1'329	28
			0.188		104'944	2'058
			0.188		59'068	1'477
			0.188		85'330	1'855
			0.188		27'883	1'859
			0.202		43'491	2'071
817'030						
4'090'136		1'423'151		-0.019	-27'040	
7'890'713	817'030	1'423'151			2'887'126	1'327

Energimix

Fossile
EnergieErneuerbare
Energie

Energie

64.1 %

35.9 %

Fläche

54.5 %

45.5 %

Wohnung

54.9 %

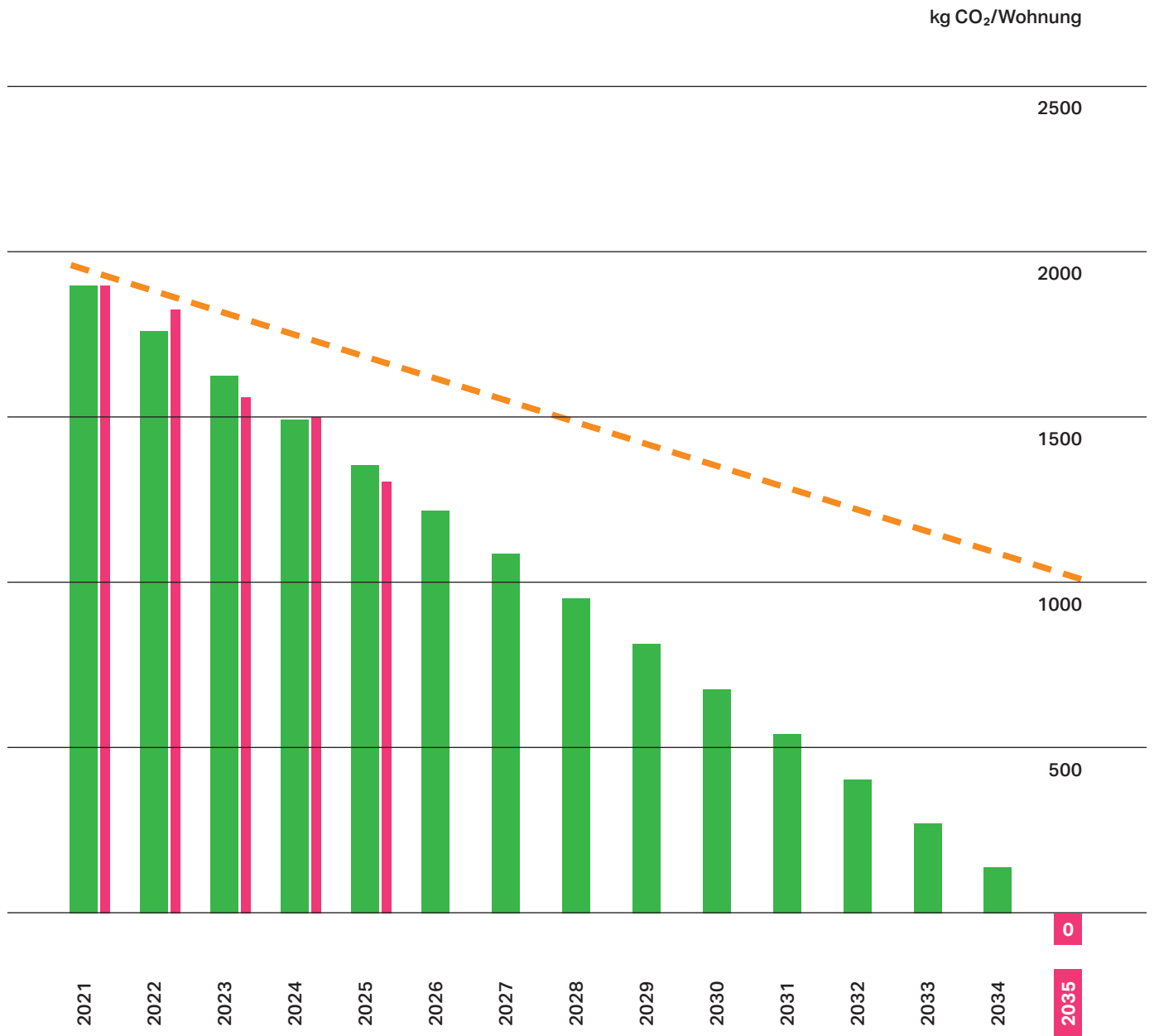
45.1 %

Heizgradtage 2024–2025

2'972

CO₂-Emissionen

- CO₂-Emission pro Wohnung der Baugenossenschaft Zurlinden
- Geplanter CO₂-Absenkpfad Baugenossenschaft Zurlinden
- CO₂-Absenkpfad Schweiz



CO₂-Absenkpfad



Vorstand

Präsident	Stefan Kälin, c/o Kälin + Müller AG Bertastrasse 23, 8003 Zürich
Vizepräsidenten	Daniel Bernhard, c/o Bernhard Boden AG Altstetterstrasse 218, 8048 Zürich
	Reto Hänni, c/o Hänni AG Steinhaldenstrasse 4, 8954 Geroldswil
Mitglieder	Dr. Thomas Heiniger, c/o Baugenossenschaft Zurlinden Altstetterstrasse 335, 8047 Zürich
	Reinhold Papst, c/o freetime hometec AG Lerzenstrasse 5, 8953 Dietikon
	Peter Pfiffner, c/o Pfiffner AG Farbhofstrasse 4, 8048 Zürich
	Reto Troxler, c/o Patronaler Wohlfahrtsfonds der Henauer Gugler AG, Giesshübelstrasse 62, 8045 Zürich
Städtischer Delegierter	Vakant

Kontrollstelle

OBT AG	Hardturmstrasse 120, 8005 Zürich
--------	----------------------------------

Geschäftsleitung

CEO
 Leitung Bauprojekte
 Leitung Bewirtschaftung
 Leitung Facility-Management & Technik
 Leitung Finanzen & Services

Kaspar Niederberger
 Julia Pickartz
 Gioia Truffer
 Peter Florin
 Daniela Burket

Mitarbeitende

Stab Kommunikation

Jasmin Fuhlbrügge

Geschäftsbereich Bauprojekte

Mirco De Iacob
 Isis Felix

Geschäftsbereich Bewirtschaftung

Estelle Deck
 Jocy Faden
 Stefanie Nogueira
 Doris Pillon

Geschäftsbereich Facility-Management & Technik

Ueli Ammann
 Edmonda Arifi
 Maria-Lisa Avantaggiato Marienfeld
 Renzo Bertolutti
 Izet Bunjaku
 Remzije Bunjaku
 Dominic Faden
 Martin Jelk
 Ernst Paravicini
 Sergio Sanso
 Franziska Stüssi
 Sven Thalmann

Geschäftsbereich Finanzen & Services

Cécile Hildbrand
 Talal Khan (Lernender)
 Maria Pfister
 Patricia Schlömilch
 Erika Sibö
 Christina Tippelt

Geschäftsstelle

Adresse
 Telefon
 E-Mail
 Website

Altstetterstrasse 335, 8047 Zürich
 044 497 10 60
 info@bgzurlinden.ch
 bgzurlinden.ch

Die innovative Genossenschaft

Baugenossenschaft
Zurlinden
Altstetterstrasse 335
8047 Zürich

044 497 10 60
info@bgzurlinden.ch
bgzurlinden.ch

 **zurlinden**