

# Jahresbericht 2025





# Inhalt



<b>5</b>	<b>Einladung zur Generalversammlung</b>
<b>7</b>	<b>Jahresbericht 2025</b>
8	Rückblick auf das Geschäftsjahr
9	Bau
11	Heizungersatz / Teilsanierung der ganzen Siedlung
12	Gelungener Anlass zur ökologischen Aufwertung des Aussenraums und zum Neophyten-Inventar
13	Fronddienst Frühling/ Herbst 2025
13	Unterhalt
14	Administration
14	Grossifest
16	IG Hegi-Stübli / Gemeinschaftshaus
17	Hegi-Tier des Jahres
19	Dankeschön!
<b>20</b>	<b>Jahresbericht Finanzen 2025</b>
20	Statistiken
20	Finanzen 2025
22	Bilanz
23	Erfolgsrechnung
24	Anhang zur Jahresrechnung 2025
28	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
29	Bericht der Revisionsstelle
30	Vorstand und Kontrollstelle
31	Impressum



# Einladung zur 97. Ordentlichen Generalversammlung der Heimgenossenschaft Schweighof

Freitag, 29. Mai 2026, 19:00 Uhr, im Saal der reformierten Kirchgemeinde Friesenberg, Schweighofstrasse 239, 8045 Zürich

## Traktanden

### 1. Wahl der Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler

### 2. Protokoll der 96. Generalversammlung 2025

### 3. Jahresgeschäfte

- Jahresbericht 2025
- Rechnung 2025
- Verwendung des Bilanzgewinns
- Entlastung des Vorstandes

### 4. Ersatzwahl eines Vorstandsmitglieds

Nomination des Vorstands:  
Ronald Büttler

### 5. Ideen zum Jubiläumsjahr 2028

Resultate der Abstimmung

### 6. Antrag von Genossenschaftsmitgliedern

Anpassung der Hausordnung. Erlauben von Wäsche-aufhängen an Sonn- und Feiertagen. Konsultative Befragung. Konkreter Antrag und Begründung nebenan.

### 7. Informationen

- Grossifest 2026
- IG Hegi-Stübli
- Umgang mit Vorstandsentscheiden
- Organisation der Genossenschaft, Mitwirkung
- Stand der laufenden Umbauten und der Sanierung der Läublidächer
- Stand Heizungsersatz und Gesamtsanierung
- Vorschau auf nächste Vorstandswahlen an der GV 2027
- Weitere Informationen

### 8. Verabschiedungen

### 9. Varia und Verdankungen

*Für die Abstimmung werden am Eingang Stimmkarten verteilt. Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme.*

*Jedes Mitglied kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen, im gleichen Haushalt lebenden Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.*

### Weiterführende Informationen zum Traktandum 6: Anpassung der Hausordnung. Erlauben von Wäsche-aufhängen an Sonn- und Feiertagen. Konsultative Befragung

Ein Mitglied der Genossenschaft hat fristgerecht einen Antrag an die GV eingereicht, der verlangt, den Abschnitt in der Hausordnung zu streichen, der das Aufhängen von Wäsche an Sonn- und Feiertagen untersagt.

#### Der Antrag wird wie folgt begründet:

Das Verbot ist nicht mehr zeitgemäss. Sonntags die Wäsche im Freien trocknen zu lassen, ist ökologisch sinnvoll (so muss kein Tumbler verwendet werden) und oftmals der einzige Tag in der Woche, an welchem man tagsüber entspannt mehrere Wäscheladungen erledigen kann. Wäsche im Freien aufhängen verursacht keine Lärmemissionen oder andere Störungen des sonntäglichen Friedens.

Formell liegt die Änderung der Hausordnung nicht in der Kompetenz der GV, sondern des Vorstands. Da es aber gut passt, dieses Thema an der GV zu diskutieren, lässt der Vorstand konsultativ darüber abstimmen und wird danach den Willen der GV nachvollziehen.

Der Vorstand selber gibt dazu keine Empfehlung ab und hat für die Vorstandsmitglieder Stimmfreigabe beschlossen. Ein Teil des Vorstands würdigt die traditionelle Idee, dass am Sonntag die Arbeit ruhen soll, womit auch Hausarbeit wie das Aufhängen von Wäsche mitgemeint ist. Ein anderer Teil des Vorstands findet diese Regelung überholt und weist darauf hin, dass auch in den meisten anderen Hausordnungen in Zürich das Wäsche-Aufhängen-Verbot an Sonntagen nicht mehr vorhanden ist.

Selbstverständlich bleibt unabhängig vom Entscheid dieser Abstimmung der gesetzliche Grundsatz gültig, dass an öffentlichen Ruhetagen dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung Rechnung zu tragen ist.

Konsultativ abgestimmt wird über folgende Änderung in der Hausordnung:

Waschsalon; Wäschetrocknen

Die zur Verfügung stehenden Waschmaschinen sind gemäss Bedienungsanleitung zu benutzen. Kosten für die Behebung von Reparaturen, die auf unsachgemässe Bedienung zurückzuführen sind, gehen zu Lasten des schadenverursachenden Mieters.

An Sonn- und Feiertagen ist das Aufhängen von Wäsche und Kleidern im Freien untersagt.

**Das Aufhängen von Wäsche und Kleidern im Freien ist an allen Tagen erlaubt, auch an Sonn- und Feiertagen.**



# Jahresbericht 2025: Lange Generalversammlung, neue Läublidächer und zwei Baubewilligungen



## Beat Oberholzer

Im Jahr 2025 war die typischerweise ruhige jährliche Generalversammlung der Heimgenossenschaft Schweighof für einmal etwas lauter und dauerte deutlich länger. Vier Antragstellende hatten zwei Anträge eingereicht mit Ideen, wie eine neue Energiekommission besser den anstehenden Heizungersatz vorantreiben könnte als es der Vorstand mit dem Bauherrenvertreter macht. Es ist schön zu sehen, wie lebendig diese Genossenschaft ist, dass viele Mitglieder mitdiskutieren und auch aktiv an Vorstandsentscheiden mitwirken wollen. Dies steht zwar im Gegensatz zur Tatsache, dass die Genossenschaft jeweils nur mit grosser Mühe neue Vorstandsmitglieder findet. Das Bedürfnis, dass vermehrt Gremien geschaffen werden sollen, in welchen Genossenschaftsmitglieder zusammen mit dem Vorstand an Entscheiden mitwirken können, nimmt der Vorstand aber gerne zur Kenntnis und in seine Planung auf.

Im Jahr 2025 wurden weitere Läublidächer saniert und zwei Baubewilligungsgesuche eingereicht für Umbauten in den aktuellen Baustandard «Roter Faden Plus». Wir befinden uns im zweiten Jahr seit der Unterschutzstellung unserer Siedlung durch die Stadt Zürich. Seit diese Unterschutzstellung in Kraft getreten ist, muss die Genossenschaft eine Baubewilligung vorweisen, um Umbauten vorzunehmen. Das Erstellen dieser Baugesuche ist mit viel Aufwand verbunden, weshalb der Vorstand froh ist, dass er mit dem Bauherrenvertreter und den langjährigen Architekten auf eine gute Zusammenarbeit setzen kann.

Zudem wurden die Vorbereitungen auf das 100-Jahr-Jubiläum im Jahr 2028 in Angriff genommen. Zum einen konnten alle Bewohnenden eigene Ideen einreichen, über welche im Jahr 2026 abgestimmt wird. 18 spannende Ideen sind so zusammengekommen. Zum anderen kümmert sich eine Archiv- und Jubiläumsbuchgruppe um die Digitalisierung des Archivs und um die Zusammenstellung von spannendem Material für das Jubiläumsjahr.

Auch wenn unsere kleine Siedlung zumindest nach unserem Selbstverständnis im Zentrum der Welt steht, darf eine kurze Weltchronik des Berichtsjahres nicht fehlen, damit man diesen Jahresbericht auch anlässlich des 200-Jahr-Jubiläums im Jahr 2128 zeitlich noch gut einordnen kann: Donald Trump wurde zum zweiten Mal in das Amt des US-Präsidenten eingeführt und setzte ziemlich schnell rekordhohe Zölle von 39% auf Schweizer Produkte in Kraft. In Deutschland wurde Friedrich Merz Bundeskanzler und im Schweizer Bundesrat löste Martin Pfister Viola Amherd ab. Gestorben sind im Berichtsjahr u.a. Papst Franziskus, Schriftsteller Peter Bichsel und die beiden Grandes Dames des europäischen Kinos Brigitte Bardot und Claudia Cardinale. Im Wallis brach der Birchgletscher zusammen und begrub einen grossen Teil des Dorfes Blatten. Die Frauen-Fussball-EM fand in der Schweiz statt, u.a. auch im Zürcher Letzigrund, und sorgte mit ausverkauften Stadien für grosse Begeisterung. Russland hielt den unsinnigen Krieg in der Ukraine auch im Jahr 2025 aufrecht, während im Gaza-Streifen zwar ein Waffenstillstand vereinbart werden konnte, aber der ganze Nahe Osten weiterhin nicht zur Ruhe kommt.

Ich wünsche allen viel Vergnügen beim Lesen des Jahresberichts 2025.

# Rückblick auf das Geschäftsjahr

## Ordentliche Generalversammlung

Am 11. April 2025 fand die 96. ordentliche Generalversammlung der Heimgenossenschaft Schweighof in der katholischen Kirchgemeinde St. Theresia statt. Anwesend waren 90 stimmberechtigte Genossenschaftsmitglieder, darunter auch die Stadt Zürich, welche durch Nathalie Caballero vertreten wurde. Sie ist Juristin beim Rechtsdienst des Tiefbauamts und wurde am 8. Januar 2025 vom Stadtrat in den Vorstand der Heimgenossenschaft Schweighof abgeordnet. Zuvor war diese Stelle vakant.

Zu Beginn wurde die Statutenänderung der vorangegangenen GV wiederholt, da seit Januar 2023 für eine Statutenänderung eine notarielle Beglaubigung notwendig ist, damit das Handelsregister die Änderungen übernimmt. Die Statutenänderung präzisiert die Unterbelegungsregel bei den fünf grösseren Wohneinheiten und wurde mit der nötigen Zweidrittelmehrheit angenommen.

Die Abnahme des Protokolls der GV 2024 sowie des Jahresberichts und der Jahresrechnung 2024 erfolgte ohne Einwände. Der Vorstand wurde für das Geschäftsjahr 2024 entlastet.

Da die grobe Kostenschätzung für die geplante Läublidach-Sanierung knapp oberhalb der Grenze von 500'000 Fr. liegt, war die Genehmigung der GV erforderlich. Nach erfolgter Diskussion und einem Änderungsantrag, dass mind. drei Offerten einzuholen seien, stimmte die GV der Läublidachsanieung zu.

Nach den weiteren Informationen zum Gnossofest, zu den Aktivitäten zum Jubiläumsjahr 2028, dem Stand zum Heizungsersatz und weiteren Informationen wurden die beiden eingereichten Anträge besprochen. Die beiden Anträge fielen nicht in die Kompetenzen der GV, die in Art. 24 Abs. 1 der Statuten genannt sind. Deshalb wurden die Anträge zur

konsultativen Abstimmung vorgelegt. Das Resultat der konsultativen Abstimmung ist also für den Vorstand nicht bindend. Der erste Antrag verlangt eine transparentere Auslegung der Finanzierbarkeit der über die nächsten Jahre geplanten baulichen Ausgaben und über die Auswirkungen auf die Mietzinse. Der zweite Antrag verlangt die Bildung einer Energiekommission, die sich grösstenteils aus Genossenschaftsmitgliedern zusammensetzt, die nicht im Vorstand sind. Die Kommission soll die Entscheidungsgrundlagen zum Heizungsersatz und den energetischen Sanierungen ausarbeiten und selbst die Fachpersonen bestimmen, die dazu beigezogen werden sollen.

Der Vorstand empfahl den ersten Antrag zur Annahme, den zweiten hingegen zur Ablehnung. Eine so wichtige Aufgabe wie der Heizungsersatz müsse zwingend vom Vorstand und von den vom Vorstand beigezogenen Fachleuten verantwortet werden und könne nicht an eine Mitgliederkommission delegiert werden, die auf andere Fachleute setzt.

Die beiden Anträge haben zu grossem Diskussionsbedarf geführt. Nach der Diskussion hat die GV einem Antrag zugestimmt, dass man über die beiden Anträge geheim abstimmen soll. Schliesslich haben beide Anträge, auch der umstrittene zweite, in der konsultativen Abstimmung eine Mehrheit der GV erreicht.

Die 96. ordentliche GV geht als eine der längeren in die Geschichte ein. Erst um 22:45 Uhr war die Sitzung zu Ende. Das Protokoll und auch der unter [hgschweighof.ch/jahresberichte](https://hgschweighof.ch/jahresberichte) publizierte Auszug des Protokolls gibt detaillierter Auskunft über die GV 2025.

## Sitzungen Vorstand

An elf regulären Sitzungen befasste sich der Vorstand mit den Geschäften der Genossenschaft. Zusätzlich fanden eine Retraite, viele Baukommissionssitzungen und etliche Gespräche in kleineren Vorstandsausschüssen statt. Vorstandsmitglieder haben Kurse des Genossenschaftsverbandes WBG besucht und der Präsident den zweimal pro Jahr stattfindenden Präsidierendentreff, um den Austausch mit anderen Genossenschaften zu pflegen. Zum ersten Mal fand ein U100-Treffen statt, wo sich Genossenschaften treffen, die weniger als 100 Wohnungen haben.

Die neue städtische Vertreterin Nathalie Caballero hat sich gut in den Vorstand eingefügt und den wertvollen Aussenblick in die Vorstandssitzung gebracht.

# Bau

Manuel Perriard, Barbara Eckinger

An zwölf Sitzungen traf sich die Baukommission in wechselnder Zusammensetzung zur Besprechung von Bau-Fragen.

## Stand Befristete Vermietung und Baubewilligungen

Die Häuser am Frauentalweg 34 und an der Schweighofstrasse 58 sind nach den Wegzügen der langjährigen Mieterschaft an junge Erwachsene zwischenvermietet worden. Dieser Zwischenschritt gibt der Genossenschaft den zeitlichen Spielraum, um die Baubewilligungen einzuholen. Geplant ist, dass Ende 2026 die Bauarbeiten beginnen, um die Häuser gemäss aktuellem Baustandard «Roter Faden Plus» zu sanieren. Das Haus an der Schweighofstrasse 62 wurde per Ende 2025 frei und wurde ebenfalls befristet vermietet.

## Sanierung Läublidächer

Infolge schadhafter Abdichtungen und Wasserschäden wurden im Jahr 2024 in zwei Etappen acht Läublidächer saniert. Hierfür wurde die alte Bitumendichtung entfernt und ein neuer Flüssigkunststoffbelag aufgetragen und um den seitlichen Wassereintritt zu verhindern wurde noch ein Blechabschluss angebracht.

An der GV 2025 wurde für die Läublidachsanieung ein Kredit von 507'000 CHF bewilligt, mit der Auflage, drei Offerten einzuholen. Für die Submission wurden sechs Unternehmen angefragt, wobei drei Firmen ein Angebot abgegeben haben. Die Firma Rüedi Dach hat den Zuschlag bekommen und am 8. September konnte mit der dritten Etappe begonnen werden. Im Oktober und November wurden die Läublis der Etappen vier und fünf saniert. Insgesamt wurden in den bisherigen fünf Etappen 21 Läublis saniert. Die restlichen 18 Läubli werden im Jahr 2026 saniert.



### Kanalisationsaufnahmen

Im Zuge der Baueingaben musste eine Zustandsanalyse der Kanalisation eingereicht werden. Die Aufnahmen wurden im Dezember von der Firma Kanalgenie gemacht und ein Zustandsbericht erstellt. Die GPS-basierten Aufnahmen können in die digitale Kopie unserer Siedlung eingelesen werden und für spätere Sanierungen verwendet werden. Der eingereichte Zustandsbericht wird von den städtischen Stellen ausgewertet und der Sanierungsbedarf eruiert.

### Wassereintritt im Keller Hegianwandweg 51

Im Sommer 2024 kam es am Hegianwandweg 51 infolge des sehr regnerischen Frühlings und Sommers zu erheblichem Wassereintritt im Keller. Daraufhin wurde provisorisch eine Abdichtung an der Innenseite der Kellerwand angebracht. Im Oktober 2025 konnten die Abdichtarbeiten von aussen vorgenommen werden. Hierzu wurde ein Graben bis auf Fundamentniveau ausgehoben und an der Aussenwand eine wasserabweisende Schicht aufgetragen.

### Instandstellung Läubli/Läden

Im Berichtsjahr fand die Mängelbehebung an den Läubli und den Läden durch die Firma Schlagenhaut statt. Im Hegi 27 musste die Türe ersetzt werden da sie an einer Stelle durchgefällt war und sich eine Reparatur nicht lohnte. Ebenfalls ersetzt werden musste eine Türfüllung am Hegianwandweg 61. Diese beiden Reparaturen resp. Ersatz und einige Reparaturen an Läden von Eckhäusern führten zu einem Mehraufwand der Malerarbeiten.



### Containerverschiebung

Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ) würde es bevorzugen, wenn sie die Container von ausserhalb der Siedlung leeren könnten, da es für die mittlerweile sehr grossen Entsorgungslastwagen ein vermeidbarer Aufwand ist, durch die Spielstrasse Im Hegi zu fahren. Speziell die Ein- resp. Ausfahrt am Frauental- und Hegianwandweg ist für die Fahrerinnen und Fahrer eine Herausforderung. Zudem entspricht die Durchfahrt durch die Torbögen nicht mehr den aktuellen Normen. Im Juni hat ein Fahrzeug den Torbogen am Frauentalweg touchiert, dabei ist ein kleiner Sachschaden entstanden.

Die Baukommission befasste sich mit dem Pro und Contra verschiedener alternativer Standorte. Als realistisch eingeschätzt wurde als erstes, die Standorte der Container an die Arbenalstrasse zu verschieben.

Auch die Variante Unterflurcontainer wurde diskutiert und ist aktuell in Prüfung. Da es rund um unsere Genossenschaft sehr eng ist mit Strassen und der Hegianwand- und Frauentalweg sehr steil sind, wird es schwierig, einen realisierbaren Standort zu finden. Der Vorteil der Unterflurvariante wäre, dass die Kosten von ERZ übernommen würden.

Dieses Vorhaben wird die Mitglieder der Baukommission noch einige Zeit beschäftigen.

# Heizungersatz / Teilsanierung der ganzen Siedlung

Barbara Eckinger, Manuel Perriard

Ein grosses Thema im Berichtsjahr war wie schon im Vorjahr der geplante Ersatz der Gasheizungen in Verbindung mit einer Teilsanierung der ganzen Siedlung.

Zu Jahresbeginn wurden die Elektroanschlüsse geprüft, dies im Hinblick auf die Heizungssanierung. Die Erkenntnis war, dass die sogenannten Hausanschlüsse über genügend Leistung verfügen, aber die Unterverteilungen in jedem Haus komplett erneuert werden müssen.

Am 24. Januar fand die zweite offene Baukommissions-Sitzung statt. Präsentiert wurden die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie der Firma Neukom zur Luft-Wasser-Wärmepumpe (LWWP). Die Untersuchungen haben gezeigt, dass aussen aufgestellte LWWP möglich sind, da der Lärmschutz eingehalten werden kann.

Alternativ wurde auch die Variante mit innen aufgestellten Wärmepumpen geprüft, was zur Erkenntnis führte, dass der Platzbedarf so gross wäre, dass praktisch die ganze Fläche der Waschküche benötigt würde, und auch im Keller wären hohe bauliche Eingriffe erforderlich. Der Vorstand verwarf diese Variante als nicht tragbarer Zustand. Der Platzbedarf einer aussen aufgestellten LWWP benötigt weniger Raum in der Waschküche und der bauliche Eingriff ist durch kleinere Durchdringungen geringer als bei den innen aufgestellten.

Präsentiert wurde gleichzeitig auch eine Weiterbearbeitung der Variante Erdwärmesonden. Die Anzahl Sonden konnte von ursprünglich 48 auf rund 28 reduziert werden, durch die Regeneration der Erdsonden im Sommer. Das heisst, dass im Winter einer Erdsonde mehr Wärme entzogen werden kann als bei Erdsonden ohne Regeneration, dafür wird in den Sommermonaten wieder Wärme im Erdreich eingespeichert. Das Erdreich funktioniert also als saisonaler Speicher. Für die Regeneration schlug Neukom aus Gründen der Kosten-Nutzen-Effizienz einen Rückkühler vor.

Anschliessend an die Präsentation wurden Fragen beantwortet und Anregungen von den Teilnehmenden aufgenommen.

Im April fand ein weiteres Gespräch mit der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege statt, in welchem die Bewilligungsfähigkeit für aussen aufgestellten LWWP ausgelotet wurde. Die beiden Behörden äusserten sich grundsätzlich positiv zur Bewilligungsfähigkeit von aussen aufgestellten LWWP. Ist es doch auch ein klares Ziel der Politik, den Wechsel weg von der fossilen Wärmeerzeugung zu ermöglichen. Notwendig sei aber, dass die Apparate sorgfältig ausgestaltet werden und in Rücksprache mit der Denkmalpflege umgesetzt werden.

Im Juni evaluierten die beauftragten Fachleute mögliche LWWPs und präsentierten der Baukommission einen Vergleich von vier verschiedenen Geräten in der abschliessenden Auswahl.

Basierend auf dieser Auswahl wurde im September die Standortfrage bearbeitet. Vorschläge wurden auf den Plänen, aber auch bei Besichtigungen diskutiert und sorgfältig abgewogen. Die Baukommission kam zum Schluss, die LWWPs auf der Gartenseite der Häuser zu platzieren. Basierend auf dem daraufhin erstellten Plan mit den festgelegten Standorten, prüfte der Bauphysiker erneut den Lärmschutz auf die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte, da etliche Häuser durch

diese Standortwahl dem Schall von mehreren Wärmepumpen gleichzeitig ausgesetzt wären. Auch diese Überprüfung verlief positiv.

Geprüft hat der Vorstand zusammen mit dem Bauherrenvertreter die von Genossenschaftlern eingeholten und an der letzten GV erwähnten Offerten für die Lösung mit einer LWWP pro Haus. Die Meinung war, dass die Kostenschätzung der Baukommission zu hoch seien und dass man das Ganze für die Hälfte des Preises realisieren könnte. Die Vergleiche der Offerten ergab, dass die Preise grundsätzlich vergleichbar sind. Teilweise fehlen bei den vorgelegten Offerten zusätzlich zu erwartende Kosten, die für einen korrekten Vergleich noch aufgerechnet werden müssen (zB. Anpassung der Elektrounterverteilungen). Der Vergleich ergab schlussendlich, dass die von den Genossenschaftlern eingeholten Offerten 10-20% tiefer lagen als die vorgelegte Kostenschätzung. Auch der Vergleich der Kostenschätzung für die Erdsonden mit einer zugestellten Abrechnung einer Liegenschaft aus der Nachbarschaft, zeigte eine ähnliche Abweichung.

Grundsätzlich sind Kostenschätzungen, welche mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25% gerechnet werden, nicht einfach mit einer konkreten Offerte oder einer Schlussrechnung zu vergleichen.

Im Dezember gab der Vorstand eine Standortstudie für die Erdsondenlösung mit Regeneration in Auftrag, in welcher geklärt werden soll, wie der für die Regeneration notwendige Rückkühler auf dem Areal platziert und integriert werden kann.

Der Vorstand verfolgt das Ziel, zwei konkurrenzfähige Wärmeerzeugungen für den Heizungersatz zu erarbeiten, welche technisch machbar und bewilligungsfähig sind, um den Genossenschaftsmitgliedern zwei Varianten mit ihren Vor- und Nachteilen zur Abstimmung vorlegen zu können.



# Gelungener Anlass zur ökologischen Aufwertung des Aussenraums und zum Neophyten-Inventar

Barbara Eckinger, Roland Saum

Am Samstag, 23. August 2025 fand auf dem Spielplatz der Info-Anlass zur ökologischen Aufwertung des Aussenraums und zum Neophyten-Inventar statt.

Bei angenehmen Temperaturen hörten die ca. 30 Anwesenden gebannt zu, wie die Garten-Fachfrau Priska Zahnd auf sympathische und informative Art über ökologische Zusammenhänge der einheimischen Fauna und Flora berichtete. Wer wusste z.B., dass der Faulbaum als einzige Nahrungspflanze für die Raupen des Zitronenfalters ein regelrechter Magnet für diese prächtigen Schmetterlinge ist? Oder dass die Sal-Weide mit ihren flauschigen Weidenkätzchen ein wahres Schlaraffenland für eine riesige Anzahl Falter und Insekten ist? Spannend auch, wie aus Totholz oder Resten von Brombeerstauden Bienenhotels entstehen oder wie wir den Igel mit einfachen Mitteln helfen können, sich bei uns sicher und wohlfühlen.

Priska Zahnd informierte uns auch über problematische Pflanzen in unseren Gärten. Dabei handelt es sich oft um sogenannte Neophyten – also importierte Pflanzen. Da diese Pflanzen ursprünglich an fremde Ökosysteme angepasst waren, haben sie oft nur einen geringen Nutzen für unsere Fauna und Flora. Wenn diese Pflanzen zusätzlich auch unsere heimischen Arten verdrängen, spricht man von «invasiven Neophyten». Der Bund hat in einer Freisetzungsverordnung eine Liste von Pflanzen bestimmt, die aufgrund ihres Verdrängungspotentials nicht mehr verkauft und ausgesetzt werden dürfen (Siehe [neophyten-schweiz.ch](http://neophyten-schweiz.ch)).

Der Vorstand hat beschlossen, dass auch die Heimgenossenschaft Schweighof bis 2028 frei von diesen Pflanzen sein soll, da wir nicht nur schmucke, sondern auch ökologisch wertvolle Gärten haben wollen. Aus diesem Grund wurde Priska Zahnd

beauftragt, diese Pflanzen in unseren Gärten zu bestimmen. Die Resultate ihrer Gartenbesichtigung von Mitte Juli hat sie uns auf einem grossen Übersichtsplan präsentiert. Es entstand ein wertvolles Inventar unserer Gärten, das allen Genossenschaftsmitgliedern zugestellt worden ist. Sie hat uns anschaulich erklärt, weshalb die jeweiligen Pflanzen problematisch sind.



Info-Anlass zur ökologischen Aufwertung des Aussenraums, 23. August 2025

# Fronddienst Frühling/ Herbst 2025

Manuel Perriard, Sarah Loi

An den beiden Fronddiensttagen wurde bei guter Beteiligung unser Aussenraum in Schuss gehalten. Zäune und Gartentörlis wurden ersetzt, Unkraut gejätet, Wege und Mauern gereinigt und vieles mehr. Der Spielplatz wurde wie immer kontrolliert und in Ordnung gebracht (Kies aufgelockert, Gullis gereinigt, Spielgeräte gewartet). Es wurde gefötzelt, geputzt, gehämmert und einige Neophyten rund um den Spielplatz wurden entfernt. Gemeinsam arbeiteten Frauen und Männer aus verschiedenen Altersstufen mit, und es kam zu einem angeregten Austausch.



# Unterhalt

Sarah Loi

Im Berichtsjahr wurden in der Heimgenossenschaft Schweighof diverse Reparaturarbeiten durchgeführt.

Ein Backofen inkl. Herd wurde von Gas auf Strom umgerüstet. Gasherde werden, wenn möglich, repariert. Falls aber ein Ersatz notwendig wird, werden keine Gas-Geräte mehr eingesetzt. In drei Kellern wurden Neonröhren durch LED-Röhren umgerüstet. Diverse Abflüsse und Leitungen mussten entstopft und gereinigt werden. Es wurden Dichtungen erneuert, Fehleranzeigen an Geschirrspülern behoben, die Heizungen entlüftet und undichte Wasserhähne repariert.

Während des starken Regens mit Sturm im August hat es zwei Dachziegel gelöst und zerbrochen. Inzwischen kennen die Firmen, mit denen wir zusammenarbeiten, unsere Häuschen recht gut. Sie wissen, dass es alte Häuser sind, die manchmal etwas mehr Sorgfalt verlangen. Die Wasserleitungen sind beispielsweise alt und verstopfen rasch. Wenn die Wände der Leitungen aufgeraut oder spröde sind, kann viel leichter etwas hängen bleiben und verstopfen. Deshalb sollte man Feuchttücher nicht in die Toilette werfen.

Sehr unangenehm wird es, wenn zu Beginn des Wochenendes irgendeine Verstopfung vorliegt. Oft ist dann Herr Clemens Aschwanden unser Mann der Stunde. Wenn es irgendwie

geht, kommt er. Und bei manch einer Verstopfung, die andere Firmen nicht auflösen konnten, schaffte er den Durchbruch.

Diese Genossenschaft sei ihm ans Herz gewachsen, hat er letztthin gesagt. Und kam an einem Freitagabend, just nachdem er von der Arbeit zu Hause ankam.

Das Jahr 2025 war geprägt von verschiedenen Kontrollen. So mussten wir eine Feuerungskontrolle in allen Haushalten durchführen. Dabei werden die Gasfeuerungsanlagen auf Emissionen geprüft. Die Firma Elco führte diese Kontrollen durch und gab die Resultate dem zuständigen städtischen Amt (Umwelt- und Gesundheitsschutz, UGZ) weiter. Diese Kontrolle ist alle 4 Jahre nötig.

Weiter war der Kaminfeger da. Die Kaminfeger reinigen und überprüfen die Feuerungsanlagen, in unserem Fall die Gasheizungen und deren Abluftkanäle. Ende Jahr wurde von der Firma Kanal-Genie AG eine Kanalisationsreinigung ab den Hausschächten durchgeführt. Nebst den Reinigungen der Leitungen wurden Videoaufnahmen gemacht und die Leitungen digital vermessen.



## Administration

Ildikó Balogh Ghebrehewet

### Anträge

Im Berichtsjahr wurden verschiedene Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern behandelt. Der Schwerpunkt lag auf kleineren baulichen Anpassungen innerhalb der Wohnungen, wie dem Einbau von Trennwänden, zusätzlichen Handläufen sowie Boden- und Malerarbeiten. Auch Anpassungen im Aussenbereich wurden geprüft.

Zudem wurden einzelne Anliegen im Bereich der Sanitärinstallationen und der Innenausstattung behandelt. Anträge zur Tierhaltung sowie zur Nutzung von Aussenflächen wurden geprüft und sofern die Voraussetzungen erfüllt waren, bewilligt. Dass am Weihnachtsapéro Holz verbrannt werden durfte, wurde ebenfalls wieder genehmigt. So konnte der gemeinschaftliche Anlass in schöner Winteratmosphäre durchgeführt werden.

### Interessentenliste und Wohnungsbewerbungen

Die Nachfrage nach Wohnraum in unserer Genossenschaft bleibt unverändert hoch. Dies zeigt sich in der erneut grossen Anzahl eingegangener Bewerbungen und bestätigt die Attraktivität unseres gemeinschaftlichen und familienfreundlichen Wohnangebots. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage und den lang dauernden Baubewilligungsverfahren bei einem Mieterwechsel wurde die Interessentenliste vom 23. Mai 2025 bis zum 31. Januar 2026 vorübergehend geschlossen. Seit dem 1. Februar 2026 ist sie wieder geöffnet.

Bis zur Schliessung erfüllten 17 Familien die Aufnahmekriterien und wurden neu auf die Interessentenliste gesetzt. Zusätzlich bestätigten die bereits registrierten Interessentinnen und Interessenten ihre Bewerbung im Rahmen der jährlichen Verlängerung. Per Jahresende standen somit insgesamt 30 Familien auf der Interessentenliste.

Die Chancen auf eine Wohnung bleiben derzeit begrenzt, insbesondere für junge Familien, die auf passenden

und bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Für die kommenden zwei Jahre ist damit zu rechnen, dass sich wieder Möglichkeiten zur Vergabe einzelner Häuser ergeben. Dadurch könnten sich die Perspektiven für Bewerbende insbesondere für junge Familien schrittweise verbessern.

### Jubiläen

Folgenden Genossenschaftsmitgliedern durften wir dieses Jahr zum Geburtstag gratulieren:

**Eleonore Cadonau** wurde am 29. Dezember 85 Jahre alt

**Vreni Neukom** wurde am 13. Oktober 80 Jahre alt

### Todesfälle

Mit grosser Trauer mussten wir uns dieses Jahr von zwei Genossenschaftsmitgliedern verabschieden:

**Marcel Tschopp** verstarb am 1. Oktober im Alter von 65 Jahren

**Marianne Zumbühl** verstarb am 20. November im Alter von 75 Jahren

### Neue Mieter

Seit die Siedlung unter Denkmalschutz steht, ist für Umbauten zur Erreichung des aktuellen Baustandards eine Baubewilligung erforderlich. Bis diese erteilt wird, wurde das Mietobjekt am Frauentalweg 34 befristet an **Yanik Frisch** und **Tim Guggisberg** vermietet.

## Gnossifest

Kati Hollenstein für das Gnossifest-OK

Bei strahlendem Sonnenschein und hochsommerlichen Temperaturen von über 30 Grad begeisterte am Samstag, 21. Juni 2025, ein abwechslungsreiches und stimmungsvolles Programm die Festbesuchenden jeden Alters. Gross und Klein kamen gleichermassen auf ihre Kosten: Während sich die Jüngsten bei der fröhlichen Kinderolympiade austoben, sorgte die Karaoke-Party im Garten des Hegi-Stübli für ausgelassene Stimmung und zahlreiche musikalische Highlights.

Für Spannung und viel Vergnügen sorgte auch das beliebte Lotto mit Alejandro. Beim anschliessenden Nachtessen mit feinem Grillbuffet und einer reichhaltigen Salatauswahl blieb ausreichend Zeit für Begegnungen und angeregte Gespräche. Das traditionelle Dessertbuffet erwies sich ebenfalls einmal mehr als echter Gaumenschmaus.

Den krönenden Abschluss bildete der mitreissende Auftritt der grossartigen Band «Freaky Audio Machine», die mit ihrer Musik für beste Tanzstimmung sorgte und den Sommerabend stimmungsvoll ausklingen liess.



Gnossifest: Band «Freaky Audio Machine»



Grossfest: Das traditionelle Lotto



Grossfest: Ein Posten der Kinderolympiade

# IG Hegi-Stübli / Gemeinschaftshaus

Lorenz Frischknecht



	2025	2024	2023	2022
Gästezimmer- Buchungen	25	25	39	27
Gästezimmer- Nächte	66	58	89	66
Private Buchungen EG	8	5	5	9

Die Buchungszahlen liegen auf dem Niveau der Vorjahre. Das Hegi-Stübli wird weiterhin hauptsächlich als Gästezimmer genutzt.

Zusätzlich wurden das Gemeinschaftshaus und sein Garten für die regelmässigen Sitzungen des Vorstands und weiterer Gremien sowie für öffentliche Anlässe genutzt. Dazu gehörten im 2025 Kleidertausch-Anlässe, Public Viewing der Frauen-Fussball-EM und eine gut besuchte Tavolata nach den Sommerferien. Zum Jahresende wurden wieder ein

Weihnachtsbaum auf dem Spielplatz aufgestellt und geschmückt und der mittlerweile traditionelle Weihnachts-apéro durchgeführt.

Anlässe können auch finanziell unterstützt werden, zum Beispiel mit einem Zustupf an den Apéro. Ideen für Anlässe sind sehr willkommen und können unkompliziert umgesetzt werden.

Die IG Hegi-Stübli setzt sich weiterhin aus Lorenz Frischknecht, Cécile Oberholzer, Kati Saladin und Lorenzo Trevisiol zusammen.



Kleidertausch-Anlass

## Hegi-Tier des Jahres: Der Tigerschneigel (*Limax maximus*)

Manuel Perriard



Weihnachtsbaum



Ein Tigerschneigel überquert einen Asphaltweg  
(Foto: Christian Fischer, Creative-Commons-Lizenz,  
[commons.wikimedia.org/wiki/File:LimaxMaximus.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:LimaxMaximus.jpg))

Heimlich und auf leiser Sohle schleicht sich der Tigerschneigel in der Nacht durch unsere Gärten und macht sich über die Flechten und Pilze her. Tagsüber versteckt er sich in Stein-, Ast- oder Komposthaufen und ist nur nach Regenfällen auf frischer Tat zu ertappen. Weil sie andere Nacktschnecken «jagen» sollen, gelten sie unter den GemüsegärtnerInnen als nützlich und nicht als Schädlinge. Dies kommt aber eher selten vor, vielmehr ernähren sie sich von deren Eiern und Nachkommen. Wie alle Vertreter der Schneigel sind auch die Tigerschneigel Hermaphroditen und können sich in Extremsituationen selbst befruchten.

Tigerschneigel kommen im Offenland, Siedlungsraum, Waldrändern, Gärten und Hecken vor. Sie sind in der Stadt Zürich mässig häufig und können durch naturnahe Gärten mit Totholz (Pilze und Flechten) und groben Steinhaufen als Rückzugsorte gefördert werden.



Public Viewing der Frauen-Fussball-EM



# Ein grosses Dankeschön!

Bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich aktiv am gemeinschaftlichen Leben in unserer Siedlung beteiligen, möchte ich mich herzlich bedanken. Sei es die tatkräftige Hilfe bei den Frondiensten, das Organisieren von Veranstaltungen, das Dabeisein an den Festen oder die nachbarschaftlichen Hilfeleistungen. Solche und andere Tätigkeiten werden sehr geschätzt. Ohne euch wäre das Leben in unserer einzigartigen Genossenschaft deutlich weniger schön.

Auch den Vorstandsmitgliedern sei an dieser Stelle herzlich gedankt für das grosse Engagement, das im Jahr 2025 für das Wohle der Genossenschaft aufgewendet wurde. Ohne gute Vorstandsmitglieder, die mitdenken und Entscheide mitprägen, könnte die Genossenschaft nicht geführt werden.

**Beat Oberholzer**

Präsident,

Heimgenossenschaft Schweighof

## Statistiken

## Finanzen 2025

Roland Saum

### Anzahl Genosschafter/-innen

Typ	2025	2024
Wohnhaft in Siedlung	106	109
Stadt Zürich	1	1
<b>Total</b>	<b>107</b>	<b>110</b>

### Haushaltsgrösse

Grösse	2025	2024
1-Person-Haushalte	9	12
2-Person-Haushalte	21	19
3-Person-Haushalte	7	7
4-Person-Haushalte	19	19
Haushalte mit 5 und mehr Personen	10	10
Gemeinschaftshaus Befristet vermietet Leerstand	3	2
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>69</b>

### Anzahl Kinder

Kinder	2025	2024
Haushalte ohne Kinder	27	28
Haushalte mit einem Kind	8	8
Haushalte mit zwei Kindern	20	20
Haushalte mit drei oder mehr Kindern	11	11
Gemeinschaftshaus Befristet vermietet Leerstand	3	2
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>69</b>

### Altersschnitt Genosschafter/Hauptmieter (\*)

Altersschnitt	2025	2024
39 oder jünger	4	4
40 bis 49	17	16
50 bis 59	16	15
60 bis 69	13	16
70 bis 79	10	9
80 und älter	6	7
Gemeinschaftshaus Befristet vermietet Leerstand	3	2
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>69</b>

(\*) Gezählt wird jeweils pro Haushalt der Durchschnitt der beiden Eltern / Genossenschaftsmitglieder / Hauptmieter. Wenn zB die beiden Hauptmieter je 45 Jahre alt sind, hat der Haushalt den gleichen Altersschnitt, wie wenn ein Paar aus einer 35-jährigen und einer 55-jährigen Person besteht. Das Alter der Kinder (auch der erwachsenen Kinder) werden nicht einbezogen.

### Erfolgsrechnung

Die Heimgenossenschaft Schweighof konnte das finanzielle Jahr mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis abschliessen. Dieses beträgt im Berichtsjahr 3'939 Franken gegenüber 166 Franken im Vorjahr. Die Erträge der Mietzinse fallen aufgrund der Mietzinserhöhungen per 1. Oktober 2024 um 54'077 Franken höher aus als im Vorjahr (siehe auch Anm. h Mietzinsertrag).

Die Ausgaben für laufende Unterhalt- und Reparaturarbeiten waren im 2025 mit 141'258 Franken beinahe doppelt so hoch wie im Vorjahr. Aufgrund des zunehmenden Alters der Häuser und der Infrastruktur ist davon auszugehen, dass die Aufwände in diesem Bereich eher nicht sinken werden.

Im übergeordneten Konto der Erfolgsrechnung, das ebenfalls «Unterhalt und Reparaturen» heisst und einen Gesamtbetrag von 409'367 Franken ausweist, ist im Konto «Renovationen» auch der grösste Teil (80%) der bisher angefallenen Kosten für die Bewilligungsverfahren, Brandschutzkontrollen oder Schadstoffuntersuchungen im Zusammenhang mit den anstehenden umfassenden Renovationen der vier zu erneuernden Häuser (Schweighofstrasse 58 und 62, Frauentalweg 34, Arbenalstrasse 37) enthalten. Der verbleibende Betrag der Bauausgaben von 12'837 Franken erhöht auf der anderen Seite in der Bilanz bereits den Wert der Liegenschaft.

Ebenfalls wurden die Kosten, welche für Planungsarbeiten im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz angefallen sind, in der Bilanz «aktiviert», da sie der Erneuerung und nicht dem Unterhalt dienen (siehe Anm. b). Die Ausgaben von 45'003 Franken für die «Strategische Planung» (Anm. i.) beinhalten unter anderem die fortlaufende Verfeinerung der 3D-Modellierung unserer Siedlung inklusive Innenräume, Kanalisation etc. Diese Arbeiten sind noch nicht abgeschlossen, grössere Aufwendungen sind aber keine mehr zu erwarten.

Bei den noch bevorstehenden Sanierungen der insgesamt 39 Läubli (30 Doppelläubli + 9 Einzelläubli) müssen noch 18 weitere Läubli saniert werden. Es ist geplant, diese im Jahr 2026 fertig zu stellen. Da nicht von einer ungeplanten Kostensteigerung ausgegangen werden muss, gehen wir davon aus, dass der bewilligte Kostenrahmen nicht überschritten wird.

Für die Sanierungen der Läublidächer wurden dem Erneuerungsfonds 2025 60'000 Franken belastet (siehe Anm. i; Informationen zum Zwischenstand siehe weiter unten).

Trotz dieser Ausgaben sind die flüssigen Mittel auf unseren Post- und Bankkonti wieder etwas angestiegen, wenn auch nicht so stark wie im Vorjahr. Dies liegt daran, dass im Berichtsjahr zwar Planungsarbeiten für die Umbauten in den aktuellen Baustandard gemacht wurden, aber noch keine Bauarbeiten begonnen oder abgeschlossen wurden.

Da sich das Zinsumfeld aufgrund der aktuellen Weltlage wenig attraktiv präsentiert, verzichtete die Heimgenossenschaft 2025 auf Wertschriften- oder Festgeldanlagen.

**Zwischenstand Kredit Läublidächer**

An der letzten GV wurde zum Zweck der Sanierung der Läublidächer ein Kredit von 507'000 Franken bewilligt, mit dem Antrag, dass mindestens drei Offerten eingeholt werden. Nach Sichtung der eingeholten Offerten erhielt schliesslich die Firma Rüedi Dach AG aus Zürich Binz den Zuschlag für die Fertigstellung des Projektes – dies aufgrund des offerierten Preises und der Erfahrung durch die Sanierung der acht Läublidächer im 2024. Nachdem im Berichtsjahr 13 weitere Läubli saniert werden konnten, zeigt sich folgender Zwischenstand:

Jahr	Läubli	Aufwand	Kosten/Läubli
2024	8	93 ' 831.10	11 ' 729.90
2025	13	125 ' 059.33	9 ' 619.95
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>218 ' 890.43</b>	<b>10 ' 423.35</b>

**Beteiligungskorrektur der Stadt Zürich**

Wie in Anmerkung g (Anteilscheinkapital Nichtmieter: Stadt Zürich) im Anhang zur Jahresrechnung 2025 zu entnehmen ist, wurde das Anteilscheinkapital der Stadt Zürich auf 8'000 Franken korrigiert. Weil die Stadt Zürich in ihren Büchern einen Anteil von 8'900 Franken ausgewiesen hatte, die Heimgenossenschaft aber diesen Anteil jahrelang auf 9'000 Franken beziffert hatte, wurde diese Anpassung nötig. Das Zustandekommen dieser Differenz hatte sich nicht restlos aufklären lassen. Der Betrag von 9'000 Franken stand schon seit Inbetriebnahme der elektronischen Buchhaltung im Jahr 2002 im System der Heimgenossenschaft Schweighof. Da die Statuten der Heimgenossenschaft vorschreiben, dass die Anteile auf Nennwerte von 1'000, 2'000 und 4'000 Franken lauten, ist ein Anteil von 8'900 Franken nicht möglich. Durch die Reduktion auf 8'000 Franken ist die Höhe des Anteilscheinkapitals der Stadt Zürich wieder statutenkonform, und die Stadt und die Heimgenossenschaft führen wieder den gleichen Betrag.

**Auswirkungen Befristete Vermietungen**

Weil unsere Häuser unter Schutz stehen, ist es aufwändiger, Baueingaben für die Sanierung unserer leerstehenden Häuser zu erstellen. Zudem ziehen sich die Prozesse bis zum Erhalt der Baubewilligung in die Länge. Damit die Heimgenossenschaft mit langen Leerständen nicht zu viel Geld verliert, hat der Vorstand entschieden, gekündigte Häuser für die Zeit der Bewilligungsphase befristet zu vermieten. Die Mieter, welche in einem ordentlichen Auswahlverfahren bestimmt wurden, werden nicht Genossenschafter und bezahlen anstelle eines Anteilscheinkapitals eine Mietkaution in der Höhe einer Monatsmiete. Da sich die Mietkosten im Rahmen der vorausgegangenen Mieten bewegen (welche alle im «alten System» und damit noch sehr tief waren), konnte so höheren Verlusten durch Ausfällen von Mieteinnahmen begegnet werden. Im Berichtsjahr 2025 konnten zwei Häuser zwischenvermietet werden: Schweighofstrasse 58 (ganzjährig) und Frauentalweg 34 (Mietbeginn 15.04.2025). Das Haus an der Schweighofstrasse 62, welches bis Ende November vermietet war, wurde per 1. Januar 2026 befristet vermietet.

**Gewinnverwendung**

Der Bilanzgewinn 2025 stellt sich aus dem Gewinnvortrag der Vorjahre von 888'508 Franken und dem aktuellen Jahresgewinn von 3'939 Franken zusammen und beträgt total 892'448 Franken. Der Vorstand beantragt, diesen Bilanzgewinn auf die neue Rechnung vorzutragen.

# Bilanz per 31. Dezember

	Anm.	2025	2024
<b>AKTIVEN</b>		<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Kasse		407.00	26.10
Postguthaben		957'469.16	611'195.60
Bankguthaben		369'462.50	369'441.43
<b>Flüssige Mittel und Wertschriften</b>		<b>1'327'338.66</b>	<b>980'663.13</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		1'536.25	0.00
Verrechnungssteuer		636.58	597.20
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>		<b>2'172.83</b>	<b>597.20</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>1'329'511.49</b>	<b>981'260.33</b>
Anteile Genossenschaft «Mehr als Wohnen»		6'900.00	6'900.00
<b>Finanzanlagen</b>		<b>6'900.00</b>	<b>6'900.00</b>
Liegenschaften			
Boden	a	182'414.60	182'414.60
Wohnhäuser	b	7'755'385.40	7'755'385.40
Umbauten/Renovationen	b	12'837.90	0.00
Heizungersatz	b	34'869.70	0.00
Waschsalon	b	1.00	1.00
./.. Abschreibung/Wertberichtigung	c	-3'323'800.00	-3'246'800.00
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>d</b>	<b>4'661'708.60</b>	<b>4'691'001.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>		<b>4'668'608.60</b>	<b>4'697'901.00</b>
<b>Aktiven</b>		<b>5'998'120.09</b>	<b>5'679'161.33</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Verbindlichkeiten		131'139.99	116'940.75
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>131'139.99</b>	<b>116'940.75</b>
Verbindlichkeiten		0.00	0.00
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>e</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Vorausbezahlte Mieten		73'747.60	74'307.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen		19'000.00	28'000.00
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>92'747.60</b>	<b>102'307.00</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>223'887.59</b>	<b>219'247.75</b>
Kautionen		7'835.00	5'935.00
<b>Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>		<b>7'835.00</b>	<b>5'935.00</b>
Hypotheken		0.00	0.00
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>e</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Erneuerungsfonds	f	4'458'949.30	4'137'470.30
<b>Rückstellungen</b>		<b>4'458'949.30</b>	<b>4'137'470.30</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>4'466'784.30</b>	<b>4'143'405.30</b>
AnteilscheinKapital Mieterinnen und Mieter		252'000.00	264'000.00
AnteilscheinKapital Nichtmieter: Stadt Zürich	g	8'000.00	9'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven		137'000.00	137'000.00
Freie Gewinnreserven		18'000.00	18'000.00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		888'508.28	888'341.38
Jahresergebnis		3'939.92	166.90
<b>Eigenkapital</b>		<b>1'307'448.20</b>	<b>1'316'508.28</b>
<b>Passiven</b>		<b>5'998'120.09</b>	<b>5'679'161.33</b>

# Erfolgsrechnung 01.01. bis 31.12.

	Anm.	2025 CHF	2024 CHF
Mietzinsertrag	h	1'025'085.00	971'008.00
./. Leerstände		-5'093.00	-870.00
Mietertrag Waschsalon		720.00	720.00
Mietertrag Gemeinschaftshaus		13'020.00	12'000.00
Diverse Einnahmen		610.00	31.90
<b>Erträge</b>		<b>1'034'342.00</b>	<b>982'889.90</b>
Unterhalt und Reparaturen	i/q	-409'367.44	-332'475.91
Einlagen Erneuerungsfonds		-381'479.00	-381'454.00
Gebäudeversicherungen		-20'148.35	-20'100.35
Abgaben und Gebühren	k	-11'462.00	-11'588.95
Aufwand Waschsalon	l	-1'120.95	-905.90
Aufwand Gemeinschaftshaus	m	-16'331.23	-17'495.76
<b>Liegenschaftsaufwand</b>		<b>-839'908.97</b>	<b>-764'020.87</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>		<b>194'433.03</b>	<b>218'869.03</b>
Entschädigung Vorstand	q	-46'500.00	-49'500.00
Sozialversicherungsaufwand		-3'460.65	-3'526.05
<b>Personalaufwand</b>		<b>-49'960.65</b>	<b>-53'026.05</b>
Generalversammlung		-3'732.50	-5'352.16
Revision		-5'500.00	-4'500.00
Verwaltungsaufwand	n	-49'752.36	-52'705.36
<b>Übriger Verwaltungsaufwand</b>		<b>-58'984.86</b>	<b>-62'557.52</b>
Abschreibung / Wertberichtigung		-77'000.00	-77'000.00
<b>Abschreibung / Wertberichtigung</b>		<b>-77'000.00</b>	<b>-77'000.00</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>8'487.52</b>	<b>26'285.46</b>
Finanzaufwand		-210.05	-255.00
Finanzertrag		156.45	1'871.94
<b>Finanzergebnis</b>	<b>o</b>	<b>-53.60</b>	<b>1'616.94</b>
Ausserordentlicher oder periodenfremder Aufwand		-2'191.95	-26'348.50
Ausserordentlicher oder periodenfremder Ertrag		100.00	832.15
<b>Ausserordentlicher oder periodenfremder Erfolg</b>	<b>p</b>	<b>-2'091.95</b>	<b>-25'516.35</b>
Staats- und Gemeindesteuern		-2'351.05	-2'159.65
Direkte Bundessteuer		-51.00	-59.50
<b>Steuern</b>		<b>-2'402.05</b>	<b>-2'219.15</b>
<b>Jahresergebnis</b>		<b>3'939.92</b>	<b>166.90</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2025

## 1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

### 1.1. Allgemein

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

### 1.2. Sachanlagen

Die Liegenschaften an den genannten Adressen wurden jeweils als Einheit erstellt und werden jeweils als zusammengehörende Einheit bilanziert. Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen. Die immobilien Sachanlagen werden linear abgeschrieben; der Wert des Landes wird nicht abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls zusätzlich abgeschrieben.

### 1.3. Abschreibungen und Rückstellungen

Die Abschreibungen sowie die Einlagen in den Erneuerungsfonds erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen.

## 2. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

### Anm. a Liegenschaftenverzeichnis per 31.12.2025

Reiheneinfamilienhäuser	Anzahl	Bezugstermin	Landwert
Schweighofstrasse 32 - 80	25	01.07.1929	56'012.50
Frauentalweg 20 - 34	8	01.07.1929	18'812.50
Hegianwandweg 51 - 65	8	01.10.1929	16'800.00
Arbentalstrasse 5 - 39	16	01.07.1930	48'998.40
Im Hegi 5 - 33	12	01.07.1930	41'791.20
<b>Total</b>	<b>69</b>		<b>182'414.60</b>

### Anschaffungswert

Anm. b Reiheneinfamilienhäuser	Gebäude per inkl. Land per Versicherungs-		
	31.12.2025	31.12.2025	wert*
Schweighofstrasse 32 - 80	3'160'587	3'216'600	13'738'085
Frauentalweg 20 - 34	929'587	948'400	4'556'829
Hegianwandweg 51 - 65	978'000	994'800	4'592'000
Arbentalstrasse 5 - 39	1'271'002	1'320'000	8'591'220
Im Hegi 5 - 33	1'416'209	1'458'000	6'594'342
Im Hegi 17 Geräteschuppen	-	-	75'486
Umbau Schweighofstrasse 58**	6'045	6'045	0
Umbau Schweighofstrasse 62**	716	716	0
Umbau Arbentalstrasse 37**	841	841	0
Umbau Frauentalweg 34**	5'236	5'236	0
Heizungersatz	34'870	34'870	0
Waschsalon	1	1	0
<b>Total</b>	<b>7'803'094</b>	<b>7'985'508</b>	<b>38'147'962</b>

\* Versicherungsindex 1190 Punkte (Basisjahr 1939)

\*\* Von den Umbaukosten wurden bereits 80 % in die Erfolgsrechnung umgebucht

### Anm. c Abschreibung / Wertberichtigung

	2025	2024
Bestand per 01.01.	3'246'800	3'169'800
Abschreibung*	77'000	77'000
<b>Total</b>	<b>3'323'800</b>	<b>3'246'800</b>

\* 1 % des Anlagewertes ohne Land

	2025	2024
<b>Anm. d Buchwert der Liegenschaften inkl. Land</b>	<b>4'661'708</b>	<b>4'691'001</b>
<b>Anm. e Kurz- und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Die letzte verbliebene Festhypothek wurde per 10. März 2023 zurückbezahlt und damit verfügt die Genossenschaft aktuell über keine kurz- und langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten mehr.		
<b>Anm. f Erneuerungsfonds</b>		
Bestand per 01.01.	4'137'470	3'816'016
Einlage*	381'479	381'454
Entnahme für die Läublidachsanieung (Vorjahr: Umbau von zwei Häusern)	-60'000	-60'000
<b>Bestand per 31.12.</b>	<b>4'458'949</b>	<b>4'137'470</b>
* 1 % der Gebäudeversicherungswerte		
<b>Anm. g Anteilscheinkapital Nichtmieter: Stadt Zürich</b>		
Anpassung an den Wert in der Buchhaltung der Stadt	8'000	9'000
<b>Anm. h Mietzinsertrag</b>		
Höhere Einnahmen aufgrund genereller Mietzinserhöhungen per 1. Oktober 2024		
<b>Anm. i Unterhalt und Reparaturen</b>		
Unterhalt und Reparaturen	-141'258.71	-75'997.30
Fassaden- und Läublirenovationen	-	-20'000.00
Umgebungsarbeiten, Gartenabraum, Spielplatz	-17'433.20	-11'566.15
Unterhalt Heizungen	-50'072.25	-61'174.40
Renovationen	-49'903.00	-5'561.90
Läublidachsanieung 2024 - 2026	-125'059.33	-93'831.10
Entnahme Erneuerungsfonds für die Läublidachsanieung	60'000.00	60'000.00
Entschädigungen Baukommission	-6'850.00	-7'850.00
Strategische Planung	-45'003.50	-78'038.60
Bauherrenvertretung	-34'209.25	-38'994.26
Rückerstattungen Mieter und Dritte	421.80	537.80
<b>Total</b>	<b>-409'367.44</b>	<b>-332'475.91</b>
<b>Anm. k Abgaben und Gebühren</b>		
Strassenbeleuchtung Im Hegi	-911.60	-914.30
Regenabwasser	-1'397.65	-1'397.65
Abfall-Grundgebühren	-9'152.75	-9'277.00
<b>Total</b>	<b>-11'462.00</b>	<b>-11'588.95</b>
<b>Anm. l Aufwand Waschsalon</b>		
Benutzungsgebühr	551.28	240.00
Stromkosten	-325.40	-75.80
Wasserkosten	-383.60	-350.10
Unterhaltskosten	-243.23	0.00
Lokalmiete	-720.00	-720.00
<b>Total</b>	<b>-1'120.95</b>	<b>-905.90</b>

	2025	2024
<b>Anm. m Aufwand Gemeinschaftshaus</b>		
Benutzungsgebühr	2'517.69	1'988.02
Nebenkosten (Strom, Wasser, Gas, Internet)	-1'827.55	-1'586.20
Unterhalt	-176.10	-1'817.03
Events	-1'177.87	-1'823.70
Lokalmiete	-13'020.00	-12'000.00
Reinigung	-2'647.40	-2'256.85
<b>Total</b>	<b>-16'331.23</b>	<b>-17'495.76</b>

<b>Anm. n Verwaltungsaufwand</b>		
EDV, Büromaterial, Porti	-11'899.25	-10'625.75
Genossenschafts-Veranstaltungen	-10'936.76	-11'292.01
Verbandsbeiträge, Rechtsberatung, Quartierarbeit	-5'874.55	-4'752.00
Buchführung und Liegenschaftsverwaltung	-13'500.00	-13'000.00
Diverse Entschädigungen und Trinkgelder	-790.00	-734.65
Diverse Auslagen	-6'751.80	-12'300.95
<b>Total</b>	<b>-49'752.36</b>	<b>-52'705.36</b>

<b>Anm. o Finanzergebnis</b>		
Wertberichtigung PostFinance Fonds*	0.00	165.74
Zins- und Wertschriftenerträge	156.45	1'706.20
Gebühren Bank und PostFinance	-210.05	-255.00
<b>Total (- Kosten- / + Ertragsüberschuss)</b>	<b>-53.60</b>	<b>1'616.94</b>

\* Kursgewinn beim Verkauf der Fondsanteile

<b>Anm. p Ausserordentlicher oder periodenfremder Erfolg</b>		
Auflösung zu hohe / zu niedrige Rückstellungen	-2'191.95	-141.35
Diverse Architektenleistungen aus dem Vorjahr	-	-25'383.50
Diverses	100.00	8.50
<b>Total (- Kosten- / + Ertragsüberschuss)</b>	<b>-2'091.95</b>	<b>-25'516.35</b>

<b>Anm. q Entschädigung des Vorstands</b>		
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich (inkl. Treueprämien im Vorjahr)	-46'500.00	-49'500.00
Entschädigung Baukommission	-6'850.00	-7'850.00
<b>Total</b>	<b>-53'350.00</b>	<b>-57'350.00</b>

### 3. Weitere Angaben

#### Firma, Rechtsform und Sitz

Heimgenossenschaft Schweighof (CHE-101.668.247), Genossenschaft, Zürich

#### Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Mitarbeiter.

#### Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	31.12.25	31.12.24
Bilanzwerte (Buchwerte) der Liegenschaften	4'661'708	4'691'001
Nominalwert der Grundpfandverschreibungen	2'407'300	2'407'300
davon beansprucht	-	-

#### Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.





## 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 Heimgenossenschaft Schweighof, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Heimgenossenschaft Schweighof 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 Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

A blue ink signature consisting of several overlapping, slanted strokes.



M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

A blue ink signature in a cursive style, appearing to read 'M. Gmünder'.



M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 17. April 2026

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Reinertrags

**Präsident**

Beat Oberholzer  
Schweighofstrasse 44  
076 369 04 05  
beat.oberholzer@hgschweighof.ch

**Unterhalt und Vizepräsidentin**

Sarah Loi  
Im Hegi 25  
079 934 69 93  
sarah.loi@hgschweighof.ch

**Finanzen**

Roland Saum  
Arbentalstrasse 19  
079 296 87 50  
roland.saum@hgschweighof.ch

**Städtische Vertretung**

Nathalie Caballero (bis 31.03.2026)

**Bau und Aussenraum**

Manuel Perriard  
Fraentalweg 30  
076 319 11 84  
manuel.perriard@hgschweighof.ch

**Administration und Kommunikation**

Ildikó Balogh Ghebrehewet  
Fraentalweg 32  
079 697 61 94  
ildiko.balogh@hgschweighof.ch

**Projekte**

Barbara Eckinger  
Arbentalstrasse 17  
077 204 76 46  
barbara.eckinger@hgschweighof.ch

**Kontrollstelle**

Ostschweizerische Treuhand  
Zürich AG  
Giesshübelstrasse 45  
8045 Zürich

**Mitglieder der Baukommission:**

Manuel Perriard, Barbara Eckinger, Beat Oberholzer

**Leiter IG Gemeinschaftshaus:**

Lorenz Frischknecht

**Leiterin OK Gnosifest:**

Kati Hollenstein

**Delegierte Quartiernetz Friesenberg:**

Isabelle Brechbühl

### **Impressum**

Herausgeberin:  
Heimgenossenschaft Schweighof  
[hgschweighof.ch/jahresberichte](https://hgschweighof.ch/jahresberichte)

Mai 2026

Gestaltung:  
Ricco Pachera, Herdernstrasse 60, 8004 Zürich,  
[riccopachera.ch](https://riccopachera.ch)

Bildbearbeitung:  
Martin Obrist  
[bildbearbeitung-obrist@mail.ch](mailto:bildbearbeitung-obrist@mail.ch)

Druck:  
Offset Holend AG, Töpferstrasse 26, 8045 Zürich,  
[holend.ch](https://holend.ch)

Auflage:  
100 Exemplare



**Heimgenossenschaft  
Schweighof**

Heimgenossenschaft Schweighof  
c/o Beat Oberholzer  
Schweighofstrasse 44  
8045 Zürich