

GENOSSEN SCHAFT DREIECK

JAHRESBERICHT

2025



Bericht des Vorstands

Blick in die Geschäftstätigkeit

Nachdem im Jahr 2024 das erste Mal seit langem die Mieten erhöht werden mussten, hat das Thema Finanzen den Vorstand auch im letzten Jahr stark beschäftigt. Nach dem Abschluss mehrerer grösserer Bauprojekte – dem Umbau der Häuser an der Nietengasse 5 und 7, der Fassaden-sanierung an der Ankerstrasse 12–16 und der neuen Dachterrasse an der Dienerstrasse – ging es an die weniger sichtbare, aber nicht weniger anspruchsvolle Arbeit: die Abrechnung und Auflösung der Baukonten. Die dabei entstandenen Verluste mussten in der Bilanz aufgefangen werden (mehr dazu unten im Bericht zur Jahresrechnung 2025).

Um die laufenden Kosten zu senken, haben wir den Vertrag mit Netz Genossenschaften beendet und die Buchhaltung zurück in die eigene Organisation geholt. Dank dem entsprechenden Know-how im Vorstand konnte so die Selbstverwaltung wieder gestärkt werden. Diese Reduktion

der extern bezogenen Leistungen leistet auch einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Konsolidierung der im Branchenvergleich hohen Verwaltungskosten. Aktuell unterstützt uns noch eine externe Buchhalterin, bis sich die neuen Abläufe eingespielt haben. Danach wird sich zeigen, wie wir die Aufgaben langfristig zwischen intern und extern aufteilen. Solche Umstellungen sind nie ganz ohne – umso erfreulicher ist es, dass alles weitgehend reibungslos verlief. Auch beim Thema Nebenkosten ist wichtiges Wissen wieder zurück in der Geschäftsstelle. Gleichzeitig wurde eine erste Tranche der Hypotheken umgeschuldet, so dass wir langfristig von tieferen Zinskosten und einer ausgewogeneren Finanzierungsstruktur profitieren.

Auf dieser Basis ist die Aussicht auf die nächsten Geschäftsjahre wieder positiver, sofern wir den Kurs einer nachhaltigen wirtschaftlichen Erholung weiterverfolgen. Ziel ist es, in den nächsten Jahren ausreichend ausserordentliche Rücklagen in den Erneuerungsfonds zu bilden, damit

im Grundsatz an der Erneuerungsstrategie festgehalten werden kann. Die Erneuerung der 2018 erworbenen Liegenschaften ist gemäss den Bestimmungen des auch zum Erhalt von preisgünstigem Wohnraum geschaffenen Zürcher Wohnraumfonds grundsätzlich förderberichtigt; durch einen entsprechenden Subventions-Beitrag kann sich die Kostenbelastung in Folge der anstehenden Renovationen reduzieren.

Ein grosses Thema bleibt das neue Mietzinsmodell, an dem der Vorstand seit 2024 in wechselnder Zusammensetzung arbeitet. Im vergangenen Jahr haben wir dafür die Grundlagen gelegt: Alle Wohnungspläne wurden digitalisiert, Flächen aktualisiert und bisher fehlende Anlagewerte ergänzt. In einem nächsten Schritt geht es darum, die Lagefaktoren festzulegen – also jene Kriterien, die den Preis einer Wohnung je nach Attraktivität beeinflussen. Das soll in einem partizipativen Prozess geschehen, der an der letzten Generalversammlung angekündigt wurde, aber bisher noch nicht angegangen werden konnte.





Rainer Baisch, Vorstand, Co-Präsidium



Robert Schweizer, Vorstand



Annika Lutzke, Verwaltungskommission

te, weil die Voraussetzungen fehlten. Ziel ist eine Lösung, die fair für alle ist, praktikabel in der Umsetzung und im Einklang mit den Vorgaben der Stadt Zürich sowie dem Mietrecht steht.

In diesem Jahr hat sich die Zahl der Neuvermietungen wieder auf dem normal tiefen Niveau stabilisiert. Es konnten 4 Wohnungen vergeben werden, darunter eine grosse Wohnung für eine Mehrgenerationen-Familie, eine Wohnung wurde an eine soziale Institution übergeben und eine weitere Wohnung wurde im Hinblick auf die anstehende Sanierung in der Herdernstrasse befristet vermietet.

Personelles

An der Generalversammlung 2025 trat Co-Präsident Jonas Schädler nach fünf Jahren zurück und auch Nello Meo verabschiedete sich nach vier Jahren von der Vorstandsarbeit. Den beiden sprechen wir an dieser Stelle nochmals unseren Dank für ihren Einsatz in dieser für die Genossenschaft anspruchsvollen Phase aus. Rainer Baisch wurde als Nachfolger von Jonas Schädler ins Co-Präsidium gewählt. Mit Robert Schweizer konnten wir zudem gezielt Kompetenz im Bereich Finanzen und Bewirtschaftung in den Vorstand holen. Dafür war zuvor eine Anpassung der Statuten nötig, da sonst zu viele externe Mitglieder im Vorstand gewesen wären. Neu in die Verwaltungskommission wurde Annika Lutzke als Vertreterin des Gewerbes gewählt. Die Generalversammlung hatte dabei eine echte Auswahl, da sich mit Wim Koch ein weiterer geeigneter Kandidat zur Wahl gestellt hat.

Der Vorstand hat sich im vergangenen Jahr zu elf Sitzungen und einer Retraite getroffen. Schwerpunkte waren die finanzielle Situation – Auflösung der Baukonten und Finanzierung künftiger Sanierungen. Daneben haben wir auch über das Vergabeverfahren für Wohnungen diskutiert. Aktuell ist dieses an den Status als Genossenschafter:in gekoppelt, was zu sehr vielen Beitritten geführt hat. Das bringt administrativen Aufwand mit sich und wir empfinden es auch als wenig fair, da die Chancen auf eine Wohnung gering sind.

Auf die Generalversammlung 2026 hin werden Gaudenz Pfister, Katharina Niedermann und Robert Schweizer aus dem Vorstand zurücktreten. Gleichzeitig freuen wir uns über vier Kandidaturen, ein gutes Zeichen dafür, dass das Engagement der Mieter:innen wieder zunimmt. Die häufigen Wechsel der letzten Jahre waren für die Geschäftsstelle anspruchsvoll und haben es nicht einfacher gemacht, Kontinuität bei den grossen Themen wie Finanzen und Bauprojekte sicherzustellen.

Frohsinn und Plackerei

Die Genossenschaft Dreieck steht für mehr als nur die Vermietung von Gebäuden, es geht vor allem um die Menschen, die darin wohnen. Damit das lebt, braucht es Begegnungen, Feste und gemeinsame Aktivitäten. 2025 gab es kein klassisches Sommerfest, dafür einen stimmungsvollen Sommerapéro. Am 13. Juni, einem warmen Abend, wurden wir mit einer Kenyan Soul Food Tavolata verwöhnt. Daneben sorgten die mittlerweile etablierte Fuss-

ball-Bar und spontane Pétanque-Runden im Innenhof des Stammdreiecks für gute Stimmung. Viele Anlässe in der Kantine und auf unserem Zurich lawn kamen nur mit Herzblut und Engagement zustande und brachten Kultur zu den Menschen. Auch die jährliche Entrümpelungsaktion im Stammdreieck hat der Vorstand davon abhängig gemacht, dass Bewohner:innen die Arbeit machen, was sehr gut geklappt hat. Die Genossenschaft lebt aber auch dank den vielen Mitarbeitenden, ohne die es nicht funktionieren würde. Die Kantine und die Treppenhäuser sauber, die Gemeinschaftsflächen gepflegt, die Wohnungen warm – erst wenn es einmal nicht so ist, fällt die viele Arbeit auf, die hier geleistet wird. Vielen Dank allen, die sich engagiert und mitgearbeitet haben!

Ein Highlight ist schon in Sicht: 2026 feiert die Genossenschaft ihr 30-jähriges Bestehen. Der von Nadine Spengler gestaltete Kalender ist bereits in den Haushalten angekommen. Am besten gleich eintragen: das Jubiläums- und Sommerfest am 29. August 2026 – wir freuen uns darauf!

Für den Vorstand
Gaudenz Pfister Co-Präsident





Zu den Finanzen



Jahresrechnung 2025

Ausweisung eines Jahresverlustes nach Auflösung der Baukonten

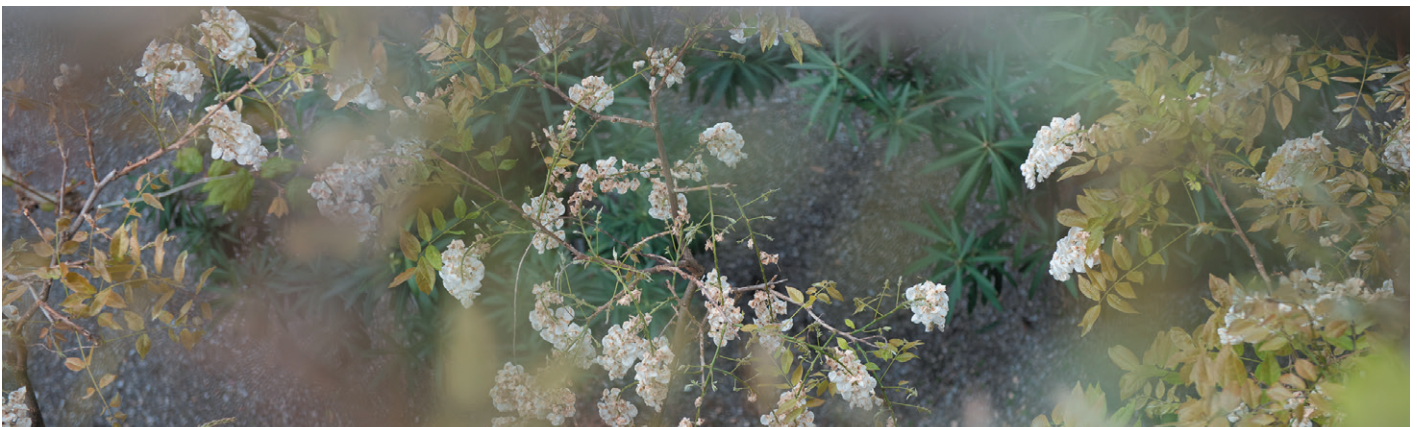
Wie bereits im Vorjahr absehbar, führte der buchhalterisch nicht aktivierbare Anteil der Sanierungskosten Nietengasse 5/7 zu einem erheblichen Sonderverlust im Geschäftsjahr 2025. Die vor einigen Jahren nach dem Zukauf neuer Liegenschaften verabschiedete Erneuerungsstrategie basierte unter anderem auf der Annahme, Sanierungskosten in nicht unerheblichem Umfang zu aktivieren, weil die in den jeweiligen Erneuerungsfonds zurückgestellten Beträge nicht zur Deckung der erwarteten Kosten ausreichen würden. Das konkrete Budget für die Sanierungskosten Nietengasse 5/7 lag dann zudem durch Kostensteigerungen erheblich über den im Rahmen der Erneuerungsstrategie erwarteten Kosten. Trotz der Aktivierung von handelsrechtlich vertretbaren 50% der Aufwendungen von insgesamt knapp 2.4 MCHF verblieb nach Entnahme des im Erneuerungsfond zurückgestellten Betrages von 0.5 MCHF ein das Jahresergebnis belastender Betrag von knapp 0.7 MCHF. Dies führte hauptsächlich zu dem ausgewiesenen Verlust von 228'736,60 CHF. Leider sind mit diesem Jahresergebnis die verbliebenen Gewinnreserven nach dem dritten negativen Ergebnis in Folge fast vollständig aufgezehrt. Generell ist es leider so, dass sich die Verbuchung der Kosten umfangreicher Sanierungsmassnahmen im Vergleich zur Situation bei einem Neubau deutlich negativer auf die Ertragssituation auswirkt. Im Gegensatz zu einem Neubau sind nicht alle Kosten aktivierbar, so dass der nicht wertvermehrnde Anteil direkt das Ergebnis belastet, sofern dieser Betrag nicht durch eine entsprechende Entnahme aus dem Erneuerungsfond kompensiert werden kann. Diese bilanziellen Auswirkungen von Sanierungen im Gegensatz zu Ersatzneubauten, die solche Effekte nicht mit sich bringen, müssen in Kauf genommen werden, wenn historische Liegenschaften erhalten werden sollen. Für die weiteren Gebäudesanierungen gilt es nun, zunächst ausreichende Rückstellungen zu bilden.

Neben der schon angesprochenen Sanierung konnte im Geschäftsjahr 2025 auch die Fassadensanierung Ankerstrasse 12-16 im Stammdreieck abgeschlossen werden; die angefallenen Kosten in Höhe von 0.85 MCHF konnten dem Erneuerungsfond entnommen werden. Die weiteren Ausgabenpositionen blieben auf einem mit dem Vorjahr vergleichbarem Niveau. Die detaillierten Angaben zum Fremdkapital, den Einlagen in die Erneuerungsfonds und zur Entschädigung des Vorstand sind dem Anhang zur Jahresrechnung zu entnehmen.

Positiver Ausblick

Die ab Mitte 2024 wirksame Mietzinserhöhung zeigte sich im Geschäftsjahr 2025 nunmehr auf das ganze Jahr bezogen und führt auch in den Folgejahren zu entsprechenden Mehreinnahmen. Die rechnerische Bruttorendite bezogen auf die Restbuchwerte ist leicht auf 4,8% (Vorjahr 4,5%) gestiegen, verbleibt aber im Vergleich zur Statistik der wbg Zürich (2024: 6,53%) auf deutlich tieferem Niveau, denn die Mietzinse liegen deutlich unterhalb der Höchstgrenzen der Kostenmiete nach dem Zürcher Modell. Trotz des negativen Jahresergebnisses erhöhte sich die Eigenkapitalquote leicht von 9.2% auf 9.6%, weil überschüssige Liquidität reduziert und freie Mittel zur Tilgung von Fremdkapital genutzt wurden. Per Saldo konnte das Fremdkapital um fast 2.5 MCHF abgebaut werden, so dass zum Abschluss des Geschäftsjahres 2026 wieder eine Eigenkapitalquote von 10% erreicht werden kann. Als weiterer wichtiger Beitrag wurde bereits im Geschäftsjahr 2025 eine Optimierung des Fremdkapital-Portfolios eingeleitet, um einerseits einen ausgeglicheneren Mix zwischen kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungen zu erreichen und andererseits die deutlich über dem Referenzzinssatz liegenden Zinskosten zu reduzieren. Die Auswirkungen der dann zum Jahresende 2025 eingeleiteten Massnahmen werden sich in den folgenden Geschäftsjahren zeigen, wobei sich die reduzierte Zinslast schon im nächsten Jahr positiv auf die Ergebnisentwicklung auswirken wird. In den nächsten Jahren gilt es, den eingeschlagenen Kurs einer nachhaltigen wirtschaftlichen Erholung fortzusetzen.

*Für den Vorstand
Rainer Baisch, März 2026*



Bilanz per 31.12.2025

2025

2024

	Verweis im Anhang	CHF	CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		323'582.44	1'125'726.06
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Mietern		13'637.25	7'847.25
./. Delkreder		-400.00	-400.00
Übrige kurzfristige Forderungen			
- gegenüber Dritten		4'247.85	2'196.35
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		110'649.55	99'623.45
Aktive Rechnungsabgrenzungen		13'988.05	64'562.00
Total Umlaufvermögen		465'705.14	1'299'555.11
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	¹⁾	283'000.00	278'000.00
Mobile Sachanlagen		66'362.20	83'720.70
Immobilien			
- Grundstücke		4'029'145.56	4'029'145.56
- Gebäude auf eigenem Land		17'456'586.24	16'116'586.24
./. Wertberichtigungen (kumulierte Abschreibungen)		-1'551'150.00	-1'390'150.00
- Gebäude im Baurecht		16'600'757.38	16'600'757.38
./. Wertberichtigungen (Heimfallfonds)		-4'049'900.00	-3'883'900.00
- Baukonten	²⁾	0.00	2'756'826.97
Nicht einbezahltes Genossenschaftsanteilkapital		4'100.00	15'950.00
Total Anlagevermögen		32'838'901.38	34'606'936.85
Total Aktiven		33'304'606.52	35'906'491.96

Erfolgsrechnung 1. 1. bis 31. 12

2025

2024

	Verweis im Anhang	CHF	CHF
Nettoliegenschaftenertrag	⁶⁾	2'226'612.77	2'123'172.11
Übriger betrieblicher Ertrag		25'299.20	26'248.05
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		2'251'911.97	2'149'420.16
Liegenschaftenerunterhalt		-908'181.12	-230'191.55
Personalaufwand Unterhalt		-141'538.55	-143'387.45
Einlagen Erneuerungsfonds		-248'909.41	-652'500.00
Nebenkostenaufwand		-34'141.25	-31'177.00
Abgaben, Gebühren, Liegenschaftensicherungen		-24'738.95	-24'863.30
Aufwand Gästezimmer / Kantine		-4'131.25	-6'307.30
Betrieblicher Nettoerfolg		890'271.44	1'060'993.56
Personalaufwand Verwaltung, Vorstand	⁷⁾	-197'827.55	-193'507.30
Verwaltungs-, Beratungs-, Büroaufwand		-159'179.64	-177'449.05
Genossenschafteraufwand, Kommunikation, Anlässe		-16'017.75	-23'180.90
Übriger betrieblicher Aufwand		-40'227.95	-26'932.85
Abschreibungen	⁸⁾	-344'358.50	-339'427.75
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		132'660.05	300'495.71
Finanzaufwand	⁹⁾	-346'472.05	-378'345.79
Finanzertrag		2'642.30	3'028.85
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	¹⁰⁾	-11'437.10	0.00
Jahresergebnis vor Steuern		-222'606.80	-74'821.23
Direkte Steuern		-6'129.80	-6'776.25
Jahresverlust		-228'736.60	-81'597.48

	Verweis im Anhang	CHF	CHF
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Dritten		137'769.80	233'099.60
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten		1'371'060.00	251'060.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten		4'373.75	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	³⁾	277'045.85	279'695.20
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'790'249.40	763'854.80
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten (Hypotheken)		20'814'360.00	22'855'420.00
- gegenüber Mietern / Genossenschaftlern (Darlehen)		1'690'000.00	1'850'000.00
Erneuerungsfonds	⁴⁾	5'841'225.30	7'123'718.89
Total langfristiges Fremdkapital		28'345'585.30	31'829'138.89
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteilkapital		3'063'000.00	2'986'500.00
Gesetzliche Gewinnreserven		27'900.00	27'900.00
Solidaritätsfonds	⁵⁾	99'262.32	91'752.17
Bilanzgewinn			
- Gewinnvortrag		207'346.10	288'943.58
- Jahresverlust		-228'736.60	-81'597.48
Total Eigenkapital		3'168'771.82	3'313'498.27
Total Passiven		33'304'606.52	35'906'491.96

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
Genossenschaft Dreieck, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Dreieck 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 nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

3münder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. März 2026

Beilagen:

• Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Genossenschaft Dreieck am 31.12.2025	1'426 Genossenschafter:innen 151 wohnhafte Genossenschafter:innen 49 Gewerbebetriebe inkl. Ateliers und Büros 108 Austritte während des Jahrs
Geschäftsleiterin	Katrin Bollinger
Liegenschaftsunterhalt	Andrin Coaz
Hauswart	Alejandro Capin
Vermietung Kantine und Gästezimmer	Maja Kuhn
Reinigungsteam	Astrit Asani Besa Asani Djesina Asani Pendije Asani Yasemin Karacolak Andrés Roa de la Cruz
Vorstand	Merlin Meinhold (Delegierter der Stadt Zürich) Robert Schweizer Katharina Niedermann Johanna Onstein Gaudenz Pfister (Co-Präsident) Rainer Baisch (Co-Präsident)
Ressort Kultur und Kommunikation	Katharina Niedermann
Ressort Personal	Katharina Niedermann
Kommission Bau und Unterhalt	Andrin Coaz Christoph Irniger Regula Schweizer Johanna Onstein
Finanzkommission	Katrin Bollinger Merlin Meinhold Rainer Baisch Robert Schweizer Dario Wettstein
Verwaltungskommission	Katrin Bollinger Susana Méndez Nello Meo Simone Sommer
Schlichtungskommission	Sonja Anders Stefan Blum
Revisionsstelle	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Zürich

Impressum

Mai 2026

Herausgeberin: Genossenschaft Dreieck

Redaktion/Text: Katharina Niedermann,

Gaudenz Pfister, Rainer Baisch

Bilder: Stéphanie Couson

Gestaltung: Claudia Labhart

