

# **Jahresrechnung**

per

**31.12.2025**

**Allgemeiner Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr schliesst mit einem Plus von rund TCHF 671. Das positive Jahresergebnis ist jedoch zu einem wesentlichen Teil auf ausserordentliche und einmalige Effekte zurückzuführen, insbesondere auf die Auflösung von Wertberichtigungen auf langfristigen Forderungen im Zusammenhang mit der Darlehensregelung der Neugass Kino AG (Houdini). Die operative Ertragskraft des laufenden Betriebs entwickelt sich stabil, aber weniger dynamisch als das ausgewiesene Jahresergebnis vermuten lässt. Die Umstellung auf eine Selbstorganisation wurde erfolgreich abgeschlossen, die Zusammenarbeit im neuen Geschäftsleitungskreis hat sich während des Jahres etabliert.

Der Mietertrag fällt über beide Liegenschaften leicht höher aus als im Vorjahr. Dies hauptsächlich aufgrund der Mietzinsanpassung bei den Wohnungen in der Liegenschaft Kalkbreite an den gestiegenen Referenzzinssatz.

Die Unterhaltskosten fielen aufgrund der weiterhin bestehenden Baumängel in der Liegenschaft Zollhaus und deren Behebung höher aus als im Vorjahr, insbesondere die Fenstersanierungen.

Trotz stabiler bis leicht steigender Mieterträge fiel der operative Betriebserfolg im Berichtsjahr tiefer aus als im Vorjahr. Grund dafür sind insbesondere gestiegene Unterhalts- und Betriebskosten sowie höhere nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten. Diese Entwicklung wird von Vorstand und Geschäftsleitung aufmerksam verfolgt.

Der Bereich Guesthouse / Flex hat das Jahr mit einem Nettoertrag von rund TCHF 1'192 abgeschlossen, was TCHF 18 unter dem Vorjahr und gut TCHF 63 unter Budget liegt. Im Vorjahr eingeführte Sonderaktionen in auslastungsschwachen Wochen während den Sommerferien und in der zweiten Dezemberhälfte sowie ein besseres Angebot für Gruppenbuchungen wurden auch im Abschlussjahr angewendet und halfen zu einer grösseren Auslastung während diesen Perioden.

Für die Entwicklung des Bauprojekts Leepünt wurden Aufwände von TCHF 241 aktiviert, davon fallen TCHF 109 auf Eigenleistungen.

Auf langfristige Forderungen wurden Wertberichtigungen von insgesamt TCHF 1'407 aufgelöst, je etwa zur Hälfte aufgrund Teilamortisationszahlungen und Darlehensverzichte.

Die Rechnung 2025 schliesst unter Einrechnung dieser Effekte um rund TCHF 1'185 besser ab als budgetiert. Einlagen in den Heimfallfonds sind ab dem 11. Jahr (2024) nach Bezug der Wohnungen jährlich mit ½ % der Nettoanlagekosten zu amortisieren. Nächste Einlagen sind ab 2027 relevant, da Einlagen für drei Jahre bereits in den Jahren 2015-2017 erfolgt sind. Einlagen in den Erneuerungsfonds wurden für beide Liegenschaften vorgenommen.

Im Berichtsjahr konnte eine fällige Darlehenstranche über TCHF 6'000 zu vorteilhaften Konditionen abgelöst werden, womit die Genossenschaft weiterhin vom sehr günstigen Zinsumfeld profitiert und eine Gesamt-zinsbelastung per Ende des Berichtsjahrs ausweist, die unter dem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1.25 % liegt. Vorstand und Geschäftsleitungskreis sind sich bewusst, dass bei im Jahr 2026 anfallenden Refinanzierungen mit höheren Zinssätzen zu rechnen ist, was die finanziellen Rahmenbedingungen verändern wird. Entsprechend wird der Zinsentwicklung eine hohe Bedeutung beigemessen sowie eine vorausschauende Finanzstrategie verfolgt, die diese absehbaren Risiken in der mittel- und langfristigen Finanzplanung angemessen berücksichtigt. Eine ausreichende Liquidität war im gesamten Geschäftsjahr jederzeit gewährleistet.

**Durchführung Risikobeurteilung**

Eine Risikobeurteilung wurde vierteljährlich für den Betrieb durchgeführt und vom Vorstand zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit der Liegenschaft Zollhaus wird aktuell die mietzinsrelevante Einordnung einzelner spezieller Wohnformen in Abstimmung mit den zuständigen Stellen von Stadt und Kanton überprüft. Die finanziellen Auswirkungen dieser Abklärungen lassen sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich beziffern. Allfällige Massnahmen werden nach Vorliegen der Ergebnisse beurteilt.

**Vermietungslage**

Die Vermietungslage bei den Wohnungen ist gut. Es gab keine grössere Anzahl Wohnungswechsel in den Liegenschaften Kalkbreite und Zollhaus.

Die Vermietungslage beim Gewerbe ist auch gut. Ausser bei einem längeren Leerstand in der Liegenschaft Kalkbreite sind alle Gewerbemietobjekte vermietet und der Mietertragsausfall für alle Leerstände beläuft sich auf nur rund TCHF 65.

**Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen**

Die fortwährende Fassadensanierung in der Liegenschaft Kalkbreite konnte wie schon in den Jahren zuvor vollständig über die Erfolgsrechnung gedeckt werden, der Erneuerungsfonds musste im Abschlussjahr erneut nicht belastet werden.

In der Liegenschaft Zollhaus sind die Mängelbehebungen und Bereinigungen von Anfangsproblemen noch nicht abgeschlossen. Die erwarteten Kosten wurden für bereits ausgeführte, aber noch nicht verrechnete Arbeiten, abgegrenzt.

Die Planung für das Projekt Leepünt schreitet voran. Insgesamt fielen rund TCHF 241 für Vertragsverhandlungen und Planung an (inkl. Löhne und Leistungen Dritter).

**Aussergewöhnliche Ereignisse**

Im Januar wurde eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen aufgrund der Darlehenssituation der Neugass Kino AG (Kino Houdini). Dabei wurde die sogenannte «Drittelslösung» verabschiedet, wobei ein Drittel des Darlehens amortisiert, und auf ein weiteres Drittel verzichtet wurde. Die daraus entstandene Auflösung der Wertberichtigung von knapp TCHF 1'196 des bereits im Jahr 2019 vollständig wertberichtigten Darlehens zeigt einen positiven Einfluss in der Erfolgsrechnung.

**Organisation**

Die Genossenschaft Kalkbreite befindet sich in einer wichtigen Phase ihrer organisationalen Entwicklung. Im Rahmen eines Transformationsprozesses wurde eine an die Soziokratie angelehnte Struktur der Selbstorganisation eingeführt und weitgehend umgesetzt – bewusst authentisch auf unsere spezifischen Bedürfnisse angepasst, was dem Geist einer lebendigen Organisation entspricht.

**Ausblick**

Beim Projekt Leepünt gehen die Vertragsverhandlungen in Richtung Abschlussphase und werden voraussichtlich noch 2026 dem Stadtrat und Gemeinderat von Dübendorf zur Prüfung vorgelegt werden können. Die Genossenschaft prüft im Rahmen der Resultate aus der Wachstumsumfrage laufend weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Auslaufende Finanzierungen für die Liegenschaft Zollhaus werden mit den aktuellen Finanzierungspartnern erneuert. Das Zinsniveau liegt über dem aktuellen Referenzzinssatz und die Finanzierungskosten werden erwartungsgemäss höher als bisher ausfallen. Vorausschauend auf neue Projekte sind Verhandlungen mit weiteren Finanzierungspartnern aufgenommen und neue Geschäftsbeziehungen werden aufgebaut.



Treuhand · Steuer- und Rechtsberatung  
Wirtschaftsprüfung · Unternehmensberatung  
HR-Services · Informatik-Gesamtlösungen

**Bericht der Revisionsstelle**  
an die Generalversammlung der

**Genossenschaft Kalkbreite**  
Zürich

zur Jahresrechnung 2025

**Bericht der Revisionsstelle**  
an die Generalversammlung der  
Genossenschaft Kalkbreite  
Zürich**Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung***Prüfungsurteil*

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

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

*Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

*Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung*

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt, entweder die Genossenschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

*Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung*

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

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

OBT AG

Lukas Jöhl  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

Shirley Weiss  
zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 14. April 2026

- Jahresrechnung 2025 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

## Bilanz (in CHF)

	Anhang	31.12.2025	31.12.2024	Abweichung zum Vorjahr	
Kassen		821.25	662.95	158.30	23.9%
Post- und Bankguthaben		4'800'941.34	4'474'941.09	326'000.25	7.3%
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>4'801'762.59</b>	<b>4'475'604.04</b>	<b>326'158.55</b>	<b>7.3%</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	209'886.35	340'169.80	-130'283.45	-38.3%
./.. Delkreder		-93'000.00	-103'200.00	10'200.00	-9.9%
Übrige kurzfristige Forderungen	2.2	172'268.26	56'795.12	115'473.14	203.3%
<b>Forderungen</b>		<b>289'154.61</b>	<b>293'764.92</b>	<b>-4'610.31</b>	<b>-1.6%</b>
Vorausbezahlte Aufwendungen		272'906.00	555'218.00	-282'312.00	-50.8%
Noch nicht erhaltene Erträge		301'520.00	200'270.00	101'250.00	50.6%
Heiz- und Nebenkosten		2'107'263.73	1'658'223.28	449'040.45	27.1%
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>2'681'689.73</b>	<b>2'413'711.28</b>	<b>267'978.45</b>	<b>11.1%</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>7'772'606.93</b>	<b>7'183'080.24</b>	<b>589'526.69</b>	<b>8.2%</b>
Wertschriften Kunst am Bau		221'538.45	217'388.09	4'150.36	1.9%
Mietzinskaution		15'341.15	15'338.60	2.55	0.0%
Langfristige Forderungen	2.3	545'130.00	1'903'415.95	-1'358'285.95	-71.4%
./.. Wertberichtigung langfristige Forderungen	2.3	-495'130.00	-1'902'415.95	1'407'285.95	-74.0%
Anteilscheine Genossenschaften		16'000.00	16'000.00	-	0.0%
<b>Finanzanlagen</b>		<b>302'879.60</b>	<b>249'726.69</b>	<b>53'152.91</b>	<b>21.3%</b>
Mobiliar und Einrichtungen		557'379.85	525'218.74	32'161.11	6.1%
./.. Wertberichtigung Mobiliar und Einrichtungen		-467'779.85	-360'118.74	-107'661.11	29.9%
Büromaschinen und Informatik		236'056.39	236'056.39	-	0.0%
./.. Wertberichtigung Büromaschinen und Informatik		-166'856.39	-120'856.39	-46'000.00	38.1%
<b>Mobile Sachanlagen</b>		<b>158'800.00</b>	<b>280'300.00</b>	<b>-121'500.00</b>	<b>-43.3%</b>
Immobilien Sachanlagen	2.4	119'687'072.15	119'772'210.40	-85'138.25	-0.1%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		19'400.00	40'900.00	-21'500.00	-52.6%
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>120'168'151.75</b>	<b>120'343'137.09</b>	<b>-174'985.34</b>	<b>-0.1%</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>127'940'758.68</b>	<b>127'526'217.33</b>	<b>414'541.35</b>	<b>0.3%</b>

## Bilanz (in CHF)

	Anhang	31.12.2025	31.12.2024	Abweichung zum Vorjahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		380'062.60	413'565.02	-33'502.42	-8.1%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	1'100'000.00	1'100'000.00	-	0.0%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	95'425.94	136'201.90	-40'775.96	-29.9%
Noch nicht bezahlter Aufwand		510'030.00	269'140.00	240'890.00	89.5%
Erhaltener Ertrag des Folgejahrs		428'053.95	380'621.35	47'432.60	12.5%
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		2'104'632.60	1'607'116.80	497'515.80	31.0%
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>3'042'716.55</b>	<b>2'256'878.15</b>	<b>785'838.40</b>	<b>34.8%</b>
Kurzfristige Rückstellungen		152'400.00	162'040.00	-9'640.00	-5.9%
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>4'770'605.09</b>	<b>4'068'685.07</b>	<b>701'920.02</b>	<b>17.3%</b>
Depositenkonti		6'054'142.85	6'878'181.95	-824'039.10	-12.0%
Hypotheken und Anleihen		91'550'000.00	92'650'000.00	-1'100'000.00	-1.2%
Darlehen		2'629'000.00	2'828'000.00	-199'000.00	-7.0%
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	2.7	<b>100'233'142.85</b>	<b>102'356'181.95</b>	<b>-2'123'039.10</b>	<b>-2.1%</b>
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	3'180'032.00	3'097'764.00	82'268.00	2.7%
Solidaritätsfonds	2.9	155'299.25	154'677.75	621.50	0.4%
Mobilitätsfonds Kalkbreite		3'338.95	3'990.70	-651.75	-16.3%
Fonds Wohnen im Alter, Zollhaus		126'836.40	126'836.40	-	0.0%
Rückstellung Steuern		-	215'790.30	-215'790.30	-100.0%
Rückstellung Kunst am Bau, Kalkbreite		240'000.00	240'000.00	-	0.0%
Erneuerungsfonds	2.4	8'662'000.00	7'561'000.00	1'101'000.00	14.6%
<b>Rückstellungen</b>		<b>9'187'474.60</b>	<b>8'302'295.15</b>	<b>885'179.45</b>	<b>10.7%</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>112'600'649.45</b>	<b>113'756'241.10</b>	<b>-1'155'591.65</b>	<b>-1.0%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>117'371'254.54</b>	<b>117'824'926.17</b>	<b>-453'671.63</b>	<b>-0.4%</b>
Genossenschaftskapital		9'321'000.00	9'124'000.00	197'000.00	2.2%
Gesetzliche Gewinnreserve		55'000.00	28'000.00	27'000.00	96.4%
Vortrag		522'291.16	387'200.79	135'090.37	34.9%
Jahreserfolg		671'212.98	162'090.37	509'122.61	314.1%
<b>Bilanzverlust / -gewinn</b>		<b>1'193'504.14</b>	<b>549'291.16</b>	<b>644'212.98</b>	<b>117.3%</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>10'569'504.14</b>	<b>9'701'291.16</b>	<b>868'212.98</b>	<b>8.9%</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>127'940'758.68</b>	<b>127'526'217.33</b>	<b>414'541.35</b>	<b>0.3%</b>

Erfolgsrechnung (in CHF)

	Anhang	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	Abweichung zum Vorjahr	
Mietertrag		6'674'557.15	6'522'548.85	152'008.30	2.3%
Ertrag Eintrittsgebühren		32'000.00	42'400.00	-10'400.00	-24.5%
Ertrag Guesthouse / Flex		1'191'884.41	1'210'285.55	-18'401.14	-1.5%
Übriger Ertrag		98'067.62	183'895.17	-85'827.55	-46.7%
Aktiviere Eigenleistungen		109'436.40	102'440.85	6'995.55	6.8%
<b>Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>8'105'945.58</b>	<b>8'061'570.42</b>	<b>44'375.16</b>	<b>0.6%</b>
Unterhalt, Reparaturen	3.1	-868'531.13	-753'113.54	-115'417.59	15.3%
Baurechtszins		-179'551.90	-179'551.90	-	0.0%
Einlage Erneuerungsfonds		-1'101'000.00	-1'101'000.00	-	0.0%
Sanierung, Renovation		-224'111.85	-383'757.32	159'645.47	-41.6%
Versicherungen		-125'975.78	-89'406.64	-36'569.14	40.9%
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten		-193'188.20	-40'490.54	-152'697.66	377.1%
Übriger Liegenschaftenaufwand	3.2	-69'841.80	-95'586.64	25'744.84	-26.9%
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-2'762'200.66</b>	<b>-2'642'906.58</b>	<b>-119'294.08</b>	<b>4.5%</b>
Lohnaufwand		-1'832'885.25	-1'866'779.85	33'894.60	-1.8%
Sozialversicherungsaufwand		-306'382.75	-305'520.65	-862.10	0.3%
Übriger Personalaufwand		-90'591.56	-39'034.57	-51'556.99	132.1%
Weiterverrechnung Löhne		1'466.35	73'067.25	-71'600.90	-98.0%
<b>Personalaufwand</b>		<b>-2'228'393.21</b>	<b>-2'138'267.82</b>	<b>-90'125.39</b>	<b>4.2%</b>
Verwaltungsaufwand	3.3	-803'984.92	-779'701.78	-24'283.14	3.1%
Organkosten, GV, Revision	3.4	-184'671.02	-185'218.47	547.45	-0.3%
Informatikaufwand	3.5	-226'872.76	-225'947.87	-924.89	0.4%
Werbeaufwand		-71'142.34	-70'934.76	-207.58	0.3%
Übriger betrieblicher Aufwand	3.6	-201'455.79	-196'916.44	-4'539.35	2.3%
<b>Übriger Aufwand</b>		<b>-1'488'126.83</b>	<b>-1'458'719.32</b>	<b>-29'407.51</b>	<b>2.0%</b>
<b>Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>		<b>1'627'224.88</b>	<b>1'821'676.70</b>	<b>-194'451.82</b>	<b>-10.7%</b>
Wertberichtigungen auf dem Anlagevermögen		60'253.55	62'277.55	-2'024.00	-3.2%
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen		-661'751.28	-651'932.29	-9'818.99	1.5%
<b>Total Wertberichtigungen und Abschreibungen</b>		<b>-601'497.73</b>	<b>-589'654.74</b>	<b>-11'842.99</b>	<b>2.0%</b>
<b>Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1'025'727.15</b>	<b>1'232'021.96</b>	<b>-206'294.81</b>	<b>-16.7%</b>
Finanzaufwand	3.7	-990'112.93	-1'061'098.01	70'985.08	-6.7%
Finanzertrag		7'331.36	34'866.42	-27'535.06	-79.0%
<b>Finanzerfolg</b>		<b>-982'781.57</b>	<b>-1'026'231.59</b>	<b>43'450.02</b>	<b>-4.2%</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-749'131.40	-	-749'131.40	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		1'347'032.40	-	1'347'032.40	
<b>Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>	3.8	<b>597'901.00</b>	<b>-</b>	<b>597'901.00</b>	
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>640'846.58</b>	<b>205'790.37</b>	<b>435'056.21</b>	<b>211.4%</b>
Direkte Steuern		30'366.40	-43'700.00	74'066.40	-169.5%
<b>Jahresergebnis</b>		<b>671'212.98</b>	<b>162'090.37</b>	<b>509'122.61</b>	<b>314.1%</b>

## Geldflussrechnung (in CHF)

	Anhang	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Jahresergebnis		671'212.98	162'090.37
Wertberichtigungen und Abschreibungen		601'497.73	589'654.74
Ausserordentlicher Erfolg	4.1	-597'901.00	-
Einlage Erneuerungsfonds		1'101'000.00	1'101'000.00
Aktiviertete Eigenleistungen		-109'436.40	-102'440.85
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		130'283.45	-200'762.80
Veränderung Delkredere		-10'200.00	41'200.00
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen		-115'473.14	17'229.29
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen		-267'978.45	-15'196.48
Veränderung Wertschriften und Mietzinskaution		-4'152.91	-6'506.38
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-33'502.42	89'123.32
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		-40'775.96	-24'687.00
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		785'838.40	364'782.65
Veränderung kurzfristige Rückstellungen		-9'640.00	-9'250.00
Veränderung langfristige Rückstellungen		-215'820.55	18'710.00
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>1'884'951.73</b>	<b>2'024'946.86</b>
Investitionen in Finanzanlagen		-50'000.00	-
Devestitionen von Finanzanlagen		659'154.55	61'277.55
Investitionen in mobile Sachanlagen	4.2	-32'930.41	-41'484.06
Investitionen in immobile Sachanlagen	4.3	-312'746.22	-154'954.23
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>263'477.92</b>	<b>-135'160.74</b>
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		-	-500'000.00
Veränderung Depositenkonti		-824'039.10	-65'443.70
Veränderung Hypotheken und Anleihen		-1'100'000.00	-1'100'000.00
Veränderung Darlehen		-199'000.00	-450'000.00
Veränderung langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		82'268.00	-49'772.00
Veränderung Genossenschaftskapital		218'500.00	139'200.00
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-1'822'271.10</b>	<b>-2'026'015.70</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>		<b>326'158.55</b>	<b>-136'229.58</b>
<b>Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel</b>			
Flüssige Mittel am 01.01.		4'475'604.04	4'611'833.62
Flüssige Mittel am 31.12.		4'801'762.59	4'475'604.04
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>		<b>326'158.55</b>	<b>-136'229.58</b>

## 1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

### Finanzanlagen

Die Wertschriften sind zum Kurswert bewertet.

Die Anteilscheine von Genossenschaften werden zum Nominalwert bewertet.

### Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zum Anschaffungswert abzüglich notwendiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Anlageguts vorgenommen. Diese wurde wie folgt festgelegt:

Mobiliar, Einrichtungen	5 Jahre
Informatik, Kommunikationsmittel	5 Jahre
Landwert	keine Abschreibungen
Bauprojekte	keine Abschreibungen
Liegenschaften mit eigenem Land	100 Jahre
Liegenschaften im Baurecht	gemäss Baurechtsvertrag
Umbau, Anbau bei bestehenden Liegenschaften	20 Jahre

### Erneuerungsfonds

In den Erneuerungsfonds wird eine jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich verbucht, unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

### Genossenschaftskapital

Gemäss Art. 45 der Statuten erfolgt die Rückzahlung von Anteilscheinen ausgeschiedener Mitglieder zum Nennwert. Die Rückzahlung des an ein Mietobjekt gebundenen Anteilkapitals erfolgt nach Abgabe des Mietobjekts und erfolgter Nachmiete. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand beschliessen, dass das an ein Mietobjekt gebundene Anteilkapital vorzeitig zurückbezahlt wird, jedoch nie vor der Übergabe des Mietobjekts. Rückzuzahlende Anteilscheine, die nicht an das Mietobjekt gebunden sind, werden in der Regel ein halbes Jahr nach dem Ausscheiden fällig, in begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand eine vorzeitige Rückzahlung bewilligen.

2025

2024

## 2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

### 2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen gegenüber Genossenschafter*innen	159'685.05	269'350.55
Forderungen aus Guesthouse / Flex	26'751.10	30'360.05
Forderungen gegenüber Dritten	23'450.20	40'459.20
	<u>209'886.35</u>	<u>340'169.80</u>

Anhang (in CHF)

	2025	2024
<b>2.2 Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Forderungen gegenüber Dritten	2'823.81	4'822.97
Forderungen gegenüber staatlichen Stellen	98'635.75	1'653.35
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	70'808.70	50'318.80
	<b>172'268.26</b>	<b>56'795.12</b>
<b>2.3 Langfristige Forderungen und Wertberichtigung langfristige Forderungen</b>		
Neugass Kino AG, Darlehen	-	1'853'954.65
Neugass Kino AG, Naturalleistungsguthaben	470'900.00	-
Darlehen mit Rangrücktritt	24'230.00	48'461.30
weitere Darlehen	50'000.00	1'000.00
	<b>545'130.00</b>	<b>1'903'415.95</b>
davon wertberichtigt	-495'130.00	-1'902'415.95
<p>Aufgrund der ausserordentlichen Situation (Corona-Pandemie und deren Massnahmen) bestand aufseiten der Neugass Kino AG eine wesentliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwarf. Aus Vorsichtsgründen wurde das gesamte Darlehen im 2019 wertberichtigt. In den Jahren 2022 bis 2025 wurden Teilamortisationen geleistet und die Wertberichtigung um diese Beträge geschmälert. Mit dem Entscheid der ausserordentlichen Generalversammlung im Januar 2025 wurde ein Drittel der restlichen Darlehensschuld der Neugass Kino AG erlassen, ein weiteres Drittel zu einem Naturalleistungsguthaben umgewandelt und weiteres Drittel bezahlt. Einen Teil der Naturalleistungen wurde bereits im 2025 bezogen.</p> <p>Bei einem weiteren Darlehen musste aufgrund eines gewährten Rangrücktritts die Wertberichtigung im Jahr 2022 angehoben werden. Im Jahr 2025 wurde die Hälfte der Darlehensschuld der Darlehensnehmerin erlassen.</p>		
<b>2.4 Immoblie Sachanlagen</b>		
Landwert Zollhaus, Zürich	9'115'487.00	9'115'487.00
<b>Total Landwert</b>	<b>9'115'487.00</b>	<b>9'115'487.00</b>
Gebäude Zollhaus	49'521'119.10	49'521'119.10
Gebäude Zollhaus - Wertberichtigung	-2'228'419.10	-1'733'219.10
Gebäude Zollhaus - Umbau, Anbau	206'955.00	89'359.90
Gebäude Zollhaus - Wertberichtigung auf Umbau, Anbau	-12'855.00	-5'159.90
<b>Gebäude auf eigenem Land</b>	<b>47'486'800.00</b>	<b>47'872'100.00</b>
Gebäude Kalkbreite	63'499'976.55	63'499'976.55
Gebäude Kalkbreite - Heimfallfonds	-948'500.00	-948'500.00
Gebäude Kalkbreite - Umbau, Anbau	108'609.84	44'584.07
Gebäude Kalkbreite - Wertberichtigung auf Umbau, Anbau	-6'709.84	-2'284.07
<b>Gebäude auf Land im Baurecht</b>	<b>62'653'376.55</b>	<b>62'593'776.55</b>
Bauprojekt Leepünt, Dübendorf	431'408.60	190'846.85
<b>Bauprojekte</b>	<b>431'408.60</b>	<b>190'846.85</b>
<b>Total immobile Sachanlagen</b>	<b>119'687'072.15</b>	<b>119'772'210.40</b>

Anhang (in CHF)

	2025	2024
<b>Gebäude Kalkbreite, Zürich</b>		
Erstbezug April 2014		
Gebäudeversicherungswert	63'743'367.00	63'743'367.00
Erneuerungsfonds	6'572'000.00	5'934'000.00
<b>Gebäude Zollhaus, Zürich</b>		
Erstbezug Oktober 2020		
Gebäudeversicherungswert	46'222'498.00	46'222'498.00
Erneuerungsfonds	2'090'000.00	1'627'000.00
<b>2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Amortisation Hypothek im Folgejahr	1'100'000.00	1'100'000.00
	<b>1'100'000.00</b>	<b>1'100'000.00</b>
<b>2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	53'394.94	60'484.65
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	38'908.90	54'619.30
Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen	3'000.00	3'000.00
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	122.10	18'097.95
	<b>95'425.94</b>	<b>136'201.90</b>
<b>2.7 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Fällig innerhalb von einem bis fünf Jahren	85'714'050.85	66'904'305.95
Fällig nach über fünf Jahren	14'519'092.00	35'451'876.00
	<b>100'233'142.85</b>	<b>102'356'181.95</b>
In den Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren sind die heute bekannten Amortisationen sowie die Depo- sitenkonti und Darlehen enthalten.		
<b>2.8 Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Kanton Zürich, Darlehen	1'324'352.00	1'374'124.00
Stadt Zürich, Darlehen	1'855'680.00	1'723'640.00
	<b>3'180'032.00</b>	<b>3'097'764.00</b>
<b>2.9 Solidaritätsfonds</b>		
Bestand am 01.01.	154'677.75	148'672.25
Ordentliche Äufnung	36'399.50	32'707.50
Rückzahlung der Anteilscheinkapitaldeckung	-	2'000.00
Verwendung für Mietzinsreduktion	-35'778.00	-19'702.00
Verwendung für Anteilscheinkapitaldeckung	-	-9'000.00
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>155'299.25</b>	<b>154'677.75</b>

Der Solidaritätsfonds wird durch monatliche Einlagen der Wohnungsmieter\*innen geäufnet. Das Reglement des Solidaritätsfonds regelt konkret die Verwendung dieser Gelder und wird von der Generalversammlung erlassen. Aufgrund des weiterhin hohen Fondsbestands wird eine weitere Anpassung des Reglements an der Generalversammlung 2026 zur Abstimmung kommen.

	2025	2024
<b>3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
<b>3.1 Unterhalt, Reparaturen</b>		
Dach-, Fassadenarbeiten	-18'471.07	-15'821.87
Garten, Umgebung	-17'634.65	-13'581.19
Abwasser, Kanalisation	-27'293.81	-3'887.56
Storen, Jalousien, Markisen	-19'848.65	-20'799.83
Heizung	-20'945.06	-17'314.02
Lüftung	-4'106.59	-1'361.69
Kälteanlagen	-10'016.17	-6'715.53
Sanitäranlagen	-38'756.35	-36'488.32
Elektroinstallationen, Photovoltaikanlagen	-65'557.22	-49'186.18
Aufzüge	-76'793.10	-64'126.04
Brandschutz	-22'485.43	-22'784.48
Fenster, Türen, Tore	-109'654.41	-27'544.65
Schliessenanlagen, Schlüssel	-64'121.95	-88'067.06
Maler-, Gipser-, Boden-, Maurerarbeiten	-101'143.44	-105'681.95
Schreiner-, Schlosserarbeiten	-35'704.93	-43'620.89
Apparate Küche, Waschen	-74'341.03	-69'635.40
Werkzeuge, Geräte, Maschinen	-22'077.98	-7'447.46
Pikett	-23'658.02	-20'229.63
Reinigung, Externe Hauswartung	-165'990.17	-168'511.94
Weiterverrechnung Unterhalt	50'068.90	29'692.15
	<b>-868'531.13</b>	<b>-753'113.54</b>
<b>3.2 Übriger Liegenschaftenaufwand</b>		
Mobilitätskonzept	-30'450.14	-36'387.44
Übriger Liegenschaftenaufwand	-39'391.66	-59'199.20
	<b>-69'841.80</b>	<b>-95'586.64</b>
<b>3.3 Verwaltungsaufwand</b>		
Mietaufwand, inkl. Eigenmiete	-586'568.74	-559'665.65
Unterhalt, Reparaturen an Mobiliar und Einrichtungen	-19'750.25	-25'276.43
Versicherungen	-9'143.15	-5'322.40
Büromaterial, Drucksachen, Fachliteratur, Porto	-11'697.85	-15'597.14
Telefon, Internet	-8'309.20	-8'192.64
Spenden, Mitgliedschaften	-9'588.57	-15'414.00
Beratungshonorare	-158'927.16	-150'233.52
	<b>-803'984.92</b>	<b>-779'701.78</b>

Anhang (in CHF)

	2025	2024
<b>3.4 Organkosten, GV, Revision</b>		
Entschädigung Vorstand (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-64'483.30	-74'092.40
Übriger Aufwand Vorstand	-11'646.54	-11'197.88
Generalversammlung	-51'092.88	-35'613.27
Revisionsstelle	-18'696.80	-19'184.65
Entschädigung Baukommission (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-21'379.60	-19'346.90
Übriger Aufwand Baukommission	-458.69	-
Entschädigung übrige Kommissionen (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-16'599.50	-25'386.45
Übriger Aufwand übrige Kommissionen	-313.71	-396.92
	<b>-184'671.02</b>	<b>-185'218.47</b>
<b>3.5 Informatikaufwand</b>		
IT Hard- + Software	-170'466.16	-107'578.97
IT Honorare	-56'406.60	-118'368.90
	<b>-226'872.76</b>	<b>-225'947.87</b>
Eine Anpassung der Buchungspraxis führte zu einer Verschiebung innerhalb des Informatikaufwandes.		
<b>3.6 Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Verpflegung, Getränke (vorwiegend Bereich Flex)	-95'375.21	-95'367.44
Wäsche, Verbrauchsmaterial (vorwiegend Bereich Guesthouse)	-91'661.45	-78'073.06
Übriger betrieblicher Aufwand	-4'964.13	-6'566.94
Eigenmiete Guesthouse / Flex-Benützung	-9'455.00	-16'909.00
	<b>-201'455.79</b>	<b>-196'916.44</b>
<b>3.7 Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand Depositenkonti	-50'393.10	-60'566.10
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	-771'517.80	-839'680.50
Zinsaufwand Darlehen	-139'187.05	-131'548.90
Übriger Finanzaufwand	-29'014.98	-29'302.51
	<b>-990'112.93</b>	<b>-1'061'098.01</b>
<b>3.8 Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>		
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-749'131.40	-
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	1'347'032.40	-
	<b>597'901.00</b>	<b>-</b>

Die Beträge im a.o. Erfolg resultieren hauptsächlich aus dem Entscheid der ausserordentlichen Generalversammlung im Januar 2025. Auf der Aufwandseite ist unser Darlehensverzicht über einen Drittel und der Naturalleistungsbezug enthalten. Auf der Ertragsseite die Auflösung der Wertberichtigung.

Anhang (in CHF)

	2025	2024
<b>4 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Geldflussrechnung</b>		
<b>4.1 Ausserordentlicher Erfolg</b>		
Ertrag ohne Geldfluss (Auflösung Wertberichtigungen)	-597'901.00	-
<b>4.2 Investitionen in mobile Sachanlagen</b>		
Nicht enthalten sind die Abgänge der Sachanlagen.	-769.30	-
<b>4.3 Investitionen in immobile Sachanlagen</b>		
Nicht enthalten sind die Aktivierten Eigenleistungen.	109'436.40	102'440.85
<b>5 Firma, Rechtsform, Sitz</b>		
Genossenschaft Kalkbreite, Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich UID-Nummer CHE-113.854.845		
<b>6 Langfristige Verträge</b>		
Für die Liegenschaft Kalkbreite besteht ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 06.02.2074.		
Baurechtszins	-179'551.90	-179'551.90
<b>7 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>		
	keine	keine
<b>8 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven</b>		
Anlagewert der belasteten Liegenschaften	122'452'147.49	122'270'526.62
Schuldbriefe	99'671'910.00	99'671'910.00
Effektive Hypothekarschulden	85'879'804.00	86'897'536.00
Darlehensschulden ohne Pfandsicherheiten	10'000'000.00	10'000'000.00
<b>9 Anzahl Mitarbeiter*innen</b>		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	17.5	17.6
<b>10 In Rechnung gestelltes Honorar der Revisionsstelle</b>		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	17'200.00	17'200.00
Honorar für andere Dienstleistungen	1'729.30	5'945.50
	<b>18'929.30</b>	<b>23'145.50</b>
<b>11 Nettobetrag der aufgelösten Stillen Reserven</b>		
Nettobetrag der aufgelösten Stillen Reserven	307'678.50	297'794.50

**12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag****Eventualverbindlichkeit Mietzinsberechnung Zollhaus**

Im Zuge der Erstellung des Jahresabschlusses hat die Genossenschaft – bei Erhalt des Subventionsvertrags für Wohnbauförderdarlehen (datiert 9.3.2026) – festgestellt, dass die Einordnung der speziellen Wohnformen im Zollhaus – insbesondere Hallenwohnen und weitere nicht konventionelle Wohnnutzungen – in das Schema der gemeinnützigen Wohnbauförderung komplex ist. Diese Wohnformen lassen sich nur bedingt in die üblichen Berechnungsmodelle der kantonalen und städtischen Behörden integrieren, was eine vertiefte fachliche Überprüfung der zugrunde liegenden Kostenmieten erforderlich macht.

Die Genossenschaft führt gemeinsam mit externen Fachstellen und den zuständigen Behörden eine umfassende Überprüfung der mietzinsrelevanten Parameter durch, um die Kostenmiete für alle Wohnformen sachgerecht zu validieren.

Die finanziellen Auswirkungen dieser Überprüfung lassen sich zum heutigen Zeitpunkt nicht verlässlich beziffern, weshalb keine Rückstellung gebildet wurde. Eine allfällige Anpassung wird zu einem späteren Zeitpunkt anhand der Ergebnisse der fachlichen Prüfung beurteilt.

Dem Vorstand und der Geschäftsleitung sind keine weiteren Vorkommnisse bekannt, die nach dem Bilanzstichtag wesentlichen Einfluss auf die Geschäfte der Genossenschaft haben und beurteilen deshalb die Fortführungsfähigkeit der Genossenschaft Kalkbreite aus heutiger Sicht als nicht gefährdet im Sinne von Art. 958a Abs. 2 OR.

**Antrag über die Verwendung des Bilanzenerfolges (in CHF)**

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Bilanzenerfolg wie folgt zu verwenden:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gewinnvortrag	522'291.16	387'200.79
Jahresergebnis	671'212.98	162'090.37
Bilanzverlust (-) / -gewinn (+)	1'193'504.14	549'291.16
<b>Total zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>1'193'504.14</b>	<b>549'291.16</b>
./. Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-60'000.00	-27'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	1'133'504.14	522'291.16