



**Genossenschaft Dreieck,
Zürich**

Bericht der Revisionsstelle an
die Generalversammlung

Jahresrechnung 2025

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

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. März 2026

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Bilanz per 31. Dezember		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
./. Delkredere		-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

Bilanz per 31. Dezember		2025	2024
	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 / Genossenschaftern (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			
Genossenschaftsanteilkapital		3'063'000.00	2'986'500.00
Gesetzliche Gewinnreserven			
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

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember		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
Liegenschaftenunterhalt		-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

Anhang zur Jahresrechnung	2025	2024
	CHF	CHF

Angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, welche auch die handelsrechtlichen Gegebenheiten berücksichtigen. Die mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafterinnen und Genossenschafter) werden auch als "Mieter" bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert. Gefährdete Forderungen würden einzeln wertberichtigt.

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

In die Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1% des Gebäudeversicherungswertes bzw. ggf. vertraglich vereinbarte Beträge eingelegt, bis diese 15 % davon erreichen. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet. Ausserordentlichem Erneuerungsbedarf wird mit entsprechenden Einlagen Rechnung getragen.

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

Abweichung in der Stetigkeit der Darstellung

Aufgrund der Unterdeckung des entsprechenden Erneuerungsfonds im Zeitpunkt der Abrechnung der Sanierung für die Liegenschaften Nietengasse resultierte ein negatives Jahresergebnis, obwohl 50 % der Baukosten - auch als Kompensation für in der Vergangenheit unverbuchte Wertvermehrungen - als Anlagewert aktiviert wurden. Deshalb wurde die Äufnung für die übrigen Liegenschaften halbiert oder vollständig ausgesetzt. Dies erfolgte vorbehältlich der Zustimmung der Fachstelle für Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich. Sollte diese nicht erfolgen, plant der Vorstand weitere bilanzielle Massnahmen. Er folgt damit der definierten Erneuerungsstrategie und ist überzeugt, dass zu deren Umsetzung auch in Zukunft ausreichend Rücklagen gebildet werden können.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

1) Finanzanlagen

Anteile anderer Wohnbaugenossenschaften	268'000.00	268'000.00
Anteile übriger Institutionen	15'000.00	10'000.00
	<u>283'000.00</u>	<u>278'000.00</u>

Anhang zur Jahresrechnung	2025	2024
	CHF	CHF
2) <u>Baukonten</u>		
Instandsetzung Nietengasse 5 / 7	0.00	1'797'394.12
Instandsetzung Stammdreieck	0.00	928'407.55
Dachterrasse Dienerstrasse 77	0.00	31'025.30
	<u>0.00</u>	<u>2'756'826.97</u>
3) <u>Passive Rechnungsabgrenzungen</u>		
Vorauszahlungen von Mietern		
- für Mietzinsen	135'944.90	142'839.35
- für Heiz-/Nebenkostenakonti	134'100.95	129'355.85
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	7'000.00	7'500.00
	<u>277'045.85</u>	<u>279'695.20</u>
4) <u>Erneuerungsfonds</u>		
Bestand für Gebäude auf eigenem Land 1. Januar	1'890'184.89	1'260'779.53
Bestand für Gebäude im Baurecht 1. Januar	5'233'534.00	5'264'433.71
Ordentliche Einlagen für Gebäude auf eigenem Land	59'699.41	342'500.00
A.o. Einlagen für Gebäude auf eigenem Land	0.00	310'000.00
Ordentliche Einlagen für Gebäude im Baurecht	189'210.00	0.00
Entnahmen		
- Stammdreieck	-915'452.15	-30'900.00
- Nietengasse	-530'280.70	-23'094.35
- Dienerstrasse	-85'670.15	-23'094.35
	<u>5'841'225.30</u>	<u>7'123'718.89</u>
Bestand am 31. Dezember		
5) <u>Solidaritätsfonds</u>		
Bestand am 1. Januar	91'752.17	84'439.67
+ Einlagen / Beiträge von Mietern	7'510.15	7'312.50
./. Entnahmen	0.00	0.00
	<u>99'262.32</u>	<u>91'752.17</u>

Anhang zur Jahresrechnung	2025	2024
	CHF	CHF
6) <u>Nettoliegenschaftenertrag</u>		
Sollmietertrag		
- Wohnungen	1'507'596.61	1'415'679.60
- Gewerbeobjekte	576'292.00	560'255.50
- Parkplätze, Nebenräume, übrige Objekte	40'896.00	39'626.20
Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen	74'389.56	66'141.40
Ertrag aus Photovoltaikanlagen	7'265.50	5'726.70
Ertrag Gästezimmer / Kantine	35'875.90	43'585.51
./. Mietzinszuschüsse	-1'573.00	-500.00
./. Leerstandsverluste	-14'129.05	-15'971.95
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	-0.75	8'629.15
	<u>2'226'612.77</u>	<u>2'123'172.11</u>
7) <u>Darin enthalten Entschädigung der Vorstandsmitglieder</u>		
- Entschädigung für Vorstandstätigkeit (zulässig gem. Reglement der Stadt Zürich CHF 71'769.60)	28'339.00	22'890.00
- Entschädigung Vorstand für Mitarbeit in Kommissionen sowie für weitere Zusatzarbeiten	13'797.00	0.00
	<u>42'136.00</u>	<u>22'890.00</u>
Einzelne Mitglieder des Vorstands beziehen zudem pauschale Spesenabgeltungen oder verrichten weitere entgeltliche Arbeiten für die Genossenschaft.		
<u>Entschädigung Revisionsstelle</u> (Vorjahreshonorar inklusive zulässige Beratungsleistungen)	<u>9'242.55</u>	<u>7'615.10</u>
8) <u>Abschreibungen</u>		
Abschreibung mobile Sachanlagen	17'358.50	12'060.75
Ordentliche Abschreibungen		
- von Gebäuden auf eigenem Land	161'000.00	161'167.00
- von Gebäuden im Baurecht	166'000.00	166'200.00
	<u>344'358.50</u>	<u>339'427.75</u>
9) <u>Finanzaufwand</u>		
Baurechtszinsen	64'850.55	67'449.00
Hypothekar- und Bankzinsen an Dritte	267'764.34	291'592.83
Darlehenszinsen an Mieter / Genossenschafter	12'597.65	17'990.05
Übriger Finanzaufwand	1'259.51	1'313.91
	<u>346'472.05</u>	<u>378'345.79</u>

Anhang zur Jahresrechnung	2025	2024
	CHF	CHF
Anzahl Vollzeitstellen	weniger als 10	weniger als 10
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	1'928'323.78	2'156'844.51
Hochgerechnete Baurechtszinsen auf der Basis der aktuellen Faktoren, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge. Infolge Veränderung der Anlagewerte, variabler Baurechtszinsen, Anpassung der Landwerte und Zinssätze u.ä. können sich die Baurechtszinsen bis Vertragsende noch wesentlich verändern.		
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Restbuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	32'485'439.18	34'229'266.15
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	30'365'000.00	30'365'000.00
- hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	28'375'000.00	28'375'000.00
- hinterlegt zur Sicherstellung von Baurechtszinsen	600'000.00	600'000.00
- in Eigenverwahrung (unverpfändet)	1'390'000.00	1'390'000.00
in Anspruch genommene, gesicherte Kredite	22'185'420.00	23'106'480.00
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	9'229.20	0.00
¹⁰⁾ Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Anpassung Abgrenzung Steuern Vorjahre	11'437.10	0.00
	<u>11'437.10</u>	<u>0.00</u>

Statutarisch vorgeschriebene oder freiwillige AngabenLiegenschaftenbestand

Angabe der Brandversicherungswerte, der Nettoanlagewerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl gemäss den separaten Darstellungen im Geschäftsbericht.