

## 82. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2025



Titelbild: Visualisierung Projekt Urdorf, Weihermatt/In der Breiti

# Inhaltsverzeichnis

---

## **82. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2025 der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz)**

Seiten:

1	Inhaltsverzeichnis
2	Einladung zur Generalversammlung
3	Traktanden der 82. Generalversammlung
4–5	Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung vom 23. Mai 2025
6–13	Geschäftsbericht 2025

### **Jahresrechnung 2025**

16–19	Bilanz mit Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2025
20–23	Anhang der Jahresrechnung mit Verzeichnis der Liegenschaften
24	Verwendung des Bilanzgewinnes
25	Bericht der Revisionsstelle
26	Bestand der Wohnungen
27–28	Rückblick des Präsidenten
29–30	Vorschau /Ausblick 2026/2027
31	Genossenschaftsorgane und Geschäftsstelle
32–33	Hauswartung

# Einladung zur Generalversammlung

Liebe Genossenschafterinnen,  
liebe Genossenschafter

Wir freuen uns, Sie zur ordentlichen **82. Generalversammlung der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz)** einzuladen.

**Die Generalversammlung findet statt am Freitag, 22. Mai 2026, um 18.30 Uhr im Kongresshaus Gartensaal, Erdgeschoss Eingang «K», Claridenstrasse 5, Zürich.**

Wir bitten Sie, die **beiliegende Antwortkarte bis spätestens 12. Mai 2026** ausgefüllt an die Geschäftsstelle zu senden oder per E-Mail [info@wsgz.ch](mailto:info@wsgz.ch) zu bestätigen.

## Ablauf

**18.00 Uhr** Türöffnung  
Begrüssung durch die «StadtJugendMusikZürich»

**18.30 Uhr** **Generalversammlung der wsgz**  
(Die Traktandenliste finden Sie nachstehend)

Anschliessend an die Generalversammlung wird ein Nachtessen serviert.

dazwischen ca.  
um **20.15 Uhr** **Charles Nguela**

**23.00 Uhr** ca. Schluss der Veranstaltung

## Bitte beachten Sie:

Die angemeldeten Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhalten einen Stimmrechtsausweis, der vor der GV unaufgefordert vorzuweisen ist.

Kinder haben an unserer Generalversammlung eine kleine Auszeit und bleiben zu Hause.

Freundliche Grüsse  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich

Ueli Kübler                      Claudia Strässle  
*Präsident*                      *Geschäftsführerin*

# Traktanden der 82. Generalversammlung

---

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzählenden
3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 23. Mai 2025
4. Genehmigung des Geschäftsberichtes 2025
5. Genehmigung Jahresrechnung 2025
  1. Bericht der Revisionsstelle SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG
  2. Abnahme der Jahresrechnung 2025
  3. Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Decharge-Erteilung an die Verwaltung
7. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern
8. Varia

# Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung vom 23. Mai 2025

An der 81. ordentlichen Generalversammlung der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich im Gasthaus Albisgütli nahmen 130 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter teil. Die Versammlung wurde fristgerecht einberufen und war beschlussfähig. Präsident Ueli Kübler eröffnete die Generalversammlung pünktlich um 18.30 Uhr. Zur musikalischen Begrüssung spielte die «Big Band»-Formation der StadtJugendMusikZürich unter der Leitung von Lukas Reinert.

Zu Beginn gedachte Präsident Ueli Kübler des im November 2024 verstorbenen ehemaligen Geschäftsführers Peter Kopp, der die wsgz während 19 Jahren geprägt hatte. Die Traktandenliste wurde einstimmig genehmigt. Ebenso erfolgte die Wahl der Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler ohne Gegenstimme. Das Protokoll der Generalversammlung 2024, das im Geschäftsbericht auszugsweise abgedruckt war, wurde ebenfalls einstimmig angenommen.

Der Geschäftsbericht 2024 wurde den Mitgliedern rechtzeitig zugestellt und ohne Gegenstimme genehmigt. Höhepunkte des Geschäftsjahres 2024 waren die Fertigstellung und der Bezug von zwei Ersatzbauten respektive Siedlungen der wsgz. So wurden die 106 Wohnungen der Siedlung an der Tannenrauchstrasse in Zürich-Wollishofen sowie 29 wsgz-Wohnungen der Überbauung Am Stadtplatz in Kloten fertiggestellt und bezogen. Zudem erfolgte im November 2024 der Rückbau für den Ersatzbau Kalchbühl in Zürich-Wollishofen und in Uster starteten im Dezember 2024 die ersten Arbeiten für den Ersatzbau Zürichstrasse.

Die Geschäftsführerin Claudia Strässle erläuterte die Jahresrechnung 2024: Der Bilanzgewinn beträgt 12'089'395 Franken, der Jahresgewinn fiel mit 2'397'927 Franken um 841'201 Franken höher aus als im Geschäftsjahr 2023.

Die Revisionsstelle SRG AG bestätigte die ordnungsgemässe und sorgfältige Erstellung des Abschlusses. Die Jahresrechnung sowie die Gewinnverwendung – darunter eine Verzinsung des einbezahlten Genossenschaftskapitals von 2,5% – wurden einstimmig genehmigt.

Der Verwaltung wurde Decharge erteilt. Aufgrund des Rücktritts von Dr. iur. Peter Kleb schlug die Verwaltung Dr. iur. Fabian Klaber als Nachfolger im Bereich Baurecht vor. Er stellte sich der Versammlung persönlich vor und wurde einstimmig für die restliche Amtsperiode bis 2028 gewählt. Die SRG AG wurde als Revisionsstelle für die Jahre 2025–2026 bestätigt. Es gingen keine Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ein.

Unter «Varia» würdigte der Präsident die 20-jährige Tätigkeit von Peter Kleb in der Verwaltung, begleitet von einer Laudatio durch Verwaltungsmitglied Andreas Rüegg. Zudem wurden die 25-Jahr-Jubiläen von Daniel Steiner (Verwaltungsmitglied) und Sibylle Huber (Bewirtschafterin/Assistentin der Geschäftsführung) hervorgehoben. Weiter wurde die neue Mitarbeiterin Elena Lippuner vorgestellt, die seit Mai 2024 mit einem 80%-Pensum für die wsgz tätig ist.

Der Präsident dankte den Genossenschafte(r)innen und Genossenschafte(r)n, der Verwaltung, der Geschäftsführung, den Mitarbeitenden sowie den Hauswartinnen und Hauswarten für ihren Einsatz und die gute Zusammenarbeit. Die Versammlung wurde um 19.25 Uhr geschlossen.

# Geschäftsbericht 2025

---

## Allgemeines

Das Jahr 2025 markierte für die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz) einen wichtigen Meilenstein beim Projekt Grossweid in Seegräben: Der Baurechtsentscheid wurde erteilt, die Ausführungsplanung weitgehend abgeschlossen und zahlreiche Arbeiten wurden vergeben. Der Baubeginn der Neubausiedlung erfolgte planmässig am 5. Januar 2026.

Im vergangenen Jahr entwickelten sich die beiden Ersatzbauprojekte Kalchbühl in Zürich-Wollishofen und Zürichstrasse in Uster rasant weiter. Nach der Erstellung der Kellergeschosse wuchsen die Rohbauten zügig in die Höhe: Beim Projekt Zürichstrasse wurde bis Ende 2025 bereits das dritte Geschoss erstellt, und beim Projekt Kalchbühl konnte das Attikageschoss im Rohbau teilweise vollendet werden. Die Grundlage dafür wurde im Jahr 2024 gelegt: In Zürich-Wollishofen erfolgte im November 2024 der Startschuss mit der Schadstoffsanierung und dem Rückbau, und in Uster begannen im Dezember 2024 die ersten Arbeiten beziehungsweise die Schadstoffsanierung für den Ersatzbau Zürichstrasse.

Im Jahr 2025 wurden die Planungen für mehrere Projekte weitergeführt. Für den Ersatzbau der 1950 erbauten Siedlung Reutlenweg in Kloten wurden die Planung und Abklärungen intensiv vorangetrieben; die Baueingabe ist voraussichtlich im Herbst 2026. Für die 1948 erstellte Überbauung Buchhalde in Kloten wurde Ende 2024 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Die Jurierung der sechs Wettbewerbsprojekte fand am 14. und 16. Januar 2025 statt.

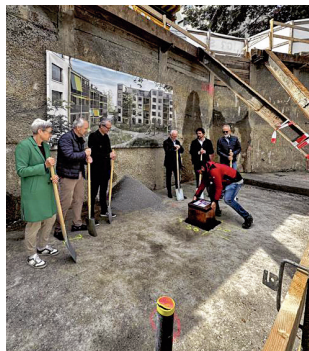
Die Planungen für die Ersatzbauten der Siedlungen Reutlenweg und in der Weihermatt/In der Breiti in Urdorf wurden weiterentwickelt. Neu hinzugekommen ist die Planung für die Sanierung der Siedlung Eugen-Huber-Strasse in Zürich Altstetten.

Am 2. Juli 2025 fand bei der bereits vermieteten Liegenschaft Tannenrauch in Wollishofen der legendäre Fahnenaufzug statt. Nun weht auch über diese Siedlung je eine Flagge der Schweiz, des Kantons und der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich.

Mit den Überbauungen Espach in Mettmenstetten (49 Wohnungen) und Grossweid in Seegräben (23 Wohnungen) erweitert die wsgz ihr Liegenschaftsportfolio um zwei neue Siedlungen mit insgesamt 72 Wohneinheiten.

## Wichtige Meilensteine/Etappen der geplanten/gestarteten Bauvorhaben im Jahr 2025

- Das **Neubauprojekt Erspach** in **Mettmenstetten** konnte bis Ende Dezember 2025 weitgehend fertiggestellt werden. Besonders erfreulich ist dies, weil ein Wasserschaden im Frühling 2024 – verursacht durch mangelhafte Ausführungen am Dach und an der Fassade des Hybridbaus aus Holz und Beton – ursprünglich eine Verzögerung von rund einem Jahr erwarten liess. Die wsgz terminierte den Bezug deshalb vorsorglich auf Februar 2026. Bis Ende 2025 erfolgte bereits die Vorabnahme des Projekts und ein Grossteil der Mietverträge war abgeschlossen.
- Die Bauarbeiten für den Ersatzbau **Kalchbühl** in **Zürich-Wollishofen** starteten im November 2024. Es sind 57 neue Wohnungen geplant – 17 mehr als in der bestehenden Überbauung. Nach Erstellung des Kellergeschosses ist die Ausführung rasant vorangekommen. Am 8. Mai 2025 hat bei strahlendem Sonnenschein die Grundsteinlegung stattgefunden. Bis Ende 2025 konnte bereits teilweise das Attikageschoss im Rohbau erstellt werden. Die Detailplanung für den neuen wsgz-Geschäftssitz ist in die Planung eingeflossen. Die Mitarbeitenden von der Geschäftsstelle freuen sich auf die neuen, schönen Büroräumlichkeiten. Via Webcam kann jederzeit der Stand des Baufortschritts beobachtet werden – der Link findet sich auf der wsgz-Website unter [wsgz.ch/de/News](https://www.wsgz.ch/de/News).



*Die Grundsteinlegung für den Ersatzbau Kalchbühl fand am 8. Mai 2025 statt. Bild: wsgz*

- In **Seegräben** im Zürcher Oberland entwickelt die wsgz auf einem rund 4000 Quadratmeter grossen Areal die Siedlung **Grossweid**, in der künftig 23 Wohnungen für ältere Personen und Familien entstehen sollen. Nachdem im September 2024 der Gestaltungsplan für die Neubausiedlung durch den Kanton bewilligt und die Baueingabe bei der Gemeinde eingereicht worden war, traf im Januar 2025 der Baurechtsentscheid ein. Die Ausführungsplanung wurde weiterbearbeitet und ein Grossteil der auszuführenden Arbeiten konnte bereits im Jahr 2025 vergeben werden. Die Arbeiten verlaufen nach Terminplan; der Baubeginn erfolgte am 5. Januar 2026 mit den Aushubarbeiten.
- Im Dezember 2024 wurden für den Ersatzbau der 1948 erstellten Überbauung **Zürichstrasse** in **Uster** die Schadstoffsanierung und der Rückbau in Angriff genommen. Am 20. Januar 2025 begann der Aushub. Nach Erstellung des Kellergeschosses ist die Ausführung rasant vorangekommen. Am 22. August 2025 fand bei schönem Wetter die feierliche Grundsteinlegung statt. Bis im Dezember 2025 konnte bereits das dritte Geschoss im Rohbau erstellt werden. Der Baufortschritt kann via Webcam mitverfolgt werden – der Link dazu befindet sich auf der wsgz-Website unter [wsgz.ch/de/News](https://www.wsgz.ch/de/News). Für die Überbauung sind neu 33 Wohnungen sowie eine Tiefgarage vorgesehen; bisher umfasste das Areal 28 Wohnungen ohne unterirdische Parkierung. Da mittelfristig von einer höheren Ausnutzung ausgegangen wird, wurde das Projekt so konzipiert, dass eine spätere Erweiterung möglich bleibt.

- In **Urdorf** verfügt die wsgz in der Siedlung **Weiherrmatt/In der Breiti** über zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 53 Wohnungen. Zur Siedlung gehören zudem Gebäude der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG. Gemeinsam entwickelten die beiden Genossenschaften ein Ersatzbauprojekt mit ca. 250 Wohnungen, das die gesamte Siedlung umfasst. Der private Gestaltungsplan wurde am 4. Juni 2025 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt. Die Planung wurde im Anschluss weiterbearbeitet. Der Baustart für die Ersatzbauten der zwei wsgz-Mehrfamilienhäuser ist nicht vor 2031 geplant.



*Visualisierung Projekt  
Urdorf, Weiherrmatt/In der Breiti*

- Für den Ersatzbau der 50er-Jahre-Überbauung **Buchhalde in Kloten** hat am 14. und 16. Januar 2025 die Jurierung der sechs Wettbewerbsprojekte stattgefunden. Nach vertiefter Prüfung empfahl das Preisgericht einstimmig das Projekt «Victorinox» von Figi Zumsteg Architekten/Sabina Kaufmann Landschaftsarchitektin zur weiteren Bearbeitung und Ausführung. Das Projekt überzeugt durch einen sehr guten Umgang mit den topografischen Gegebenheiten, eine angemessene Wahl der Bautypologien sowie ein vielfältiges Wohnungsangebot. Die heutige Überbauung zählt 44 Wohnungen, neu sollen ca. 80 Wohnungen realisiert werden. Im Sommer 2025 musste die weitere Planung jedoch sistiert werden. Die Stadt Kloten veröffentlichte am 19. Juni 2025 die Inventarentlassung der Überbauung mit Rechtsmittelbelehrung in den amtlichen Publikationsorganen der Stadt Kloten. Gegen diesen Beschluss erhob der Zürcher Heimatschutz am 5. Juli 2025 Rekurs. Die Abklärungen betreffend Unterschutzstellungen sind seitdem am Laufen. Bis eine Antwort vorliegt, bleibt die Planung vorerst eingestellt.
- Die Überbauung **Reutlenweg in Kloten** wurde ebenfalls in den 1950er Jahren erstellt und umfasst 17 Wohnungen. Wie bei der Liegenschaft Buchhalde entsprechen die bestehenden Wohnungen nicht mehr den heutigen Anforderungen, weshalb ebenfalls ein Ersatzbau vorgesehen ist. Geplant ist die Realisation von rund 32 neuen Wohnungen. Die im Sommer 2024 gestarteten Planungsarbeiten und Abklärungen wurden im Jahr 2025 fortgeführt. Geplanter Baustart ist im Herbst 2028.
- Die beiden Mehrfamilienhäuser an der **Kilchbergstrasse 64 und 74 in Zürich-Wollishofen** umfassen acht Wohnungen und stammen aus den späten 1950er Jahren. Beide Gebäude sind im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Zürich aufgeführt. Für die geplante Sanierung waren deshalb 2023 und 2024 zeitaufwändige Abklärungen mit der Denkmalpflege notwendig. Der Entscheid zur Schutzabklärung ist im Februar 2025 eingetroffen – so muss etwa das äussere Erscheinungsbild der beiden Häuser erhalten bleiben. Die Baueingabe wurde im September 2025 eingereicht.

- Die Sanierung der 1983 erbauten Liegenschaft **Bahnhofstrasse/Mattenstrasse** in **Mettmenstetten** wurde aufgrund der angenommenen Verzögerung im Projekt Ersbach um ein Jahr verschoben und sollte im Winter 2026 starten, um die vorgesehenen Wohnungswechsel von der Bahnhof-/Mattenstrasse ins Ersbach nahtlos zu ermöglichen. Mit der nun bereits auf Februar 2026 bezugsbereiten Ersbach-Überbauung konnten auch die Planung der Sanierung Bahnhofstrasse/Mattenstrasse im Jahr 2025 wieder aufgenommen und die Arbeiten für die Sanierung vergeben werden. Um den Ablauf der Sanierung genau zu erklären, wurde am 10. Juli 2025 ein gut besuchter Mieteranlass durchgeführt. In den 21 Wohnungen sind Erneuerungen der Küchen und Nasszellen geplant. Die energetischen Verbesserungen an Dachkonstruktion und Dämmung beziehen sich insbesondere auf die acht Dachwohnungen. Ergänzend dazu sind eine umfassende Aussenrenovation sowie der Ersatz sämtlicher Fenster vorgesehen.
- Die Liegenschaft **Bodenfeld- und Feldstrasse** in **Urdorf** ist 55 Jahre alt. Eine Strategiestudie aus dem Jahr 2024 zeigte auf, dass eine Erneuerung der Liegenschaft einem Ersatzbau vorzuziehen ist. Bei der Planung wurde zudem berücksichtigt, dass das Angebot an Wohnungen mit moderaten Mietpreisen auch künftig erhalten bleibt. Im Juni 2025 fand eine gut besuchte Mieterinformation statt. Die Erneuerungsarbeiten werden im bewohnten Zustand durchgeführt. Für den Ersatz der Heizung wurden bereits im Sommer 2025 die Erdsondenbohrungen vorgenommen. Die Verwaltung entschied 2024, im Jahr 2026 folgende Erneuerungsmassnahmen auszuführen: den Ersatz der Küchen und der Bäder, den Ersatz der Fenster und der Heizung, das Dämmen des Estrichbodens sowie die Montage einer Photovoltaikanlage.
- Gemäss der Liegenschaftenstrategie der wsgz wird die Sanierung der Liegenschaft **Eugen-Huber-Strasse** in **Zürich Altstetten** im Jahr 2028 vorgenommen. Die Liegenschaft mit 39 Wohnungen und Gewerbeanteil ist 33-jährig. Infolge unterschiedlichen Zustands wurde die Aussensanierung bereits im Jahr 2019 vorgenommen. Im Jahr 2025 fanden die ersten Begehungen und Erhebungen vor Ort mit den Fachingenieuren statt, und die Planung für die Sanierung im Jahr 2028 wurde eingeleitet. Folgende Arbeiten sind vorgesehen: Die Küchen und Bäder sollen zurückgebaut und dem heutigen Standard angepasst werden. Eine ausgeklügelte Planung ist gefordert, damit die eher kleinen Küchen mit Schrank- und Ablagefläche erweitert werden können. Die Technik im Keller – etwa die Wasserenthärtungsanlagen – wird erneuert. Die Gasheizung wird durch Fernwärme ersetzt, da die Stadt Zürich die Gaslieferung in den nächsten Jahren einstellt. Die Sanierung erfolgt im bewohnten Zustand. Die Mieterinnen und Mieter werden über den genauen Sanierungsablauf rechtzeitig informiert.

Per 31. Dezember 2025 besitzt die wsgz 1090 Wohnungen im Grossraum Zürich. Die wsgz wird per 31. Dezember 2025 von 858 Genossenschafterinnen und Genossenschaftern getragen.

# Geschäftsstelle

Auf der Geschäftsstelle an der Dörflistrasse 50 in Zürich-Oerlikon gab es im Geschäftsjahr 2025 mehrere personelle Veränderungen.

Die Geschäftsführerin Claudia Strässle hat im letzten Jahr den Wunsch geäußert, ihren Beschäftigungsgrad per 2026 auf 80% zu reduzieren. Sie möchte ihre Geschäftsführungsaufgaben schrittweise an eine Nachfolge übergeben und die letzten Jahre bis zur Pensionierung an den laufenden Bauprojekten mitarbeiten. In den letzten Jahren sind immer mehr Projekte und Sanierungen in die Planung und Ausführung aufgenommen worden, sodass eine Lösung für eine Entlastung der Geschäftsführung diskutiert wurde. Der Vorschlag von Claudia Strässle wurde begrüßt und im Sommer 2025 wurde die Stelle für die Geschäftsführung ausgeschrieben.



*Tobias Dürst hat am 1. April 2026 offiziell die Nachfolge von Claudia Strässle angetreten und ist neuer Geschäftsführer der wsgz.*

Aus einer Vielzahl qualifizierter Bewerbender ging Tobias Dürst als überzeugendster Kandidat hervor und wurde eingestellt. Tobias Dürst, diplomierter Immobilienreuhänder, Immobilienbewirtschafter und Immobilienschätzer, ist 36-jährig und hat unter anderem langjährige Erfahrungen bei einer anderen Genossenschaft gesammelt. Er ist seit dem 1. Januar 2026 bei der wsgz tätig. Auf der gegenüberliegenden Seite erzählt er in einem kurzen Interview mehr über sich und seinen beruflichen Hintergrund.

Claudia Strässle hat die Geschäftsführung per Ende März 2026 abgegeben. Sie ist neu stellvertretende Geschäftsführerin und weiterhin für die Koordination der Bauprojekte tätig und begleitet in dieser neuen Funktion die zahlreichen Bauprojekte der wsgz.

Leider hat die langjährige Buchhalterin Sandra Farian die wsgz für eine neue berufliche Herausforderung per Ende Oktober 2025 verlassen. Zu unserem grossen Bedauern hat auch unsere Bewirtschafterin und Assistentin der Geschäftsführung, Sibylle Huber, eine neue berufliche Herausforderung angenommen. Sie hat die wsgz nach mehr als 25 Jahren per 31. Dezember 2025 verlassen.

Die beiden offenen Stellen wurden ausgeschrieben, und übergangsweise deckten zwei bereits bekannte, temporär angestellte Mitarbeitende die Aufgaben in der Buchhaltung sowie in der Bewirtschaftung ab. Nach zahlreichen Bewerbungsgesprächen konnten zwei sehr geeignete Fachkräfte für die beiden vakanten Stellen eingestellt werden: Per 1. Februar 2026 trat Dhurata Zhaku ihre Stelle in der Buchhaltung an, während Liv Bürgisser gleichzeitig ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftung aufnahm.

Weiterhin für die Bewirtschaftung der wsgz-Wohnungen tatkräftig im Einsatz stehen Nadine Dubach und Elena Lippuner.

## «Ich möchte ein «Miteinander» leben»

### Interview mit Tobias Dürst, neuer Geschäftsführer der wsgz

**Herr Dürst, Sie sind seit dem 1. April 2026 neuer Geschäftsführer der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich. Welche beruflichen Erfahrungen bringen Sie mit und was reizt Sie an Ihrer neuen Aufgabe?**

Tobias Dürst: Meine berufliche Laufbahn begann bei der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ), wo ich vom Lernenden bis zum Leiter Bewirtschaftung verschiedene Funktionen durchlief. Anschliessend war ich ein Jahr bei der Livit als Teamleiter Bewirtschaftung tätig. Darauf folgten sieben Jahre bei der Vitruv als Partner und Leiter Vertrieb – einem Unternehmen, das branchenspezifische Software für die Immobilienwirtschaft entwickelt und implementiert. An meiner neuen Aufgabe als Geschäftsführer der wsgz reizen mich die Vielfalt der Aufgaben und der Kontakt mit unterschiedlichen Anspruchsgruppen. Auch die Arbeit im Team und den grossen Freiraum zur Gestaltung sehe ich als Pluspunkte.

**Es ist für Sie sicher wertvoll, dass Claudia Strässle als bisherige Geschäftsführerin auch weiterhin für die wsgz tätig ist?**

Ja, das ist so. Ich kann von ihrem enormen wsgz-Know-how profitieren, was mir den Einstieg erleichtert. Ich schätze unsere Zusammenarbeit sehr: Wir arbeiten Hand in Hand und pflegen einen regelmässigen und offenen Austausch.

**Was ist Ihnen bei der Zusammenarbeit und im Umgang mit der Verwaltung, den Mitarbeitenden und den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern besonders wichtig?**

Ich möchte als Geschäftsführer ein «Miteinander» leben. Dazu gehören ein respektvoller Umgang und gegenseitige Fairness – immer mit Blick auf das Wohl der Genossenschaft.

**Wo sehen Sie die wsgz in zehn Jahren?**

Ich denke, die wsgz ist gut gerüstet für die Zukunft. Sie ist sehr solide aufgestellt und mit ihrer grossen Bautätigkeit trägt sie zur Werterhaltung des Bestandes bei. Ein moderates Wachstum durch bessere Ausnützung und mögliche Zukäufe – sofern sinnvoll und finanziell vertretbar – können die Basis für ein nachhaltiges Wachstum in den nächsten Jahren bilden.

**Zum Schluss noch eine persönliche Frage: Was hilft Ihnen, abseits des Arbeitsalltags neue Energie zu sammeln? Haben Sie ein Hobby?**

Ich habe rund 16 Jahre Eishockey gespielt in der Lions-Organisation. Ich verfolge heute das Geschehen noch sehr gerne – allerdings nicht mehr allzu häufig in der Arena. Als Familienvater halten mich meine zwei kleinen Kinder, die ein und drei Jahre alt sind, auf Trab. Der Familienalltag hilft aber auch beim Abschalten und Energietanken. Ich geniesse zudem gute Gespräche mit Freunden und der Familie oder baue gerne Legobausätze für Erwachsene zusammen.

# Verwaltung

Dr. iur. Peter Kleb hat die wsgz auf die Generalversammlung 2025 hin verlassen. Der Baurechtsanwalt konnte auf eine 20-jährige kompetente und engagierte Arbeit für unsere Genossenschaft zurückblicken.

Mit Dr. iur. Fabian Klaber konnte eine optimale Nachfolge für Peter Kleb gefunden werden. An der Generalversammlung vom 23. Mai 2025 wurde er als neues Mitglied in die Verwaltung gewählt und hat sich rasch und sehr gut in seine Rolle als Baurechtsanwalt im Gremium eingefunden.

# Bemerkungen zur Jahresrechnung 2025

Die Jahresrechnung 2025 schliesst mit einem Gewinn von CHF 2'821'437 ab.

Sowohl die Verwaltung als auch die Geschäftsführung sind erfreut über diesen erneut positiven Abschluss.

Das Genossenschaftskapital konnte wiederum zu sehr guten 2,5% verzinst werden.

Alle gemäss dem «Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich kontrollierten Wohnbauträger» geforderten Einlagen in den Renovationsfonds und Abschreibungen konnten vorgenommen werden.

Der Fokus der Verwaltung und der Baukommissionen lag auch im Jahr 2025 ganz auf der Bautätigkeit und der weiterführenden Projektierung der zahlreichen geplanten Neu- oder Ersatzbauten sowie der anstehenden Sanierungsprojekte. Das Neubauprojekt Erspach in Mettmenstetten wurde infolge Wasserschadens um ein Jahr später, als im ursprünglich terminierten Zeitplan vorgesehen, im Februar 2026 den Mieterinnen und Mietern übergeben. Im Mai und August 2025 konnten beim Ersatzbauprojekt Kalchbühlstrasse in Zürich-Wollishofen und Zürichstrasse in Uster mit der Grundsteinlegung zwei weitere wichtige Baustapen gefeiert werden.

Die ordentlichen Ausgaben für den Vorstand belaufen sich auf CHF 96'820. Dies liegt unter dem vom Finanzamt der Stadt Zürich vorgegebenen Satz. Die Entschädigungen der verschiedenen Baukommissionen sind in dieser Summe nicht enthalten, diese werden zu Lasten der einzelnen Projekte abgebucht.

Eine Kopie des unterzeichneten Revisionsstellenberichts der SRG Schweizerischen Revisionsgesellschaft AG finden Sie auf Seite 25 des vorliegenden Berichtes.

Im Namen der Verwaltung

Ueli Kübler  
*Präsident*

Claudia Strässle  
*Geschäftsführerin*



# Jahresrechnung 2025

# Bilanz per 31. Dezember

AKTIVEN	2025 CHF	2024 CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	428'374	644'375
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern	92'083	54'435
./ Delkredere	-20'050	-16'250
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	39'616	30'486
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	1'023'285	878'722
Aktive Rechnungsabgrenzungen	347'121	533'584
	<hr/>	<hr/>
	1'910'429	2'125'352
	<hr/>	<hr/>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	73'219	73'215
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	52'539	44'890
Immobilien	2.1	
Liegenschaften auf eigenem Land	323'714'562	318'284'461
./ Kumulierte Abschreibungen	-38'163'919	-35'268'054
Gebäude im Baurecht	49'726'434	49'726'434
./ Heimfallfonds	-13'893'454	-13'614'950
Baukonten	50'395'234	25'233'942
	<hr/>	<hr/>
	371'904'615	344'479'938
	<hr/>	<hr/>
	373'815'044	346'605'290
	<hr/>	<hr/>

# Bilanz per 31. Dezember

PASSIVEN	2025 CHF	2024 CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2'407'146	3'244'410
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Vorschüsse	31'400'000	65'000'000
Kurzfristiger Anteil Hypotheken	50'000	50'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	42'385	137'767
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlung von Mietern	293'743	351'920
HK/NK-Akontozahlungen	1'082'387	841'172
Übrige	3'249'392	4'291'497
	<hr/>	<hr/>
	38'525'053	73'916'766
	<hr/>	<hr/>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Genossenschaf tern (Mitgliederdarlehen)	319'200	399'200
gegenüber Dritten (Hypotheken/Anleihen)		
Hypotheken	163'700'000	105'750'000
Anteil an EGW-Obligationenanleihe	2.2 106'000'000	106'000'000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Erneuerungsfonds	44'836'240	42'800'649
	<hr/>	<hr/>
	314'855'440	254'949'849
	<hr/>	<hr/>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>353'380'493</b>	<b>328'866'615</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	4'670'681	4'681'581
Gesetzliche Gewinnreserve		
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	1'087'700	967'700
Freiwillige Gewinnreserven		
Bilanzgewinn		
Vortrag	11'854'734	9'691'468
Jahresgewinn	2'821'437	2'397'927
	<hr/>	<hr/>
	20'434'551	17'738'675
	<hr/>	<hr/>
	373'815'044	346'605'290
	<hr/>	<hr/>

# Erfolgsrechnung

	2025 CHF	2024 CHF
Sollmietertrag	19'301'248	18'006'067
./. Leerstände	-117'378	-201'479
./. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	-6'649	-7'541
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnung	367'844	281'012
Übriger betrieblicher Ertrag	31'227	528'946
<b>Total betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>19'576'291</b>	<b>18'607'005</b>
Liegenschaftenunterhalt	-1'873'416	-2'190'339
Erneuerungsfonds		
Einlage	-2'317'184	-2'692'475
Entnahme	129'450	279'940
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-1'205'746	-1'210'412
Übrige Aufwendungen Liegenschaften	-1'002'403	-1'000'060
<b>Total betrieblicher Nettoaufwand</b>	<b>-6'269'300</b>	<b>-6'813'346</b>
Personalaufwand	-676'070	-697'094
Büro- und Verwaltungsaufwände	2.3 -514'751	-492'643
Übriger betrieblicher Aufwand	-27'240	-9'856
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf		
Immobilien	-2'665'911	-2'729'345
Mobilien	-13'406	-10'571
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-3'897'378</b>	<b>-3'939'509</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>9'409'614</b>	<b>7'854'150</b>

# Erfolgsrechnung

	2025	2024
	CHF	CHF
Finanzaufwand		
Hypothekar- und Darlehenszinsen	-3'615'153	-3'466'913
Baurechtszinsen	-350'914	-353'942
Übriger Finanzaufwand	-39'123	-39'485
Finanzertrag	1'179	1'599
Ausserordentlicher Aufwand	2.4 -1'788'665	-1'113'842
Ausserordentlicher Ertrag	2.5 159'393	
	<hr/>	<hr/>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>3'776'331</b>	<b>2'881'568</b>
Direkte Steuern	-954'893	-483'641
	<hr/>	<hr/>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>2'821'437</b>	<b>2'397'927</b>
	<hr/>	<hr/>

# Anhang der Jahresrechnung

---

## 1. Grundsätze

### 1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

### 1.2 Immobilien

Die Liegenschaften sind zu Anschaffungs- und Herstellkosten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach steuerlich zulässigen Sätzen. Der Heimfallfonds wird nach Massgabe der Baurechtsverträge geäuft. Die Baukonten beinhalten angefallene Kosten aus den laufenden Projekten zur Erstellung oder Sanierung von Liegenschaften.

### 1.3 Fremdfinanzierung

Hypotheken und EGW-Obligationsanleihen werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Feste Vorschüsse, variable Finanzierungen und im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Die Emissionskosten oder -erlöse aus der Platzierung der Anleihen werden in den Aktiven resp. Passiven Rechnungsabgrenzungen bilanziert und werden über die Laufzeit der Serie abgeschrieben.

### 1.4 Erneuerungsfonds

In den Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

### 1.5 Baurechtzinsen

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

# Anhang der Jahresrechnung

## 2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

### 2.1 Verzeichnis der Liegenschaften

Stand per 31.12.2025	Anz. Wg.	Bezug Jahr	Anlagewert in CHF	Vers.-Wert 1190%	Gläubiger	Hypotheken EGW-Anleihen
<b>Zürich</b>						
Kalchbühlstrasse (Ersatzbau) 48/50/54/58/62/66	0	1948	1'691'754	–	–	–
Tannenrauchstr.					ZKB	33'000'000
Mutschellenstr.	106	2024	54'324'111	60'351'500	ZKB	25'000'000
Nidelbadstr. 50/52/56/58/62/64/68/70 72/74/76/78/82/84/86	110	1955	11'584'265	30'800'683	ZKB	13'000'000
Kilchbergstrasse 64/74	8	57/1999	984'000	2'763'122		
Tramstr. 6/8/10	64	83/1991	27'045'760	23'975'214	EGW	20'000'000
Hugostr. 3					ZKB	11'000'000
Eugen-Huber-Str. 17–19	39	1992	20'465'051	22'697'533		
Trichtenhausenstr. 120/122	30	2004	9'792'569	13'437'595	UBS	5'050'000
Universitätsstr. 115						
Winterthurerstr. 11/13	19	2010	12'725'398	13'084'140	LUKB	11'000'000
Rüthofstr. 31–37	0	1991	1	4'064'049		
<b>Kloten</b>						
Buchhalde 2–16/17–21	44	1948	6'152'374	14'883'957	ZKB	6'900'000
Bahnhofstrasse 3, 9 (neu)	29	2024	20'606'115	–	ZKB	10'000'000
Reutlenweg 2/6/8	17	1950	1'737'629	5'085'063		
Flurstrasse 8+10	12	1961	1'810'000	3'947'259	EGW	2'200'000
<b>Uster</b>						
Südstrasse 3+5	12	1946	2'421'168	3'521'100	EGW	2'000'000
Tannenzaunstr. 3+5	12	1946	3'120'000	3'295'947	HBG	2'700'000
Zürichstr. 13/15/17/19 (Ersatzbau)	0	1948	1'040'556			
Gerichtsstr. 4	27	1977	7'417'125	12'998'863	Raiffeisenb.	6'600'000
<b>Adliswil</b>						
Sonnenrainstr. 4/6/8	28	1950	4'750'000	8'304'009	EGW	4'800'000
Haldenstrasse 9+11		1950				
<b>Urdorf</b>						
Weihermattstr. 61/63	26	1966	10'406'000	14'975'367	Raiffeisenb.	12'200'000
In der Breiti 2+4	27	1967				
Bodenfeldstr. 5/7/9/11/13/15	100	1969	14'948'245	24'575'461	EGW	15'300'000
Feldstr. 28/30/32/34/36/38/40						
<b>Dübendorf</b>						
Eichstockweg 2/4/6	35	1983	12'161'691	13'743'655	EGW	6'000'000
Oberdorfstr. 63/65/67		1983			EGW	4'200'000
<b>Bassersdorf</b>						
Hubring 18/20/22	15	2018	7'883'048	7'747'480	EGW	5'500'000
Breitistr. 34/36/38	56	2011	24'747'361	19'153'329	Raiffeisenb.	24'700'000
Im Lindenacher 25/27/29						
<b>Brüttsellen</b>						
Wiler Nord:	43	1983	13'548'486	14'997'603	ZKB	10'000'000
Im Roggenacher 2/4/6/8/10						
Eichstr. 23/25/27						
Wiler Süd:	46	1984	15'888'901	15'510'674	EGW	11'000'000
Im Roggenacher 1/3/5/7/9/11						
Eichstr. 19/21						
<b>Grafstal</b>						
Rikonestr. 16+18	30	1984	11'198'356	12'335'413	EGW	8'500'000
Rikonestr. 10/12/14		1985				
<b>Mettmenstetten</b>						
Bahnhofstr. 15/17	21	83/2007	9'525'000	12'254'767	ZKB	6'300'000
Mattenstr. 4, Bahnhofstr. 19						
Erspach (unüberbaute Parzelle)			4'251'000			
<b>Oberglätt</b>						
Gartenstr. 7–11	42	2015	21'871'461	22'545'033	EGW	17'000'000
<b>Bülach</b>						
Berglistr. 20–24, Trottenstr. 1+3	38	2017	20'404'989	14'184'371		–
<b>Seegraben</b>						
Grossweid (unüberbaute Parzelle)			6'310'659			
<b>Niederlenz</b>						
Leinenstrasse 19/21/23/25/27/29	54	65/1991	12'627'924	15'219'000	EGW	9'500'000
<b>Diverse Baukonten</b>						
./ kumulierte Abschreibungen			50'395'234			
./ Heimfallfonds			–38'163'919			
Feste Vorschüsse			–13'893'454			17'700'000
<b>Total</b>	<b>1090</b>		<b>371'778'856</b>	<b>410'452'188</b>		<b>301'150'000</b>

# Anhang der Jahresrechnung

	2025 CHF	2024 CHF
<b>2.2 Anteile an EGW-Obligationenanleihe</b>		
Serie 45, Laufzeit 2013–2028 zu 1,375%	9'500'000	9'500'000
Serie 50, Laufzeit 2014–2029 zu 1,125%	17'500'000	17'500'000
Serie 53, Laufzeit 2015–2033 zu 0,625%	6'000'000	6'000'000
Serie 54, Laufzeit 2016–2036 zu 0,320%	11'000'000	11'000'000
Serie 58, Laufzeit 2018–2034 zu 0,500%	8'500'000	8'500'000
Serie 59, Laufzeit 2018–2033 zu 0,770%	11'000'000	11'000'000
Serie 63, Laufzeit 2020–2040 zu 0,350%	5'500'000	5'500'000
Serie 68, Laufzeit 2023–2043 zu 1,950%	20'000'000	20'000'000
Serie 71, Laufzeit 2024–2044 zu 1,375%	10'000'000	10'000'000
Serie 72, Laufzeit 2024–2044 zu 0,966%	7'000'000	7'000'000
	<u>106'000'000</u>	<u>106'000'000</u>

Dabei handelt es sich um den Quotenanteil der von der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW in eigenem Namen, jedoch für die Rechnung von Wohnbauträgern gegebenen Obligationsanleihen der oben genannten Serien.

## 2.3 Verwaltungsentschädigungen

Entschädigung für Verwaltungstätigkeit	96'820	97'300
Entschädigung für Mitarbeit in der Baukommission	84'140	64'900
	<u>180'960</u>	<u>162'200</u>

Die Verwaltungsentschädigungen sind in den Positionen «Büro- und Aufwände Geschäftsstelle» sowie auf den Baukonten enthalten.

Zusätzlich wurden durch die Verwaltungsmitglieder separate, fachliche Aufträge geleistet.

## 2.4 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand

Im Geschäftsjahr 2025 hat man sich entschieden, auf den Liegenschaften Bergli, Bülach (CHF 10'900), Breiti/Weihermatt, Urdorf (CHF 348'627) und Nidelbadstr., Wollishofen (CHF 140'036) ausserordentliche Abschreibungen in der Gesamthöhe von CHF 499'564 vorzunehmen.

Zudem wurden die entstandenen Kosten der Sanierung Dach Neubau Erspach (CHF 1'289'101) in den ausserordentlichen Aufwand verbucht.

Im Geschäftsjahr 2024 hat man sich entschieden, auf den Liegenschaften Bergli, Bülach (CHF 10'900), Zürichstr., Uster (CHF 149'107) Breiti/Weihermatt, Urdorf (CHF 348'627) und Nidelbadstr., Wollishofen (CHF 140'036) ausserordentliche Abschreibungen in der Gesamthöhe von CHF 648'670 vorzunehmen.

Zudem wurden die entstandenen Kosten der Sanierung Dach Neubau Erspach (CHF 465'173) in den ausserordentlichen Aufwand verbucht.

## 2.5 Ausserordentlicher Ertrag

Im Geschäftsjahr 2025 wurden bei der Liegenschaft Leinenstrasse Niederlenz (AG) infolge steuerlicher Praxisänderung CHF 152'143 vom Erneuerungsfonds aufgelöst.

# 3. Weitere Angaben

	2025	2024
	CHF	CHF

## 3.1 Nettoauflösung stiller Reserven

Sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr fand keine Nettoauflösung von stillen Reserven statt.

## 3.2 Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr sowie im Vorjahr unter 50.

## 3.3 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Verbindlichkeit gegenüber Servisa	-395	26'686
-----------------------------------	------	--------

Die Guthaben/Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen sind in der Bilanzposition «Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten» respektive «Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten» enthalten.

## 3.4 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete

### Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Buchwert der verpfändeten Liegenschaften	371'778'858	344'361'833
--	-------------	-------------

# Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2025 CHF	2024 CHF
Gewinnvortrag	11'854'734	9'691'468
Jahresgewinn	2'821'437	2'397'927
	<hr/>	<hr/>
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	14'676'171	12'089'395
	<hr/>	<hr/>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	141'000	120'000
2,5% (Vorjahr 2,5%) Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	117'152	117'718
Vortrag auf neue Rechnung	14'418'019	11'851'677
	<hr/>	<hr/>
	14'676'171	12'089'395

## effektiv 2024

Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds	120'000
2,5% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	114'661
Vortrag auf neue Rechnung	11'854'734
	<hr/>
	12'089'395
	<hr/>

# Bericht der Revisionsstelle



SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG  
Zellerstrasse 58 | CH-8038 Zürich  
+41 43 399 78 88 | zuerich@srgch.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der

## **Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 16 bis 24 wiedergegebene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich** für das am 31. Dezember 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. Demnach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 15. April 2026

SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG

Reto Stalder  
zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

David Gislin  
zugelassener Revisionsexperte

# Bestand der Wohnungen per 31.12.2025

Wohnungsgrösse	1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6½	Total
<b>Zürich-Wollishofen</b>												
Kalchbühlstr. 48, 50, 54, 58, 62, 66 (Rückbau)				0	0			0				0
Mutschellenstr. 136												
Tannenrauchstr. 41, 45-49, 51, 61		1		18		43		40		4		106
Nidelbadstr. 50, 52, 56, 58, 62, 64, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 82, 84, 86	14		39	19	25		13					110
Kilchbergstr. 64, 74					4		4					8
<b>Zürich-Oerlikon</b>												
Tramstr. 6, 8, Hugostr. 3		4		16		26		17			1	64
<b>Zürich Altstetten</b>												
Eugen-Huber-Str. 17, 17b, 17c, 19, 19b, 19c		2	9	4	13	4	2		5			39
<b>Zürich Witikon</b>												
Trichtenhausenstr. 120, 122						6		18		6		30
<b>Zürich Oberstrass</b>												
Universitätsstr. 115 / Winterthurerstr. 13, 15	1			6		8		4				19
<b>Zürich Höngg</b>												
Rüthofstr. 31-37	0			0		0		0				0
<b>Kloten</b>												
Buchhalde 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 17, 19, 21						22	22					44
Bahnhofweg 3, 9				14		15						29
Reutlenweg 2, 6, 8			3		11		3					17
Flurstr. 8, 10							12					12
<b>Uster</b>												
Südstr. 3, 5					6		6					12
Tannenzaunstr. 3, 5				9		3						12
Zürichstr. 13, 15, 17, 19 (Rückbau)				0	0		0	0				0
Gerichtsstr. 4 (Post)	1			12		13	1					27
<b>Adliswil</b>												
Sonnenrainstr. 4, 6, 8, Haldenstr. 9, 11			3	2		11	12					28
<b>Urdorf</b>												
Weihermattstr. 61, 63		3	3	6	3	5		6				26
In der Breiti 2, 4			9	1	17							27
Bodenfeldstr. 5, 7, 9, 11, 13, 15												
Feldstr. 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40	14		16	9	29	15		17				100
<b>Dübendorf</b>												
Oberdorfstr. 63, 65, 67, Eichstockweg 2, 4, 6			3	2	9	4	8		6	1	2	35
<b>Bassersdorf</b>												
Hubring 18, 20, 22	0		0	2	0	11	0	2				15
Breitstr. 34, 36, 38, Lindenacher 25, 27, 29				20		26		10				56
<b>Brüttisellen</b>												
Roggenacher 2, 4, 6, 8, 10, Eichstr. 23, 25, 27	1	2		6	4	13		14		3		43
Roggenacher 1, 3, 5, 7, 9, 11, Eichstr. 19, 21		4		6	4	15		15		2		46
<b>Grafstal (Gde. Lindau)</b>												
Rikonerstr. 10, 12, 14, 16, 18						9		14		7		30
<b>Mettmenstetten</b>												
Bahnhofstr. 15, 17, 19, Mattenstr. 4			2			5		10		4		21
<b>Oberglatt</b>												
Gartenstr. 7, 9, 11	2	1		24		15						42
<b>Bülach</b>												
Berglistr. 20, 22, 24, Trottenstr. 1, 3				11		21		6				38
<b>Niederlenz</b>												
Leinenstr. 19, 21, 23, 25, 27, 29				8		29		17				54
<b>Total der Wohnungen (ohne Gewerbe)</b>	<b>32</b>	<b>18</b>	<b>87</b>	<b>195</b>	<b>125</b>	<b>319</b>	<b>83</b>	<b>190</b>	<b>11</b>	<b>27</b>	<b>3</b>	<b>1090</b>

# Rückblick des Präsidenten

Das Jahr 2025 war erneut stark von baulichen Tätigkeiten geprägt. Ein persönlicher Höhepunkt war für mich die Grundsteinlegung für den Ersatzbau der Siedlung Kalchbühl in Zürich-Wollishofen am 14. Mai 2025. Ebenso zählt unsere Generalversammlung jeweils zu den «Highlights» im wsgz-Geschäftsjahr. Seit 2021 darf ich als Präsident der wsgz wirken – eine Aufgabe, die mich mit grosser Freude erfüllt und für mich eine grosse Ehre darstellt.

Nachdem der Baustart für die beiden Ersatzbauprojekte Kalchbühl in Zürich-Wollishofen und Zürichstrasse in Uster bereits 2024 erfolgt war, stand das Jahr 2025 ganz im Zeichen der planmässig verlaufenden Rohbauten. Dank des grossen Einsatzes aller beteiligten Unternehmungen, Handwerkerinnen und Handwerker konnten die Bauarbeiten an der Überbauung Erspach in Mettmenstetten trotz einer Verzögerung infolge Wassereintritts in die Holzkonstruktion 2025 weitgehend abgeschlossen werden. Bauschäden sind nie erfreulich. Dank kurzer Entscheidungswege und eines lösungsorientierten Vorgehens – auch innerhalb der Baukommission – konnte die Situation jedoch rasch geklärt und behoben werden.

## Sanierungen und Planungen für Ersatzbauten

Daneben beschäftigten uns diverse Planungen für Ersatzbauten und Sanierungen.

### Sanierungen

Seit 2023 bearbeiten wir die Sanierung der Liegenschaft Kilchbergstrasse 64/67 in Zürich-Wollishofen. Bei diesen Bauten sind das Einverständnis und die Mitwirkung des Heimatschutzes unerlässlich. Im September 2025 konnten wir die Baubewilligung endlich einreichen und hoffen, die Bauarbeiten im Jahr 2027 starten zu können. Äusserst erfreulich verliefen die Planungs- und Kostenberechnungsarbeiten für die Siedlung Grossweid in Seegräben. Der Baubeginn konnte somit planmässig im Januar 2026 erfolgen. An dieser Stelle möchte ich mich herzlich für die sehr gute Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern der Gemeinde Seegräben und allen am Planungsprozess beteiligten Personen bedanken. Für die Liegenschaft Bahnhofstrasse/Mattenstrasse in Mettmenstetten wurden die Vorarbeiten 2025 abgeschlossen, sodass die Sanierung 2026 erfolgen kann. Dasselbe gilt für die Häuser an der Bodenfeld- und Feldstrasse in Urdorf. Bereits 2025 wurden die Bohrungen für die Erdsondenheizung vorgenommen; die eigentlichen Bauarbeiten starten 2026. Für die für 2028 geplante Sanierung der Liegenschaft an der Eugen-Huber-Strasse in Zürich Altstetten wurden 2025 die Planungsarbeiten aufgenommen.

### Planungen für Ersatzbauten

Für die Überbauung Buchhalde in Kloten führten wir 2024 einen Projektwettbewerb durch und kürten im Januar 2025 das Siegerprojekt. Leider intervenierte der Heimatschutz, sodass das Projekt vorerst sistiert werden musste. Die Planungsarbeiten für den Ersatzbau Reutlenweg in Kloten (bisher 17 Wohnungen, neu 32 Wohnungen) verlaufen derzeit planmässig. Sofern die Bewilligungsverfahren wie vorgesehen abgeschlossen werden können, ist der Baustart für 2028 geplant. Die Baueingabe für die Erneuerung der Siedlung Weihermatt/Breiti erfolgt 2026 in Zusammenarbeit mit der GEWOBAG. Die Bauarbeiten an unseren beiden wsgz-Mehrfamilienhäusern sind jedoch frühestens ab 2031 vorgesehen.

### **Sorgfältiges Abwägen**

Als Präsident setze ich mich gemeinsam mit der Verwaltung weiterhin dafür ein, die Ziele der wsgz konsequent umzusetzen: das Erstellen und Vermieten von zweckmässigen und freundlichen Wohnbauten. Dazu gehört auch die sorgfältige Prüfung, ob eine Siedlung saniert oder durch Ersatzbauten erneuert werden soll. Bei Liegenschaften, die 70-jährig oder älter sind, stellt ein Ersatzbau oftmals die bessere Lösung dar – insbesondere in Bezug auf die Energetik, zeitgemässe Grundrisse oder die Behebung von Schallproblemen. Mit den geplanten Ersatzbauten in der Buchhalde und am Reutlenweg in Kloten können wir modernen Wohnraum schaffen. Häufig besteht zudem ein Verdichtungspotenzial von 20 bis 30 Prozent, wodurch zusätzlicher Wohnraum entsteht. Als Genossenschaft streben wir dabei keine Gewinnmaximierung an.

Wo eine Sanierung möglich und sinnvoll ist, wählen wir diesen Weg. So weisen die 1969 erbauten Häuser an der Bodenfeld-/Feldstrasse in Urdorf weiterhin eine gute Bausubstanz auf und können mit einer Sanierung für die nächsten 25 Jahre «fit» gemacht werden. Dies erlaubt es den Mieterinnen und Mietern, in ihren bestehenden Wohnungen zu bleiben.

### **Dank an alle Beteiligten**

Die wsgz investiert derzeit jährlich einen beträchtlichen Betrag im zweistelligen Millionenbereich für Um- und Ersatzbauten. Diese Projekte können nur dank der guten Arbeit aller Beteiligten erfolgreich umgesetzt werden. Im Verwaltungsrat kann die wsgz auf die Fachkompetenz und Expertise ihrer Mitglieder zählen, ebenso auf Stufe Geschäftsleitung und bei den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle. Auch unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter tragen mit ihrem Mitspracherecht an der Generalversammlung eine wichtige Mitverantwortung.

Eine Arbeit, die oft im Hintergrund geschieht und erst wahrgenommen wird, wenn sie fehlt, ist das Sicherstellen von Sauberkeit und Funktionalität in unseren Liegenschaften. Daher gilt mein besonderer Dank auch allen Hauswartinnen und Hauswarten für ihren täglichen Einsatz.

*Ueli Kübler*

# Vorschau/Ausblick 2026/2027

Mit der Siedlung Erspach in Mettmenstetten konnte im Februar 2026 ein wichtiges Bauprojekt erfolgreich abgeschlossen und den Mieterinnen und Mietern übergeben werden. Läuft alles nach Plan, folgen bis Ende 2027 drei weitere Fertigstellungen: die neue Siedlung Grossweid in Seegräben sowie die Ersatzbauten Zürichstrasse in Uster und Kalchbühl in Zürich-Wollishofen. Parallel dazu ist im Jahr 2028 der Baustart für den Ersatzbau Reutlenweg in Kloten vorgesehen. Aufgrund eines hängigen Rekurses ist der Zeitplan für den Ersatzbau Buchhalde in Kloten derzeit offen. Zusätzlich stehen mehrere Sanierungsprojekte an. Die nachfolgende Übersicht zeigt die geplanten und laufenden Bauvorhaben der Jahre 2026 und 2027.

## **Neubau Erspach mit «Wohnenplus», Mettmenstetten**

Anfang Januar 2026 erfolgte die Bauabnahme der «Wohnenplus»-Überbauung. Die beliebten 49 2½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen konnten Mitte Februar 2026 den Mieterinnen und Mietern übergeben werden.

## **Ersatzbau Kalchbühl, Zürich-Wollishofen**

Der Ersatzbau mit 56 Wohnungen und dem neuen wsgz-Geschäftssitz gliedert sich in drei Baukörper. Die Arbeiten starteten im November 2024. Die Gebäude umfassen vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Der Bezug der Wohnungen und des neuen Geschäftssitzes ist auf Februar 2027 terminiert.



*Projekt Kalchbühl Stand 3.3.2026*

## **Neubau Grossweid, Seegräben**

Am 5. Januar 2026 fiel der Startschuss für die neue wsgz-Siedlung im Zürcher Oberland mit den Aushubarbeiten. Nur wenige Tage später, am 16. Januar, fand der symbolische Spatenstich mit interessierten zukünftigen Mietenden statt. Der Bezug der 23 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen sowie des Gemeinschaftsraums ist für Herbst 2027 geplant. Die Siedlung richtet sich an Menschen ab 55 Jahren sowie an Familien und versteht sich als Generationenprojekt.

## **Ersatzbau Zürichstrasse, Uster**

Der Rohbau konnte im April/Mai 2026 abgeschlossen werden. Anschliessend erfolgen der Innenausbau und zum Abschluss die Umgebungsarbeiten. Die Fertigstellung der 39 modernen Wohnungen im Zentrum von Uster ist per April 2027 vorgesehen.

## **Ersatzbau Weihermatt/In der Breiti, Urdorf**

Die Baueingabe für die Gesamtüberbauung – inklusive der Gebäude der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBA – wird im Herbst 2026 eingereicht. Die Häuser der wsgz werden erst in der dritten Etappe ab ca. 2031 realisiert. Die Ausführungsplanung und die Vergaben beginnen entsprechend frühestens 2029.

### **Ersatzbau Reutlenweg, Kloten**

Die Baueingabe für den Ersatzbau erfolgt im Herbst 2026. Ziel ist es, die Ausschreibungen und die Ausführungsplanung so weit zu bearbeiten, dass im Herbst 2028 der Rückbau der beiden 1950 errichteten Mehrfamilienhäuser starten kann. Die Fertigstellung ist für Ende 2029 vorgesehen.

### **Ersatzbau Buchhalde, Kloten**

Gegen die von der Stadt Kloten beschlossene Inventarentlassung wurde im Sommer 2025 vom Zürcher Heimatschutz Rekurs erhoben. Die Abklärungen zur möglichen Unterschutzstellung laufen. Bis zur Entscheidung ist die Planung sistiert. Vorgesehen ist, die bestehenden 44 Wohnungen aus dem Jahr 1948 durch rund 80 neue Wohnungen zu ersetzen. Ursprünglich waren der Baustart für Oktober 2028 und die Fertigstellung für 2030 geplant.

### **Sanierung Kilchbergstrasse 64 und 74, Zürich-Wollishofen**

Der Entscheid über das von der wsgz im September 2025 eingereichte Baugesuch ist im März 2026 eingetroffen. Für 2027 sind die Auflagebereinigung des Bauentscheids, die Ausschreibungen und die Ausführungsplanung vorgesehen. Der Baustart könnte noch im selben Jahr erfolgen. Die Sanierung der insgesamt acht Wohnungen ist nur im unbewohnten Zustand möglich; die Mietenden wurden über die Sanierung und den damit erforderlichen Umzug bereits 2023 informiert.

### **Sanierung Bahnhofstrasse / Mattenstrasse, Mettmenstetten**

Die im bewohnten Zustand durchgeführten Wohnungssanierungen haben im März 2026 mit den Baustelleninstallationen und dem Einrüsten begonnen. Mit dem Fensterersatz wird am Dienstag nach Ostern gestartet. Ab Mai 2026 folgt die erste Etappe der Strangsanierung mit der Erneuerung der Küchen und Bäder. Eine Etappe dauert sechs Wochen. Die achte und letzte Etappe wird im August 2026 abgeschlossen. Anschliessend folgen die Umgebungsarbeiten und Arbeiten am Dach der Tiefgarage.

### **Sanierung Bodenfeld- und Feldstrasse, Urdorf**

Bereits im Januar 2026 wurden Vorarbeiten vor Ort für die Sanierung durchgeführt. Die erste Sanierungsetappe startete im März 2026. Im September 2026 wird die letzte, die 21. Etappe, in Angriff genommen werden. Eine Etappe dauert jeweils sechs Wochen, danach folgen die Umgebungsarbeiten. Die Sanierung, die im bewohnten Zustand durchgeführt wird, kann voraussichtlich im November 2026 abgeschlossen werden.

### **Sanierung Eugen-Huber-Strasse, Zürich Altstetten**

Die Planung für die anstehende Sanierung der sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 Wohnungen wird 2026 weitergeführt. Die Sanierungsarbeiten erfolgen im bewohnten Zustand. Der Baustart ist für 2028 vorgesehen.

# Genossenschaftsorgane und Geschäftsstelle

<b>Verwaltung</b>		seit:
Präsident	Kübler Ueli, dipl. Architekt HTL / KMU-HSG c/o Fontana und Partner AG, Gewerbestrasse 5b (seit 2021 8708 Männedorf	2019 Präsident)
Vizepräsidentin	Mäder Elisabeth, dipl. Personalleiterin NDS Glärnischstrasse 19, 8633 Wolfhausen	2016
Mitglieder	Egloff Hans, lic. iur. Rechtsanwalt Seeblickweg 3, 8038 Zürich	2021
	Frei Urs, dipl. Bankkaufmann, Ringstrasse 16, 8910 Affoltern am Albis	2018
	Kleb Peter, Dr. iur. Rechtsanwalt Sonnenrain 2, 8832 Wollerau	bis 23.5.2025
	Klaber Fabian, Dr. iur. Rechtsanwalt Schulhausstrasse 42, 8002 Zürich	seit 23.5.2025
	Nussbaumer Albert, dipl. Bankkaufmann Rennweg 6, 8932 Mettmenstetten	2010
	Rüegg Andreas, dipl. Techniker TS Architekt Hauptplatz 4, 8640 Rapperswil	2011
	Steiner Daniel, dipl. Architekt FH Bodenacker 2, 8046 Zürich	2000
	Weber Theresia, Geschäftsfrau/dipl. Pflegefachfrau Holländerstrasse 71, 8707 Uetikon am See	2021
Ehrenpräsident	Hess Felix, Notar, Erbrechtsberater Zentralstrasse 26, Postfach, 8610 Uster	2021
<b>Geschäftsstelle</b>	Dörflistr. 50, 8050 Zürich E-Mail: Homepage:	Tel. 044 317 99 00 info@wsgz.ch www.wsgz.ch
Mitarbeitende	Dubach Nadine, Lippuner Elena, externe Unterstützungen Greter Beatrice und Schlauri Petra	
Geschäftsführerin	Strässle Claudia, Seestrasse 50, 8617 Mönchaltorf	
<b>Revisionsstelle</b>	SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG Zellerstrasse 58, 8038 Zürich	

# Hauswartung

Tannenrauch-/Mutschellenstr. Zürich	Allinservices AG, Altstetterstr. 288, 8047 Zürich	076 334 70 08
Kilchbergstrasse Zürich	Vasilijevic Slavisa Kalchbühlstr. 70, 8038 Zürich	079 611 83 94
Nidelbadstrasse Zürich	Fernandez & Partner Garten & Reinigungsteam GmbH Weieracherstr. 5, 8184 Bachenbülach	044 886 22 33
Eugen-Huber-Strasse Zürich	Allinservices AG, Altstetterstr. 288, 8047 Zürich	076 334 70 08
Tram-/Hugo-Strasse Zürich	Settimio Facility Services GmbH Oberdorfstr. 63, 8600 Dübendorf	079 630 32 36
Trichtenhausenstrasse Zürich	Hüss André Trichtenhausenstr. 126, 8053 Zürich	044 381 51 37
Rigiplatz Zürich	Home Service Tramstr. 109, 8050 Zürich	044 311 51 31
Buchhalde Kloten	Hurter Angela Hagenholzstrasse 79, 8302 Kloten	078 232 10 48
Reutlenweg Kloten	Hurter Nadine Dietlikerstrasse 20, 8302 Kloten	078 730 00 28
Flurstrasse Kloten	Settimio Facility Services GmbH Oberdorfstr. 63, 8600 Dübendorf	076 347 83 57
Bahnhofweg 3, 9 Kloten	Hurter Angela Hagenholzstrasse 79, 8302 Kloten	078 232 10 48
Hubring Bassersdorf	Fernandez & Partner Garten & Reinigungsteam GmbH Weieracherstr. 5, 8184 Bachenbülach	044 886 22 33
Breitipark Bassersdorf	Settimio Facility Services GmbH Oberdorfstr. 63, 8600 Dübendorf	076 347 83 57
Rikonerstrasse Grafstal (Lindau)	Krebs Beatrice Südstr. 3, 8610 Uster	079 481 74 52

Chrüzacher Brüttsellen	Settimio Facility Services GmbH Oberdorfstr. 63,	8600 Dübendorf	079 630 32 36
Südstrasse Uster	Krebs Beatrice Südstr. 3,	8610 Uster	079 481 74 52
Gerichts- und Tannenzaun- strasse Uster	Settimio Claudio Oberdorfstr. 63,	8600 Dübendorf	079 630 32 36
Oberdorfstrasse und Eichstockweg Dübendorf	Settimio Claudio Oberdorfstr. 63,	8600 Dübendorf	079 630 32 36
In der Breiti/Weihermatt Urdorf	Rovito Riccardo Stiglenstrasse 46,	8052 Zürich	079 469 76 92
Bodenfeld-/Feldstrasse Urdorf	Ymrane und Musah Hamiti Bodenfeldstrasse 11,	8902 Urdorf	076 380 41 20
Sonnenrain-/Haldenstrasse Adliswil	Rovito Riccardo Stiglenstrasse 46,	8052 Zürich	079 469 76 92
Bahnhof-/Mattenstrasse Mettmenstetten	Maurer Walter Dachlissen 66,	8932 Mettmenstetten	079 408 01 03
Leinenstrasse Niederlenz	Henle Hauswartung AG Grabenweg 12,	5600 Lenzburg	062 891 74 74
Gartenstrasse Oberglatt	Anzelmi Hauswartungen Kaiserstuhlstr. 34,	8154 Oberglatt	079 503 17 15
Trotten-/Berglistrasse Bülach	Fernandez & Partner Garten & Reinigungsteam GmbH Weieracherstr. 5,	8184 Bachenbülach	044 886 22 33



Zürcher  
Kantonalbank



**zoo!**  
Z Ü R I C H

Eure Bank für mehr

**Tööröööööö**

Mit über 400 Engagements machen wir  
mehr für alle. Zum Beispiel beim Zoo Zürich.

[zkb.ch/zoo](https://zkb.ch/zoo)

20%  
auf Tickets