

Jahres- bericht 2025

Vorwort

Delegiertenversammlung

- 8 Einladung zur 54. ordentlichen DV
- 9 Traktanden 2026
- 10 Protokoll 2025

Bericht 2025

- 20 Vorstand
- 22 Bauprojekte
- 26 Strategische Erneuerungsplanung
- 28 Liegenschaftsverzeichnis
- 30 Gemeinsam Zukunft gestalten:
Soziokultur in Bewegung
- 34 Wohnen und Mitwirken: Gelebte Mitwirkung
- 36 Mitgliederbewegungen und
Wohnungswechsel
- 38 Siedlungskommissionen
- 39 Siedlungsversammlungen

Jahresrechnung 2025

- 43 Kommentar zur Jahresrechnung
- 44 Bilanz per 31. Dezember 2025
- 46 Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2025
- 47 Anhang
- 52 Bericht der Revisionsstelle
- 53 Verwendung des Bilanzgewinns

Organe

- 56 Siedlungskommissionen
- 57 Verwaltung
- 58 Die nächsten Termine

Vorwort



Liebe Leserin und lieber Leser

2025 war für die Baugenossenschaft Schönheim ein Jahr mit viel Bewegung und zahlreichen Begegnungen. Es wurde gebaut, begrüsst, organisiert, improvisiert und weitergedacht. Besonders sichtbar wurde das dank der vielen fertiggestellten Wohnungen, die in Oberengstringen, Kloten und Dietikon bezogen werden konnten. Für zahlreiche Menschen begann damit ein neuer Abschnitt – und für die Baugenossenschaft Schönheim war es ein Jahr, in dem Wachstum ganz konkret spürbar wurde.

Gleichzeitig zeigte sich auch: Nicht alles ist planbar. Der Wasserschaden in Kloten hat Betroffene sowie Verantwortliche stark gefordert. Solche Situationen sind belastend – gerade dann, wenn rund um einen Umzug ohnehin schon vieles in Bewegung ist. Umso wichtiger war, dass in dieser Zeit mit grossem Einsatz, Geduld und Verständnis gehandelt wurde und mittlerweile alle Bewohnerinnen und Bewohner in ihre Wohnungen einziehen konnten.

Neben den baulichen Themen ging es 2025 auch darum, die Baugenossenschaft Schönheim im Bereich Soziokultur weiterzuentwickeln. In der Workshopreihe «Lebendige Nachbarschaften» wurde gemeinsam daran gearbeitet, wie Mitwirkung, Nachbarschaft und gemeinschaftliches Engagement in unseren Siedlungen gestärkt werden können.

Diese Haltung soll auch unseren neuen Auftritt prägen. Das Leitbild der Baugenossenschaft Schönheim betont, dass alle Bewohnerinnen und Bewohner gerne, gut miteinander und genossenschaftlich engagiert zusammenleben. Auf dieser Grundlage modernisieren wir derzeit unseren Auftritt – mit einem überarbeiteten Erscheinungsbild und einer neuen Website. Dabei geht es nicht nur um einen zeitgemässen Auftritt nach aussen, sondern auch um eine klare innere Haltung: Mitwirkung soll den Stellenwert erhalten, den sie verdient.

Wir danken allen, die sich im vergangenen Jahr für die Baugenossenschaft Schönheim eingesetzt haben – den Mitarbeitenden, dem Vorstand, den Hauswärtinnen und Hauswarten, den Siedlungskommissionen sowie allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern.

Die Co-Präsidentin Viktoria Herzog und
der Co-Präsident Philipp Bollier

1

Delegierten- versammlung

**Herzliche Einladung zur
54. ordentlichen Delegiertenversammlung**

**Mittwoch, 3. Juni 2026 – 19.30 Uhr
Amboss Rampe Bar | Restaurant | Eventlocation
Zollstrasse 80 in 8005 Zürich (Eingang via Neugasse)**

Über diesen QR-Code geht es zur Anmeldung!



**Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten,
bitten wir euch um eure Anmeldung bis spätestens Freitag,
29. Mai 2026.**

**NEU: Bitte auch als Delegierte bzw. als Delegierter
anmelden. Danke!**

Traktanden 2026

- 1 Begrüssung
- 2 Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler
- 3 Protokoll der Delegiertenversammlung vom 4. Juni 2025
- 4 Jahresbericht 2025
- 5 Jahresrechnung 2025
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
 - Verwendung des Betriebsüberschusses
- 6 Wahlen
 - Erneuerungswahl der Revisionsstelle
 - Ersatzwahlen des Vorstands
- 7 Diverses

Ausführungen des Vorstands

Traktandum 5

Genehmigung der Jahresrechnung 2025 und Entlastung der Verwaltung: Die Jahresrechnung ist auf den Seiten 42 bis 53 zu finden. Die Revisionsstelle hat den Jahresabschluss der BGS geprüft und empfiehlt, diesen zu genehmigen. Der Vorstand beantragt, die Jahresrechnung zu genehmigen. Zudem empfiehlt er, gestützt auf den Revisionsbericht der BDO AG auf Seite 52 der Entlastung der Verwaltung zuzustimmen. Verwendung des Bilanzgewinnes: Der Antrag ist auf der Seite 53 zu finden. Der Vorstand beantragt, die vorgeschlagene Gewinnverteilung zu genehmigen.

Traktandum 6

Erneuerungswahlen Revisionsstelle: Der Vorstand empfiehlt, die BDO AG wieder zu wählen.

Ersatzwahl Vorstand: Die Delegiertenversammlung entscheidet in einer ersten Abstimmung, ob die Wiederwahl des bestehenden Vorstands als Ganzes «in globo» durchgeführt wird oder ob die bisherigen Vorstandsmitglieder einzeln gewählt werden.

Steffen Kolberg aus der Siedlung Oberengstringen und Zeno Spross aus der Siedlung Zürich stellen sich zur Wahl in den Vorstand. Über ihre Person wurde in separaten Flyern im März/April 2026 informiert. Der Vorstand empfiehlt, Steffen Kolberg und Zeno Spross zu wählen.

Die Kandidaten Zeno Spross und Steffen Kolberg werden in jedem Fall in separaten Abstimmungen gewählt.

Protokoll 2025

1. Begrüssung

Eröffnung der Versammlung

Stefan Baier und Heidi Christen eröffnen die 53. Delegiertenversammlung mit einem musikalischen Duett.

Anwesenheiten und Begrüssung der Gäste

Viktoria Herzog und Philipp Bollier, Co-Präsidentin und Co-Präsident der Baugenossenschaft Schönheim, eröffnen die 53. ordentliche Delegiertenversammlung und begrüssen die Anwesenden. Namentlich begrüsst werden die Gäste Andreas Blattmann (Revisor der Firma BDO), Roland Zeindler, (Alternative Bank), Pino Nocilla (Bank Avera) und Lukas Schmid (Wohnbaugenossenschaft Zürich).

Viktoria Herzog begrüsst die Delegierten, den gesamten Vorstand, den städtischen Delegierten, die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle (eine Person aufgrund von Ferien abwesend) und die Mitarbeitenden des Gebäudemanagements.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Versammlung zu protokollarischen Zwecken aufgezeichnet wird. Die Aufnahme wird nach Erstellung des Protokolls gelöscht. Ebenfalls wird geäussert, dass Fotos der Delegiertenversammlung gemacht werden, die Fotos werden nur für interne Publikationen verwendet.

Einladung und Traktanden

Viktoria Herzog konstatiert, dass die Versammlung korrekt einberufen wurde und der Jahresbericht rechtzeitig an alle Haushalte versendet worden ist. Alle stimmberechtigten Personen haben eine Stimmkarte erhalten. An der Versammlung anwesend sind 53 stimmberechtigte Delegierte.

Die Traktanden werden vorgetragen, Änderungswünsche werden keine genannt.

2. Wahl der Stimmzähler:innen

Viktoria Herzog schlägt als Stimmzählerin Daniel Schmid Feller aus der Siedlung Kloten und Stefan Schuler aus der Siedlung Meilen vor. Beide Personen werden durch die Delegierten einstimmig und ohne Enthaltungen als Stimmzählerin und Stimmzähler gewählt.

3. Protokoll der 52. Delegiertenversammlung vom 5. Juni 2024

Das Protokoll der 52. Delegiertenversammlung vom 5. Juni 2024 wird durch die Delegierten einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt. Viktoria Herzog dankt dem Protokollführer Nico Grüniger.

4. Jahresbericht 2024

Bewilligung Jahresbericht

Co-Präsident Philipp Bollier verweist auf den Jahresbericht, der im April 2025 als Broschüre an alle Haushalte versendet wurde und rekapituliert die wichtigsten Ereignisse des vergangenen Geschäftsjahres.

Personalwesen

Philipp Bollier betont, dass die Genossenschaft im Jahr 2024 aufgrund der Ersatzneubauten stark gewachsen ist. Die Kapazität auf Geschäftsstelle wurde erweitert, um den heutigen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. Personell erfolgte im Jahr 2024 ein Abgang auf der Geschäftsstelle und vier neue Mitarbeitende konnten angestellt werden (Janine Kalt, Tamara Nussbaumer, Enrique Frias und Dewran Güven).

Im Jahr 2024 wurde Lea Wright-Furrer in den Vorstand gewählt, um im Bereich Soziokultur Verstärkung zu bieten.

Mietzinsentwicklung

Philipp Bollier erwähnt, dass die Mietzinsentwicklung, aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes per 4. März 2025 auf 1,5 %, viele beschäftigt hat. Die Baugenossenschaft Schönheim ist per Statuten an die Kostenmiete nach Zürcher Modell gebunden. Die Kostenmiete nach Zürcher Modell definiert die maximale Mietzinssumme pro Siedlung. Die maximale Mietzinssumme ist in den meisten Siedlungen auch nach der Referenzzinssatzsenkung nicht ausgeschöpft. Die Siedlungen mit einer Überschreitung der maximalen Mietzinssumme haben eine Mietzinsreduktion erhalten. Philipp Bollier erläutert zur Verdeutlichung, wie die Mietzinssumme anhand des Zürcher Modells berechnet wird.

Erneuerungsplanung 2024–2030

Philipp Bollier verdeutlicht mittels einer übersichtlichen Darstellung die Erneuerungsplanung 2024–2030 und betont die Wichtigkeit dieses Instrumentes als langfristige Planung der BGS. Ersatzneubauten und Sanierungen sind auf der Grafik mittels einer Zeitachse erkennbar.

Der Ersatzneubau der Siedlung Dietikon In der Lachen werden 2027 fertiggestellt sein. In der Siedlung Geroldswil Zentrum ist im Jahr 2030 eine Sanierung geplant. Die Ersatzneubauten in der Siedlung Kloten Bramenring C wird im Jahr 2025/2026 fertiggestellt. Betreffend der Siedlung Oberengstringen Süd wird noch definiert, ob ein Ersatzneubau oder eine Sanierung zielführender ist. Die Ersatzneubauten in der Siedlung Oberengstringen Nord werden in Kürze fertiggestellt sein. Philipp Bollier erwähnt, dass er auf das Bauprojekt in Samstagern noch eingehen wird. Ebenfalls wird erwähnt, dass in der Siedlung Uster Gwschader in naher Zukunft Handlungsbedarf besteht. In der Siedlung Zürich ist eine sanfte Sanierung geplant.

Eine frühzeitige Information der Genossenschafter:innen und ein schonender Wechsel haben für die Baugenossenschaft Schönheim eine hohe Priorität. Wenn immer möglich wird mittels Etappierung versucht, dass Genossenschafter:innen von Gebäude zu Gebäude wechseln und in ihrer Stammsiedlung verbleiben können.

Bau Samstagern

Philipp Bollier informiert über den Stand der Gesamt-sanierung und die Aufstockung der Siedlung Stationsstrasse in Samstagern. Die Liegenschaft wird saniert und aufgestockt, mit einer Erweiterung des Wohnungsangebots um 30 %. Die erste Etappe schreitet wie geplant voran. Ein zentraler Fokus bei der Sanierung war, möglichst viel vom Bestand zu erhalten oder wiederzuverwerten. Der Bezug der 1. Etappe ist per Ende 2025 geplant, der Bezug der 2. Etappe ist per Ende 2026 geplant.

Bau Oberengstringen

Philipp Bollier erläutert, dass die 2. Etappe der Ersatzneubauten in der Siedlung in Oberengstringen im Sommer 2025 mit 47 Wohnungen bezugsbereit sein wird. Die BGS realisiert Flex-Zimmer, wo immer möglich, um eine optimale Nutzung der Wohnfläche zu ermöglichen. In diesem Sinne können in einer 3½-Flex-Zimmerwohnung vier abtrennbare Zimmer einzeln genutzt werden.

Bau Dietikon

Philipp Bollier äussert, dass Ende 2024 der Bezug der 1. Etappe mit 40 Wohnungen stattgefunden hat. Im Januar 2025 konnten die neuen Genossenschafter:innen mittels Begrüssungspapéro herzlich willkommen geheissen werden. In dieser Siedlung wurden personalisierte Schilder an den Briefkästen eingeführt, welche die Mieter:innen persönlich gestalten dürfen. Im Jahresbericht 2024 wurden einzelne Personen der Siedlung porträtiert. Inzwischen haben die Bauarbeiten der 2. Etappe begonnen, der Bezugstermin ist auf Ende 2027 geplant.

Kloten Bramenring C

Philipp Bollier erwähnt, dass das mit 112 Wohnungen grösste Bauprojekt der BGS in Kloten Bramenring C steht. Bei zwei Gebäuden erfolgte zwei Wochen vor der Bauabnahme ein Wasserschaden, was zu einer Bezugsverzögerung von vier bis sechs Monaten geführt hat. Es mussten Ersatzlösungen für zukünftige Mieter:innen gefunden werden. Dies ist ein grosser Versicherungsfall mit einem Gebäudeschaden von ca. 1,5 Mio. CHF, Mietzinsausfällen, Finanzierung provisorischer Unterkünfte etc. Philipp Bollier erläutert, wie es dazu kommen konnte. Alle Steigzonen und Leitungen müssen ersetzt werden, da nur so Garantie auf den fertigen Bau erfolgen kann.

Bei den anderen vier Gebäuden schreiten die Bauarbeiten plangemäss voran. Alle 112 Wohnungen wurden vermietet. Der Bezug ist auf August 2025 und Februar 2026 geplant.

Erstvermietungsprozess

Viktoria Herzog erläutert ausführlich, wie der Erstvermietungsprozess bei den Neubauten erfolgt ist. Im Zentrum stand, dass der Prozess fair sein sollte, bestehende Genossenschafterinnen und Genossenschafter sollten zum Zug kommen und gleichzeitig bestand der Anspruch, gut durchmischte, funktionierende und engagierte Hausgemeinschaften zu bilden.

Es erfolgte ein mehrstufiges Verfahren, bei welchem eine externe Vorprüfung und Vorauswahl nach vorgegebenen Kriterien erfolgt ist (u. a. Belegungsvorschriften). Bei einer ersten Runde wurden Genossenschafterinnen und Genossenschafter berücksichtigt. In einer zweiten Runde konnten sich externe Personen auf jeweils drei Wohnungen bewerben. Die Entscheidungen wurden durch die Vergabekommission, bestehend aus Vorstandsmitgliedern und Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, getroffen. Aufgrund der grossen Anzahl an zu vermietenden Wohnungen war es nicht möglich, Einzelgespräche mit den Bewerber:innen zu führen. Um dennoch einen persönlichen Eindruck der Bewerber:innen zu erhalten, mussten diese eine kurze Videobotschaft erstellen und dabei auf drei vordefinierte Fragen zum genossenschaftlichen Leben Bezug nehmen.

Das System hat sich bewährt und wurde bei allen drei Neubauten angewendet. Total gingen 714 Bewerbungen ein, 186 Wohnungen konnten von der BGS vermietet werden.

Mitgliederbewegungen

Viktoria Herzog äussert, dass die Zahlen der Mitgliederbewegungen im Jahresbericht schriftlich festgehalten wurden. Im Jahr 2024 wurden 91 neue Mietverträge unterzeichnet, davon wurden 50 neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter begrüsst. Es wurden 39 Wegzüge und 36 interne Wechsel verzeichnet. Es wird festgehalten, dass im Jahr 2024 die Genossenschaft 669 Mitglieder zählte. Die neuen Wohnungen, die hinzukommen werden, lassen einen Ausblick auf einen Mitgliederzuwachs von 113 neuen Mitgliedern bis Mitte 2027 zu.

Im Zentrum dieser Entwicklung stehen die Förderung guter Nachbarschaften und die Weiterentwicklung eines aktiven genossenschaftlichen Lebens.

Kommission Siedlungsräume

Viktoria Herzog informiert, dass im Jahr 2024 die Kommission Siedlungsräume gegründet wurde, um den Bedürfnissen der bestehenden und der neuen Mitglieder nachzukommen. Die Kommission Siedlungsräume befasst sich explizit mit den Fragen rund um die Thematik des Zusammenlebens, wie zum Beispiel der Gestaltung des Aussenraums oder der Förderung von Biodiversität. Im Zentrum steht ein wertvolles Zusammenleben, welches für die Genossenschafter:innen zu einer positiven Lebensqualität beitragen soll.

Vermietungsreglement

Viktoria Herzog erläutert, dass das Vermietungsreglement überarbeitet wurde, um auch neuen Lebensmodellen gerecht zu werden (z. B. bei Trennungen). Die Belegungsvorschriften wurden für Wohnungen ab fünf Zimmern angepasst, um Wohnraum für grosse Familien sicherzustellen. Das Vermietungsreglement wird nach der Delegiertenversammlung auf der BGS-Homepage publiziert, damit alle Interessierten Zugriff darauf haben.

SIKO-Austausch

Viktoria Herzog äussert, dass am 15. Januar 2025 der zweite SIKO-Austausch in Kloten stattfand. Im Zentrum stand der gegenseitige Austausch, um siedlungsübergreifend den Dialog zu fördern, welchen aktuellen Themen und Herausforderungen begegnet wird. Es konnten erste Ideen für das BGS-Fest gesammelt werden. Ebenfalls wurden Fragen diskutiert, welche Pflichten und Kompetenzen den Delegierten zustehen.

Der dritte SIKO-Austausch wird am 14. Januar 2026 stattfinden, es sind SIKOs aller Siedlungen herzlich eingeladen teilzunehmen. In diesem Rahmen bedankt sich Viktoria Herzog für das unermüdliche Engagement der SIKO-Engagierten.

BGS-Fest 2026

Viktoria Herzog äussert, dass am 20. Juni 2026 das BGS-Fest in der Siedlung in Zürich stattfinden wird, um das 80-jährige Bestehen der Baugenossenschaft Schönheim gemeinsam zu feiern und die neuen Mitglieder zu begrüssen. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, sich als Genossenschafter:in zu beteiligen und mitzuwirken. Und vor allem gilt es als herzliche Einladung an alle Mieterinnen und Mieter am Fest teilzunehmen.

Fragen der Delegierten

Nicole Hofstetter (Siedlung Dietikon Brunau) stellt die Frage, ob die Anpassung des Vermietungsreglement betreffend der 5½-Zimmerwohnungen auf alle oder nur auf neue Mietverträge angewendet wird. Viktoria Herzog antwortet, dass die Anpassung auf alle 5½-Zimmerwohnungen angewendet wird.

Daniela Wirz (Siedlung Zürich) fragt, ob die Bewerberinnen und Bewerber zur Erstellung der Videobotschaft Unterstützung erhalten hätten. Sie äussert die Befürchtung, dass dies eine grosse Hürde für bestimmte Personen sein könne. Das Co-Präsidium antwortet, dass es zur Erstellung des Videos ein Begleitschreiben gab und viele besonders ältere Personen sich Unterstützung geholt haben. Philipp Bollier äussert, dass angenommen werden muss, dass auch der Einsatz der digitalen Plattform zur Bewerbungseinreichung zu einer gewissen Selektion geführt haben könnte, da gewisse Personen für die digitale Einreichung Unterstützung holen mussten.

Daisy Xhaqkaj Ferdeze (Siedlung Geroldswil) fragt nach, ob für alle zukünftigen Bewerbungen Videobotschaften verlangt werden würden. Philipp Bollier äussert, dass dies nicht geplant ist, aber aufgrund der hohen Anzahl zu vermietender Wohnungen die Video-nachricht ein hilfreiches und effizientes Medium gewesen sei, um einen persönlichen Eindruck zu erhalten.

Catriona Spross (Siedlung Zürich) fragt nach, welche Leute in der Kommission Siedlungsräume sind und ob geplant ist, dass auch Genossenschafterinnen

und Genossenschafter in Zukunft Teil der Kommission werden würden. Viktoria Herzog äussert, dass aktuell ausschliesslich Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsstelle Teil der Kommission Siedlungsräume seien. Ebenfalls wird erläutert, dass die Kommission entstanden sei, um die Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter abzuholen und betreffend Weiterentwicklung der Kommission verschiedene Optionen möglich sind. Gleichzeitig ist es wichtig, die Thematik der Verantwortung gut zu klären.

Der Jahresbericht 2024 wird einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

Heidi Christen und Stefan Baier unterhalten mit einer musikalischen Darbietung.

5. Jahresrechnung 2024

Erläuterung zur Jahresrechnung 2024

Geschäftsführer Samuel Steiner präsentiert den Delegierten die Jahresrechnung 2024 und betont, dass die Zahlen im Geschäftsbericht auf den Seiten 41 bis 53 schriftlich festgehalten sind. Er erläutert die Zahlen, welche sich wie folgt zusammensetzen.

	2024
Einlagen Erneuerungsfonds	24,2 %
Finanzaufwand	23,8 %
Unterhalt und Reparaturen	21,9 %
Verwaltung und Betrieb	10,1 %
Abschreibungen	9,6 %
Organ-/Miet- und Verwaltungskosten	5,3 %
Abgaben	3,5 %
Versicherungen	1,1 %
Steuern	0,2 %
Baurechtszins	0,2 %

Die Zahlen im Jahr 2024 sind beeindruckend. Die Erfolgsrechnung umfasst CHF 13 Millionen Franken und ebenso viel wurde verbucht. Ein grosser Teil der Miete wird in die Zukunft der BGS investiert, in Erneuerungsfonds eingelegt und Liegenschaften werden abgeschrieben.

53. Delegiertenversammlung

Samuel Steiner erwähnt auch den Anteil der Verwaltung, indem er auf das Wachstum und den Personalzuwachs hinweist, wobei die BGS im Vergleich mit anderen Genossenschaften eine schlanke Verwaltung hat. Er betont die wertvolle Arbeit der nebenamtlichen Hauswarte (15 Bewohner:innen). Werner Schuler, der diese Arbeit seit über 40 Jahren macht, wird namentlich genannt und ihm wird gedankt.

Aktuell finden die grössten Bauprojekte seit Beginn der Baugenossenschaft statt. Im vergangenen Jahr wurden CHF 39 Millionen investiert. Im Jahr 2024 wurde ein Jahresgewinn von CHF 17'503 erzielt. Das Kostenmietmodell der Stadt Zürich verpflichtet die Genossenschaft dazu, dass kein grosser Gewinn erzielt wird. Die Jahresrechnung wird von der Stadt Zürich und von der BDO regelmässig geprüft.

Anschliessend vertieft Samuel Steiner anhand einer grafischen Darstellung die Bilanzsumme und äussert, dass sich diese innerhalb der vergangenen zehn Jahre verdoppelt hat. Im Jahr 2014 war die Bilanzsumme bei CHF 161 Mio. und 2024 liegt die Bilanzsumme bei CHF 311 Mio. Dies bedeutet, dass viel Finanzierung notwendig ist und die Baugenossenschaft Schönheim dies nur mit Unterstützung der Banken stemmen kann.

Samuel Steiner betont, dass die BGS ein Erfolgsmodell sei, und bedankt sich beim Vorstand, der Geschäftsstelle und den nebenamtlichen Hauswart:innen für die wertvolle Arbeit. Samuel Steiner stellt sich gerne für Fragen zur Verfügung.

Bericht der Revisionsstelle

Viktoria Herzog äussert, dass die Bilanz und Erfolgsrechnung von der BDO, der Revisionsstelle der BGS, geprüft wurde. Der Bericht der Revisionsstelle BDO AG Zürich wurde als Teil des Jahresberichts an alle Haushalte verteilt und ist auf der Seite 52 im Jahresbericht zu finden.

Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung

Viktoria Herzog lässt über die Genehmigung der Jahresrechnung 2024 sowie die Entlastung von Vorstand und Verwaltung abstimmen. Die Jahresrechnung 2024 und die damit verbundene Entlastung von Vorstand und Verwaltung wird durch die Delegierten einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

Verwendung Betriebsüberschuss

Viktoria Herzog äussert sich zum nächsten Traktandenpunkt über die Verwendung des Betriebsüberschusses. Im Jahr 2024 wurde ein Jahresgewinn von CHF 17'503 und ein Bilanzgewinn von CHF 1'434'630 erzielt. Der Vorstand beantragt, CHF 5'000 davon in die gesetzlichen Reserven einzulegen und den Rest des Reinertrags von CHF 1'429'630 auf die neue Rechnung vorzutragen. Es erfolgt eine Abstimmung, die mit einer Enthaltung und 52 Ja-Stimmen angenommen wird.

Viktoria Herzog dankt dem Geschäftsführer Samuel Steiner für die gute Führung der Geschäfte, der Finanzkommission für die wertvolle und pflichtbewusste Arbeit sowie Vesna Vranjic für die einwandfreie Buchführung.

6. Wahlen

Erneuerungswahl der Revisionsstelle

Wie jedes Jahr muss die Revisionsfirma gemäss Statuten neu gewählt werden. Die Revisionsfirma BDO AG ist äusserst kompetent und bietet fachkundige Unterstützung in allen Fragen zur Rechnungslegung und Besteuerung. Der Vorstand empfiehlt, die BDO AG für ein weiteres Jahr zu wählen. Die Delegierten wählen die BDO AG mit 52 Ja-Stimmen und einer Enthaltung für ein weiteres Jahr als Revisionsstelle der Baugenossenschaft Schönheim.

7. Diverses

Suche nach Vorstandsmitgliedern

Viktoria Herzog kündigt an, dass per 2026 Thomas Knecht und Hans Reusser aus dem Vorstand zurücktreten werden. Die Baugenossenschaft Schönheim sucht zwei neue Personen, die im Vorstand mitwirken und den Genossenschaftsgedanken weitertragen möchten. Expertise wird besonders in den Bereichen Finanzplanung und Bau/Immobilien gewünscht. Ansprechpersonen sind bei Interesse Phillipp Bollier und Viktoria Herzog.

Depositenkassen

Viktoria Herzog äussert, dass der Zinssatz der Depositenkasse aktuell bei 1,5 % liegt und eine sichere Anlagemöglichkeit bietet. Im 4. Quartal wird der Zinssatz überprüft und nach Bedarf angepasst. Weitere Informationen dazu sind auf der Website zu finden.

Heidi und Stefan Baier umrahmen den Abend mit einem letzten musikalischen Beitrag.

Save the Date

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen. Viktoria Herzog dankt den Delegierten für ihr Engagement, der Geschäftsstelle für die kompetente Organisation des Anlasses und dem Vorstandskollegium für die gute Zusammenarbeit.

Das Co-Präsidium Viktoria Herzog und Philipp Bollier schliesst die Versammlung um 21:00 Uhr und lädt zum Apéro und geselligen Zusammensein ein.

Viktoria Herzog, Co-Präsidentin

Philipp Bollier, Co-Präsident

Für das Protokoll

Lea Wright-Furrer, Aktuarin





2

**Bericht
2025**

Vorstand

Rückblick

Auch 2025 engagierte sich der Vorstand weit über die regulären Sitzungen hinaus in den verschiedenen Kommissionen. Die Kommission Siedlungsräume befasste sich mit Anliegen aus den Siedlungen und Fragen rund um das Zusammenleben. Die Kommission Kommunikation arbeitete an der strategischen Weiterentwicklung unseres Auftretts – von Werten und Wirkung über Logo bis zur neuen Website. Die Finanzkommission begleitete anstehende Fragen zu Finanzierung und Krediten, während die Baukommissionen die laufenden Projekte weiterverfolgten. In der Festkommission liefen die Vorbereitungen für das 80-Jahr-Jubiläum 2026 weiter.

Unsere Sitzungen

Der Vorstand traf sich 2025 zu zwölf Sitzungen, einer Retraite und einem Vorstandsausflug. Im Fokus standen neben den Bauprojekten insbesondere die Bereiche Soziokultur und Kommunikation. Ein weiteres zentrales Thema war das Wachstum der Genossenschaft – verbunden mit finanziellen Fragestellungen und der Überprüfung, wo weiteres Entwicklungspotenzial besteht.

Finanzkommission

Die Finanzkommission trat im Jahr 2025 zu insgesamt vier Sitzungen zusammen. Dabei befasste sie sich insbesondere mit Entscheiden zu den Laufzeiten der Festhypotheken und mit der langfristigen Finanzplanung der Genossenschaft.

Baukommission

Die Baukommissionen begleiteten im Jahr 2025 in insgesamt 49 Sitzungen die Ersatzneubauprojekte Lanzrain in Oberengstringen, In der Lachen in Dietikon und Bramen C in Kloten sowie das Sanierungsprojekt in Samstagnern und entwickelten diese weiter. Der Aufwand der Baukommissionen belastete die Baukonten mit insgesamt CHF 91'840. Die Neubauprojekte in Oberengstringen und Kloten mit insgesamt 114 Wohnungen und die acht Wohnungen der ersten Sanierungsetappe mit Aufstockung in Samstagnern konnten erfolgreich übernommen und bezogen werden. Ist ein Bauprojekt abgeschlossen und alle Wohnungen bezogen, wird die Baukommission aufgelöst. Bei neuen Projekten werden erneut Baukommissionen eingesetzt.

Kommission BGS-Fest

Die Planung des grossen Jubiläumsfests 2026 auf dem Areal unserer Siedlung in Zürich hat 2025 spürbar Fahrt aufgenommen. In der Kommission wurden das Programm, die beteiligten Akteurinnen und Akteure sowie das kulinarische Angebot erarbeitet. Zudem wurden Highlights und Aktivitäten für ein abwechslungsreiches Fest für Gross und Klein zusammengestellt.

Ein besonderes Element ist die Fotoausstellung «Siedlungsmomente». Sie soll Eindrücke aus unseren Siedlungen zeigen und sichtbar machen, wofür unsere Genossenschaft steht: Alltag, Nachbarschaft und gemeinschaftliches Leben.

Kommission Kommunikation

Die Kommission Kommunikation arbeitete 2025 an der strategischen Weiterentwicklung des Auftritts. Im Zentrum standen dabei Fragen zu Werten, Wirkung, Logo und Website. Gleichzeitig wurden die bestehenden Kommunikationsmittel überprüft und optimiert. Ein besonderer Fokus liegt auf den Siedlungsgeschichten: Erfahrungen, gute Beispiele und Wissen aus dem Alltag in unseren Siedlungen werden aufgezeigt, verschriftlicht und fotografisch festgehalten.

Kommission Siedlungsräume

Die Kommission Siedlungsräume befasste sich 2025 mit Projekten in den Siedlungen, die die Lebensqualität erhöhen und zur Gemeinschaft beitragen. Im Mittelpunkt standen Themen wie die Gestaltung der Aussenräume sowie von Spielplätzen, Sitzgelegenheiten und weiteren Begegnungsorten. Die Kommission begleitete die SIKOs und Arbeitsgruppen in diesen Fragen an der Schnittstelle zur Verwaltung.

Kommission Soziokultur

Die Kommission Soziokultur arbeitete 2025 an den Grundlagen für deren strategische Gestaltung. Im Fokus standen Fragen dazu, wo die Baugenossenschaft Schönheim im Thema Mitwirkung heute steht, welche Erwartungen bestehen und wohin sich die Soziokultur künftig entwickeln soll. In einem partizipativen Prozess wurden dazu Siedlungskommissionen, Delegierte sowie Bewohnerinnen und Bewohner einbezogen. In der Workshopreihe «Lebendige Nachbarschaften» wurden zentrale Handlungsfelder für Zusammenleben, Partizipation und soziokulturelle Entwicklung erarbeitet. Daraus entsteht ein Massnahmenpaket für Vorstand,

Geschäftsstelle und Siedlungen. Es wird die Grundlage bilden, um soziale Infrastrukturen weiterzuentwickeln, Beteiligung zu stärken, Rollen zu klären und die Zusammenarbeit innerhalb der Genossenschaft gezielt zu verbessern und gestalten.

Dank

Das Co-Präsidium dankt allen herzlich, die sich im vergangenen Jahr für die Baugenossenschaft Schönheim eingesetzt haben. Danke für das grosse Engagement, die verlässliche Mitarbeit, das Mitdenken und die gute Zusammenarbeit.

Unser besonderer Dank gilt der Geschäftsleitung sowie allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und den Hauswartinnen und Hauswarten, die die zahlreichen Aufgaben im Alltag mittragen und mit grossem Einsatz bewältigen. Ebenso danken wir den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern, den Mitgliedern der Siedlungskommissionen sowie den Obfrauen und Obmännern, die sich mit Zeit, Ideen und Herzblut für das gemeinschaftliche Leben in unseren Siedlungen einsetzen und an den Workshops mitmachten.

Ein herzliches Dankeschön geht auch an die Mitglieder des Vorstands und der Kommissionen für ihre wertvolle Arbeit und ihr stetiges Engagement. Die Baugenossenschaft Schönheim lebt von den Menschen, die Verantwortung übernehmen, sich einbringen und Gemeinschaft mitgestalten.

Bauprojekte



Samstagern

Die Siedlung Stationsstrasse besteht ursprünglich aus zwei Gebäuden aus den späten 1940er-Jahren mit insgesamt zwölf identischen Wohnungen. Die Bauten bieten nach heutigem Baurecht bereits mehr Wohnraum als erlaubt und unterschreiten die gültigen Abstandsregelungen. Aus diesen Gründen wurde entschieden, die bestehenden Bauten im Rahmen der Bestandesgarantie zu erhalten und mit diversen Eingriffen für die Zukunft zu ertüchtigen.

Mit Aufstockungen werden zu den bestehenden zwölf Wohnungen vier weitere hinzugewonnen. Grundrissveränderungen verbreitern das Wohnangebot für verschiedene Lebensphasen, Eingriffe in die Hülle sowie in die Haustechnik steigern die Lebensqualität und machen die Gebäude energetisch sowie komfortmässig fit für die Zukunft.

Ein weiteres Augenmerk lag auf der Wiederverwertung von Bauteilen. So wurden die bestehenden Balkontürme vom Gebäude abgesetzt und mit einem Passstück zu grossen Aussenflächen ergänzt. Die Fassade wurde in Zusammenarbeit mit Hersteller und Verarbeiter im

Rahmen eines Pilotprojekts mit einem neuartigen Baustoff isoliert, der zu einem grossen Teil aus recyceltem Abbruchmaterial besteht.

Viele der Eingriffe sind neu im Bauprogramm der Baugenossenschaft Schönheim und haben mit dem Abschluss der 1. Bauetappe ihre Bewährungsprobe mit Bravour bestanden. Der augenfälligste Unterschied im Gegenüber von Alt und Neu ist das komplett neue Erscheinungsbild des sanierten Gebäudes. Das zusätzliche Attikageschoss zusammen mit dem Flachdach, die ergänzten Fenster, die grossen Balkone sowie die Farbgebung zeugen von den tiefen Eingriffen in die Substanz.

Im Innern überrascht das aufgewertete Treppenhaus mit viel Licht und kräftigen Farbakzenten. Die bestehenden Wohnungen wurden komplett erneuert und bieten mit den zusätzlichen, grösseren Fenstern, der modernen Küche und dem Bad sowie den neuen Raumbeziehungen hohe Wohnqualität. Details wie das grosse Angebot an Stauraum und die bereits installierte Garderobe mit Lampe sind praktische Features, die den Alltag erleichtern.



Die vergrößerten privaten Aussenräume reichen weit in die Umgebung und bieten viel Platz. Die Wohnungen im Hochparterre profitieren dadurch von grossen, gedeckten Terrassen, die über die ganze Länge von Sitzstufen flankiert werden und sich harmonisch in die biodivers vielfältig gestaltete Umgebung einfügen.

Das neue Attikageschoss wurde in Holzbauweise erstellt und umfasst zwei Kleinwohnungen mit modernem Wohnkomfort, grossen Terrassen und Aussicht über den Zürichsee sowie in die Berge. Die PV-Anlage auf dem begrünten Dach versorgt die Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Lüftung sowie die Haushalte mit Eigenstrom. Durch die Minergie-Zertifizierung konnten über Fördergelder gewisse Eingriffe für den Wohnkomfort finanziert werden.

Durch die Etappierung des Sanierungsprojekts war es allen verbleibenden Genossenschafterinnen und Genossenschäftern möglich, in der Siedlung wohnhaft zu bleiben und mit dem Abschluss der 1. Bauetappe ihr neues Zuhause zu beziehen. Mit dem Umzug Ende 2025 begannen umgehend die Vorbereitungsarbeiten am zweiten Gebäude. Aufgrund der guten Erfahrungen rechnen wir auch bei der 2. Etappe mit einem planmässigen Verlauf der Arbeiten, welche voraussichtlich Ende 2026 abgeschlossen sein werden.

Dann wird auf den ersten Blick nur noch die Position der Gebäude an ihre lange Geschichte erinnern. Die Baugenossenschaft Schönheim und ihre Bewohnerinnen und Bewohner hingegen profitieren in den nächsten Jahrzehnten von zusätzlichem, hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum.

Anpassung des Wohnungsspiegels

Aus 12 bisherigen 4 Zimmerwohnungen werden neu:

4 × 2½ Zimmerwohnungen
(Neubau / Aufstockung)

3 × 2½ Zimmerwohnungen flex

3 × 4 Zimmerwohnungen

6 × 3½ Zimmerwohnungen flex

Bauprojekte



Kloten Bramen

Mit dem Bezug der letzten Wohnungen konnte das Projekt Kloten Bramen C erfolgreich abgeschlossen werden. Damit ist die Baugenossenschaft Schönheim um 112 qualitativ hochwertige, bezahlbare Wohnungen reicher. Die neuen Bewohnerinnen und Bewohner wurden im Rahmen zweier Willkommensanlässe im November 2025 und im März 2026 am Bramenring begrüsst. Bei Raclette bzw. Risotto hatten alle die Möglichkeit, sich untereinander und die Mitarbeitenden vom Vorstand sowie von der Geschäftsstelle kennenzulernen und auf einen gelungenen Start mit der neuen Nachbarschaft anzustossen.



Oberengstringen

Mit dem Bezug der 2. Etappe sowie der Fertigstellung der Hofbegrünung und des Spielplatzes geht eine langjährige Bauphase erfolgreich zu Ende. Die neuen Bewohnerinnen und Bewohner wurden am Willkommensanlass im September 2025 herzlich willkommen geheissen, während der Spielplatz bei schönstem Wetter mit der dahinterliegenden Nebelwand feierlich eingeweiht wurde.



Dietikon In der Lachen

Während auf der einen Siedlungsseite der Alltag in den Ersatzneubauten seinen Lauf nimmt, wird auf der anderen Seite mit Hochdruck an der 2. Etappe gearbeitet. Die Rohbauarbeiten verlaufen plangemäss und sind bereits weit fortgeschritten. Damit wird auch der grosse gemeinsame Innenhof in seinen Abmessungen erkennbar. Im Jahr 2027 sind die Wohnungen der 2. Etappe voraussichtlich bezugsbereit. Wir danken den Bewohnerinnen und Bewohnern für ihre Geduld angesichts der Emissionen durch die Bauarbeiten und freuen uns gemeinsam auf das Resultat.

Strategische Erneuerungsplanung

Die strategische Erneuerungsplanung bildet die Basis für die langfristige Finanzplanung der Baugenossenschaft Schönheim. Sie gibt den Mieterinnen und Mietern eine mittelfristige Perspektive auf Bauvorhaben in ihrem Wohnumfeld. Die Baugenossenschaft Schönheim setzt auf kontinuierliche Planung und umfassende Kommunikation der Erneuerungsstrategie, um einen frühzeitigen Dialog mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern zu ermöglichen. Der Vorstand strebt an, die Betroffenen idealerweise fünf Jahre im Voraus über anstehende Veränderungen zu informieren.

Aufgrund der Lebenszyklusbetrachtung und der Investitionsplanung sind mehrere Liegenschaften in die Erneuerungsplanung aufgenommen worden.

Samstagern

Mit der termingerechten Fertigstellung und dem Bezug der 1. Etappe Ende 2025 begannen die Arbeiten an der 2. Etappe. Die Übergabe des zweiten Gebäudes und der Abschluss des Sanierungsprojekts sind für November 2026 geplant.

Oberengstringen Süd

Für die Erneuerung der Liegenschaften an der Zürcherstrasse 87 und 89 werden die Erfahrungen aus der Gesamtanierung in Samstagern einfließen. Im Sinne einer gestaffelten Umsetzung der anstehenden Projekte wird die Erneuerung der Liegenschaften Oberengstringen Süd nicht vor 2028 beginnen.

Uster Gschwader

Für die Sanierung der Siedlung Uster Gschwader wurde im Frühjahr 2026 mit der Planung begonnen und eine Baukommission gegründet. Die Ausführung der Sanierungsarbeiten ist frühestens 2027 geplant.

Zürich In der Ey

Die Wohnungen sind nach wie vor in einem sehr guten Zustand, sodass nur einfache Sanierungen mit Renovationen der Küchen und Bäder notwendig sind. Dabei sollen die Bewohnerinnen und Bewohner während der Bauarbeiten in ihren Wohnungen bleiben können. Die Ausführung der Sanierungsarbeiten ist frühestens 2027 geplant.

Geroldswil Zentrum, Urdorf im Bänz, Männedorf Glärnischstrasse und Dietikon Brunau

Bei diesen Liegenschaften müssen in absehbarer Zeit der Innenausbau sowie die Energieerzeugung erneuert werden. Ob und in welchem Umfang in den betroffenen Siedlungen energetische Sanierungsmassnahmen durchgeführt werden, wird im Rahmen der Planungsvorbereitungen abgeklärt und ist noch nicht bekannt.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Wohnungs- bestand	Baujahr	saniert
Siedlung									
Affoltern a.A., Äussere Grundstrasse							16	2017	
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse							4	1860	
Bassersdorf							5	1951	2013
Dietikon In der Lachen Etappe 1 / Etappe 2	●	●					41	2024/im Bau	
Dietikon Brunau						●	31	2000	
Geroldswil							16	1951	2013
Geroldswil Zentrum					●		12	1977	
Gossau ZH							24	2022	
Kloten Bramenring A und B							90	2009/2011	
Kloten Bramenring C	●						66	im Bau/2026	
Männedorf Bergstrasse							15	2018	
Männedorf Glärnischstrasse					●		26	1987	
Meilen							8	1951	2013
Oberengstringen Süd			● ●	● ●			12	1951	
Oberengstringen Nord							70	2023/2025	
Richterswil							12	1949	2012
Samstagern	●						8	1949	
Thalwil							12	1951	2012
Urdorf Süd							31	1951	2010
Urdorf Nord							45	2012/2014	
Urdorf Im Bänz						●	9	1998	
Uster Gschwader		●	●				23	1948	
Uster Unterbühlen						●	14	1997	
Uster Zelg							24	1948	2009
Zürich Eyhof Süd							63	1949	2014
Zürich Eyhof Nord							91	2017	
Zürich In der Ey		●					30	1993	
Wohnungsbestand 31.12.2025							798		

- Geplanter Ersatzneubau
- Geplante Gesamtanierung mit Ersatz von Küche und Bad sowie energetische Massnahmen

Liegenschafts- verzeichnis

Per 31. Dezember 2025

Wohnungen

EFH

Siedlung	Häuser	Wohnungen											EFH			Pflegerwng.	Total		
		1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	4	4.5	5.5				
Affoltern a.A., Äussere Grundstr.	1				6		7		2		1								16
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstr.	1					4													4
Bassersdorf	1					3		2											5
Dietikon In der Lachen (1. E.)	4		1		7		15		16		1								40
Dietikon In der Lachen EFH	1																1		1
Dietikon Brunau	4				3		14		12		2								31
Geroldswil	3					7		2	7										16
Geroldswil Zentrum	2		3		3		3		3										12
Gossau ZH, inkl. MEG/UNG	2				6		12		6										24
Kloten Bramen A und B	9				8		29		45		8								90
Kloten Bramen C	4		1		6		28		31										66
Männedorf Bergstrasse	3				4		5		5		1								15
Männedorf Glärnischstrasse	5		2		5		8		11										26
Meilen	3					3		3					2						8
Oberengstringen Süd	2						6		6										12
Oberengstringen Nord	5	1			14		24		27		4								70
Richterswil	2					6		6											12
Samstagern	1			2	3				3										8
Thalwil	2			1	3	4		4											12
Urdorf Süd	7					14		16						1					31
Urdorf Nord	3		1		6		20		15		3								45
Urdorf Im Bänz	1			3			6												9
Uster Gschwader	3			3		13		6		1									23
Uster Unterbühlen	1				4		6		4										14
Uster Zelg	4			3		18		3											24
Zürich Eyhof Süd	12			3		27	18	6			9								63
Zürich Eyhof Nord	7	1	1	1	7	6	16	20	17	17	2	2						1	91
Zürich In der Ey	5				7		13		9		1								30
Total	98	2	9	16	92	105	232	82	203	18	32	2	2	1	1	1	1	798	

Nebenobjekt							Anlagewert				
Gewerbelokal	Siedlungsraum	Separatzimmer	Nebenraum	Autoparkplatz	Motorradplatz	Gebäude in CHF	Grundstück in CHF	Wald in CHF	Versicherungs- wert in CHF	Hypothesen in CHF	Rang
			3			7 642 855	14 093		7 582 373	4 000 000	1.
1				1		679 287	820 713		945 847		
				5		1 238 237	12 358		1 764 712		
			2			23 745 300	1 439 284		22 731 000		1.
						326 470	543 530		707 681		
1			1	46	7	8 896 945	2 781 700		11 360 079	7 800 000	1.
2			5	7		4 338 092	38 390		6 557 269	2 300 000	1.
					13	3 316 416	692 160		3 319 363	1 700 000	1.
				33	2	13 259 341	395 695	20 000	11 447 170	9 000 000	1.
4	1	6	18	106	32	45 592 817	159 434		46 065 658	31 061 480	1.
				67	10		206 394				
			2	15		11 376 160	39 064		10 823 799	6 400 000	1.
			5	34		8 380 993	7 619 007		11 540 059	10 425 000	1.
			2	8		2 025 610	24 460		2 902 472		
						1 600 729	39 000		3 341 186		
	1	2	1	73	9	14 000 000	159 766		12 956 256		
			2			2 587 304	22 496		4 254 974	2 600 000	1.
				4		1 202 032	25 953		3 819 609		
			4			2 246 682	34 398		3 639 775	1 670 000	1.
			3	21		5 964 020	2 276 520		9 094 962		1.
1	1	2	9	57	10	23 503 725	256 380		24 400 161	21 500 000	1.
			1	10		2 141 200	667 800		3 257 651	1 700 000	1.
			2	26		4 917 690	1 404 830		6 108 128	3 100 000	1.
			1	19	4	3 774 312	817 000		4 823 819	3 000 000	1.
			7	11	6	5 211 796	16 204		7 941 192	4 500 000	1.
			25	14		13 616 526	191 652		22 697 073	9 700 000	1.
1		7	7	34	19	48 405 411	206 300		54 356 878	53 000 000	1./2.
2	1		8	57	10	11 381 100			17 194 049	3 830 100	1.
12	4	17	108	661	109	271 371 050	20 904 581	20 000	315 633 195	177 286 580	

Gemeinsam Zukunft gestalten: Soziokultur in Bewegung

Anfang 2025 wurde mit der Kommission Soziokultur ein neues Gefäss geschaffen, das unser gemeinschaftliches Leben in den Siedlungen gezielt stärkt und weiterdenkt.

Unterstützung erhielt die Kommission durch die externe Fachfrau Sabine Binder von kreis & rund, die mit ihrem geschärften Blick und ihrer Erfahrung wertvolle Impulse eingebracht hat.

Im Zentrum stand die Workshopreihe «Lebendige Nachbarschaft» – getragen vom Gedanken, dass vielfältige Perspektiven unsere Genossenschaft bereichern. In drei Workshops zu den Themen Nachbarschaft, Mitwirken und Siedlungskommissionen (SIKOs) kamen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Mitarbeitende der Geschäftsstelle und Mitglieder des Vorstands zusammen. Es wurde angeregt diskutiert, Erfahrungen wurden geteilt und neue Perspektiven eröffnet – immer mit dem Ziel, unser Zusammenleben aktiv und zukunftsgerichtet weiterzuentwickeln.

Aus diesem partizipativen Prozess sind Massnahmen hervorgegangen, die im März 2026 vom Vorstand verabschiedet wurden. Sie bilden den Kompass für die Weiterentwicklung unserer Soziokultur in den kommenden vier Jahren. Im Fokus stehen dabei sowohl die sorgfältige Umsetzung als auch die nachhaltige Verankerung der Soziokultur im Alltag unserer Genossenschaft. Die Massnahmen betreffen die Ebenen Vorstand, Geschäftsstelle und Siedlungen bzw. Siedlungskommissionen.

Zu den zentralen Vorhaben zählen unter anderem die Schaffung einer neuen Stelle im Bereich Soziokultur auf der Geschäftsstelle, die Klärung und Weiterentwicklung der Rollen der Siedlungskommissionen sowie die Weiterentwicklung der Formate von Delegiertenversammlung und Siedlungsversammlungen. Ein weiterer wichtiger Schritt ist die Erarbeitung eines Partizipationskonzepts, das Orientierung gibt und Möglichkeiten zur Mitwirkung eröffnet. Übergeordnet gilt es, die Werte, Ziele und Haltungen der Genossenschaft im Bereich Zusammenleben auch in der Kommunikation sichtbar zu machen.

Mit diesen Initiativen stärken wir bewusst das, was unsere Genossenschaft ausmacht.

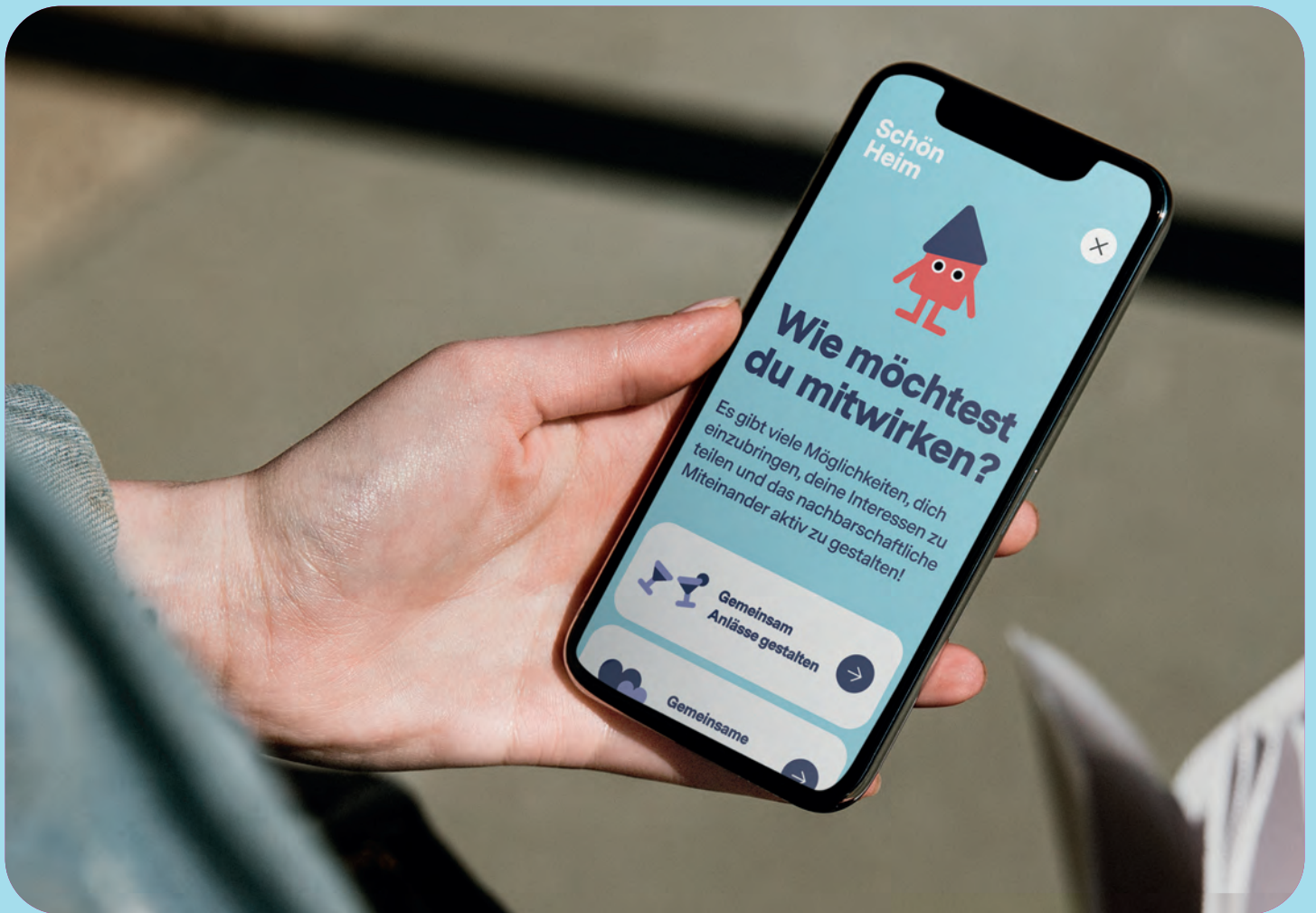
**Ein lebendiges
Miteinander. Denn Nach-
barschaft entsteht dort,
wo Menschen sich
einbringen, Verantwortung
übernehmen und im
Dialog bleiben.**

Die Baugenossenschaft Schönheim freut sich darauf, diesen Weg gemeinsam mit allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftefern weiterzugehen.









Wohnen und Mitwirken: Gelebte Mitwirkung

Das Leitbild der Baugenossenschaft Schönheim betont, dass alle Bewohnerinnen und Bewohner gerne und gut miteinander sowie genossenschaftlich engagiert zusammenleben sollen. Basierend auf dieser Vision wird derzeit die neue Website entwickelt, die dem Thema Mitwirkung mehr Raum gibt.

Die neue Website ermöglicht den Bewohnerinnen und Bewohnern, sich einzubringen, und schafft neue Möglichkeiten zur Beteiligung.

Dafür gibt es eine eigene Rubrik, die alle unterstützt, die sich einbringen wollen, ihre Interessen teilen und das nachbarschaftliche Miteinander aktiv mitgestalten wollen. So bietet die Mitwirkungsrubrik Raum für Ideen und das damit verbundene Engagement aus der Bewohnerschaft.

Ob Anlässe geplant, Projekte umgesetzt oder Beteiligung in der Gemeinschaft gelebt wird – jede Form der Mitwirkung ist willkommen.

Gemeinsam Anlässe gestalten

Ein Sommerfest, ein Flohmarkt, ein Chlausanlass oder einfach ein gemütliches Beisammensein – es gibt immer einen Grund, um zusammenzukommen. Haben die Bewohnerinnen und Bewohner eine Idee für einen Anlass, können sie diese auf der neuen Website einbringen. Gemeinsam wird geschaut, inwiefern eine Umsetzung seitens der Baugenossenschaft Schönheim möglich ist und wie die Bewohnerschaft in der Umsetzung ihrer Idee für einen Anlass unterstützt werden kann.

Gemeinsame Interessen teilen

Gemeinsam Yoga machen, joggen oder singen – zusammen macht es doppelt so viel Freude. In dieser Rubrik haben Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, für ihre Siedlung eine Idee für eine Gruppe oder ein Thema einzubringen, das sie begeistert. Sie können so anderen Interessierten die Möglichkeit geben, gemeinsame Interessen zusammen zu beleben.

Gemeinsam Projekte umsetzen

Es macht grosse Freude, ein Projekt zu planen und umzusetzen. Vielleicht wünscht man sich in einer Siedlung eine Werkstatt, ein neues Gerät auf dem Spielplatz oder ein gemeinschaftliches Projekt wie einen Hühnerstall. Auf der Website können nun Ideen eingereicht und die Umsetzungsmöglichkeiten geprüft werden.

Gemeinsam wirken

Mitwirkung kann auch über die Mitgliedschaft in der Siedlungskommission (SIKO) erfolgen. Wer sich für ein Engagement in der SIKO in der eigenen Siedlung interessiert, kann sich auf der neuen Website über die Aufgaben informieren und sich bei Interesse als SIKO-Mitglied bewerben.

Mit dem neuen Fokus auf Mitwirkung in den einzelnen Siedlungen wird die Website zu einem Ort, an dem Gemeinschaft sichtbar wird, Ideen wachsen können und genossenschaftliches Engagement ganz selbstverständlich gelebt wird – ganz im Sinne des Mottos «Schönheim, wo wir Mitwirkung leben».

Werte-Workshop

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Auftritts setzte sich die Baugenossenschaft Schönheim 2025 in einem Werte-Workshop mit der Frage auseinander, wie sie in Zukunft wirken will. Ziel war es, eine greifbare Grundlage für Wording, Redesign und Website zu schaffen. Im Zentrum stand dabei der Wunsch, unverfälschte Einblicke in das Leben in unseren Siedlungen zu ermöglichen.

**Der Auftritt soll
authentisch zeigen, was
die Baugenossenschaft
Schönheim ausmacht: das
alltägliche Leben, die
Menschen, das Miteinander
und die vielfältigen
Angebote.**

Deutlich wurde auch, dass nicht in erster Linie die geografische Lage der einzelnen Siedlungen entscheidend ist, sondern die Bewohnerinnen und Bewohner sowie das, was in den Siedlungen entsteht und gelebt wird. Diese Perspektive bildet eine wichtige Grundlage für die Entwicklung des neuen Designs und der damit verbundenen Website.

Mitglieder- bewegungen und Wohnungswechsel

Im Jahr 2025 konnten wir insgesamt 131 neue Parteien in der Baugenossenschaft Schönheim begrüßen.

Das sind 129 neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Im selben Zeitraum gab es 17 Wegzüge und es fanden 19 interne Wechsel statt, die mehrheitlich im Zusammenhang mit den Einzügen in die Neubauten bzw. den Umsiedlungen bei Sanierungen standen.

Die Baugenossenschaft Schönheim ermöglicht interne Wohnungswechsel basierend auf ihrem Vermietungsreglement, insbesondere wenn sich die Wohnsituationen der jeweiligen Mietparteien verändern. So stellen die Belegungsvorschriften sicher, dass die Wohnungen optimal genutzt werden: Wohnungen ab vier Zimmern sind in dieser Hinsicht generell für Familien oder Mehrpersonenhaushalte vorgesehen.

Wir heissen alle neuen Mieterinnen und Mieter herzlich willkommen und wünschen ihnen ein gutes Einleben in der Nachbarschaft sowie in der Genossenschaft.



157

Mietverträge

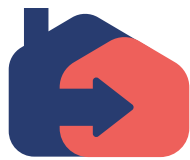
wurden im Jahr 2025 erstellt.
Davon sind 129 neue für Genossen-
schafter*innen und 26 für bisherige.



17

Wegzüge

verzeichnet die Baugenossenschaft
Schönheim im Jahr 2025.



19

Interne Wechsel

wurden im Jahr 2025 durchgeführt,
davon betroffen waren mehrheit-
lich Umzüglerinnen und Umzügler in
den Siedlungen Samstagnern und
Oberengstringen.



796

Mitglieder

zählt die Baugenossenschaft Schön-
heim zum Jahresende 2025. Davon sind
794 in Schönheim-Siedlungen als Be-
wohnerinnen und Bewohner wohnhaft.

Siedlungs-kommissionen

Die Siedlungskommissionen (SIKOs) sind ein zentrales Organ unserer Genossenschaft und tragen wesentlich zu einem lebendigen, gut vernetzten Zusammenleben in den Siedlungen bei.

Sie wirken als Bindeglied zwischen den sehr unterschiedlichen Siedlungen sowie der Geschäftsstelle und sind gleichzeitig erste Ansprechpersonen direkt vor Ort. Die Grösse einer SIKO kann variieren – von kleinen Teams bis hin zu Gruppen mit sieben engagierten Mitgliedern.

Viele von ihnen bringen seit Jahren wertvolles Wissen und Erfahrung ein. Während einzelne Rollen klar definiert sind, etwa Obmann oder Obfrau, Kassen- oder Protokollführung an der Siedlungsversammlung, bleibt den SIKOs viel Freiraum, ihre Zusammenarbeit und Aufgaben passend zur eigenen Siedlung zu gestalten. Dieses Engagement macht unsere Genossenschaft stark und trägt zu einer lebendigen Nachbarschaftskultur bei.

Baugenossenschaft Schönheim



Siedlungs- versammlungen

Die Siedlungsversammlungen sind ein lebendiger Treffpunkt für Austausch, Information und das gemeinsame Gestalten unseres Wohnumfelds.

Hier stehen Themen im Mittelpunkt, die die ganze Siedlung bewegen – spannende Projekte, Fragen aus dem Alltag und alles, was unser Zusammenleben ausmacht. Die Versammlungen bieten Raum für offene Diskussionen, echte Mitsprache und kontroverse Debatten. Die Siedlungskommission lädt zur Siedlungsversammlung ein, während Vertreterinnen und Vertreter von Vorstand sowie Geschäftsstelle Einblicke in aktuelle Entwicklungen der Genossenschaft geben. Zudem werden die Vertreterinnen und Vertreter für die Delegiertenversammlung gewählt und die Mitglieder der SIKO bestimmt. Gemeinsam schaffen wir so eine lebendige, engagierte und gut vernetzte Nachbarschaft.



SIKO-Austausch

Der SIKO-Treff fand im Rahmen der Workshopreihe «Lebendige Nachbarschaft» im Januar 2026 zum dritten Mal statt und brachte Mitglieder der Siedlungskommissionen sowie Genossenschafterinnen und Genossenschafter zusammen, die nicht in einer SIKO aktiv sind. Im Mittelpunkt stand der Austausch über Rollen, Aufgaben und die zukünftige Entwicklung der SIKOs. Gemeinsam wurde reflektiert, was sich bewährt hat und welche Veränderungen sinnvoll und unterstützend wären. Die vielseitigen Beiträge führten zu einer lebhaften, konstruktiven Diskussion. Wir danken allen Teilnehmenden herzlich für ihr Mitwirken.



Der nächste SIKO-Austausch findet statt am

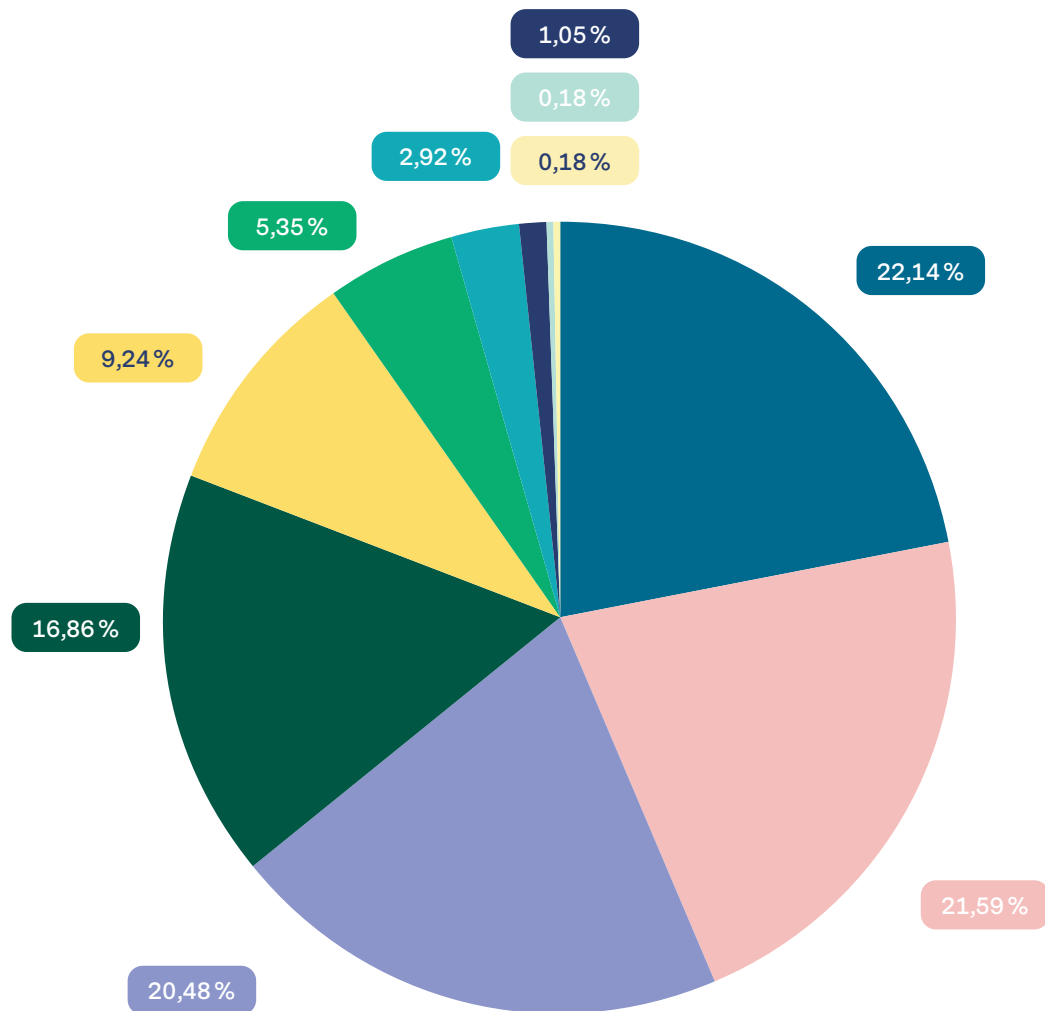
**Mittwoch,
13. Januar 2027**

Wir bitten alle SIKOs, den Termin jetzt schon zu reservieren – Der Termin ist explizit «nur» für SIKOs, Obfrauen und Obmänner.

3

**Jahres-
rechnung
2025**

Mieterfranken



- Finanzaufwand (22,14%)
- Unterhalt und Reparaturen (21,59%)
- Einlagen Erneuerungsfonds (20,48%)
- Abschreibungen (16,86%)
- Verwaltung und Betrieb (9,24%)
- Organ-/Miet- und Verwaltungskosten (5,35%)
- Abgaben (2,92%)
- Versicherungen (1,05%)
- Baurechtszins (0,18%)
- Steuern 0,18%)

Kommentar zur Jahresrechnung

Bilanz

Die Bilanzsumme beträgt per Stichtag 31.12.2025 neu CHF 341 Mio. und hat im Vergleich zum Vorjahr um CHF 30,1 Mio. zugenommen. Die Abbildung der Baukonti auf der Aktiv-Seite zeigt eine Zunahme von CHF 11,2 Mio. (+ 15,4 %), der Wert der Gebäude und Grundstücke ist um CHF 23,8 Mio. auf 280,9 Mio. gestiegen. Die flüssigen Mittel haben um CHF 2,5 Mio. abgenommen. Die Finanzierung der Bautätigkeit wurde im Berichtsjahr neben dem Einsatz der freien, flüssigen Mittel mit einem Baukredit von CHF 30,2 Mio. gewährleistet und ist entsprechend auf der Passiv-Seite unter den langfristig verzinsten Verbindlichkeiten (Hypotheken) mit total rund CHF 272 Mio. (VJ: CHF 242 Mio.) abgebildet.

Verschuldungsfaktor

Die Verschuldung in der Bilanz ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und erreicht ohne die Berücksichtigung der flüssigen Mittel den Wert von 76,8 Prozent.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 1,1 Mio. auf fast CHF 6,2 Mio. (VJ: CHF 5,0 Mio.) erhöht. Grund dafür ist die teilweise Erstvermietung der Ersatz-Neubauten in Kloten (3. Etappe).

Erfolgsrechnung

Mietzinseinnahmen

Der Mietzinsertrag erhöht sich um CHF 2'056'246 auf CHF 14'870'940. Im Vergleich zum Vorjahr fehlen weiterhin die Mieterträge der Siedlungen Dietikon (2. Etappe) und teilweise der Siedlung Kloten (3. Etappe).

Die Zunahme der Mieten erfolgte mehrheitlich mit dem Bezug per 1. August 2025 und 1. Oktober 2025 der Siedlung Kloten (3. Etappe). Der letzte Wohnungsbezug fand per 1. Februar 2026 statt. Auch zu beachten gilt, dass per 1. August 2025 in Oberengstringen die 2. Etappe in Betrieb genommen wurde.

Erneuerungsfonds

Es wurden ordentliche Einlagen in der Grössenordnung von CHF 2,8 Mio. (VJ: CHF 2,89 Mio.) zugewiesen. Die tiefere Einlage ist darauf zurückzuführen, dass bei einzelnen Siedlungen das maximale Limit von 15 Prozent des Gebäudeversicherungswertes erreicht ist.

Hypothekarzins

Im steigenden Zinsumfeld sind die Finanzierungskosten mit der gleichzeitigen Zunahme der Hypotheken um CHF 30,2 Mio. gestiegen, sodass im Vergleich zum Vorjahr CHF 0,279 Mio. mehr Finanzierungsaufwand geleistet werden musste.

Jahresgewinn

Es resultiert im Berichtsjahr wiederum ein positives Ergebnis mit einem Gewinn von CHF 25'488. Die Steuerlast berechnet sich somit auch im Berichtsjahr überwiegend aus dem Vermögen.

Bilanz

Per 31. Dezember 2025

Aktiven	Anhang	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		4 545 789	7 031 725
Übrige kurzfristige Forderungen	1	1 785	1 286
Aktive Rechnungsabgrenzung	2	1 005 240	814 486
Total Umlaufvermögen		5 552 814	7 847 498
Anlagevermögen			
Finanzanlagen		29 302	29 302
Immobilien			
Gebäude		259 989 950	236 230 426
Grundstücke		20 924 582	20 918 182
Gebäude auf Land im Baurecht		11 381 100	11 381 100
Abschreibungskonto Liegenschaften		-38 872 262	-36 277 192
Abschreibungen Heimfallfonds		-2 425 309	-2 368 403
Gebäude im Bau	3	84 468 173	73 211 837
Mobilien, Maschinen, Fahrzeuge		295 069	230 968
Abschreibungskonto mobile Sachanlagen		-210 037	-186 161
Total Anlagevermögen		335 580 567	303 170 059
Total Aktiven		341 133 381	311 017 556

Passiven

	Anhang	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		622 544	5 559 930
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		741 680	741 680
Passive Rechnungsabgrenzung	4	2 074 959	1 551 329
Kurzfristige Rückstellungen		50 601	50 601
Total kurzfristiges Fremdkapital		3 489 785	7 903 541
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5	271 832 400	241 639 080
Depositenkasse		17 621 163	17 515 118
Erneuerungsfonds		32 664 978	29 569 706
Solidaritätsfonds		90 391	88 715
Personalfonds		601 647	601 647
Übrige langfristige Rückstellungen		28 301	19 021
Total langfristiges Fremdkapital		322 838 879	289 433 287
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital		6 152 500	5 054 000
Gesetzliche Gewinnreserve		336 399	331 399
Freiwillige Gewinnreserve		6 860 700	6 860 700
Gewinnvortrag		1 429 630	1 417 127
Jahresgewinn		25 488	17 503
Total Eigenkapital		14 804 717	13 680 729
Total Passiven		341 133 381	311 017 556

Erfolgsrechnung

Per 31. Dezember 2025

	Anhang	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Mietzinseinnahmen	6	14 870 940	12 814 694
Übrige Erträge		602 495	367 471
Nettoerlöse aus Leistungen		15 473 435	13 182 165
Unterhalt und Reparaturen	7	-3 323 095	-2 887 869
Baurechtszins		-28 182	-28 182
Einlagen Erneuerungsfonds		-3 095 272	-3 187 930
Versicherungen	8	-162 126	-149 676
Strom und Gas allgemein, Wasser, Abwasser, Kehrichtabfuhr		-449 933	-459 550
Personalaufwand Verwaltung und Betrieb		-1 422 371	-1 324 352
Entschädigung Organe		-158 014	-144 924
Mietzinsaufwand Verwaltung und Betrieb		-184 984	-173 877
Übrige Verwaltungskosten		-480 850	-384 098
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Fondseinlagen (EBITDA)		6 168 608	4 441 706
Einlage Abschreibungskonto Liegenschaften		-2 595 070	-1 181 152
Einlage Heimfallfonds		-56 906	-56 906
Abschreibungen mobile Sachanlagen		-56 806	-29 871
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		3 459 825	3 173 777
Finanzaufwand	9	-3 408 395	-3 129 263
Finanzertrag		1 425	1 425
Betriebsergebnis vor Steuern		52 855	45 939
Jahresergebnis vor Steuern		52 855	45 939
Direkte Steuern		-27 367	-28 435
Jahresgewinn		25 488	17 503

Anhang

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze.

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Rechnungslegung erfolgt in Schweizer Franken.

Liegenschaften

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe und Zusammenfassung einzelner Bauetappen oder Siedlungen, da die einzelnen Gebäude einer Bauetappe oder einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden. Der Liegenschaftswert brutto wird mit den ursprünglichen Anlagekosten zuzüglich der seitherigen wertvermehrenden Investitionen ausgewiesen. Die Gebäude werden degressiv mit max. 2 % vom Buchwert exkl. Land und Wald abgeschrieben. Für im Baurecht erstellte Bauten erfolgt die Abschreibung der Baukosten linear nach Massgabe der Bestimmungen im Baurechtsvertrag mittels Äufnung des Heimfallfonds.

Gebäude im Bau

Je Bauprojekt wird ein separates Baukonto geführt. Dem Baukonto werden die tatsächlichen Aufwendungen für die Erstellung der Bauten sowie allfällige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen belastet.

Erneuerungsfonds

Dem Erneuerungsfonds werden gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften jährlich 1 % des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen.

Genossenschaftskapital

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf die Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals maximal zum Nennwert. Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Depositenkasse

Die Gelder der Depositenkasse werden in der Bilanz unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall mindestens sechs Monate beträgt.

Solidaritätsfonds

Es wird ein Solidaritätsfonds geüfnet, welcher für die Unterstützung von Mitgliedern in Notsituationen beansprucht werden kann. Unterstützung kann gewährt werden, wenn die öffentlich-rechtlichen Beihilfen in Anspruch genommen und ausgeschöpft wurden und/oder eine finanzielle Situation nicht aus eigenen zumutbaren Mitteln abgewendet werden kann. Über die Gewährung, Höhe und Dauer der Unterstützung entscheidet der Vorstand. Die jährlichen Einlagen betragen aktuell 12 Franken pro Wohnung oder Gewerbelokal und werden via Mietzins einbezahlt.

Personalfonds

Es wird ein Personalfonds geüfnet, welcher für die Unterstützung von Arbeitnehmenden und Pensionierten der Baugenossenschaft beansprucht werden kann. Die Verwendung sieht einen allfälligen Teuerungsausgleich bei Renten vor, leistet Überbrückungszuschüsse und deckt Lücken fehlender Beitragsjahre. Es können zudem Leistungen an Angehörige von verstorbenen Angestellten bei Härtefällen zur Auszahlung kommen. Die Einlagen werden aus der Betriebsrechnung finanziert.

Anhang

Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterung zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Bilanz

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
1 Übrige kurzfristige Forderungen		
Verrechnungssteuer	1 785	1 286
2 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Ausstehende Versicherungsleistungen	150 000	0
Forderungen gegenüber Mietern	87 029	53 082
Aufgelaufene Heizkosten	768 211	761 404
Total	1 005 240	814 486
3 Gebäude im Bau		
Baukonto Oberengstringen – Neubau	21 349 242	15 403 495
Baukonto Dietikon In der Lachen – Neubau	6 574 358	24 135 465
Baukonto Kloten – Neubau Bramen C	53 257 404	33 127 461
Baukonto Samstagern	3 286 607	545 417
Baukonto Uster Gschwader	562	0
Total	84 468 173	73 211 837
4 Passive Rechnungsabgrenzung		
Transitorische Passiven	55 412	
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1 035 059	898 737
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	984 488	652 593
Total	2 074 959	1 551 329
5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken	270 610 000	240 155 000
Darlehen Stadt Zürich	180 100	180 100
Darlehen SVW	1 042 300	1 303 980
Total	271 832 400	241 639 080

Erfolgsrechnung

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
6 Mietzinseinnahmen		
Wohnungen und Gewerbe	14 040 610	12 050 645
Parkplätze und Nebenräume	1 072 915	983 168
Siedlungsräume	56 940	55 592
Mietzinsausfall durch Leerstand/Verbilligung	-299 525	-274 711
Total	14 870 940	12 814 694
7 Unterhalt und Reparaturen		
Baumeisterarbeiten	42 843	65 104
Fenster/Aussentüren	33 392	69 267
Bedachungsarbeiten, Spengler, Blitzschutz	62 775	78 102
Fassade, Dichtungen und Dämmungen	35 388	7 133
Sonnenschutz	68 765	55 201
Strominstallationen, Leuchten und Lampen	109 996	84 547
Gebäudeautomation	56 772	30 550
GSA und Sonnerie	11 430	11 407
Heizung	107 718	66 684
Lüftung	148 176	134 780
Spezialanlagen SOLAR/PVA	90 780	26 448
Sanitär	152 287	109 334
Kanalreinigung	106 798	128 146
Küchengeräte	345 181	348 569
Waschautomaten/Tumbler	133 008	133 081
Aufzüge	216 941	146 691
Parkieranlagen/Tore	123 207	39 340
Metallbau/Schlosser	10 914	6 071
Schreinerarbeiten	38 773	27 190
Glaserarbeiten	9 119	3 298
Schliessanlagen	19 282	34 431
Bodenbeläge	103 844	83 543

Wandbeläge/Wandbekleidungen	70 494	15 701
Maler- und Gipserarbeiten	132 808	180 894
Bauaustrocknung	13 285	6 760
Reinigungen	304 481	253 812
Schädlingsbekämpfung	13 984	16 374
Umgebung	526 927	556 817
Ausstattungen Geräte und Werkzeuge (Siedlungsunterhalt)	51 820	40 642
Verbrauchsmaterial Hauswartung	31 172	34 186
Hauswartung Partnerunternehmen	47 277	59 430
Gemeinschaftsräume	74 679	18 840
Spielgeräte und Spielplätze	57 817	44 706
Nebenkosten der Leerstände	9 495	6 426
Reparaturen-Weiterverrechnung an Mieter	-18 703	-25 076
Versicherungsleistungen	-19 830	-10 559
Total	3 323 095	2 887 869

8 Versicherungen

Gebäudeversicherung	85 696	87 184
Diverse Versicherungen	76 430	62 492
Total	162 126	149 676

9 Finanzaufwand

Hypothekarzins	3 136 733	2 857 743
Zinsaufwand Darlehen	14 315	17 619
Depositenzins	257 347	253 901
Total	3 408 395	3 129 263

Übrige Angaben

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven	292 295 632	268 529 707
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse Stadt Zürich	14 260	15 560
Entschädigungen Organe		
Revisionsstelle	18 885	15 216
Vorstand	90 860	88 599
Siedlungskommissionen	48 269	41 109
Erläuterung über die Anzahl Vollzeitstellen		
Geschäftsstelle	9 (625 %)	9 (615 %)
Hauswartung und Reinigung	5 (500 %)	5 (470 %)
Hauswartung und Reinigung im Nebenamt	16	15
	Baurechtszins in CHF	Laufzeit
Langfristige Verträge		
Baurechtsvertrag Zürich In der Ey	28 182	25.06.2054

Bericht der Revisionsstelle



044 444 35 55
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Delegiertenversammlung der

Baugenossenschaft Schönheim Zürich

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

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstöße nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag der Verwaltung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 23. Februar 2026

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

Verwendung des Bilanzgewinns

Per 31. Dezember 2025

Antrag des Vorstands an die Delegiertenversammlung

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Gewinnvortrag	1 429 630	1 417 127
Jahresgewinn	25 488	17 503
Bilanzgewinn	1 455 118	1 434 630
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-5 000	-5 000
Vortrag an die neue Rechnung	1 450 118	1 429 630

Der Vorstand beantragt der Delegiertenversammlung, CHF 5'000.- in die gesetzliche Gewinnreserve einzulegen und den Rest des Bilanzgewinns von CHF 20'488.- auf die neue Rechnung vorzutragen.

4

Organe

Siedlungs- kommissionen

Affoltern am Albis

Daniel Gut
Dominique und Livio Peterer
Evelyne und René Wick-Joliat

Bassersdorf

Rita Schorno (Obfrau)

Dietikon Brunau

Nicole Hofstetter (Obfrau)
Irene Forster

Dietikon In der Lachen

Stefan Baier (Obmann)
Tiziana Inutile
Jessica Piller

Geroldswil und Zentrum

Ferdeze Daisy Xhaqkaj (Obfrau)
Dany Cusinato
Teresa Grüniger

Gossau ZH

Sarah Trachsel
Christian Wieland

Kloten

Senada Batal (Siedlungsraum)
Sabrina Stucki (Obfrau)
Andreas Auböck
Sigal Tamang

Männedorf Bergstrasse

Jörn Lessig (Obmann)

Männedorf Glärnisch

Neisa und Oliver Romano
Rebekka Seibert
Jesus Sambade Pardinias

Meilen

Stefan Schuler (Obmann)

Oberengstringen

Anita Knecht (Obfrau)
Tiziana Meletta
Giuliano Miele
Maria Recio
Jeannette Schmid

Richterswil

Michael Baumann (Obmann)
Tobias Danksin

Samstagern

Cornelia Hürlimann (Obfrau)

Thalwil

Christian Hürzeler (Obmann)
Helen Smith

Urdorf

Cristian Spicuglia (Obmann)
Alyssa Cotardo-Adda
Isabelle Grau
Nicole Hrgovcic (Siedlungsraum)

Uster Gschwander

Roland Schrepfer (Obmann)

Uster Unterbühlen

Patricia Dunst (Obfrau)
Fabienne Kuonen
José Queijo

Uster Zelg

David Schär (Obmann)
Abdulkadir Civrilli
Sabrina Murbach
Daniela Scheuermeier

Zürich

Tobias Walser (Obmann)
Karin Schlatter (Siedlungsraum)
Edina Gredelj (Siedlungsraum)
Chudi Bürgi (Gästezimmer)
Andrea Mettler
Brigitte Moster
Peter Möbus
Denise Ryffel

Verwaltung

Vorstand

Co-Präsidentin
Viktoria Herzog

Co-Präsident
Philipp Bollier

Aktuarin
Lea Wright-Furrer

Quästor
Oscar Martinez

Mitglied
Nico Grüniger

Mitglied
Thomas Knecht

Mitglied
Hans Reusser

Städtischer Delegierter
Philipp Carisch

Geschäftsstelle

**Geschäftsleitung und
Bauherrenvertretung**
Samuel Steiner

**Verantwortlicher Controlling,
IT & Projekte**
Case Mahiphund

Verantwortliche HR
Marika Palma

Kommunikation
Janine Kalt

Depositenkasse
Case Mahiphund

**Leitung Facility Management
und Immobilienbewirtschaftung**
Ilirjan Asani

**Vermietung und
Wohnungsbewirtschaftung**
Piravinth Prabakaran
Katja Wagner

Mieterbetreuung
Tamara Nussbaumer

Sachbearbeitung Buchhaltung
Priska Brüngger

**Teamleitung Hauswartung
im Stützpunkt**
Miklos Bosshard

Hauswart im Stützpunkt
Dewran Güven

Hauswart im Stützpunkt
Enrique Frias

Hauswart in Kloten
David Stephan

Hauswartung im Nebenamt

Affoltern am Albis
Marc Blaser

Bassersdorf
Rita Schorno

Dietikon Brunau
Gisela Lüthi
Paulo Terrao

Geroldswil
Martinho De Sousa Rodrigues

Kloten Bramen
Heidi Gühr-Betschart

Meilen
Stefan Schuler

Männedorf Bergstrasse
Werner Schuler

Oberengstringen
Paulo Terrao

Richterswil
Tobias Hollenstein

Samstagern
Reto Christener

Thalwil
Vittorio und Fiore Zurino

Uster Unterbühlen
Marisa und Giuseppe Corrado

Die nächsten Termine



Die 55. Delegiertenversammlung findet statt am

**Mittwoch,
2. Juni 2027**

Bitte den Termin jetzt schon reservieren.



Der nächste SIKO-Austausch findet statt am

**Mittwoch,
13. Januar 2027**

Wir bitten alle SIKOs, den Termin jetzt schon zu reservieren – Der Termin ist explizit «nur» für SIKOs, Obfrauen und Obmänner.



BGS-Fest

Wir feiern unser 80-jähriges Bestehen und die Einweihung der rund 200 Wohnungen.
Wir freuen uns auf euch!

**Samstag,
20. Juni 2026**

- Austausch und gegenseitiges Kennenlernen
- Vielfältiges Essensangebot
- Musikband Lying Eight, Zürich
- Tuka-Theater und Tuka-Basteln
- BGS-Fotoausstellung
- Graffiti-Workshop
- XXL-Töggeli-Kasten
- Airhockey
- Kinderhüpfburg
- Kinderschminken

Anmeldung über den QR-Code



Der nächste SIKO- und HW-Ausflug findet statt am

**Samstag,
5. September
2026**

Bitte den Termin jetzt schon reservieren.

Herausgeberin

Baugenossenschaft Schönheim

Texte/Inhalte

Philipp Bollier

Viktoria Herzog

Janine Kalt

Case Mahiphund

Oscar Martinez

Samuel Steiner

Lea Wright-Furrer

Redaktion

Viktoria Herzog

Janine Kalt

Korrektorat

Claudia Scherrer

Layout und Konzept

Büro4 AG, Zürich

Fotos

Kloten und Oberengstringen: Philippe Wiget Photography

Samstagern: Tom Licht Photography

Dietikon: Fotografie Architektur Roland Bernath

Porträts: Philipp Wiget Photography

Fotoarchiv Baugenossenschaft Schönheim

Druck

DAZ Druckerei Albisrieden AG, Zürich

Auflage

1050 Exemplare, Mai 2026

Drucksache

 myclimate
Wirkt. Nachhaltig
Drucksache

myclimate.org/01-26-784370



Baugenossenschaft Schönheim

In der Ey 22, 8047 Zürich
schoenheim.ch

Geschäftsstelle

In der Ey 22, 8047 Zürich
info@schoenheim.ch
044 552 14 14

Telefonzeiten

Montag bis Freitag von 8.00 bis 11.30 Uhr
Sprechstunde nach Vereinbarung