



Jahresbericht 2025

BAUGENOSSENSCHAFT
WAIDMATT

Traktandenliste der 83. ordentlichen Generalversammlung 2026

Freitag, 12. Juni 2026, 18.30 Uhr
im Mövenpick Hotel, Im Zentrum 2, 8105 Regensdorf

17.00 Uhr: Türöffnung /Apéro

18.30 Uhr: ordentliche Generalversammlung

Traktanden

1. Begrüssung
2. Gedenken
3. Ordentliche Jahresgeschäfte
 - a) Genehmigung Jahresbericht 2025
 - b) Genehmigung Jahresrechnung 2025
 - c) Beschluss über die Verwendung des Betriebsüberschusses
 - d) Entlastung des Vorstands und der Geschäftsführung
4. Informationen zu Projekten, Bauvorhaben und geplanten Anlässen
5. Varia

Anschliessend Nachtessen

Nächste ordentliche Generalversammlung:
Freitag, 18. Juni 2027, Mövenpick Hotel, Regensdorf

Der Vorstand der BG Waidmatt

Editorial

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Ein für die Genossenschaft ereignisreiches Jahr 2025 liegt hinter uns. Mit der Bestätigungswahl des Vorstandes an der Generalversammlung haben Sie uns erneut Ihr Vertrauen ausgesprochen und damit unsere Arbeit und unser Vorgehen unterstützt. Dieser klare Rückhalt sorgt für Stabilität und Kontinuität – zwei zentrale Voraussetzungen für eine nachhaltig erfolgreiche Entwicklung.

Die Baugenossenschaft Waidmatt konnte im vergangenen Jahr in allen Bereichen positive Fortschritte erzielen. Die Gemeinschaft und der Zusammenhalt, die engagierte Arbeit von Vorstand und Verwaltung, die solide finanzielle Lage sowie die vielfältigen Projekte im Bereich Bau und Unterhalt zeigen: Unsere BG Waidmatt ist gut unterwegs, sie wächst und verändert sich weiter. Im laufenden Jahr werden viele neue Genossenschaftsmitglieder in die BGW aufgenommen und die dritte Etappe der Siedlung 16 beleben und bereichern.

Mit der Umstellung auf die neue Softwareapplikation sowie auch der Anpassung und Aktualisierung der Hardware ist die Geschäftsstelle gut unterwegs in die digitale Zukunft. Damit garantieren wir die geforderte Kapazität, Leistung und Datensicherheit für die effiziente Verwaltung der Daten und Erledigung der anfallenden Arbeiten. Ein grosses Dankeschön geht an alle unsere Mitarbeitenden. Sie haben mit ihrem tollen Engagement grossen Anteil an der positiven Entwicklung der BG Waidmatt.

Zu den prägenden Ereignissen des Jahres zählten unter anderem:

- die Vermietung der Wohnungen der dritten Etappe der Siedlung 16 in drei Phasen
- zahlreiche Veranstaltungen, die das ganze Jahr über schöne Begegnungen und tolle Gemeinschaft ermöglichten
- die personelle Kontinuität in Verwaltung und Hauswartung
- das Engagement der Siko Afaltra für die Gemeinschaft und den Zusammenhalt sowie die angekündigte Gründung der Siko Furttal
- der Fortschritt beim Projekt «Erneuerung der Siedlung 3» mit der Erstellung des Programms für den Studienauftrag
- die erfolgreiche Einführung und Anwendung der neuen Software für Verwaltung und Hauswartung.

Auf den folgenden Seiten berichten wir ausführlich über das vergangene Jahr. Ergänzt wird der Jahresbericht durch Porträts von Waidmatt-Seniorinnen und -Senioren, in Schrift und Bild. Vorstandsmitglied Andreas Ritter hat zehn ältere Bewohnende unserer Genossenschaft interviewt und dazu Texte verfasst. Einige Beiträge versetzen uns in frühere Zeiten und werfen einen neuen Blick auf das Heute. Die Fotos stammen von der Fotografin Ursula Maurer, sie verleihen unserer Publikation eine sympathische, fröhliche und ansteckend positive Note. Selbstverständlich finden Sie auch die aktuellen Zahlen zur BG Waidmatt, anschliessend an die Berichte. Ein aufmerksames Durchblättern oder auch vertieftes Durchlesen lohnt sich.

Wir freuen uns darauf, Sie an der Generalversammlung vom 12. Juni 2026 begrüßen zu dürfen – zum Abschluss des Geschäftsjahres 2025 und zum gemeinschaftlichen Verbringen des Abends.

Urs Schwendener
Präsident

Zürich, im April 2026



Hansheiri Feurer

«Für diesen Preis kriege ich sonst nirgends eine solche Wohnung»

Hansheiri Feurer wohnt seit Juni 2022 in der ersten Etappe des Neubaus «Dihei» an der Strasse In Böden. Die Wohnung gefällt ihm gut, er fühlt sich hier daheim. Der Lift und der barrierefreie Bau stellen sicher, dass man hier auch als ältere Person möglichst lange bleiben kann. Der Mietpreis ist bezahlbar, und auch die Heizkosten sind niedrig. Der Parkettboden in der Wohnung ist super, allerdings ist der Plattenboden in Küche, Bad und beim Eingang sehr heikel, sodass man jedes Flecklein sieht. Diese lassen sich immerhin wieder wegwischen, was – um es positiv auszudrücken – gut für die Muskulatur ist. Die Wohnung hat er auf Empfehlung von Vreni Günther bekommen. Die beiden wohnen in getrennten Wohnungen in derselben Siedlung. Man sieht sie oft zusammen an Gemeinschaftsanlässen. Sie gehen auch

immer wieder gemeinsam an kulturelle Veranstaltungen.

Schade ist, dass man als Bewohner der kleineren Wohnungen keinen Parkplatz erhält und so das Auto in einiger Entfernung parkieren muss. Keine Freude machte Herrn Feurer die Stadt Zürich, als er eine Busse erhielt, nur weil er das Auto kurz in der Strasse abstellte, um Vreni abzuholen. Auch durch eine Einsprache liess sich die Stadt nicht umstimmen. Die Wohnlage empfindet er als ländlicher als in Rüti im Zürcher Oberland, wo er vorher wohnte. Hier ist man schnell im Grünen, man grüsst sich und kann die Nachbarn leicht kennenlernen. Er findet das Angebot an Waidmatt- und Siko-Anlässen ganz toll und nutzt es zusammen mit Vreni Günther auch rege.

Inhaltsverzeichnis

Die Standorte unserer Siedlungen	6
Die BG Waidmatt auf einen Blick	7
Fortschritte bei diversen Bauprojekten	8
Zum dritten Mal ein dreistufiges Vermietungsverfahren	12
Engagement für den Zusammenhalt in der Siedlung	15
Todesfälle	18

Finanzbericht

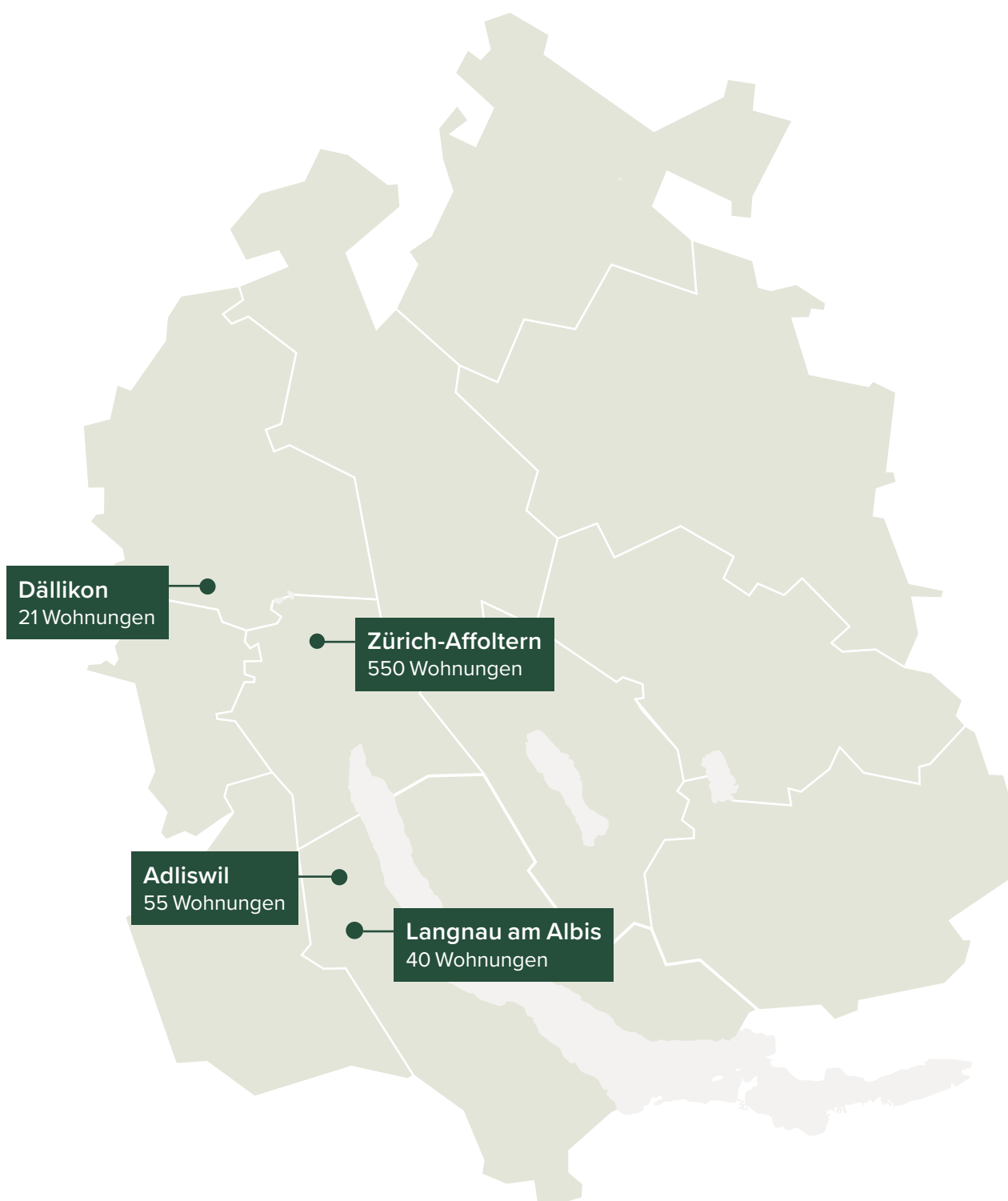
Kommentar zur Jahresrechnung	22
Der Mietfranken	23
Bilanz	24
Erfolgsrechnung	26
Anhang	27
Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinnes	32
Revisionsbericht	33
Liegenschaftenverzeichnis	36
Objektverzeichnis	38

Organisation der Baugenossenschaft Waidmatt

Organe, Verwaltung, Adressen	43
Impressum	44

Titelbild: Die frisch renovierte Siedlung an der Höflistrasse in Langnau mit Spielplatz.
Foto: Ursula Maurer

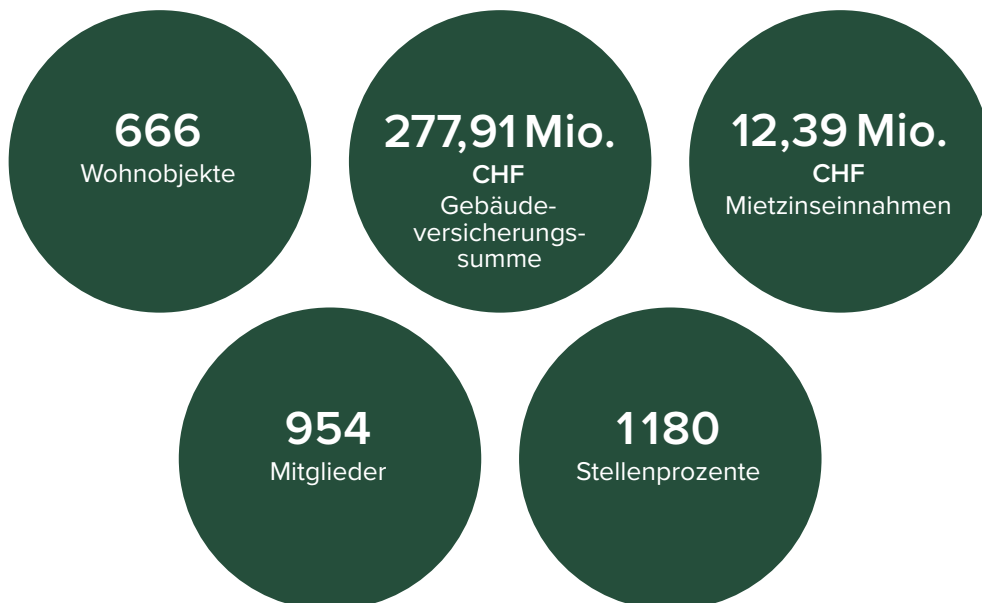
Die Standorte unserer Siedlungen



Die BG Waidmatt auf einen Blick

	2025 / CHF	2024 / CHF
Gebäude-Anlagekosten	223 665 503	222 758 192
Gebäudeversicherungssumme	277 905 331	277 857 790
Hypotheken / Darlehen / Anleihen / kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	185 537 820	171 535 480
Erneuerungsfonds	26 156 293	22 992 304
Eigenkapital	9 928 844	9 969 237
Bilanzsumme	243 641 460	226 790 461
Mietzinseinnahmen	12 387 422	11 766 715
Liegenschaftenaufwand	6 394 276	6 140 823
Verwaltung	1 439 086	1 379 154
Abschreibung	2 184 084	2 181 033
Finanzaufwand	2 394 929	2 460 570
Steuern	99 131	16 996
Jahresgewinn	111 472	129 221

Anzahl Wohnobjekte	666	666
Anzahl übrige Objekte	689	689
Anzahl Mitglieder, intern	832	834
Anzahl Mitglieder, extern	122	119
Anzahl Stellenprozent	1 180	1 200



Fortschritte bei diversen Bauprojekten

Die dritte Neubauetappe an Wehntalerstrasse und In Böden in Zürich-Affoltern geht dem Abschluss entgegen und steht bereits vor dem Bezug der 99 Wohnungen. Die Sanierung der Gebäudehülle und die Balkonvergrösserung in Langnau wurden im vergangenen Sommer abgeschlossen, während die Planung für die Erneuerung der Siedlung 3 konkrete Formen annimmt.

Zu Beginn des Jahres 2025 waren die Häuser der dritten Neubauetappe der Siedlung 16 noch im Aufbau begriffen. Am 16. Mai 2025, als einzelne Gebäudeteile bereits die projektierten vier Stockwerke aufwiesen, wurde für die Arbeiter ein Baustellengrill organisiert. Nach der Fertigstellung des Rohbaus im Sommer begann dann der Innenausbau, der Ende 2025 bereits weit fortgeschritten war. Im 2. Quartal 2026 dürften die ersten Bewohnenden einziehen, nachdem bereits am 28. März einige Wohnungen besichtigt werden konnten. Die weiteren Wohnungen werden voraussichtlich bis Ende September gestaffelt bereit sein. Vermietet sind seit Längerem sämtliche Wohneinheiten. Somit wird das gesamte Projekt Afaltra, das aus den Siedlungen «Wolkengespräch» und «Dihei» besteht, noch in diesem Jahr – bis auf die letzten Umgebungsarbeiten – vollendet sein. Ein Meilenstein in der Geschichte der BGW steht vor dem Abschluss.

Siedlung 3: Neubau und Sanierung mit Aufstockung und Erweiterung

Vorstand und Geschäftsleitung haben sich bereits intensiv mit dem nächsten Meilenstein der BGW befasst: der Erneuerung der Siedlung 3 an Wehntaler- und Regulastrasse in Zürich-Affoltern aus den Jahren 1948/49. Erste Zustandsanalysen wurden schon 2020 erstellt,

2021 folgte eine Machbarkeitsstudie. Inzwischen hat sich herausgestellt, dass es sinnvoll ist, für die Häuser Regulastrasse 31–53 Neubauten ins Auge zu fassen, während die roten Häuser Wehntalerstrasse 475–501 saniert, aufgestockt und erweitert werden können.

Deutlich mehr gemeinnützige Wohnungen möglich

Der Erneuerungsbedarf der Häuser an der Regulastrasse ist zu gross und zu teuer für eine Sanierung. Die Bausubstanz ist alt, die Isolierung schlecht, die Leitungen sind sanierungsbedürftig, und die Heizung sorgt auch immer wieder für Probleme. Ganz zu schweigen von den fehlenden Parkplätzen und Liften sowie den alten Wohnungsgrundrissen. Ausserdem ist das Potenzial eines Neubaus erheblich: Es können rund doppelt so viele gemeinnützige Wohnungen entstehen.

Die Häuser an der Wehntalerstrasse wurden hingegen in den Jahren 2000/01 im Minergie-Standard erneuert und weisen daher einen geringeren Nachholbedarf auf, sodass sich hier eine Sanierung mit Erweiterung lohnt, was auch zu deutlich mehr Wohnungen führen wird. Auf diese Weise lässt sich Bausubstanz erhalten. Leider ist es unumgänglich, dass die Bewohnenden ihre Wohnungen räumen müssen.

Frühzeitige Information über «Waidmattblatt» und Infoveranstaltungen

Bereits mehrmals im «Waidmattblatt» ab dem Jahr 2020 sowie an den Infoveranstaltungen vom 14. November 2024 und vom 17. Juni 2025 wurden die Genossenschafter und Bewohnenden über den jeweiligen Stand der Planung zur Siedlung 3 orientiert. Durch die



Die Baustelle für den Neubau im März 2025.



So präsentierte sich der Neubau Ende März 2026 kurz vor dem Bezug der ersten Wohnungen.



Eines der roten Häuser an der Wehntalerstrasse, die in ein paar Jahren renoviert und aufgestockt werden sollen.

Vorankündigung bereits Jahre im Voraus achtete man von Anfang an auf Sozialverträglichkeit. Die Bewohnenden der Siedlung 3 werden bei der Vergabe freier BGW-Wohnungen bevorzugt behandelt.

iert, der von der Generalversammlung zu genehmigen ist. Geplant ist, in zwei Etappen zu bauen.

An der dritten Infoveranstaltung vom 23. Februar 2026 erfolgte die Vorstellung des Studienauftrags für die Erneuerung. Dazu wurde eine kleine Broschüre abgegeben. Der Studienauftrag enthält die Vorgaben der BGW für das Projekt. Vorgesehen ist, dass acht Architekturbüros Projekte für die Baufelder Regulastrasse und Wehntalerstrasse entwickeln. Im Frühjahr 2027 sollen diese von der Jury beurteilt und die Siegerprojekte für die beiden Baufelder erkoren werden. Danach wird der nötige Baukredit eru-

Erfolgreiche Gebäudehüllensanierung und Balkonvergrößerung in Langnau

Die im April 2024 begonnene Sanierung der Häuser an der Höflistrasse in Langnau am Albis konnte im vergangenen Sommer beendet werden. Mit der Ertüchtigung der Fassadendämmung und grösseren Balkonen hat diese Siedlung deutlich dazugewonnen. Zum Abschluss wurden auch der Spielplatz und die Grillstelle rundum erneuert. Am 9. Mai 2025 stand die Sanierung bereits vor dem Abschluss, was mit einem Baustellengrill für die Arbeiter

Die renovierte Siedlung an der Höflistrasse in Langnau mit neu platziertem Pingpongtisch.



und die Bewohnenden gefeiert wurde. Die Arbeiten erwiesen sich als aufwendiger als gedacht, musste doch die Deckenstützung der Tiefgarage verstärkt werden, um die zusätzliche Last der vergrösserten Balkone zu tragen. Die Siedlung erstrahlt nun in hellerer Farbe und wirkt wesentlich frischer. Der Wohnkomfort ist durch die deutlich grösseren Balkone klar gestiegen.

Brandschutzmassnahmen beim Punkthaus und bevorstehende Heizungsanierung für die Siedlung 12

Beim Punkthaus an der Riedenhaldenstrasse 95 (Siedlung 8) fanden im Dezember 2025 Brandschutzsanierungen statt. Dabei wurden insbesondere die Wohnungstüren ersetzt. Für die Siedlung 12 («Crèmeschnitte») an Wehntalerstrasse und In Böden steht für das Jahr 2026 eine Erneuerung der Heizung an. Diese soll künftig mit umweltfreundlichen Erdsonden-Wärmepumpen betrieben werden.

Vergabe im Baurecht der denkmalgeschützten Wehntalerstrasse 469

Das Gebäude Wehntalerstrasse 469 aus dem Jahr 1829, das unter Denkmalschutz steht, soll im Baurecht an die Stiftung Baukultur abgegeben werden, die das Gebäude sanieren will. Ende Januar 2026 erfolgte bereits die Aussteckung der Balkone und der Gaubenerweiterung. Die BGW-Generalversammlung vom 13. Juni 2025 befürwortete eine Vergabe im Baurecht in einer Konsultativabstimmung klar. Dadurch bleiben Grundstück und Gebäude in unserem Besitz, während sich die Stiftung um die Sanierung und Weiterverwendung des Baus kümmert.

Vorstand und Geschäftsleitung der BG Waidmatt



Zum dritten Mal ein dreistufiges Vermietungsverfahren

Von den Mitarbeitenden forderte die Vermietung der dritten Neubauetappe erneut einen Sondereffort. Erfreulich ist, dass das Personal konstant blieb. Für weitere Konstanz sorgte die GV vom 13. Juni 2025, an der die bisherigen Vorstandsmitglieder deutlich bestätigt wurden.

Die Ereignisse wiederholen sich. Zum dritten Mal vermieteten wir im vergangenen Jahr die sich noch im Bau befindenden Neubauwohnungen in einem dreistufigen Verfahren. Diesmal ging es um die 99 Wohnungen der dritten Neubauetappe der Siedlung 16 an Wehntalerstrasse und In Böden. In der ersten Vermietungsphase im Juni konnten sich die Bewohnenden der Siedlung 3 für eine Wohnung bewerben. Diese Bewohnerschaft wird aufgrund des in Planung befindlichen Neubau- und Sanierungsprojekts ihre Wohnungen in ein paar Jahren verlassen müssen.

In der zweiten Phase ab Ende September konnten sich alle übrigen Genossenschaftsmitglieder bewerben. In diesen beiden Phasen wurden 53 Wohnungen vergeben. Somit blieben Ende November 2025 noch 46 Wohnungen für die externen Interessenten (dritte Phase). Die Crux daran: Es waren 2700 Interessenten, von denen schliesslich über 1000 eine Bewerbung einreichten! Die Zuteilung dieser Wohnungen zog sich – wenig erstaunlich – bis ins neue Jahr hin. Unser Büro war also stark gefordert, galt es doch, möglichst die passenden Leute für die Wohnungen auszuwählen. Dieses Jahr dürfte im 2. Quartal der Bezug der ersten Wohnungen erfolgen. Die weiteren Wohnungen werden voraussichtlich bis Ende September 2026 übergeben. Die Bewirtschafterinnen und Hauswarte werden ein weiteres Mal stark gefordert.

Auch die Sanierung in Langnau verlangte im vergangenen Jahr von der Geschäftsstelle viel ab, musste doch regelmässig Personal vor Ort sein, um den Bau und die Bewohnenden bei dieser einschneidenden Sanierung zu begleiten.

Bisheriger Vorstand an der GV bestätigt

Der Vorstand der BGW muss sich gemäss Statuten alle drei Jahre erneuern lassen. Nach Jahren mit zahlreichen Wechseln stand die Generalversammlung vom 13. Juni 2025 im Zeichen der Stabilität. Die amtierenden Vorstandsmitglieder stellten sich zur Wiederwahl und wurden alle mit klaren Resultaten bestätigt. Es sind dies: Urs Schwendener (Präsident), Ronny Estermann (Bau), Matthias Haller (Personal, Bau), Laurence Mayer (Gemeinschaft), Yasha Nemati (Finanzen) Andreas Ritter (Kommunikation). Wir bedanken uns herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen. Der städtische Vertreter Marcello Maugeri muss nicht von der GV gewählt werden. Er erklärte sich ebenfalls bereit, weiterzumachen.

Keine Änderungen beim Personal 2025

Auch beim Personal herrscht erfreulicherweise Kontinuität. Alle Angestellten hielten der BGW die Treue. Urime Lesi erhielt per Anfang 2025 eine Festanstellung, nachdem sie bereits ein Jahr temporär bei uns im Büro gearbeitet hatte. Auch die Mutation, die Anfang 2026 vorgenommen wird, ist kein Abgang: Der bisherige Maler Valon Thaqi startet seine Ausbildung als Hauswart und wird uns in dieser Funktion verstärken, was angesichts der 99 neuen Wohnungen sehr willkommen ist. Dies bedeutet allerdings, dass wir keinen eigenen Maler mehr haben werden. Die BGW verfügt aber bereits über eine gute Zusammenarbeit mit externen Malerbetrieben, sodass dies zu verkraften sein wird. Der Lernende Betriebsunterhalt

Albert Rügger ist unterdessen im dritten Lehrjahr und wird im kommenden Sommer seine Lehre beenden.

15-Jahr-Jubiläum für Mouctar Diallo

Auch in diesem Jahr war ein Dienstjubiläum zu verzeichnen: Gärtner Mouctar Diallo konnte am 1. November sein 15-Jahr-Jubiläum bei der BGW begehen. Wir danken ihm herzlich für seinen langjährigen Einsatz für die BGW und wünschen ihm weiterhin viel Freude bei seiner Tätigkeit.

Einführung des elektronischen Mieterportals DeepBox

Im vergangenen Jahr wurde mit dem bereits 2024 eingeführten neuen Bewirtschaftungssystem weitergearbeitet. Mittels einer DeepBox lassen sich nun Einzahlungsscheine elektronisch versenden. Künftig kann man dort auch Mietverträge und Schreiben der BGW elektronisch einsehen. Ende 2025 hatten sich bereits 285 Genossenschaftsmitglieder für diesen Dienst angemeldet. Ziel ist es, die Verwaltungsarbeit zu vereinfachen und den Papierverkehr zu verringern. Es ist aber natürlich weiterhin möglich, mit der BGW per Post, Telefon, E-Mail oder direkten Kontakt zu kommunizieren.

Vorstand und Geschäftsleitung der BG Waidmatt



Gärtner Mouctar Diallo feierte Anfang November sein 15-Jahr-Jubiläum bei der Waidmatt.



Urime Lesi ist seit Anfang 2025 im Waidmatt-Büro fest angestellt.



Valon Thaqi lässt sich 2026 zum Hauswart umschulen.



Lustige Unterhaltung für Gross und Klein durch den Clown Pipo.
Sommerfest an der Regulastrasse vom 23. August.
Foto: Andreas Ritter



Gut besuchte Mieter:innenversammlung der Siko Afaltra vom 28. Februar.
Foto: Andreas Ritter



Die Kuh Waidli wird beim Pizzafest vom 29. August in Adliswil
von Kinderhänden bemalt.
Foto: Andreas Ritter



Korbball beim Kinderfest der Siko Afaltra (20. September).
Foto: Fabiana Iaderosa



Gemütlicher Zvieri in Rafz beim Seniorenausflug vom 19. Juni.
Foto: Laurence Mayer



Max Odermatt (rechts) verliert die Zahlen beim Lottospiel vom
8. März im Pavillon an der Regulastrasse 4.
Foto: Laurence Mayer

Engagement für den Zusammenhalt in der Siedlung

Die BGW sorgte wieder für die beliebten Anlässe wie Sommerfest, Pizzaessen, Ausflug in den Europa-Park, Lotto und Seniorenveranstaltungen sowie den Weihnachtsapéro. Auch die von Bewohnenden gegründete Siko Afaltra führte zahlreiche gut besuchte Events durch.

Die Generalversammlung vom 13. Juni 2025 war erneut ein Grossanlass mit Nachtessen und Attraktionen. Der Apéro wurde vom Saxophonisten G-Sax begleitet, der von Stehtisch zu Stehtisch die Anwesenden unterhielt. Für die GV-Teilnehmenden bestand auch die Möglichkeit, mit einer Fotobox Aufnahmen zu machen, wobei man sich je nach Laune mit lustigen Brillen, Hüten oder Masken neu erfinden konnte.

Einen grossen Aufmarsch gab es auch beim Weihnachtsapéro mit Samichlaus-Besuch vom 6. Dezember, der den Abschluss der Veranstaltungen im Jahr 2025 bildete. Dieser fand gleichzeitig an der Finsterrütistrasse in Adliswil (auch für die Bewohnenden in Langnau) und bei der Geschäftsstelle in Zürich-Affoltern statt.

Der Seniorenausflug führte im Juni in die Miniaturwelt des Smilestones in Neuhausen und an den Rheinfall, während der Seniorenadvent wie gewohnt im Saal der Kirche Glaubten stattfand. Sieben Busse brachten am Knabenschiesensmontag ein grosses Publikum in den Europa-Park im baden-württembergischen Rust. Auch 2025 wurden wiederum zwei Lottosachmittage durchgeführt für all jene, die Geselligkeit schätzen und auf etwas Glück und schöne Preise hoffen.

Siedlungskommissionen (Sikos) für die Gemeinschaft

Erfreulich war wiederum die Eigeninitiative unter unseren Bewohnenden. Die Siko Afaltra, die die Neubausiedlung 16 sowie die Siedlung 12 («Crèmeschnitte») vertritt, wartete erneut mit zahlreichen Anlässen auf: Zmittag am Brunnen mit Kinderfest, Grill am Friitig und im Winter neuerdings die Bar am Friitig, dazu der Halloween-Anlass Ende Oktober. Diese Anlässe sorgen für eine gute Stimmung in der Siedlung und helfen mit, die anonyme Stadt zum Dorf zu machen, in dem man sich kennt.

Ende Jahr kündigten einige Bewohnende von der Furttalstrasse (Siedlung 14) an, in ihrer Siedlung wieder eine Siko aufzubauen. Die Gründungsversammlung hat bereits stattgefunden. Es ist immer wieder zu bedenken, dass das Engagement keine Selbstverständlichkeit ist und auch nicht ohne persönlichen Einsatz läuft. Umso mehr freuen wir uns über alle, die Ideen entwickeln, organisieren und tatkräftig mithelfen, und bedanken uns herzlich bei ihnen.

Vorstand und Geschäftsleitung der BG Waidmatt

Eindruck vom Grill am Friitig der Siko Afaltra Ende Mai.
Foto: Andreas Ritter





Johanna Fröhlich

«Die erneuerte Siedlung sieht sehr schön aus»

Johanna Fröhlich wohnt seit dem November 1971 in der BGW-Siedlung Höflistrasse in Langnau am Albis. Da ist es schon fast unnötig zu erwähnen, dass es ihr hier gut gefällt. Sie gehörte zu den Erstbezügern dieser Häuser. In der Anfangszeit wohnten viele junge Familien mit Kindern in der Siedlung. Der Zusammenhalt unter den Bewohnenden war gut, man half sich gegenseitig aus, zum Teil auch mit dem Kinderhüten. Mit den Jahren wurden die Bewohnenden älter, die Kinder zogen weg und damit auch die Lebendigkeit im Quartier. Einem Wellengang gleich kamen in den letzten Jahren jedoch wieder junge Leute mit Kindern in die Siedlung, und einige Bewohnende setzen sich für die Geselligkeit ein, etwa mit gemeinsamem Grillieren.

Die Siedlung ist günstig gelegen, man ist im Grünen, hat den Zug nach Zürich mit der Station Wildpark-Höfli in der Nähe, und es ist relativ ruhig. Die Lebensqualität ist gut. Die Siedlung ist durch die eben abgeschlossene Sanierung deutlich heller geworden und sieht sehr schön aus. Die Balkone sind wesentlich grösser und bilden im Sommer quasi ein zusätzliches Zimmer. Der frühere Spielplatz war etwas steril. Auch dieser hat mit der neuen Kletterlandschaft und dem Sandkasten mit Wasserspiel dazugewonnen.

«Ich bin eine überzeugte Waidmatterin»

Elfriede Specker zog 1956 mit ihrem Mann als frisch verheiratetes Paar in die Waidmatt. Sie erhielten eine Wohnung im Neubau der inzwischen abgebrochenen Siedlung 6 an der Strasse In Böden. In dem 6-Familien-Haus hatte es bald einmal 13 Kinder im Vorschulalter. Das Haus gehörte zu den ersten, die über eine vollautomatische Waschmaschine verfügten, zusätzlich gab es eine Zentrifuge für die Windeln. Die Wäsche hingte man in einem der drei Trockenräume auf. Kühlschrank und Telefon hatten sie in der Anfangszeit noch nicht. Man lebte einfach, trug der Wohnung Sorge, war mit wenig zufrieden und es entstand ein Gemeinschaftsgefühl. Die Generalversammlung war jeweils ein grosses Fest, oft mit Musik und Tanz, und man kleidete sich entsprechend festlich.

Damals gab es in den Waidmatt-Häusern u.a. noch ein Café, einen Metzger, einen Velo-mechaniker, eine Krankenkassenfiliale, ein Herren- und ein Damenkleidergeschäft, einen Radio-und-TV-Laden. Im Quartier hatte es ausserdem ein Kino, zwei Schuhmacher, weitere Metzgereien, einen Käseladen. Tempi passati. Vieles wurde durch Supermarktketten verdrängt, oder man muss heute nach Oerlikon oder in die Stadt fahren oder online bestellen.

Heute lebt Frau Specker im Punkthaus an der Riedenhaldenstrasse. Der Friede, der hier im Haus herrscht, ist ihr wichtig, er bedeutet Lebensqualität. Im Weiteren schätzt sie, dass in der Siko Afaltra junge Leute zahlreiche Anlässe organisieren. Das ist für Frau Specker Genossenschaft. Es ist schön, dass viele Bewohnende teilnehmen, auch solche aus anderen Kulturen. Auch die tollen Ausflüge der BGW gefallen ihr.



Elfriede Specker

Todesfälle 2025

Folgende Bewohnerinnen und Bewohner der BG Waidmatt sind im Jahr 2025 gestorben:

Peter Brechbühl
Manfred Czybik
Erna Frank
René Gibel
Margrit Hess-Inglin
Rosmarie Jenni
Erika Müller-Kost
Antonio Pezzano
Rosmarie Tobler
Erika Wettstein

Wir gedenken der Verstorbenen und behalten sie in guter Erinnerung. Den Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.

Baugenossenschaft Waidmatt





Bruno und Margrit Peter

«In einer Genossenschaft zu wohnen, ist ein Privileg»

Bruno und Margrit Peter erhielten 1982 eine Wohnung in der damaligen Siedlung 7 an der Riedenhaldenstrasse. Als junge Familie mit zwei Kindern waren sie froh, von Seebach weg in eine günstige Genossenschaftswohnung ziehen zu dürfen. Es gefiel ihnen sehr gut und sie blieben über drei Jahrzehnte dort. Mehrere Jahre im Voraus wurden dann die Bewohnenden über den bevorstehenden Abbruch der Siedlung informiert. Mit etwas Glück konnten die Peters im August 2017 eine Neubauwohnung an der Regulastrasse 6 beziehen. Es war eine grosse Umstellung, vom Zwei-Familien-Haus in ein Haus mit 25 Parteien zu kommen. Doch die Nachbarschaft ist gut hier, man grüsst sich, ist mit den meisten per Du und hilft sich gegenseitig. Auch lässt sich die helle Wohnung im Sommer dank der Komfortlüftung angenehm kühl halten.

Etwas gewöhnungsbedürftig war anfänglich der Lärm von der Wehntalerstrasse her. Bei geschlossenem Fenster hört man zum Glück kaum etwas davon. Es sagt ihnen zu, dass es ein Mehr-Generationen-Haus ist mit guter Durchmischung. Wichtig ist, dass man sich gegenseitig respektiert und guten Willen zeigt, das gilt auch bei kulturellen Verschiedenheiten. Innerhalb des BGW-Büros und des Vorstands war noch nie eine solch gute Zusammenarbeit und Zusammensetzung, man fühlt sich aufgehoben und gut betreut. Auch wird man sehr gut informiert über die Belange der BGW. Anlässe wie Sommerfest, Weihnachtsapéro und Lotto sorgen für ein tolles Zusammengehörigkeitsgefühl. Bruno und Margrit Peter wünschen sich, dass sie noch viele Jahre in dieser Stabilität bei Personal und Vorstand und ebenso unter den Bewohnenden leben können.

«Es gefällt uns hier nach über fünfzig Jahren wie am ersten Tag»

Kurt und Ingrid Bächli wohnen seit dem Erstbezug der Häuser in der Waidmatt-Siedlung Finsterrütistrasse in Adliswil. Als sie 1975 die Wohnung besichtigten, war es die erste Wohnung, welche der älteren Tochter auf Anhieb gefiel und bei der sie sagte: «Hier will ich wohnen.» Hier vermissen sie nichts, die Siedlung wird in gutem Zustand gehalten, und die Verwaltung geht auf Wünsche ein. Ohne zwingende Gründe würden sie nie von hier wegziehen. Besonders erwähnen sie die tolle Arbeit der Putzequipe. Die jüngere Tochter wohnt seit sechs Jahren mit ihrer eigenen Familie in der Siedlung.

Früher wohnte der Hauswart im Haus, was angenehm war, doch auch heute klappt es, wenn etwas gemacht werden muss. Die Siedlung liegt im Grünen, der öffentliche Verkehr ist nahe. Es ist ideal für ältere Menschen, aber auch für jüngere und Familien. Jeden Montagnachmittag treffen sich ältere Bewohnende, vorwiegend Männer, im Gemeinschaftsraum oder draussen am Grillplatz zum regen Gedankenaustausch, so entsteht ein schönes Zusammengehörigkeitsgefühl.

Ingrid und Kurt Bächli



Kommentar zur Jahresrechnung

(Die Zahlen sind zur besseren Lesbarkeit gerundet.)

Bilanz

Die Baugenossenschaft Waidmatt blickt auf ein finanziell solides Geschäftsjahr 2025 zurück. Die Bilanzsumme stieg gegenüber dem Vorjahr deutlich auf CHF 243,64 Mio. (Vorjahr: CHF 226,79 Mio.). Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte sowie Investitionen in bestehende Siedlungen zurückzuführen.

Das Anlagevermögen erhöhte sich auf CHF 240,54 Mio., was die konsequente Umsetzung unserer langfristigen Strategie zur Erhaltung, Modernisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands unterstreicht. Das Umlaufvermögen belief sich per Jahresende auf CHF 3,10 Mio., etwas niedriger als im Vorjahr mit CHF 5,87 Mio. Grund dafür sind die hohen Investitionen in die Bau- und Entwicklungsprojekte während des Jahres. Das Eigenkapital beträgt per Jahresende CHF 9,93 Mio., wovon CHF 7,55 Mio. auf das Genossenschaftskapital entfallen. Das langfristige Fremdkapital stieg von CHF 211,26 Mio. auf CHF 228,07 Mio., bedingt durch den Baufortschritt der Neubausiedlung Afaltra und die Sanierung der Siedlung 9 an der Höflistrasse in Langnau am Albis.

Erfolgsrechnung

Der Mietzinsertrag erhöhte sich um CHF 620 707 auf CHF 12 387 422 aufgrund der ganzjährigen Vollvermietung der zweiten Bauetappe der Siedlung Afaltra. Der laufende Unterhalt der Liegenschaften betrug insgesamt CHF 6,39 Mio. Darin enthalten sind neben Unterhalts- und Reparaturarbeiten auch Einlagen in die Erneuerungsfonds von insgesamt CHF 3,29 Mio. (Total Erneuerungsfonds: CHF 26,16 Mio.), welche der langfristigen Werterhaltung des Immobilienbestands dienen. Davon entfallen CHF 0,55 Mio. auf ausserordentliche Abschreibungen für die

Siedlung 3 (Regulastrasse 31–53), die wegen des geplanten Abbruchs in den kommenden Jahren abgeschrieben werden muss.

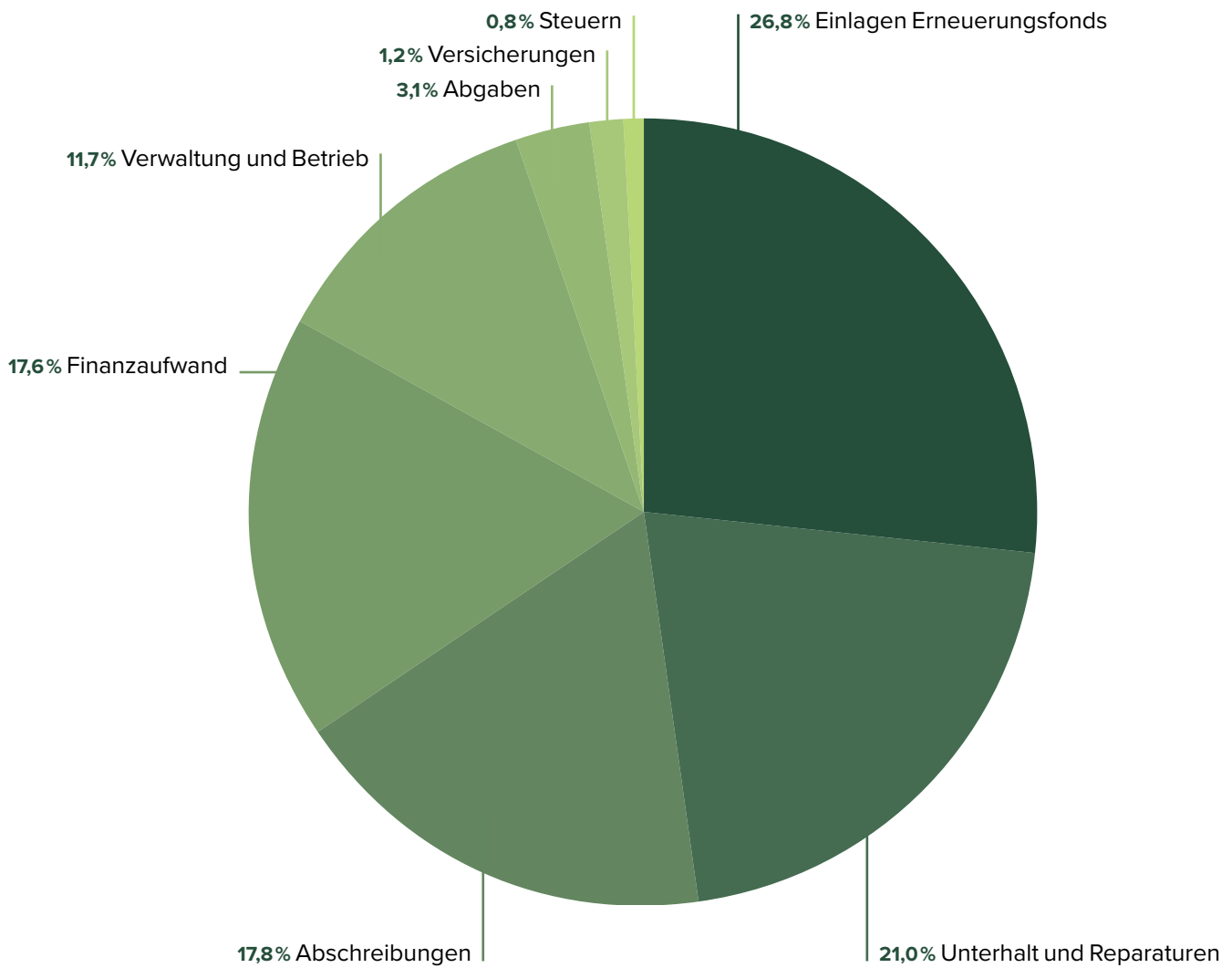
Der Personalaufwand ist durch die Festanstellung einer Mitarbeiterin gestiegen. Der Finanzaufwand der Hypotheken lag bei rund CHF 2,03 Mio. und konnte dank strategischer Optimierung trotz der Erhöhung des Fremdkapitals gesenkt werden. CHF 160 000 Arbeitgeberbeiträge werden als Reserve gebildet, damit künftige Zahlungen auch bei finanziellen Schwankungen gesichert sind. Die Steuerbelastung wird für das Jahr 2025 ansteigen, dies aufgrund der ausserordentlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds für die Siedlung 3, welche die 15% übersteigen, die durch die Steuerbehörde maximal akzeptiert werden.

Die BG Waidmatt schliesst das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresgewinn von CHF 111 472 ab.

Yasha Nemati
Ressort Finanzen

Der Mietfranken

Das Diagramm zeigt, für welche Ausgaben jeder eingenommene Franken verwendet wird.



Bilanz per 31.12.

Aktiven	2025 / CHF	2024 / CHF
Flüssige Mittel	2 128 242.59	4 955 012.85
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	85 630.55	168 715.25
– gegenüber Dritten	110 354.90	89 495.60
– Delkredere	-5 000.00	-5 000.00
Übrige kurzfristige Forderungen	303.85	105.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	459 463.95	590 643.10
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	318 064.95	68 492.10
Total Umlaufvermögen	3 097 060.79	5 867 463.90
Finanzanlagen, Wertschriften	41 500.00	41 500.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	57 893.64	70 803.16
Immobilien		
– Landwerte der eigenen Grundstücke	10 376 715.15	10 376 715.15
– Gebäude auf eigenem Boden	209 229 503.45	208 322 192.25
./ Wertberichtigung Gebäude auf eigenem Boden ¹⁾	-28 124 000.00	-26 043 000.00
– Gebäude im Baurecht	14 436 000.00	14 436 000.00
./ Wertberichtigung für Heimfall ²⁾	-1 722 902.00	-1 650 722.00
– Landreserven ³⁾	86 131.50	86 131.50
– Gebäude im Bau, Baukonti ⁴⁾	36 158 557.54	15 281 877.44
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	5 000.00	1 500.00
Total Anlagevermögen	240 544 399.28	220 922 997.50
Total Aktiven	243 641 460.07	226 790 461.40

1) – 4) siehe Anhang Seiten 28 und 31.

Passiven

	2025 / CHF	2024 / CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – gegenüber Dritten	3 912 607.60	3 602 816.10
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – gegenüber Dritten	56 370.75	23 539.05
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – gegenüber Dritten	277 660.00	277 660.00
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁵⁾	1 396 868.20	1 660 627.55
Total kurzfristiges Fremdkapital	5 643 506.55	5 564 642.70
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – gegenüber Dritten (Hypotheken, Anleihen, Baukredit) – gegenüber Mietern/Genossenschaftlern (Darlehenskasse)	185 161 434.70 16 499 540.48	171 257 820.00 16 748 467.88
Rückstellungen – Baunachträge	251 841.31	257 990.41
Erneuerungsfonds – Gebäude auf eigenem Boden ⁶⁾ – Gebäude im Baurecht ⁷⁾	22 950 948.60 3 205 344.10	20 044 959.60 2 947 344.10
Total langfristiges Fremdkapital	228 069 109.19	211 256 581.99
Genossenschaftskapital	7 547 100.00	7 571 400.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	567 000.00	560 000.00
Freiwillige Gewinnreserven, Bilanzgewinn – Ausgleichs- und Solidaritätsfonds ⁸⁾ – Rücklage für Genossenschaftsentwicklung – Gewinnvortrag – Jahresgewinn	1 092 099.76 300 000.00 311 172.35 111 472.22	1 127 230.86 300 000.00 281 384.53 129 221.32
Total Eigenkapital	9 928 844.33	9 969 236.71
Total Passiven	243 641 460.07	226 790 461.40

5) – 8) siehe Anhang Seiten 28 und 29.

Erfolgsrechnung 01.01.– 31.12.

	2025 / CHF	2024 / CHF
Sollmietertrag ⁹⁾	12 432 340.25	11 969 160.35
./. Kosten der Leerstände	-103 977.45	-268 747.90
./. Mietzinsausfälle	-2 767.65	-20.82
Übriger betrieblicher Ertrag	61 827.30	66 323.55
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	12 387 422.45	11 766 715.18
Personalkosten Unterhalt und Betrieb	-607 579.85	-605 785.55
Liegenschaftunterhalt durch Dritte	-1 964 547.50	-2 301 178.57
Erneuerungsfondseinlagen		
– Gebäude auf eigenem Boden	-3 036 480.00	-2 485 000.00
– Gebäude im Baurecht	-258 000.00	-257 000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		
– Allgmeinstrom	-124 185.95	-119 118.95
– Wasser und Abwasser	-204 316.25	-203 202.40
– KehrriTABfuhr und Entsorgung	-46 415.25	-33 545.45
– Gebäudeversicherung	-152 751.45	-135 992.05
Betrieblicher Nettoerfolg	5 993 146.20	5 625 892.21
Personalaufwand Verwaltung und Entschädigungen ¹⁰⁾	-1 000 783.45	-906 303.85
Eigenmiete Geschäftsstelle	-106 011.90	-88 975.85
Kommunikations- und Genossenschafteraufwand	-51 907.80	-103 619.35
Übriger betrieblicher Aufwand	-280 382.40	-280 255.35
Abschreibungen		
– Gebäude auf eigenem Boden	-2 081 000.00	-2 072 000.00
– Gebäude im Baurecht	-72 180.00	-72 180.00
– Mobilien	-30 904.12	-36 853.43
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	2 369 976.53	2 065 704.38
Finanzaufwand		
– Verzinsung Hypotheken und Anleihen	-2 031 699.60	-2 251 343.75
– Verzinsung Darlehenskasse	-164 943.40	-171 461.60
– Baurechtszinsen	-34 209.20	-34 209.20
– übriger Finanzaufwand	-4 076.95	-3 554.69
Finanzertrag ¹¹⁾	235 555.74	541 082.18
Periodenfremder und a.o. Aufwand ¹²⁾	-160'000.00	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	210 603.12	146 217.32
Direkte Steuern	-99 130.90	-16 996.00
Jahresgewinn	111 472.22	129 221.32

9) – 12) siehe Anhang Seite 29.

Anhang

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten abzüglich Wertberichtigungen und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben. Die Wertberichtigung für Heimfall erfolgt nach Massgabe des Baurechtsvertrages und die übrigen Abschreibungen nach den steuerlich zulässigen Sätzen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber «Mietern» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Bei der Position Darlehenskasse wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaftern/Organen und Dritten verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur Genossenschaft. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage, und eine Offenlegung könnte die gebotene Vertraulichkeit einschränken. Die Darlehenskasse wird – obwohl kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft in der Regel langfristig zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden.

Hypotheken und Anleihen werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen wurden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In die Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

1) Wertberichtigung Gebäude auf eigenem Boden	2025 / CHF	2024 / CHF
Stand 1. Januar	26 043 000.00	25 595 796.75
+ Abschreibungen (1% vom Anlagewert ohne Land)	2 081 000.00	2 072 000.00
– Auflösung Wertberichtigungen infolge Rückbau S 5	0.00	-1 624 796.75
Total Wertberichtigung Gebäude auf eigenem Boden	28 124 000.00	26 043 000.00

2) Wertberichtigung für Heimfall	2025 / CHF	2024 / CHF
Stand 1. Januar	1 650 722.00	1 578 542.00
+ Abschreibungen gemäss Baurechtsvertrag	72 180.00	72 180.00
Total Wertberichtigung für Heimfall	1 722 902.00	1 650 722.00

4) Gebäude im Bau, Baukonti	2025 / CHF	2024 / CHF
Ersatzbau Siedlungen 5 – 7, In Böden / Riedenhaldenstrasse	30 236 491.07	10 833 346.12
Sanierung Siedlung 9, Langnau Höflistrasse	5 443 749.72	4 136 129.02
Sanierung Siedlung 12, in Böden / Wehntalerstasse	26 608.75	12 932.65
Diverse Sanierungen in Projektierung / Ausführung	451 708.00	299 469.65
Total Gebäude im Bau, Baukonti	36 158 557.54	15 281 877.44

5) Passive Rechnungsabgrenzungen	2025 / CHF	2024 / CHF
Vorauszahlungen Mieter		
– Mieten	570 271.25	687 139.65
– Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	511 545.60	697 768.10
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	315 051.35	275 719.80
Total passive Rechnungsabgrenzungen	1 396 868.20	1 660 627.55

6) Erneuerungsfonds Gebäude auf eigenem Boden	2025 / CHF	2024 / CHF
Stand 1. Januar	20 044 959.60	20 857 799.60
+ Einlage (1% von Gebäudeversicherungswert)	2 485 000.00	2 485 000.00
+ Einlage aus Restaktivierung Siedlung 10	551 480.00	0.00
Entnahmen		
– Brandschutztüren Siedlung 8	-130 491.00	0.00
– Rückbau Siedlung 5	0.00	-3 297 840.00
Total Erneuerungsfonds Gebäude auf eigenem Boden	22 950 948.60	20 044 959.60

7) Erneuerungsfonds Gebäude im Baurecht	2025 / CHF	2024 / CHF
Stand 1. Januar	2 947 344.10	3 567 989.50
+ Resteinlage bis max. 15% des Gebäudeversicherungswertes	258 000.00	257 000.00
Entnahmen		
– Machbarkeitsstudie	0.00	-301 549.30
– Fenstersanierung	0.00	-576 096.10
Total Erneuerungsfonds Gebäude im Baurecht	3 205 344.10	2 947 344.10

8) Ausgleichs- und Solidaritätsfonds

	2025 / CHF	2024 / CHF
Stand 1. Januar	1 127 230.86	1 277 923.62
+ Beiträge von Mietern	123 333.00	118 976.15
./. Verwendung für Mietzinsvergünstigungen	0.00	0.00
./. Verwendung für Kulturelles / Mieteranlässe	-92 569.00	-29 174.45
./. Verwendung für GV	-46 914.10	-49 835.90
./. Mitgliederbeitrag Wohnbaugenossenschaften (WBG) Schweiz	-12 321.00	0.00
./. Beitrag Solidaritätsfonds WBG Schweiz	-6 660.00	-6 530.00
./. Beitrag E-Mobility Kosten	0.00	-184 128.56
Total Ausgleichs- und Solidaritätsfonds	1 092 099.76	1 127 230.86

9) Sollmietertrag

	2025 / CHF	2024 / CHF
Mietertrag Wohnungen	11 138 731.00	10 755 839.00
Mietertrag Garagen/Nebenräume	943 749.00	917 070.00
Mietertrag Gewerbe	255 826.80	226 688.90
Übrige Mieterträge	94 033.45	69 562.45
Total Sollmietertrag	12 432 340.25	11 969 160.35

10) Personalaufwand Verwaltung und Entschädigungen

	2025 / CHF	2024 / CHF
Personalaufwand Verwaltung und Geschäftsstelle	802 328.90	664 582.70
Entschädigung Vorstand und Kommissionen	87 550.00	87 551.00
Entschädigung Revisionsstelle (inkl. Beratungsaufträgen)	8 431.80	13 431.80
Entschädigung Übrige (externe Berater)	39 431.60	65 212.30
Übriger Personalaufwand	63 041.15	75 526.05
Total Personalaufwand Verwaltung und Entschädigungen	1 000 783.45	906 303.85

Entschädigung Vorstand gemäss Reglement der Stadt Zürich	87 550.00	87 551.00
Entschädigung Vorstand für zusätzliche Kommissionsarbeiten	46 375.00	49 750.00
Total Entschädigungen	133 925.00	137 301.00

Die Berechnung gemäss Reglement der Stadt Zürich ergibt eine max. zulässige Vorstandsentschädigung von Fr. 87 551.00.

11) Finanzertrag

	2025 / CHF	2024 / CHF
Auf Baukonti aktivierte Bauzinsen	232 962.00	540 349.00
Übrige Zinserträge	2 593.74	733.18
Total Finanzertrag	235 555.74	541 082.18

12) Periodenfremder und a.o. Aufwand

	2025 / CHF	2024 / CHF
Einlage in Arbeitgeberbeitragsreserve	-160 000.00	0.00

Firma, Rechtsform, Sitz, UID

Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich, CHE-105.967.074

Anzahl Vollzeitstellen

	2025	2024
im Jahresdurchschnitt	zwischen 10 und 50	zwischen 10 und 50

Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen

	2025 / CHF	2024 / CHF
Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich	923 725.00	957 934.00

Aktuelle jährliche Baurechtszinsen, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge. Infolge Neubaus, laufender Anpassung der Landwerte und Zinssätze können sich die Baurechtszinsen bis Vertragsende noch wesentlich verändern.

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2025 / CHF	2024 / CHF
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	240 353 874.14	220 723 062.84
darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell	214 736 040.00	194 736 040.00
davon verpfändet für Sicherstellung eigener Verpflichtungen	210 736 440.00	190 736 440.00
davon in Eigenbesitz	3 999 600.00	3 999 600.00
in Anspruch genommene Kredite	185 439 094.70	171 535 480.00

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	2025 / CHF	2024 / CHF
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	21 846.00	21 624.15

Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Wohnungsbestand/Versicherungswerte

Siehe die entsprechenden Seiten im Jahresbericht bzw. in den Ergänzungen zur Jahresrechnung.

Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden

Die Genossenschaft erhält Leistungen von Bund, Kanton und Gemeinden beispielsweise durch subventionierte Wohnungen, Darlehen, Einräumung von Baurechten sowie weitere Massnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung. Diese durch Mittel der öffentlichen Hand erfolgten Vergünstigungen dienen zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und -auflagen, komplexeren Vermietungsprozessen und weiteren sozialen Mehrleistungen, welche gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.

3) Landreserven

Die Genossenschaft besitzt 13 251 m² Landwirtschaftsland in Regensdorf zu hälftigem Miteigentum mit der ASIG Wohn-genossenschaft, Zürich.

Der Vorstand geht davon aus, dass eine Umzonung / Überbauung in den nächsten Jahren nicht möglich ist.

	2025 / CHF	2024 / CHF
Buchwert	86 131.50	86 131.50
Jährlicher Pachtertrag	795.00	795.00

Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinnes

	2025 / CHF	2024 / CHF
Gewinnvortrag	311 172.35	281 384.53
Jahresgewinn	111 472.22	129 221.32
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	422 644.57	410 605.85

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	2025 / CHF	2024 / CHF
Zuweisung an allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	6 000.00	7 000.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 1,25%	94 714.70	92 433.50
Vortrag auf neue Rechnung	321 929.87	311 172.35
Total verfügbarer Bilanzgewinn	422 644.57	410 605.85

Revisionsbericht

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

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



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich

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

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2026

Beilagen:

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



«Wir schätzen die gute Nachbarschaft sehr, die Bewohnenden sind freundlich und hilfsbereit»

Hans Markwalder und Ursula Spath wohnen seit dem Jahr 2022 in der Waidmatt-Siedlung 10 an der Regulastrasse. Sie wohnten schon vorher in Zürich-Affoltern, mussten aber die Wohnung wegen einer Totalsanierung verlassen. Beide sind glücklich, dass sie in unserer Genossenschaft eine solch schöne Wohnung erhalten haben. Auch dass die Baugenossenschaft Waidmatt zahlreiche tolle und gut organisierte Anlässe veranstaltet und dabei sehr grosszügig ist, gefällt ihnen.

Schade finden sie einzig, dass es im Haus keinen Veloraum mehr hat und die Velos draussen in eine Aufhängevorrichtung gehoben werden müssen. Auch würden sie es begrüßen, wenn die Terrasse wenigstens zum Teil gedeckt wäre, was aber wegen Bauvorschriften nicht erlaubt wird. Sonst sind sie mit der Ruhe und dem Komfort ihrer Wohnung sehr zufrieden, ebenso mit der freundlichen Nachbarschaft im Haus. Auch schätzen sie die gute Unterstützung durch die Mitarbeitenden.

Ursula Spath und
Hans Markwalder





«Das Wohnen ist schön hier und günstig»

Andreas Ritter im Gespräch mit Max Odermatt (rechts).

Max Odermatt zog als Bub mit seinen Eltern in eines der Reiheneinfamilienhäuser der Waidmatt an der Furttalstrasse. Er wohnt somit seit 1947 mit einer kurzen Ausnahme ununterbrochen in unserer Genossenschaft. Er erinnert sich, dass sie in der alten Siedlung an der Furttalstrasse im mit einer Wärmelampe beleuchteten Keller Kücken grosszogen und diese dann in ihren Schrebergarten holten. Mit seiner Frau und den drei Kindern wohnte er später in einer der inzwischen abgerissenen Wohnungen der Siedlung 6 an In Böden.

Vor 25 Jahren, nach dem Auszug der Kinder, konnten sie in die Wohnung seiner verstorbenen

Eltern im Punkthaus an der Riedenhaldenstrasse ziehen. Herr Odermatt engagiert sich stark für die Gemeinschaft. So organisiert er jedes Jahr einen Ausflug mit den Bewohnenden des Hauses. Der diesjährige Ausflug stand unter dem Motto «Kennst du Zürich?», andere Ausflüge hiessen «Nostalgiefahrt mit Dampf» oder «Bummel ins Ungewisse». Viele kennen Max Odermatt auch als Lottomeister. Zweimal jährlich verliert er die Lottozahlen und lässt sich Zusatzspiele einfallen. Der Anlass hat eine treue Anhängerschaft.

Liegenschaftenverzeichnis per 31.12.2025

Nr.	Siedlung	Anzahl Whg.	Baujahr	Landwert 1.1.2025
3.1	Wehntalerstrasse	60	1948/1949	90 809.00
3.2	Regulastrasse	38	1948/1949	107 708.00
4	Glaubtenstrasse	12	1949	39 978.00
8	Riedenhaldenstrasse 95 (Punkthaus)	24	1960	78 016.00
9	Langnau a. A. Höflistrasse	40	1971/1972	797 632.00
10	Regulastrasse 23–29 (Hagenbrünneli)	63	1973/2004	1 203 313.00
11	Adliswil Finsterrütistrasse	55	1975	3 159 520.00
12	In Böden, Wehntalerstrasse	51	1995	Baurecht
13	Dällikon Hagenwiesenstrasse	21	1998	512 311.15
14	Furttalstrasse	100	2013/2014	189 870.00
15	Regulastrasse 4/6, Wehntalerstrasse 469*	25	2016/1829	1 055 280.00
16.1	Riedenhaldenstrasse 96/98 (Wolkengespräch A+B, 1. Bauetappe)	35	2022	208 931.00
16.2	Riedenhaldenstrasse, In Böden (Dihei C+D, 1. Bauetappe)	65	2022	131 608.20
16.3	In Böden (Dihei E+F, 2. Bauetappe)	44	2024	87 738.80
16.4	Riedenhaldenstrasse 129, In Böden (Dihei G+H, 2. Bauetappe)	33	2024	949 900.00
16.5	In Böden, Wehntalerstrasse (Dihei J+K, 3. Bauetappe), noch im Bau		2026	1 764 100.00
Total		666		10 376 715.15

* Wohnungen Wehntalerstrasse 469 nicht vermietbar und entsprechend nicht enthalten

Die Siedlung 10 an
der Regulastrasse 23
und 25.



Anlagewert inkl. Land 1.1.2025	Veränderungen, Aktivierungen 2025	Anlagewert inkl. Land 31.12.2025	Gebäudevers.-Summen (1190%)
14 789 746.15		14 789 746.15	23 096 570.00
8 826 496.15		8 826 496.15	13 709 972.00
2 177 978.00		2 177 978.00	3 645 382.00
2 788 741.75	98 000.00	2 886 741.75	6 385 366.00
7 985 896.23		7 985 896.23	15 005 608.00
15 819 008.95		15 819 008.95	23 370 441.00
14 513 303.10		14 513 303.10	20 769 853.00
14 436 000.00		14 436 000.00	25 779 000.00
6 994 730.95		6 994 730.95	8 126 829.00
44 764 600.00		44 764 600.00	44 581 464.00
14 537 280.00		14 537 280.00	14 572 589.00
16 879 371.65	16 392.90	16 895 764.55	16 407 257.00
27 023 244.35	38 923.25	27 062 167.60	27 245 000.00
20 731 342.87	241 521.10	20 972 863.77	16 860 000.00
19 103 067.45	512 473.95	19 615 541.40	18 350 000.00
1 764 100.00		1 764 100.00	
233 134 907.60	907 311.20	234 042 218.60	277 905 331.00



Im Vordergrund die Siedlung Hagenwiesenstrasse in Dällikon.

Objektverzeichnis per 31.12.2025

Wohnungen und Einfamilienhäuser

freitragend

subventioniert

	Anzahl Zimmer:	Kat. 1 Kat. 2										Total	
		1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6-6½	2½	3½	4½	5½		
Siedlung 3.1: MFH	«Rote Häuser»	0	0	12	36	11	1	0	0	0	0	0	60
Siedlung 3.2: MFH	«Ikea-Häuser» oder «Schwedenhäuser»	0	0	6	28	0	0	0	0	0	0	0	34
Siedlung 3.3: EFH	«Reiheneinfamilienhäuser»	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Siedlung 3 total: EFH/MFH	«Rote Häuser», «Ikea-Häuser», «Reiheneinfamilienhäuser»	0	0	18	68	11	1	0	0	0	0	0	98
Siedlung 4: MFH	«Glaubtenstrasse»	0	0	9	3	0	0	0	0	0	0	0	12
Siedlung 8: MFH	«Punkthaus»	0	8	16	0	0	0	0	0	0	0	0	24
Siedlung 9: MFH	«Höflistrasse»	3	5	17	15	0	0	0	0	0	0	0	40
Siedlung 10: MFH	«Hagenbrünneli»	5	45	8	5	0	0	0	0	0	0	0	63
Siedlung 11: MFH	«Finsterrüti»	8	6	19	22	0	0	0	0	0	0	0	55
Siedlung 12: MFH	«Crèmeschnitte»	3	6	12	30	0	0	0	0	0	0	0	51
Siedlung 13: MFH	«Dällikon»	0	4	5	10	2	0	0	0	0	0	0	21
Siedlung 14: MFH	«Furttal»	0	32	35	28	4	1	0	0	0	0	0	100
Siedlung 15: MFH	«Regula 4 und 6»	1	9	10	5	0	0	0	0	0	0	0	25
Siedlung 16.1: MFH	«Wolkengespräch», «Neubau»	0	6	14	14	1	0	0	0	0	0	0	35
Siedlung 16.2: MFH	«Dihei», «Neubau C+D»	0	21	12	22	0	0	0	4	6	0	0	65
Siedlung 16.3: MFH	«Dihei», «Neubau E+F»	0	9	8	16	1	0	2	4	2	2	0	44
Siedlung 16.4: MFH	«Dihei», «Neubau G+H»	0	6	18	9	0	0	0	0	0	0	0	33
Siedlung 16.5: MFH	«Dihei», «Neubau J+K»	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Siedlung 16 total: MFH	«Afaltra», «Wolkengespräch», «Dihei», «Neubau»	0	42	52	61	2	0	2	8	8	2	0	177
Zwischentotal		20	157	201	247	19	2	2	8	8	2		
Total Wohnobjekte													666
davon Stadt Zürich													550
davon ausserhalb Stadt Zürich													116

Im Jahr 2024 wurden die restlichen Wohnungen der Siedlung 5 abgerissen.

Einstellplätze

Räume

Aussen- parkplatz	Auto- garage	Einzel- garage	Motorrad	Gemein- schafts- raum	Gewerbe- raum	Bastel- raum	Lager- raum	Atelier	Kita/Kiga/ Hort
24	0	0	0	1	2	7	0	0	0
2	0	5	0	0	1	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	0	5	0	1	3	7	0	0	0
0	0	2	0	0	1	0	0	0	0
4	0	0	0	1	0	0	0	0	0
14	29	0	3	0	0	10	2	0	0
0	101	5	16	0	0	0	11	0	0
10	49	0	22	1	1	11	1	0	0
0	49	0	9	0	2	7	3	3	3
0	30	0	5	0	0	4	0	0	0
0	60	0	9	1	0	1	8	7	0
0	22	0	0	1	2	5	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
0	50	0	6	0	0	0	2	0	0
0	39	0	5	1	0	0	0	0	0
0	0	0	0	2	0	0	13	0	1
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	89	0	11	3	0	0	18	0	1
54	429	12	75	8	9	45	43	10	4

«Ich bin extrem dankbar, dass ich diese Wohnung erhielt»



Lydia Baumgartner wohnt seit drei Jahren in der Siedlung Furttalstrasse. Als sie Anfang 2023 aus ihrer Wohnung in Mettmenstetten ausziehen musste, suchte sie zunächst vergeblich nach einer Wohnung in der Umgebung. Sie erfuhr dann über ihren Bruder Hugo, der langjähriger Maler der BG Waidmatt war, dass an der Furttalstrasse eine Wohnung frei wurde. Dann ging alles schnell und sie erhielt nach anderthalb Wochen die Zusage. Das war für Frau Baumgartner das Glückslos. Sie fühlt sich wohl im Haus und hatte schnell Kontakt zu Nachbarn.

Genossenschaftsausflüge wie jener in den Europa-Park in Rust und der Seniorenausflug sowie der Seniorenadvent tragen das Ihre dazu bei, dass man leicht Leute kennenlernen kann. An ihrer Wohnung schätzt Frau Baumgartner die Ruhe und die Helligkeit dank der vielen Fenster und auch, dass man von hier aus den Wald sieht. Statt Rigi und Pilatus wie früher im Knonauer Amt sieht man vom nahen Höniggerberg aus das ganze Bergpanorama. Die Stadt bietet zudem viele Vorteile wie den guten öffentlichen Verkehr, die nahen Läden, die häufige Karton- und Papierabfuhr.

Lydia Baumgartner



Saskia und Sabo Akkaya

«Die BG Waidmatt schaut, dass es den Bewohnenden gut geht»

In die BGW kamen Sabo und Saskia Akkaya, weil ihre frühere Wohnung in Dällikon, in der sie über 30 Jahre gewohnt hatten, totalsaniert wurde und alle Mieter ausziehen mussten. Sie konnten vorerst für einige Monate in eines der rosa Häuser der Siedlung 6 an der Riedenhalddenstrasse in Zürich-Affoltern ziehen. Diese Wohnungen wurden bereits nur noch temporär vermietet, weil Pläne für deren Abbruch bestanden. Gegen Ende 2014 wurde dann eine Wohnung an der Hagenwiesenstrasse 1 in Dällikon frei, wo die beiden einziehen konnten. Ihre Tochter wohnt ebenfalls dort mit ihrer Familie.

Den Akkayas gefällt es in der Siedlung, der Wohnbereich ist tiptopp. Sie sind froh, dass die Besucherparkplätze jetzt kontrolliert und so nicht mehr von Externen besetzt werden. Zu beanstanden ist einzig die laute Regensdorferstrasse, die zwar dank einer Mauer und grossen Bäumen etwas abgeschirmt ist, aber doch bei offenem Fenster oder auf dem strassenseitigen Balkon störend wirkt. Der 2021 erneuerte Spielplatz bringt insbesondere für die Kinder viel. Die Umgebung wird von der GGZ gut gepflegt, was die Akkayas sehr schätzen. Die Kommunikation mit der Verwaltung bezeichnen sie als super. Die BGW macht viel für die Bewohnenden, insbesondere mit den Ausflügen und anderen Anlässen.

«Ich vermisse hier nichts»



Agnes Monsurrò wohnt in einem der sogenannten «Ikea-Häuser» an der Regulastrasse. Da hier Neubauten vorgesehen sind, hat sie sich bereits für eine Wohnung in der Siedlung 10 an derselben Strasse angemeldet. Sie wohnt seit 1984 in der Waidmatt. Damals zog sie zusammen mit ihrem Mann und den beiden Söhnen von Dällikon kommend in eines der roten Häuser an der Wehntalerstrasse. Da hier noch keine Schallschutzwände bestanden, musste man besonders auf die Kinder aufpassen, damit sie nicht auf die Strasse hinausrannten. Mit dem späteren Bau der Schallschutzwände entschärfte sich dieses Problem. Als die Häuser im Jahr 2000 saniert wurden, zog die Familie in die damalige Siedlung 6 an der Riedenhaldenstrasse. Diese Siedlung stand später wegen des Neubauprojekts der Siedlung 16 vor dem Rückbau, weshalb sie 2017 in die jetzige Wohnung zogen.

Frau Monsurrò ist dankbar, hier wohnen zu dürfen. Als es vor ein paar Jahren immer wieder Wechsel beim Personal gab, fühlte sie sich allerdings verunsichert. Zum Glück hat sich das geändert. Man spürt beim heutigen Personal das gute Einvernehmen untereinander. Alle sind freundlich, zuweilen auch hilfsbereit, etwa beim Entsorgen eines alten Möbelstücks. Frau Monsurrò schätzt es auch, dass die Verwaltung sich dafür einsetzt, jeweils passende Mietparteien zu finden. Im Weiteren begrüsst sie BGW-Anlässe wie den Seniorenausflug und das Adventsessen. Sie findet es auch toll, dass mit Veranstaltungen und Spielplätzen viel für die Kinder getan wird.

Agnes Monsurrò

Organe, Verwaltung, Adressen

Vorstand

Schwendener Urs, Präsident
Estermann Ronny, Bau
Haller Matthias, Personal
Maugeri Marcello, städtischer Delegierter
Mayer Laurence, Gemeinschaft
Nemati Yasha, Finanzen
Ritter Andreas, Kommunikation

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Geschäftsstelle

Marty Eliane, Geschäftsführerin
Battagliese Silvine, Bewirtschaftung
Holdener Svetlana, Finanzen
Horrisberger Brigitte, Bewirtschaftung
Lesi Urime, Sachbearbeiterin Empfang
Senti Doris, Bewirtschaftung
Theiler Pascal, Leiter Bau und Unterhalt

Adresse

Regulastrasse 6, 8046 Zürich
044 377 85 50
info@waidmatt.ch
www.waidmatt.ch

Regiebetrieb

Aslani Ardijan, Hauswart
Brill Wolfgang, Obergärtner
Diallo Mouctar, Gärtner
Gandola Susann, Reinigung
Hügi Nils, Lernender Betriebsunterhalt EFZ
(seit 1.4.2026)
Ismajli Bajram, Hauswart
Rüegger Albert, Lernender Betriebsunterhalt EFZ
Thaqi Valon, Ausbildung zum Hauswart

Büroöffnungszeiten

Montag, Mittwoch, Donnerstag:
8.30 – 11.30 / 13.30 – 16.30 Uhr
Dienstag und Freitag:
8.30 – 11.30 Uhr
Dienstag- und Freitagnachmittag geschlossen

Impressum

Baugenossenschaft Waidmatt
Regulastrasse 6
8046 Zürich
044 377 85 50
info@waidmatt.ch
www.waidmatt.ch

Redaktion

Andreas Ritter
Urs Schwendener
Yasha Nemati
Eliane Marty

Fotos

Fotos von Ursula Maurer
Ausser:
S. 9 oben, 10 oben, 13, 36, 37: Oliver Malicdem
S. 11, 19: Sylvia Flück
S. 14 und 15: gemäss Vermerken in den Bildern

Gestaltung

Mesch Web Consulting & Design GmbH, Luzern
www.mesch.ch

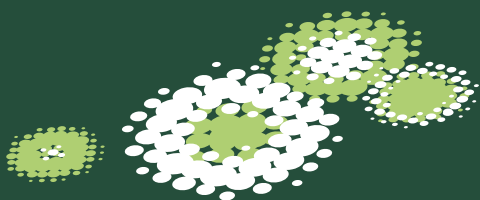
Druck

Druckzentrum Bülach
8180 Bülach

Auflage

1150 | April 2026

Copyright 2026
Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich



BAUGENOSSENSCHAFT
WAIDMATT

Regulastrasse 6
8046 Zürich
Telefon 044 377 85 50
www.waidmatt.ch