



JAHRESBERICHT 2025



INHALTSVERZEICHNIS

Seite 3	Vorstand und Verwaltung
Seite 4	Präsidium
Seite 5	Rückblick auf die ordentliche Generalversammlung 2025
Seite 8	Vrenelis Freunde
Seite 10	Ressort Bau
Seite 11	Zusammenleben in unserer Baugenossenschaft
Seite 12	Die neue städtische Delegierte im Vorstand
Seite 13	Details zu den Liegenschaften
Seite 14	Geschäftsstelle
Seite 15	Finanzen
Seite 16	Bilanz
Seite 18	Erfolgsrechnung
Seite 19	Anhang zur Jahresrechnung
Seite 21	Antrag über die Verwendung des Jahresergebnisses
Seite 22	Bericht der Revisionsstelle
Seite 23	Budget 2025/2026

Impressum

Herausgeberin

Baugenossenschaft Vrenelisgärtli

Hofwiesenstrasse 55

8057 Zürich

Gestaltung und Realisation

Giger Grafik, Zürich

Fotos

Geschäftsstelle Baugenossenschaft Vrenelisgärtli, Gruppe Vrenelis Freunde, Cécile Oberholzer

Druck

Schneider Druck AG, Zürich

VORSTAND

Amts-dauer 2023 – 2026

Präsident	* / _ Christian Höchli Seminarstrasse 103 christian.hoechli@vrenelisgaertli.ch
Vizepräsident und Bau	- David Müller Seminarstrasse 103 david.mueller@vrenelisgaertli.ch
Finanzen	Philippe Hungerbühler Hofwiesenstrasse 57 philippe.hungerbuehler@vrenelisgaertli.ch
Aktuariat	* Regina Broger Seminarstrasse 106 regina.broger@vrenelisgaertli.ch
Zusammenleben und Kommunikation	* Claudia Zebib-Brunner Seminarstrasse 99 claudia.zebib@vrenelisgaertli.ch
Nachhaltigkeit und Aussenraum	Nicole Schwyzer bis 04. Juni 2025 Hofwiesenstrasse 89 nicole.schwyzer@vrenelisgaertli.ch
Delegierter der Stadt Zürich	- Ueli Lindt, dipl. Architekt ETH/SIA Stadt Zürich Amt für Hochbauten der Stadt Zürich ueli.lindt@zuerich.ch * Vermietungskommission - Baukommission

GLOSSAR

VS	Vorstand
GS	Geschäftsstelle
GV	Generalversammlung
BGV	Baugenossenschaft Vrenelisgärtli

GESCHÄFTSSTELLE

Büro	Hofwiesenstrasse 55 (Eingang am Laubiweg) 044 362 63 22 info@vrenelisgaertli.ch
Website	www.vrenelisgaertli.ch
Öffnungszeiten	Montag 09.00 – 11.30 Uhr Dienstag 14.00 – 17.30 Uhr Donnerstag 09.00 – 12.00 Uhr Mittwoch und Freitag geschlossen
Geschäftsführung	* / _ Prisca Peter bis 30. Juni 2025 prisca.peter@vrenelisgaertli.ch * / _ Tanja Moser ab 01. Juli 2025 tanja.moser@vrenelisgaertli.ch
Finanzen und Personaladmin	Gisela Lippmann gisela.lippmann@vrenelisgaertli.ch
Bewirtschaftung	Barbara Bichler barbara.bichler@vrenelisgaertli.ch
Siedlungsscoach	Franziska Stähli bis 31. August 2025 siedlungsscoach@vrenelisgaertli.ch
Werkstatt/ Hauswart	Montag bis Donnerstag: Daniel Busslinger Freitags: Lino Lopomo und Loris Lopomo Werkstatt an der Hofwiesenstrasse 77 (Eingang auf der Rückseite) Tel. 044 364 07 66 daniel.busslinger@vrenelisgaertli.ch
Revisionsstelle	BDO AG, Wirtschaftsprüfung Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich

AUS DEM PRÄSIDIUM

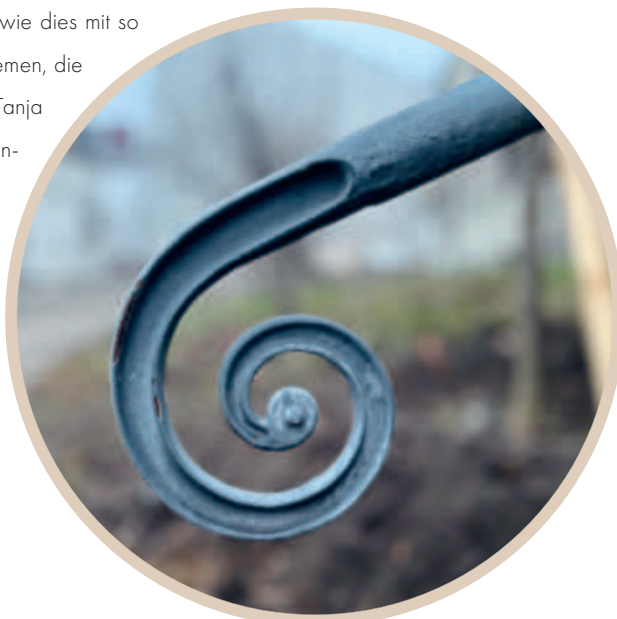
Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Das Jahr 2025 war erneut geprägt von Veränderungen. Der Bezug der neuen Wohnungen im TOKEH und in der Folge auch die Neuzuzüge in den bestehenden Bauten brachten viele neue Menschen in das Vrenelisgärtli. Die Genossenschaft lebt, was nicht nur abends mit all den hellen Fenstern und auf den Spielplätzen erfahren werden kann, sondern auch bei den Veranstaltungen von Vrenelisfreunde. Es sind neue, freudige Herausforderungen. Eindrücklich ist die grosse Motivation und Freude, die wir von vielen neuen und alten Bewohnenden spüren dürfen. Man konnte es wohl schon bei den vielen Bewerbungen für die Wohnungen spüren, wenn über die Erleichterung gesprochen wird, die viele mit dem Einzug in die Genossenschaft verspüren.

Auf der Geschäftsstelle mussten wir auch Veränderungen wahrnehmen. Prisca Peter verliess die Geschäftsstelle mit der GV 2025. Im Juli konnten wir zum Glück gleich Tanja Moser begrüßen. Sie übernahm die Geschäftsführung in einer anspruchsvollen Zeit. Es gab im TOKEH noch vieles, das zu tun war und wie dies mit so grossen Projekten halt ist, mussten auch einige Themen, die aufgeschoben wurden, aufgearbeitet werden. Tanja meisterte diese Herausforderungen mit grossem Einsatz und Geschick wofür wir ihr von Seiten des Vorstands sehr dankbar sind. Dem ganzen Team in der Geschäftsstelle möchte ich an dieser Stelle für den grossen Einsatz danken. Sie mussten erneut einige extra Meter für uns alle gehen und unterstützten gleichzeitig Tanja bei der Einarbeitung hilfsbereit und mit Wohlwollen.

Das 2025 steht für mich in einem Spannungsfeld zwischen Veränderung und Kontinuität. Der Neubau bot für viele bestehende Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für Kinder und für einige Neuzuzüger willkommenen Wohnraum. Das Kennenlernen neuer Menschen ist spannend und bringt Bereicherung. Es braucht aber auch Energie sowie die Bereitschaft und Offenheit sich auf Neues einzulassen. Die Kontinuität ist oftmals ein sicherer Hafen, der dem Leben Halt gibt. Diese Sicherheit im direkten Wohnumfeld ist in diesen äusserst dynamischen Zeiten auf der Welt eine grosse Erleichterung. Sie bietet nicht nur den Bewohnenden einen verlässlichen Rahmen, sondern bot auch der Geschäftsstelle und dem Vorstand eine verlässliche Basis, um überhaupt mit den vorhandenen Ressourcen auf alle neuen Fragen gute Antworten zu finden. Umso mehr bin ich dankbar für das Vertrauen, Wohlwollen und die Offenheit, die von der bestehenden Genossenschaftsbasis eingebracht wurde im 2025.

Christian Höchli
Präsident





RÜCKBLICK AUF DIE ORDENTLICHE GENERAL- VERSAMMLUNG VOM 04. JUNI 2025, 18.30 UHR

Begrüssung

Am 04. Juni 2025 versammeln sich 147 Personen, davon 104 Genossenschafterinnen und Genossenschafter oder deren Familienangehörige, zur ordentlichen Generalversammlung im reformierten Kirchgemeindehaus Paulus, Scheuchzerstrasse 180, 8057 Zürich. Direkt oder durch Stellvertretung sind 104 Stimmrechte repräsentiert. Das absolute Mehr liegt bei 53 Stimmen.

Christian Höchli begrüsst alle Anwesenden im Namen des Vorstandes und der Geschäftsstelle.

Wahl der Stimmenzählenden (gleichzeitig Protokollprüfende)

Die GV wählt einstimmig ohne Stimmenthaltungen die drei vorgeschlagenen Stimmenzählenden / Protokollprüfenden.

Annahme Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 05. Juni 2024

Die Generalversammlung genehmigt mit Dank an die Aktuarin das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 05. Juni 2024 mit 102 Stimmen und zwei Stimmenthaltungen.

Jahresbericht, Jahresrechnung und Jahresergebnis 2024

Der Jahresbericht 2024, die Jahresrechnung 2024 sowie der Antrag über die Verwendung des Jahresergebnisses (= Verrechnung Jahresverlust von CHF 3'566.32 mit Gewinnvortrag von CHF 50'852.05, Gewinnvortrag von CHF 47'285.73 auf neue Rechnung) werden von der Generalversammlung einstimmig ohne Stimmenthaltungen angenommen.

Die Generalversammlung nimmt den Bericht der Revisionsstelle zur Kenntnis.

Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird von der Generalversammlung mit einer Mehrheit von 100 Stimmen und vier Stimmenthaltungen Decharge erteilt.

Budget 2025

Das Budget 2025 ist vom Vorstand an der Sitzung vom 14.01.2025 genehmigt worden. Die Versammlung nimmt vom vorliegenden Budget 2025 Kenntnis. Es werden keine Fragen an den VS gestellt.

Antrag Statutenanpassung

Cornelia Fleischli, Rechtsanwältin bei WBG Schweiz, wird von der Generalversammlung mit 103 befürworteten Stimmen und einer Gegenstimme für das Traktandum Statutenanpassung zur Tagespräsidentin gewählt.

Die öffentliche Beurkundung der vorgesehenen Statutenänderung übernimmt Notar Armin Kuhn vom Notariat Unterstrass-Zürich. Er ist an der heutigen Generalversammlung ebenfalls anwesend. Cornelia Fleischli stellt fest, dass die formellen Anforderungen an die geplante notarielle Beurkundung eingehalten wurden und verweist darauf, dass für Statutenänderungen ein erhöhtes Quorum von 2/3 der abgegebenen Stimmen gilt.

Bezüglich des Wortlautes der neuen Statuten verweist Cornelia Fleischli auf die der GV-Einladung mitgeschickte Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen Statutentextes (= Synopse). Die Statutenänderung bezweckt in erster Linie, dass die Bedingungen für die Anerkennung als gemeinnütziger Wohnbauträger erfüllt werden, um Fördergelder des Bundes zu erhalten.

Cornelia Fleischli schlägt der Generalversammlung vor, dass die Statutenänderung ohne Verlesen jeder einzelnen Änderung und ohne Beratung von jedem Artikel erfolgt. Sie führt kurz durch die einzelnen Themen der Synopse und stellt sich pro Thema für Fragen zur Verfügung.

Die Frage eines Mietenden, ob die BGV Fördergelder erhält, wird bejaht. Die BGV hält zwei Anleihen der Emissionszentrale EGW. Die Finanzierung dieser Anleihen ist dank der Bürgschaft des Bundes wesentlich günstiger als Festhypotheken mit vergleichbaren Laufzeiten. Der Bund stellt jedoch sehr strenge Regeln an die Gemeinnützigkeit. Diesen wird nun mit der Statutenänderung entsprochen.

Die Generalversammlung stimmt der beantragten generellen Statutenrevision gemäss Synopse mit 103 befürwortenden Stimmen und einer Stimmenthaltung zu. Das notwendige Quorum wurde erreicht.

Armin Kuhn, Notar, bestätigt, dass alle notwendigen Formalitäten für die Beurkundung erfüllt sind. Die soeben abgenommenen Statuten gelten damit als neue, einzig gültige Statuten der BGV unter Ausserkraftsetzung der bisherigen Statuten.

Diverses

Verstorbene Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die Anwesenden gedenken in einer stillen Minute den im Berichtsjahr 2024 verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Geburten

Die neugeborenen Kinder werden im Vrenelisgärtli herzlich willkommen geheissen.

Geschäftsstelle

Christian Höchli dankt der Geschäftsstelle im Namen aller herzlich für ihre Arbeit. Der VS ist froh, operativ so gut unterstützt zu werden.

Christian Höchli informiert, dass Franziska Stähli, Siedlungsscoach, die Geschäftsstelle aus persönlichen Gründen per Ende August 2025 verlassen wird. Der VS versteht die Beweggründe, bedauert den Abgang jedoch sehr.

Verabschiedungen

Lino Lopomo wurde anfangs 2025 pensioniert, wird jedoch vorerst jeweils am Freitag ad hoc zur Unterstützung von Daniel Busslinger auf Stundenbasis weiterarbeiten. Seine Arbeit wird von Prisca Peter mit persönlichen wertschätzenden Worten verdankt.

Prisca Peter wird die BGV leider per Ende Juni 2025 verlassen. Philippe Hungerbühler verabschiedet sie im Namen des Vorstandes ebenfalls mit sehr persönlichen wertschätzenden Worten und wünscht ihr im Namen des Vorstandes von Herzen alles Gute.

Ueli Lindt, heute entschuldigt abwesend, wird per Ende 2025 seine Position als städtischer Vertreter bei der BGV abgeben.

Nicole Schwyzer tritt bereits per 30.06.2025 vorzeitig während der laufenden Amtszeit aus dem Vorstand aus. Ihr Abgang wird im Vorstand bedauert, ihre Arbeit wurde sehr geschätzt.

Begrüssung

Mit Tanja Moser konnte per 01.07.2025 eine kompetente Person für die Nachfolge von Prisca Peter gefunden werden. Tanja Moser stellt sich persönlich vor und informiert über Eckpunkte aus ihrem Lebenslauf.

Verdankung

Claudia Zebib dankt allen Mitgliedern der Gruppe Vrenelis Freunde für ihre wertvolle Arbeit und überreicht als Zeichen der Wertschätzung jedem Mitglied ein kleines Präsent.

Sie bedankt sich ebenso bei allen Personen aus der Mieterschaft, die sich in irgendeiner Form zum Wohle der BGV freiwillig eingebracht haben. Dieses gemeinsame Miteinander bereichert das Zusammenleben und macht die BGV zu einem Ort, an dem man sich wohl fühlt.

Genossenschaftsfest

Regina Broger informiert, dass im Jahr 2026 ein Genossenschaftsfest geplant ist und bittet für die Organisation um Unterstützung durch die Mieterschaft. Interessierte dürfen sich gerne melden.

Diverses

An der GV 2026 finden die ordentlichen Wahlen in den Vorstand statt. Die Ressorts von David Müller (Erreichung der befristeten Amtszeit) und Nicole Schwyzer (Rücktritt per 30.06.2025) sind an der GV 2026 neu zu besetzen.

Christian Höchli informiert, dass eine Wahlkommission konstituiert wurde und die beiden Vorstandsstellen im August 2025 ausgeschrieben werden.

Die nächste ordentliche Generalversammlung findet am 03.06.2026 um 18.30 Uhr statt.

Fragen aus der Versammlung

Frage 1: Aussenraum

Nicole Schwyzer beantwortet die Frage eines Genossenschafters, ob durch die neue Gartenpflege im FRESCO und TRAPEZ Geld eingespart werden kann. Die naturnahe Pflege des Aussenraums kommt tatsächlich etwas günstiger als bisher. Der Unterschied fällt jedoch nicht so stark ins Gewicht, da jetzt ausgebildete Gärtner für den Aussenraum zuständig sind.

Der Aussenraum wird neu bewusst nach Bioterra-Richtlinien bewirtschaftet. Diese entsprechen den Richtlinien der Stadt Zürich für einen naturnahen Unterhalt. Daraus resultiert, dass weniger gemäht wird, Kleinkräuter stehen gelassen werden, der Fokus hauptsächlich auf das Entfernen von Neophyten gelegt wird und Blumeninseln bewusst für die Insekten stehen gelassen werden.

Für die erfolgten Aufwertungsmassnahmen im Aussenraum erhält die BGV von der Stadt Zürich hohe Subventionen.

Christian Höchli dankt den Anwesenden für ihre Teilnahme und das in den Vorstand gesetzte Vertrauen und schliesst die Generalversammlung um ca. 20.00 Uhr.

Regina Broger
Vorstand und Ressort Aktuariat

Frage 2: Verdankung und Wunsch nach Tumbler in 3-Zimmer-Wohnungen FRESCO

Eine Genossenschafterin bedankt sich beim VS und der GS sowie im speziellen bei Prisca Peter für die gute Arbeit während den Umzügen TOKEH. Sie würde sich zudem wünschen, dass die Bewohnenden in den 3-Zimmer-Wohnungen FRESCO ebenfalls einen Tumbler erhalten. Ihr Wunsch wird im VS aufgenommen und geprüft.

Frage 3: Mitgliedschaft

Der Mitmieter einer Wohnung erkundigt sich nach den Gründen, wieso nur jeweils ein Mitglied einer Wohngemeinschaft Genossenschafterin bzw. Genossenschafter werden kann. Christian Höchli bezieht sich auf die geltenden Statuten. Der VS hat sich bewusst entschieden, im Rahmen der Statutenrevision lediglich technische Anpassungen der Statuten vorzunehmen. Themen, die einen eigenen Diskurs und eine vertieftere Auseinandersetzung mit der Basis benötigen, wurden bewusst auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Frage 4: Mängelbehebung

Ein Genossenschafter spricht sich positiv über die zeitgemässe Mängelerfassung im TOKEH aus und erkundigt sich, wann die restlichen Mängel bearbeitet werden. Diesbezügliche Fragen können jederzeit per Mail an die Geschäftsstelle gestellt werden. Mängel, die in den beiden ersten Bezugsetappen TOKEH noch nicht behoben werden konnten, werden zusammen mit den Mängeln der dritten Bauetappe angesehen.

Schlussvotum

Die Versammlung ist mit der Verhandlungsführung einstimmig einverstanden. Es gibt keine gegenteiligen Voten und Einwände.

VRENELIS FREUNDE



Das Veranstaltungsjahr der Vrenelis Freunde begann mit dem Wähenzmittag – zum letzten Mal im kleinen Gemeinschaftsraum am Wachterweg. Da bereits neue Bewohnende im TOKEH eingezogen waren, gab es auch mehr Anmeldungen, und so mussten einige Wähen mehr gebacken werden. Bei Süssmost und Kaffee wurden die salzigen und die süssen Wähen sehr genossen. Reste zum Mitgeben gab es kaum, und alle gingen nach dem Genuss zufrieden heimwärts.

Für viele stand das Zügeln in den Sommermonaten im Vordergrund, sodass kaum Raum für zusätzliche Aktivitäten blieb. So wurde anstelle eines Apéros wieder das Wichteln organisiert. Unsere Überlegung war, dass sich neue Bewohnende und langjährige Bewohnende so eher kennenlernen. Es hatten sich viele angemeldet, jedoch mehr neue als bereits bestehende Bewohnende, was der Freude keinen Abbruch tat. Es wurde verlost, wer wem eine Überraschung organisiert, und so kamen doch einige gute Verbindungen zustande. Die Weinprobe wurde aus Zeitgründen aus der Agenda gestrichen, denn auch im August hiess es: umräumen, ausräumen und wieder einräumen.

Im September wurde der Brunch organisiert, da er im vorherigen Jahr ein Erfolg war. Schon bei den Anmeldungen merkten wir schnell, dass es eine grössere Sache wird, da nun praktisch alle Wohnungen vermietet waren und die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter interessiert waren zu wissen, wer denn nun hier so wohnt und lebt. Wir waren überwältigt, als sich über 200 Personen angemeldet haben. Jede und jeder brachte etwas Feines mit. Von Zopf, Käse und Aufschnitt über diverse Brote, Aufstriche bis hin zu Spezialitäten aus dem eigenen Land war das Buffet mehr als reichlich bestückt. Alle griffen zu und genossen das Zusammensein und die Atmosphäre. Auch wenn wir vom OK-Team leicht überfordert waren, denn irgendwann gab es kein Geschirr und keine Sitzmög-

lichkeiten mehr. Aber so haben sich ganz viele selber organisiert, holten ihre Gartentische und Stühle aus den Wohnungen und brachten ihr eigenes Geschirr mit. In der Küche gab es unglaublich viele helfende Hände, und auch am Schluss, als es ans Aufräumen ging, waren sehr viele Leute vor Ort und halfen. Hier

kamen dann noch zwei Genossenschafterinnen auf uns zu und teilten mit, dass sie gerne bei den Vrenelis Freunden mitwirken wollten. So kam es, dass die Kerngruppe mit Karin Schmidiger und Nathalie Kis erweitert wurde.

Im Oktober stand der traditionelle Marronianlass auf dem Programm. Auch hier gab es sehr viele Anmeldungen, und so durfte der Marronimann Markus Freudiger 42 Kilo Marroni vorbereiten. Für uns hiess es somit: gut organisieren, genug Glühwein und Punsch bereitstellen und die Bons vorbereiten, damit alle 212 Angemeldeten ihre Portion Marroni bekamen. Praktisch alle hatten Geduld mit Herrn Freudiger, denn dieser kam kaum nach mit dem Bräteln der Marroni. Nur wenige gingen nach einer längeren Wartezeit wieder ohne Marroni heim. Auf jeden Fall war es ein guter Anlass, und gemeinsam als Team haben wir es geschafft.



Im November war das Kinderbasteln angesagt. Da wir den Verdacht hatten, dass sich sicher viele Kinder anmelden würden, mussten wir das Alter eingrenzen, und so konnten wir nur Anmeldungen annehmen, wenn das Kind bereits im 2. Kindergarten war. Es wurde eine Kerze gestaltet, und wer Zeit und Lust hatte, durfte noch eine Karte mit Couvert bemalen. Sogar die «wildesten» Kinder sassen andächtig am Tisch und machten sich ans Werk, und so entstanden sehr schöne Geschenke für Gotte oder Götti oder für die Grosseltern.

Am 6. Dezember hiess es dann gespannt auf den Besuch vom Samichlaus und Schmutzli warten. Vorerst mussten aber 85 Grittibänzen



bestellt und abgeholt werden und für den Samichlaus in den grossen Säcken abgefüllt sein. Dieser Anlass findet immer im Freien statt, und so trafen die Kinder und Eltern hinter dem Haus Hofwiesen 63 beim beleuchteten Christbaum ein. Etwas ungeduldig wurde gewartet. Nach einer kurzen Zeit hörte man das Samichlausglöcklein – und dann waren beide schon da. Der Samichlaus ist in der Zwischenzeit modern geworden und kam mit einer Mikrofonanlage. Dies auch, weil er ja wusste, dass so viele Kinder und Eltern auf ihn warteten, und er wollte, dass alle seine Geschichte hören konnten. Die Kinder freuten sich sehr und hörten gebannt zu. Danach musste er sich setzen, er war etwas müde, und jedes Kind durfte bei ihm ein Versli oder Lied vortragen oder ihm auch nur die Hand geben. Danach gab es beim Schmutzli einen feinen Grittibänz. Nachdem sich Samichlaus und Schmutzli wieder auf den Heimweg gemacht hatten, gingen auch alle Kinder mit ihren Eltern, Gottis, Göttis und Grosseltern nach Hause.

Wir sind überwältigt, wie gross das Interesse an den Anlässen ist und wie stark Gemeinschaft gelebt werden möchte. Wir finden dies toll und werden uns gerne weiterhin bemühen, Anlässe für alle zu organisieren. Auch werden wir punktuell über die Flink-App um Mithilfe bei den Anlässen anfragen. Wenn jemand konkret beim Kernteam mitmachen möchte, sind wir offen und freuen uns über tatkräftige Unterstützung.

Tiziana Werlen Oberti
Vrenelis Freunde



RESSORT BAU

Mit diesem Jahresbericht möchte ich nicht nur auf das vergangene Jahr zurückblicken, sondern auch einen persönlichen Bogen über meine zwölfjährige Tätigkeit – wiedergewählt darf ich nicht mehr werden – im Vorstand unserer Genossenschaft spannen. Diese Zeit war geprägt von intensiver Planungsarbeit, grossen Bauvorhaben, engagierten Diskussionen und vor allem von der gemeinsamen Vision, qualitativ hochwertigen, nachhaltigen und gemeinschaftsfördernden Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Rückblickend darf ich mit Dankbarkeit und auch mit etwas Stolz feststellen, dass wir viele anspruchsvolle Projekte erfolgreich realisieren konnten – stets getragen vom Vertrauen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Das vergangene Jahr stand ganz im Zeichen des Abschlusses unseres grössten Bauvorhabens. Sämtliche Etappen konnten planmässig fertiggestellt und bezogen werden. Damit wurde ein wichtiger Meilenstein in der Entwicklung unserer Genossenschaft erreicht und die Strategie 2005 nach 20 ereignisreichen Jahren abgeschlossen. Die neuen Wohnräume sind belebt, Nachbarschaften sind entstanden, und das Areal hat sich zu einem lebendigen Ort des Zusammenlebens entwickelt.

Gleichzeitig zeigte sich – wie bei komplexen Bauprojekten nicht ungewöhnlich –, dass auch nach Abschluss der Bauarbeiten noch Mängel bestehen. Die Mängelbehebung ist weiterhin im Gang und beansprucht Zeit und Ressourcen. In enger Zusammenarbeit mit den Planenden und Unternehmern arbeiten wir konsequent daran, offene Punkte zu klären und nachhaltige Lösungen umzusetzen. Unser Anspruch bleibt es, die versprochene Qualität langfristig sicherzustellen.

Eine besondere Herausforderung stellt dabei die Akustik der Dachterrassen dar. Rückmeldungen aus der Bewohnerschaft machten deutlich, dass es hier zu Nutzungskonflikten und Lärmbelastungen

kommt. Dieses Thema haben wir ernst genommen und gemeinsam mit dem Planungsteam sowie weiteren Fachpersonen analysiert. Erste Massnahmen wurden getestet, weitere Anpassungen sind in Planung. Ziel ist es, die Dachterrassen als attraktive Begegnungsräume nutzen zu können und gleichzeitig Rücksicht auf die Wohnqualität aller zu nehmen.

Ein zentrales Projekt im neuen Jahr ist der geplante Fernwärmeschluss für die Wärmeversorgung des FRESCO. Die Wärmeversorgung ist verbindlich auf den Winter 2026/27 zugesichert. Im Anschluss daran sind die Erneuerung des Nahwärmeverbundes sowie der Rückbau des erdverlegten Heizöltanks vorgesehen. Abgeschlossen werden die Arbeiten mit einer weiteren Aufwertung der Bepflanzung und der Aussenräume. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Reduktion des CO₂-Ausstosses und zur langfristigen Versorgungssicherheit unserer Liegenschaften.

Parallel dazu beschäftigt uns die Weiterentwicklung der Spielplätze sowie der Aussenmöblierung. Ziel ist es, die Aussenräume noch stärker als Aufenthalts- und Begegnungsorte zu gestalten – für Kinder, Erwachsene und ältere Menschen gleichermaßen. Die Planung erfolgt unter Einbezug der Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie unter Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten, Nachhaltigkeit und gestalterischer Qualität.

Der Blick nach vorne zeigt, dass auch in den kommenden Jahren wichtige Projekte anstehen. Dazu gehören unter anderem die Sanierung der Balkone im FRESCO, deren Umsetzung sorgfältig vorbereitet wird, sowie die geplanten Gemeinschaftsgärten. Letztere sollen Raum für Begegnung, Eigeninitiative und gemeinschaftliches Gärtnern bieten und damit das soziale Miteinander weiter stärken.

Zum Abschluss möchte ich mich herzlich bedanken. Zwölf Jahre lang durfte ich das Vertrauen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter geniessen – dafür danke ich euch von Herzen. Ebenso gilt mein Dank meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen, den Mitarbeitenden der Verwaltung sowie allen externen Partnern für die konstruktive Zusammenarbeit. Gemeinsam haben wir vieles erreicht, und viele spannende Themen warten auf die nächsten Schritte.

David Müller
Vizepräsident und Ressort Bau

ANKOMMEN – WILLKOMMEN FÜHLEN – ZUHAUSE SEIN

Das Jahr 2025 war für das Vrenelisgärtli ein Jahr des Ankommens. Viele neue Menschen wurden Teil unserer Genossenschaft. Andere wechselten innerhalb der Siedlung ihre Wohnung. Für das Ressort Zusammenleben und Kommunikation stellte sich damit ganz bewusst die Frage, wie ein guter Start gelingt und was es braucht, damit aus Ankommen ein Zuhause wird.

Unter dem Leitgedanken «Ankommen – willkommen fühlen – zuhause sein», den ich am Neujahrsapéro 2025 vorstellen durfte, begleitete die Arbeitsgruppe Zusammenleben diese Phase aufmerksam und engagiert. Eine gute Willkommenskultur ist in Wohnbaugenossenschaften kein «Nice to have». Gerade in Zeiten des Wandels zeigt sich, wie wichtig ein gelungener Start ist, damit sich neue wie bisherige Bewohnende gut zurechtfinden und sich im Vrenelisgärtli zuhause fühlen können.

Aus diesem Grund haben wir 2025 das Projekt Willkommenskultur lanciert. Es stützte sich auf drei Pfeiler: eine neu erarbeitete Willkommensbroschüre, ein Gotte-/Götti-System sowie Willkommensbrunches. Die Broschüre bietet neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern eine erste Orientierung und vermittelt Werte, Strukturen und Möglichkeiten der Mitwirkung. Das Gotte-/Götti-System schuf einen persönlichen Anker im Alltag: Alteingesessene Bewohnende standen Neuzuzügerinnen und Neuzuzügern für Fragen des Alltags im Vrenelisgärtli zur Seite. Die Willkommensbrunches schufen Raum für offene und ungezwungene Begegnungen.

Auch das Thema gemeinschaftlich genutzte Räume beschäftigte uns im 2025. Unser damalige Siedlungsscoach, Franziska Stähli, organisierte dazu einen ersten Mitwirkungsanlass. Weitere Formate sind in Planung. Solche Anlässe bringen uns miteinander ins Gespräch, ermöglichen neue Ideen und prägen das Zusammenleben aktiv.

Zusammenleben entsteht jedoch nicht allein durch Projekte oder Konzepte. Es wächst im Alltag durch kleine Gesten, gegenseitige Rücksichtnahme, Gesprächsbereitschaft und Engagement. Wir alle tragen dazu bei, dass aus Wohnraum ein Zuhause wird.

Ein grosser Dank gilt der Geschäftsstelle, die auch 2025 Enormes geleistet hat. Ohne ihren Einsatz, ihre Koordination und ihre Präsenz im Alltag wären weder Willkommenskultur noch die begleitenden Aktivitäten in dieser Form möglich gewesen.

Ich freue mich darauf, im Jahr 2026 das Zusammenleben weiter zu begleiten und zu stärken. Die Erfahrungen aus 2025 zeigen, wie wichtig Orientierung, persönliche Begegnungen und eine klare Kommunikation sind. Darauf aufbauend möchten wir unsere Willkommenskultur weiter festigen und Räume schaffen, in denen sich Menschen einbringen können. So kann das Vrenelisgärtli auch in Zukunft ein Ort bleiben, an dem man gut ankommt und sich zuhause fühlen darf.

Claudia Zebib-Brunner

Vorstand und Ressort Zusammenleben und Kommunikation



DIE NEUE STÄDTISCHE DELEGIERTE IM VORSTAND

Blick für Bedürfnisorientierung, das schrittweise Vorgehen sowie das Ernstnehmen unterschiedlicher Perspektiven.

Meine Rolle als städtische Delegierte

Das Amt einer städtischen Delegierten ist möglich, weil die Stadt einen Anteil von 27'000 Franken an der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli hält. Für mich ist diese Tätigkeit neben meinem Beruf ein Nebenamt. Im Vorstand wirke ich an strategischen Entscheidungen mit und trage Mitverantwortung für die gemeinnützige Ausrichtung der Genossenschaft. Ich übe keine behördliche Aufsicht aus, vertrete aber schon die Interessen der Stadt. Meine Rolle versteht sich als Brücke für Transparenz und einen konstruktiven Austausch zwischen Stadt und Genossenschaft.



Wer ich bin

Mein Name ist Cécile Oberholzer und ich habe die Nachfolge von Ueli Lindt als städtische Vertretung im Vorstand angetreten, nachdem dieser das Amt während 24 Jahre ausübte. Ich freue mich sehr auf diese Aufgabe und auf die Zusammenarbeit mit dem Vorstand, der mir einen sehr engagierten und umsichtigen Eindruck macht. Nachdem der Neubau TOKEH nun fertiggestellt und bezogen ist, soll der Fokus verstärkt auf das Zusammenleben in der Genossenschaft gelegt werden, ein Thema, das gut zu meinem beruflichen Hintergrund passt.

Mein beruflicher Hintergrund

Seit vier Jahren arbeite ich im Präsidialdepartement der Stadt Zürich in der Stadtentwicklung im Bereich Smart City. Vor vielen Jahren habe ich an der Universität Zürich mit einem Master in Soziologie, Informatik und Kunstgeschichte abgeschlossen. Den Begriff Smart City verbinden viele sofort mit Technologie, bei der Stadt Zürich geht es dabei vor allem um Innovation mit Fokus auf Menschen. In meiner Rolle unterstütze ich städtische Dienstabteilungen bei Innovationsprojekten, arbeite viel abteilungsübergreifend und bin dadurch gut in der Stadtverwaltung vernetzt. In unserer Arbeit versuchen wir stets, die Bedürfnisse der Menschen grundlegend zu verstehen, bevor wir Lösungen entwickeln. Und diese Lösungen werden bewusst schrittweise getestet, angepasst und weiterentwickelt. Meine Projekte befassten sich jüngst mit neuen Formen der Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Verwaltung sowie mit experimentellen Ansätzen zu Partizipation und Künstlicher Intelligenz. Zudem arbeite ich an Themen rund um smarte Mobilität oder daran, wie Ideen von städtischen Mitarbeitenden unkompliziert gestartet werden können. Erfahrungen daraus werde ich in meine Arbeit für die Genossenschaft mitnehmen, vor allem den

Was mich motiviert

Privat lebe ich mit meiner Familie ebenfalls in einer Genossenschaft, in der kleinen Heimgenossenschaft Schweighof im Friesenberg. Weil mein Mann dort das Präsidium innehat, sind Themen wie Gemeinschaft, Mitwirkung, Heizungsersatz oder Renovationen bei uns auch am Küchentisch präsent und schliesst auch unsere Kinder (13 und 11 Jahre) mit ein. Mit meinem Lieblingsbus, dem 32er, bin ich mit euch also fast Tür zu Tür verbunden - trotzdem steige ich jeweils lieber aufs Velo.

Ich freue mich auf viele gute Begegnungen und darauf, gemeinsam das Zusammenleben und die Zukunft von Vrenelisgärtli weiter zu gestalten.

Cécile Oberholzer
Delegierte der Stadt Zürich

DETAILS ZU DEN LIEGENSCHAFTEN

Etappe/Siedlungsteil	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen										Zusatzzimmer	Gewerbe	Hobbyräume	Lager-/Kellerräume	Garagen/EHP	
		Total	1-Zimmer	1½-Zimmer	2-Zimmer	2 ½-Zimmer	3-Zimmer	3 ½-Zimmer	4-Zimmer	4 ½-Zimmer	5-Zimmer						5½-Zimmer
FRESCO (1. Etappe) Hofwiesenstrasse 55-79	1930	47					36		11					1	7	1	13
FRESCO (2. Etappe) Hofwiesenstrasse 83-89 Wachterweg 1-25	1931	107					64		42			1		1	26		6
TRAPEZ Hofwiesenstrasse 45/47 Laubiweg 44/46	2015	28		4	1	3	1	11		2		6					
TOKEH Rötelstrasse 94a/b Seminarstrasse 99/97 Seminarstrasse 101/103	2025	83		1	4	13	4	19		28	9	5	5	2	3	5	18
Total		265	0	5	5	16	105	30	53	30	9	12	5	4	36	6	37

Total Liegenschaften 36/Total Wohnungen 265 davon rund 10% Kleinwohnungen, 40% Familienwohnungen und 50% 3-Zimmerwohnungen

Genossenschaftlich genutzte Räume: 2 Gemeinschaftsräume, 2 Gästezimmer, Musikzimmer, Velowerkstatt sowie Räume für die Geschäftsstelle und die Hauswartung

Etappe		Gebäude- versicherungswert	Nettoanlage- kosten	Hypotheken	Hypothekar-Gläubiger (in Mio. CHF)		
		CHF	CHF	CHF	ZKB*	EGW*	BVK*
FRESCO 1. Etappe Hofwiesenstrasse 55-79	1930	18'955'249	8'214'000	9'200'000	4.8	4,4	
FRESCO 2. Etappe Hofwiesenstrasse 83-89 Wachterweg 1-25 Seminarstrasse 96-112	1931	40'701'389	17'538'000	10'000'000		10	
FRESCO 1. + 2. Etappe Energetische Sanierung Landwert FRESCO	2012		2'200'000 630'000				
TRAPEZ Hofwiesenstrasse 45/47 Laubiweg 44/46 Landwert TRAPEZ	2015	13'455'708	14'153'899 83'000	10'000'000			10
Total		73'112'346	42'818'899	29'200'000	4.8	14.4	10

* ZKB = Zürcher Kantonalbank, EGW = Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, BVK = Pensionskasse des Kantons Zürich

AUS DER GESCHÄFTSSTELLE – JAHRESRÜCKBLICK 2025

Das Jahr 2025 war für die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli geprägt von intensiven Umsetzungs- und Aufbauarbeiten. Mit dem Abschluss des Ersatzneubaus TOKEH begann ein spannender neuer Abschnitt: Ab Februar zogen die ersten Bewohnenden an der Seminarstrasse 97 und 99 ein, im März folgten die Häuser 101 und 103, und ab Mitte Jahr wurde auch der Bezug der Rötelstrasse 94a/b erfolgreich abgeschlossen. Mit dem Einzug der neuen Mietenden wurde die Kommunikations-App Flink deutlich breiter genutzt und hat sich als Informationsplattform etabliert. Sie erleichtert dank dem integrierten Ticketsystem die strukturierte Erfassung und Bearbeitung von Meldungen, Mängeln und Anliegen.

Durch die internen Umzüge wurden bestehende Wohnungen frei, die nach der Renovation neuen Bewohnenden übergeben werden konnten. Das Team der Geschäftsstelle koordinierte diesen Prozess erfolgreich, sodass die Übergaben termingerecht erfolgten. Aufgrund der hohen Arbeitsauslastung unterstützte Maxie Kücük ab Januar 2025 als Freelancerin die Geschäftsstelle im Bereich Baumängelmanagement und Bewirtschaftung.

Auch im Aussenraum der Siedlung bewegte sich 2025 viel: Die Gartenbaufirma Biorana setzte umfassende Massnahmen zur Aufwertung der Aussenbereiche im FRESCO und TRAPEZ um. Dazu gehörten Pflanzungen von Bäumen und Wildhecken, die Anlage eines grossen Naschgartens sowie die Schaffung geeigneter Lebensräume für Wildbienen. Diese naturnahen Projekte wurden von Grün Stadt Zürich gefördert. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität, schaffen Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleintiere und fördern Begegnungen sowie die Aufenthaltsqualität in der Siedlung.

2025 war zudem ein Jahr der personellen Veränderungen. Nach einer intensiven und engagierten Zeit als Geschäftsführerin verabschiedete sich Prisca Peter per Ende Juni. Gleichzeitig trat der

langjährige Hauswart Lino Lopomo in den wohlverdienten Ruhestand. Er unterstützt den neuen Hauswart Daniel Busslinger weiterhin gemeinsam mit seinem Sohn Loris in einem kleinen Pensum. Franziska Stähli verabschiedete sich nach zweieinhalb Jahren per Ende August als Siedlungsscoach. Mit Samuel Häberli wurde die Stelle für das darauffolgende Jahr neu besetzt. Ab Juli übernahm ich die Leitung der Geschäftsstelle. Mein Einstieg fiel in eine herausfordernde Phase, in der der Neubau TOKEH in Betrieb genommen, neue Angebote wie Co-Working, Gästezimmer und Gemeinschaftsräume etabliert und gleichzeitig bestehende Abläufe stabil gehalten werden mussten.

Das Jahr 2025 sowie das gesamte Jahr 2026 stehen für mich und das Team im Zeichen eines anspruchsvollen Übergangs. Der gleichzeitige Aufbau neuer Strukturen, die Inbetriebnahme der Siedlung TOKEH und die Sicherstellung eines stabilen Betriebs fordern uns im Alltag stark. Gleichzeitig bringt uns diese Phase als Team näher zusammen. Gemeinsam mit dem Vorstand schaffen wir die Grundlage für eine nachhaltige Weiterentwicklung der Siedlung und unserer Organisation.

Tanja Moser
Geschäftsführerin



FINANZEN

Endlich zieht Leben ins TOKEH ein! Der Ersatzneubau hat die gesamte Genossenschaft in den vergangenen Jahren stark geprägt – selbstverständlich auch die Finanzen. In den letzten Jahresberichten habe ich jeweils darauf hingewiesen, dass sich die Bautätigkeit sowohl im Baukonto wie auch in der wachsenden Bilanz widerspiegelt.

Auch in diesem Jahr ist die Bilanz erneut gewachsen, und zwar um rund CHF 10 Mio. Gleichzeitig ist das Baukonto «TOKEH» auf CHF 48'768 geschrumpft. Dafür erscheint nun die Liegenschaft «TOKEH» mit CHF 53.7 Mio. in der Bilanz. Dieser Vorgang nennt sich Teilaktivierung und ist im Grunde eine Umbuchung vom Baukonto auf ein Liegenschaftenkonto. Auch wenn dies buchhalterisch noch nicht erforderlich ist, ist die Teilaktivierung naheliegend, da bereits Mietzinse erwirtschaftet werden und eine erste pro rata Abschreibung erfolgt ist.

So wie der Bau baulich noch nicht ganz abgeschlossen ist, ist er es auch finanziell noch nicht: Das Baukonto bleibt bis zur definitiven Bauabrechnung offen. Erst mit deren Abschluss wird die Liegenschaft vollständig aktiviert und das Baukonto verschwindet aus der Bilanz. Der Bau ist dabei nicht erfolgswirksam – das heisst, sämtliche Aufwände werden aktiviert und fliessen nicht in die Erfolgsrechnung ein, sondern sind ausschliesslich über das Baukonto in der Bilanz sichtbar.

Die Erfolgsrechnung ist deutlich vom Bezug von TOKEH geprägt. Dies zeigt sich bereits bei den Mietzinserlösen, die sich um 53 % erhöht haben – trotz eines unvollständigen TOKEH-Jahres. Wenig überraschend werden diese zusätzlichen Einnahmen auch benötigt, denn die Ausgaben sind ebenfalls markant angestiegen.

53 Wohnungswechsel liessen den Wohnungsunterhalt stark anwachsen. Dieser wäre noch höher ausgefallen, wenn nicht

Mittel aus dem Erneuerungsfonds eingesetzt worden wären, um den Aufwand abzufedern. Auch der Posten «Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate» liegt deutlich über dem üblichen Niveau. Einerseits erreichen die Geräte im FRESCO ein Alter, in dem vermehrt Reparaturen anfallen beziehungsweise Ersatzbeschaffungen nötig werden. Andererseits entstehen mit der Inbetriebnahme von TOKEH bereits erste Unterhaltskosten, etwa für Serviceabonnemente für Liftanlagen, Fenster, Fassade und weitere Bauteile.

Der Aufwand für den Aussenraum lag hingegen deutlich unter Budget. Dies ist auf Förderbeiträge der Stadt Zürich zurückzuführen, welche wir im Rahmen der Aufwertungsmassnahmen im FRESCO erhalten haben.

Finanziell war 2025 ein positives Jahr. Trotz Bildung stiller Reserven – die Äufnung weiterer Arbeitgeber-Beitragsreserven bei der Pensionskasse – resultiert ein Gewinn von CHF 31'424.22.

Das Jahr 2026 dürfte herausfordernd werden: Einerseits aufgrund planerischer Unsicherheiten (definitive Mietzinsfestlegung für TOKEH, fehlende Erfahrungswerte beim Unterhalt), andererseits auch ertragsseitig, da sich die Mietzinssenkung infolge des gesunkenen Referenzzinssatzes nun über beinahe ein ganzes Jahr auswirken wird. Dank der soliden finanziellen Basis ist die Genossenschaft aber sehr gut aufgestellt, um diese Herausforderungen erfolgreich zu meistern.

Philippe Hungerbühler
Vorstand und Ressort Finanzen

BILANZ AKTIVEN

Per 31. Dezember 2025

	2025 in CHF	2024 in CHF	Position Anhang
Aktiven			
Kasse	941.60	590.75	
Postfinance	752'608.99	845'955.30	
Bank	353'764.03	419'418.01	
Flüssige Mittel	1'107'314.62	1'265'964.06	
Mieterdebitoren	1'733.00		
Übrige kurzfristige Forderungen	1'733.00	-	
Vorausbezahlte Aufwendungen	39'239.20	29'003.70	
Aufgelaufene Nebenkosten	191'211.84	155'696.01	
Aktive Rechnungsabgrenzung	230'451.04	184'699.71	
UMLAUFERMÖGEN	1'339'498.66	1'450'663.77	
Finanzanlagen	6'000.00	6'000.00	2.1
Liegenschaften 1. Etappe	8'214'000.00	8'214'000.00	
./.. Wertberichtigung 1. Etappe	-2'782'186.00	-2'700'046.00	
Liegenschaften 2. Etappe	17'538'000.00	17'538'000.00	
./.. Wertberichtigung 2. Etappe	-5'212'128.00	-5'036'748.00	
Energiesparende Investitionen FRESCO	2'200'000.00	2'200'000.00	
./.. Wertberichtigung FRESCO	-1'320'000.00	-1'298'000.00	
Liegenschaften TRAPEZ	14'153'899.97	14'153'899.97	
./.. Wertberichtigung TRAPEZ	-1'414'000.00	-1'272'500.00	
Liegenschaften TOKEH	53'700'000.00		
./.. Wertberichtigung TOKEH	-402'750.00		
Landwerte Liegenschaften (Einstandspreis)	951'000.00	951'000.00	
Baukonto TOKEH	48'768.47	42'770'044.38	
Baukonto Heizungsersatz FRESCO	75'532.25	75'532.25	
Liegenschaften	85'750'136.69	75'595'182.60	
Mobilien	1.00	1.00	
Sachanlagen	85'750'137.69	75'595'183.60	
ANLAGEVERMÖGEN	85'756'137.69	75'601'183.60	
AKTIVEN	87'095'636.35	77'051'847.37	

BILANZ PASSIVEN

Per 31. Dezember 2025

	2025 in CHF	2024 in CHF	Position Anhang
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65'747.20	1'106'030.50	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	65'747.20	1'106'030.50	
Passive Rechnungsabgrenzungen	260'508.73	154'198.51	
Vorauszahlungen Mietzinsen	429'967.28	244'140.09	
Akontozahlungen Nebenkosten	200'960.00	124'100.00	
Total Passive Rechnungsabgrenzung	891'436.01	522'438.60	
Kurzfristiges Fremdkapital	957'183.21	1'628'469.10	
Hypothesen 1. Etappe	9'200'000.00	9'200'000.00	
Hypothesen 2. Etappe	10'000'000.00	10'000'000.00	
Hypothesen TOKEH	43'350'000.00	34'250'000.00	
Hypothesen TRAPEZ	10'000'000.00	10'000'000.00	
Darlehenskasse	4'130'908.73	4'134'630.08	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	76'680'908.73	67'584'630.08	
Rückstellungen Heizkosten	16'015.00	11'765.00	
Erneuerungsfonds 1. Etappe	1'742'425.48	1'582'873.48	
Erneuerungsfonds 2. Etappe	3'892'263.90	3'545'250.90	
Erneuerungsfonds TOKEH	324'000.00	-	
Erneuerungsfonds TRAPEZ	1'188'186.00	1'073'629.00	
Total Rückstellungen	7'162'890.38	6'213'518.38	
Langfristiges Fremdkapital	83'843'799.11	73'798'148.46	
FREMDKAPITAL	84'800'982.32	75'426'617.56	
Genossenschaftskapital	2'080'400.00	1'442'400.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	128'120.00	128'120.00	
Freiwillige Gewinnreserve (Mietzinsausfallkonto)	7'424.10	7'424.10	
Gewin-/Verlustvortrag	47'285.71	50'852.03	
Jahresergebnis (+ Gewinn / - Verlust)	31'424.22	-3'566.32	
EIGENKAPITAL	2'294'654.03	1'625'229.81	
PASSIVEN	87'095'636.35	77'051'847.37	

ERFOLGSRECHNUNG

2025

	2025 in CHF	2024 in CHF	Position Anhang
Erlöse			
Mietzinsen	4'392'577.50	2'887'998.45	
Diverse Einnahmen	9'342.92	2'943.65	
Einnahmen Gästezimmer	8'800.00		
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	4'410'720.42	2'890'942.10	
Unterhalt und Reparaturen Wohnungen	-309'572.35	-45'403.40	
Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate	-331'059.28	-118'954.42	
Unterhalt Garten und Umgebung	-49'694.20	-128'688.95	
Gebäudeversicherung	-21'202.60	-21'202.60	
Strom, Wasser, Entsorgung	-110'180.35	-72'034.05	
Einlage Erneuerungsfonds	-1'055'122.00	-731'122.00	
Total Liegenschaftenaufwand	-1'876'830.78	-1'117'405.42	
Personalaufwand	-402'502.24	-336'140.26	
Honorare Vorstand	-70'392.50	-76'100.00	
Sozialleistungen Vorstand	-14'711.30	-16'035.35	
Honorar Revisionsstelle	-11'081.35	-10'566.80	
Entschädigungen Dritte	-77'202.25	0.00	
Büro- und Verwaltungsaufwand	-193'832.13	-132'083.44	
Übriger betrieblicher Aufwand	-367'219.53	-234'785.59	
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	1'764'167.87	1'202'610.83	
Abschreibung energiesparende Investitionen FRESCO	-22'000.00	-22'000.00	
Abschreibung Liegenschaften	-801'770.00	-399'020.00	
Total Abschreibungen auf Anlagevermögen	-823'770.00	-421'020.00	
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	940'397.87	781'590.83	
Finanzaufwand	-915'396.67	-655'988.35	
Ausserordentlicher Ertrag	152'944.95		2.2
Ausserordentlicher Aufwand	-143'949.63	-126'760.00	2.3
Betriebsergebnis vor Steuern	33'996.52	-1'157.52	
Direkte Steuern	-2'572.30	-2'408.80	
Jahresergebnis	31'424.22	-3'566.32	

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2025

Baugenossenschaft Vrenelsgärtli, Hofwiesenstrasse 55, 8057 Zürich

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

"Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Es gelten die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze:

Forderungen/Verbindlichkeiten

Bewertet zum Nominalwert

Liegenschaften

Zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Bauetappe, da die einzelnen Gebäude einer Bauetappe aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst wurden.

Darlehen und Hypotheken

Diese 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 verzinsliche Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden als kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Darlehenskasse

Da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen, erfolgt der Ausweis unter dem langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten. Die minimale Einlagedauer beträgt in jedem Fall sechs Monate.

Erneuerungsfonds

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage beträgt gemäss den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich 1% des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaften. Dem Fonds dürfen nur die Kosten für wert-erhaltenden Erneuerungen belastete werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

	2025 CHF	2024 CHF
2. Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung		
2.1 Finanzanlagen		
1 Anteilschein Emissionszentrale EGW	5'000	5'000
1 Anteilschein Idée Cooperative	1'000	1'000
Total Finanzanlagen	6'000	6'000

	2025 CHF	2024 CHF
2.2. Ausserordentlicher Ertrag		
Aktivierung Bauzinsen 2024 TOKEH zu 100%	131'629	-
Entnahme Pensionskasse August - Dezember 2025	20'890	
Diverses	426	
Total ausserordentlicher Ertrag	152'945	-
2.3. Ausserordentlicher Aufwand		
Pensionskasse der Stadt Zürich Arbeitgeberbeitragsreserven	-142'609	-126'760
Diverses	-1'341	
Total ausserordentlicher Aufwand	-143'950	-126'760
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse der Stadt Zürich	6'885	8'206
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften (inkl. Baukonto)	84'794'604	74'617'650
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	81'200'000	81'200'000
Kreditbeanspruchung am Bilanzstichtag	72'550'000	63'450'000
Anzahl Mitarbeitende/Anzahl Vollzeitstellen		
Die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli beschäftigte im Berichtsjahr weniger als 10 Personen auf der Geschäftsstelle inkl. Hauswartung.		
Entschädigung der Gremien		
Vorstand		
Entschädigung Vorstandsmitglieder	70'393	76'100
Baukommission		
Ersatzneubau 3. Etappe	15'140	11'090
Sozialleistungen	900	619
Total Entschädigung der Gremien	86'432	87'809
Eventualverpflichtungen	keine	keine

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

Baugenossenschaft Vrenelishgärtli, Hofwiesenstrasse 55, 8057 Zürich

Der Vorstand schlägt vor, das Jahresergebnis wie folgt zu verwenden:

	2025 CHF	2024 CHF
Gewinn-/Verlustvortrag	47'285.71	50'852.05
Jahresgewinn / Jahresverlust	31'424.22	-3'566.32
ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG	78'709.93	47'285.73
Vorschlag Gewinnverwendung:		-
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	1'571.21	-
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	77'138.72	47'285.73

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

zur eingeschränkten Revision



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Vrenelisgärtli, Zürich

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

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

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

Zürich, 9. Februar 2026

BDO AG

Monica González del Campo
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

i.V. Raphael Hilbeck
Zugelassene Revisor

Beilage
Jahresrechnung

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

BUDGET 2026

	Budget 2025	Ist 2025	Abweichung	Budget 2026
		CHF	CHF	
Mietzinsen	4'256'000	4'392'578	136'578	4'860'000
Diverse Einnahmen	4'000	9'343	5'343	15'000
Einnahmen Gästezimmer	-	8'800	8'800	15'000
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	4'260'000	4'410'720	150'720	4'890'000
Unterhalt und Reparaturen Wohnungen	-50'000	-309'572	-259'572	-70'000
Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate	-140'000	-331'059	-191'059	-400'000
Unterhalt Garten und Umgebung	-140'000	-49'694	90'306	-180'000
Gebäude- und Sachversicherungen	-35'000	-21'203	13'797	-65'000
Strom, Wasser, Entsorgung	-140'000	-110'180	29'820	-125'000
Einlage Erneuerungsfonds	-1'055'000	-1'055'122	-122	-1'200'000
Total Liegenschaftenaufwand	-1'560'000	-1'876'831	-316'831	-2'040'000
Personalaufwand	-370'000	-402'502	-32'502	-440'000
Honorare Vorstand (inkl. Sozialleistungen)	-90'000	-85'104	4'896	-92'000
Entschädigungen Dritte	-80'000	-77'202	2'798	-65'000
Revisionsstelle	-10'000	-11'082	-1'082	-11'000
Büro- und Verwaltungsaufwand	-260'000	-193'832	66'168	-211'300
Übriger betrieblicher Aufwand	-440'000	-367'220	72'780	-379'300
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern,	1'890'000	1'764'168	-125'832	2'030'700
Abschreibung energiesparende Investitionen FRESCO	-22'000	-22'000	-	-22'000
Abschreibung Liegenschaften	-805'000	-801'770	3'230	-940'000
Total Abschreibungen auf Anlagevermögen	-827'000	-823'770	3'230	-962'000
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	1'063'000	940'398	-122'602	1'068'700
Finanzaufwand	-1'047'500	-915'397	132'103	-1'186'000
Ausserordentlicher Ertrag s.h. Anhang 2.2	-	152'945	152'945	52'000
Ausserordentlicher Aufwand s.h. Anhang 2.3	-	-143'950	-143'950	-
Betriebsergebnis vor Steuern	15'500	33'996	18'496	-65'300
Direkte Steuern	-2'000	-2'572	572	-2'500
JAHRESERGEBNIS (+ Gewinn/- Verlust)	13'500	31'424	17'924	-67'800

Auf ganze Franken gerundet.

