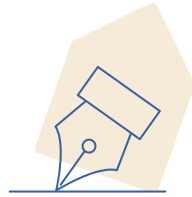


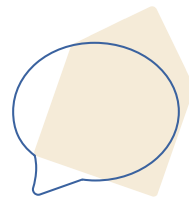
**Genossenschaft für
Alterswohnungen Bülach**
Geschäftsbericht 2025

Inhalt



- 1. Vorwort des Präsidenten**
- 2. Organe**
- 3. Geschäftsverlauf**
- 4. Bilanz**
- 5. Erfolgsrechnung**
- 6. Anhang zur Jahresrechnung**
- 7. Verwendung des Bilanzergebnisses**
- 8. Erläuterung der Jahresrechnung**
- 9. Bericht der Kontrollstelle**





1. Vorwort des Präsidenten

Am 26. März 2025 wurde ich von der Generalversammlung für den zurücktretenden Präsidenten Paul Oertli als seinen Nachfolger gewählt. Die Aufgabe den Hauptzweck der Genossenschaft zu erfüllen, nämlich preisgünstigen und zahlbaren Wohnraum in der Region Bülach für Menschen über 60 Jahre zu bauen, nehme ich gerne an.



Auch wenn es zur Zeit schwierig ist an realisierbare Projekte zu gelangen, glaube ich, dass das Thema in der Bevölkerung angekommen ist und wir mit unserer breiten Mitgliederbasis an realisierbare Projekte gelangen werden. Das Projekt Purelive in Glattfelden zeigt, dass wir durch unsere starke Vernetzung und Verankerung bei verschiedenen Akteuren in der Immobilienbranche grosses und glaubhaftes Vertrauen geniessen.

Im 2025 haben wir zudem verschiedene Reglemente den neuen Gegebenheiten angepasst, unseren Internet-Auftritt erneuert, sowie das Wohnenplus-Modell geschärft. Ebenso werden wir an der kommenden Ge-

neralversammlung den Mitgliedern Statutenanpassungen zur Abstimmung unterbreiten.

Der konstruktive und zielgerichtete Austausch im Vorstand mit der Koordination der Baukommission ist bereits verankert und fester Bestandteil unserer Zusammenarbeit.

Ich danke unseren Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das grosse Vertrauen, meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand sowie der Baukommission für Ihren Einsatz und der Geschäftsstelle mit der Verwaltung für die Arbeit im täglichen Geschäft.

Euer Präsident

Matthias Bieri



2. Organe



Vorstand:

Matthias Bieri, Präsident, Weisslingen
 Thomas Böni, Vizepräsident, Flurlingen
 Hanspeter Rothweiler, Bülach
 Frauke Böni, Stadträtin, Bülach
 Elisabeth Walder, Niederhasli

Baukommission:

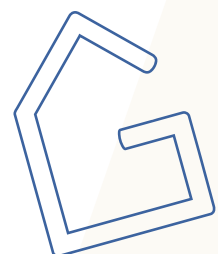
Ruedi Menzi, Leitung
 Thomas Böni
 Hanspeter Rothweiler

Geschäftsstelle:

Ruedi Menzi, Bülach

Verwaltung:

Marie – Therese Leeger, Bülach





3. Geschäftsverlauf

Kenngrößen Genossenschaft	31.12.2025	31.12.2024	Differenz
Anzahl Mitglieder	129	124	+5
Genossenschaftskapital CHF	844 000	777 000	+67 000
Anzahl Wohnungen	34	34	
Anzahl Pflegewohngruppen	2	2	
Mieterwechsel	0	2	-2
Referenzzinssatz für Wohnungsbauten	1.25	1.75	-0.5
Projekte	4	2	+2
Ertrag PV-Anlage Gringlen kWh	52 058		+52 058

Wohnen

Im März des Geschäftsjahres erfolgte durch die Senkung des Referenzzinssatzes von 1.75% auf 1.5% die Mietzinsanpassung per 1. Juli. Dabei wurden die Mieten aller Wohnungen im Durchschnitt um 2.2% günstiger. Die zweite Anpassung des Referenzzinssatzes auf 1.25% erfolgte per 2. Dezember 2025. Die Mietzinse aller Wohnungen werden dadurch per 1. April 2026 durchschnittlich um 2.4% günstiger.

Wohnbegleitung

Elisabeth Walder begleitete weiterhin die Bewohnerinnen und Bewohner im Haus Gringlen. Dabei nahm sie die Bedürfnisse der Mieterschaft auf und organisierte einen Osterplausch, Spargelessen in Flaach, einen Grillplausch sowie einen Chlaushöck im Dezember. Viele Bewohnerinnen und Bewohner zeigten Ihre Hilfsbereitschaft und teilten sich die Aufgaben über grillieren, dekorieren,

Tisch decken, abräumen und abwaschen.

Im Bergli ist der Verein weiterhin aktiv und organisiert durch das ganze Jahr verschiedene Anlässe wie Tavolata, Kaffeehöck, Lismete, usw.

Wohnhäuser

Im Geschäftsjahr fielen normale Unterhaltsarbeiten an. Das fremde und wilde Parkieren auf den Besucherparkplätzen in der Gringlen nahm immer mehr unhaltbare Zustände an, so dass wir per 1. Dezember 2025 die Firma Parkwächter GmbH beauftragten die Besucherparkplätze zu kontrollieren. Für die Benützung eines Besucherparkplatzes muss jede Besucherin, jeder Besucher sich registrieren und kann somit für acht Stunden den Besucherparkplatz nutzen.

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach realisiert an ihrem Hauptsitz den Erweiterungsbau „Grampen 2“ mit Pflegeplätzen und Wohnungen. Aus diesem Grunde wird die

Stiftung die Pflegeplätze in unserem Hause Gringglan per Frühjahr 2028 nicht mehr betreiben. Unser Mietvertrag mit der Stadt Bülach endet am 31. März 2031. Mit der Stadt Bülach sind wir in engem Kontakt die fre werdenden Räume einer neuen Nutzung zuzuführen.



Geschäftsstelle/Verwaltung

Im vergangenen Geschäftsjahr erfolgten keine Mieterwechsel, was uns natürlich sehr erfreute. Eine Hauptaufgabe bestand in der Erneuerung unserer Website und der Anpassung unserer Drucksachen. Rahel Oertli stand uns bei diesem Prozess zur Seite, welcher ebenfalls vom Vorstand begleitet wurde.

Wir danken allen Beteiligten, unseren Bewohnerinnen und Bewohner, dem Vorstand, der Baukommission, unseren Lieferanten, Partnern, Handwerkern und unseren Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler für ihre Bereitschaft die Genossenschaft weiter zu entwickeln.



Durch die grundlegend positive Entwicklung der GAB sahen wir einen Handlungsbedarf die Statuten anzupassen. Die bevorstehende Generalversammlung wird darüber befinden und abstimmen können.

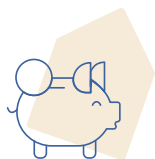
Projekte

Durch den Beschluss der Generalversammlung im Frühjahr 2025, das Projekt Purelive Glattfelden weiter zu verfolgen, hat sich der Vorstand an einer eigenen Sitzung mit dem Baubeschrieb und den betriebswirtschaftlichen Auswirkungen auseinandergesetzt. Dabei konnte der Vorstand zwei ausgewiesene Fachpersonen im Bereich Alterswohnungsbau engagieren: Kathrin Simmen, Architektin und David Kunz, Architekt. Die Bauherrschaft und die Baukommission mit David Kunz haben sich darauf an mehreren Sitzungen über die Umsetzung des Projekts auseinandergesetzt und vor allem den Baubeschrieb nochmals auf unsere Bedürfnisse überprüft. Das ausgearbeitete Projekt wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 5. November 2025 präsentiert. Mit Überzeugung stimmten die anwesenden Mitglieder dem Projekt zu.

4. Bilanz



Bilanz per 31.12.2025 CHF	Budget	2025	Vorjahr	Abweichung 2025/Vorjahr	Budget 2026
Raiffeisen Kontokorrent	106 588	281 199	77 617	203 582	276 300
Raiffeisen Festgeld			100'000	-100'000	
Raiffeisen Firmensparkonto	140 000	402 232	600 200	-197 968	500 000
Debitoren		1 234	5 627	-4 393	1 000
Heiz- und Nebenkosten	50 000	44 320	46 705	-2 385	45 000
Aktive Rechnungsabgrenzung	11 000	22 731	10 874	11 857	25 000
Umlaufvermögen	307 588	751 716	841 023	-89 307	847 300
Raiffeisen Anteilschein	1	1	1		1
Anlagewert Liegenschaft Gringglen	7 286 603	7 283 650	7 186 603	97 047	7 283 650
Anlagewert Liegenschaft Bergli	9 323 116	9 323 116	9 323 116	0	9 323 116
Wertberichtigungen LS Gringglen	-1 337 789	-1 681 789	-1 509 789	-172 000	-1 853 789
Wertberichtigungen LS Bergli	-1 155 235	-1 155 235	-1 003 235	-152 000	-1 307 235
Bauprojekt			109 151	-109 151	350 000
Anlagevermögen	14 116 696	13 769 744	14 105 847	-336 104	13 795 743
Aktiven	14 424 284	14 521 460	14 946 870	-425 410	14 643 043
Kreditoren	-5 000		-6 414	6 414	
Akonti Heiz- und Nebenkosten	-47 250	-47 250	-47 250		-47 000
Vorauszahlungen Mietzinse	-85 000	-45 503	-84 297	38 794	-50 000
Passive Rechnungsabgrenzungen	-40 000	-27 522	-43 874	16 352	-30 000
Kurzfristiges Fremdkapital	-177 250	-120 275	-181 835	61 560	-127 000
Raiffeisen Hypotheken	-7 202 000	-7 202 000	-8 002 000	800 000	-7 002 000
Rückstellung Grossreparaturen	-630 000	-660 000	-560 000	-100 000	-760 000
Langfristiges Fremdkapital	-7 832 000	-7 862 000	-8 562 000	700 000	-7 762 000
Anteilscheinkapital	-790 000	-844 000	-777 000	-67 000	-850 000
Freiwillige Reserven	-5 426 034	-5 426 035	-5 225 997	-200 038	-5 674 043
Jahresgewinn	-199 000	-269 150	-200 038	-69 112	-230 000
Eigenkapital	-6 415 034	-6 539 185	-6 203 035	-336 150	-6 754 043
Passiven	-14 424 284	-14 521 460	-14 946 870	425 410	-14 643 043



5. Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1.1.-31.12.2025 CHF	Budget 2025	2025	Vorjahr	Abweichung 2025/Vorjahr	Budget 2026
Mietzinse Wohnungen	865 000	876 911	863 189	13 722	865 000
Mietzinse Bastelräume	7 000	6 660	6 660		7 000
Mietzinse Garagen/Parkplätze	28 000	27 360	27 840	-480	28 000
Leerstände Garagen/Parkplätze	-2 000	-1 440	-1 560	120	-2 000
Ertrag Mietzinse	898 000	909 491	896 129	13 362	898 000
Treppenhausreinigung	3 000	2 700	2 700		3 000
Heiz- und Nebenkostenabrechnungen	3 000	3 104	3 408	-304	3 000
Photovoltaik	16 000	14 393	4 221	10 172	14 000
Kapitalertrag	6 000	3 192	5 177	-1 985	4 000
Übrige Einnahmen	3 000				
Sonstige Einnahmen	31 000	23 389	15 506	7 883	24 000
Ertrag	929 000	932 880	911 636	21 244	922 000
Zinsen Anteilscheinkapital	-21 000		-20 793	20 793	
Hypothekarzinsen	-120 000	-100 583	-145 993	45 410	-97 000
Finanzaufwand	-141 000	-100 583	-166 786	66 203	-97 000
Unterhalt/Reparatur/Ersatz Gebäude	-48 000	-14 272	-19 555	5 282	-21 000
Unterhalt/Reparatur/Ersatz Mietobjekte	-18 000	-12 794	-15 454	2 660	-17 000
Unterhalt Einrichtungen/Anlagen	-20 000	-13 963	-19 498	5 535	-20 000
Feuer-Elementarversicherungen	-5 000	-4 157	-4 148	-9	-4 000
Gebäudesach-/Haftpflchtversicherungen	-5 000	-4 620	-4 688	68	-4 000
Elektrizität	-2 000	-2 247	-2 189	-58	-2 000
Wasser/Abwasser	-2 000	-2 668	-2 210	-458	-3 000
Kehricht/Entsorgung	-1 000	-750	-692	-58	-1 000
Wohnbegleitung/Gemeinschaftsraum	-15 000	-7 644	-16 723	9 079	-10 000
Abschreibungen	-324 000	-324 000	-324 000		-324 000
Post-/Bank-/Verwaltungsspesen	-1 000	-717	-707	-10	-1 000

Betrieblicher Aufwand der Verwaltung	-441'000	-387'832	-409'864	22'032	-405'000
Büromaterial/Drucksachen	-2'000	-806	-1'243	437	-1'000
Porti	-1'000	-535	-1'309	774	-1'000
Informatik	-5'000	-3'294	-4'576	1'282	-5'000
Homepage	-2'000	-6'824	-359	-6'465	-2'000
Büro- und Verwaltungspersonal	-40'000	-40'220	-40'460	240	-45'000
Verwaltung/Beratung extern	-5'000	-6'790	-5'972	-818	-12'000
Projekte	-10'000	-3'000	-2'230	-770	-10'000
Entschädigung Vorstand/Kontrollstelle	-8'000	-8'650	-7'000	-1'650	-10'000
Generalversammlung	-2'000	-1'972	-1'779	-193	-1'000
Ü. Verwaltungsaufwand Genossenschaft	-3'000	-3'223	-2'740	-483	-5'000
Verwaltungsaufwand Genossenschaft	-78'000	-75'315	-67'668	-7'647	-90'000
Ao. Aufwand			-1'190	1'190	
Ao. Rückstellungen Grossreparaturen	-70'000	-100'000	-70'000	-30'000	-100'000
Ao. Ertrag			3'910	-3'910	
Ausserordentliches Ergebnis	-70'000	-100'000	-67'280	-32'720	-100'000
Aufwand	-730'000	-663'730	-711'598	47'868	-692'000
Jahresgewinn	199'000	269'150	200'038	69'112	230'000



6. Anhang zur Jahresrechnung 2025

1. Firma /Rechtsform /Sitz /Zweck der Gesellschaft

Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach, Genossenschaft, Steuerbefreit, mit Sitz in Bülach, Firmennummer CHE-104.118.782.

Die Genossenschaft bezweckt den Bau und Unterhalt von preiswerten Wohnungen, um sie mehrheitlich an Mieterinnen und Mieter 60+ zu vermieten. Dabei orientiert sie sich am selbst entwickelten «Wohnenplus-Modell». Damit sollen die Mieterinnen und Mieter befähigt werden, so lange wie möglich selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden zu wohnen. Die Genossenschaft kann auch Wohnraum für andere Bevölkerungskreise anbieten.

2. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt. In dieser Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet: Sachanlagen und immaterielle Anlagen: Die Sachanlagen und immateriellen Werte werden indirekt abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Allfällige Sofortabschreibungen werden nach Ermessen des Vorstandes vorgenommen.

3. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung Anlagevermögen

Die Immobilien werden ohne den Landwert auf 50 Jahre abgeschrieben. Anlagen im Bau werden nicht abgeschrieben.

4. Haftung

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter haften mit ihrem einbezahlten Anteil-scheinkapital auf die haftenden Eigenkapitalanteile.

5. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt, CHF

Liegenschaften (Buchwert)	31.12.2025	31.12.2024
	13 769 744	14 105 847

6. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung, CHF

	31.12.2025	31.12.2024
Bildung Rückstellungen Grossreparaturen	-100 000	-70 000
Ausserordentlicher Aufwand		-1190
Ausserordentlicher Ertrag		3 910
Total ausserordentlicher, einmaliger oder Periodenfremder Aufwand	-100 000	-67 280

7. Gewinnverteilung

Der Jahresgewinn wird für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals und für die Zuweisung an die freiwilligen Reserven verwendet.

7. Verwendung des Bilanzergebnisses



Der Vorstand beantragt der Generalversammlung das Bilanzergebnis wie folgt zu verwenden:

Verzinsung des Anteilscheinkapitals	2.5%	20 541
Zuweisung an die freiwilligen Reserven		248 609
Bilanzergebnis		269 150

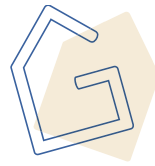
8. Erläuterung der Jahresrechnung



Die Jahresrechnung schliesst mit einem höheren Gewinn von T'CHF 69' gegenüber dem Vorjahr ab. Durch die Mietzinserhöhungen im Vorjahr und dem Ertrag der Photovoltaikanlage stieg der Gesamtertrag um T'CHF 21'.

Kenngrossen Jahresrechnung CHF	2025	2024	Differenz
Bilanzgewinn	269 150	200 038	+69 112
Bilanzmässiges Eigenkapital	6 539 185	6 203 035	+336 150
Abschreibungen	324 000	324 000	-
Rückstellung für Grossreparaturen	100 000	70 000	+30 000
Verzinsung Anteilscheinkapital	2.5%	2.75%	-0.25%
Entschädigung Vorstand + Kontrollstelle	8 650	7 000	+1 650

Auf der Kostenseite sanken die Aufwendungen für Hypothekarzinsen markant. Durch den stabilen Mieterbestand sanken ebenso die Unterhaltskosten. Mit der im 2024 begonnen Wohnbetreuung in der Gringglen konnte der Aufwand nochmals gesenkt werden. Mit der Erneuerung der Website und den Drucksachen sind die Verwaltungskosten um T'CHF 7' gestiegen. Für die Liegenschaft Bergli sind erstmals Rückstellungen für Grossreparaturen von T'CHF 30' vorgesehen. Bei der Liegenschaft Gringglen wie in den Vorjahren T'CHF 70'. Erstmals stimmt die Generalversammlung statutenkonform über die Verzinsung des Anteilscheinkapitals zur Verwendung des Bilanzergebnisses ab.



9. Bericht der Kontrollstelle

Genossenschaft für
Alterswohnungen Bülach
8180 Bülach

info@wohnenplusbuelach.ch
wohnenplusbuelach.ch

Bericht zur Revision der Jahresrechnung 2025 zuhanden der Generalversammlung der Genossenschaft vom 25.03.2026

Gemäss Auftrag haben die unterzeichneten Revisorinnen die Jahresrechnung 2025, den Jahresabschluss für das Jahr 2025 sowie den Anhang zur Jahresrechnung 2025 geprüft.

Die vorliegende Bilanz per 31. Dezember 2025 und auch die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2025 stimmen mit der Buchhaltung und den uns vorgelegten Belegen überein.

Im Jahr 2025 wurde ein Gewinn von Fr. 269'150.05 erzielt.

Dem Vorschlag der Gewinnverwendung, d.h. Fr. 20'541.19 für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals aufzuwenden und Fr. 248'608.86 den freien Reserven zuzuweisen, können wir zustimmen.

Wir beantragen der Generalversammlung die vorgelegte Jahresrechnung zu genehmigen, der Verwaltung vorbehaltlos Entlastung zu erteilen und dem Rechnungsführer für die saubere und ausgezeichnete Arbeit den besten Dank auszusprechen.

Die Revisorinnen

Angela Suter

Andrea Klingler

Bülach, 24. Februar 2026