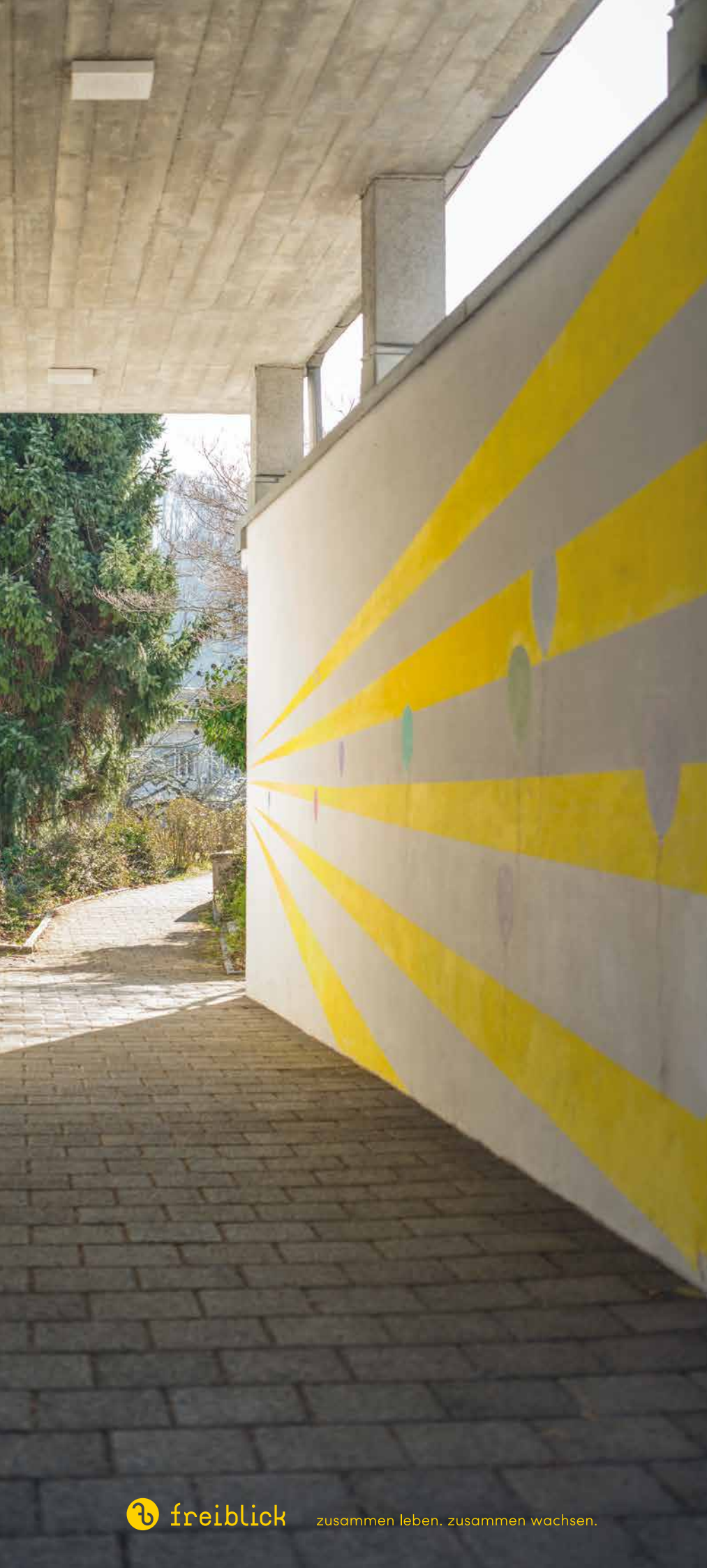




Geschäftsbericht 2025

Einladung zur 98. Generalversammlung
Freitag, 5. Juni 2026
im Aura Event Saal, Bleicherweg 5,
8001 Zürich
(in der Alten Börse beim Paradeplatz)

Türöffnung und Apéro um 16:00 Uhr
Beginn der Versammlung um 17:30 Uhr

Zürich, 24. April 2026

Freundliche Grüsse
Der Vorstand

Bitte vormerken!
Generalversammlung 2027:
Freitag, 11. Juni 2027
im Aura Event Saal, Bleicherweg 5,
8001 Zürich

Impressum:
Herausgeberin: Baugenossenschaft Freiblick Zürich (BG Freiblick)
Design: Giger & Partner, Zürich
Fotos: Baugenossenschaft Freiblick, Günter Bolzern
Druck: Feldner Druck AG, Oetwil am See
Auflage: 5.2026.900.d

INHALT

Inhalt

Vorwort des Co-Präsidiums	4
Worte der Geschäftsführung	6
Bericht der Baukommission (BK)	8
Kommission Wohnen und Zusammenleben (KWZ)	12
Drähschiibe – Die Anlaufstelle für Soziales und Projekte	14
Alterswohngemeinschaft (AWG)	22
Administration	24
Erläuterungen zu den Finanzzahlen	28
Bilanz	31
Erfolgsrechnung	32
Geldflussrechnung	33
Anhang zur Jahresrechnung	34
Antrag und Schlüsselzahlen	37
Bericht der Revisionsstelle	38
Hypotheken und Genossenschaftskapital	40
Liegenschaftenverzeichnis	42
Adressen	46

Zum Titelbild:
Siedlung Sonnenhalde,
Ankenweid/Marbachweg

Bild-Thema 2026:
Vom Gestern ins Morgen: Wir gestalten Wege, die Generationen verbinden und unsere Siedlungen nachhaltig prägen. Als Baugenossenschaft verstehen wir diese Pfade als Lebensadern unserer Quartiere. Sie bieten Raum für Erneuerung und stellen sicher, dass wir als Gemeinschaft nicht nur nebeneinander wohnen, sondern über gemeinsame Wege hinweg zusammen leben und zusammen wachsen.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter,

2025 war ein Jahr, in dem wir zentrale Themen gleichzeitig weitergeführt haben: Der Ersatzneubau Sonnenhalde I wurde einen wesentlichen Schritt vorangebracht, die Integration der Liegenschaften in Adliswil im Alltag verankert und unsere finanzielle Stabilität sowie die gute Entwicklung der AWG als Grundlage für die nächsten Schritte gesichert.

Beim Ersatzneubau Sonnenhalde I konnten wir einen wichtigen Meilenstein erreichen. Nach vertieften und genauen Abklärungen sowie viel Vorarbeit wurde der Projektwettbewerb abgeschlossen, und das Siegerteam steht fest. An der Generalversammlung 2025 wurde zudem der Antrag gutgeheissen, die Liegenschaften an der Leimbachstrasse 107 und Ankenweid 10 sowie die Tiefgarage an der Hüslibachstrasse 103 im Ersatzneubau Sonnenhalde I zu integrieren. Damit sind wichtige Grundlagen gelegt, um das Projekt im nächsten Schritt als Richtprojekt weiterzuentwickeln und darauf aufbauend den privaten Gestaltungsplan zu erarbeiten. Zudem werden die Genossenschafter:innen aus diesen Liegenschaften bis zum Baubeginn gemeinsam mit der Vermietungskommission passende Lösungen für ihre Wohnsituation klären.

Neben dieser Weiterentwicklung in einer unserer Stammsiedlungen blieb auch die Integration der Liegenschaften in Adliswil ein wichtiges Thema. 2025 konnten wir die neuen Genossenschafter:innen aus Adliswil an der Generalversammlung willkommen heissen. Für viele war es das erste Mal. Das war ein schönes Zeichen und ein weiterer Schritt hin zu einem stärkeren Miteinander. Gleichzeitig wissen wir: Integration ist ein Prozess, der Zeit braucht.

Finanziell blieb die BG Freiblick 2025 stabil und konnte das Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis abschliessen. Das gibt uns Sicherheit und schafft Spielraum, um unsere Vorhaben sorgfältig voranzubringen. Positiv ist auch die Situation in der AWG: Sie konnte sich 2025 finanziell gut weiterentwickeln.

—
Stella Vondra,
Co-Präsidium
—



—
Kurt Ammann,
Co-Präsidium
—



Die gesellschaftlichen Veränderungen der letzten Jahre sind auch bei uns spürbar. Bedürfnisse verändern sich, das Zusammenleben wird vielfältiger und die Erwartungen an Kommunikation und Mitwirkung sind gestiegen – dem tragen wir Rechnung. Darum freut uns besonders, wie viel Engagement in der BG Freiblick spürbar ist. Ob in den Siedlungen, bei Anlässen, in Arbeitsgruppen oder in einzelnen Initiativen: Gemeinschaft entsteht dort, wo sich Menschen einbringen. Und genau das ist der Kern einer Genossenschaft: Wir möchten weiterhin Räume schaffen, in denen Mitwirkung möglich ist und in denen auch neue Stimmen einen Beitrag leisten können.

Mit Blick nach vorn erwarten uns 2026 wieder anspruchsvolle Themen und Projekte, die teilweise über das Jahr hinausreichen werden. Wir gehen diese Aufgaben mit Respekt an, aber auch mit Zuversicht, wenngleich die weltweiten Entwicklungen teils unruhig sind. Und wir blicken bereits auf einen besonderen Moment: 2027 wird die BG Freiblick ihr 100-jähriges Jubiläum feiern. Das ist ein schöner Anlass, um zurückzuschauen, Danke zu sagen und bewusst wahrzunehmen, was wir mit der BG Freiblick gemeinsam erhalten und weitertragen dürfen.

Wir danken allen, die 2025 dazu beigetragen haben, dass die BG Freiblick verlässlich geführt wird und sich weiterentwickeln kann: der Geschäftsstelle und der AWG für die tägliche Arbeit, den Kommissionen und Arbeitsgruppen für ihr Mitdenken und ihr Engagement sowie Ihnen als Genossenschafter:innen für Ihr Vertrauen.

Für das Co-Präsidium

Stella Vondra und Kurt Ammann

Rückblick 2025 – Was uns bewegt hat

Das Geschäftsjahr 2025 war für die BG Freiblick ein Jahr wichtiger Weichenstellungen und intensiver Projektarbeit.

Ein bedeutender Meilenstein wurde im Gesamtprojekt Ersatzneubau Sonnenhalde I erreicht. Mit dem Siegerprojekt von Meier Hug Architekten und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur wurde im ersten Halbjahr ein überzeugender Entwurf gewählt. Damit ist eine wichtige Grundlage für die weiteren Entwicklungsschritte gelegt.

Parallel dazu reagierte die Genossenschaft auf die zunehmende Bautätigkeit mit der Schaffung einer neuen Stelle in der Projektleitung Bauherrschaft. Mit der Anstellung von Nicole Baumgartner als Projektleiterin Bauherrschaft wurde ein wichtiger organisatorischer Schritt vollzogen. Damit wird die Professionalisierung im Bauwesen intern gestärkt und langfristig verankert.

Ein weiteres zentrales Thema war die Integration der Liegenschaften in Adliswil in die Baugenossenschaft, insbesondere die Umstellung von der Markt- auf die Kostenmiete. Zu Beginn des Jahres fand eine Informationsveranstaltung für die Bewohner:innen statt. In der Folge konnten zahlreiche Bewohner:innen als Genossenschafter:innen gewonnen werden. Die Abstimmungen mit der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich waren anspruchsvoll und zeitintensiv. Bis Ende des Berichtsjahres konnten für einen Grossteil der Mieter:innen in Adliswil die neuen Mietzinse festgelegt und kommuniziert werden.

Im Zusammenhang mit der Gesamtsanierung der Heizungsanlage in der Siedlung VistaVerde in Leimbach wurden drei Unterstationen realisiert. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für das Jahr 2027

vorgesehen. In der Siedlung Illanzhof konnte ein erster Teil der Fenstersanierung abgeschlossen werden. Zudem wurden in mehreren Siedlungen Beleuchtungen in Treppenhäusern, Estrichen, Kellern und Garagen erneuert.

Auch die Digitalisierung ist ein wichtiger Entwicklungsschritt für die BG Freiblick. Im Berichtsjahr wurde die ImmoApp als Kommunikationsplattform ausgewählt und während drei Monaten mit den Bewohner:innen in Adliswil getestet. Die Erfahrungen aus dieser Pilotphase sind in die Weiterentwicklung eingeflossen. Die Einführung in der gesamten Genossenschaft ist Anfang 2026 vorgesehen. Mit der ImmoApp werden Informationen einfacher bereitgestellt und der Austausch erleichtert. Insbesondere Schadensmeldungen werden damit künftig effizienter abgewickelt.

Ein wesentlicher Fokus lag im Berichtsjahr auf den Personal- und Organisationsstrukturen. Die Anforderungen von Behörden und Bewohner:innen steigen, die Aufgaben werden komplexer und personelle Wechsel stehen an, etwa aufgrund von Pensionierungen. Deshalb werden die Strukturen laufend angepasst. Ziel ist es, die Dienstleistungsqualität zu verbessern, Wissen zu sichern und die Organisation



zukunftsfähig aufzustellen. Dieser Prozess wird 2026 weitergeführt.

Nach einem schwierigen Jahr 2024 konnte sich die AWG im Jahr 2025 deutlich stabilisieren. Die Betten waren weitgehend ausgelastet und auch die Personalsituation hat sich verbessert. Das zeigt sich in den Kennzahlen.

Neben allen fachlichen und strukturellen Themen gab es im 2025 viele Begegnungen mit Genossenschafter:innen, Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen und

dem Vorstand, die mir wichtig waren. Ein spezielles Dankeschön spreche ich meinem Team aus, das mit grossem Engagement unterwegs war. Ich bin gerne Teil der BG Freiblick und schätze es, die Zukunft gemeinsam mit dem Team, dem Vorstand und den Genossenschafter:innen zu gestalten.

Flavio Gastaldi
Geschäftsführer



Siedlung Adliswil
Glärnischstrasse

Bericht der Baukommission (BK)

Es überrascht kaum, dass sich die Baukommission im Berichtsjahr vor allem mit dem Ersatzneubau der Sonnenhalde I beschäftigt hat. Im Frühjahr 2024 organisierte die BG Freiblick einen Projektwettbewerb für den Ersatzneubau der Sonnenhalde I. Dabei flossen auch Erkenntnisse aus früheren Planungen sowie Abklärungen zu Themen wie Ortsbildschutz, Dichte und Umweltaspekte in die Beurteilung ein. Dem Thema ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) wurde in allen Phasen grösste Beachtung geschenkt.

Die eingereichten Wettbewerbsbeiträge wurden am ersten Jurierungstag, dem 29. Januar 2025, in Zweierteams analysiert und der gesamten Jury vorgestellt. Danach folgten zwei Bewertungsrundgänge, bei denen jeweils Projekte ausschieden. Am zweiten Jurierungstag, dem 4. März 2025, wurden die Entscheide des ersten Jurierungstags nochmals überprüft und intensiv weiter diskutiert. Anhand der definierten Beurteilungskriterien galt es, das beste Projekt zu ermitteln – keine einfache Aufgabe, da die eingereichten Arbeiten verschiedene Qualitäten und Schwerpunkte auf hohem Niveau aufwiesen.

Am Ende entschied sich das Beurteilungsgremium einstimmig für die Weiterbearbeitung des Projekts «Brio». Das Siegerprojekt stammt von Meier Hug Architekten AG in Zusammenarbeit mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG.

Die eingereichten Arbeiten wurden im Mai 2025 an drei Tagen öffentlich im Pfarreizentrum Maria-Hilf in Zürich-Leimbach ausgestellt.

Im Sommer 2025 wurde die Erarbeitung des Richtprojekts in Angriff genommen. Dieses bildet die Grundlage für den privaten Gestaltungsplan, der anschliessend von den zuständigen Behörden und politischen Gremien genehmigt werden muss.

Neben dem Grossprojekt Sonnenhalde I standen im Berichtsjahr auch verschiedene weitere Bau- und Sanierungsprojekte an. In der Siedlung Illanzhof wurde die erste Etappe der Fenstersanierung umgesetzt. Ursprünglich war geplant, die alten Fenster in die Ukraine zu liefern. Aufgrund von Schwierigkeiten beim Ausbau konnte dieses Vorhaben jedoch nicht realisiert werden.

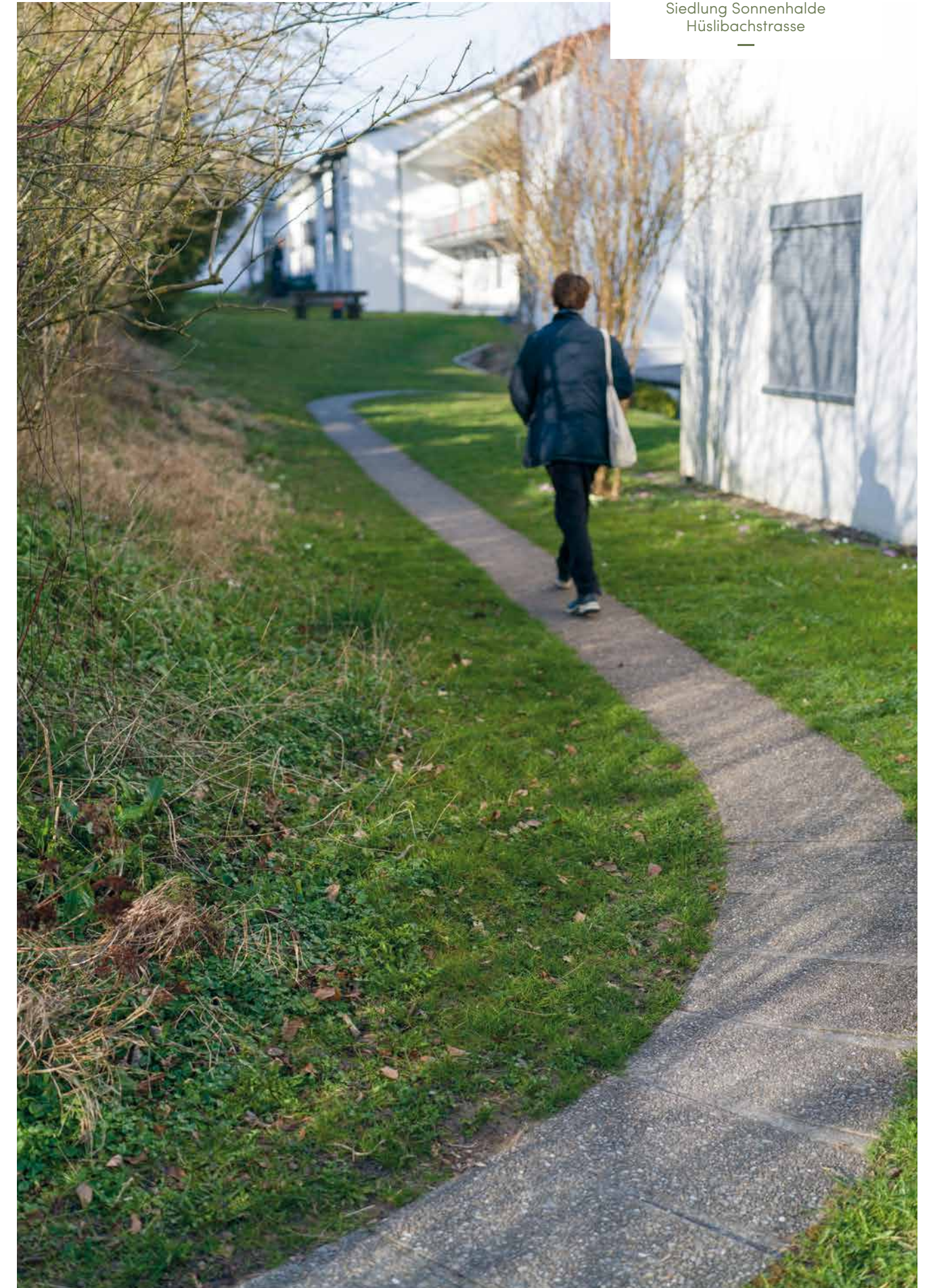
In der Siedlung VistaVerde wurden die Heizungsanlage sowie die Warmwasseraufbereitung erneuert. Im Berichtsjahr konnten drei Unterstationen – je eine pro Gebäude – umgerüstet werden. Die einzelnen Häuser funktionieren nun bei der Warmwasseraufbereitung autark und sind mit sogenannten Frischwasserstationen ausgestattet. Diese arbeiten nicht mit Gas, sondern mit Wärmepumpen. Bei zwei Stationen wird die warme Luft der Tiefgarage genutzt, bei der dritten kommt diese aus der Heizzentrale. In einem nächsten Schritt soll die Planung für den Ersatz des rund 20-jährigen Holzofens erfolgen, damit künftig vollständig auf Gas verzichtet werden kann.

Auch in Adliswil waren verschiedene Arbeiten notwendig. So mussten eine Dachterrasse und ein Dach an der Rellstenstrasse sowie ein Dach am Sihlquai saniert werden. Solche Sanierungsprojekte nutzen wir gezielt, um gleichzeitig Photovoltaikanlagen zu installieren und damit unsere Nachhaltigkeitsziele weiter voranzutreiben.

Seit vielen Jahren realisieren wir deshalb auf geeigneten Dächern thermische und photovoltaische Solaranlagen – insbesondere auf Gebäuden, die noch über eine lange Restlebensdauer verfügen. Auch kleinere Projekte tragen zur Weiterentwicklung unserer Infrastruktur bei. Dazu gehört beispielsweise der Ersatz der Beleuchtung in den Treppenhäusern des Illanzhofs durch energieeffiziente LED-Lampen mit Bewegungsmeldern.

Kurt Ammann, Co-Präsident,
und Bettina Weber, Bauvorstand

Siedlung Sonnenhalde
Hüslibachstrasse





Siedlung Ilanzhof
Stüssistrasse



Siedlung Sonnenhalde
Hüslibach

Siedlung Adliswil
Zelgstrasse

Kommission Wohnen und Zusammenleben (KWZ)

Vermietung Ilanzhof

Auch im Jahr 2025 stand im Ilanzhof die Vermietung von befristeten Wohnungen der ersten Bauetappe im Vordergrund.

Aktuell (Stand Redaktionsschluss des Geschäftsberichts) sind von den 69 Wohnungen der ersten Bauetappe 23 befristet vermietet, eine Wohnung ist bereits seit Langem an die WOKO (Wohnraum für Studierende) vermietet und eine Wohnung an das Jugendnetzwerk. Zudem wurde im Hinblick auf eine spätere Umsiedlung eine Wohnung in einer anderen Bauetappe dem Jugendnetzwerk zur Verfügung gestellt, um den Umzug einer Person aus der ersten Bauetappe zu ermöglichen.

Knapp vier Jahre nach dem GV-Entscheid von 2022, der vorsieht, in acht bis zehn Jahren mit dem Abbruch der ersten Bauetappe zu beginnen, bedeutet dies: Für 43 der insgesamt 69 Wohnungen müssen weiterhin Lösungen für Genossenschafter:innen gefunden werden.

Es zeigt sich, dass es nicht für jede Wohnung gleich einfach ist, Interessent:innen aus der ersten Bauetappe zu finden, die bereit sind, umzuziehen. Die Vermietungskommission hofft weiterhin, dass es möglich sein wird, für alle betroffenen Genossenschafter:innen eine gute Lösung zu finden.

Freiwerdende Wohnungen der anderen Bauetappen werden weiterhin prioritär den Genossenschafter:innen der ersten Bauetappe angeboten, sofern nicht andere interne Wechsel im Vordergrund stehen. Nachdem 2024 wenig Wechsel stattfand, hatte die Vermietungskommission 2025 wieder mehr Entscheidungen zu treffen.

Nach dem Wechsel im Vorstand ist Bettina Weber anstelle von Christoph Bachmann neues Mitglied der Vermietungskommission im Ilanzhof. Nach wie vor vermissen wir Christoph Bachmanns Detail-Wissen

zu jeder einzelnen Wohnung, obgleich sich Bettina rasch in diese neue Rolle eingefunden hat. Es fühlt sich – zusammen mit Flavio Gastaldi und Julien Humbert – bereits wieder wie ein eingespieltes Team an.

Leimbach und Adliswil

Das Jahr 2025 stand in Leimbach im Zeichen des Wettbewerbsverfahrens für den Ersatzneubau der Sonnenhalde I. Im Verlauf dieses Prozesses wurde entschieden, dass die Liegenschaften Ankenweid 10 und Leimbachstrasse 107 dem Neubau-projekt weichen sollen. Dadurch entsteht zusätzlicher Handlungsbedarf, da für insgesamt zehn weitere Haushalte Anschlusslösungen gefunden werden müssen.

Im Berichtsjahr wurden in der Überbauung Sonnenhalde II drei unbefristete Wohnungen frei. Eine Wohnung konnte intern an ein Genossenschaftsmitglied vergeben werden, eine weitere an eine Angehörige eines bestehenden Genossenschafters. Eine grössere Familienwohnung wurde extern vermietet.

Bei den befristeten Wohnungen wurden im Jahr 2025 insgesamt 14 Neueintritte verzeichnet.

Auch in der Überbauung Vistaverde kam es zu zwei externen Neueintritten in Familienwohnungen. Die Vergabe dieser 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen an externe Mietparteien erfolgte aufgrund der geltenden Belegungsvorschriften, welche eine interne Vergabe ausschliessen. Zusätzlich erfolgte ein interner Wechsel aus der Sonnenhalde II in eine 6.5-Zimmer-Wohnung.

In Adliswil fanden zudem zwei interne Wohnungswechsel statt: Einerseits erfolgte ein Umzug von einer grösseren in eine kleinere Wohnung, andererseits der Wechsel von einer kleineren in eine grössere

Wohnung. Die dadurch frei gewordenen Familienwohnungen wurden ebenfalls extern vermietet.

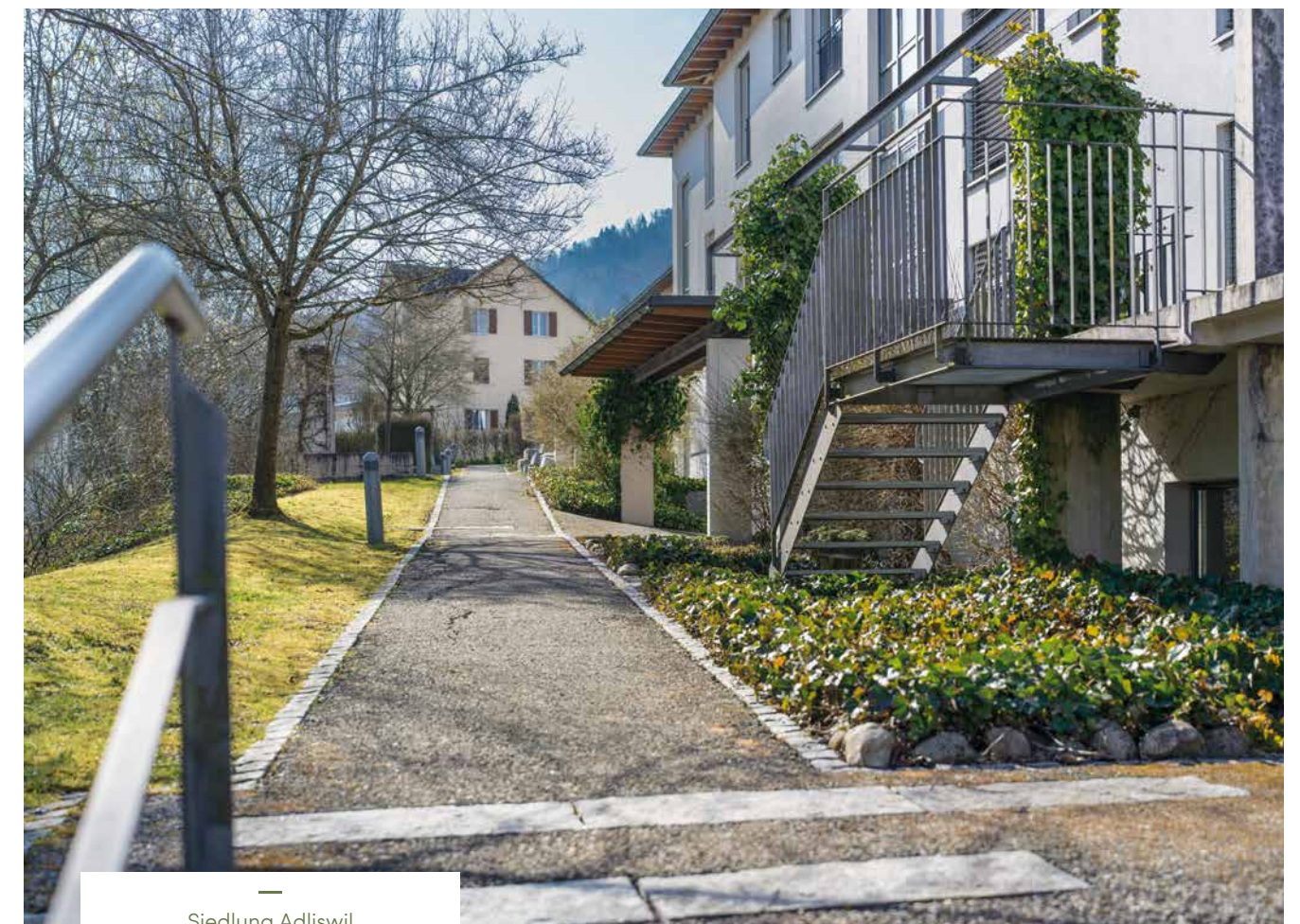
Zusammenleben

Die Vertreter:innen der KWZ tauschten sich mit Pascal Lussmann von der Drähschiibe punktuell zu Projekten und Angelegenheiten von Mieter:innen aus.

Solidaritätsfonds

Gemäss Beschluss der GV 2024 wurde ein Projekt zur Erarbeitung eines neuen Reglements mit dem Ziel gestartet, dieses der GV 2026 vorzulegen.

Yvonne Müller und Sandra Wittachy,
Kommission Wohnen und Zusammenleben



Siedlung Adliswil
Bernhofstrasse

Drähschiibe – Die Anlaufstelle für Soziales und Projekte

Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von Engagement und gelebter Mitwirkung. Mit vielfältigen Projekten und Veranstaltungen wurde das genossenschaftliche Zusammenleben aktiv gestaltet und nachhaltig gestärkt.

Projekte 2025

Mosaik im Bärenatzenhof

Mit einem öffentlichen «Kunstprojekt-Talk» wurde das vielseitige Eventjahr 2025 eröffnet. Im Rahmen eines Informations-Apéros stellte die Kerngruppe des Projekts «Diverse Höfe – Ein Ilanzhof» das zweite Teilprojekt «Mosaik im Bärenatzenhof» vor. Der Anlass diente dem Dialog, der Klärung offener Fragen sowie der Gewinnung weiterer Mitwirkender für die Projektgruppe.

Die partizipative Umsetzung fand am Aktionstag statt, der Teil des Sommerfests im Ilanzhof war. Rund 50 Kinder, Jugendliche und Erwachsene gestalteten unter fachkundiger Anleitung kreative und farbenfrohe Mosaik-Trittsteine. Die gemeinschaftlich geschaffenen Werke werden künftig die Wege im Hof verschönern. Das Projekt steht beispielhaft für gelebte Mitwirkung und die aktive Bespielung des gemeinsamen Aussenraums.

Projekt Quartierblock

Im Berichtsjahr nahm ich zusammen mit zahlreichen Quartier- und Siedlungsbewohner:innen an einem Workshop des Tiefbauamts der Stadt Zürich teil. Ziel dieses städtischen Pilotprojekts ist es, mehr Raum für das Quartierleben zu schaffen, den Durchgangsverkehr zu reduzieren, die Sicherheit – insbesondere auf Schulwegen – zu erhöhen sowie den Fuss- und Veloverkehr zu fördern.

Bei der Begehung der Abschnitte im oberen Teil der Milchbuckstrasse sowie in der Begegnungszone haben wir – die Drähschiibe und einzelne Genossenschaf-

ter:innen – eine erste Situationsanalyse vorgenommen. Das Projekt des Tiefbauamts ist partizipativ aufgebaut. Unsere Bewohner:innen in der Siedlung Ilanzhof erhielten die Möglichkeit, sich aktiv an der Gestaltung dieses Quartierblocks zu beteiligen.

Jung hilft Alt

Besonders hervorzuheben ist für mich das generationenübergreifende Angebot «Jung hilft Alt». Das Projekt soll im Jahr 2026 unter anderem bei der Einführung der ImmoApp eine wichtige Rolle spielen. Die ImmoApp ist eine digitale Plattform für Bewohner:innen und Mitarbeitende der BG Freiblick, die Anfang 2026 eingeführt wird.

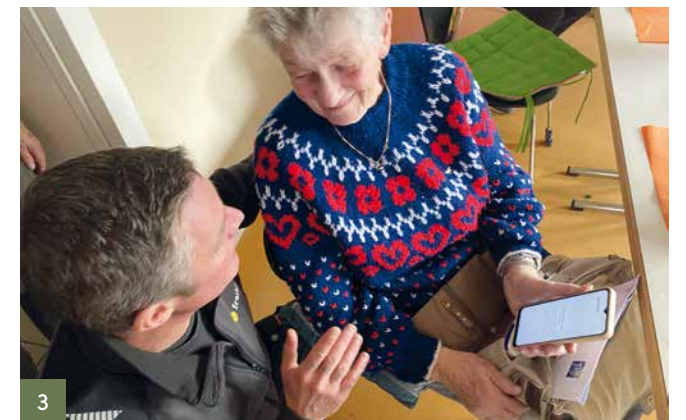
Beim Teilprojekt «digital unterwegs» unterstützen Kinder und Jugendliche ältere Bewohner:innen im Umgang mit digitalen Geräten und Anwendungen. Damit wird nicht nur die digitale Selbstständigkeit der älteren Generation gestärkt, sondern auch der generationenübergreifende Austausch innerhalb der BG Freiblick gefördert.

Jubiläum im 2027

Gegen Ende des Berichtsjahres habe ich gemeinsam mit Giuseppina Visconti das Projekt «100 Jahre BG Freiblick» lanciert. Im Hinblick auf das im Jahr 2027 bevorstehende Jubiläum organisierten wir mit einer Gruppe von freiwilligen Genossenschaftler:innen eine Kick-off-Veranstaltung, bei der erste Ideen für ein Jubiläumsfest sowie weitere Jubiläumsaktivitäten gesammelt und weiterentwickelt wurden.

Neues Genossenschaftsmagazin

Zusammen mit der Kommunikationsverantwortlichen der BG Freiblick, Giuseppina Visconti, wurde zudem das bisherige Genossenschaftsmagazin «Leaflet» überarbeitet. Das neue Magazin soll künftig wieder unter seinem früheren Namen «durchblick» erscheinen. Mit frischem Erscheinungsbild und geschärftem redak-



¹ Aktionstag im Bärenatzenhof

² Projekt Quartierblock (Referenzbild)

³ «Jung hilft Alt» – Generationen-Support für die ImmoApp

⁴ Kick-Off-Veranstaltung für das Jubiläumsfest «100 Jahre Freiblick»



5



6



7



9



8



10



11

tionellem Profil bietet es kurze und knappe Infos aus der Geschäftsstelle und dem Vorstand, vertiefte Einblicke in Projekte sowie Beiträge zum Genossenschaftsleben.

Reservationssystem wy.by

Im Laufe des Jahres wurde zudem das Reservationssystem des Gemeinschaftsraums ersetzt. Wie bereits beim Gästezimmer und beim Co-Working-Space kommt das System «wy.by» zum Einsatz. Ab September konnte das bisherige System vollständig abgelöst werden. Wy.by ist speziell für Raumreservierungen konzipiert, bietet eine übersichtliche Kalenderansicht in Echtzeit und erleichtert die Reservationsverwaltung dank automatischer Buchungsbestätigungen.

Siedlungsveranstaltungen 2025

Frühlingsbrunch

Der Frühlingsbrunch in der Sonnenhalde erfreute sich grosser Beliebtheit. Bei schönem Wetter genossen Bewohner:innen einen reichhaltigen Brunch in entspannter Atmosphäre.

FilmLeimbach und Gnosifäscht

Die vierte Ausgabe von FilmLeimbach wurde erneut gemeinsam mit dem Gnosifäscht auf dem Spiel- und Begegnungsplatz Sonnenhalde durchgeführt. Über 130 Besucher:innen aus Siedlung und Quartier nahmen teil. Das Open-Air-Kino sowie das kulinarische Angebot sorgten für eine lebendige Atmosphäre.

Sommerfest

Das Sommerfest im Ilanzhof stellte einen besonderen Höhepunkt des Jahres dar. In der Begegnungszone und auf dem Begegnungsplatz entstand ein vielseitiges Programm für alle Altersgruppen: Yoga am Morgen, kreative Workshops, ein gemeinsamer Potluck-Brunch, Spielangebote sowie eine Ilanzhof-Olympiade und ein Lottoanlass. Am Abend verwandelte sich der Platz in eine OpenAir-Festwirtschaft mit musikalischer Unterhaltung und Tanz. Das grosse Engagement der Organisations- und Helferteams trug wesentlich zum Erfolg dieses rundum gelungenen Tages bei.

Marroni-Fest

Im Herbst fand bereits zum zweiten Mal das Marroni-Fest im Ilanzhof statt. Rund um die Feuerschale entstand eine stimmungsvolle Kulisse, in der frisch gebratene Marroni, Glühwein und Punsch für einen genussvollen Abend sorgten. Das Vorbild und Pendant für diesen Anlass, der beliebte Tessiner Abend in der Sonnenhalde, war auch dieses Jahr gut besucht.

Zämä Moschtä

Mit einer neuen Obstpresse fand ebenfalls in der Sonnenhalde zum dritten Mal der Anlass «zämä Moschtä» statt. Wie in den Jahren zuvor nahm bei diesem Anlass ein kleines, jedoch sehr aktives Grüppchen aus Erwachsenen und Kindern teil.

Mittagstisch

Der regelmässige Mittagstisch für Senior:innen wurde dieses Jahr durch einen besonderen Anlass ergänzt. Erstmals fand der «Schiffzmittag» auf einem Züri-see-Schiff statt. Die Gäste sowie die Koch-Teams der beiden Mittagstische (Ilanzhof und Sonnenhalde) genossen gemeinsam diesen schönen Ausflug.

Risottoplausch

Der mittlerweile schon traditionelle Risottoplausch auf dem Begegnungsplatz im

⁵ Frühlingsbrunch in der Sonnenhalde
^{6,7} FilmLeimbach und Gnosifäscht in der Siedlung Sonnenhalde

^{8,9} Sommerfest in der Siedlung Ilanzhof

¹⁰ Marroni-Fest in der Siedlung Ilanzhof

¹¹ Ein besonderer Anlass: der «Schiffzmittag» für unsere Senior:innen

Ilanzhof fand grossen Anklang. Dank des engagierten Koch-Teams, Helfer:innen sowie günstiger Wetterbedingungen konnte der Anlass in bewährter Qualität durchgeführt werden.

20 Jahre VistaVerde

Ein weiteres Highlight war das Jubiläumsfest «20 Jahre VistaVerde». In stimmungsvoller Atmosphäre trafen sich zahlreiche Bewohner:innen beider Genossenschaften zu einem Apéro Riche auf der grossen Wiese vor den Liegenschaften.

Tauschmobil

Das Tauschmobil machte erneut Halt in den Siedlungen Sonnenhalde und Ilanzhof. Gut erhaltene Gegenstände wechselten ihre Besitzer:innen. Der organisatorische Aufwand war beträchtlich, wurde jedoch durch engagierte Freiwillige getragen. Neben positiven Rückmeldungen wurden auch kritische Hinweise aufgenommen, wie etwa die vermehrt minderwertige oder kaputte Ware, die in oder um das Mobil deponiert wurde.

Samichlaus

Im Dezember fanden die jedes Jahr wiederkehrenden Samichlausbesuche im Ilanzhof und im VistaVerde statt. In der Sonnenhalde trafen sich bei Glühwein und Hüppli alte und neue Bewohner:innen beim Weihnachtsapéro unter der grossen Buche. Die Weihnachtessen der beiden Mittagstische bildeten den Abschluss dieses ereignisreichen Veranstaltungsjahres.

Regelmässiges

Nebst diesen zahlreichen Einzelanlässen erfreuen sich auch die regelmässig stattfindenden Anlässe grosser Beliebtheit. Dazu gehören «Kaffee und Kuchen» (Sonnenhalde-Bistro), die Gnessibar im Ilanzhof, das Café AWG und der Boules-Plausch im Ilanzhof.

Sozialberatungen und Konfliktbearbeitungen

Neben verschiedenen Siedlungsveranstaltungen fielen auch im Geschäftsjahr 2025 einige Sozialberatungen sowie Konfliktbearbeitungen an, wobei ich als Drähschiibe-Verantwortlicher insbesondere im Zusammenhang mit Lärmemissionen in Altbauten immer wieder vor besonderen Herausforderungen stehe. Zu diesem Thema verfasste ich für die erste Ausgabe des Magazins *durchblick* einen Bericht.

Herzlichen Dank!

Das freiwillige Engagement vieler Genossenschaftler:innen bildet weiterhin das Fundament für die vielen nachbarschaftlichen Begegnungen, die das genossenschaftliche Zusammenleben nachhaltig stärken. Ob an Sommerfesten, in Kunstprojekten, in der Kompostgruppe, im Sonnenhalden-Träff, am Mittagstisch oder in den Siedlungsveranstaltungen.

Für das Engagement vieler Genossenschaftler:innen, die Unterstützung und das mir entgegengebrachte Vertrauen bedanke ich mich an dieser Stelle sehr herzlich.

Pascal Lussmann
Leiter Drähschiibe



12 Risottoplausch Ilanzhof

13 Jubiläumsfest «20 Jahre VistaVerde»

14 Tauschmobil in der Siedlung Ilanzhof

15 Der Samichlaus zu Besuch in der Siedlung Ilanzhof

16 Einer der vielen Siedlungsveranstaltungen ist der Kinderflohmi in der Siedlung Ilanzhof



Die Alterswohngemeinschaft Freiblick – ein guter Ort zum Wohnen und Arbeiten

Das Jahr 2025 stellte sich als ein Jahr der (positiven) Entwicklung dar. Das Team stabilisierte sich weiter und konnte punktuell verstärkt werden. Für die Teamentwicklung stand in 2025 der im Vorjahr begonnene Prozess zur Erarbeitung einer Vision der AWG im Fokus. Die Belegungssituation war durchweg befriedigend. Die AWG ist fest in die Genossenschaft und ins Quartier eingebunden. Es gibt einen guten Austausch und auch Projekte mit umliegenden Schulen.

Ein guter Ort zum Wohnen

Die Bettenbelegung der AWG war im 2025 erfreulich stabil. Zu Beginn des Jahres gab es noch für 1 ½ Monate eine Vakanz. Seit 28. Februar 2025 war die AWG jedoch voll belegt. Wir hatten im Laufe des Jahres drei Todesfälle zu beklagen. Im Februar, November und Dezember mussten wir uns jeweils von einer Bewohnerin verabschieden. Die drei Bewohnerinnen durften mit 92, 93 und 95 Jahren ein hohes Alter erreichen. Sie weilten zwischen 19 und 34 Monaten (im Durchschnitt 28 Monate) in der AWG. Die Zimmer konnten jeweils nahtlos weitervermietet werden. Wir hatten im Berichtsjahr drei Neueintritte, davon zwei Bewohnerinnen aus der Genossenschaft. Eine Dame ist nach kurzer Abwesenheit erneut in die AWG eingetreten.

Unsere Bewohnenden zum 31.12.2025 haben einen Altersdurchschnitt von 87 Jahren und sind durchschnittlich seit knapp vier Jahren in der AWG – allerdings wohnt eine Bewohnerin schon seit über 20 Jahren bei uns! Ohne diese Bewohnerin würde die durchschnittliche Aufenthaltsdauer deutlich tiefer ausfallen. Sie würde bei rund eineinhalb Jahren liegen.

Das Jahr war in und rund um die AWG von vielen Aktivitäten geprägt. Wir sind regelmässige Gäste beim «Pianocafé», das vom Verein Behinderten-Reisen Zürich angeboten wird. Unsere Bewoh-

ner:innen werden in der AWG abgeholt und dürfen bei Klaviermusik Kaffee und Kuchen geniessen. Dieses Event findet ungefähr alle zwei Monate statt. Unsere zwei freiwilligen Helfer:innen besuchen uns zuverlässig einmal in der Woche und spielen mit unseren Bewohner:innen Karten.

Neben unserem Ausflug im Frühjahr haben wir in kleinen Gruppen regelmässig Anlässe der Stadt und der Genossenschaft besucht. Unser Angebot «Kaffee und Kuchen» am letzten Freitag im Monat hat sich etabliert und steht allen Genossenschafter:innen mitsamt Kindern und Freund:innen offen! Einige Genossenschaftsmitglieder gaben sogar ein Juuchkonzert. Das erfreute unsere Bewohner:innen besonders!

Generationenprojekt

Zum Jahresende hin und bis in den Januar 2026 hinein gab es ein interessantes Projekt zusammen mit der Gesamtschule Unterstrass. Lernende der 3. Oberstufe trafen sich einige Male mit unseren Bewohner:innen, lernten sich kennen und sahen sich verschiedene Themenbereiche an. So verglichen sie ihre unterschiedlichen Lebenswelten und erkundeten, wie verschiedene Generationen dieselben Themen und Herausforderungen meistern. Unsere Bewohner:innen hatten grosse Freude an den Besuchen der jungen Leute und erzählten gerne aus ihrem Leben. Entstanden sind daraus einige sehr persönliche Portraits unserer Bewohner:innen – und eine Anerkennung ihrer Lebensgeschichten!

Die AWG als Arbeitgeberin

Anfang des Jahres 2025 wurde die vakante Stelle für eine Fachperson aufgrund der noch nicht erfolgten Vollbelegung zunächst nicht besetzt. Es wurden lediglich drei Aushilfen im Stundenlohn eingestellt, die Engpässe abfedern konnten. Mitte Juli konnte ein neuer Mitarbeiter im 50 %-

Pensum rekrutiert werden. Er ist Fachmann Gesundheit und bringt auch eine Ausbildung als Berufsbildner mit. Da eine Mitarbeiterin ihr Pensum reduziert hat, konnte der neue Mitarbeiter sein Pensum auf 70 % aufstocken. Zwei weitere Fachpersonen haben ihr Pensum geringfügig aufgestockt. Zum 31. Dezember 2025 hat eine Mitarbeiterin im Nachtdienst gekündigt, da sie künftig familiär bedingt am Tag arbeiten möchte. Die Stelle konnte per 1. Januar 2026 besetzt werden.

Im Juli hat unser Auszubildender (Assistent Gesundheit und Soziales) seine Ausbildung mit Erfolg abgeschlossen. Herzlichen Glückwunsch auch an dieser Stelle! Seinen Ausbildungsplatz hat ab August unsere bisherige Praktikantin eingenommen. Eine Praktikantin stellten wir im August ein. Zwei Praktikant:innen von der Stiftung Weiterbildungskurse Dübendorf (WBK) ermöglichten wir den Einstieg in die Arbeitswelt. Die WBK fördert und begleitet Menschen in ihrer beruflichen und persönlichen Entwicklung.

Die Qualitätssicherung der Pflege war ein wichtiges Thema im Berichtsjahr. Das Team der AWG hat eine Vision erarbeitet, die ein Absichtspapier zu einer qualitativ hochstehenden Pflege und einem empathischen Miteinander im Team darstellt. Auf dieser Grundlage wird im Jahr 2026 weitergearbeitet.

Im Berichtsjahr wurde die Sonntagszulage um die Samstagszulage erweitert, so dass die AWG jetzt die branchenüblichen Zuschläge entrichtet.

Mitte des Jahres haben wir den Anbieter für Pflegematerial gewechselt. Dies hat zum einen den Vorteil, dass die Abrechnungen für das Material vollständig über den Anbieter erfolgen und daher die Buchhaltung für die AWG vereinfacht wird; zum anderen garantiert der Anbieter, dass den Bewohnenden keine Kosten für Inkon-

tinenzmaterial entstehen, da er selbst die Kosten übernimmt, die den Krankenkassenanteil übersteigen. Dies ist ein erheblicher Mehrwert für unsere Bewohnenden.

Im Berichtsjahr traten am Parkettfussboden im Aufenthaltsraum teils erhebliche Abnutzungserscheinungen zutage. An einigen Türen zu den Badezimmern wurden Vorrichtungen montiert, die ein Abfliessen des Duschwassers ins Zimmer verhindern sollen. Zudem wurden für Anfang 2026 Sanierungsarbeiten terminiert.

Christiane Becker
Pflegedienstleitung AWG

Administration

Generalversammlung 2025

Am Freitag, 13. Juni 2025, fand die 97. Generalversammlung der BG Freiblick erfolgreich im Eventlokal AURA statt. Insgesamt nahmen 223 Personen teil – darunter Genossenschafter:innen, Bewohner:innen, Gäste sowie Kinder. 147 stimmberechtigte Genossenschafter:innen (inkl. Vertretungen) waren vor Ort.

Die Genossenschafter:innen genehmigten den Geschäftsbericht, die Jahresrechnung sowie die vorgeschlagene Gewinnverwendung. Zudem wurden die Verwaltungsorgane – Geschäftsleitung und Vorstand – für das Jahr 2024 entlastet.

Im Zentrum der Versammlung standen zwei Anträge. Der Antrag zur Realisierung von Neubauten an der Leimbachstrasse 107, Ankenweid 10 sowie der Tiefgarage Hüsli-bachstrasse 103 im Rahmen des Projekts Ersatzneubau Sonnenhalde I (gemäss GV-Beschluss vom 13. Juni 2008) wurde mit drei Enthaltungen angenommen.

Im Rahmen einer Ersatzwahl wurde Natalia Ronderos per Akklamation als neue Vertrauensperson für Bettina Weber gewählt. Wir gratulieren Natalia Ronderos herzlich zur Wahl und danken Bettina Weber für ihr engagiertes Wirken.

Mit langanhaltendem Applaus würdigten die Anwesenden das langjährige Engagement von Christoph Bachmann, der nach 28 Jahren aus dem Bauvorstand zurücktrat. Der Vorstand sprach ihm seinen herzlichen Dank für seinen grossartigen Einsatz aus.

Das Protokoll der Generalversammlung 2025 ist auf der Website der BG Freiblick abrufbar.

Vorstand und Kommissionen

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr für elf ordentliche sowie eine ausserordentliche Vorstandssitzung und eine ganztägige

Retraite. Zusätzlich fanden Vermietungs-, Personal- und Finanzkommissionssitzungen statt. Die Baukommission traf sich im 2025 insgesamt 52 Mal: 39 Mal für den Ersatzneubau Sonnenhalde I, 6 Mal für die Heizung VistaVerde, 4 Mal für die Dachsanierung Adliswil und 3 Mal für kleinere Projekte.

Vertrauensleute

Im Ilanzhof trafen sich die Vertrauensleute zu fünf Sitzungen. Zudem trafen sich im September Vorstand, Geschäftsstelle und Vertrauensleute zu einem Nachtessen im Restaurant Bebek.

Organe und Kommissionen

Vorstand

Name	gewählt seit	Austritt
Ulrich Battran	11.03.2010	05.06.2026
Sandra Wittachy	10.06.2011	
Yvonne Müller	14.06.2019	
Stella Vondra	14.06.2019	
Kurt Ammann	14.06.2019	
Silvia Küstahler*	24.08.2022	
Tobias Frei	07.06.2024	
Bettina Weber	13.06.2025	

*gewählt vom Zürcher Stadtrat, Amtsdauer bis 2026

Entschädigung des Vorstands

	Total 2025	2. HJ 2025	1. HJ 2025	Total 2024	2. HJ 2024	1. HJ 2024
Allgemeine (Sitzungsgelder)	⁽¹⁾ 87'980	43'990	43'990	87'980	43'990	43'990
Baukommission	⁽²⁾ 27'573	27'573	-	-	-	-
Mitwirkung Projekte	⁽³⁾ 101'873	28'815	73'058	75'990	75'990	-
Total	217'426	100'378	117'048	163'970	119'980	43'990

Ohne Spesen

⁽¹⁾ als Vorstandsentschädigung verbucht.

⁽²⁾ Ersatz Heizung, Fenster und Beleuchtung Ilanzhof, Photovoltaikanlage Ilanzhof, Dachsanierung inkl. Photovoltaikanlage Rellstenstrasse und Sihlquai

⁽³⁾ Mitwirkung Projekte (Projektwettbewerb Sonnenhalde I, Revision Statuten, Bauprozesshandbuch, Wohnungs-Index Adliswil, Sanierung Heizung VistaVerde, Stelle Baufachperson)

Kommission Wohnen und Zusammenleben (KWZ)

Mitglieder: Kurt Ammann, Sandra Wittachy, Yvonne Müller, Bettina Weber (Vermietung Ilanzhof), Flavio Gastaldi, Julien Humbert (bei Themen zur Vermietung), Pascal Lussmann (bei sozialen Fragestellungen)

Kommission Finanzen und Dienste (KFD)

Mitglieder: Stella Vondra, Kurt Ammann, Ulrich Battran, Flavio Gastaldi, Tobias Frei

Baukommission (BK)

Mitglieder: Kurt Ammann, Stella Vondra, Bettina Weber, Flavio Gastaldi

Vermietungskommission

Mitglieder: Kurt Ammann, Bettina Weber, Yvonne Müller, Sandra Wittachy, Flavio Gastaldi, Julien Humbert

Ersatzneubau Sonnenhalde I (Siedlung Leimbach) – Projektteam

Mitglieder: Stella Vondra, Kurt Ammann, Bettina Weber, Flavio Gastaldi, Sandra Wittachy

Vertrauensleute

Ilanzhof: Susanne Büsser, Severin Dietschi, Tom Hegi, Barbara Meschede, Reimund Rogg, Natalia Ronderos
Sonnenhalde: Verena Peter, Hatice Reim, Erika Utzinger
VistaVerde: Marianne Gerber, Bettina Rohrbach

Mitarbeitende Geschäftsstelle

Stand 31.12.2025	
Nicole Baumgartner	Verwaltung, Projektleitung Bauherrschaft
Flavio Gastaldi	Verwaltung, Geschäftsführer
Rosalia Glesti	Verwaltung, Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung
Julien Humbert	Verwaltung, Immobilienbewirtschaftung
Natalia Kölliker	Verwaltung, Sachbearbeiterin Finanz- und Rechnungswesen
Pascal Lussmann	Verwaltung, Drähschiibe
Lilo Mc Shine	Verwaltung, Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung
Claudia Schwägli	Verwaltung, Stabstelle Geschäftsleitung
Giuseppina Visconti	Verwaltung, Geschäftsleitungsunterstützung & Kommunikation
Justin Blattmann	Technischer Hauswart Ilanzhof

Markus Kümin	Technischer Hauswart Sonnenhalde/VistaVerde
Neroz Mohammed Ali	Lernende Garten Sonnenhalde
Omar A. Njie	Gärtner Ilanzhof
Martin Noll	Technischer Hauswart Adliswil
Marius Chandra Seiler	Gärtner Sonnenhalde

Mitarbeitende AWG

Stand 31.12.2025	
Angel Abeijon Valenzuela	
Christiane Becker	Pflegedienstleitung
Tatjana Begic	Pflegedienstleitung Stv
Grasiela Da Costa Silva	Schneider
Zilan Eldener	Lernende
Veronika Florez	
Haben Gebreselase	Lernender
Laura Gjurcinovski	
Khalil Hamidi	
Lauren Dana Hirschi	Lernende
Narmatha Krishnathas	
Sascha Jost	
Ruth Lingenhel	
Roman Merki	
Deqa Muhidin	
Rueyda Muhidin Yusuf	
Sasha Müller	
Bora Isabelle Onyema-Müller	
Ruth Platanos	
Luljeta Preni	
Simona Sarcevic	Praktikum
Maria-Rosa Schaufelberger	
Nicole Schleiss	
Yasmin Nina Maria Schwendimann	
Kunambikai Vijayakumar	
Lina Zwald Florez	

Revisionsstelle

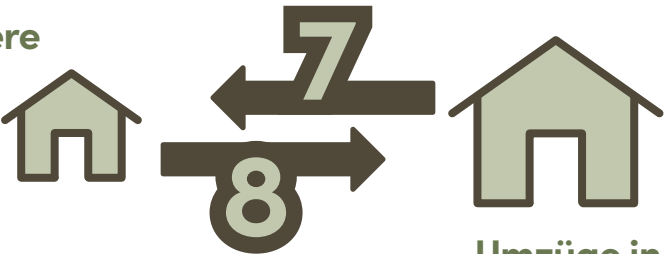
Die Jahresrechnung 2025 wurde durch die Revisionsstelle BDO AG nach den Prinzipien der sogenannten eingeschränkten Revision geprüft. Der entsprechende Revisionsbericht ist auf Seite 38 dieses Geschäftsberichtes abgedruckt.

Wohnungswechsel

Interne

Umzüge in kleinere Wohnung

- 3 Ilanzhof
- 1 Sonnenhalde
- 2 Adliswil
- 1 VistaVerde



Umzüge in grössere Wohnung

- 3 Ilanzhof
- 2 Sonnenhalde
- 2 Adliswil
- 1 VistaVerde

Umzüge in gleich grosse Wohnung

- 2 Ilanzhof
- 2 Sonnenhalde
- 0 Adliswil
- 0 VistaVerde



Externe

Wegzüge

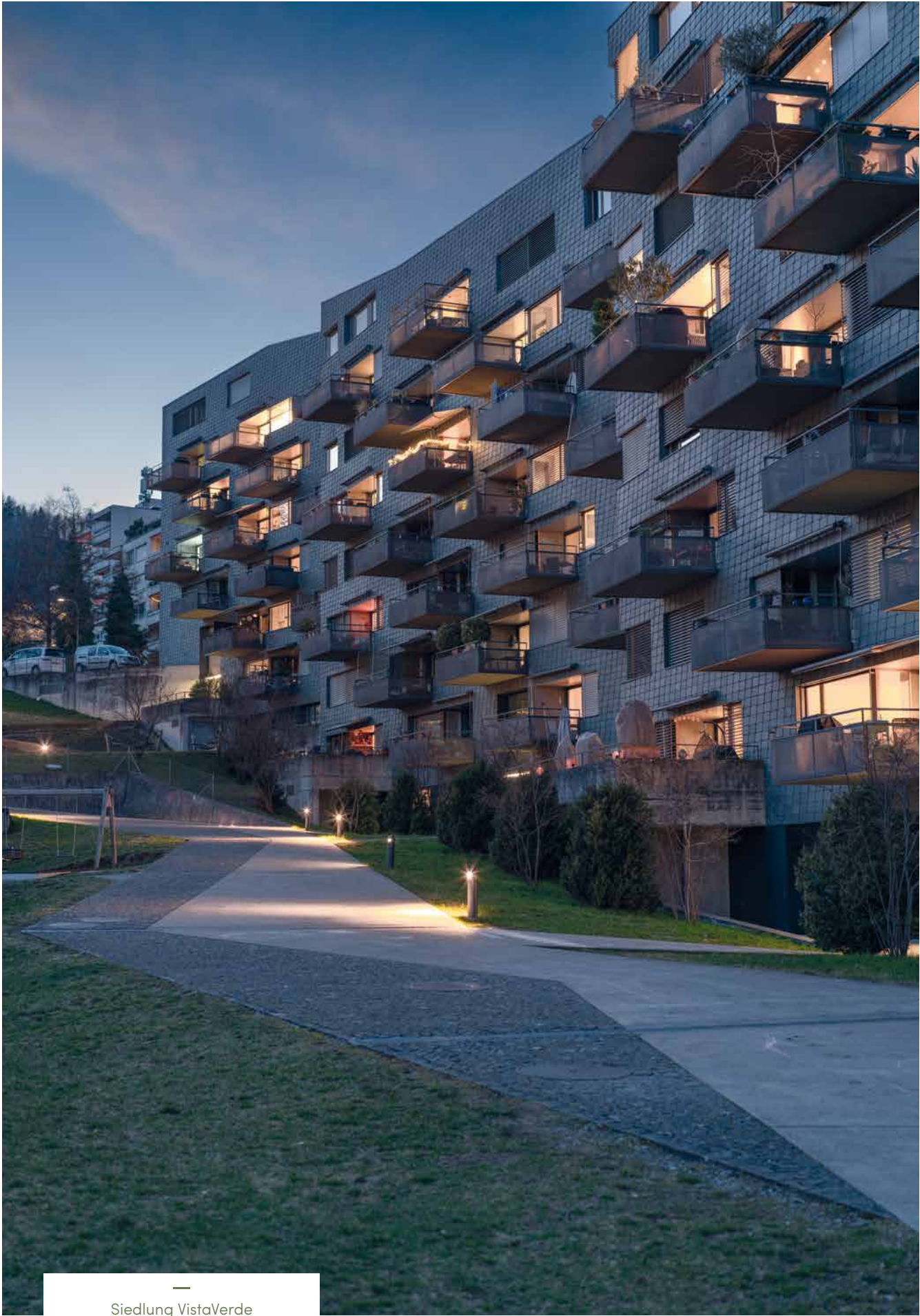
- 10 Ilanzhof
- 15 Sonnenhalde
- 2 Adliswil
- 3 VistaVerde



Neuzuzüge

- 8 Ilanzhof
- 14 Sonnenhalde
- 2 Adliswil
- 3 VistaVerde

Allfällige Differenzen bei Ein- und Auszügen ergeben sich durch Überschneidungen aus den Geschäftsjahren.



Siedlung VistaVerde
Leimbachstrasse

Erläuterungen zu den Finanzzahlen

Die Jahresrechnungen für die Geschäftsjahre 2025 und 2024 sind wieder uneingeschränkt vergleichbar, da der Zukauf der Liegenschaften in Adliswil im Geschäftsjahr 2023 erfolgte.

Erfolgsrechnung

Die Einnahmen stiegen gegenüber dem Vorjahr um rund TCHF 293. Einerseits waren höhere Mieteinnahmen in Höhe von TCHF 215 aufgrund geringerer Mietausfälle durch den Umbau Gewerbe Adliswil im Jahr 2024 und die Mieterhöhung per 01.04.2024 zu erzielen und andererseits hat der übrige betriebliche Ertrag um TCHF 78 aufgrund von Mehreinnahmen von Photovoltaik-Anlagen, Weiterverrechnungen, Waschkarten und Heizkosten-Abrechnungen zugenommen.

Der Liegenschaftsaufwand ist um TCHF 449 höher als im Vorjahr. Abgaben, Gebühren und Versicherungen sind vergleichbar, Unterhalt und Reparaturen haben insgesamt um TCHF 505 zugenommen. Gleichzeitig gingen die Einlagen in den Erneuerungsfonds um rund TCHF 47 zurück, im Wesentlichen aufgrund der reduzierten Einlage für die Leimbachstrasse 107, da der Erneuerungsfonds dort voll geöffnet ist.

Die Abschreibungen auf den mobilen Sachanlagen sind um TCHF 138 tiefer als im Vorjahr. Im Vorjahr sind höhere Abschreibungen auf den neuen Photovoltaik-Anlagen getätigt worden. Hier konnten in den ersten zwei Jahren Investitionen für energiesparende Einrichtungen mit 50 % vom Buchwert abgeschrieben werden.

Die AWG schliesst das Geschäftsjahr mit einem reduzierten Defizit von TCHF 79 (Vorjahr Defizit TCHF 281). Die Einnahmen sind um 18 % höher; die Kosten nahmen lediglich um 2 % zu. Das ist vor allem auf die höhere Auslastung durch weniger Todesfälle, aber auch auf die erfolgreiche Umsetzung verschiedener Projekte zurückzuführen, die auf eine bessere Sichtbarkeit

und eine stärkere Online-Präsenz der AWG abzielten.

Der Finanzaufwand ist um TCHF 158 (Zinsen, Hypotheken und Darlehenskasse) geringer dank dem Rückgang der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten und der Reduktion des Fremdkapitalkostensatzes von 1.45 % auf 1.39 %. Damit nähert sich die BG Freiblick dem branchendurchschnittlichen FK-Zinssatz von 1.32 %* an.

Dank des guten Geschäftsergebnisses wurde eine zusätzliche Einlage von TCHF 170 in die Arbeitgeberbeitragsreserve bei der Pensionskasse getätigt.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich von CHF 198,6 Mio. auf CHF 197,8 Mio. reduziert (-0.38 %). Zudem hat sich die langfristige Verschuldung um rund CHF 4 Mio. auf CHF 154,1 Mio. reduziert. Der Verschuldungsgrad ist dadurch auf 60.5 % gesunken (62.4 % im 2024 und 64.8 % im 2023). Der Branchendurchschnitt liegt bei 59 %*.

Geldflussrechnung

Der Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen beträgt CHF 5,92 Mio. (47.5 % der Mieteinnahmen) gegenüber CHF 5,98 Mio. (48.9 %) im Vorjahr und liegt damit im Branchendurchschnitt von 47.9 %*.

Korrigiert um die Veränderungen bei den kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten beträgt der Geldzufluss aus Geschäftstätigkeit CHF 7,1 Mio. gegenüber CHF 5,8 Mio. im Vorjahr. Während im Vorjahr die Kreditoren abgenommen haben (zusätzlicher Geldabfluss), haben sie im laufenden Jahr zugenommen (Geldabfluss im Folgejahr).

Der Geldfluss aus Investitionstätigkeit reflektiert die Investitionen in Höhe von CHF 2,5 Mio. in die Liegenschaften. Davon betreffen TCHF 1'030 das Baukonto Sonnenhalde 1, TCHF 800 die Sanierung der



Siedlung Sonnenhalde
Hüslibach

Fenster im Ilanzhof, TCHF 260 den Heizungsersatz VistaVerde und TCHF 340 die Sanierungen Rellstenstrasse und Sihlquai (Terrasse, Dach). Weiter sind TCHF 882 in die Photovoltaik-Anlagen im Ilanzhof und in Adliswil investiert worden. Die Investitionen konnten vollständig aus dem Cashflow finanziert werden. Aus dem freien Geldfluss sind Hypotheken in Höhe von CHF 4,3 Mio. amortisiert worden. Der Bestand der Darlehenskasse hat um TCHF 224 zugenommen und das Anteilscheinkapital um TCHF 724 (neue Genossenschafter:innen Adliswil). Per Saldo hat der Bestand der Flüssigen Mittel per Bilanzstichtag um TCHF 296 zugenommen.

Vergleich über mehrere Jahre

Über die letzten fünf Jahre ist kumuliert ein Cashflow von CHF 24 Mio. erzielt worden. Im gleichen Zeitraum sind CHF 106 Mio. investiert worden. Die Investitionen konnten somit zu 23 % aus dem Cashflow finanziert

werden. Es sind Hypotheken im Umfang von 79 Mio. aufgenommen worden (Fremdfinanzierungsgrad 75 %). Die Darlehenskasse hat um CHF 1,7 Mio. zugenommen und das Anteilscheinkapital ist um CHF 1 Mio. gewachsen.

Ergebnis

Im Jahr 2025 erwirtschaftete die BG Freiblick (nach Abzug der zusätzlichen Einlage in die Pensionskasse) einen Gewinn von rund TCHF 108 gegenüber rund TCHF 72 im Vorjahr. Der Gewinnvortrag fliesst dem Eigenkapital der BG Freiblick nach Abzug der Verzinsung des Genossenschaftskapitals und der Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve zu. Der Eigenfinanzierungsgrad hat sich von 3.8 % auf 4.2 % erhöht und hat sich weiter dem Branchendurchschnitt von 4.9 %* angenähert.

Ulrich Batttran
Kommission Finanzen und Dienste

*Branchenstatistik der Züricher Wohnbaugenossenschaften 2024, WBG

Zahlen auf einen Blick



Bilanz per 31. Dezember 2025

AKTIVEN	Anhang	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Flüssige Mittel		525'070.27	228'970.22
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1.	196'563.05	239'661.70
Übrige kurzfristige Forderungen		0.00	25'065.40
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2.	1'622'451.14	1'650'141.65
Total Umlaufvermögen		2'344'084.46	2'143'838.97
Finanzanlagen	2.3.	79'701.00	79'701.00
Mobile Sachanlagen	2.4.	1'781'173.60	1'998'588.55
Immobilie Sachanlagen			
Landwert		26'689'145.00	26'689'145.00
Gebäude auf eigenem Boden		177'304'612.00	177'304'612.00
./. Wertberichtigung Immobilien		-40'147'605.00	-37'479'013.00
Gebäude im Baurecht		28'562'941.80	28'562'941.80
./. Wertberichtigung für Heimfall		-1'877'975.00	-1'735'160.00
Baukonten	2.5.	3'051'344.50	1'000'551.30
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		33'100.00	0.00
Total Anlagevermögen		195'476'437.90	196'421'366.65
TOTAL AKTIVEN		197'820'522.36	198'565'205.62
PASSIVEN	Anhang	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'414'706.75	614'308.70
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6.	38'625.20	40'510.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7.	2'772'081.00	3'012'649.30
Total kurzfristiges Fremdkapital		4'225'412.95	3'667'468.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8.	154'097'452.36	158'086'757.26
Rückstellungen	2.9.	960'950.00	629'109.00
Erneuerungsfonds	2.10.	29'036'457.95	27'482'955.85
Solidaritätsfonds		1'069'560.90	1'069'560.90
Total langfristiges Fremdkapital		185'164'421.21	187'268'383.01
Genossenschaftskapital		5'007'000.00	4'250'500.00
Gesetzliche Gewinnreserve		473'885.00	469'885.00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		2'841'132.01	2'837'118.74
Jahresgewinn		108'671.19	71'850.87
Total Eigenkapital		8'430'688.20	7'629'354.61
TOTAL PASSIVEN		197'820'522.36	198'565'205.62

ERFOLGSRECHNUNG

Erfolgsrechnung vom 01.01.2025 – 31.12.2025

	Anhang	2025 CHF	2024 CHF
Liegenschaftsertrag			
Sollmietertrag	2.11.	12'583'816.35	12'384'197.50
./. Leerstände		-64'887.45	-42'320.15
./. Mietzinsausfälle / Mietzinserlass		-4'008.80	-42'200.75
Übriger betrieblicher Ertrag		242'889.95	164'968.19
Total betrieblicher Ertrag		12'757'810.05	12'464'644.79
Unterhalt und Reparaturen		-1'961'236.80	-1'456'686.60
Einlage Erneuerungsfonds		-2'269'446.00	-2'316'826.00
Abgaben, Gebühren		-256'968.65	-265'600.40
Versicherungen		-145'034.85	-144'577.90
Baurechtszinsen		-82'041.30	-82'041.30
Total Liegenschaftsaufwand		-4'714'727.60	-4'265'732.20
Bruttoergebnis		8'043'082.45	8'198'912.59
Personalaufwand (Unterhalt, Verwaltung)		-1'351'738.85	-1'290'861.40
Verwaltungsaufwand		-579'524.75	-574'057.11
Vorstandsentschädigung		-87'980.20	-87'980.20
Revisionsstelle		-15'618.80	-13'782.75
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern (EBITDA)		6'008'219.85	6'232'231.13
Abschreibungen mobile Sachanlagen		-309'028.90	-446'803.50
Abschreibungen immobile Sachanlagen		-3'143'248.00	-3'074'940.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		2'555'942.95	2'710'487.63
Finanzaufwand	2.12.	-2'167'831.33	-2'328'285.34
Finanzertrag		683.25	6'472.20
Betriebsergebnis vor Steuern		388'794.87	388'674.49
Erfolg Alterswohngemeinschaft (AWG)	2.13.	-79'309.78	-284'940.12
Ausserordentlicher Ertrag	2.14.	11'127.95	185.00
Ausserordentlicher Aufwand	2.15.	-170'000.00	0.00
Jahresgewinn vor Steuern		150'613.04	103'919.37
Direkte Steuern		-41'941.85	-32'068.50
Jahresgewinn		108'671.19	71'850.87

GELDFLUSSRECHNUNG

Geldflussrechnung

in 1'000	2025 CHF	2024 CHF
Jahresgewinn	109	72
+ Abschreibungen Liegenschaften	3'143	3'075
+ Abschreibungen übrige Anlagen	309	447
+ Einlage Erneuerungsfonds	2'269	2'317
+ Zinsen Darlehenskasse	87	74
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	5'917	5'985
+/- Veränderung kurzfristige Forderungen	68	45
+/- Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	28	-593
+/- Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	799	-317
+/- Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	286	694
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	7'098	5'814
- Investitionen in Liegenschaften	-1'804	-611
- Investitionen in übrige Anlagen	-882	-71
+ Förderbeiträge PV-Anlagen	16	179
- Entnahme Erneuerungsfonds	-716	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-3'386	-503
+/- Veränderung Hypotheken/Darlehen	-4'300	-5'750
+/- Veränderung Darlehenskasse	224	335
+/- Veränderung Anteilscheinkapital	724	-18
+/- Verzinsung Anteilscheinkapital	-64	-65
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-3'416	-5'498
Veränderung Flüssige Mittel	296	-187
Bestand Flüssige Mittel 1.1.	229	416
Bestand Flüssige Mittel 31.12.	525	229
Veränderung Flüssige Mittel	296	-187

Anhang zur Jahresrechnung

1. Angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des schweiz. Rechnungslegungsrechts (Art 957-961 OR) erstellt.

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen bzw. Einlagen in den Heimfallfonds bewertet. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen. Die mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter:innen werden als „Mieter“ bezeichnet. Auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter:innen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Die Darlehenskasse wird unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen, weil die Einlagen mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen und die Mindestanlagedauer in jedem Fall sechs Monate beträgt.

Auf den separaten Ausweis der Verbindlichkeiten der Darlehenskasse gegenüber Genossenschaftern und Organen wurde verzichtet. Diese Einlagen wurden nicht infolge der Funktion der jeweiligen Personen geleistet, sondern in Verbindung mit den Rechten der Genossenschaft.

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds erfolgen nach den Vorgaben des Rechnungsreglements der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

2. Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

2.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.25	31.12.24
gegenüber Mietern	21'511.30	32'750.80
gegenüber Dritten	185'551.75	219'560.90
Wertberichtigung Forderungen	-10'500.00	-12'650.00
Total	196'563.05	239'661.70
2.2. Aktive Rechnungsabgrenzungen	31.12.25	31.12.24
Heiz- und Nebenkosten	1'451'268.80	1'482'327.55
Übrige Aktive Rechnungsabgrenzungen	171'182.34	167'814.10
Total	1'622'451.14	1'650'141.65
2.3. Finanzanlagen	31.12.25	31.12.24
Anteilscheine BG mehr als wohnen	58'700.00	58'700.00
Anteilscheine Wohnen Schweiz	1'000.00	1'000.00
Anteilscheine EGW	5'000.00	5'000.00
Anteilscheine Gesundes Wohnen MCS	15'000.00	15'000.00
Aktien Logis Suisse AG	1.00	1.00
Total	79'701.00	79'701.00

2.4. Mobile Sachanlagen	31.12.25	31.12.24
Mobilien, Maschinen	156'453.00	185'267.00
Heizungsanlagen	1'228'743.00	1'412'354.00
Elektrische Geräte	1.00	1.00
Photovoltaikanlagen	285'515.60	272'893.55
Fahrzeuge	110'460.00	126'107.00
Hardware	1.00	1.00
Software	-	1'965.00
Total	1'781'173.60	1'998'588.55
2.5. Baukonten	31.12.25	31.12.24
Ersatz Heizung Ilanzhof	46'838.10	41'564.10
Ersatz Heizung VistaVerde	-	260'365.45
Ersatz Fenster Ilanzhof	814'206.70	10'856.15
Sanierung Terrasse/Flachdach Rellstenstrasse	222'715.55	-
Ersatzneubau Sonnenhalde I	1'967'584.15	687'765.60
Total	3'051'344.50	1'000'551.30
2.6. Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	31.12.25	31.12.24
	38'625.20	40'510.00
Total	38'625.20	40'510.00
2.7. Passive Rechnungsabgrenzungen	31.12.25	31.12.24
Vorausbezahlte Mietzinsen	783'105.25	693'038.25
Heiz- und Nebenkosten Akontozahlungen	1'334'897.90	1'308'312.15
Sammelkonto Mieterangelegenheiten	3'910.25	10'318.50
Rückstellung betriebliche Revisionen	66'941.20	63'943.20
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	583'226.40	937'037.20
Total	2'772'081.00	3'012'649.30
2.8. Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Mietern (Darlehenskasse) gegenüber Dritten (Hypotheken, Anleihen) gegenüber Dritten (Darlehen)	31.12.25	31.12.24
	13'347'452.36	13'036'757.26
	139'750'000.00	145'050'000.00
	1'000'000.00	-
Total	154'097'452.36	158'086'757.26
2.9. Rückstellungen	31.12.25	31.12.24
Rückstellung für Rückbauten	960'950.00	629'109.00
2.10. Erneuerungsfonds	31.12.25	31.12.24
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 01. Januar	22'573'544.00	20'593'053.00
Ordentliche Einlagen	1'933'111.00	1'980'491.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 01. Januar	4'909'411.85	4'573'076.85
Ordentliche Einlagen	336'335.00	336'335.00
Beanspruchung Erneuerungsfonds	-715'943.90	-
Bestand am 31. Dezember	29'036'457.95	27'482'955.85

2.11. Sollmietertrag	2025	2024
Mietertrag Wohnen	10'775'950.00	10'604'129.05
Mietertrag Gewerberäume	1'020'164.60	1'007'492.60
Mietertrag Garagen und Parkplätze	726'864.75	710'439.45
Mietertrag Baurecht	60'837.00	62'136.40
Total	12'583'816.35	12'384'197.50
2.12. Finanzaufwand		
Zinsaufwand Darlehenskasse	132'511.75	117'764.60
Zinsaufwand Hypotheken, Darlehen, Anleihen	2'015'203.67	2'187'870.27
Übriger Finanzaufwand	20'115.91	22'650.47
Total	2'167'831.33	2'328'285.34
2.13. Alterswohngemeinschaft (AWG)	2025	2024
Ertrag AWG	1'523'555.48	1'290'791.70
Personalaufwand	-1'353'175.85	-1'316'544.55
Übrige Ausgaben	-249'689.41	-259'187.27
Jahresergebnis	-79'309.78	-284'940.12
2.14. Ausserordentlicher Ertrag	2025	2024
Gewinn Verkauf Anlagevermögen	-	185.00
Verlaufsbonus Versicherung	11'127.95	-
Total	11'127.95	185.00
2.15. Ausserordentlicher Aufwand	2025	2024
Einlage Arbeitgeberbeitragsreserven	170'000.00	-
Total	170'000.00	-
3. Anzahl Vollzeitstellen	2025	2024
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	nicht über 50	nicht über 50
4. Entschädigung der Organe	2025	2024
Reglementarische Vorstandsentschädigung	87'980	87'980
Baukommission	27'573	-
Mitwirkung Projekte	101'873	75'990
Total	217'426	163'970
5. Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	2025	2024
Aktueller jährlicher Baurechtszins multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf des Baurechtsvertrages		
Laufzeit 2001-2063	3'035'528	3'117'569
7. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven	2025	2024
Bilanzwert Immobilien	190'531'119	193'342'526
Schuldbriefe lastend auf den Immobilien	158'327'000	158'327'000
- davon in Eigenbesitz (unbelastet)	700'000	700'000
- verpfändet zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen	157'627'000	157'627'000
Grundpfandgesicherte Verpflichtungen gegenüber Darlehensgebern	139'750'000	145'050'000

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2025 CHF	2024 CHF
Gewinnvortrag	2'841'132.01	2'837'118.74
Jahresgewinn	108'671.19	71'850.87
Verfügbarer Bilanzgewinn	2'949'803.20	2'908'969.61

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	5'500.00	4'000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile mit 1.50 %	71'683.45	63'837.60
Vortrag auf neue Rechnung	2'872'619.75	2'841'132.01
Total Gewinnverwendung	2'949'803.20	2'908'969.61

Namens des Vorstandes der Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Das Co-Präsidium

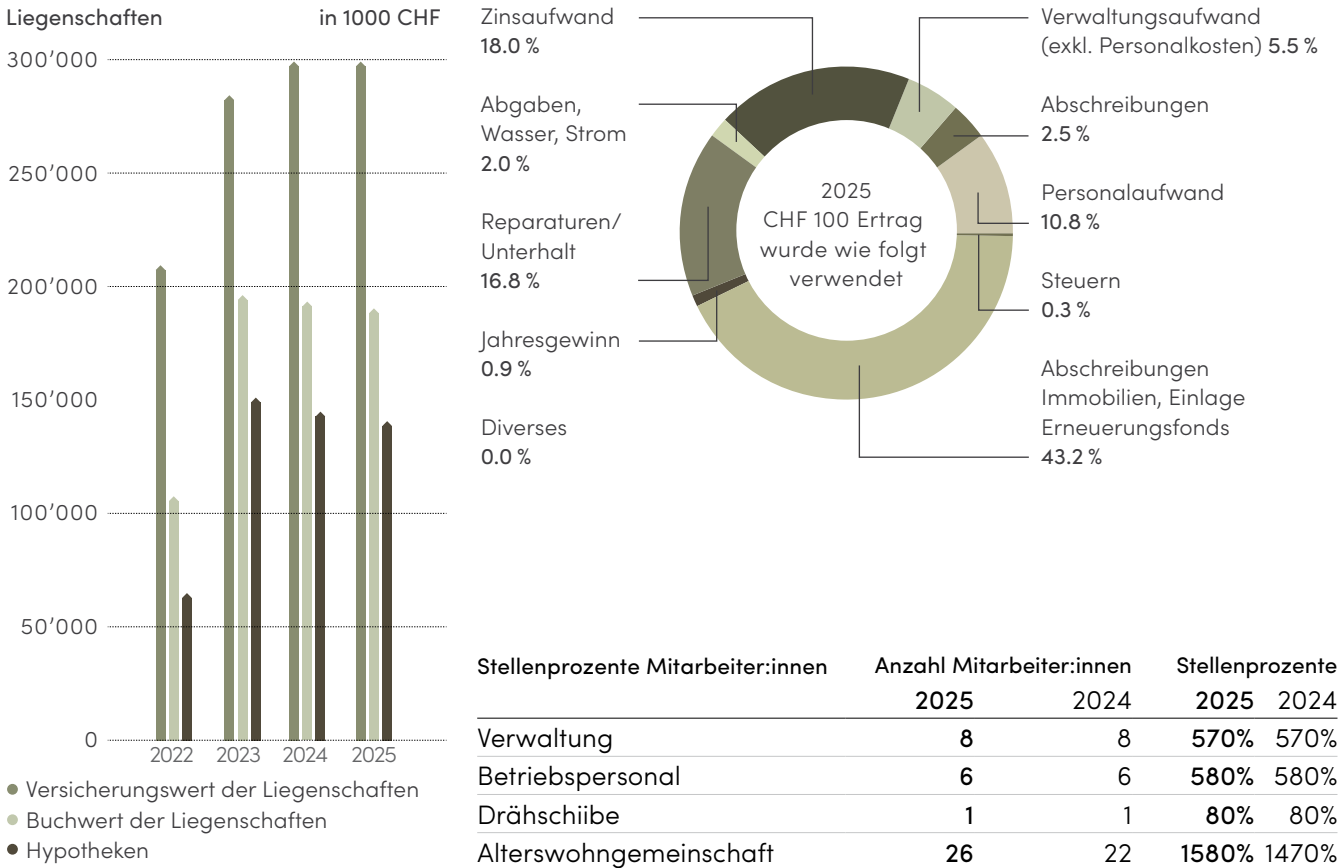

Stella Vondra

Zürich, 17. März 2026

Der Finanzvorstand


Ulrich Battran

Schlüsselzahlen



Bericht der Revisionsstelle



Tel. 044 444 35 55
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Freiblick, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Freiblick für das am 31.12.2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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

Zürich, 23. März 2026

BDO AG



Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisionsexperte

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



Siedlung Ilanzhof
Milchbuckstrasse

Verzeichnis der Hypotheken/Anleihen/Darlehen in Schweizer Franken

Gläubiger	Laufzeit	Bestand 01.01.2025	Veränderung	Bestand 31.12.2025
Ilanzhof I				
BVK	29.02.2024 bis 29.02.2032	10'100'000	0	10'100'000
Ilanzhof II				
BVK	29.02.2024 bis 28.02.2030	15'800'000	0	15'800'000
Ilanzhof III+V				
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	23.09.2024 bis 23.09.2044	10'000'000	0	10'000'000
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	27.05.2015 bis 27.05.2030	4'000'000	0	4'000'000
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	24.11.2022 bis 24.11.2042	13'000'000	0	13'000'000
Ilanzhof IV				
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	27.05.2015 bis 27.05.2025	10'000'000	-10'000'000	0
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	26.05.2025 bis 26.05.2045		6'500'000	6'500'000
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	27.05.2015 bis 27.05.2030	2'900'000	0	2'900'000
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	07.09.2015 bis 07.09.2033	5'000'000	0	5'000'000
Total Ilanzhof		70'800'000	-3'500'000	67'300'000
Sonnenhalde I				
St.Galler Kantonalbank	Fest 30 Tage	6'250'000	-1'800'000	4'450'000
Sonnenhalde II				
BVK	29.02.2024 bis 29.02.2028	14'000'000	0	14'000'000
Total Sonnenhalde		20'250'000	-1'800'000	18'450'000
VistaVerde				
BVK	29.02.2024 bis 28.02.2029	23'000'000	0	23'000'000
Total VistaVerde		23'000'000	0	23'000'000
Adliswil				
BVK	29.02.2024 bis 28.02.2027	16'500'000	0	16'500'000
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	29.11.2023 bis 29.04.2041	14'500'000	0	14'500'000
Total Adliswil		31'000'000	0	31'000'000
Total Hypotheken/Anleihen		145'050'000	-5'300'000	139'750'000
durchschn. Verzinsung Hypotheken/Darlehen BG Freiblick per 31.12.2025 = 1.39 %				
Darlehen				
Röm.-kath. Kirchgemeinde Maria-Hilf	30.05.2025 bis 29.05.2026	0	1'000'000	1'000'000
Total Darlehen		0	1'000'000	1'000'000

Übersicht über das Genossenschaftskapital per 31.12.2025

	Anzahl Genossen- schafter:innen	Gezeichnetes GK CHF	Einbezahltes GK CHF	Noch nicht ausbezahltes GK CHF	Noch nicht einbezahltes GK CHF
Ilanzhof I-V	323	2'280'500	2'280'500	0	0
Sonnenhalde	105	684'000	684'000	0	0
VistaVerde	61	809'000	809'000	0	0
Adliswil	66	802'500	771'400	0	31'100
Auswärtige Genossenschafter:innen	59	431'000	429'000	0	2'000
Total Genossenschaftskapital	614	5'007'000	4'973'900	0	33'100



Siedlung Sonnenhalde
Ankenweid/Marbachweg

Verzeichnis der Liegenschaften per 31. Dezember 2025

Siedlung	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen/REFH	Bezug	Anlagewert Gebäude	Anlagewert Land	Gebäudever-sicherungswert (GVZ-Index 1190)
Adliswil						
Bernhofstrasse 36A-D, 38, 40	3	13	1998	8'882'388	3'750'355	5'715'000
Glärnischstrasse 1, 3	2	16	2009	13'014'849	5'533'226	7'949'000
Querstrasse 4	1	7	1984	3'533'484	1'780'289	3'546'782
Rellstenstrasse 15, 17, 19	3	18	1967/1999	6'189'917	4'838'668	7'372'780
Sihlquai 10	1	7	1978/2014	9'058'128	1'469'158	5'127'000
Soodstrasse 40, 42, 44	3	18	2000	10'955'547	4'083'433	7'505'243
Zelgstrasse 81	1	6	1987	2'866'498	2'046'235	2'443'854
Zürichstrasse 12	1	-	1973/2021	7'048'228	1'072'821	11'035'073
Zürichstrasse 21	1	3	1991	3'014'136	1'497'560	5'061'853
Zürich						
Ilanzhof I. Etappe	9	69	1928	8'213'000	100'600	18'500'147
Ilanzhofweg 5, 7						
Milchbuckstrasse 14, 16, 18						
Stüssistrasse 73, 75, 77, 79						
Ilanzhof II. Etappe	7	53	1929	12'283'597	65'300	18'772'999
Ilanzhofweg 4, 6						
Stüssistrasse 57, 59, 63, 65, 67						
Ilanzhof III. Etappe	11	88	1929	14'650'400	102'000	25'390'479
Milchbuckstrasse 30, 32, 34						
Scheuchzerstrasse 171,173, 175, 179						
Stüssistrasse 70, 74, 76, 78						
Ilanzhof IV. Etappe	14	95	1930	21'614'965	169'000	32'240'294
Milchbuckstrasse 29, 31, 50, 52, 54, 56						
Scheuchzerstrasse 172, 174, 181, 183, 185, 187, 189						
Stüssistrasse 84						
Ilanzhof V. Etappe	3	41	2021	24'106'475	41'500	23'544'586
Stüssistrasse 58, 60, 62						

Siedlung	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen/REFH	Bezug	Anlagewert Gebäude	Anlagewert Land	Gebäudever-sicherungswert (GVZ-Index 1190)
Sonnenhalde I	71	113	1931/1970	16'550'445	104'900	49'001'545
Ankenweid 1-11, 15-17, 23-37, 43-61						
Ankenweid 18-28, 34-46						
Hüslibachstrasse 60-72, 78-98, 102						
Marbachweg 6-12, 18-26, 32-38						
Sonnenhalde II	10	80	1964/1966	15'322'555	34'100	42'557'824
Ankenweid 10						
Hüslibachstrasse 10, 12, 17, 20, 30, 32, 34						
Leimbachstrasse 107, 125						
VistaVerde	3	59	2004	28'562'942	Baurecht	33'633'464
Leimbachstrasse 221, 223, 225						
Total	144	686		205'867'554	26'689'145	299'397'923

Verzeichnis der Mietobjekte per 31. Dezember 2025

Objekte	Bernhofstrasse 36A-D, 38, 40	Glärnischstrasse 1,3	Querstrasse 4	Reilstenstrasse 15, 17, 19	Sihlquai 10	Soodstrasse 40, 42, 44	Zelgstrasse 81	Zürichstrasse 12	Zürichstrasse 21	Illanzhof, I. Etappe	Illanzhof, II. Etappe	Illanzhof, III. Etappe	Illanzhof, IV. Etappe	Illanzhof, V. Etappe	Sonnenhalde I	Sonnenhalde II	VistaVerde	Total
1.0 Zimmer												2			6	11		19
1.5 Zimmer												1	5					6
2.0 Zimmer				1						5	2	3	4		11	8		34
2.5 Zimmer			1	2			1				8	14	25	17		18	4	90
3.0 Zimmer				1						56	30	34	17		42	13		193
3.5 Zimmer	3	6		7		9	1					2	2	6		13	7	56
4.0 Zimmer										5	10	31	21		15			82
4.5 Zimmer	6	6	3	6	7	9	2					1	4	10		13	14	81
5.0 Zimmer													7					7
5.5 Zimmer		4	3	1			2			1			4	8		4	19	46
5.5 Zimmer Maisonette									3	1			4				11	19
6.0 Zimmer																		0
6.5 Zimmer										1	3						2	6
6.5 Zimmer Maisonette													1				2	3
3.5 Zimmer REFH															26			26
4.5 Zimmer REFH	4														13			17
Chinderhus Bärätatze													1					1
Total Wohnungen / REFH	13	16	7	18	7	18	6	0	3	69	53	88	95	41	113	80	59	686
Büro / Gewerbe / Atelier					2			7	2			1		3		3	2	20
Ladenlokal																1		1
Kindergarten/-hort															1		1	2
Einzelzimmer																	3	3
Magazin-/Bastelraum	3	10	4	3	4	6	3	1	3					1		22		60
Alterswohngemeinschaft														1				1
Gemeinschaftsraum												1				1		2
Autoabstellplatz aussen	5	2			4			6	4							38		59
Autoeinstellplatz	12	21	7	35	14	18		8	9		101					80	70	375
Motorradeinstellplatz		2		4				5			16					18	15	60
Total Übrige	20	35	11	42	24	24	3	27	18	0	117	2	0	5	1	163	91	583



Siedlung VistaVerde
Leimbachstrasse

Adressen

Vorstand				
Co-Präsidentin	Vondra Stella	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich	stella.vondra@freiblick.ch
Co-Präsident	Ammann Kurt	Ankenweid 10	8041 Zürich	kurt.ammann@freiblick.ch
Kommission Finanzen und Dienste	Battran Ulrich	Leimbachstrasse 223	8041 Zürich	ulrich.battran@freiblick.ch
Kommission Finanzen und Dienste	Frei Tobias	Leimbachstrasse 221	8041 Zürich	tobias.frei@freiblick.ch
Städtische Vertretung	Küstahler Silvia			silvia.kuestahler@freiblick.ch
Kommission Wohnen und Zusammenleben	Müller Yvonne	Ilanzhofweg 6	8057 Zürich	yvonne.mueller@freiblick.ch
Baukommission	Weber Bettina	Stüssistrasse 62	8057 Zürich	bettina.weber@freiblick.ch
Kommission Wohnen und Zusammenleben	Wittachy Sandra	Ankenweid 25	8041 Zürich	sandra.wittachy@freiblick.ch

Geschäftsstelle					
Projektleitung Bauherrschaft	Baumgartner Nicole	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 02	nicole.baumgartner@freiblick.ch
Geschäftsführer	Gastaldi Flavio	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 01	flavio.gastaldi@freiblick.ch
Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung	Glesti Rosalia	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 05	rosalia.glesti@freiblick.ch
Immobilienbewirtschaftung	Humbert Julien	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 03	julien.humbert@freiblick.ch
Sachbearbeiterin Finanz- und Rechnungswesen	Kölliker Natalia	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 11	natalia.koelliker@freiblick.ch
Drähschübe	Lusmann Pascal	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 09	pascal.lusmann@freiblick.ch
Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung	Mc Shine Lilo	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 07	lilo.mcshine@freiblick.ch
Stabsstelle Geschäftsleitung	Schwägli Claudia	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 00	claudia.schwaegli@freiblick.ch
Geschäftsleitungsunterstützung & Kommunikation	Visconti Giuseppina	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 04	giuseppina.visconti@freiblick.ch

Alterswohngemeinschaft AWG					
Pflegedienstleitung AWG	Becker Christiane	Stüssistrasse 58	8057 Zürich	044 350 26 72	christiane.becker@freiblick.ch
Stv. Pflegedienstleitung AWG	Begic Tatjana	Stüssistrasse 58	8057 Zürich	044 350 26 72	tatjana.begic@freiblick.ch

Hauswartung und Garten					
Technischer Hauswart	Blattmann Justin	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	079 571 95 12	hauswart-ilanzhof@freiblick.ch
Technischer Hauswart	Kümin Markus	Hüslibachstrasse 17	8041 Zürich	044 482 05 82	hauswart-leimbach@freiblick.ch
Lernende Garten	Mohammed Ali Neroz	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich		gaertner-sonnenhalde@freiblick.ch
Gärtner	Njie Omar	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	079 609 53 55	gaertner-ilanzhof@freiblick.ch
Technischer Hauswart	Noll Martin	Zürichstrasse 21	8134 Adliswil	079 612 59 55	hauswart-adliswil@freiblick.ch
Gärtner	Seiler Marius Chandra	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	079 609 95 65	gaertner-sonnenhalde@freiblick.ch

Vertrauensleute				
Siedlung Ilanzhof	Büsser Susanne	Milchbuckstrasse 16	8057 Zürich	susanne.buesser@gmx.net
	Dietschi Severin	Milchbuckstrasse 34	8057 Zürich	mail@severindietschi.net
	Hegi Tom	Milchbuckstrasse 50	8057 Zürich	tom.hegi@bluewin.ch
	Meschede Barbara	Milchbuckstrasse 14	8057 Zürich	bmeschede@bluewin.ch
	Rogg Reimund	Stüssistrasse 63	8057 Zürich	reimundrogg@gmx.net
Siedlung Sonnenhalde	Natalia Ronderos	Scheuchzerstrasse 175	8057 Zürich	ronderosnatalia@gmail.com
	Peter Verena	Ankenweid 18	8041 Zürich	verenapeter@bluewin.ch
	Reim Hatice	Ankenweid 44	8041 Zürich	eyvah@bluewin.ch
	Utzinger Erika	Ankenweid 33	8041 Zürich	erika.utzinger@bluewin.ch
	Gerber Marianne	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich	mage@bluewin.ch
Siedlung VistaVerde	Rohrbach Bettina	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich	bettina.rohrbach@gmail.com

Geschäftsstelle		
Adresse	Baugenossenschaft Freiblick Zürich	
	Leimbachstrasse 107 8041 Zürich	
Telefon	044 974 21 00	
E-Mail	kontakt@freiblick.ch	
Website	www.freiblick.ch	
Büroöffnungszeiten	Dienstag und Donnerstag	9–11 Uhr
	Mittwoch	14–16 Uhr
	Übrige Zeit nach Voranmeldung	



freiblick

Baugenossenschaft
Freiblick Zürich
Leimbachstrasse 107
8041 Zürich

T 044 974 21 00

kontakt@freiblick.ch
www.freiblick.ch

zusammen leben. zusammen wachsen.

