

Wir pflanzen heute die Bäume,
in deren Schatten kommende
Generationen in der Kleeweid
leben werden – getragen von
der Verantwortung, über die
eigene Zeit hinaus zu denken.

Jahresbericht 2025

kleeweid

3	Vorwort
4	Jahresbericht
6	Baumgutachten
12	Leitbild
14	Kinder zeichnen für den Samichlaus
	Jahresrechnung
18	Erläuterungen zur Jahresrechnung
19	Erfolgsrechnung
20	Bilanz
22	Anhang zur Jahresrechnung
24	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
25	Revisionsbericht
26	Verzeichnis der Hypotheken
27	Verwendung des Mietfrankens
28	Verzeichnis der Liegenschaften
30	Die Organe
31	Verwaltung und Kontakte

Projektleitung und Redaktion:

Livio Beroggi

Textbeiträge:

Vorstand Baugenossenschaft Kleeweid

Konzept und Gestaltung:

Bevilacqua, Kommunikation und Design

Bildnachweis:

S. 4: Daniel Sutter

S. 6, 10, 11: Livio Beroggi, Daniel Sutter

S. 14 – 17: Kinder der Kleeweid

Druck:

Printlink, Zürich

Liebe GenossenschaftlerInnen und Freunde der Kleeweid

Dieser Jahresbericht steht ganz im Zeichen der Bäume in der Kleeweid.
Ein Baum erzählt seine Geschichte in Jahresringen.

Auch die Kleeweid trägt solche Ringe – gewachsen über Jahrzehnte.

Dieser Jahresbericht ist ein weiterer Ring: Er macht sichtbar,
was war, was uns bewegt hat und was uns weiterwachsen lässt.

Wir sind wie Bäume, tief verwurzelt in der Kleeweid, gewachsen über die Jahre und verbunden mit unserer Nachbarschaft. Manche stehen schon lange hier, haben Stürme erlebt, Schatten gespendet und das Bild der Kleeweid mitgeprägt. Andere sind erst vor Kurzem dazugekommen und beginnen gerade erst, Wurzeln zu schlagen.

Bäume sind schützenswert. Und so sehen wir auch unsere Gemeinschaft.

Jede und jeder Einzelne zählt. Alle verdienen Sorgfalt, Aufmerksamkeit und Respekt – unabhängig davon, wie lange sie schon Teil der Kleeweid sind.

Mit der Entwicklung der Siedlung Tuschgenweg befinden wir uns in einer besonderen Phase. Wie in einem Garten, der weiterwächst, planen wir, bereiten vor und setzen neu. Einige Bäume bleiben, andere müssen versetzt werden. Junge Pflanzen kommen dazu und brauchen Zeit, Raum und gute Bedingungen, um anzukommen.

Das bringt Veränderungen mit sich: Nachbarschaften verändern sich, Vertrautes wandelt sich. Das kann herausfordernd sein – und gleichzeitig eröffnet es neue Möglichkeiten für Begegnung, Vielfalt und gemein-

schaftliches Leben. Dieser Wandel geschieht nicht zufällig, sondern wird von uns allen mitgetragen und mitgestaltet.

Vieles ist noch nicht sichtbar, manches braucht Geduld. Doch wir gestalten diese Entwicklung bewusst und gemeinsam – mit dem Ziel, dass aus dem, was wir heute anlegen, ein lebendiger, vielfältiger und nachhaltiger Lebensraum entsteht.

Das verlangt Mut, Umsicht und Solidarität – und die Orientierung an unseren gemeinsamen Werten. Denn wir säen nicht nur für uns, sondern für die Menschen, die auch in 20 oder mehr Jahren in der Kleeweid leben werden.

Dafür tragen wir gemeinsam Verantwortung. Und dafür setzen wir uns ein.

Herzlichst
Lukas Furrer

Jahresbericht

Vorstand

Mit dem Übertritt unseres ehemaligen Präsidenten Sigmund Tur ergab sich an der letztjährigen Generalversammlung eine kleine Rochade im Vorstand.

Mit Lukas Furrer (bisher Ressort Finanzen) wurde ein würdiger Nachfolger für das Präsidium gefunden. Durch die erfreuliche Neuwahl von Carmen De Stefano für das vakante Ressort Finanzen konnte der Vorstand zudem einen sachkundigen Neuzugang gewinnen.

Geschäftsstelle, Betrieb und Unterhalt

Nach längerer Vakanz ist die Geschäftsstelle seit Juni 2025 mit Jasmi Thavalingam neu besetzt. Der Vorstand und das Hauswart-Team schätzen ihre Präsenz sehr und freuen sich auf die weitere Zusammenarbeit!



Erwähnenswert vonseiten des Unterhalts ist der Feuerwehreinsatz mit Drehleiter in der Etappe 1 und 2. Ein Bienennest im Dachstock machte den Einsatz unumgänglich und wir danken der Berufsfeuerwehr Zürich für ihren beherzten Handeln.

Veranstaltungen/Aktivitäten

Die Aktivitätengruppe der Kleeweid hat im Jahr 2025 mehrere tolle Veranstaltungen durchgeführt, die von allen Besuchenden sehr geschätzt wurden:

- der gut besuchte Entsorgungstag mit Bring- und Holecke, Kaffee und Kuchen
- das Gnossikino mit Filmen für Jung und Alt
- die Organisation der wunderbaren Adventsfenster und der winterlich-gemütliche Adventsapéro am Tuschgenweg

Wir danken allen Mitgliedern der Aktivitätengruppe und ihren HelferInnen von Herzen für ihre unentgeltliche Arbeit, die für unsere Gemeinschaft von grossem Wert ist!

Ausserdem freut es uns, dass die langjährige Tradition unseres Kleeweidfests auch dieses Jahr wieder aufrechterhalten werden konnte. Schön, haben so viele BewohnerInnen die Gelegenheit wahrgenommen, zusammenzukommen und zu feiern.

Gästezimmer und Gemeinschaftsraum

Unser Gästezimmer wurde auch dieses Jahr wieder rege genutzt, und im Gemeinschaftsraum fanden verschiedenste Veranstaltungen von Kindergeburtstagen über Filmvorführungen bis zu diversen Infoanlässen statt. Für die Organisation der Termine und die Pflege der beiden Räume möchten wir Karin Wunderlin und Nadja Corrado erneut herzlich danken.

Baukommission

Im Januar 2025 hat die Baukommission gemeinsam mit dem für die Verfahrensbegeleitung beauftragten Raumplanungsbüro Planpartner AG die Vorbereitungen für den zweistufigen Studienauftrag «Siedlung Tuschgenweg» gestartet. Die Baukommission traf sich in diesem Jahr zu insgesamt neun Sitzungen mit folgenden Themen:

- vertiefte Abklärungen zu ISOS (Ortsbildschutz), Freilegung Tuschgenbach, Brandschutz
- Zusammensetzung Beurteilungsgremium
- Vorbereitungen Informationsveranstaltungen
- Parkierung und Mobilität
- Pflichtenheft für den Studienauftrag
- Auswahl der teilnehmenden Planungsteams
- anstehende BZO-Revision und Auswirkungen für die Kleeweid

An zwei Informationsveranstaltungen informierten Seraina Jenal (Planpartner AG) und die Mitglieder der Baukommission die teilnehmenden Genossenschaftsmitglieder über den vorgesehenen Ablauf und die Ziele des Studienauftrags, über die eingeladenen Planungsbüros sowie über mögliche Termine der weiteren Planungsschritte.

Ersatz Hebeschiebefenster / Terrassensanierung

Maneggpromenade 151 und 159

Das Bauteam rund um Erich Köppel hat in zwei weiteren Arbeitsetappen die Hebeschiebefenster der Attikawohnungen ersetzt und die Terrassenaufbauten optimiert. Gemäss neuen Normen sind die Fensterschwellen nun unverrottbar und rückstausicher und bieten Gewähr für einen langfristigen Werterhalt. Damit sind die Sanierungen der Attikaterrassen und der daran anstossenden Hebeschiebefenster im Kleeweidhof abgeschlossen.

Instandhaltung bei Mieterwechseln

Bei Mieterwechseln prüft die Geschäftsstelle jeweils den Zustand der Mietobjekte: Technische Installationen werden kontrolliert und instand gesetzt, Bodenbeläge werden aufgefrischt und wo nötig erneuert, Wände und Decken werden bei Bedarf gestrichen. Die Arbeiten 2025 gliederten sich wie folgt:

- 1. / 2. Etappe: 6 Reihenhäuser
- Kleeweidhof: 2 Wohnungen

Vermietungskommission

Aufgrund des Aufnahmestopps für Neumitglieder wurden alle im 2025 frei gewordenen Objekte befristet weitervermietet. Neu zugezogen sind 4 Familien mit insgesamt 9 Kindern:

- Cynthia Grasso
- Ana Borromé
- Diana Sima und Rolant Karoshi
- Eleni Tanousa & Aleksander Dama

Wir freuen uns über die neuen NachbarInnen und möchten sie an dieser Stelle herzlich in der Kleeweid willkommen heissen.

Zudem gab es auch in diesem Jahr wieder einige interne Wechsel. Umgezogen sind:

- wine Familie mit zwei Kindern von einem 4-Zimmerhaus in ein 5-Zimmerhaus.
- wine Familie mit drei Kindern von einem 4-Zimmerhaus in ein 5-Zimmerhaus.
- wine Familie mit einem Kind von einem 5-Zimmerhaus in eine 3-Zimmerwohnung.

In Gedenken

Am 2. Oktober ist unsere langjährige Genossenschafterin, Frau Katharina Abrach-Gloor, verstorben. Wir gedenken Ihr und sprechen Ihrer Familie unser aufrichtiges Beileid aus.



«Bäume leisten einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität»

Im Hinblick auf das geplante Bauprojekt gab die Baukommission im Herbst 2025 ein Baumgutachten für die Siedlung Tuschgenweg in Auftrag. Diese visuelle Untersuchung zu Gesundheit und Vitalität, ausgeführt vom Baumpflegespezialisten Severin Thomann, dient zur Beurteilung der Erhaltenswürdigkeit des Baumbestandes der Siedlung.

Im Gutachten erfasst wurden ausschliesslich Bäume mit einem Stammumfang mit mehr als 100 cm. Ab dieser Grösse gelten Erhaltungsvorschriften und es ist vor der Entfernung eines Baums zwingend ein Fällgesuch einzureichen.

Die Stadt Zürich anerkennt die Bedeutung von Bäumen im urbanen Raum und fördert in der neuesten Revision der Bau- und Zonenordnung aktiv den Erhalt sowie Neubepflanzungen.

Die Stellungnahme zum Thema im O-Ton der Stadt:

«Bäume leisten einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität und Identität der Stadt Zürich. Sie prägen das Ortsbild und schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität. Dem Erhalt von Bäumen kommt auch hinsichtlich einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung grosse Bedeutung zu, denn Bäume leisten durch die Beschattung und Verdunstung einen wesentlichen Beitrag zur Kühlung ihrer Umgebung. Daneben tragen Bäume auch zu einer

hohen Biodiversität im Siedlungsraum bei. Sie erfüllen eine Vielzahl von Ökosystemleistungen und bieten Lebensraum und Nahrungsgrundlage für viele Organismen. Mit zunehmendem Alter und Volumen eines Baumes steigt sein Nutzen für die Umgebung und seine Bedeutung als Lebensraum.

Um diesen wertvollen Baumbestand wirksam zu sichern, gibt es gesetzliche Vorschriften zum Baumerhalt, Baumschutz sowie Baumersatz und weitere Instrumente, die dem Erhalt und der Entwicklung des Baumbestandes dienen.» *(Quelle: Homepage der Stadt Zürich, Planen und Bauen)*

Da die Baumstudie Tuschgenweg bereits mehrfach auf grosses Interesse stiess, hat sich Herr Thomann anlässlich des Jahresberichts auf Anfrage erfreulicherweise bereit erklärt, zu einigen ausgewählten Bäumen unseres überraschend diversen Bestandes genauere Informationen zu liefern. (Siehe Seite 12 – 13.)



2	Scheinzypresse	Chamaecyparis lawsoniana	Gesund, erhaltenswert
7	Zierapfel	Malus «Sorte»	Leicht geschädigt, bedingt erhaltenswert
9	Winterlinde	Tilia cordata	Gesund, erhaltenswert
10	Schwarzföhre	Pinus nigra	Gesund, erhaltenswert
12	Schwarzföhre	Pinus nigra	Gesund, erhaltenswert
13	Birke	Betula pendula	Leicht geschädigt, erhaltenswert
14	Eibe	Taxus baccata	Gesund, erhaltenswert
15	Blaufichte	Picea pungens «Glauca»	Geschädigt, langfristig nicht erhaltenswert
16	Liguster	Ligustrum ovalifolium	Gesund, erhaltenswert
18	Zierapfel	Malus «Sorte»	Gesund, erhaltenswert
19	Zierkirsche	Prunus serrulata «Kanzan»	Geschädigt, nicht erhaltenswert
22	Bergföhre	Pinus mugo	Abgestorben, muss gefällt werden
24	Arve	Pinus cembra	Leicht geschädigt, erhaltenswert
26	Magnolie	Magnolia soulangeana	Leicht geschädigt, erhaltenswert
27	Apfel	Malus «Sorte»	Leicht geschädigt, erhaltenswert
28	Traubenkirsche	Prunus padus	Gesund, erhaltenswert
29	Feige	Ficus carica	Gesund, bedingt erhaltenswert
30	Kirsche	Prunus avium	Gesund, erhaltenswert
31	Fächerahorn	Acer palmatum Atropurpurea	Gesund, erhaltenswert
32	Blaufichte	Picea pungens	Gesund, erhaltenswert
33	Cornelkirsche	Cornus mas	Gesund, bedingt erhaltenswert
34	Zwetschge	Prunus domestica	Geschädigt, bedingt erhaltenswert
35	Fächerahorn	Acer palmatum Atropurpurea	Gesund, erhaltenswert
36	Holunder	Sambucus	Leicht geschädigt, erhaltenswert
37	Stechpalme	Ilex	Gesund, erhaltenswert
38	Fächerahorn	Acer Palmatum	Gesund, erhaltenswert
39	Scheinzypresse	Chamaecyparis lawsoniana	Gesund, erhaltenswert
40	Hainbuche	Carpinus betulus	Gesund, erhaltenswert
41	Blaufichte	Picea pungens «Glauca»	Gesund, erhaltenswert
42	Magnolie	Magnolia soulangeana	Gesund, erhaltenswert
43	Magnolie	Magnolia soulangeana	Gesund, erhaltenswert
44	Zwetschge	Prunus domestica	Gesund, erhaltenswert
45	Apfel	Malus «Sorte»	Abgestorben, muss gefällt werden
46	Kirsche	Prunus avium	Gesund, erhaltenswert
47	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Gesund, erhaltenswert
48	Europ. Lärche	Larix decidua	Gesund, erhaltenswert
49	Apfel	Malus «Sorte»	Leicht geschädigt, bedingt erhaltenswert
50	Eibe	Taxus baccata	Gesund, erhaltenswert
51	Zwetschge	Prunus domestica	Leicht geschädigt, erhaltenswert
52	Kirsche	Prunus avium	Leicht geschädigt, erhaltenswert
53	Winterlinde	Tilia cordata	Gesund, erhaltenswert



Nr. 9

Winterlinde

Tilia cordata

Winter- und Sommerlinden sind eine seit ca. 70 Millionen Jahren in Europa endemische Baumart.

Sie sind ökologisch sehr wertvoll. Im neuen Biodiversitätsindex 2021 werden Bäume anhand von sieben Organismengruppen, welche mit den Baumarten leben, bewertet. Diese sind: Moose, Flechten, Wildbienen, Käfer, Schmetterlinge, Vögel und Säugetiere.

Linden sind, direkt nach den erstplatzierten einheimischen Eichen, die Bäume mit der höchsten Anzahl an Lebewesen, welche von oder mit der Art leben.



Nr. 10

Schwarzföhre

Pinus nigra subsp. nigra

Diese Schwarzföhrenart kommt hauptsächlich in den östlichen Gebieten Europas vor. Früher wurde dieser Baum auch Pechbaum genannt, da das Harz oder Pech zur Herstellung von Terpentin genutzt wurde.

Schwarzföhren sind, abgesehen von ihrer durch die Transpiration und schattenspendende, kühlende Wirkung im Sommer, ökologisch nicht besonders wertvoll, dafür robust und windfest.

Sie können ein hohes Alter erreichen. Der Blitzschlag im September 2024 konnte den Baum glücklicherweise kaum schädigen.



Nr. 13

Birke

Betula pendula

Die Sand- oder Hängebirke ist der Pionierbaum schlechthin. Sie ist sehr anpassungsfähig und wächst auch auf nährstoffarmen Böden. Einzig Schatten erträgt sie nicht.

Das Wurzelwerk ist aber empfindlich gegenüber Bodenaufschüttung und Verletzungen.

Birken erreichen leider kein hohes Alter. Sie wachsen aber auf der gesamten nördlichen Hemisphäre und sind eine erfolgreiche Spezies.

Sie sind ökologisch wertvoll, beherbergen aber weniger Organismen als z.B. Linden oder Eichen.



Nr. 14

Eibe

Taxus baccata

Eiben sind, wie Nadelbäume im Allgemeinen, ökologisch weniger wertvoll als Laubbäume.

Ihre Qualität zeigen sie im Winter, wenn die Laubbäume keine Blätter mehr haben. Sie transpirieren weiter und verbessern die Luftqualität durch die Wasserverdunstung und die Ausdünstung von Terpenen.

Eiben können, wie Eichen und Linden, sehr alt werden. Eibenholz wurde in Europa einst stark genutzt, dadurch wurden die Bäume fast ausgerottet. Der Bestand hat sich mittlerweile wieder erholt. Alles an der Eibe ist für den Menschen giftig. Nicht giftig ist nur der äussere rote Teil der Beere, der innere schwarze Kern ist ebenfalls giftig.



Nr. 24

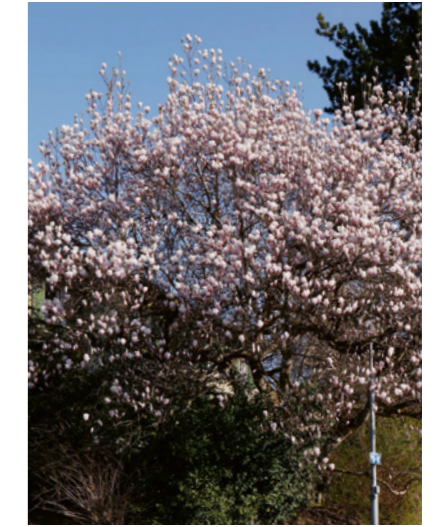
Arve, Zirbe

Pinus cembra

Die Arve ist der Gebirgsbaum schlechthin. Sie gedeiht in den Alpen hauptsächlich im Engadin und im Wallis zwischen 1700 m und 2500 m Höhe.

Die Fortpflanzung geschieht mit Hilfe des Tannenhähers, welcher die Nüsschen der Arvenzapfen versteckt. An geeigneten Stellen treiben diese dann aus.

Arven in dieser Grösse sind im Mittelland selten anzutreffen. Ökologisch wertvoll ist sie vor allem in den Alpengebieten und im Kaukasus.



Nr. 43

Tulpenmagnolie

Magnolia soulangeana

Magnolien gehören zu den ältesten Blütenpflanzen der Erde. Sie stammen aus Asien und Nordamerika und bilden eine eigene Pflanzengattung mit über 350 Arten.

Bei guter Pflege und idealem Standort kann die Tulpenmagnolie bis 200 Jahre alt werden.

Mit ihren Blüten ist sie vor allem für viele Insekten und Bienen von Bedeutung.

Gemeinsam setzen wir uns für nach- haltigen und bezahlbaren Lebensraum in Leimbach ein.

Dies ist unser Leitbild. Es definiert den Sinn und Zweck der Genossenschaft und formuliert Leitplanken, mit denen wir unser Wohnen und Zusammenleben gestalten. Es hilft mit, dass wir alle das gleiche Ziel im Kopf haben und an den gleichen Stricken ziehen.

Unser Zweck ist gemeinnützig, wir handeln solidarisch.

Die Genossenschaft ist der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Wir erstellen, erwerben und erhalten günstigen und bezahlbaren Wohnraum für alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Wir tun dies in gemeinsamer Selbsthilfe und mit nachhaltiger Bewirtschaftung. Die Genossenschaft verzichtet auf spekulativen Gewinn. Sie strebt nur so viel Überschuss an, wie sie für ihre Zwecke und ihre Existenz braucht.

Wir sind eine Gemeinschaft, in der alle mitbestimmen.

Genossenschafterinnen und Genossenschafter können bei grundlegenden Entscheidungen mitbestimmen. Wir alle haben es in der Hand, was in der Genossenschaft passiert und wie sie sich entwickelt. Das Gemeinwohl zählt für uns mehr als Einzelinteressen. Wir engagieren uns gerne füreinander und nehmen unsere Rechte und Verantwortungen aktiv wahr. Mit anderen Genossenschaften kooperieren wir und zeigen uns solidarisch.

Unser Zusammenleben ist offen, vielfältig und lebendig.

Für neue Wohn- und Lebensformen sind wir offen. Wir grenzen niemanden aus und integrieren insbesondere Familien. Eine ausgewogene soziale und kulturelle Durchmischung der Mieterschaft ist willkommen. In unserem Zusammenleben sind Neugier, Wertschätzung und gegenseitige Akzeptanz wichtig. Wir kommunizieren immer transparent und offen miteinander.

Wir handeln nachhaltig und verantwortlich.

Wir pflegen unsere Liegenschaften sorgfältig. Beim Erhalten, Planen und Bauen legen wir Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit. Wir berücksichtigen immer die Auswirkungen auf die Menschen und die Umwelt. Als Orientierung dient uns das Modell der 2000-Watt-Gesellschaft. Wir schaffen Anreize für ein bewusstes Konsum- und Mobilitätsverhalten. Möglichst viele unserer Grundbedürfnisse wollen wir in der Nähe abdecken. Mit regional und nachhaltig hergestellten Produkten. Unser Umgebungskonzept ist verkehrsberuhigt, fussgänger- und fahrradfreundlich.

Herzlichen Dank an alle Kinder der Kleeweid, die auch im Jahr 2025 dem Samichlaus mit ihren vielen tollen Zeichnungen eine grosse Freude bereitet haben.



Erläuterungen zur Jahresrechnung

Die Baugenossenschaft Kleeweid schliesst das Geschäftsjahr 2025 mit einem Gewinn von rund CHF 47 000.– ab. Auch in diesem Jahr wurden CHF 50 000.– der Hypothek bei der Pensionskasse der Stadt Zürich amortisiert. Die per Ende 2025 als kurzfristige Verbindlichkeit ausgewiesene SARON-Hypothek der Migros Bank über 1,5 Mio. CHF wurde im Hinblick auf die geplante Rückzahlung im Jahr 2026 bereits gekündigt. Der hohe Bestand an flüssigen Mitteln per Ende 2025 steht somit in direktem Zusammenhang mit dieser anstehenden Amortisation.

Im Bereich der Liegenschaften wurden 2025 rund CHF 685 000.– in den laufenden Unterhalt investiert sowie wertvermehrende Investitionen von CHF 385 000.– getätigt. Parallel dazu wurden CHF 465 000.– aus den Erneuerungsfonds entnommen. Die Abschreibungen auf den Gebäuden beliefen sich auf CHF 1 085 000.–, während insgesamt CHF 825 000.– in die Erneuerungsfonds eingelegt wurden.

Nach wie vor profitiert die Kleeweid von äusserst tiefen Finanzierungskosten, die lediglich rund ein Drittel des Durchschnitts der Zürcher Wohnbaugenossenschaften betragen. Auch der Verwaltungsaufwand bleibt mit einem Wert von rund 25% unter dem Durchschnitt gewohnt schlank. Gleichzeitig investiert die Kleeweid überdurchschnittlich in Abschreibungen und Rückstellungen, was zu solide dotierten Erneuerungsfonds führt. Der Betriebsaufwand fiel in diesem Jahr leicht überdurchschnittlich aus.

Per Ende 2025 verfügt die Genossenschaft über ein Eigenkapital von rund 2,56 Mio. CHF sowie Erneuerungsfonds in der Höhe von 16,57 Mio. CHF. Damit ist die Kleeweid finanziell gesund aufgestellt und blickt mit einer soliden Basis auf die kommenden Aufgaben sowie die Weiterentwicklung der Siedlung Tuschgenweg.

Erfolgsrechnung

	Anhang	2025 CHF	2024 CHF
Nettomietsertrag	7)	3 547 709.15	3 471 307.22
Übriger betrieblicher Ertrag		10 793.03	11 970.60
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		3 558 502.18	3 483 277.82
Liegenschaftenunterhalt		-684 705.67	-453 602.53
Einlagen in die Erneuerungsfonds	5)	-825 000.00	-818 563.55
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-109 161.05	-90 901.70
Strategiekosten, Aufwand bauliche Entwicklung		-46 196.80	-90 593.16
Personalaufwand Unterhalt		-202 755.44	-219 146.11
Betrieblicher Nettoerfolg		1 690 683.22	1 810 470.77
Personalaufwand Verwaltung	8)	-191 686.75	-264 984.30
Verwaltungsaufwand		-64 907.20	-55 964.19
Kommunikations-, Genossenschafteraufwand		-82 323.60	-56 553.25
Abschreibungen			
– Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen		-12 499.00	-14 799.90
– Immobilien		-1 085 000.00	-1 042 638.30
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		254 266.67	375 530.83
Finanzaufwand		-209 150.28	-395 139.62
Finanzertrag		14 881.40	21 999.32
Jahresergebnis vor Steuern		59 997.79	2 390.53
Direkte Steuern		-12 984.60	-5 555.65
Jahresgewinn / -verlust		47 013.19	-3 165.12

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Flüssige Mittel		2 761 119.70	1 353 307.31
Wertschriften als Liquiditätsreserve	1)	223 522.00	210 669.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – gegenüber Mietern		25 756.00	46 706.00
./ Delkredere		-8 000.00	-8 000.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		107 280.65	96 539.10
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2)	60 915.59	50 662.44
Umlaufvermögen		3 170 593.94	1 749 883.85
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	1)	5 001.00	5 001.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen		59 001.00	71 500.00
Immobilie Sachanlagen – Gebäude und Land		58 112 000.00	57 724 790.47
./ Wertberichtigungen		-20 085 000.00	-19 000 000.00
Baukonten	3)	550 916.00	930 919.19
Anlagevermögen		38 641 918.00	39 732 210.66
Total Aktiven		41 812 511.94	41 482 094.51

Bilanz

Passiven	Anhang	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – gegenüber Dritten		55 495.60	92 083.56
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – gegenüber Dritten (Bankkonten, Hypotheken/Darlehen)	4)	1 550 000.00	550 000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen – gegenüber Mietern (Vorauszahlungen) – gegenüber Dritten		447 315.05	450 324.50
		75 742.05	55 288.85
Kurzfristiges Fremdkapital		2 128 552.70	1 147 696.91
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	4)	20 550 000.00	21 600 000.00
Erneuerungsfonds	5)	16 570 000.00	16 210 000.00
Langfristiges Fremdkapital		37 120 000.00	37 810 000.00
Gezeichnetes Anteilscheinkapital		919 000.00	935 000.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve		210 000.00	210 000.00
Freiwillige Gewinnreserve		75 000.00	75 000.00
Solidaritätsfonds	6)	8 548.45	0.00
Bilanzgewinn – Gewinnvortrag – Jahresgewinn / -verlust		1 304 397.60	1 307 562.72
		47 013.19	-3 165.12
Eigenkapital		2 563 959.24	2 524 397.60
Total Passiven		41 812 511.94	41 482 094.51

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze: Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechtes (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Wertschriften als Liquiditätsreserven wurden zu Marktpreisen, die Sachanlagen zu den Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich zulässigen Sätzen. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschaftsmitglieder) werden als «Mietende» bezeichnet. Auf die Separierung der Mietenden ohne Mitgliedschaft wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Hypotheken 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. Im Folgejahr zu leistende oder geplante Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2025 CHF	2024 CHF
1) Buchwerte Wertschriften / Finanzanlagen		
– Anteilscheine WBG Gesundes Wohnen MCS, Zürich	1.00	1.00
– Anteilscheine Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Olten	5 000.00	5 000.00
– Anlagestrategiefonds Swisscanto ausgewogen	223 522.00	210 669.00
2) Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Emissionskosten Anleihe Emissionszentrale EGW	27 000.00	28 180.00
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	33 915.59	22 482.44
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	60 915.59	50 662.44
3) Baukonten		
Noch nicht abgeschlossene Erneuerungen / Bauten		
– Sanierung / Strategie 1. und 2. Etappe	550 916.00	452 679.10
– Heizungssanierung, Nahwärmeverbund Kleeweidhof	0.00	310 321.74
– diverse Gebäude-, Grundleitungssanierungen	0.00	167 918.35
	550 916.00	930 919.19
4) Verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		
Hypotheken Migrosbank, Pensionskasse der Stadt Zürich	13 100 000.00	13 150 000.00
Anleihe Emissionszentrale EGW	9 000 000.00	9 000 000.00
	22 100 000.00	22 150 000.00
5) Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	16 210 000.00	16 301 530.60
Ordentliche Einlagen gemäss Reglement Stadt Zürich	825 000.00	818 563.55
Entnahme		
./ Entnahme Sanierungen 1. Etappe	-55 000.00	-146 875.20
./ Entnahme Sanierungen 2. Etappe	-45 000.00	-107 626.60
./ Entnahme Sanierungen 3. Etappe	-275 000.00	-456 508.15
./ Entnahme Sanierungen 4. Etappe	0.00	-190 933.75
./ Entnahme Sanierungen 5. Etappe	-90 000.00	-8 150.45
Bestand am 31. Dezember	16 570 000.00	16 210 000.00

	2025 CHF	2024 CHF
6) Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar	0.00	0.00
Einlagen		
./ aus diversen Ausbuchungen	8 548.45	0.00
Entnahme	0.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	8 548.45	16 210 000.00
7) Nettomietenertrag		
Sollmietertrag Wohnungen und Einfamilienhäuser	3 418 555.25	3 298 872.00
Zusatzmieten wegen Unterbelegung	0.00	0.00
Sollmietertrag Garagen, Parkplätze, Ateliers	222 770.00	223 850.00
Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen	17 470.00	19 901.05
./ Solidaritätszuschüsse Mietzinserhöhung	-87 913.65	-53 184.90
./ Kosten der Leerstände	-23 172.45	-18 128.58
./ Mietzinsausfälle, Veränderung Delkredere	0.00	-2.35
Total Nettomietenertrag	3 547 709.15	3 471 307.22
8) Vorstandsentschädigungen (in Personalaufwand/Baukonten enthalten)		
Vorstandsentschädigungen gem. städtischem Reglement	75 000.00	75 000.00
Entschädigung Baukommission / Kleinprojekte	18 381.40	7 606.90
Entschädigung Arbeiten ausserhalb der Vorstandstätigkeit	65 900.00	67 330.10
Es werden ausschliesslich die an Vorstandsmitglieder ausgerichteten Bruttoentschädigungen, ohne Spesen u.ä., abgebildet. Nicht enthalten sind u.U. Abgrenzungsposten und Auszahlungen an diesem Organ nicht angehörende Kommissionsmitglieder und Dritte.		
Firma, Sitz: Baugenossenschaft Kleeweid, Zürich		
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Anlagewerte der verpfändeten Liegenschaften	58 112 000.00	57 724 790.47
Darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	36 270 000.00	39 190 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	29 150 000.00	35 900 000.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	7 120 000.00	3 290 000.00
In Anspruch genommene Kredite Dritter	22 100 000.00	22 150 000.00

Leistungen von Bund, Kanton und Gemeinde Die Genossenschaft erhält Leistungen vom Bund, Kanton und der Stadt Zürich beispielsweise durch subventionierte Wohnungen, zinsfreie oder vergünstigte Darlehen, Anteilscheine sowie weitere Massnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung. Diese durch Mittel der öffentlichen Hand erfolgten Vergünstigungen dienen zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und –auflagen, komplexeren Vermietungsprozessen und weiteren sozialen Mehrleistungen, welche gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Gewinnvortrag	1 304 397.60	1 307 562.72
Jahresgewinn / -verlust	47 013.19	-3 165.12
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	1 351 410.79	1 304 397.60
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	0.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	1 351 410.79	1 304 397.60
Total verfügbarer Bilanzgewinn	1 351 410.79	1 304 397.60

Weil die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve im Sinne von Art. 860 OR bereits mehr als einen Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmacht, beantragt der Vorstand auf eine weitere Zuweisung zu verzichten.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstrasse 45 | 8045 Zürich
T +41 44 298 88 44 | www.otgzh.ch



Bericht der Kontrollstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Kleeweid, Zürich

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Kleeweid 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

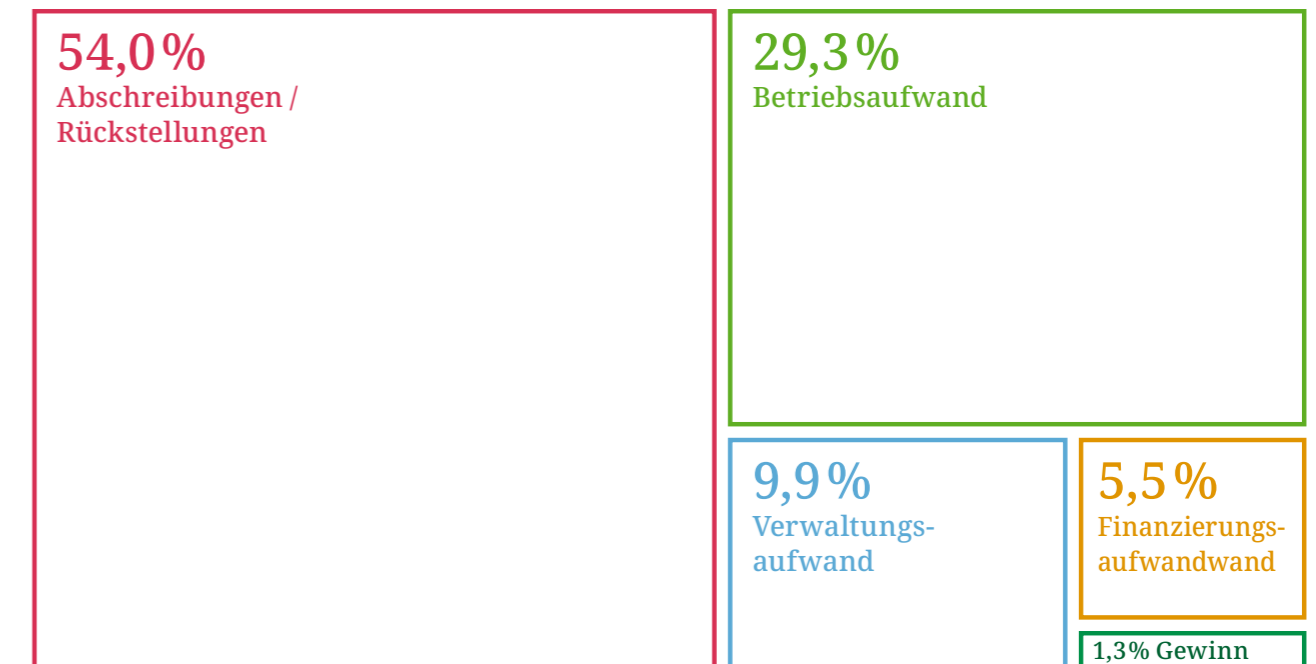
Zürich, 20. April 2026

Verzeichnis der Hypotheken

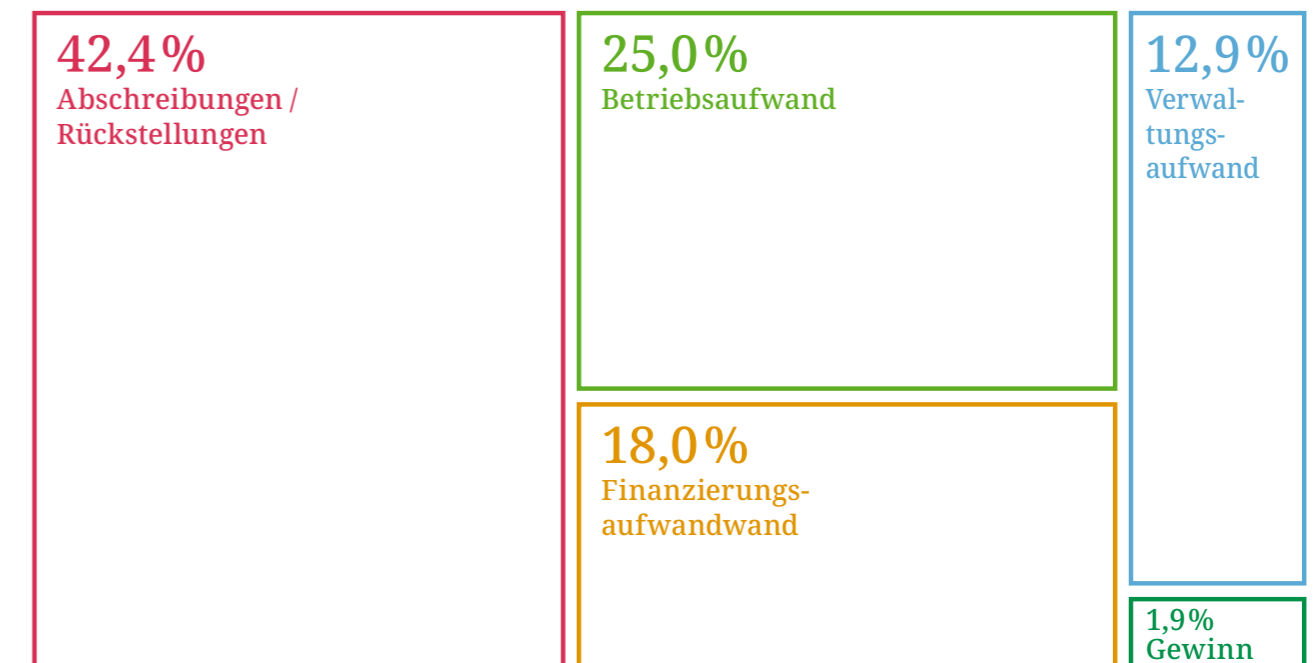
Bank	Hypothek	Zinssatz	2025 in CHF	2024 in CHF	Laufzeit
PK der Stadt Zürich	variabel	1,02%*	4 600 000.00	4 650 000.00	Unbefristet, Kündigungsfrist 12 Monate
Migrosbank	Fest	0,84%	5 000 000.00	5 000 000.00	30.06.2029
Migrosbank	Fest	0,78%	2 000 000.00	2 000 000.00	31.12.2028
Migrosbank	Saron	1,06%*	1 500 000.00	1 500 000.00	Unbefristet, Kündigungsfrist 3 Monate
ewg	Fest	0,95%	9 000 000.00	9 000 000.00	23.09.2044
Total			22 100 000.00	22 150 000.00	
Ø 2025		0,945%	(22 131 250.00 Hypothekarschuld im Durchschnitt)		

*) Durchschnitt 2025

Verwendung des Mietfrankens



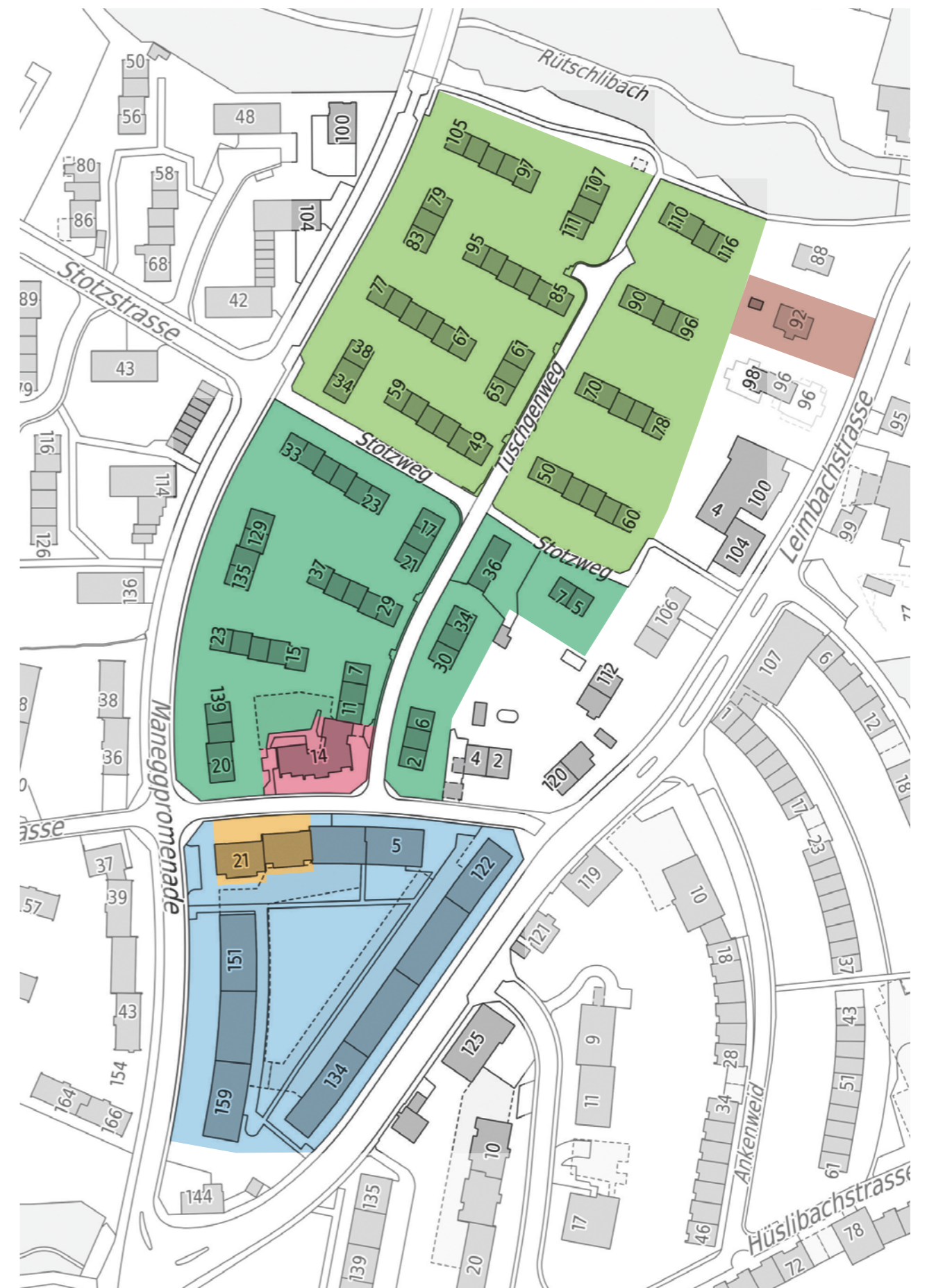
Baugenossenschaft Kleeweid 2025



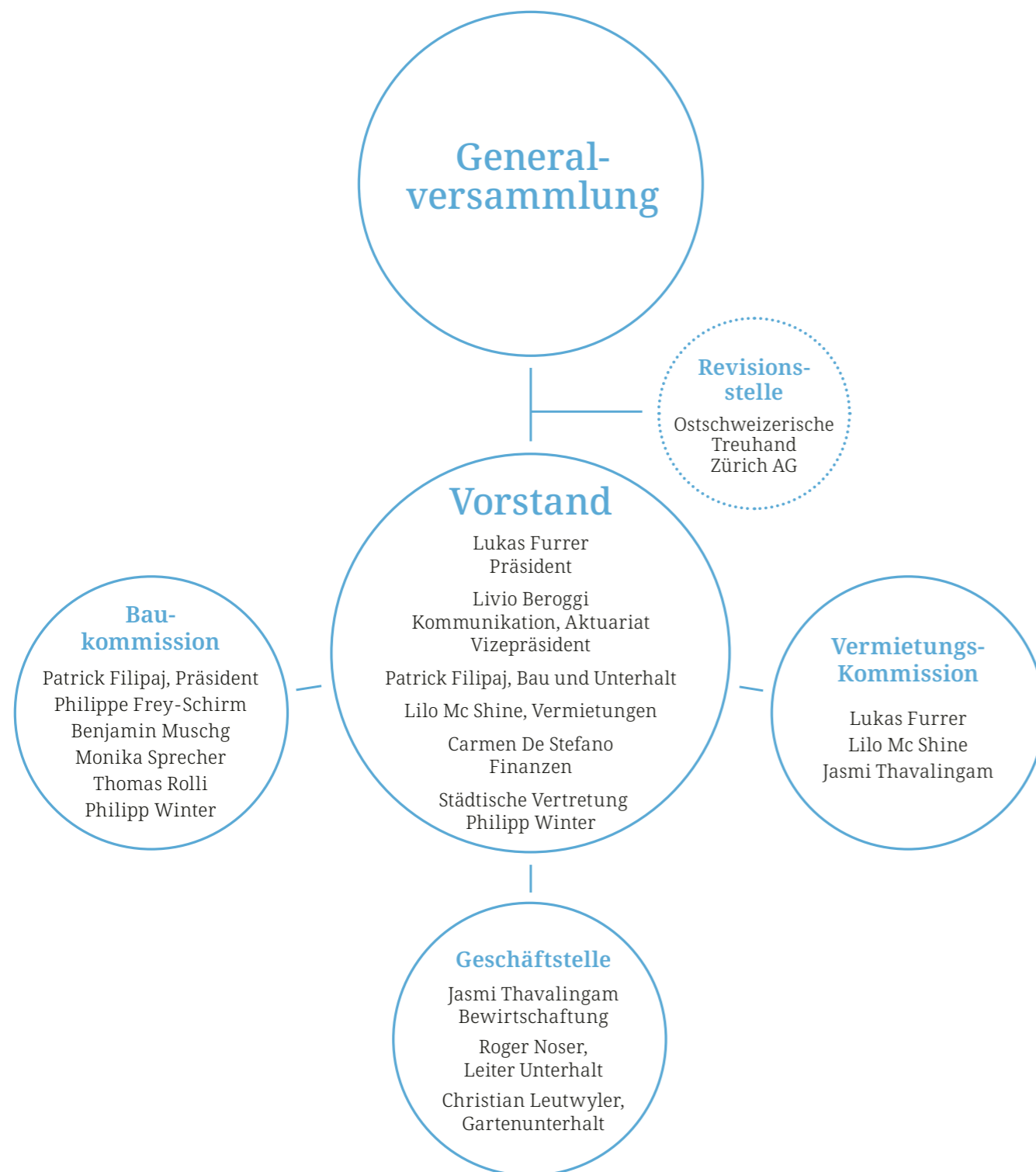
Durchschnitt
Zürcher Wohnbaugenossenschaften 2024

Verzeichnis der Liegenschaften

Etappe	Wohnungen	Gebäude	Anlagewert 2025 in CHF	Versicherungswert (1190%)
1. Etappe, erstellt 1948	54	54	8 750 000	32 389 694
4-Zimmer-Einfamilienhäuser	41			
5-Zimmer-Einfamilienhäuser	12			
5-Zimmer-Einfamilienhaus/Dachausbau	1			
2. Etappe, erstellt 1949	38	39	6 310 000	25 667 143
4-Zimmer-Einfamilienhäuser	17			
5-Zimmer-Einfamilienhäuser	14			
5-Zimmer-Einfamilienhäuser/Dachausbau	7			
1 Garagengebäude (12 Plätze)		(1)		
3. Etappe, erstellt 2009 + 2011	64	9	31 950 000	34 262 701
2½-Zimmer-Wohnungen	10			
3½-Zimmer-Wohnungen	16			
4½-Zimmer-Wohnungen	31			
5½-Zimmer-Wohnungen	7			
3 Ateliers				
2 Autoeinstellhallen (104 Plätze)				
4. Etappe erstellt 1959	16	2	3 200 000	4 481 367
4-Zimmer-Wohnungen	8			
3-Zimmer-Wohnungen	8			
(1 Arztpraxis bis Mai 2023)				
5. Etappe erstellt 1980	10	1	3 020 000	4 238 717
2-Zimmer-Wohnungen	6			
2½-Zimmer-Wohnungen	2			
3½-Zimmer-Wohnungen	2			
1 Autoeinstellhalle (15 Plätze)				
6. Etappe erstellt 1918	1	1	950 000	928 751
6½-Zimmer-Einfamilienhaus	1			
Total	183	106	54 180 000	101 968 373



Die Organe



Verwaltung und Kontakte

Vorstand

Präsident

Lukas Furrer
Stotzweg 19, 8041 Zürich
+41 79 645 24 24
praesidium@kleeweid.ch

Kommunikation / Aktuariat / Vizepräsident

Livio Beroggi
Tuschgenweg 76, 8041 Zürich
+41 79 762 73 09
kommunikation@kleeweid.ch

Bau und Unterhalt

Patrick Filipaj
Tuschgenweg 97, 8041 Zürich
+41 79 605 76 94
unterhalt@kleeweid.ch

Vermietungen

Lilo Mc Shine
Tuschgenweg 50, 8041 Zürich
vermietungen@kleeweid.ch

Finanzen

Carmen De Stefano
Maneggpromenade 159, 8041 Zürich
finanzen@kleeweid.ch

Vertreter der Stadt Zürich

Philipp Winter
+41 44 412 53 87
philipp.winter@zuerich.ch

Ehrenpräsident

Reto Langenegger
Kleeweidstrasse 9, 8041 Zürich

Geschäftsstelle

Baugenossenschaft Kleeweid
Maneggpromenade 155, 8041 Zürich
+41 43 300 36 50
info@kleeweid.ch
kleeweid.ch

Bewirtschaftung

Jasmi Thavalingam
+41 43 300 36 50
verwaltung@kleeweid.ch

Leiter Unterhalt

Roger Noser
+41 44 481 07 18
hauswart@kleeweid.ch

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
Markus Harsch
Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich

Baugenossenschaft

Kleeweid

Maneggpromenade 155

8041 Zürich

+41 43 300 36 50

info@kleeweid.ch

kleeweid.ch