

JAHRESBERICHT
2025



TEILEN



Entdecke unsere Guesthouses & Flex-Meetingräume

Offen für alle und flexibel buchbar – hier kann das Teilen von Raum konkret erlebt werden.



Carte blanche

Das Titelbild 2025 stammt von Mila Egloff

Die 7-jährige Mila lebt mit ihrer Familie in Zürich und kennt die Genossenschaft – insbesondere das Guesthouse & Flex-Team – sehr gut. Sie liebt es, dass in der Kalkbreite und im Zollhaus immer was los ist und dort viele Leute aufeinandertreffen. Vielen Dank Mila für das schöne Bild!

Editorial

TEILEN als Fundament

Räume, Ressourcen und Verantwortung zu teilen, schafft Halt und fördert Zugehörigkeit. Diese Überzeugung ist in unseren Grundwerten angelegt: Die Genossenschaft wandelt Besitz in geteiltes Gut. Daraus entsteht Gemeinschaft. Willkommen zum Jahresbericht 2025.

Wenn wir heute in die Welt schauen, ist vieles in Veränderung, im Wandel und in Bewegung. Politische Spannungen, Krisen und Unsicherheiten prägen unseren Alltag und verstärken das Bedürfnis nach Stabilität, Verlässlichkeit und Orientierung. 2025 war ein Jahr, in dem die Welt spürbar aus den Fugen geraten ist. Inmitten dieser Unbeständigkeit wird deutlich, wie wertvoll Orte sind, die Halt geben, die einfach da sind und zuverlässig gehütet, bespielt und mit Leben gefüllt werden: gemeinschaftliche Räume, die nicht jeden Trend mitmachen, sondern von Beziehungen, Verantwortung und gegenseitiger Unterstützung leben. Gerade hier zeigt sich, was die Genossenschaft Kalkbreite ausmacht: ein Ort, der auf Solidarität aufbaut, auch wenn sich vieles um uns herum rasant verändert. Ein Ort, an dem Teilen als Prinzip gelebte Tradition ist – das Teilen von Raum, von Ressourcen, von Verantwortung. Genau hier setzt unser Titelthema an. Unsere Häuser und Räume, unsere Flex-Meetingräume und Guesthouses werden nicht nur genutzt, sondern gemeinsam getragen: Wohnraum, Arbeitsorte, gemeinschaftliche Flächen und kulturelle Angebote entstehen aus der Idee, dass Teilen mehr ermöglicht als Besitzen. Es schafft Zugänge, fördert Austausch und macht aus einzelnen Nutzungen ein lebendiges Ganzes. In der Kalkbreite und im Zollhaus wird dieses Prinzip täglich sichtbar. Im Grossen wie im Kleinen.

Teilen als Dialog im Spannungsfeld unserer Werte

Das Jahr hat uns herausgefordert mit Entscheidungen, die wir nicht auf die leichte Schulter nahmen. Die ausserordentliche Generalversammlung zur Darlehensforderung gegenüber dem uns lieb gewordenen Kino in der Kalkbreite war ein steiler Einstieg. Viele unserer Mitglieder haben sich ernsthaft mit den Fragen auseinandergesetzt und die Diskussionen zeigten, dass die Werte, die unserem Handeln zugrunde liegen, tragfähig sind und uns in unseren Entscheidungen leiten. Wirtschaftliche Verantwortung und solidarisches Handeln prägten den Entscheid, den wir fortan in den Büchern mittragen. Für uns wurde deutlich, dass wir uns verstärkt mit den uns zugrundeliegenden Werten auseinandersetzen möchten. Sind das noch die Werte, die die Anfänge unserer Genossenschaft prägten oder haben sich diese im Wachstum verändert? Haben die Weltlage und die politische Herausforderung unsere Grundwerte erschüttert oder gar verstärkt?

Genau das wollten wir von euch wissen und haben mit einem Online-Fragebogen gefragt: Was ist euch an der Kalkbreite wichtig? Welche Werte haltet ihr hoch? Was macht uns aus? Wo setzen wir uns ein? Aus den vielen Rückmeldungen entstand eine Grundlage für ein gemeinsames Verständnis unserer genossenschaftlichen Ausrichtung, eine Vision, die diesem Jahresbericht beiliegt. Der Prozess, lieferte nicht nur Antworten, sondern eröffnete auch neue Fragen. Im Grundsatz waren sich alle einig, wir wollen eine Genossenschaft sein, die sich positioniert, die zum Dialog über Stadt und Stadtleben beiträgt. Formate wie „Bright! Dialog mit Format“ oder die „Plattform Leepünt“ in Dübendorf schufen Räume für Austausch über Fragen der Wohnpolitik, des Wohnens als Grundrecht und des städtischen Zusammenlebens – auch über die Stadtgrenzen hinaus.

Teilen heisst auch Reibung und gemeinsames Lernen

Die parallelen Prozesse von Wachstum, Betriebsentwicklung und intensivierten Mitwirkungsformaten führten zu Spannungen und Zielkonflikten – ein Ergebnis von dichtem Leben, dem wir Raum für Dialog boten. Immer wieder zeigte sich, dass der Austausch, das Gespräch und die gemeinsame Diskussion zu Lösungen führen, die wir manchmal nicht erwartet haben, die jedoch von allen mitgetragen werden. Belastung zeigte sich auch in den diversen Mängeln der beiden Siedlungen, die von den Mietenden Geduld und Ausdauer abverlangten. Der Zustand der Fassade in der Kalkbreite, die Herausforderungen mit den Fenstern im Zollhaus, alle kleineren und grösseren Mängel, die behoben werden wollten, waren für alle Beteiligten aufwändig und belastend. Umso mehr gilt unser Dank an dieser Stelle den Mieter*innen für ihre Nachsicht und konstruktive Zusammenarbeit sowie den Projektleiter*innen für ihren unermüdlichen Einsatz.

Die Eröffnung des lang ersehnten Kinderkletterturms auf der Gleisterrasse, das Zollstrassefäscht, ein Tag und eine Nacht des Feierns mit den Nachbar*innen und der Stadt, die Erweiterung des Angebots der Kalkucina mit einem offenen Mittagstisch oder der Besuch von Christoph Faulhaber, dessen langfristiges Kunstprojekt die Kalkbreite seit über einem Jahrzehnt begleitet und uns schlussendlich in die bestgehüteten Schliessfächer der Zürcher Kantonalbank brachte – all das zeigt die lebendige und erfreuliche Seite des Jahres 2025. Und wenn es mal weniger gut läuft, dann ist neben euch Genossenschafter*innen ein tolles Team zur Stelle. Dieses unterliegt – wie die Welt, wie die Stadt, wie die Genossenschaft selbst – ebenfalls der Veränderung: Im Jahr 2025 verabschiedeten wir uns von Barbara Zibell, Martin Schick, Lukas Meier und Manuel Süss; wir danken euch für euer wertvolles Engagement. Neu willkommen heissen wir

neben Ary Marques da Silva, Peter Balazs und Selamanit Araya auch 183 neue Genossenschafter*innen.

Die freudigen Momente vermischten sich manchmal mit den Herausforderungen. Das Schöne mit dem Bitteren. Was wir mitnehmen aus diesem Jahr, ist: Wir teilen die Erfahrungen und lernen gemeinsam.

Teilen beginnt beim Zugang

Zum Ende des Jahres durften wir unsere Website neu aufschalten – inhaltlich geschärft entlang der drei Bereiche «Bauen, Leben und Besuchen». So machen wir die drei prägenden Säulen unserer Genossenschaft sichtbar. Unsere statuarische Kernaufgabe liegt im Bauen und Betreiben von preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum. Unsere Vision ist jedoch das Teilen. Wir teilen unsere Räume mit allen, die urbane Räume neu denken und gemeinsam gestalten wollen. So entsteht zwischen Wohnen, Gewerbe und Kultur ein lebendiges Miteinander. Denn Teilen schafft Möglichkeiten und gibt Halt. 2025 war kein Jahr der einfachen Antworten. Es war ein Jahr der Reibung und des gemeinsamen Lernens. Wir danken allen, die sich mitgeteilt, mitgedacht, mitdiskutiert, mitgearbeitet und mitgetragen haben – und wir freuen uns auf das, was wir gemeinsam weiterbauen.

Der Vorstand

CARLO METZ, CO-PRÄSIDIUM
LARS KOCH
LASZLO BLASER
MICHAELA PÖSCHIK
MONIKA SAXER
RAMON WESPE
SABINA RUFF, CO-PRÄSIDIUM
TOBIAS HÄNE

FERIEN IN DEINEM GUESTHOUSE

Unser Sommerspecial für dich.

Während der Sommermonate profitierst du als Genossenschafter*in von 30 % Rabatt auf deinen Aufenthalt in den Guesthouses Zollhaus & Kalkbreite.

Herzlich willkommen – wir freuen uns auf dich!

Rabatt-Code «GV2026»

30% RABATT



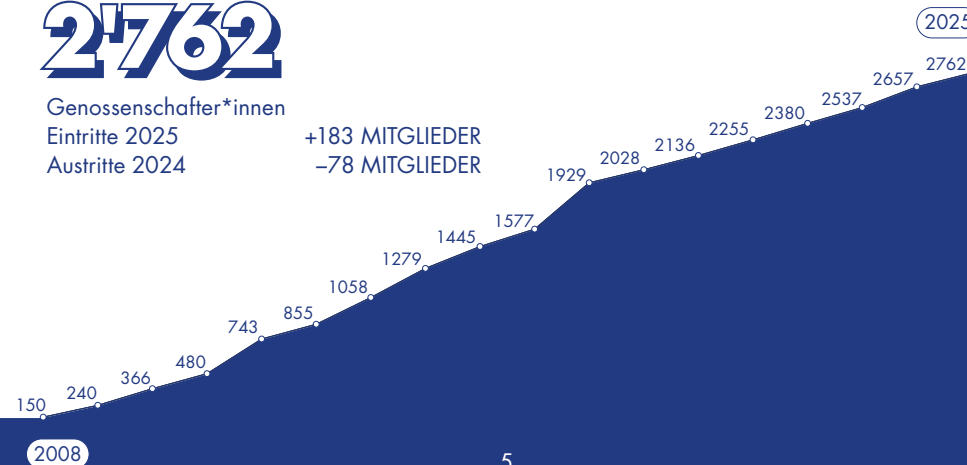
Mitgliederzahlen

per 31.12.2025

2'762

Genossenschafter*innen
Eintritte 2025
Austritte 2024

+183 MITGLIEDER
-78 MITGLIEDER



Guesthouses & Flex-Meetingräume

als innovatives Modell des Teilens

Wie viel Raum brauchen wir wirklich? Und was gewinnen wir, wenn wir Raum teilen und ihn für viele zugänglich machen?

Unsere Guesthouses und Flex-Meetingräume sind eine zeitgemässe Antwort auf diese Fragen – hier kann das Teilen von Raum konkret erlebt werden.

Teilen statt besitzen

Gemeinschaftliche Raumnutzung ist eine genossenschaftliche Antwort auf knappen Wohnraum und endliche Ressourcen. Statt Gästezimmer und Sitzungsräume individuell zu unterhalten, stehen in den Liegenschaften Zollhaus und Kalkbreite liebevoll gestaltete Guesthousezimmer und flexibel buchbare Mehrzweckräume stunden- und tagesweise zur Verfügung – für Mieter*innen ebenso wie für Mitglieder und Externe.

Flexibler Zeitgeist

Das Modell der Guesthouses und Flex-Meetingräume verbindet ökologische Verantwortung mit sozialer Innovation und unternehmerischem Denken. Räume werden intensiver genutzt und Ressourcen geschont. Damit reagiert die Genossenschaft auch auf sich verändernde Lebens- und Arbeitsweisen und steht für einen fairen und verantwortungsvollen Umgang mit Fläche.

Orte der Urbanität

Wir verstehen unsere Liegenschaften nicht als abgeschlossene Wohninseln, sondern als Teil eines urbanen Gefüges. Sie sind Orte der Begegnung – zwischen Mieter*innen, Mitgliedern, Stadtbewohner*innen, Tourist*innen und externen Nutzer*innen. Die Guesthouses und Flex-Meetingräume sind somit mehr als ein Zusatzangebot – sie sind Ausdruck des Selbstverständnisses unserer Genossenschaft.

Offen für alle

Die bewusste Reduktion aufs Wesentliche erlaubt eine moderate Preisgestaltung, ohne auf Nachhaltigkeit oder Infrastruktur verzichten zu müssen. Mieter*innen und Mitglieder profitieren zudem von weiteren Rabatten bei ihrer Buchung. Das unterstreicht den genossenschaftlichen Gedanken der Gemeinnützigkeit und macht die Angebote im Alltag niederschwellig zugänglich und offen für alle.

Wir schätzen das vertrauensvolle Miteinander.

Gerald, Geschäftsführer, Projektleiter, Schauspieler, Trainer, Coach



MEHR RAUM FÜR ALLE



Auch für dich!

Die Gästezimmer sind einfach, geschmackvoll und gemütlich eingerichtet.

Inge, Assistentin Universitätsleitung



Zwischen minimalem und maximalem gesellschaftlichem Sein und Nutzen.

Christoph, Künstler



Life can be stressful but staying at your guesthouse and using your conference rooms are not.

Kimberly, CEO Trainer & Strategist



Nicht mehr und nicht weniger – perfekt!

Helen, Hebamme HF



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. 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 langfristigen Forderungen wurden Wertberichtigungen von insgesamt TCHF 1'407 aufgelöst, je etwa zur Hälfte aufgrund Teilamortisationszahlungen und Darlehensverzichten.

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 0.5 % 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 Darlehens tranche über TCHF 6'000 zu vorteilhaften Konditionen abgelöst werden, womit die Genossenschaft weiterhin vom sehr günstigen Zinsumfeld profitiert und eine Gesamtzinsbelastung per Ende des Berichtsjahrs ausweist, die unter dem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1.25 % liegt. Vorstand und Geschäftsleitung 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, 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 Struktur der Selbstorganisation mit erweitertem Geschäftsführungskreis eingeführt. 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.

Der Finanzausschuss ANDREAS BAUR, CARLO METZ, SEBASTIAN OSWALD, MICHAELA PÖSCHIK, AB SEPTEMBER: PETER BALAZS

Bilanz Aktiven

PER 31.12.

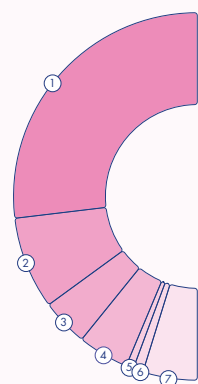
Umlaufvermögen (CHF)	2025	2024	%
Kassen	821.25	662.95	23.90 %
Post- und Bankguthaben	4'800'941.34	4'474'941.09	7.30 %
FLÜSSIGE MITTEL	4'801'762.59	4'475'604.04	7.30 %
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1 209'886.35	340'169.80	-38.30 %
./.. Delkredere	-93'000.00	-103'200.00	-9.90 %
Übrige kurzfristige Forderungen	2.2 172'268.26	56'795.12	203.30 %
FORDERUNGEN	289'154.61	293'764.92	-1.60 %
Vorausbezahlte Aufwendungen	272'906.00	555'218.00	-50.80 %
Noch nicht erhaltene Erträge	301'520.00	200'270.00	50.60 %
Heiz- und Nebenkosten	2'107'263.73	1'658'223.28	27.10 %
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	2'681'689.73	2'413'711.28	11.10 %
Total Umlaufvermögen	7'772'606.93	7'183'080.24	8.20 %

Anlagevermögen (CHF)	2025	2024	%
Wertschriften Kunst am Bau	221'538.45	217'388.09	1.90 %
Mietzinskaution	15'341.15	15'338.60	0.00 %
Langfristige Forderungen	2.3 545'130.00	1'903'415.95	-71.40 %
./.. Wertberichtigung langfristige Forderungen	-495'130.00	-1'902'415.95	-74.00 %
Anteilscheine Genossenschaften	16'000.00	16'000.00	0.00 %
FINANZANLAGEN	302'879.60	249'726.69	21.30 %
Mobilien und Einrichtungen	557'379.85	525'218.74	6.10 %
./.. Wertberichtigung Mobilien und Einrichtungen	-467'779.85	-360'118.74	29.90 %
Büromaschinen und Informatik	236'056.39	236'056.39	0.00 %
./.. Wertberichtigung Büromaschinen und Informatik	-166'856.39	-120'856.39	38.10 %
MOBILE SACHANLAGEN	158'800.00	280'300.00	-43.30 %
Immobilien Sachanlagen	2.4 119'687'072.15	119'772'210.40	-0.10 %
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	19'400.00	40'900.00	-52.60 %
Total Anlagevermögen	120'168'151.75	120'343'137.09	-0.10 %
Total Aktiven	127'940'758.68	127'526'217.33	0.30 %

Bilanz Passiven

PER 31.12.

Fremdkapital (CHF)	2025	2024	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	380'062.60	413'565.02	-8.10 %
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5 1'100'000.00	1'100'000.00	0.00 %
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6 95'425.94	136'201.90	-29.90 %
Noch nicht bezahlter Aufwand	510'030.00	269'140.00	89.50 %
Erhaltener Ertrag des Folgejahrs	428'053.95	380'621.35	12.50 %
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten	2'104'632.60	1'607'116.80	31.00 %
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	3'042'716.55	2'256'878.15	34.80 %
Kurzfristige Rückstellungen	152'400.00	162'040.00	-5.90 %
Total kurzfristiges Fremdkapital	4'770'605.09	4'068'685.07	17.30 %
Depositenkonti	6'054'142.85	6'878'181.95	-12.00 %
Hypotheken und Anleihen	91'550'000.00	92'650'000.00	-1.20 %
Darlehen	2'629'000.00	2'828'000.00	-7.00 %
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	2.7 100'233'142.85	102'356'181.95	-2.10 %



Gläubigerstruktur

Hypothekar- und Darlehensschulden per 31.12.2024 in CHF

1	Zürcher Kantonalbank, Festhypotheken	56'250'000
2	EGW*	17'000'000
3	Darlehen und Depositenkasse	8'683'143
4	Pensionskasse Stadt Zürich	9'400'000
5	Kanton Zürich	1'374'124
6	Stadt Zürich	1'855'680
7	Andere Geldgeber	10'000'000

Total langfristige Verbindlichkeiten 104'562'947**

* Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger

** inkl. Amortisationen im Folgejahr

	2025	2024	%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	2.8 3'180'032.00	3'097'764.00	2.70 %
Solidaritätsfonds	2.9 155'299.25	154'677.75	0.40 %
Mobilitätsfonds Kalkbreite	3'338.95	3'990.70	-16.30 %
Fonds Wohnen im Alter, Zollhaus	126'836.40	126'836.40	0.00 %
Rückstellung Steuern	-	215'790.30	-100.00 %
Rückstellung Kunst am Bau, Kalkbreite	240'000.00	240'000.00	0.00 %
Erneuerungsfonds	2.4 8'662'000.00	7'561'000.00	14.60 %
RÜCKSTELLUNGEN	9'187'474.60	8'302'295.15	10.70 %
Total langfristiges Fremdkapital	112'600'649.45	113'756'241.10	-1.00 %
Total Fremdkapital	117'371'254.54	117'824'926.17	-0.40 %
Genossenschaftskapital	9'321'000.00	9'124'000.00	2.20 %
Gesetzliche Gewinnreserve	55'000.00	28'000.00	96.40 %
Vortrag	522'291.16	387'200.79	34.90 %
Jahreserfolg	671'212.98	162'090.37	314.10 %
BILANZVERLUST / -GEWINN	1'193'504.14	549'291.16	117.30 %
Total Eigenkapital	10'569'504.14	9'701'291.16	8.90 %
Total Passiven	127'940'758.68	127'526'217.33	0.30 %

Erfolgsrechnung

VOM 01.01. BIS 31.12. IN CHF

	2025	2024	%
Mietertrag	6'674'557.15	6'522'548.85	2.30 %
Ertrag Eintrittsgebühren	32'000.00	42'400.00	-24.50 %
Ertrag Guesthouse / Flex	1'191'884.41	1'210'285.55	-1.50 %
Übriger Ertrag	98'067.62	183'895.17	-46.70 %
Aktiviere Eigenleistungen	109'436.40	102'440.85	6.80 %
NETTOERTRAG AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	8'105'945.58	8'061'570.42	0.60 %
Unterhalt, Reparaturen	3.1 -868'531.13	-753'113.54	15.30 %
Baurechtszins	-179'551.90	-179'551.90	0.00 %
Einlage Erneuerungsfonds	-1'101'000.00	-1'101'000.00	0.00 %
Sanierung, Renovation	-224'111.85	-383'757.32	-41.60 %
Versicherungen	-125'975.78	-89'406.64	40.90 %
Nicht verrechenbare Heiz- und Nebenkosten	-193'188.20	-40'490.54	377.10 %
Übriger Liegenschaftenaufwand	3.2 -69'841.80	-95'586.64	-26.90 %
LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-2'762'200.66	-2'642'906.58	4.50 %
Lohnaufwand	-1'832'885.25	-1'866'779.85	-1.80 %
Sozialversicherungsaufwand	-306'382.75	-305'520.65	0.30 %
Übriger Personalaufwand	-90'591.56	-39'034.57	132.10 %
Weiterverrechnung Löhne	1'466.35	73'067.25	-98.00 %
PERSONALAUFWAND	-2'228'393.21	-2'138'267.82	4.20 %

	2025	2024	%
Verwaltungsaufwand	3.3 -803'984.92	-779'701.78	3.10 %
Organkosten, GV, Revision	3.4 -184'671.02	-185'218.47	-0.30 %
Informatikaufwand	3.5 -226'872.76	-225'947.87	0.40 %
Werbeaufwand	-71'142.34	-70'934.76	0.30 %
Übriger betrieblicher Aufwand	3.6 -201'455.79	-196'916.44	2.30 %
ÜBRIGER AUFWAND	-1'488'126.83	-1'458'719.32	2.00 %
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	1'627'224.88	1'821'676.70	-10.70 %
Wertberichtigungen auf dem Anlagevermögen	60'253.55	62'277.55	-3.20 %
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-661'751.28	-651'932.29	1.50 %
TOTAL WERTBERICHTIGUNGEN UND ABSCHREIBUNGEN	-601'497.73	-589'654.74	2.00 %
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern	1'025'727.15	1'232'021.96	-16.70 %
Finanzaufwand	3.7 -990'112.93	-1'061'098.01	-6.70 %
Finanzertrag	7'331.36	34'866.42	-79.00 %
FINANZERFOLG	-982'781.57	-1'026'231.59	-4.20 %
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-749'131.40	-	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	1'347'032.40	-	
TOTAL AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER ERFOLG	3.8 597'901.00	-	
Jahresergebnis vor Steuern	640'846.58	205'790.37	211.40 %
Direkte Steuern	30'366.40	-43'700.00	-169.50 %
Jahresergebnis	671'212.98	162'090.37	314.10 %

Geldflussrechnung

VOM 01.01. BIS 31.12. IN CHF

	2025	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
Aktivierete 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
GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	1'884'951.73	2'024'946.86
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
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	263'477.92	-135'160.74

	2025	2024
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
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-1'822'271.10	-2'026'015.70
Veränderung der flüssigen Mittel	326'158.55	-136'229.58
Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel		
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
Veränderung der flüssigen Mittel	326'158.55	-136'229.58

Anhang

IN CHF

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.

1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

1.2 Finanzanlagen

Die Wertschriften sind zum Kurswert bewertet.

Die Anteilscheine von Genossenschaften werden zum Nominalwert bewertet.

1.3 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

1.4 Erneuerungsfonds

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

1.5 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.

2. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2025	2024
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
FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	209'886.35	340'169.80

2.2 Übrige kurzfristige Forderungen

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
ÜBRIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN	172'268.26	56'795.12

2.3 Wertberichtigung des Darlehens für Mieter*innenausbauten

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
Langfristige Forderungen und Wertberichtigung langfristige Forderungen	545'130.00	1'903'415.95
DAVON WERTBERICHTIGT	–495'130.00	–1'902'415.95

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.

Anhang

IN CHF

2.4 Immoblie Sachanlagen	2025	2024
Landwert Zollhaus, Zürich	9'115'487.00	9'115'487.00
TOTAL LANDWERT	9'115'487.00	9'115'487.00
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
GEBÄUDE AUF EIGENEM LAND	47'486'800.00	47'872'100.00
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
GEBÄUDE AUF LAND IM BAURECHT	62'653'376.55	62'593'776.55
Bauprojekt Leepünt, Dübendorf	431'408.60	190'846.85
BAUPROJEKTE	431'408.60	190'846.85
Total immobile Sachanlagen	119'687'072.15	119'772'210.40
Gebäude Kalkbreite, Zürich		Erstbezug April 2014
Gebäudeversicherungswert	63'743'367.00	63'743'367.00
Erneuerungsfonds	6'572'000.00	5'934'000.00
Gebäude Zollhaus, Zürich		Erstbezug Oktober 2020
Gebäudeversicherungswert	46'222'498.00	46'222'498.00
Erneuerungsfonds	2'090'000.00	1'627'000.00

2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2025	2024
Amortisation Hypothek im Folgejahr	1'100'000.00	1'100'000.00
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	1'100'000.00	1'100'000.00
2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
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	122.1	18'097.95
ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	95'425.94	136'201.90
2.7 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
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
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	100'233'142.85	102'356'181.95
In den Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren sind die heute bekannten Amortisationen sowie die Depositenkonti und Darlehen enthalten.		
2.8 Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		
Kanton Zürich, Darlehen	1'324'352.00	1'374'124.00
Stadt Zürich, Darlehen	1'855'680.00	1'723'640.00
LANGFRISTIGE UNVERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	3'180'032.00	3'097'764.00

Anhang

IN CHF

2.09 Solidaritätsfonds	2025	2024
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
Bestand am 31.12.	155'299.25	154'677.75

Der Solidaritätsfonds wird durch monatliche Einlagen der Wohnungsmieter*innen geüfnet. 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.

SOLI FONDS

Zu wenig Geld fürs Wohnen?

Wir helfen dir. Mit dem Solidaritätsfonds.
Mehr erfahren



FÜR ALLE,

**die bei uns
wohnen
(werden)**



3. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

3.1 Unterhalt, Reparaturen

	2025	2024
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
Schliessanlagen, 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
UNTERHALT, REPARATUREN	–868'531.13	–753'113.54

Anhang

IN CHF

3.2 Übriger Liegenschaftenaufwand	2025	2024
Mobilitätskonzept	-30'450.14	-36'387.44
Übriger Liegenschaftenaufwand	-39'391.66	-59'199.20
ÜBRIGER LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-69'841.80	-95'586.64
3.3 Verwaltungsaufwand		
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
VERWALTUNGSaufWAND	-803'984.92	-779'701.78
3.4 Organkosten, GV, Revision		
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
ORGANKOSTEN, GV, REVISION	-184'671.02	-185'218.47

3.5 Informatikaufwand	2025	2024
IT Hard- + Software	-170'466.16	-107'578.97
IT Honorare	-56'406.60	-118'368.90
INFORMATIKAUFWAND	-226'872.76	-225'947.87

Eine Anpassung der Buchungspraxis führte zu einer Verschiebung innerhalb des Informatikaufwandes.

3.6 Übriger betrieblicher Aufwand

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
ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND	-201'455.79	-196'916.44

3.7 Finanzaufwand

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
FINANZAUFWAND	-990'112.93	-1'061'098.01

3.8 Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg

Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-749'131.40	-
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	1'347'032.40	-
TOTAL AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDEr ERFOLG	597'901.00	-

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

4. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Geldflussrechnung

4.1 Ausserordentlicher Erfolg

	2025	2024
Ertrag ohne Geldfluss (Auflösung Wertberichtigungen)	-597'901.00	-

4.2 Investitionen in mobile Sachanlagen

Nicht enthalten sind die Abgänge der Sachanlagen.	-769.3	-
---	--------	---

4.3 Investitionen in immobile Sachanlagen

Nicht enthalten sind die Aktivierten Eigenleistungen.	109'436.40	102'440.85
---	------------	------------

5. Firma, Rechtsform, Sitz

Genossenschaft Kalkbreite, Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich
UID-Nummer CHE-113.854.845

6. Langfristige Verträge

Für die Liegenschaft Kalkbreite besteht ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 06.02.2074.

Baurechtszins	-179'551.90	-179'551.90
---------------	-------------	-------------

7. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	KEINE	KEINE
---	-------	-------

8. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

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
--	---------------	---------------

9. Anzahl Mitarbeiter*innen

2025

2024

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	17.5	17.6
--	------	------

10. In Rechnung gestelltes Honorar der Revisionsstelle

Honorar für Revisionsdienstleistungen	17'200.00	17'200.00
---------------------------------------	-----------	-----------

Honorar für andere Dienstleistungen	1'729.30	5'945.50
-------------------------------------	----------	----------

IN RECHNUNG GESTELLTES HONORAR DER REVISIONSSTELLE	18'929.30	23'145.50
---	------------------	------------------

11. Nettobetrag der aufgelösten Stillen Reserven

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 Bilanzserfolges

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

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

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

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 Vorstands 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 (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.

Zürich, 14. April 2026
OBT AG

Lukas Jöhl
Leitender Revisor
Revisionsexperte

Shirley Weiss
Revisionsexpertin

Interessenbindungen des Vorstands

Das Organisationsreglement der Genossenschaft sieht eine Offenlegung der Interessenbindungen aller Vorstandsmitglieder vor (Art. 8.1, Abs. 4).

Die Offenlegungspflicht dient der Transparenz über politische und geschäftliche Interessenverflechtungen der Vorstandsmitglieder. Sie ist Voraussetzung dafür, dass die Genossenschafter*innen erkennen können, welche privaten und beruflichen Tätigkeiten die Entscheidungsfindung der Vorstandsmitglieder beeinflussen können.

Die Vorstandsmitglieder deklarieren ihre Interessen selbst und sind für die Vollständigkeit ihrer Angaben verantwortlich.

Carlo Metz

GESCHÄFTSLEITER
Gemeinschaft Hard AG, 8408 Winterthur

VORSTANDSMITGLIED

Schuldenberatung Kanton Zürich,
8052 Zürich

Lars Koch

BETRIEBSLEITER
Offene Jugendarbeit Zürich - OJA West,
8004 Zürich

Laszlo Blaser

PROJEKTLEITER BAU
Baugenossenschaft Sonnengarten,
8049 Zürich

PROJEKTLEITER BAUHERRENVERTRETUNG

Amt für Hochbauten, Stadt Zürich

MITGLIED

Architekturgenossenschaft C/O,
8003 Zürich

Michaela Pöschik

INHABERIN UND GESCHÄFTSFÜHRERIN
MIKAMLAB GmbH, 8003 Zürich

Monika Saxer

PROJEKTLEITERIN
Metron Bern AG, 3011 Bern

Ramon Wespe

GESCHÄFTSFÜHRER/MITINHABER
Kauz GmbH, 8005 Zürich

SELBSTSTÄNDIGKEIT

Musiker & Eventorganisator, Zürich

Sabina Ruff

INHABERIN UND GESCHÄFTSFÜHRERIN
Laboratorium für Zukunftsgestaltung,
8005 Zürich

PRÄSIDENTIN

Plattform GSR: Gemeinde-, Stadt- und
Regionalentwicklung, 8005 Zürich

VORSTANDSMITGLIED

SoRa+, 8004 Zürich

CO-PRÄSIDENTIN

Verein X27, 8005 Zürich

SENIOR PROJEKTLEITERIN

Planval, 8005 Zürich

Tobias Häne

PORTFOLIOMANAGER
Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)
8022 Zürich

Impressum

Herausgeberin

Genossenschaft Kalkbreite
Kalkbreitestrasse 2
8003 Zürich

043 317 17 22

mail@kalkbreite.net
kalkbreite.net

Redaktion

Aline Diggelmann

Gestaltung & Webumsetzung

Boris Périsset, atelier-perisset.ch

Druck

ropress ag, ropress.ch

Verpackung

züriwerk, zueriwerk.ch

Auflage

700 Exemplare, Juni 2026

Jahresabschluss nach Swiss GAAP Kern-FER

Die Rechnungslegungsvorschriften verpflichten uns, einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen. Dieser muss den Genossenschafter*innen zur Kenntnis gebracht werden, darüber kann die Generalversammlung jedoch nicht befinden. Dieser Jahresabschluss steht auf unserer Website unter «Genossenschaft» in der Rubrik «Jahresbericht» zum Download bereit.

Andreas Baur

Co-Verantwortlicher Buchhaltung

Peter Balazs

Co-Verantwortlicher Buchhaltung

JAHRESBERICHT 2025



Digitaler Jahresbericht
Infos und Beilagen



jahresbericht.kalkbreite.net