

JAHRES- BERICHT 2025

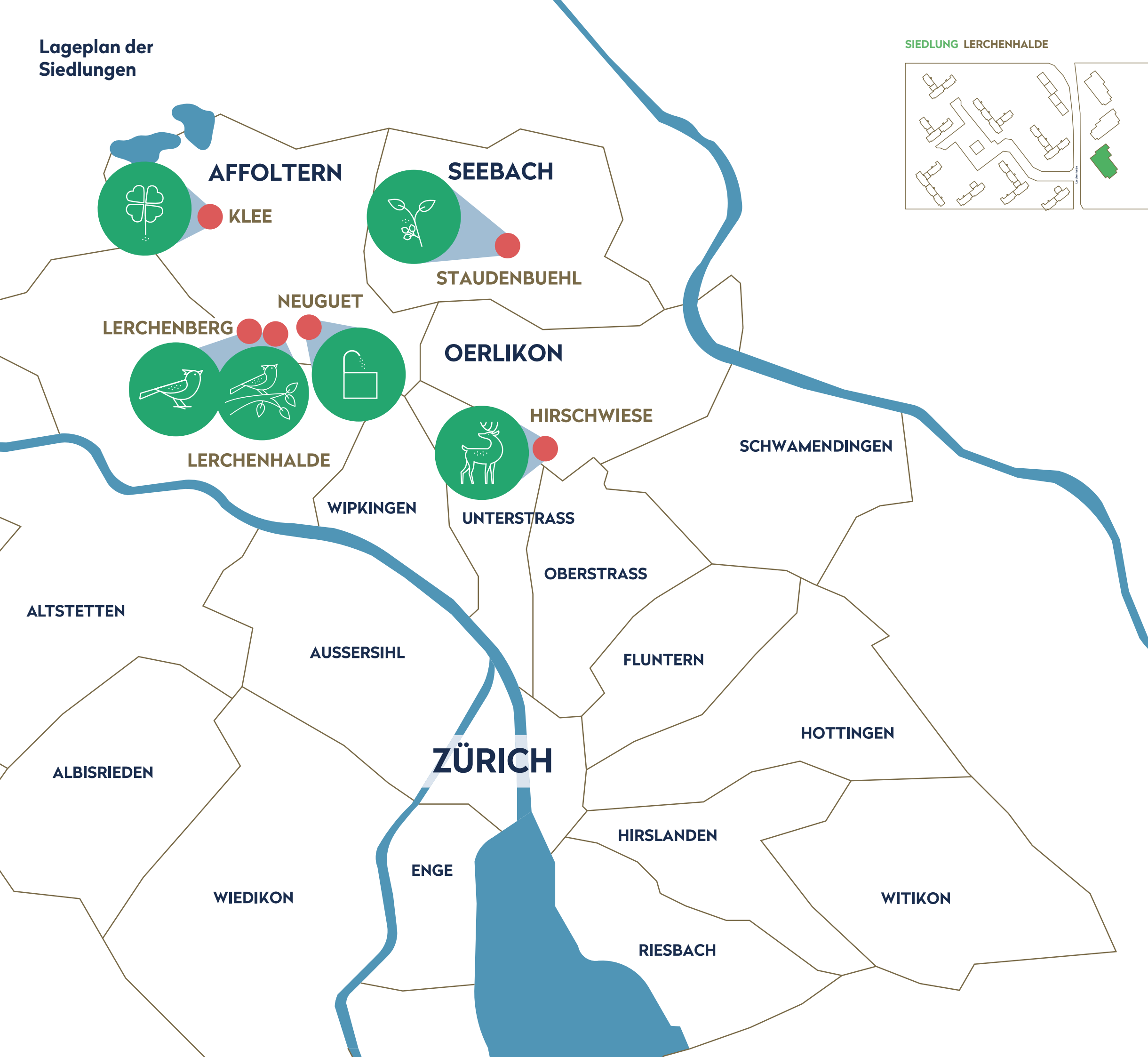
—○—
**FOKUS
SIEDLUNG
LERCHENHALDE
60PLUS**
—○—



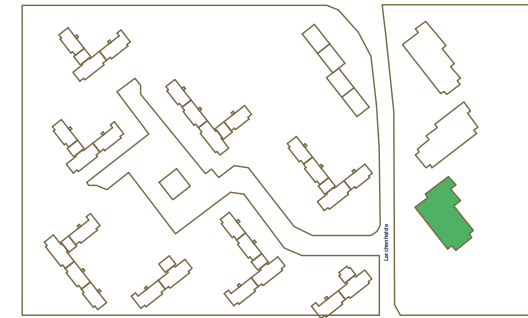
«Das Leben ist wie ein gutes Buch. Geschrieben wird es gemeinsam – Seite für Seite. Die Rente ist dabei kein Schluss, sondern ein neues, spannendes Kapitel.»

Marianne Voss, Buchhaltung, Depositenkasse bis Februar 2026

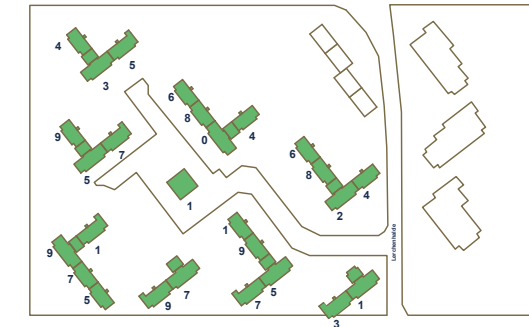
Lageplan der Siedlungen



SIEDLUNG LERCHENHALDE



SIEDLUNG LERCHENBERG



SIEDLUNG NEUGUET



SIEDLUNG HIRSCHWIESE



SIEDLUNG STAUDENBUEHL



SIEDLUNG KLEE



Impressum

Herausgeberin:
Baugenossenschaft Hagenbrünneli
Lerchenberg 21, 8046 Zürich
info@hagenbruenneli.ch
www.hagenbruenneli.ch
Tel. 044 377 60 40

Konzept und Redaktion:
Geschäftsstelle, Kommunikationskommission,
Finanzkommission, Baukommission

Gestaltung:
Geschäftsstelle & Nora Vögeli, Zürich,
www.noravoegeli.ch

Titelbild: Roger Frei, Siedlung Lerchenhalde
Fotos: von Roger Frei, Vitja Dementjev,
Lea Reutimann, Salomon Stalder

Druck: Druckerei Kyburz AG
Auflage: 1000 / März 2026

Inhalt

Editorial

1



*Fokus: Willkommenstreffen
der Siedlung Lerchenhalde
60Plus und Interviews mit
Bewohner:innen*

3

*Aus dem
Vorstand*

9

*Wir halten die Siedlungen
up-to-date*

11

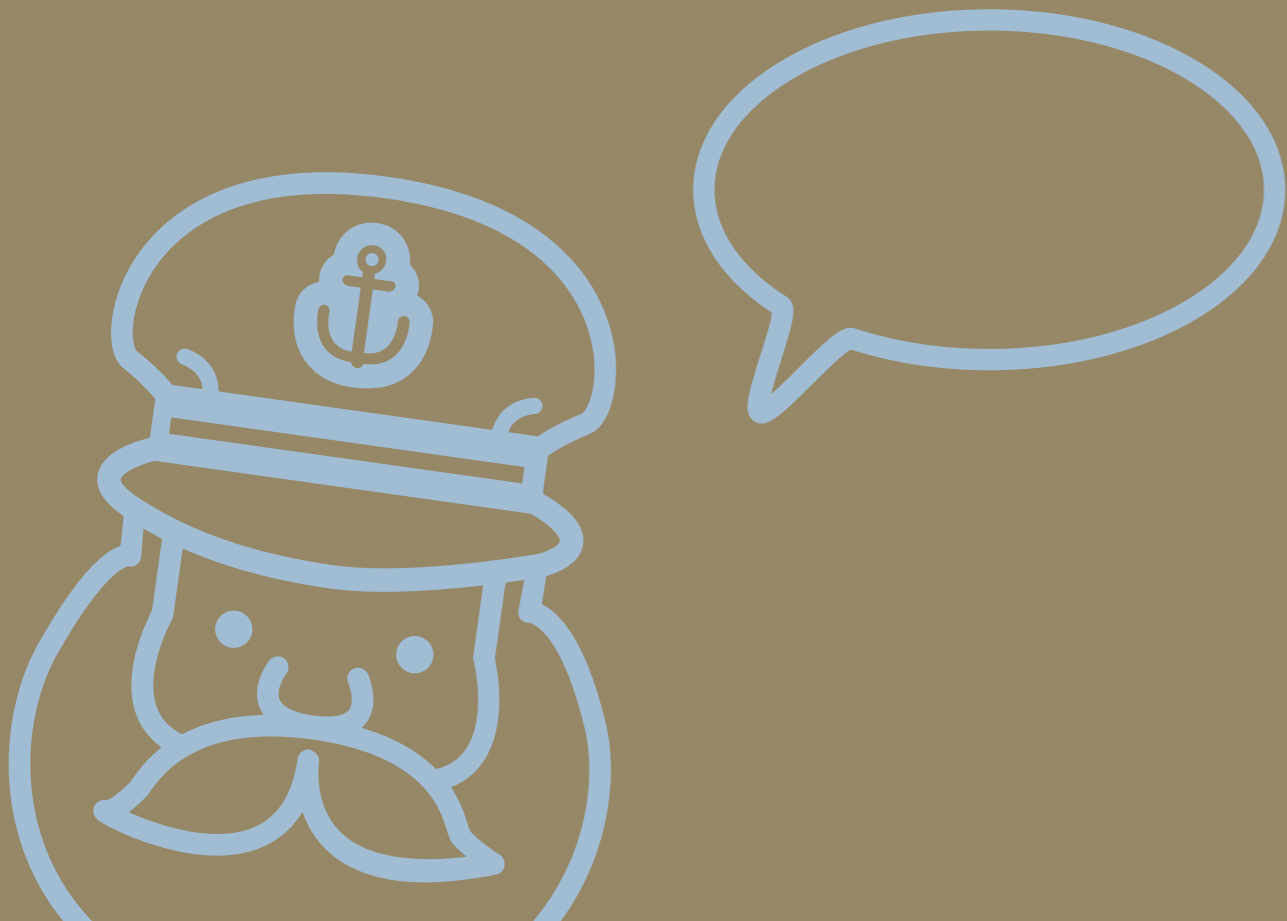
Personelles

17

Die Zahlen

21

EDITORIAL



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Eine moderne, attraktive und schwellenfreie Wohnung zu einem fairen Preis – danach suchen heute Tausende von Menschen, nicht nur in Zürich. Umso mehr freut es uns, dass wir im vergangenen Jahr mit unserem Ersatzneubau in der Lerchenhalde 50 dieser dringend benötigten und begehrten Wohnungen auf den ausgetrockneten Markt bringen konnten.

Etwa die Hälfte der Wohnungen ging an bestehende Genossenschafter:innen, die andere Hälfte an externe Bewerber:innen, die neu in unsere Genossenschaft aufgenommen wurden.

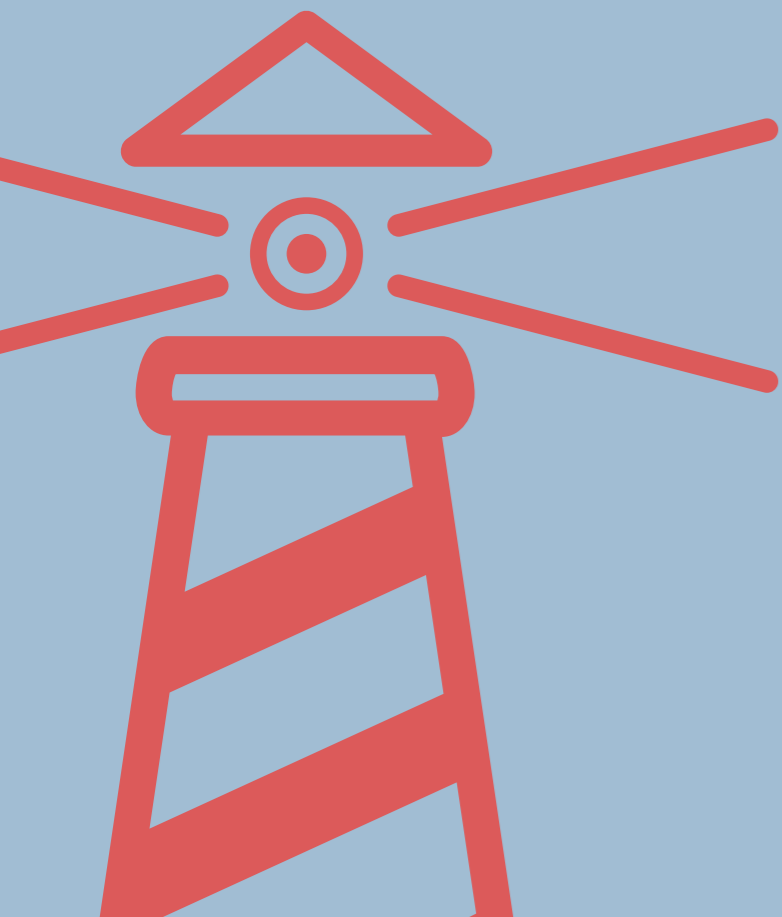
Neben der baulichen Fertigstellung des 60Plus-Hauses beschäftigte sich unsere Geschäftsstelle im letzten Jahr intensiv mit der Erstvermietung der Siedlung Lerchenhalde. Es galt, für die rund 50 neuen Wohnungen die richtigen Mieter:innen auszuwählen und rund 25 frei gewordene Wohnungen in den Siedlungen für den internen Wechsel zu renovieren und danach ebenfalls neu zu vermieten. Während es in den letzten Jahren durchschnittlich 45 Wohnungswechsel pro Jahr gab, waren es 2025 ganze 86 – eine Herkulesaufgabe, der sich unsere Vermietungsverantwortlichen mit grossem Engagement stellten. An dieser Stelle gilt unser grosser Dank allen, die dazu beigetragen haben, dass die Erstvermietung so reibungslos erfolgen konnte!

Durch den Bezug des Neubaus haben einige Bewohner:innen der Siedlung Lerchenhalde ihre unterbelegten Wohnungen wieder für Familien freigegeben. Der Bezug des Neubaus ist somit auch in den anderen Siedlungen spürbar. In der Siedlung Lerchenberg steigt der Anteil an Familien. In der Siedlung Hirschwiese konnten im Hinblick auf die geplante Erneuerung weitere Wohnungen freigespielt werden. Auch für unsere Genossenschafter:innen in den Siedlungen Klee, Neugut und Staudenbühl gab und wird es bei Wohnungswechseln die Möglichkeit geben, altersgerechte Wohnungen zu beziehen.

Mit der Erstvermietung ist unsere Arbeit jedoch noch nicht abgeschlossen. Gemeinsam mit der Mieterkommission freuen wir uns darauf, der Siedlung Lerchenhalde 60Plus nun Leben einzuhauchen. Zudem zeichnet sich für die Vermietung des Cafés und der Clusterwohnung eine Lösung ab. Eine neu gegründete Siedlungskommission wird das Zusammenleben stärken und den Gemeinschaftsraum sowie die Terrasse aktiv beleben. Wir freuen uns auf das, was entsteht.

Marcus Fauster, Präsident & Markus Schmid, Geschäftsleiter

WILLKOMMENS- TREFFEN UND INTERVIEWS



Ein lebendiger Auftakt im Ersatzneubau Lerchenhalde 60Plus

Der Ersatzneubau Lerchenhalde 60Plus wurde im Jahr 2025 fertiggestellt und von Oktober bis Jahresende von den neuen Bewohner:innen bezogen. Mit dem Willkommensstreffen fand nun der erste gemeinsame Anlass statt. Der Abend machte deutlich, dass hier nicht nur neuer Wohnraum entsteht, sondern auch eine engagierte Gemeinschaft.



Bewohner:innen der Siedlung Lerchenhalde 60Plus beim Willkommensstreffen im Januar 2026.



Luisa Sirianni (Soziales & Projekte) und Selena Munari (Mietwesen) moderierten und begleiteten das Willkommensstreffen.

Ankommen und Mitmachen

Offen, neugierig und mit spürbarer Freude am Mitmachen begegneten sich die neuen Nachbarinnen und Nachbarn beim Willkommensstreffen in der Siedlung Lerchenhalde. Die selbst mitgebrachten Speisen sorgten für eine unkomplizierte, herzliche Atmosphäre. Schnell entstanden Gespräche zwischen Menschen, die sich zuvor kaum kannten – aufmerksam, interessiert und auf Augenhöhe. Der Anlass wurde von Luisa Sirianni (Bereich Soziales & Projekte) moderiert und von Selena Munari (Mietwesen) begleitet. In einem bewusst workshopartigen



Bewohner:innen der Siedlung Lerchenhalde 60Plus beim Willkommenstreffen im Januar 2026.

Rahmen konnten Themen angesprochen werden, die für das künftige Zusammenleben wichtig sind: die Nutzung der gemeinschaftlichen Räume, das geplante Café oder Ideen für Aktivitäten im Haus und in der Umgebung. Viele Bewohner:innen brachten eigene Wünsche ein. Erste Projektideen nahmen bereits konkrete Formen an – vom Urban Gardening bis zu künstlerischen Initiativen. Einige erklärten sich spontan bereit, Verantwortung zu übernehmen und in Projektgruppen mitzuwirken.

Als der Abend ruhig ausklang, war spürbar, dass dieser Anlass mehr war als nur ein Zusammentreffen. Er markierte den Beginn eines gemeinsamen Prozesses. In den kommenden Wochen und Monaten werden weitere gemeinsame Treffen folgen. Die Lerchenhalde 60Plus ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf – sie wird zum gemeinsamen Zuhause.

Wie erleben die neu eingezogenen Mietparteien ihr neues Zuhause?

Benny Kiefer und Gerry Hausammann erzählen, warum die Lerchenhalde 60Plus für sie der ideale Ort für ihren jetzigen Lebensabschnitt ist und wie sie sich vom ersten Tag an wohlfühlt haben.

Was hat Sie bei der Wohnungssuche überzeugt – und warum fiel die Entscheidung auf die Siedlung Lerchenhalde 60Plus?

Für uns waren von Anfang an Lage, gute Anbindung, Architektur und offenes Gelände entscheidend. In der Lerchenhalde 60Plus vereinte sich all das – auf eine Weise, die sich für uns richtig angefühlt hat.

Gab es einen Moment, in dem Sie gespürt haben: «Hier möchten wir wohnen»?

Das wussten wir schon nach den ersten Spaziergängen zur Baustelle: Die Aussicht und der Holzbau haben uns sofort begeistert. Später, bei der Besichtigung der Musterwohnung, haben vor allem die stimmigen Farben von Küche und Bad Eindruck gemacht.

Was hat Sie an der Siedlung Lerchenhalde 60Plus besonders angesprochen?

Die schönen Spazierwege in der Umgebung und die schnelle Verbindung in die Stadt, zum Hauptbahnhof oder Flughafen – ganz ohne Auto.

Wie haben Sie die ersten Wochen im neuen Zuhause erlebt?

Der Start verlief erstaunlich stressfrei. Die Verwaltung hat den Umzug sehr gut koordiniert, was uns das Ankommen enorm erleichtert hat. In den ersten Wochen hat uns das Einrichten der Wohnung richtig Freude bereitet.

Wie erleben Sie die Nachbarschaft und das gemeinschaftliche Leben?

Als ruhig, angenehm und unaufgeregt – im besten Sinne. Erste Begegnungen ergaben sich ganz selbstverständlich, etwa im Lift oder im Waschsalon, wo

«Für uns bedeutet Wohnen in der Siedlung Lerchenhalde 60Plus Feriengefühl, das hoffentlich nie endet.»

Benny Kiefer und Gerry Hausammann

man schnell ins Gespräch kam. Besonders in Erinnerung geblieben ist uns eine spontane Privatinitiative zum Jahreswechsel: Um Mitternacht traf man sich auf der Dachterrasse, um gemeinsam aufs neue Jahr anzustossen.

Was bedeutet genossenschaftliches Wohnen für Sie – und was erleben Sie hier anders als in früheren Wohnsituationen?

Vor allem, sich nicht als Rentabilitätsobjekt zu fühlen. Die Führung der Genossenschaft erleben wir mit einem klaren Fokus auf Kultur und Soziales.

Warum ist die Lerchenhalde ein guter Ort für diesen Lebensabschnitt?

Das Wohlfühlen im gleichaltrigen Umfeld spielt dabei eine grosse Rolle.

Möchten Sie noch etwas ergänzen?

Wir fühlen uns extrem wohl. Für uns war es der richtige Entscheid – zur richtigen Zeit.





«Für uns bedeutet Wohnen in der Siedlung Lerchenhalde 60Plus, in einer schönen und vertrauten Umgebung mit gehobener Infrastruktur zu leben.»

Katharina und Andreas Düsel



Von der Siedlung Lerchenberg in die Siedlung Lerchenhalde 60Plus: Katharina und Andreas Düsel erzählen, wie sie den Neuanfang empfunden haben.

Sie haben von 1980 bis 2025 in der Siedlung Lerchenberg gelebt: Was hat den Entscheid ausgelöst, in die Siedlung Lerchenhalde 60Plus umzuziehen?

Die tolle Wohnlage und die Gewissheit, dass unser Umfeld mit Freunden sowie dem Tennisclub, in dem wir seit Jahren Mitglied sind, bestehen bleibt. Die nahe Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie das Naherholungsgebiet am Hönningerberg.

Wie haben Sie den Wechsel von der Siedlung Lerchenberg in Ihr neues Zuhause erlebt? Was war leicht – und was vielleicht auch ungewohnt?

Nach 45 Jahren war dies ein emotionaler Abschied vom Lerchenberg, wo wir mit unseren Kindern viele schöne Momente erlebt haben. Gleichzeitig war die Vorfreude auf die neue Wohnung und einen Neustart gross.

Was schätzen Sie heute besonders an Ihrer Wohnung im Ersatzneubau Lerchenhalde 60Plus?

Die Ausstattung des Gebäudes mit grosszügiger Waschküche, Veloraum, Gemeinschaftsraum sowie die sanitären Anlagen in der Wohnung.

Wie nehmen Sie die Nachbarschaft und das gemeinschaftliche Leben in der Lerchenhalde 60Plus bislang wahr? Gab es bereits Begegnungen oder Situationen, die Ihnen besonders in Erinnerung geblieben sind?

Da wir die Ersten waren, die eingezogen sind, konnten wir bereits nach kurzer Zeit positive Begegnungen erleben und neue Kontakte knüpfen. Dies erleichterte den Neubeginn enorm.

Wenn Sie an die kommenden Jahre denken: Was gibt Ihnen das Gefühl, dass dies ein guter Ort für diesen Lebensabschnitt ist?

Wir freuen uns auf das Zusammensein, sei es im Sommer auf der grosszügigen Terrasse oder im gemütlichen Gemeinschaftsraum.

Interviews: Claudia Keller, Kommunikation

AUS DEM VORSTAND

Vorprojekt
Hirschwiese

Wohnmobilität

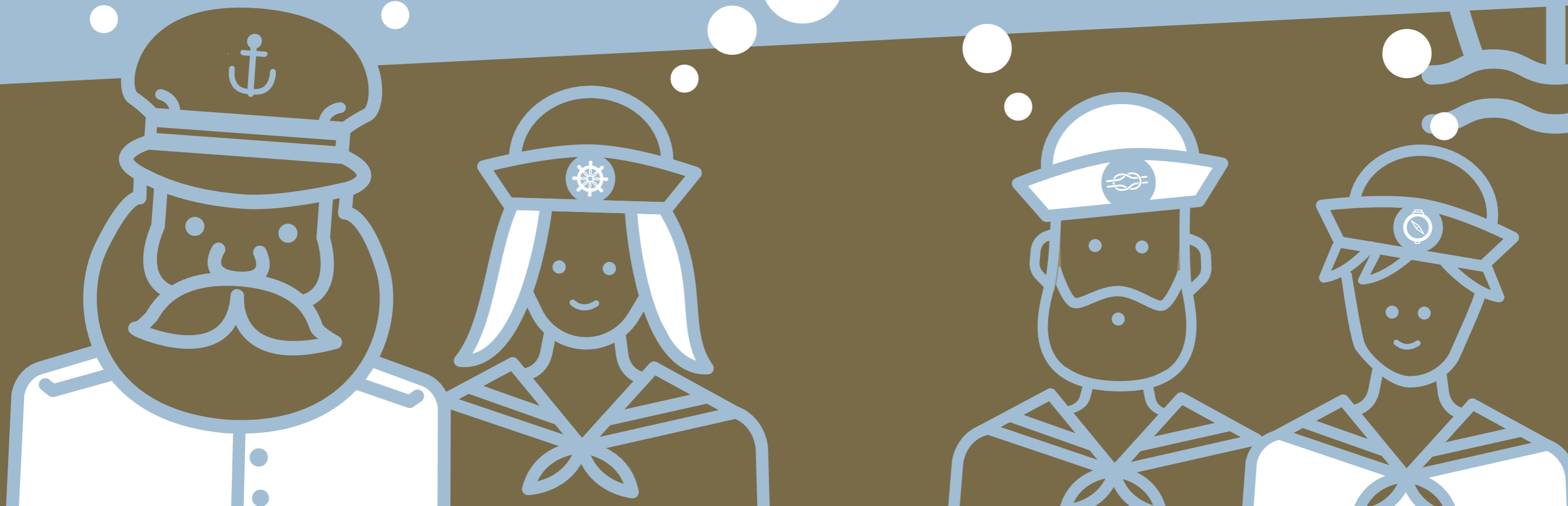
Neues Zuhause
Lerchenhalde

Neue Vorstandsmitglieder

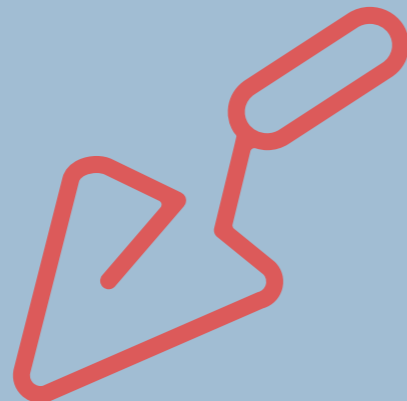
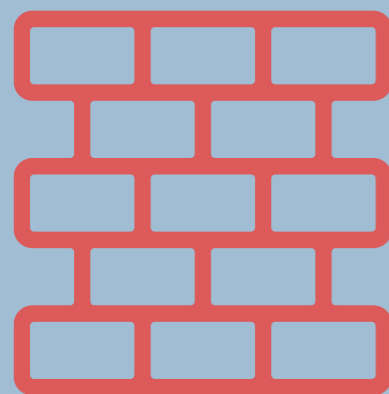
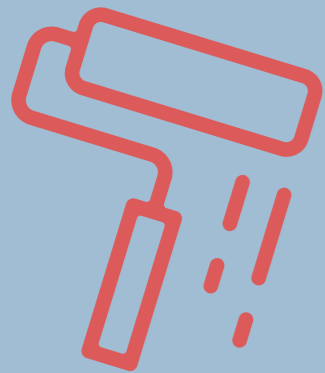
Café Lerchenhalde

Willkommens-Wochenende in
der Lerchenhalde

Clusterwohnung
Lerchenhalde



WIR HALTEN DIE SIEDLUNGEN UP-TO-DATE



Lerchenhalde 60Plus

Im Oktober und November des vergangenen Jahres hiess es: «Einzug in die neuen Wohnungen unseres Ersatzneubaus in der Lerchenhalde!» Pünktlich und ohne den sonst gewohnten Schlusspurt wurden der bgh die gut 50 Wohnungen Ende 2025 übergeben. Jeweils ein bis zwei Parteien pro Tag bezogen ihre 60Plus-Wohnung im wunderschönen Ersatzneubau am Eingang der Siedlung Lerchenberg. Wo früher das Restaurant und der Tennisclub in einem eingeschossigen Pavillon untergebracht waren, leben

heute über 75 Personen im siebengeschossigen Holzbau, der in Anlehnung an Minergie-P-ECO erstellt wurde. Die Anzahl der Mängel war im Vergleich zu anderen Neubauten glücklicherweise verhältnismässig klein und konnte zum grössten Teil noch vor dem Bezug behoben werden. Die Baukommission ist sehr erfreut über das Ergebnis des Neubaus. Wir hoffen, dass sich die Bewohner:innen inzwischen gut in der neuen Umgebung eingelebt haben und sich in den modernen Wohnungen wohlfühlen!



Hirschwiese



In monatlichen Sitzungen mit den Architekt:innen des Teams «Pasta Mista» und unserem Bauherrenvertreter wurde das Projekt in der Hirschwiese weiter konkretisiert. Es wurden Diskussionen zum Städtebau, zu den Aufstockungen, zur Umgebung, zur Tiefgarage, zur Veloparkierung und zur Lage des geplanten Kindergartens geführt.

Intensiv haben wir uns auch mit dem Thema Lärm und den damit verbundenen Vorschriften auseinandergesetzt. Wir haben uns entschieden, die hoffentlich bald gültigen neuen Regelungen zugrunde zu legen, die mehr Spielraum bei der Gestaltung der Grundrisse zulassen. Wir hoffen, dass wir bezüg-

lich der stark diskutierten ISOS-Verordnung gute Karten für die Baubewilligung haben, da wir nicht nur einen reinen Ersatzneubau, sondern auch einen Bestandserhalt mit Aufstockung planen und die Anordnung der Gebäude der heutigen weitgehend entspricht.

Im ersten Quartal 2026 werden die Architekt:innen das Vorprojekt vollständig ausarbeiten und dabei auch die Kosten noch einmal genau ermitteln. Wir planen den Neubau weiterhin zusammen mit der Familie Geering, die ihr Bauvorhaben inmitten unserer Siedlung umsetzen wird.



Klee Lerchenberg Staudenbühl Neuguet

Aus baulicher Sicht war es in unseren Siedlungen Klee, Lerchenberg, Staudenbühl und Neuguet im Berichtsjahr sehr ruhig, da die Siedlungen in den vergangenen Jahren laufend modernisiert und gut unterhalten wurden. Wie jedes Jahr hat unser Betriebspersonal die Siedlungen gut in Schuss gehalten. An dieser Stelle einen grossen Dank an unsere Hauswarte, unseren Maler, unseren Gärtner und unsere Reinigungsfachkräfte, die alle mit viel Einsatz Tag für Tag dafür sorgen, dass unsere Siedlungen so lebenswert sind!

Strategische Planung

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
Siedlung Neuguet / Baujahr 1950 Machbarkeitstudie Heizung/PV – Erneuerung																						
Siedlung Hirschwiese / Baujahr 1953 Erneuerung in zwei Etappen																						
Siedlung Staudenbühl / Baujahr 1965 Fassadensanierung																						
Siedlung Lerchenberg / Baujahr 1969 Aussenanlagen – Heimfall																						
Siedlung Klee / Baujahr 2010 Fassadensanierung																						
Lerchenhalde 60Plus / Baujahr 2025 Ersatzneubau – Ausbau Café																						

- Sanierung
- Planung
- Realisierung
- Heimfall

Um den Erfolg der Genossenschaft in Zukunft weiter zu bewahren, ist die mittel- und langfristige strategische Bauplanung von grosser Bedeutung. Neben den laufenden Unterhaltsarbeiten sind vor allem die grösseren Erhaltungs- und Erneuerungsmassnahmen relevant. Durch vorausschauende und sorgfältige Planung der baulichen Eingriffe kann der hohe Qualitätsstandard unserer Siedlungen aufrechterhalten werden. Dabei werden die unterschiedlichen Lebenszyklen unserer Gebäude berücksichtigt. Die strategische Planung erlaubt uns auch, die Investitionen und Finanzierungen optimal zu steuern und im richtigen Moment zu

tätigen, um die Mietzinse weiterhin tief halten zu können. Sie wird jährlich kritisch überprüft und bei Bedarf ergänzt und angepasst.

Mit der Fertigstellung des Ersatzneubaus Lerchenhalde im Jahr 2025 hat unsere Genossenschaft einen bedeutenden Meilenstein erreicht. In den kommenden Jahren liegt der Fokus insbesondere auf der Erneuerung der Siedlung Hirschwiese. Zusätzlich sind gezielte Massnahmen zur Förderung der Biodiversität in der Siedlung Lerchenberg geplant, um die ökologische Qualität unserer Anlagen weiter zu stärken.



Siedlung Lerchenberg

PERSONELLES



Aus der Geschäftsstelle

Jubilare



Angeliki Zampoukas
35 Jahre bgh

Seit 35 Jahren sorgt Angeliki Zampoukas in der Siedlung Staudenbühl dafür, dass alles sauber, ordentlich und einladend bleibt. Viele kennen sie als die «gute Fee» der Genossenschaft – stets freundlich, zuverlässig und engagiert, nicht nur bei der Arbeit, sondern auch im genossenschaftlichen Leben. Besonders geschätzt werden ihre kulinarischen Beiträge, die das Miteinander bereichern. Trotz des erreichten Rentenalters möchte sie noch weiterarbeiten, solange es ihre Gesundheit zulässt. Schon als junge Mutter ist sie mit ihren Kindern in die Schweiz gekommen. Bis heute blickt sie dankbar auf die Wohnung zurück, die sie damals in der Genossenschaft gefunden hat – ein Zuhause, in dem sie sich verwurzelt und der Gemeinschaft verbunden fühlt. Sie ist ein leuchtendes Beispiel dafür, wie Einsatz, Herzlichkeit und Dankbarkeit eine ganze Nachbarschaft bereichern können.



Silvia Mandrà
15 Jahre bgh

Seit 15 Jahren ist Silvia Mandrà das vertraute Gesicht für Ordnung und Sauberkeit in der Siedlung Neuguet. Ihre einfühlsame Art im Umgang mit den Bewohnenden wird von allen sehr geschätzt – sie ist aufmerksam, zuverlässig und flexibel, wo immer es gebraucht wird. Obwohl sie eher zurückhaltend ist, zeigt sich ihr südliches Temperament bei Mitarbeitenden-Events. Und seit sie neu Grossmutter ist, bereichert sie die Nachbarschaft zusätzlich mit Wärme und Lebensfreude. Als Bewohnerin der Siedlung Lerchenberg ist sie fest mit der bgh verbunden und gestaltet das Zusammenleben jeden Tag durch ihre Herzlichkeit, ihren Einsatz und ihre positive Ausstrahlung mit.

Eintritte



Claudia Keller
Kommunikation

Eintritt: 20. Januar 2025

Claudia Keller bringt ihre Erfahrung aus Agentur und Unternehmen in unsere Baugenossenschaft ein. Mit einem 40%-Pensum übernimmt sie die Kommunikation von Luisa Sirianni, die sich nun ganz auf Soziales und Projekte konzentrieren kann. Sie freut sich, in einer gemeinsamen Baugenossenschaft tätig zu sein – mit kreativen Freiräumen, spannenden Aufgaben und der Möglichkeit, Kommunikation digitaler zu gestalten. Besonders wichtig sind ihr selbstständiges Arbeiten, der konstruktive Austausch und die Chance, eigene Ideen einzubringen. Wir freuen uns sehr, Claudia bei uns zu haben. Mit ihrem Tatendrang und ihrer Vielseitigkeit bereichert sie unser Team fachlich und menschlich.



Daniela Linder
Buchhaltung & Depositenkasse

Eintritt: 1. November 2025

Willkommen im Team! Daniela Linder übernimmt die Buchhaltung und Depositenkasse von Marianne Voss. Nach Stationen bei Treuhandfirmen und international tätigen Unternehmen freut sie sich, den Fokus wieder stärker auf die interne Schweizer Buchhaltung zu legen. Selbstbestimmtes Arbeiten, Verantwortung zu übernehmen und die enge Zusammenarbeit in einem kleinen Team schätzt sie besonders. Dass ihre neue Wirkungsstätte nur einen Steinwurf von ihrem Wohnort in Zürich-Affoltern entfernt liegt – dort, wo sie aufgewachsen ist –, macht den Einstieg noch angenehmer.

Wir freuen uns sehr, Daniela im Team zu haben. Sie bringt nicht nur ihre Erfahrung, sondern auch ihre Genauigkeit und ihr erfrischendes Temperament in die Buchhaltung ein.

Austritte



Susanne Hollenstein
Mietwesen

Austritt: 28. Februar 2026

Nach über zehn Jahren Mitarbeit hat sich Susanne Hollenstein entschieden, neue Wege zu gehen. Wir danken ihr herzlich für ihre langjährige Treue, die engagierte und zuverlässige Betreuung der Siedlungen Staudenbühl und Klee sowie für ihre wertvolle Mitwirkung in diversen Projekten. Mit ihrem Einsatz und ihrer positiven Art hat sie das Team bereichert und die Siedlungen spürbar geprägt. Für ihre berufliche und persönliche Zukunft wünschen wir ihr von Herzen alles Gute und viel Freude auf ihrem neuen Weg.



Martin Stutz
Hauswart

Austritt: 31. Dezember 2025

Nach acht Jahren engagierter Tätigkeit hat sich Martin Stutz entschieden, sich beruflich neu zu orientieren. Als Hauswart der Siedlung Hirschwiese pflegte er einen guten und wertschätzenden Kontakt zu den Bewohnenden. Mit seiner hilfsbereiten Art und seinem Humor war er bei ihnen wie auch im Team sehr geschätzt. Wir danken ihm herzlich für seinen grossen Einsatz und die verlässliche Betreuung der Siedlung und wünschen ihm für seine neue Aufgabe sowie für die Zukunft alles Gute und viel Erfolg.

Pensionierung



Marianne Voss
Buchhaltung & Depositenkasse

Austritt: 28. Februar 2026

Marianne Voss startete am 1. März 2004 mit einem 40%-Pensum als Buchhalterin bei der bgh – mit zwei kleinen Kindern und ganz nah bei ihrem Zuhause in Zürich-Affoltern. Aus der Teilzeitstelle wurde eine verantwortungsvolle Vollzeitfunktion: Sie führte die Buchhaltung und die Depositenkasse mit grosser Sorgfalt, Fachkompetenz und beeindruckender Verlässlichkeit. Marianne war eine tragende Stütze – fachlich wie menschlich

– und im Team sehr geschätzt. Nach 22 Jahren verabschiedet sie sich nun in den wohlverdienten Ruhestand. Ihre Nachfolgerin konnte sie noch persönlich einarbeiten. Wir danken Marianne von Herzen für ihre langjährige Treue und ihren grossen Einsatz. Nun warten die Kanaren – und danach mehr Zeit für ihren Garten. Für diesen neuen Lebensabschnitt wünschen wir ihr alles Gute und viele glückliche Momente. Möge sie ihren Ruhestand in vollen Zügen geniessen und das Leben nach Herzenslust auskosten.

DIE ZAHLEN

3

6

3

1



Kommentar zur Jahresrechnung 2025

Der gestaffelte Bezug des Neubaus Lerchenhalde im 4. Quartal des Geschäftsjahres prägte die materiellen Veränderungen im Jahresabschluss 2025.

Im Vorjahresvergleich stiegen die Mietzinseinnahmen aufgrund des Bezugs des Neubaus gesamthaft um CHF 123 000. Die Zunahme der Leerstände ist primär durch den internen Umzug von verschiedenen Genossenschafter:innen aus anderen Siedlungen in den Neubau bedingt, da bei einem Wechsel der Mieterschaft die Wohnungen vor dem Neubezug aufgefrischt wurden. Im Neubau sind zum Jahresende die Clusterwohnung und das Café noch nicht vermietet. Gespräche und Verhandlungen mit potentiellen Mieter:innen sind im Gange. Alle anderen Wohnungen unserer Baugenossenschaft sind vermietet.

Im Berichtsjahr wurden die Einlagen in den Erneuerungsfonds und die Abschreibungen in maximal möglicher Höhe vorgenommen. Die selbsterarbeiteten Mittel nahmen im Vorjahresvergleich um rund CHF 0.6 Mio. auf knapp CHF 6 Mio. zu. Dies entspricht 42.5% der Mietzinseinnahmen. Diese Erhöhung ist auf rückläufige Zinskosten und zusätzliche Mietzinserträge zurückzuführen.

Die Baugenossenschaft Hagenbrünneli investierte im Jahr 2025 insgesamt rund CHF 10.3 Mio. vorwiegend in die beiden Bauprojekte Lerchenhalde und Hirschwiese. Nur 27% davon wurden durch die Aufnahme von Hypotheken finanziert.

Der Jahresgewinn 2025 beträgt rund CHF 0.95 Mio. und liegt damit rund CHF 0.2 Mio. über dem Wert des Vorjahres. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, das Anteilscheinkapital mit 1.75% (gegenüber 2.0% im Vorjahr) zu verzinsen.

Bilanz

Aufgrund der Fertigstellung des Neubaus wurden in einem ersten Schritt CHF 24.6 Mio. vom Baukonto auf die Liegenschaft Lerchenhalde übertragen. Im laufenden Jahr 2026 gehen die letzten Handwer-

kerrechnungen ein. Basierend auf der Bauabrechnung wird die Baugenossenschaft in einem zweiten Schritt eine weitere Aktivierung vornehmen. Der finale Anlagewert ist Teil der definitiven Mietzinsfestlegung der neuen Wohnungen im Rahmen des Kostenmietmodells. Die neuen Mieter:innen der Siedlung Lerchenhalde haben ihr Anteilscheinkapital eingezahlt und das Eigenkapital der bgh um rund CHF 0.8 Mio. gestärkt.

Die Liquidität nahm um rund CHF 0.5 Mio. auf rund CHF 2.5 Mio. ab. Die Reduktion ist Teil der Finanzierungsstrategie des Vorstandes und dient der Optimierung der Zinskosten. Die ständige Zahlungsbereitschaft der bgh ist weiterhin sichergestellt.

Sehr erfreulich ist, dass die Baugenossenschaft Hagenbrünneli auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken kann. Unsere Baugenossenschaft steht wirtschaftlich auf einem sehr soliden Fundament und kann das grosse und bedeutende Bauvorhaben Hirschwiese mit grosser Zuversicht weiterentwickeln.

Ausblick

Im laufenden Jahr werden die Mietzinseinnahmen zunehmen, da der Neubau nun ein ganzes Jahr Mietzinseinnahmen generiert. Zudem zeichnet sich für die Vermietung des Cafés und der Clusterwohnung eine Lösung ab. Die Zinsen sollten auch 2026 auf einem tiefen Niveau verharren. Die Prognosen gehen davon aus, dass es im Jahr 2026 zu keinen wesentlichen Veränderungen kommt. Mit den erneuten geopolitischen Unsicherheiten können Überraschungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Nachfrage nach Wohnungen, speziell im günstigen Segment, ist unverändert gross. Vor diesem Hintergrund ist eine vollständige Vermietung der Wohnungen sichergestellt. Der Vorstand plant, die anstehenden Investitionen ins Bauprojekt Hirschwiese auch im Jahr 2026 mit den selbsterarbeiteten Mitteln zu finanzieren.

Hans-Felix Trachslar, Vorstandsmitglied



Siedlung Staudenbühl

Der Bezug der Siedlung Lerchenhalde 60Plus im vierten Quartal 2025 hat aus finanzieller Sicht zu einigen Veränderungen geführt.

Ein Grossteil dieses Bauprojekts wurde vom Baukonto konsolidiert und wird nun unter den Immobilien in der Bilanz geführt.

Mit den neuen Genossenschafter:innen sind nicht nur die Mieteinnahmen, sondern auch das Genossenschaftskapital per Ende 2025 deutlich angestiegen.

Sabrina Pöhner, Vorstandsmitglied

Bilanz

2025

2024

AKTIVEN	Anhang	CHF	CHF
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel			
Kassa		1'718.75	3'254.75
Postkonto		28'022.55	84'066.51
Banken		2'453'006.20	2'901'204.61
TOTAL FLÜSSIGE MITTEL		2'482'747.50	2'988'525.87
Forderungen aus Leistungen gegenüber Genossenschaftler:innen		56'248.75	20'127.65
übrige kurzfristige Forderungen		2'675.00	87.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	553'653.30	633'492.13
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		3'095'324.55	3'642'233.15

ANLAGEVERMÖGEN

Finanzanlagen		30'000.00	30'000.00
Vorauszahlung Betrieb und Unterhalt PV-Anlagen		573'091.55	603'252.55
Sachanlagen			
Gebäude auf eigenem Land		146'623'656.65	122'023'656.65
Wertberichtigungen Gebäude auf eigenem Land		-29'712'848.55	-28'246'611.95
Landwerte Boden		26'528'091.00	26'528'091.00
Sonderabschreibungen Hirschwiese		-8'508'868.00	-8'480'154.00
Gebäude auf Land im Baurecht		55'830'620.00	55'830'620.00
Heimfallfonds auf Land im Baurecht (siehe Seite 38)		-26'203'902.00	-25'379'214.00
PV-Anlagen		749'320.65	788'757.65
Immobilien		165'306'069.75	143'065'145.35
Baukonten	2.2	3'311'278.87	17'655'324.82
Übrige Sachanlagen		32'982.20	49'602.00
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		25'400.00	0.00
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		169'278'822.37	161'403'324.72
TOTAL AKTIVEN		172'374'146.92	165'045'557.87

2025

2024

PASSIVEN	Anhang	CHF	CHF
FREMDKAPITAL			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		787'981.50	436'311.80
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.3	863'500.00	1'038'500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	2'491'052.20	2'585'088.76
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		4'142'533.70	4'059'900.56
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (siehe Seite 40)	2.5	122'490'668.03	119'312'146.33
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds (siehe Seite 37)	2.6	33'244'517.07	30'760'209.52
Rückstellung Tanksanierung		63'797.85	62'297.85
Mietzinsreserve		55'481.60	55'481.60
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		155'854'464.55	150'190'135.30
TOTAL FREMDKAPITAL		159'996'998.25	154'250'035.86

EIGENKAPITAL

Genossenschaftskapital	2.7		
Pflicht-Genossenschaftskapital		7'275'800.00	6'499'300.00
Freiwilliges Genossenschaftskapital		329'900.00	339'300.00
TOTAL GENOSSENSCHAFTSKAPITAL		7'605'700.00	6'838'600.00
Reserven			
Gesetzliche Gewinnreserve		925'759.65	888'659.65
Freiwillige Gewinnreserven		1'500'000.00	1'500'000.00
TOTAL RESERVEN		2'425'759.65	2'388'659.65
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		1'393'258.61	826'847.22
Jahresgewinn		952'430.41	741'415.14
TOTAL BILANZGEWINN		2'345'689.02	1'568'262.36
TOTAL EIGENKAPITAL		12'377'148.67	10'795'522.01
TOTAL PASSIVEN		172'374'146.92	165'045'557.87

Erfolgsrechnung

	2025	2024
	CHF	CHF
NETTOERLÖSE AUS LEISTUNGEN		
Mietzinserträge		
Neuguet	1'192'962.00	1'190'442.00
Hirschwiese	2'010'426.50	2'022'910.80
Staudenbühl	1'714'298.05	1'719'576.85
Lerchenberg	4'745'181.90	4'755'898.15
Lerchenhalde	310'950.50	0.00
Klee	3'203'548.00	3'230'078.95
./. Mietzinsausfallkonto	-243'667.70	-104'924.02
	12'933'699.25	12'813'982.73
übrige Erlöse aus Leistungen		
Diverse Erträge	61'517.80	73'462.85
Waschbeiträge	114'405.82	81'899.96
Pauschalerträge	349'132.45	344'969.60
	525'056.07	500'332.41
NETTOERLÖSE AUS LEISTUNGEN	13'458'755.32	13'314'315.14
LIEGENSCHAFTSAUFWAND		
Unterhalt und Reparaturen	2'078'871.13	1'927'041.85
Erweiterter Unterhalt & Planungskosten	71'890.75	345'010.55
Versicherungen	146'569.05	156'356.60
Allgemeinstrom	106'676.85	123'821.25
Wasser und Abwasser	175'026.90	194'842.15
Kehricht	28'739.15	21'830.65
Vermietungsaufwand	1'515.15	929.15
Einlage in Erneuerungsfonds	2'484'307.55	2'234'307.55
Baurechtszinsaufwand Lerchenberg	1'255'640.00	1'254'410.50
	6'349'236.53	6'258'550.25
PERSONALAUFWAND		
Betriebspersonal	817'820.45	776'119.75
Geschäftsstelle	797'822.55	696'665.22
übriger Personalaufwand	73'487.75	72'420.10
	1'689'130.75	1'545'205.07
ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND		
Büro- und Verwaltungsaufwand, Raummiete	218'773.63	307'471.75
Siedlungskommissionen	28'852.45	25'114.50
Vorstandsentschädigungen	90'333.00	90'336.00
Bauhonorare Vorstand	21'750.00	34'815.00
Generalversammlungen, Veranstaltungen	53'562.45	55'796.45
Revisionsstelle	15'436.70	22'158.70
	428'681.23	535'692.40
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN	4'991'706.81	4'974'867.42

	2025	2024
	CHF	CHF
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN	4'991'706.81	4'974'867.42
Abschreibungen übrige Sachanlagen (Mobilien)	16'619.80	19'987.05
Einlage Amortisationskonto	1'466'236.60	1'220'236.60
Sonderabschreibungen Hirschwiese	28'714.00	162'726.00
Einlage Heimfall	824'688.00	824'688.00
Abschreibung PV-Anlagen	39'437.00	39'437.00
	2'375'695.40	2'267'074.65
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	2'616'011.41	2'707'792.77
FINANZAUFWAND		
Zinsaufwand Darlehen & Hypotheken	1'167'155.39	1'559'602.08
Zinsaufwand Depositenkasse	217'976.05	211'352.15
Postfinance- / Bankspesen	4'339.71	4'684.80
	222'315.76	216'036.95
Finanzertrag	250.00	250.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN	1'226'790.26	932'403.74
AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER AUFWAND UND ERTRAG		
ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag (siehe Anhang 3)	0.00	4'815.40
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	1'226'790.26	937'219.14
DIREKTE STEUERN	274'359.85	195'804.00
JAHRESGEWINN	952'430.41	741'415.14

Geldflussrechnung

	2025	2024
	CHF	CHF
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresergebnis	952'430.41	741'415.14
+ Einlage in Erneuerungsfonds	2'484'307.55	2'234'307.55
+ Einlage in Amortisationskonto	1'466'236.60	1'220'236.60
+ Einlage in Heimfallkonto	824'688.00	824'688.00
+ Sondereinlage Hirschwiese	28'714.00	162'726.00
+ Abschreibungen PV-Anlagen	39'437.00	39'437.00
+ Übrige Abschreibungen	16'619.80	19'987.05
+ Zinsen Depositenkasse	142'513.95	138'159.65
+/- Veränderung übrige Rückstellungen	1'500.00	-6'196.60
Cash Flow	5'956'447.31	5'374'760.39
+/- Veränderung kurzfristige Forderungen	-38'708.60	8'929.10
+/- Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung	79'838.83	-12'986.63
+/- Veränderung Vorauszahlung Betrieb & Unterhalt PV-Anlagen	30'161.00	30'161.00
+/- Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	351'669.70	-117'791.60
+/- Veränderung Passive Rechnungsabgrenzung	-94'036.56	220'873.11
GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	6'285'371.68	5'503'945.37
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
+/- Investitionen / Desinvestitionen Liegenschaften	-10'255'954.05	-9'476'334.12
- Investitionen in übrige Anlagen	0.00	-33'221.55
- Entnahme aus Erneuerungsfonds	0.00	0.00
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-10'255'954.05	-9'509'555.67
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
+/- Aufnahme / Amortisation Hypotheken	2'786'500.00	5'236'500.00
+/- Veränderung Depositenkasse	74'507.75	25'988.15
+/- Veränderung Anteilscheinkapital	741'700.00	-37'200.00
- Verzinsung Anteilscheinkapital	-137'903.75	-121'589.25
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	3'464'804.00	5'103'698.90
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	-505'778.37	1'098'088.60
Nachweis		
Flüssige Mittel per 1.1.	2'988'525.87	1'890'437.27
Flüssige Mittel per 31.12.	2'482'747.50	2'988'525.87
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	-505'778.37	1'098'088.60

Anhang per 31. Dezember 2025

	2025	2024
	CHF	CHF
1 ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE		
Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.		
2 ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ- UND ERFOLGSRECHNUNG		
2.1 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN		
Heiz- und Nebenkosten	524'835.40	546'455.75
Vorausbezahlte Aufwendungen	28'817.90	87'036.38
	553'653.30	633'492.13
2.2 BAUKONTEN		
Siedlung Hirschwiese; Projektierung Ersatzneubau	3'277'321.27	1'220'842.27
Siedlung Lerchenhalde; Ersatzneubau	33'957.60	16'434'482.55
	3'311'278.87	17'655'324.82
2.3 KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Rückzahlungen fester Vorschüsse, fällig im Folgejahr	400'000.00	400'000.00
Amortisationen von Hypotheken, fällig im Folgejahr	200'000.00	375'000.00
Amortisationen von Darlehen, fällig im Folgejahr	263'500.00	263'500.00
	863'500.00	1'038'500.00
2.4 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN		
Ausstehende Aufwendungen	977'962.45	1'068'105.61
Vorausbezahlte Mietzinse	741'236.30	747'649.15
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	735'853.45	758'534.00
Nicht ausbezahltes Genossenschaftskapital	36'000.00	10'800.00
	2'491'052.20	2'585'088.76
2.5 LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Hypotheken (siehe Seite 40)	95'800'000.00	92'575'000.00
Darlehen (siehe Seite 40)	10'774'500.00	11'038'000.00
Depositenkasse*	15'916'168.03	15'699'146.33
	122'490'668.03	119'312'146.33
2.6 ERNEUERUNGSFONDS (siehe Seite 37)		
Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.		

* Die Depositenkasse wird unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

2025 **2024**

CHF CHF

2.7 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL	2025	2024
Genossenschaftskapital	7'275'800.00	6'499'300.00
Freiwilliges Genossenschaftskapital	329'900.00	339'300.00
	7'605'700.00	6'838'600.00

Statuten, Art. 18, Abs.3;
Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt innert zwölf Monaten nach Beendigung der Mitgliedschaft. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei in diesem Fall die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt (Art. 864 Abs. 3 OR).

3 ERLÄUTERUNGEN ZU AUSSERORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG	2025	2024
Periodenfremder Ertrag «Heizkosten Lerchenhalde»	0.00	4'815.40
	0.00	4'815.40

4 VERPFLICHTUNGEN AUS BAURECHTSVERTRÄGEN
Die Genossenschaft hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 31.12.2044 abgeschlossen, welcher um weitere 25 Jahre verlängert werden kann. Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt CHF 1'255'640.00.

5 DERIVATE FINANZINSTRUMENTE
Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Saron-Hypothesen werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt, siehe Seite 40.

Kontraktwert	0.00	8'000'000.00
Wiederbeschaffungswert	0.00	-106'151.63

6 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEINRICHTUNGEN
Pensionskasse der Stadt Zürich

	44'459.40	20'733.30
--	-----------	-----------

7 VERPFÄNDETE AKTIVEN FÜR EIGENE VERPFLICHTUNGEN
Buchwert Liegenschaften

	165'306'069.75	143'065'145.35
--	----------------	----------------

8 BRANDVERSICHERUNGSWERTE FÜR SACHANLAGEN
Gebäudeversicherungswert (siehe Seite 39)

	300'440'966.00	275'440'966.00
--	----------------	----------------

9 DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOBEURTEILUNG
Der Vorstand hat eine Bestandsaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft sowie allenfalls notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen des Vorstandes dokumentiert.

10 ANZAHL MITARBEITENDE
Die Anzahl Vollzeitstellen betrug sowohl im Berichts- als auch im Vorjahr weniger als 50 (siehe Seiten 43 und 44).



Siedlung Neuguet

Antrag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresgewinns 2025

	2025	2024
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.	1'393'258.61	826'847.22
Jahresgewinn	952'430.41	741'415.14
BILANZGEWINN ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG	2'345'689.02	1'568'262.36
VORSCHLAG GEWINNVERWENDUNG		
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.75 % (2024 zu 2.0 %)	123'476.10	137'903.75
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	47'700.00	37'100.00
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve	0.00	0.00
GEWINNVORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	2'174'512.92	1'393'258.61

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der
Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Zürich

Zürich, 6. Februar 2026

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Hagenbrünneli 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 Fehlansagen 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.

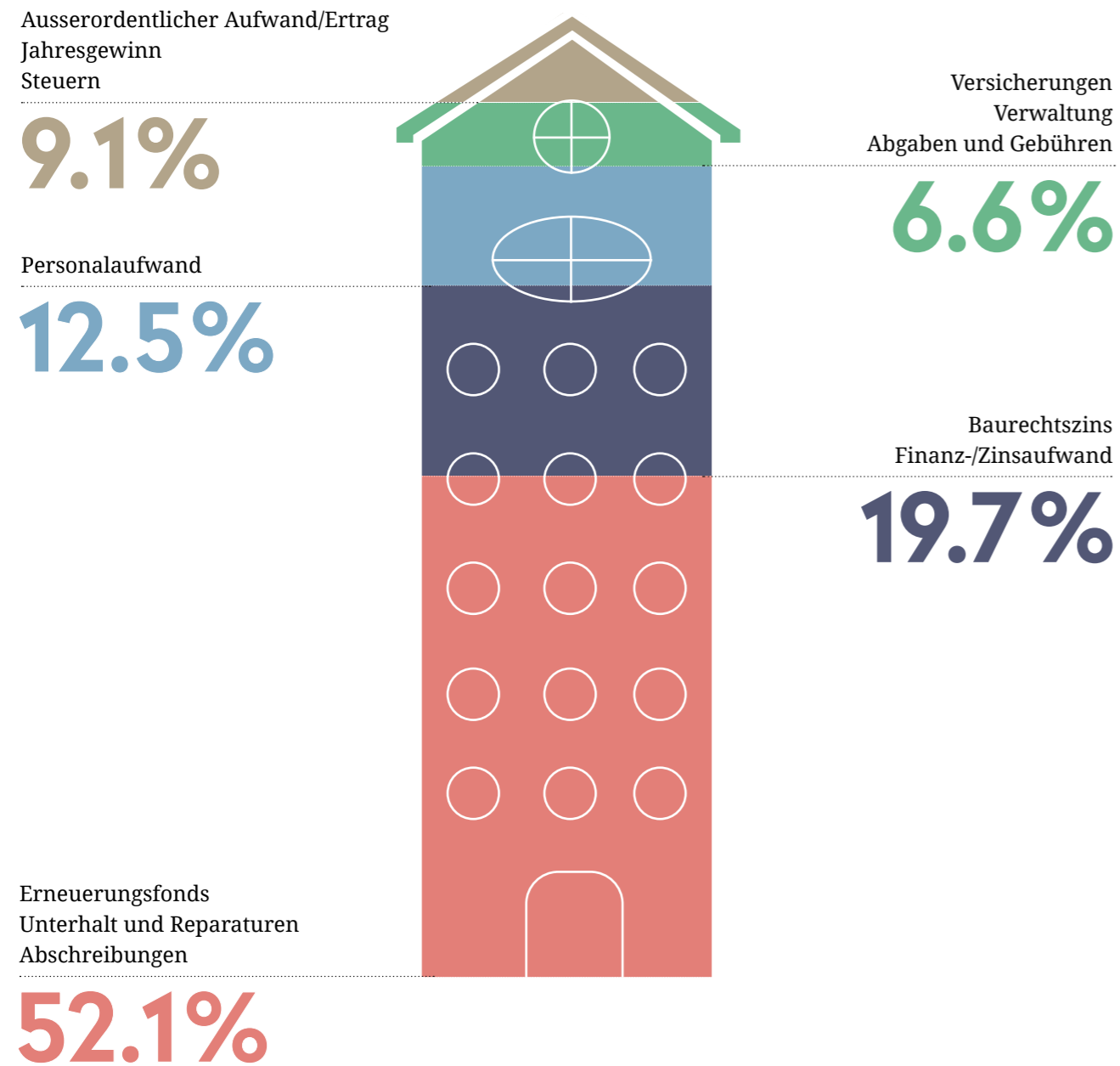
Bei unserer Revision gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag der Verwaltung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

BDO AG

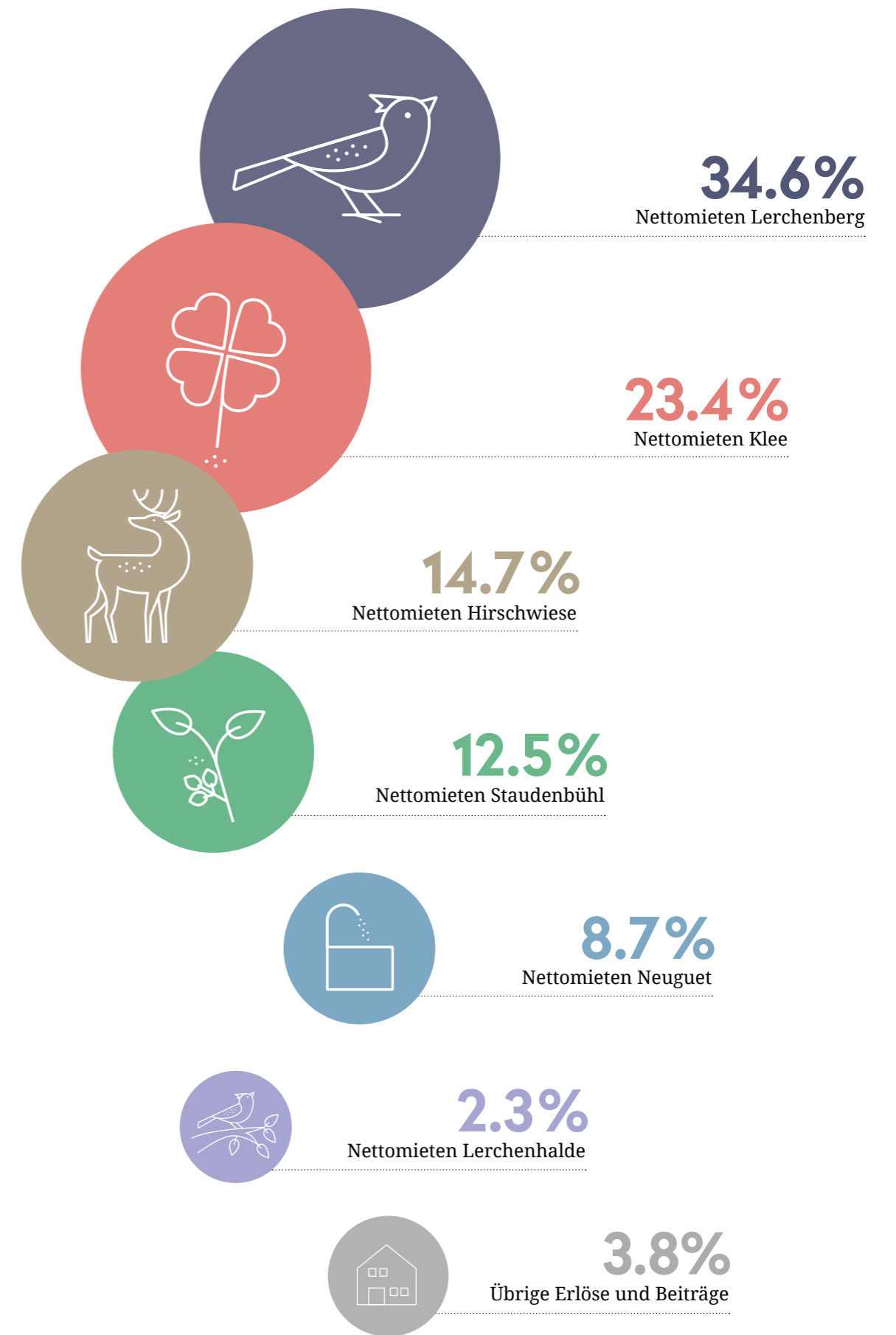
Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Aufwand 2025



Ertrag 2025



Erneuerungsfonds

	2025	2024
	CHF	CHF
NEUGUET		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	1'553'473.98	1'262'483.83
Einlage 1% vom Assekuranzwert	290'990.15	290'990.15
Entnahme für Sanierungsarbeiten		0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	1'844'464.13	1'553'473.98
HIRSCHWIESE		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	6'496'144.00	6'496'144.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	0.00	0.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	6'496'144.00	6'496'144.00
STAUDENBÜHL		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	5'184'654.74	4'754'095.09
Einlage 1% vom Assekuranzwert	430'559.65	430'559.65
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	5'615'214.39	5'184'654.74
LERCHENBERG		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	9'445'053.85	8'592'891.25
Einlage 1% vom Assekuranzwert	852'162.60	852'162.60
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	10'297'216.45	9'445'053.85
LERCHENHALDE		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	0.00	0.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	250'000.00	0.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	250'000.00	0.00
KLEE		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	8'080'882.95	7'420'287.80
Einlage 1% vom Assekuranzwert	660'595.15	660'595.15
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	8'741'478.10	8'080'882.95
TOTAL EINLAGEN	2'484'307.55	2'234'307.55
TOTAL ENTNAHMEN	0.00	0.00
TOTAL ERNEUERUNGSFONDS	33'244'517.07	30'760'209.52

Amortisationskonten

	2025	2024
	CHF	CHF
NEUGUET		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	4'562'215.35	4'395'159.00
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	167'056.35	167'056.35
BESTAND AM 31. DEZEMBER	4'729'270.70	4'562'215.35
HIRSCHWIESE		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	16'630'572.30	16'228'538.45
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	239'307.85	239'307.85
Sonderabschreibungen Hirschwiese	28'714.00	162'726.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	16'898'594.15	16'630'572.30
STAUDENBÜHL		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	7'588'934.90	7'360'502.00
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	228'432.90	228'432.90
BESTAND AM 31. DEZEMBER	7'817'367.80	7'588'934.90
LERCHENHALDE		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	0.00	0.00
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	246'000.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	246'000.00	0.00
KLEE		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	7'945'043.40	7'359'603.90
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	585'439.50	585'439.50
BESTAND AM 31. DEZEMBER	8'530'482.90	7'945'043.40
TOTAL EINLAGEN + SONDERABSCHREIBUNGEN	1'494'950.60	1'382'962.60
TOTAL AUFLÖSUNG	0.00	0.00
TOTAL AMORTISATIONSKONTO	38'221'716.55	36'726'765.95

Heimfallkonto

LERCHENBERG		
Heimfallkonto Bestand am 1. Januar	25'379'214.00	24'554'526.00
Einlage gemäss Annuitätentabelle	824'688.00	824'688.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	26'203'902.00	25'379'214.00

Anlagewert

Bezugsjahr	Ursprünglicher Landkaufpreis	2024	2025	2025	2026	
		Anlagewert * 31.12.24	Anlagewert* 31.12.25	Anlagewert** 31.12.25	Assekuranz- summe*** 1.1.26	
		CHF	CHF	CHF	CHF	
NEUGUET	1950/2017					
Bestand	(1'829'632.00) 104.00/m ²	18'535'265.05	18'535'265.05	16'705'633.05	29'099'017.00	
HIRSCHWIESE	1952/53					
Bestand	(1'270'014.00) 69.00/m ²	25'200'800.00	25'200'800.00	23'930'786.00	52'010'213.00	
STAUDENBÜHL	1965					
Bestand	(2'374'457.00) 179.00/m ²	25'217'747.75	25'217'747.75	22'843'290.75	43'055'963.00	
LERCHENBERG	1969/73					
Bestand	(Baurecht)	55'830'620.00	55'830'620.00	55'830'620.00	85'216'260.00	
LERCHENHALDE	2018					
Bestand	(7'000'000.00) 2'031.00/m ²	7'000'000.00	31'600'000.00	24'600'000.00	25'000'000.00	
KLEE	2011					
Bestand	(14'053'988.00) 1'019.00/m ²	72'597'934.85	72'597'934.85	58'543'946.85	66'059'513.00	
GESAMTTOTAL		26'528'091.00	204'382'367.65	228'982'367.65	202'454'276.65	300'440'966.00

* beinhaltet wertvermehrnde Baukosten und Landkaufpreis
 ** beinhaltet wertvermehrnde Baukosten ohne Landkaufpreis
 *** Gebäudekostenindex 1'190% v. Basiswert

Hypotheken-Verzeichnis





	2024		2025
	Bestand am 31.12.24	+ Aufstockung - Amortisation	Bestand am 31.12.25
		CHF	CHF
NEUGUET			
ZKB	9'650'000.00	-2'200'000.00	7'450'000.00
HIRSCHWIESE			
UBS	1'600'000.00	-1'600'000.00	0.00
STAUDENBÜHL			
EGW	11'000'000.00	0.00	11'000'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	1'754'500.00	-23'500.00	1'731'000.00
	12'754'500.00	-23'500.00	12'731'000.00
LERCHENBERG			
ZKB	6'900'000.00	-100'000.00	6'800'000.00
UBS	8'400'000.00	-350'000.00	8'050'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	9'547'000.00	-240'000.00	9'307'000.00
	24'847'000.00	-690'000.00	24'157'000.00
KLEE			
ZKB	21'700'000.00	0.00	21'700'000.00
EGW	13'000'000.00	0.00	13'000'000.00
SUVA	10'000'000.00	0.00	10'000'000.00
	44'700'000.00	0.00	44'700'000.00
LERCHENHALDE			
SGKB	11'100'000.00	7'300'000.00	18'400'000.00
TOTAL LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	104'651'500.00	2'786'500.00	107'438'000.00
TOTAL KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	1'038'500.00	-175'000.00	863'500.00
TOTAL BESTAND HYPOTHEKEN & DARLEHEN	103'613'000.00	2'961'500.00	106'574'5'000.00
TOTAL BESTAND DEPOSITENKASSE	15'699'146.33	217'021.70	15'916'168.03
TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	119'312'146.33	3'178'521.70	122'490'668.03
EIN TEIL DER HYPOTHEKEN MIT EINER LIBOR/SARON-VERZINSUNG SIND PER 31.12. WIE FOLGT ABGESICHERT:			
2. SWAP ZKB	8'000'000.00	-8'000'000.00	0.00
TOTAL	8'000'000.00	-8'000'000.00	0.00

Siedlungsverzeichnis

	H	S	1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5-5½	W	BP	EP	MP	AP
NEUGUET	18				20		33	1	12	18	1	85			10	21
HIRSCHWIESE	23				15	25	59		18	19	15	151			12	23
STAUDENBÜHL	17			11			36	25		36	11	119	14	12	21	79
LERCHENBERG	26			20		20		122		79	27	268		10	29	221
LERCHENHALDE	1		8	1	2		28					57				0
KLEE	10	(6)				35		85		45	10	173		10	25	164
	95	6	8	32	37	108	128	251	30	197	64	853	14	32	97	508

H = Häuser
W = Wohnungen
S = Studios
MP = Motorradparkplätze
AP = Autoparkplätze
BP = E-Bike-Parkplätze
EP = Parkplätze mit E-Ladestationen

Weitere Räumlichkeiten

NEUGUET 	1 Siedlungslokal mit Küche 23 Disporäume/ Kellerräume 1 Büroraum 1 Werkstatt für Hauswart und Maler 3 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze	LERCHENBERG 	1 Geschäftsstelle 1 Siedlungslokal mit Küche 64 Disporäume/ Kellerräume 1 SiKo Lagerraum 1 Werkstatt für Hauswart 1 Werkstatt für Maler 12 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze
HIRSCHWIESE 	1 Siedlungslokal mit Küche 21 Disporäume/ Kellerräume 3 Gewerberäume 1 Werkstatt für Maler 1 Werkstatt für Hauswart 5 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze	KLEE 	2 Siedlungslokale mit Küche (DG mit Terrasse und Holzofen) 8 Disporäume 1 Büro für Hauswart 1 Werkstatt für Hauswart 1 SiKo Lagerraum 4 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze
STAUDENBÜHL 	1 Siedlungslokal mit Küche 9 Disporäume/ Kellerräume 2 Gewerberäume 1 Restaurant 1 Werkstatt für Hauswart und Maler 1 SiKo Lagerraum 3 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze	LERCHENHALDE 	1 Siedlungslokal mit Küche 1 Gästezimmer mit Nasszelle 4 Gewerberäume 1 Gastronomie 1 Tennisclub

Nettomieten und Nebenkosten Stand 31. Dezember 2025

Siedlungen / Wohnungstypen	Nettomiete CHF	Nebenkosten CHF	Anteilscheinkapital CHF
NEUGUET			
2-Zimmerwohnung	915.00	145.00	4'300.00
3-Zimmerwohnung	1'065.00	170.00	4'800.00
3.5-Zimmerwohnung	2'015.00	185.00	7'000.00
4-Zimmerwohnung	1'185.00	205.00	5'100.00
4.5-Zimmerwohnung	1'220.00	215.00	5'600.00
5.5-Zimmerwohnung	1'435.00	245.00	6'600.00
HIRSCHWIESE			
2-Zimmerwohnung	815.00	135.00	4'300.00
2.5-Zimmerwohnung	920.00	165.00	4'900.00
3-Zimmerwohnung	950.00	175.00	5'100.00
4-Zimmerwohnung	1'115.00	200.00	6'500.00
4.5-Zimmerwohnung	1'208.00	220.00	6'800.00
5-Zimmerwohnung	1'615.00	265.00	8'200.00
5.5-Zimmerwohnung	1'385.00	285.00	8'200.00
STAUDENBÜHL			
1.5-Zimmerwohnung	665.00	90.00	3'600.00
3-Zimmerwohnung	935.00	120.00	5'800.00
3.5-Zimmerwohnung	1'010.00	135.00	6'500.00
4.5-Zimmerwohnung	1'185.00	140.00	7'800.00
5.5-Zimmerwohnung	1'385.00	165.00	9'100.00
LERCHENBERG			
1.5-Zimmerwohnung	785.00	110.00	4'600.00
2.5-Zimmerwohnung	1'050.00	155.00	5'900.00
3.5-Zimmerwohnung	1'270.00	170.00	7'500.00
4.5-Zimmerwohnung	1'540.00	220.00	8'700.00
5.5-Zimmerwohnung	1'735.00	230.00	9'500.00
KLEE			
Studio	287.00	65.00	5'000.00
2.5-Zimmerwohnung	1'030.00	115.00	11'000.00
3.5-Zimmerwohnung	1'300.00	135.00	15'000.00
4.5-Zimmerwohnung	1'570.00	155.00	17'000.00
5.5-Zimmerwohnung	1'775.00	170.00	18'000.00
LERCHENHALDE			
1.5-Zimmerwohnung	1'320.00	95.00	15'000.00
2.5-Zimmerwohnung	1'630.00	105.00	20'000.00
3.5-Zimmerwohnung	1'995.00	115.00	25'000.00

Bei den oben aufgeführten Zahlen handelt es sich um durchschnittliche Monatsmieten und Nebenkosten.

Adressen

VORSTAND

	Adresse	E-Mail	Eintritt
Präsident	Marcus Fauster	fauster@hagenbruenneli.ch	2004
Vize-Präsidentin	Valeska Gogrewe	Siedlung Klee gogrewe@hagenbruenneli.ch	2022
Vize-Präsident	Pedro Cardoso	Siedlung Klee cardoso@hagenbruenneli.ch	2019
Mitglieder	Thomas Fässler	Siedlung Lerchenberg faessler@hagenbruenneli.ch	2020
	Sabrina Pöhner	Siedlung Neuguet poehner@hagenbruenneli.ch	2020
	Hans-Felix Trachsler	trachsler@hagenbruenneli.ch	2025
	Stefan Weber	Siedlung Hirschwiese weber@hagenbruenneli.ch	2025
städtischer Vertreter	Stefan Businger	Amt für Hochbauten, Stadt Zürich businger@hagenbruenneli.ch	2015
Ehrenpräsident	Werner Berger		2016

KONTROLLSTELLE

	Adresse	seit
BDO AG	Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich	2008

GESCHÄFTSSTELLE UND SITZ DER GENOSSENSCHAFT

	Adresse
Baugenossenschaft Hagenbrünneli	Lerchenberg 21, 8046 Zürich, info@hagenbruenneli.ch www.hagenbruenneli.ch, 044 377 60 40

	Telefon	E-Mail	Eintritt
Betrieb			
Geschäftsleiter	Markus Schmid	044 377 60 41 schmid@hagenbruenneli.ch	2021
Leiter Betrieb & Unterhalt	Roberto Lepore	044 377 60 47 lepore@hagenbruenneli.ch	2014

Mietwesen			
Staudenbühl/ Klee/Lerchenhalde	Selena Munari	044 377 60 44 munari@hagenbruenneli.ch	2014
Hirschwiese/Neuguet/ Lerchenberg	Irena Zambonin	044 377 60 42 zambonin@hagenbruenneli.ch	2016
Buchhaltung & Depositenkasse	Daniela Linder	044 377 60 43 linder@hagenbruenneli.ch	2025
Soziales & Projekte	Luisa Sirianni	044 377 60 49 sirianni@hagenbruenneli.ch	2021
Kommunikation	Claudia Keller	044 377 60 45 keller@hagenbruenneli.ch	2025

BETRIEBSPERSONAL

	Telefon	E-Mail	Eintritt
Hauswarte			
Neuguet	Martin Simmler	076 331 60 08 hauswart-ne@hagenbruenneli.ch	2024
Hirschwiese	Sandro Locher	076 331 60 03 hauswart-hi@hagenbruenneli.ch	2026
Staudenbühl	Chris Conradin	076 331 60 05 hauswart-st@hagenbruenneli.ch	2012
Lerchenberg	Max Pecoraro	076 331 60 16 hauswart-le@hagenbruenneli.ch	1991
Klee	Chris Conradin	076 331 60 05 hauswart-kl@hagenbruenneli.ch	2012
Lerchenhalde	Martin Simmler	076 533 60 55 hauswart-lh@hagenbruenneli.ch	2024
alle Siedlungen	Edib Abdulai (Lernender 3. Lehrjahr)		2023
	Tinko Hoppe (Mitarbeiter Hauswart-Team)		2023
	Salomon Stalder (Mitarbeiter Hauswart-Team)		2008

	Telefon	E-Mail	Eintritt
Maler			
alle Siedlungen	Raúl Galindo	maler@hagenbruenneli.ch	2014

	Telefon	E-Mail	Eintritt
Gärtner			
alle Siedlungen	Mario Parletta	gaertner@hagenbruenneli.ch	2023

Reinigung			Eintritt
Neuguet	Rita Ziörjen-Kälin		2001
	Silvia Mandrà		2010
Staudenbühl	Angeliki Zarampoukas		1990

Adressen

UNSERE GESCHÄFTSMIETER:INNEN

Bitte berücksichtigen Sie unsere Geschäftsmieter:innen und Dienstleistungsbetriebe.

HIRSCHWIESE

Dr. Anthi Georgaki Sutter / Apotheke Hirschwiese	Schaffhauserstrasse 192, 8057 Zürich
Claire Goodwin / Stadt Zürich Immobilien für Kulturschaffende	Schaffhauserstrasse 192, 8057 Zürich
Urs Kopp / Body Sun, Sonnenstudio & Self Solarium	Schaffhauserstrasse 194, 8057 Zürich

STAUDENBÜHL

Arche Zürich / Abteilung Kinderbegleitung	Seebacherstrasse 165, 8052 Zürich
Makki Consulting GmbH	Birchstrasse 289, 8052 Zürich
Burim Berisha / Restaurant Pizzeria Fantasia	Seebacherstrasse 167, 8052 Zürich

LERCHENHALDE

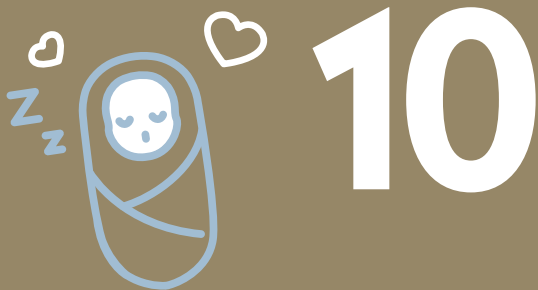
TCL Tennis-Club Lerchenberg	Lerchenhalde 10, 8046 Zürich
Züri-Spitex	Lerchenhalde 10, 8046 Zürich
Solid Works GmbH	Lerchenhalde 10, 8046 Zürich



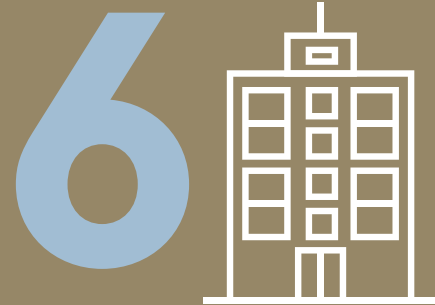
Siedlung Klee

bgh 2025 auf einen Blick

Anzahl Geburten



Anzahl Siedlungen



Anzahl Wohnungswechsel

86



Hirschwiese
29

Klee
4

Lerchenberg
40

Neuguet
6

Staudenbühl
7



Interne Wechsel
35

Anzahl Mitglieder



904

Anzahl Wohnungen

853



Anzahl Todesfälle

8

b g h | BAUGENOSSENSCHAFT
HAGENBRÜNNELI

Baugenossenschaft Hagenbrünneli
Lerchenberg 21 | 8046 Zürich | 044 377 60 40
info@hagenbruenneli.ch | www.hagenbruenneli.ch