

Gemeinnützige  
Baugenossenschaft  
Selbsthilfe  
Zürich

# Jahresbericht 2025



---

## Impressum

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Selbsthilfe Zürich wurde im Jahre 1928 gegründet.  
Per 31.12.2025 zählt sie 217 Genossenschafter:innen.

### Herausgeberin

Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Selbsthilfe Zürich  
Schubertstrasse 18  
8037 Zürich

### Layout

Raoul Schweizer, [www.schweizergrafik.ch](http://www.schweizergrafik.ch)

### Fotografie

Reto Schlatter, [www.retoschlatter.ch](http://www.retoschlatter.ch)

### Korrektorat

Katja Schurter, [www.textwurf.ch](http://www.textwurf.ch)

### Auflage

250 Stück

### Druck

Kasimir Meyer AG, [www.kasi.ch](http://www.kasi.ch)

---

# Inhaltsverzeichnis

---

GBS in Kürze	4
Vorwort des Präsidenten	5

---

Organisation der Genossenschaft	6
Immobilien	7
Genossenschaftsfest	8
Rückblick	10

---

Bericht Finanzen	12
Bilanz	14
Erfolgsrechnung	15
Jahresrechnung	16
Bericht der Revisionsstelle	18
Liegenschaften und Hypotheken	19

---

## GBS in Kürze



**131** 131 neue Pflanzen: 48 Sträucher, 83 Stauden, Farn, Gräser gepflanzt



**40%**

Stimmbeteiligung an der Generalversammlung 2025



**17**

neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter

**20** Velos für Afrika gespendet



**32**

Mal den Gemeinschaftsraum vermietet



## Vorwort

«Insbesondere wurde auch der Frage nachgegangen, ob und wie sich unsere Genossenschaft für die Zukunft selbständig behaupten kann.»

**Peter Sulger Büel,**  
Präsident des Vorstands

### Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2025 war für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich ein intensives und richtungweisendes Jahr. Der Vorstand trat zu insgesamt elf ordentlichen Sitzungen sowie zu einer ganztägigen und drei mehrstündigen Strategiesitzungen zusammen. An diesen Strategiesitzungen hat sich der Vorstand vertieft mit der Frage auseinandergesetzt, wie sich die Genossenschaft intern, auf andere Genossenschaften und den von aussen auf sie einwirkenden Entwicklungen aufstellen soll. Diese Aufgabenstellung ist noch nicht abgeschlossen. Insbesondere wurde auch der Frage nachgegangen, ob und wie sich unsere Genossenschaft in Zukunft selbständig behaupten kann. Dabei zeigte sich, dass die Genossenschaft mit einer gut strukturierten Administration überlebens- und entwicklungsfähig ist – vorausgesetzt, dass Genossenschafter:innen weiterhin bereit sind, für die Genossenschaft Verantwortung zu übernehmen und Funktionen wahrzunehmen. Bei der Auswahl neuer Genossenschafter:innen ist diesem Umstand ebenfalls Beachtung zu schenken. So können bei der gegebenen Grösse der Genossenschaft die Vorzüge persönlicher Kontakte und kurzer Wege zum Vorstand und der Verwaltung beibehalten werden.

Die Baukommission war im Berichtsjahr besonders gefordert. Die Vorbereitung und Planung der Sanierung der vier noch nicht erneuerten Häuser beanspruchte viel Zeit und starkes Engagement in praktisch vierzehntäglichen Sitzungen. Mit der KOS Partnerinnen GmbH als Bauherrenberaterin sowie der PEK Architekten AG als Planerin standen der Baukommission erfahrene Personen zur Seite. Für diese Einsätze gebührt den Mitgliedern der Baukommission und den Organen und Mitarbeiter:innen der genannten Unternehmen bereits an dieser Stelle ein besonderer Dank.

Im Finanzbereich konnte eine seit Jahrzehnten bestehende Problematik bereinigt werden: die Differenz zwischen den Geschäftsabschlüssen der Genossenschaft und den vom Steueramt jährlich weitergetragenen Aufrechnungen. Diese Bereinigung führt im Geschäftsjahr 2025 zu einem einmaligen, sehr hohen, steuerbefreiten Gewinn, da die vom Steueramt bisher jeweils vorgenommenen Aufrechnungen schon vor Jahrzehnten versteuert worden sind. Zudem hat der Vorstand im Sinne der weiteren Professionalisierung der Administration beschlossen, ab 2026 mit Netz Genossenschaften, einer Dienstleistungseinheit von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, zusammenzuarbeiten. Die entsprechenden Vorarbeiten wurden im Berichtsjahr aufgenommen. Damit kann dem nach der Generalversammlung neu zusammengesetzten Vorstand eine bereinigte und klare Organisation weitergegeben werden. Ein besonderer Dank geht hier an Simone Oliva, der diese Aktionen umsichtig initiiert hat.

Das Heizsystem in der Siedlung Unterstrass zeigte 2025 weiterhin altersbedingte Unregelmässigkeiten und Ausfälle. Diese Situation soll mit dem sich in Vorbereitung befindlichen Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Zürich nachhaltig behoben werden. Hierzu bedarf es aber noch etwas Geduld. Den Mitgliedern der Baukommission, die sich neben der Planung der Sanierung der noch nicht sanierten Häuser zusätzlich in mehreren Sitzungen mit energetischen Fragen der beiden Siedlungen auseinandergesetzt, sei nochmals Dank ausgesprochen.

Gefordert waren auch die Verwalter:innen der Siedlung Wipkingen und der Siedlung Unterstrass. Neben Mieter:innenwechseln und der Auswahl neuer Mieter:innen bzw. Genossenschafter:innen waren insbesondere Wohnungswechsel im Hinblick auf das Inkrafttreten des Vermietungsreglements für Wohnungen, die nicht den Belegungsvorschriften entsprechen, vorzubereiten. Auch ihnen danken wir für die engagierte Arbeit.

Ein ganz besonderer Dank gilt der Assistentin des Vorstands sowie der Assistentin im Finanzbereich. Ohne ihre engagierte und zuverlässige Arbeit hätte der Vorstand seine Aufgaben nicht auf dem heute geforderten Niveau wahrnehmen können. Zu danken ist ebenso der wag Genossenschaft für ihre Dienste in der Hauswartung, Georges Nievergelt für die Betreuung der Heizanlage Unterstrass sowie allen Genossenschafter:innen, die durch ihr Engagement, durch Aktivitäten und gemeinschaftliches Handeln im Kleinen wie im Grossen, wie zum Beispiel das Genossenschaftsfest, das genossenschaftliche Zusammenleben ermöglichen und lebendig halten.

Mein Dank gilt auch dem Vorstand für seinen grossen Einsatz und die gepflegte Kollegialität. Sie ist eine zentrale Voraussetzung dafür, die anstehenden Aufgaben sachlich, konstruktiv und effizient anzugehen.

Dies ist mein letzter Jahresbericht als Präsident der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich. Es hat mir grosse Freude bereitet, diese Aufgabe auszuüben. Umso mehr freut es mich, dass die Genossenschaft mit Zuversicht und Engagement in die Zukunft blicken darf und bereit ist, die kommenden Herausforderungen gemeinsam anzupacken.

**Peter Sulger Büel**  
Präsident des Vorstands



Der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich ist zuständig für die strategische und die operative Leitung der Genossenschaft und leistet die Kommissionsarbeit. In der Regel kommt der Vorstand einmal im Monat zusammen, die verschiedenen Kommissionen treffen sich nach Bedarf. Auch die jährliche Generalversammlung wird vom Vorstand vorbereitet und durchgeführt.



Bild: Vorstandssitzung 2026

Foto: Fabienne Iff

## Vorstand

<b>Präsident</b>	Peter Sulger Büel
<b>Vizepräsident/Finanzen &amp; IT</b>	Simone Oliva
<b>Verwalter Unterstrass</b>	Jürgen Schwarz
<b>Verwalterin Wipkingen</b>	Astrid Drittenbass
<b>Aktuarin</b>	Angelika Marxer
<b>Immobilien</b>	Robert Sigrist
<b>Entwicklung und Dialog</b>	Sascha Birrer

## Sachkommissionen

<b>Finanzen</b>	Simone Oliva, Sascha Birrer, Peter Sulger Büel
<b>Vermietung</b>	Astrid Drittenbass, Jürgen Schwarz, Peter Sulger Büel
<b>Erneuerungsstrategie</b>	Robert Sigrist, Angelika Marxer, Peter Sulger Büel

## Revisionsstelle

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

## Hauswartung

wag Genossenschaft  
Solistrasse 74  
8180 Bülach

## Erneuerung der Wärmeversorgung und Anschluss an die Fernwärme

Im Jahr 2025 hat die GBS die strategischen Grundlagen für die nachhaltige Erneuerung der Wärmeerzeugung in den Siedlungen Wipkingen und Unterstrass festgelegt und damit wichtige Entscheidungen für eine langfristig klimafreundliche Energieversorgung getroffen.

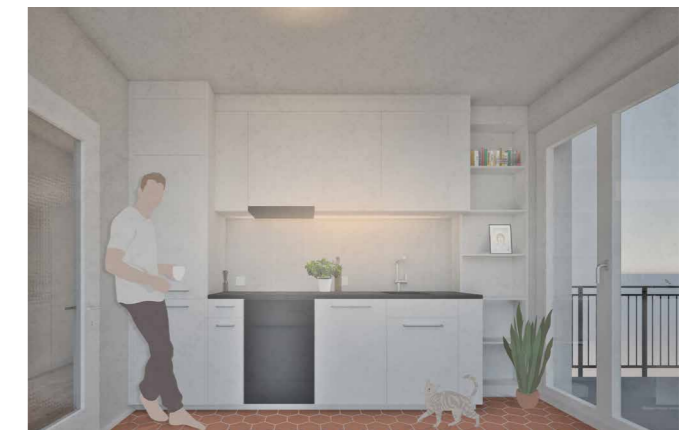
Die Stadt Zürich baut zwischen 2026 und 2029 das Fernwärmenetz in den Quartieren der beiden Siedlungen Wipkingen und Unterstrass aus, weshalb die GBS ihre zukünftige Wärmeversorgung neu beurteilt hat. In Wipkingen wird der Wärmebedarf derzeit vollständig durch Gas gedeckt, der bestehende Gaskessel weist eine Restlebensdauer von rund acht bis zehn Jahren auf. In Unterstrass besteht ein bivalentes System aus Erdsonden und Gas, wobei der Gaskessel das Ende seiner Lebensdauer erreicht hat. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Kanton Zürich ist der Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme zwingend erforderlich. Vor diesem Hintergrund hat die GBS eine siedlungsübergreifende Erneuerungsstrategie mit Fokus auf Dekarbonisierung und einem Planungshorizont von 30 Jahren definiert. Im Rahmen dieser Strategie wurden verschiedene Varianten zur Wärmeerzeugung fachlich geprüft, wirtschaftlich verglichen sowie hinsichtlich Chancen und Risiken bewertet. Neben der Fernwärme wurde auch der Einsatz von Wärmepumpen, Holzpellets, Biogas sowie Wärmedämmmassnahmen an der Fassade untersucht. Eine reine Versorgung durch Erdsonden-Wärmepumpen wurde aufgrund der erforderlichen hohen Vorlauftemperaturen, höherem Stromverbrauch und möglichen Einschränkungen bei späteren Ersatzneubauten ausgeschlossen. Ebenso wurde eine umfassende Wärmedämmung unter anderem aufgrund des hohen bautechnischen Aufwands und des begrenzten Nutzungshorizonts nicht weiterverfolgt.

Als Ergebnis dieser Prüfung wird die Siedlung Wipkingen vollständig an die Fernwärme angeschlossen. In Unterstrass ist weiterhin eine bivalente Lösung vorgesehen, bei der rund 70 Prozent des Wärmebedarfs durch Fernwärme und 30 Prozent durch die bestehenden Erdsonden gedeckt werden. Der bisherige Gaskessel wird durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt, während die Erdsonden weiterhin genutzt werden. Der Fernwärmeanschluss in Wipkingen soll trotz der noch funktionstüchtigen Gasheizung bereits 2026 realisiert werden, da die CO<sub>2</sub>-Einsparungen die graue Energie der Anlagen rasch kompensieren und zudem eine Restwertentschädigung durch die Stadt Zürich erfolgt. Die Umsetzung der Fernwärmeversorgung wird durch das EWZ durchgeführt, wobei in beiden Siedlungen die Anschlüsse im Jahr 2026 geplant sind. Ergänzend wird ebenfalls der Einsatz von Photovoltaikanlagen geprüft, um die erneuerbare Energieversorgung langfristig zu stärken.

## Sanierung Unterstrass Nord

Um alle Häuser der Siedlung Unterstrass in einen ähnlichen Sanierungs- und Erneuerungszyklus zu bringen, werden die beiden noch unsanierten Gebäude Scheuchzerstrasse 209/211 und Stüssistrasse 102/104 saniert. An der GV im Juni 2025 wurde der Baukredit beantragt und genehmigt.

Mit der Sanierung der Gebäude an der Stüssistrasse 102/104 sowie der Scheuchzerstrasse 209/211 wird die Wohnsiedlung Unterstrass Nord in einen einheitlichen Erneuerungszyklus überführt. An der Generalversammlung im Juni 2024 wurde dafür ein Planungskredit genehmigt. Der Ausführungskredit in der Höhe von CHF 6,0 Millionen wurde an der Generalversammlung vom 13. Juni 2025 einstimmig angenommen. Die Sanierung umfasst die Erneuerung der Küchen und Badezimmer sowie den Ersatz der Steigleitungen. In den Erd- und Dachgeschossen werden die Badezimmer mit Duschen anstelle von Badewannen ausgestattet. An der Stüssistrasse 102 erhalten sämtliche Wohnungen Duschen. Zusätzlich werden die Wohnungstüren ersetzt. Zwei Wohnungen werden im Zuge der Sanierung zu 5 1/2-Zimmer-Maisonettewohnungen zusammengelegt. Der Ausbaustandard wird an die bereits sanierten Wohnungen der Siedlung angepasst. Die hofseitigen Balkone werden ersetzt und erweitert, mit Ausnahme der Dachwohnungen.



Visualisierung: PEK Architekten AG

Das Baugesuch wurde Ende Mai 2025 eingereicht, und die Baubewilligung ist erteilt. Die Ausführungsplanung ist weit fortgeschritten und rund 90 Prozent der Arbeiten wurden bereits vergeben. Die Bauarbeiten erfolgen in zwei Etappen von Februar bis Oktober 2026. Während der Sanierung sind die betroffenen Wohnungen jeweils rund sieben Wochen nicht bewohnbar. Der vordere Hof dient während der Bauzeit als Baustelleninstallationsfläche und ist nur eingeschränkt nutzbar. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf CHF 6,56 Millionen inklusive Reserven, wobei die monatlichen Mietzinse nach Abschluss der Arbeiten auf Basis der Schlussabrechnung ermittelt werden und von der Stadt Zürich zu bewilligen sind.

# Gnossi-Fäscht 2025 in der Siedlung Wipkingen

**Am 23. August 2025 fand das Genossenschaftsfest in der Siedlung Wipkingen statt. Bei sonnigem Wetter versammelten sich zahlreiche Mieter:innen zu einem gut besuchten und gelungenen Anlass.**

Der Nachmittag begann mit einem gemütlichen Eintreffen am Gnossi-Fäscht. Bei Kaffee und Kuchen bot sich Gelegenheit für persönliche Gespräche und einen ungezwungenen Austausch. Für die jüngeren Gäste wurde auch in diesem Jahr ein abwechslungsreiches Programm geboten. Das traditionelle Kinderschminken erfreute sich grosser Beliebtheit; mit viel Kreativität entstanden Schmetterlinge, Einhörner und Löwen auf fröhlichen Kindergesichtern. Zusätzlich wurde den jüngsten Mitgliedern der Genossenschaft spannende Geschichten vorgelesen.



«Ein herzlicher Dank gilt allen Helfer:innen und dem Organisationskomitee, die mit ihrem Engagement und Einsatz massgeblich zum Erfolg dieses Genossenschaftsfestes beigetragen haben.»



Die Open Stage wurde von einer jungen Bewohnerin genutzt, die das Publikum mit einer eindrucksvollen Akrobatikvorführung begeisterte. Ein weiteres Highlight für Jung und Alt stellte die Fotobox dar, in der spontane Erinnerungsfotos – mit oder ohne Verkleidung – aufgenommen werden konnten.

Neu eingerichtet wurde in diesem Jahr eine Lounge zum Entspannen, die unter der Pergola platziert war und zum Verweilen einlud.

Um 17.30 Uhr begann die festliche Tavolata an weiss gedeckten Tischen. Zahlreiche Mieter:innen steuerten selbstgemachte und schmackhafte Salate, Wähen, Brote und weiteren Leckereien bei. Ergänzt wurde das vielfältige kulinarische Angebot durch die von der Genossenschaft spendierten Grilladen.

Auch der musikalische Rahmen trug wesentlich zur gelungenen Stimmung bei. Die Band «The Nozez» begleitete den Abend mit einer abwechslungsreichen Mischung aus Balkanmusik und modernen Klängen. Die Band liess den Spätsommertag stimmungsvoll ausklingen und regte so manches Genossenschaftsmitglied zum Tanzen an.

Ein herzlicher Dank gilt allen Helfer:innen und dem Organisationskomitee, die mit ihrem Engagement und Einsatz massgeblich zum Erfolg dieses Genossenschaftsfestes beigetragen haben.



## Rückblick 2025

# Kleines ganz gross

Ein Rückblick auf unsere Aktivitäten und Erneuerungen rund um die Genossenschaft.

## Erweiterter Gemeinschaftsplatz in Wipkingen

«Es freut uns sehr zu sehen, dass der Gemeinschaftsplatz seither deutlich häufiger und nicht nur während der Sommermonate genutzt wird.»



Foto: Simone Oliva

Der Gemeinschaftsplatz bei der Grillstelle wurde erweitert und aufgewertet. Durch die Vergrösserung des Kiesplatzes konnte ein weiterer Picknicktisch aufgestellt werden. Dadurch haben nun mehrere Familien Platz, um gemeinsam zu grillieren oder Feste zu feiern.

Mit der Pflanzung von zwei zusätzlichen Ahornbäumen entsteht nach und nach eine grüne Oase. Die etwas versteckter angeordneten Tische bieten mehr Privatsphäre und eine angenehmere Atmosphäre.

Es freut uns sehr zu sehen, dass der Gemeinschaftsplatz seither deutlich häufiger genutzt wird – wie das Foto zeigt und nicht nur während der Sommermonate.

## Unsere jährliche Generalversammlung

«Sämtliche Resultate zeugen von einem grossen Vertrauen der Genossenschaftler:innen in die Arbeit des Vorstands.»



Am Freitag, 13. Juni 2025 fand in der Pauluskirche die jährliche Generalversammlung statt. Von 206 möglichen Stimmen waren 82 vertreten, was einer Stimmbeteiligung von 40 Prozent entspricht.

Marco Suter, der vorzeitig seinen Rücktritt aus dem Vorstand gegeben hat, wurde mit grossem Dank verabschiedet. Leider konnte er an diesem Abend nicht anwesend sein. Für seine restliche Amtsdauer hatte sich Sascha Birrer zur Verfügung gestellt, der nun einstimmig gewählt wurde. Er hat sich sehr rasch in die Vorstandsarbeit eingearbeitet und ist ein sehr geschätztes Mitglied im Vorstand.

Um die Möglichkeit eines Co-Präsidiums zu schaffen, wurde eine Statutenänderung zur Abstimmung gebracht. Der Antrag des Vorstands wurde mit nur drei Gegenstimmen genehmigt.

Dem Antrag zur Genehmigung eines Ausführungskredits über CHF 6 Millionen Franken für den Umbau Scheuchzerstrasse 209/211 und Stüssistrasse 102/104 folgte die Generalversammlung einstimmig. Zum Zeitpunkt des Erscheinens dieses Jahresberichtes sind die Umbauten bereits in vollem Gange.

Sämtliche Resultate zeugen von einem grossen Vertrauen der Genossenschaftler:innen in die Arbeit des Vorstands und bestärkt diesen in seiner Arbeit.

Nach dem offiziellen Teil war für das leibliche Wohl der Genossenschaftler:innen durch ein reichhaltiges Buffet der «Stiftung Balm» gesorgt.

## Alle Jahre wieder

«Die Geschichten, die der Samichlaus zu erzählen wusste, zogen Klein und Gross in ihren Bann.»

Auch dieses Jahr durften sich die Kinder der Siedlung Unterstrass über den Besuch des Samichlauses erfreuen. Der Zuspruch war sehr gross, was den Anlass gebührend bereicherte.

Mit einem Kinderpunsch für die jüngere Generation und einem Glühwein, der die Eltern erfreute, konnte das Ereignis zur vollsten Zufriedenheit genossen und die Wartezeit bis zum Eintreffen von Samichlaus und Schmutzli am wärmenden Lagerfeuer überbrückt werden.



Foto: Jürgen Schwarz

Die Geschichten, die der Samichlaus zu erzählen wusste, zogen Klein und Gross in ihren Bann. Kurze Vorträge oder musikalische Darbietungen der Kinder bereicherten den Anlass zusätzlich, so dass der Samichlaus – nachdem er allen Kindern ein Samichlaussäckli verteilt hatte – wieder von Dannen zog und die Familien in einer vorweihnachtlichen Stimmung in ihre warmen Stuben entliess.

# Bericht Finanzen

«Seitens Finanzen sind Ausblicke immer sehr schwierig. Grundsätzlich kann man sagen, dass die Genossenschaft auf äusserst gesunden finanziellen Beinen steht und auch grösseren Stürmen trotzen kann.»

Wenn Sie diesen Jahresbericht lesen, hat wie vorgängig informiert, Netz Genossenschaften die operative Führung der Buchhaltung übernommen. In den Workshops wurde immer klarer, dass der Vorstand von operativen Tätigkeiten entlastet werden muss, um sich mehr der strategischen Führung – die Kernaufgabe eines Vorstands – zu widmen. Dieser Entscheid ist nicht leichtfertig gefasst worden, war aber aus unserer Sicht nicht weiter aufschiebbar. Netz Genossenschaften wurde durch Wohnbaugenossenschaften Zürich gegründet, da andere Genossenschaften vor der gleichen Problematik standen. Sie betreuen mittlerweile mehrere gemeinnützige Wohnbauträger und wir sind davon überzeugt, den richtigen Schritt getan und den richtigen Partner gewählt zu haben.

Im Zuge der Übergabe der Buchhaltung haben wir zwei grössere Anpassungen vorgenommen.

## Integration Heizungen in das Immobilienvermögen

Bis Ende 2024 wurden die beiden Heizungen separat in der Buchhaltung geführt und jeweils mit 5 Prozent pro Jahr abgeschrieben. Der Vorstand hat im Geschäftsjahr beschlossen, die Heizungen in das ordentliche Immobilienvermögen zu überführen. Heizungen sind ein integraler Bestandteil der Liegenschaften und müssen regelmässig erneuert werden – mehr dazu im Teil «Immobilien» auf Seite 7. Die darin erwähnten Projekte und deren Kosten können nun aus den Erneuerungsfonds finanziert werden. Dies entspricht der heute gängigen Praxis.

## Entsteuerung versteuerte stille Reserven

Steuer- und Handelsbilanz von juristischen Personen können sich unterscheiden. Diese unterschiedlichen Bilanzen entstehen durch Aufwandsbuchungen, die handelsrechtlich erlaubt sind, steuerrechtlich aber nicht akzeptiert werden. Diese Differenz wird in der Steuererklärung als versteuerte stille Reserven – still, da nicht in der Handelsbilanz ersichtlich – geführt und als Eigenkapital versteuert.

Die GBS führte solche stillen Reserven im Umfang von CHF 344'554. CHF 220'769 aus dem Jahre 1975, entstanden durch erhöhte Abschreibungen sowie CHF 123'785 aus den Jahren 1993–1997, aufgrund erhöhter Einlagen in die Erneuerungsfonds. Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2025 beschlossen, diese stillen Reserven komplett aufzulösen. Da die Beträge bereits in den erwähnten Jahren versteuert wurden, entfällt hier die Steuerlast. Somit stimmen Handels- sowie Steuerbilanz wieder überein.

## Finanzierung Sanierung Häuser Unterstrass

Neben den oben erwähnten Massnahmen musste die Finanzierung des Umbaus der Liegenschaften Scheuchzerstrasse 209/211 und Stüssistrasse 102/104 aufgegleist werden. Die Vorarbeiten mit der Entflechtung und Neustrukturierung des Hypothekenportfolios im Geschäftsjahr 2024 ermöglichte es uns, die entsprechende Parzelle Unterstrass Nord schuldenfrei zu machen und den Weg vorzubereiten, andere Finanzierungspartner für die Hypotheken anzufragen. Diesen Weg haben wir gemeinsam mit dem «Finanzierungsmarkt von Wohnbaugenossenschaften Schweiz» gemacht, der seit etlichen Jahren Finanzierungen für Genossenschaften tätigt. Die Zusammenarbeit war professionell und zielführend, die entstandenen Beratungskosten sind im Verhältnis zur Zinsersparnis vernachlässigbar.

Mit der «BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich» – die grösste Pensionskasse der Schweiz mit rund 146'000 Versicherten – haben wir eine neue und verlässliche Kreditgeberin, die seit vielen Jahren auch anderen Genossenschaften Hypotheken vergibt. Die Auszahlung der Hypotheken beginnt im Jahr 2026.

## Geschäftsgang 2025

Per 31. Dezember 2025 weist die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich in der Erfolgsrechnung einen Jahresgewinn in der Höhe von CHF 359'744.92 (Vorjahr CHF 20'187.65) aus. Aufgrund der Inkraftsetzung der Mindestbelegungsvorschriften erwarten wir in den nächsten Jahren höhere Leerstandskosten, da freierwerdende Wohnungen über eine längere Zeit angeboten werden müssen. An der bestehenden Strategie in Bezug auf Renovationen und Investitionen wird festgehalten.

## Finanzaufwand

Die Hypothekarzinsen sind nach wie vor auf tiefem Niveau. Wir schliessen Hypotheken weiterhin zu aktuellen Marktkonditionen ab und verzichten grundsätzlich auf kostenpflichtige Zinsabsicherungsgeschäfte sowie im Voraus fixierte Zinssätze (forward rates).

## Abschreibungen und Erneuerungsfonds

Die Abschreibungen auf den Liegenschaften wurden wie üblich mit 1% vorgenommen und die Erneuerungsfonds der Siedlungen mit je 1% des Gebäudeversicherungswertes geäufnet. Im Zusammenhang mit der Entsteuerung wurden auch Buchungen getätigt. Sämtliche Veränderungen der Fonds werden im Finanzbericht ausgewiesen.

## Hypotheken & Feste Vorschüsse

Die Bilanz weist per 31. Dezember 2025 einen Rückgang der Hypotheken und Festen Vorschüsse im Umfang von CHF 0,50 Millionen (Vorjahr CHF 0,85 Millionen) aus. Die tiefere Rückzahlung von Schulden ist auf die laufenden Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung in Unterstrass zurückzuführen.

## Baukonti

Die Aufwendungen für die Sanierung in Unterstrass wurden weiterhin dem entsprechenden Baukonto belastet. Neu werden separate Konti für die geplanten Fernwärmeanschlüsse geführt. Eine separate Aufstellung der Baukonti finden Sie auf Seite 19 des Jahresberichts.

## Ausblick

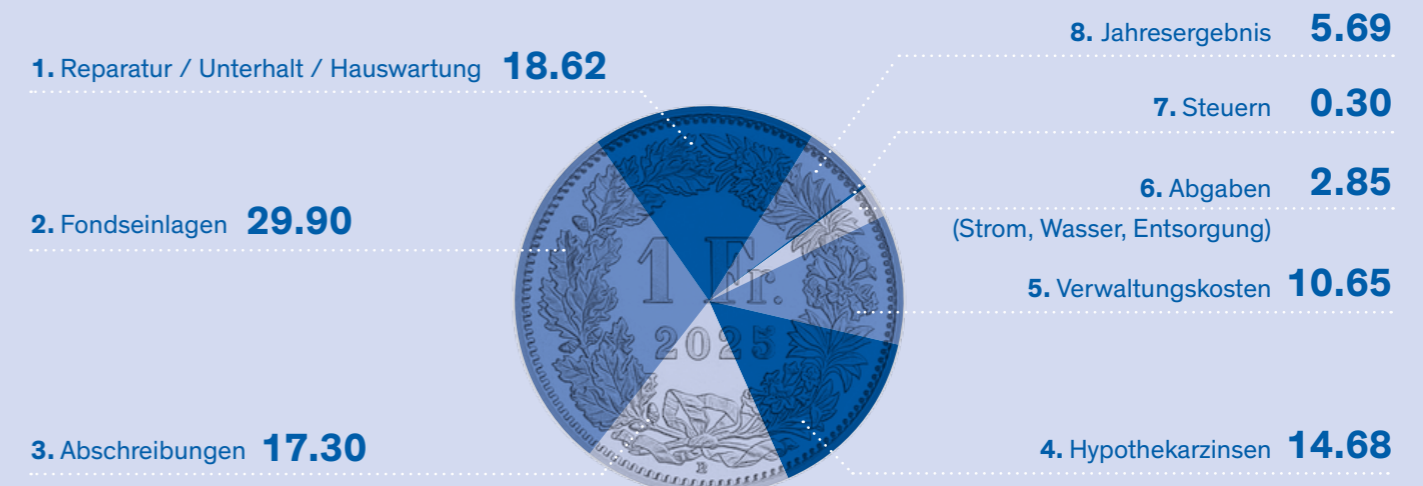
Seitens Finanzen sind Ausblicke immer sehr schwierig. Grundsätzlich kann man sagen, dass die Genossenschaft auf äusserst gesunden finanziellen Beinen steht und auch grösseren Stürmen trotzen kann.

## Verabschiedung

Nach acht Jahren im Vorstand, davon fünf Jahre zuständig für die Finanzen, verabschiede ich mich an der kommenden Generalversammlung. Ich durfte in dieser Zeit viel lernen und konnte gemeinsam mit meinen Vorstandskolleg:innen einiges bewegen. Danke vielmals für Ihr Vertrauen!

Simone Oliva, Finanzen

## Mieter:innenfranken 2025



# Jahresrechnung / Bilanz

Aktiven	2025	2024
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	760'700	369'357
Mieter:innendebitoren	-	-
Übrige Debitoren	20	335
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		
Vorausbezahlte Nebenkosten	21'955	97'189
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>782'676</b>	<b>466'881</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
Landwert	698'023	698'023
Liegenschaften Wipkingen	20'090'806	19'090'806
WB Liegenschaften Wipkingen	-3'439'679	-3'100'145
Liegenschaften Unterstrass	17'332'804	15'769'637
WB Liegenschaften Unterstrass	-4'771'786	-3'613'642
Heizung Wipkingen	-	1'000'000
WB Heizung Wipkingen	-	-250'000
Heizung Unterstrass	-	1'563'167
WB Heizung Unterstrass	-	-1'094'212
Baukonti	650'143	156'406
Mobilien	14'612	22'096
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>30'574'923</b>	<b>30'242'136</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>31'357'599</b>	<b>30'709'017</b>

Passiven	2025	2024
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17'041	44'934
Feste Vorschüsse	-	500'000
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>		
Vorauszahlungen von Mietzinsen	217'232	213'061
Vorauszahlungen von Nebenkosten	126'848	127'230
Sonstige passive Abgrenzungen	6'040	9'962
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>367'161</b>	<b>895'186</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Hypotheken	23'280'000	23'280'000
<b>Rückstellungen</b>		
Erneuerungsfonds Wipkingen	2'167'607	1'859'717
Erneuerungsfonds Unterstrass	3'665'470	3'206'498
Rückstellung für Wiederherstellung	16'000	16'000
Rückstellung 100 Jahre GBS	75'000	50'000
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>29'204'077</b>	<b>28'412'215</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	863'500	838'500
Gesetzliche Gewinnreserve	175'000	175'000
Gewinnvortrag	388'115	367'928
Jahresergebnis	359'745	20'188
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1'786'360</b>	<b>1'401'615</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>31'357'599</b>	<b>30'709'017</b>

# Jahresrechnung / Erfolgsrechnung

	2025	2024
<b>Erlöse</b>		
Mietzinseinnahmen abzüglich Leerstandskosten	2'554'700	2'557'477
<b>Total Erlöse</b>	<b>2'554'700</b>	<b>2'557'477</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		
Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften	-268'347	-352'795
Unterhalt und Reparaturen Heizungen	-10'773	-51'694
Hauswartung	-198'536	-198'392
Strom, Wasser, Entsorgung	-73'133	-63'852
Versicherungen	-38'838	-37'185
Einlage Erneuerungsfonds	-766'862	-716'862
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-1'356'489</b>	<b>-1'420'780</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Entschädigung Vorstand	-71'400	-69'100
Entschädigung Kommissionssitzungen	-2'475	-4'575
Personalaufwand	-36'846	-43'949
Sozialleistungen	-12'440	-9'856
Revisionsstelle	-5'513	-5'513
Allgemeine Unkosten	-51'978	-61'153
Genossenschaftsveranstaltungen	-53'644	-52'193
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-234'295</b>	<b>-246'340</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>963'916</b>	<b>890'358</b>
Abschreibungen auf Liegenschaften	-374'235	-348'147
Sonstige Abschreibungen	-69'614	-135'642
Finanzertrag	58	958
Finanzaufwand	-376'683	-380'820
ausserordentlicher Erfolg	220'769	-
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>364'210</b>	<b>26'707</b>
Direkte Steuern	-4'465	-6'519
<b>Jahresergebnis</b>	<b>359'745</b>	<b>20'188</b>

# Antrag Gewinnverwendung

	31.12.25	31.12.24
Vortrag per 01.01.	388'115.17	367'927.52
Jahresergebnis	359'744.92	20'187.65
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>747'860.09</b>	<b>388'115.17</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>747'860.09</b>	<b>388'115.17</b>

# Jahresrechnung / Anhang

## 1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

Es gelten die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze:

### 1.1 Flüssige Mittel / Forderungen / Verbindlichkeiten

Bewertet zum Nominalwert.

### 1.2 Liegenschaften

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

### 1.3 Darlehen und Hypotheken

Diese werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten bilanziert.

### 1.4 Erneuerungsfonds

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

### 1.5 Genossenschaftskapital

Gemäss Art. 16 der Statuten erfolgt die Rückzahlung von gekündigten Genossenschaftsanteilen und eine allfällige Verzinsung in der Regel drei Monate nach Genehmigung der Jahresrechnung des Austrittsjahres. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die gleiche Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

## 2 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

	2025	2024
Buchwert Liegenschaften	29'910'168	30'063'634

## 3 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

	2025	2024
Ausserordentlicher Erfolg aus Entsteuerung von versteuerten stillen Reserven	220'769	0

## 4 Nettoauflösung stiller Reserven

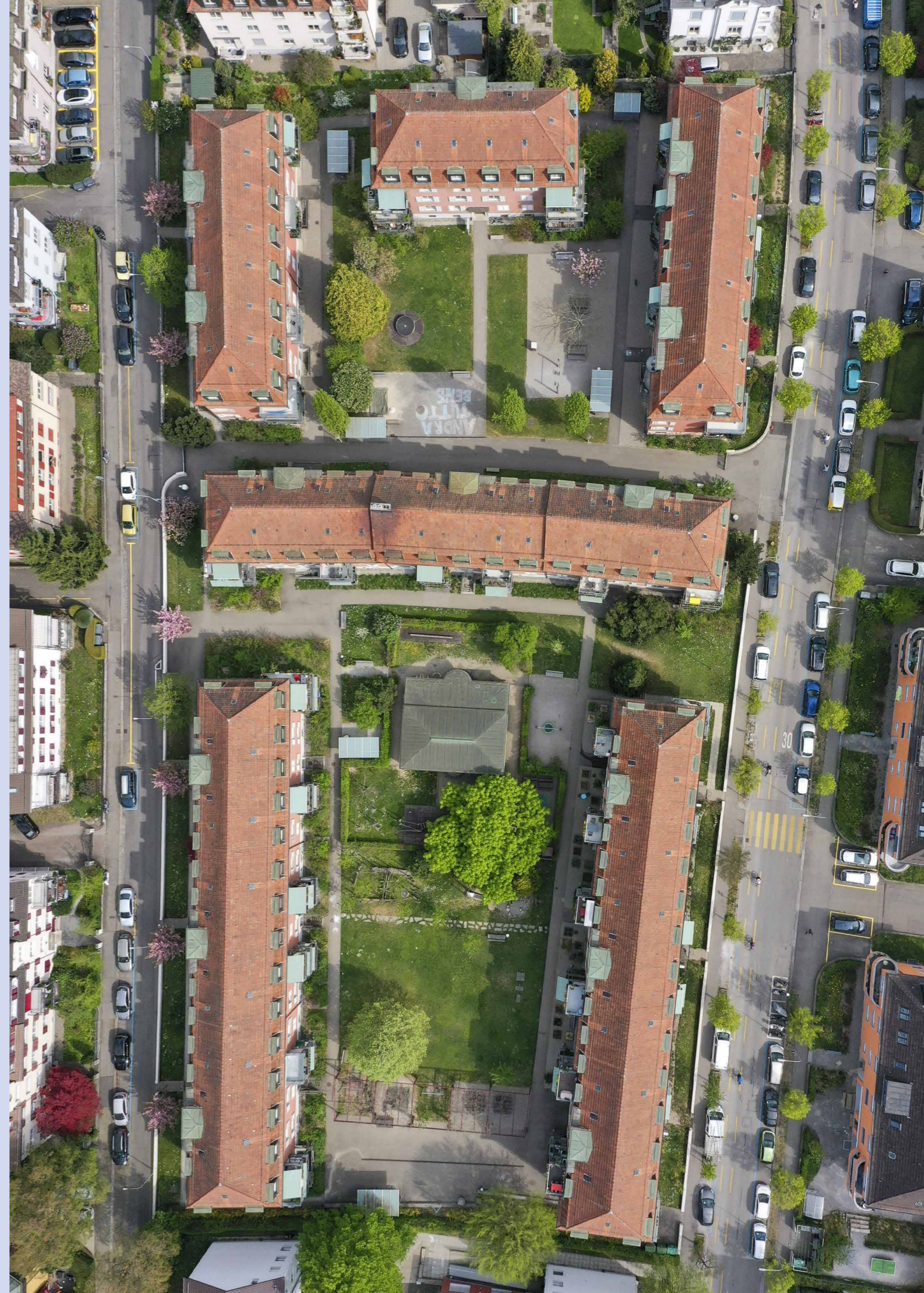
	2025	2024
Nettoauflösung aus Waschmaschinenfond	0	5'239

## 5 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	2025	2024
Nicht über 10 Vollzeitstellen	zutreffend	zutreffend

## 6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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



# Bericht der Revisionsstelle



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

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

## Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

An die Generalversammlung der

### Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich, Zürich

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

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Demnach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag der Verwaltung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 19. Februar 2026

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

# Liegenschaften und Hypotheken

## Siedlung Wipkingen

Schubertstrasse 4–18, 9–15 / Total 11 Wohnhäuser / 87 vermietbare Objekte

Bezugsjahr	Liegenschaftswert	Landwert	GVZ	Ursprüngliche Anlagekosten
1928 / 1929	20'090'806	306'893	30'789'074	1'999'630

## Siedlung Unterstrass

Scheuchzerstrasse 193–203, 209–213 / Stüssistrasse 88–96 / 102–104 / Total 14 Wohnhäuser / 113 vermietbare Objekte

Bezugsjahr	Liegenschaftswert	Landwert	GVZ	Ursprüngliche Anlagekosten
1930 / 1932	17'332'804	391'130	35'897'293	2'557'262

## Zusammenfassung

Total 25 Wohnhäuser / 200 vermietbare Objekte

Bezugsjahr	Liegenschaftswert	Landwert	GVZ	Ursprüngliche Anlagekosten
Diverse	37'423'610	698'023	66'686'367	4'556'892

## Hypotheken

	Wipkingen	Unterstrass	Total
Hypotheken ZKB	15'280'000	8'000'000	23'280'000
<b>Total</b>	<b>15'280'000</b>	<b>8'000'000</b>	<b>23'280'000</b>

## Baukonti

	31.12.25	31.12.24
Unsanierete Häuser Unterstrass	635'987	120'143
Optimierung Wärmeerzeugung	-	36'263
Fernwärme Wipkingen	7'078	-
Fernwärme & Ersatz Wärmepumpen Unterstrass	7'078	-
<b>Total</b>	<b>650'143</b>	<b>156'406</b>

# Fonds 2025

## Abschreibungskonto Liegenschaften Wipkingen

Stand per 01.01.	3'100'145
Einlage	200'907
Entsteuerung versteuerte stille Reserven	-111'373
Übernahme Abschreibungskonto Heizung	250'000
Stand per 31.12.	3'439'679

## Abschreibungskonto Liegenschaften Unterstrass

Stand per 01.01.	3'613'642
Einlage	173'328
Entsteuerung versteuerte stille Reserven	-109'396
Übernahme Abschreibungskonto Heizung	1'094'212
Stand per 31.12.	4'771'786

## Waschmaschinenfonds

Stand per 01.01.	-
Einlage	13'866
Entnahme	-13'866
Stand per 31.12.	-

## Erneuerungsfonds Wipkingen

Stand per 01.01.	1'859'717
Reglementarische Zuweisung 1% des GVZ-Wertes	307'890
Entnahme	-
Stand per 31.12.	2'167'607

## Erneuerungsfonds Unterstrass

Stand per 01.01.	3'206'498
Reglementarische Zuweisung 1% des GVZ-Wertes	358'972
Ausserordentliche Zuweisung Scheuchzerstr. 209-211 / Stüssistr. 102-104	100'000
Entnahme	-
Stand per 31.12.	3'665'470

## Gesetzliche Gewinnreserven

Stand per 01.01.	175'000
Zuweisung	-
Entnahme	-
Stand per 31.12.	175'000

Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Selbsthilfe Zürich

Schubertstrasse 18  
8037 Zürich

[www.gb-selbsthilfe.ch](http://www.gb-selbsthilfe.ch)  
[info@gb-selbsthilfe.ch](mailto:info@gb-selbsthilfe.ch)

