

SiLu

Baugenossenschaft
SILU









2025 GESCHÄFTS BERICHT

IMPRESSUM

Herausgeber	Baugenossenschaft SILU, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten Tel. 044 804 70 70, info@bgsilu.ch, www.bgsilu.ch
Umschlagbilder & Fotos	Alice Das Neves, Das Neves Photography und Beni Schafheitle - Pixair, Simone Frischknecht, BG SILU, OST RENDERS, Vetter Schmid Architekten
Gestaltung	luna:mediadesign GmbH, Via Principala 36, 7166 Trun, www.lunamedia.ch
Auflage	120 Exemplare

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort **5**

Lagebericht **6 – 9**
- Allgemeines 6
- Kommunikation & Kultur 6
- Bewirtschaftung 7
- Finanzen 8
- Bau & Entwicklung 8
- Liegenschaftenunterhalt 9

Fokus: Genossenschaftskultur **10 – 11**
- Unsere Gemeinschaft 11

Finanzen **12**
- Erläuterungen zur Jahresrechnung 12

Jahresrechnung **13 – 19**
- Bilanz 13
- Erfolgsrechnung 14
- Anhang 15 – 17
- Bericht der Geschäftsprüfungskommission 18
- Bericht der Revisionsstelle 19

Organisation per 31.12.2025 **21**

Wohnungsverzeichnis **22**





Visualisierung Neubau «Im Chängel» SILU 15, Embrach. Baubeginn März 2026, Bezug Mitte 2027

VORWORT

«IM WANDEL GEMEINSAM UNTERWEGS»

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2025 war in der Schweiz erneut geprägt von Unsicherheiten und Veränderungen. Wirtschaftliche Spannungen, steigende Anforderungen an Organisationen sowie der anhaltende gesellschaftliche Wandel stellten viele Institutionen vor anspruchsvolle Aufgaben. Gerade in solchen Zeiten zeigt sich, wie wichtig Verlässlichkeit, Zusammenarbeit und eine klare Ausrichtung sind.



Auch für die Baugenossenschaft SILU war 2025 ein Jahr des Umbruchs. Insbesondere in der Geschäftsstelle haben personelle Veränderungen eine neue Phase eingeläutet. Diese Entwicklungen forderten uns, eröffneten aber gleichzeitig Raum für Reflexion, Weiterentwicklung und neue Perspektiven. Wir blicken auf diese Übergangszeit mit Zuversicht und einer spürbaren Aufbruchstimmung – getragen von einem engagierten Team und dem gemeinsamen Willen, die SILU verantwortungsvoll in die Zukunft zu führen.

Per. 1. September 2025 übernahm Christian Portmann die Geschäftsführung ad interim nach dem Austritt von Reto Brüesch. Da die Besetzung einer solchen Schlüsselposition Zeit und Sorgfalt erfordert, sind wir sehr dankbar, mit Christian Portmann einen ausgewiesenen Kenner des Genossenschaftswesens gewonnen zu haben. In dieser Übergangsphase steht die Sicherstellung des operativen Betriebs ebenso im Fokus wie eine gemeinsame Standortbestimmung und die gezielte Organisationsentwicklung mit dem gesamten Team.

Parallel dazu konnten wir unsere Projekte konsequent weiterverfolgen. Besonders hervorzuheben ist die weiterhin sehr konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten. Sie bildet eine wichtige Grundlage für die Planung des Neubauprojekts Chasern, mit dem wir auch künftig einen Beitrag zu bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum leisten möchten.

Wir sind überzeugt: Veränderungen gelingen dann am besten, wenn sie gemeinsam gestaltet werden. Mit Motivation, Offenheit und einem klaren Blick nach vorne sind wir als Genossenschaft auf dem Weg und freuen uns darauf, diesen Weg zusammen mit Ihnen weiterzugehen.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung.

Susanne Grau, Präsidentin
Christian Portmann, Geschäftsführer ad interim

LAGEBERICHT 2025

Der Lagebericht informiert über die wesentlichen Entwicklungen, Tätigkeiten und Rahmenbedingungen der Baugenossenschaft SILU im Geschäftsjahr 2025.

Das Berichtsjahr war geprägt von organisatorischen Veränderungen sowie der Weiterbearbeitung laufender Projekte und Planungen. Parallel zu den operativen Aufgaben standen interne Abstimmungen und strukturelle Fragestellungen im Vordergrund, um die Funktionsfähigkeit der Organisation jederzeit sicherzustellen. Die gestiegenen Anforderungen an Planung, Koordination und interne Prozesse machten eine klare Priorisierung notwendig.

Im Verlauf des Jahres kam es nach dem Austritt von Reto Brüesch zu einem Wechsel in der Geschäftsführung. Per 1. September 2025 übernahm Christian Portmann die Geschäftsführung ad interim. Die Übergangsphase dauert weiterhin an und dient der Sicherstellung der operativen Kontinuität. Gleichzeitig werden bestehende Strukturen überprüft und weiterentwickelt, um die Organisation auf zukünftige Anforderungen auszurichten.

Unverändert zentral blieben unsere strategischen Ziele. Dazu zählen die langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, der verantwortungsvolle Umgang mit den Siedlungen sowie die nachhaltige Entwicklung neuer Projekte. Diese Themen bildeten auch 2025 den Rahmen für Entscheidungen und Prioritätensetzungen.

Die Umsetzung der vielfältigen Aufgaben erforderte eine enge Abstimmung innerhalb der Geschäftsstelle sowie mit den beteiligten Gremien. In einer Phase erhöhter Veränderung erwies sich eine klare Kommunikation als wesentlich für einen stabilen Betriebsablauf.

Der Lagebericht zeigt auf, wie wir unsere Aufgaben im Jahr 2025 wahrgenommen haben und welche Grundlagen für die weitere Entwicklung geschaffen wurden.

KOMMUNIKATION & KULTUR

Eine klare und transparente Kommunikation bildet eine wichtige Grundlage für das Funktionieren der Baugenossenschaft SILU. Im Jahr 2025 erhielt dieser Bereich vor dem Hintergrund der organisatorischen Veränderungen eine erhöhte Bedeutung.

Im Frühjahr 2025 haben wir ein Projekt zur **Weiterentwicklung der Genossenschaftskultur** gestartet. Dazu fanden zwei Kulturworkshops im April und November statt und bezog Mitglieder des Vorstands, der Geschäftsstelle sowie der Hauswartung mit ein. Unser Ziel war es, gemeinsame Vorstellungen zur Zusammenarbeit, zur internen Kommunikation und zum Rollenverständnis zu erarbeiten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fliessen schrittweise in die laufende Organisationsentwicklung ein.

Zur Ergänzung dieses Prozesses wurden im Sommer 2025 **externe Interviews mit Mitgliedern der Siedlungskommissionen** (SIKO) durchgeführt. Die Rückmeldungen aus diesen Gesprächen lieferten zusätzliche Perspektiven und trugen dazu bei, Erwartungen und Bedürfnisse aus Sicht der Bewohnenden besser einzuordnen. Sie dienen als Grundlage für weitere Massnahmen im Bereich Kommunikation und Struktur.

Der regelmässige Austausch mit den Siedlungskommissionen blieb auch 2025 ein zentrales Ele-

ment. Der **SIKO-Workshop** im November 2025 bot einen informellen Rahmen für Begegnung, Teamgeist und Austausch mit Spiel, Spass und Rätseln.

Wir werden den eingeschlagenen Weg einer strukturierten und offenen Kommunikation noch mehr stärken und die Genossenschaftskultur gezielt weiterentwickeln.

BEWIRTSCHAFTUNG

Der Bereich Bewirtschaftung war im Jahr 2025 von operativen Herausforderungen sowie von Entscheidungen geprägt, die sich direkt auf den Alltag der Genossenschafterinnen und Genossenschafter auswirkten.

Im Bereich **Parkplatzkontrolle** starteten wir in den Siedlungen SILU 2, 3 und 5 ein Pilotprojekt. Dabei werden insgesamt rund 60 Besucherparkplätze extern kontrolliert. Das Ziel dieser Massnahme ist eine ordnungsgemässe Nutzung der vorhandenen Parkflächen sowie eine klare Regelung für Besuchende.

Eine besondere Herausforderung stellte die Koordination der **Sanierung der Siedlung Spranglen** (SILU 11) in Bassersdorf dar, die im bewohnten Zustand durchgeführt wurde. Während der Bauphase waren die Wohnungen jeweils während rund fünf Wochen nicht vollumfänglich nutzbar und wir stellten temporäre Containerlösungen für die sanitären Einrichtungen zur Verfügung. Für die betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter bedeutete diese Phase eine hohe Belastung und erforderte ein hohes Mass an Verständnis und Durchhaltevermögen.

Weiter haben wir in mehreren Siedlungen das **Waschkartensystem** vereinfacht. In den Siedlungen SILU 6, 7, 8 sowie teilweise in SILU 4 erfolgte die Umstellung auf eine zeitgemässe und einheitlichere Lösung, welche den Betrieb vereinfacht und den Nutzerkomfort verbessert.

Der Bereich Bewirtschaftung leistete damit auch im Jahr 2025 einen wesentlichen Beitrag zur Stabilität und Weiterentwicklung der SILU.



Küche nach Sanierung in Spranglen, SILU 11

FINANZEN

Das Jahresergebnis 2025 schliesst mit einem **positiven Resultat** von CHF 1'139'454 ab. Wir stehen damit weiterhin auf einer soliden und gesunden finanziellen Basis. Dank stabiler Einnahmen und einer vorsichtigen Finanzpolitik können wir die anstehenden Investitionen mit Zuversicht planen und umsetzen.

Unsere **finanzielle Stärke** zeigt sich besonders in der Finanzierung. Der Hypothekarbestand blieb unverändert, die Zinskosten sind stabil, und der Verschuldungsgrad konnte weiter gesenkt werden. Nur ein kleiner Teil der Mietzinseinnahmen wird für Zinszahlungen verwendet. Das macht uns finanziell unabhängig und widerstandsfähig – auch bei veränderten Marktbedingungen.

Der **erwirtschaftete Cashflow** (der Geldüberschuss aus dem laufenden Betrieb) entwickelte sich positiv. Wir haben diese Mittel vollständig in Sanierungen und Neubauten investiert und konnten alle Investitionen ohne zusätzliche Verschuldung realisieren.

Die **Mietzinseinnahmen** basierten im Jahr 2025 auf einem Referenzzinssatz von 1.5 %. Im September 2025 wurde die Senkung auf 1.25 % bekannt gegeben. Diese Anpassung nahmen wir zum Anlass, die Mietzinse insgesamt zu überprüfen, und informierten über die Änderungen mit Wirkung per 1. April 2026. Die Mieten der SILU liegen weiterhin unter dem Durchschnitt vergleichbarer Zürcher Baugenossenschaften.

Unserer Strategie, **bezahlbaren Wohnraum** anzubieten, bleiben wir konsequent treu. Bei Sanierungen wird ein grosser Teil der Kosten als Unterhalt verbucht. So tragen wir dazu bei, die Mietzinse langfristig tief zu halten.

Die Verwaltungskosten sind leicht angestiegen, insbesondere aufgrund von Investitionen in die Infrastruktur der Geschäftsstelle. Pro Wohnung liegen sie jedoch weiterhin unter dem Branchendurchschnitt.

Insgesamt ist die SILU finanziell sehr gut aufgestellt. Damit können wir unseren genossenschaftlichen Auftrag auch in Zukunft verlässlich erfüllen – im Interesse aller Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

BAU & ENTWICKLUNG

Der Bereich Bau und Entwicklung stand im Jahr 2025 mit laufenden Sanierungen, planerischen Vorarbeiten sowie mit rechtlichen und technischen Herausforderungen stark im Fokus. Folgende Projekte befanden sich in unterschiedlichen Phasen der Umsetzung oder Vorbereitung:

Der geplante Ersatzneubau in Embrach (SILU 1) scheiterte im Sommer 2025 vor dem Verwaltungsgericht. Im gesamten wurde an diesem Projekt über 10 Jahre intensiv gearbeitet und trotz vieler Gespräche wurde der dringend notwendige Neubau durch den Heimatschutz verhindert. Statt dem Ersatzneubau dürfen wir nun nur Unterhaltsarbeiten planen, was für alle Beteiligten eine äusserst bittere Niederlage bedeutet. Aktuell werden Sanierungen an Fenstern vorgenommen, welche voraussichtlich bis Mitte 2026 abgeschlossen sind. Die bestehenden befristeten Mietverträge bleiben bis März 2028 bestehen.

Einen wichtigen Meilenstein konnten wir mit dem Projekt «Im Chängel» in Embrach (SILU 15) erreichen. Die Baubewilligung für den Neubau

in Holzbauweise mit 18 Wohnungen für Wohnen im Alter ist seit November 2025 rechtskräftig. Das Projekt wird auf einem Baurechtsgrundstück der Gemeinde Embrach erstellt.

Auch für unser künftiges Grossprojekt Chasern in Kloten konnten wir wesentliche Grundlagen erarbeiten. Am Chasernweg 20 (SILU 16) erfolgt eine Totalsanierung (siehe Visualisierung, S. 20) mit dem Ziel rund 20 Alterswohnungen bereitzustellen. Das im Baurecht von der Stadt Kloten übernommene Gebäude wird künftig Teil der geplanten Neubausiedlung Chasern. Die bestehenden Gebäude am Chasernweg 22/24 werden zurückgebaut und sollen anschliessend durch einen Neubau ersetzt werden.

In enger partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten wurde im Juni 2025 der Architekturwettbewerb für die Neubausiedlung Chasern (SILU 17) in Kloten gestartet. Sechs Architektenteams stellten sich dem zweistufigen Wettbewerbsverfahren. Nach einer ersten Vorauswahl folgte die zweite Phase mit drei verbleibenden Teams, welche im Sommer 2026 abgeschlossen wird. Das Ziel: eine qualitativ hochwertige und genossenschaftlich geprägte Neubausiedlung mit etwa 100–130 Wohnungen.

LIEGENSCHAFTENUNTERHALT

Der Unterhalt unserer Liegenschaften war im Jahr 2025 insbesondere durch technische Herausforderungen sowie durch die Begleitung umfangreicher Sanierungsarbeiten geprägt.

Technische Schwierigkeiten verunmöglichten die für den Herbst geplante Inbetriebnahme der neuen Pelletsheizung für die Siedlung Bächliwis in Bachenbülach (SILU 3). Die Bewohnerschaft bekam dies in Form von Temperaturschwankungen bei der Heizung und beim Warmwasser zu spüren. Dies erforderte kurz vor Weihnachten die Installation einer mobilen Notheizung. Die Abklärungen und Optimierungsmassnahmen werden sich bis weit ins Jahr 2026 hineinziehen.

Die umfassende Sanierung der Siedlung Spranglen in Bassersdorf (SILU 11) beinhaltete einen Küchenersatz, neue Nasszellen, ein komplett erneuertes Dach mit einer neuen Photovoltaikanlage sowie neue Hauseingangstüren. Der neue Heizungsverbund bezieht seine Wärme aus dem Grundwasser. Die Arbeiten werden im Frühling 2026 mit der Wiederherstellung und Aufwertung der Umgebung abgeschlossen.

UNSER WEITERER WEG

Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von operativen Aufgaben, laufenden Projekten und organisatorischen Veränderungen in der Geschäftsstelle. In diesem Umfeld lag unser Fokus darauf, die Abläufe stabil zu halten und gleichzeitig Raum für Weiterentwicklung zu schaffen.

Wir bewegen uns damit in einem kontinuierlichen Prozess, in dem Bestehendes gesichert und Neues sorgfältig vorbereitet wird. Dieser Ansatz bildet die Grundlage für die nächsten Schritte in der weiteren Entwicklung unserer Genossenschaft.





Workshop zum Projekt «Genossenschaftskultur-Entwicklung»

UNSERE GEMEINSCHAFT

Genossenschaftliches Wohnen basiert auf gemeinsamer Verantwortung, Mitwirkung und einem respektvollen Miteinander. Diese Werte prägen das Zusammenleben in unseren Siedlungen.

Ein zentraler Pfeiler dieser gelebten Genossenschaftskultur sind bei uns die Siedlungskommissionen (SIKO). Sie übernehmen in den einzelnen Siedlungen eine wichtige Vermittlerrolle zwischen Bewohnenden, Geschäftsstelle und Vorstand. Durch ihr Engagement fördern sie den Austausch, greifen Anliegen auf und tragen dazu bei, das Zusammenleben aktiv mitzugestalten. Für uns ist die regelmässige Zusammenarbeit mit den SIKO-Mitgliedern von grosser Bedeutung, da sie wertvolle Einblicke in die Bedürfnisse und Themen vor Ort ermöglicht.

Im Jahr 2025 haben wir diese Zusammenarbeit weiter gestärkt. Mit externer Begleitung fanden gezielte Gespräche und Interviews mit SIKO-Mitgliedern statt, um ihre Erfahrungen, Einschätzungen und Erwartungen systematisch aufzunehmen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse lieferten wichtige Impulse für die Weiterentwicklung der Organisation und flossen in die laufenden Überlegungen zur zukünftigen Ausrichtung der SILU ein.

Darüber hinaus empfinden wir den persönlichen Austausch für einen wichtigen Bestandteil der Kulturarbeit. Der SIKO-Workshop im November 2025 bot den Beteiligten die Möglichkeit, sich in einem informellen Rahmen zu begegnen. Solche Anlässe fördern den Dialog, stärken das gegenseitige Verständnis und unterstützen eine konstruktive Zusammenarbeit über Siedlungs- und Funktionsgrenzen hinweg.

Der Genossenschaftsgedanke lebt jedoch nicht allein durch formelle Strukturen. Er entfaltet seine Wirkung vor allem dort, wo sich Genossenschafterinnen und Genossenschafter als Teil einer Gemeinschaft verstehen. Das Wohnen in einer Genossenschaft bedeutet nicht nur, von günstigeren Mieten zu profitieren, sondern auch, Verantwortung zu übernehmen und sich im Rahmen der eigenen Möglichkeiten einzubringen. Dieses Prinzip des Gebens und Nehmens schafft Vertrauen, fördert Solidarität und trägt zu einer stabilen sozialen Umgebung bei.

Gerade in Zeiten des Wandels zeigt sich, wie wichtig eine gemeinsame Wertebasis ist. Wir verstehen Genossenschaftskultur als einen fortlaufenden Prozess, der Offenheit, Dialog und Mitwirkung voraussetzt. Unser Ziel, Rahmenbedingungen zu schaffen, in denen Gemeinschaft entstehen kann und in denen sich unterschiedliche Bedürfnisse respektvoll begegnen, verfolgen wir weiterhin tatkräftig.

Mit dem Engagement vieler Beteiligter wird der genossenschaftliche Gedanke in der SILU gelebt, weiterentwickelt und bleibt eine tragende Säule für Wohnen und Zusammenleben.



FINANZEN

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Die Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr sind in der Bilanz und Erfolgsrechnung detailliert ersichtlich. Die wichtigsten Positionen werden im Anhang zur Jahresrechnung erläutert.

Bilanz

Die laufende Sanierung in Spranglen, Bassersdorf, stellt mit CHF 7 Mio. die bedeutendste wertmässige Veränderung innerhalb des Anlagevermögens dar und ist in der Position «Bau- und Erneuerungskonten» ersichtlich.
Das «Genossenschaftskapital» wurde durch Zunahme der befristeten Mietverträge an der Dorf-/Querstrasse in Embrach (SILU 1), die ohne Ausgabe von Anteilscheinen vergeben wurden, um CHF 44'000 reduziert. Weiter reduziert sich dieses Kapital durch drei Leerstände per Ende 2025. Neu beträgt das «Genossenschaftskapital» CHF 6'462'200.

Erfolgsrechnung

Der Nettoerlös beträgt CHF 15'356'278. In der Position «Übrige Erträge» sind unter anderem Hauswartsaläre inklusive Lohnnebenkosten in der Höhe von CHF 723'887 ausgewiesen. Diese Kosten werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung den Mietern weiterbelastet. Die verbleibenden Hauswartsaläre in der Höhe von CHF 203'358 sind im «Personalaufwand Liegenschaften» enthalten und gehen vollständig zulasten der SILU.

Mieterfranken

Der Mieterfranken stellt dar, wofür die Mieteinnahmen anteilsmässig ausgegeben werden. Die grössten drei Kostenfaktoren:

- Die **Abschreibungen/Rückstellungen** ermöglichen uns eine nachhaltige Reparatur- und Sanierungspolitik.
- Der **Unterhalt/Reparatur und Betriebsaufwand** fasst alle Kosten für die laufenden Reparaturen und Sanierungen sowie den Betrieb der SILU-Liegenschaften zusammen.
- Die **Finanzierungskosten** beinhalten die anfallenden Hypothekar-Zinsen. Die Zinssätze aller Hypotheken per 31. Dezember 2025 liegen zwischen 0.4% und 2.375%. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz 2025 beträgt 1.30%. Per 31. Dezember 2025 liegt der Durchschnittssatz bei 1.25% (Vorjahr 1.26%). Der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen beträgt seit dem 2. September 2025 1.25%.

Mieterfranken



	Prozentuale Verteilung	2025	2024	
1	Abschreibungen Immobilien/Mobilien	12.8 %	13.1 %	▼
2	Rückstellungen & Einlagen	29.7 %	28.8 %	▲
3	Hypothekarzinsen	7.4 %	7.7 %	▼
4	Baurechtszinsen	2.1 %	1.7 %	▲
5	Unterhalt & Reparaturen	18.8 %	21.2 %	▼
6	Betriebsaufwand	19.8 %	18.9 %	▲
7	Steuern	2.0 %	1.9 %	▲
8	Jahresergebnis	7.4 %	6.7 %	▲

JAHRESRECHNUNG

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2025

Rundungsdifferenzen werden in den Aufstellungen nicht berücksichtigt.

AKTIVEN	**Anhang**	**31.12.2025 in CHF**	**31.12.2024 in CHF**	**Abweichung in CHF**
Flüssige Mittel		1'067'005	2'211'321	-1'144'315
Übrige kurzfristige Forderungen	2.1	116'802	61'646	55'156
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.2	1'412'451	2'085'318	-672'867
UMLAUFVERMÖGEN		**2'596'258**	**4'358'285**	**-1'762'027**
Finanzanlagen		14'067	74'363	-60'296
Sachanlagen				
Gebäude auf eigenem Land		137'526'831	137'526'831	0
./. Wertberichtigung (Amortisationsfonds)	2.3	-41'054'173	-39'585'046	-1'469'127
Gebäude auf Land im Baurecht		45'266'816	45'244'039	22'777
./. Wertberichtigung (Heimfallfonds)	2.4	-13'471'319	-12'984'892	-486'427
Bau- und Erneuerungskonten		9'937'221	1'176'731	8'760'489
Mobilien		30'634	24'407	6'227
		138'236'010	131'402'070	6'833'940
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		5'000	16'000	-11'000
ANLAGEVERMÖGEN		**138'255'077**	**131'492'433**	**6'762'644**
TOTAL AKTIVEN		**140'851'335**	**135'850'718**	**5'000'617**

PASSIVEN	**Anhang**	**31.12.2025 in CHF**	**31.12.2024 in CHF**	**Abweichung in CHF**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		742'314	1'008'243	-265'929
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.5	722'560	731'382	-8'822
Fonds aus Genossenschaftsbeiträgen		101'410	102'258	-848
Passive Rechnungsabgrenzung	2.6	2'143'381	2'600'357	-456'976
Kurzfristiges Fremdkapital		**3'709'665**	**4'442'240**	**-732'574**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Hypotheken	2.7	86'700'000	86'700'000	0
Rückstellungen	2.8			
Erneuerungsfonds		35'693'984	31'129'096	4'564'888
Solidaritätsfonds		270'746	198'768	71'978
Übrige Rückstellungen		73'050	47'178	25'872
Langfristiges Fremdkapital		**122'737'780**	**118'075'042**	**4'662'738**
FREMDKAPITAL		**126'447'445**	**122'517'282**	**3'930'164**
Genossenschaftskapital		6'462'200	6'531'200	-69'000
Gesetzliche Gewinnreserve		110'434	110'434	0
Freiwillige Gewinnreserve (Mietzinsausfall)		50'000	50'000	0
Gewinnvortrag		6'641'802	5'662'707	979'095
Jahresergebnis		1'139'454	979'095	160'359
EIGENKAPITAL		**14'403'890**	**13'333'436**	**1'070'454**
TOTAL PASSIVEN		**140'851'335**	**135'850'718**	**5'000'617**

ERFOLGSRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2025

	Anhang	2025 in CHF	2024 in CHF	Abweichung in CHF
Nettoerlös aus Leistungen		**15'356'278**	**14'648'052**	**708'227**
Mietzinsertrag		14'725'957	14'044'354	681'603
./. Leerstände		-85'952	-91'011	5'059
./. Erlösminderungen		-92'991	-106'083	13'092
Übrige Erträge		809'264	800'792	8'472
Liegenschaftsaufwand		**-7'766'827**	**-7'567'901**	**-198'927**
Unterhalt/Reparaturen		-2'515'325	-2'739'131	223'806
Baurechtszins	3.1	-315'000	-249'443	-65'557
Mietaufwand		-26'686	-26'321	-364
Versicherungen		-171'878	-164'053	-7'826
Übrige Kosten Liegenschaftenverwaltung		-173'050	-169'506	-3'544
Einlage Erneuerungsfonds	2.8	-4'564'888	-4'219'446	-345'442
Bruttoergebnis		**7'589'451**	**7'080'151**	**509'300**
Personalaufwand		**-2'359'157**	**-2'194'171**	**-164'986**
Liegenschaften		-927'245	-913'816	-13'429
Geschäftsstelle		-1'276'052	-1'123'200	-152'852
Vorstand		-155'860	-157'155	1'295
Übriger betrieblicher Aufwand		**-506'451**	**-348'580**	**-157'871**
Verwaltungsaufwand		-89'107	-110'319	21'212
Geschäftsstelle		-355'573	-206'091	-149'482
Übriger Genossenschaftsaufwand		-30'986	-6'890	-24'096
Geschäftsprüfungskommission		-17'002	-11'497	-5'505
Revisionsstelle		-13'783	-13'783	0
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		**4'723'843**	**4'537'400**	**186'443**
Einlagen Amortisationsfonds	2.3	-1'469'127	-1'491'498	22'371
Einlagen Heimfallfonds	2.4	-486'427	-423'330	-63'097
Abschreibungen Mobilien		-11'123	-7'653	-3'470
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		**2'757'166**	**2'614'919**	**142'247**
Finanzaufwand		**-1'130'856**	**-1'133'555**	**2'699**
Zinsaufwand Hypotheken		-1'123'136	-1'133'555	10'418
übriger Finanzaufwand		-7'720	0	-7'720
Finanzertrag		**664**	**1'812**	**-1'148**
Betriebsergebnis vor Steuern		**1'626'974**	**1'483'177**	**143'797**
Einlage Solidaritätsfonds	2.8	-73'178	-69'236	-3'942
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand	2.9	-143'583	-156'482	12'899
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag	2.9	34'872	769	34'103
Jahresergebnis vor Steuern		**1'445'085**	**1'258'227**	**186'858**
Steuern		-305'631	-279'133	-26'498
Jahresergebnis		**1'139'454**	**979'095**	**160'359**

ANHANG

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957ff OR) erstellt.
Die Baugenossenschaft SILU ist eine Genossenschaft mit Sitz in Kloten.
Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt auf Stufe Gebäude und Siedlungen, da die einzelnen Gebäude je nach Siedlung unterschiedliche Bauzyklen aufweisen.

2. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

		in CHF	in CHF	in CHF
2.1	**Übrige kurzfristige Forderungen**	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**Abweichung**
	Verrechnungssteuerguthaben	226	624	-398
	Gegenüber Genossenschaftern	114'653	47'595	67'058
	Guthaben Sozialversicherungen	1'923	13'427	-11'505
		116'802	**61'646**	**55'155**

2.2	**Aktive Rechnungsabgrenzung**	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**Abweichung**
	Vorausbezahlte Aufwendungen	65'261	30'885	34'376
	Abgrenzung zuviel bezahlte Kapital- und Gewinnsteuern	0	277'409	-277'409
	Noch nicht abgerechnete Nebenkosten	1'347'190	1'777'024	-429'834
		1'412'451	**2'085'318**	**-672'867**

2.3	**Amortisationsfonds**	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**Abweichung**
	Bestand am 01.01.	39'585'046	38'093'548	1'491'498
	+ Einlagen	1'469'127	1'491'498	-22'371
	Total Amortisationsfonds am 31.12.	**41'054'173**	**39'585'046**	**1'469'127**

2.4	**Heimfallfonds SILU 9 / 10 / 11 / 13**	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**Abweichung**
	Bestand am 01.01.	12'984'892	12'561'562	423'330
	+ Einlagen	486'427	423'330	63'097
	Total Heimfallfonds am 31.12.	**13'471'319**	**12'984'892**	**486'427**

2.5	**Kurzfristige Verbindlichkeiten**	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**Abweichung**
	Gegenüber Genossenschaftern / Mieter	719'556	725'735	-6'179
	Gegenüber Sozialversicherungen	3'004	5'647	-2'643
		722'560	**731'382**	**-8'822**

2.6	**Passive Rechnungsabgrenzungen**	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**Abweichung**
	Ausstehende Aufwendungen	563'999	627'686	-63'687
	Abgrenzung Kapital- und Gewinnsteuer	165'000	0	165'000
	Arbeitgeberbeitragsreserve	260'000	270'000	-10'000
	Aufgelaufene Akonto	1'154'382	1'702'671	-548'289
		2'143'381	**2'600'357**	**-456'976**

2.7 Hypotheken

	31.12.2025	31.12.2024	Abweichung
Bestand am 01.01	86'700'000	88'200'000	-1'500'000
+ Aufnahme/Übernahme	4'000'000	6'500'000	-2'500'000
./. Amortisation	4'000'000	8'000'000	4'000'000
Total Hypotheken am 31.12.	**86'700'000**	**86'700'000**	**0**
zum durchschnittlichen Zinssatz von	**1.252%**	**1.255%**	

2.8 Rückstellungen

Erneuerungsfonds

Gemäss Art. 20 Ziff. 1a) der Statuten wird dem Erneuerungsfonds jährlich mindestens der steuerlich zulässige Maximalbetrag von 1% des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen. Entnahmen sind nur für grössere Instandhaltungsarbeiten oder für den werterhaltenden Anteil umfassender Sanierungen möglich.

	31.12.2025	31.12.2024	Abweichung
Bestand am 01.01.	31'129'096	26'909'650	4'219'446
+ Einlagen	4'564'888	4'219'446	345'442
./. Entnahmen	0	0	0
Total Erneuerungsfonds am 31.12.	**35'693'984**	**31'129'096**	**4'564'888**

Solidaritätsfonds	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**Abweichung**
Bestand am 01.01.	198'768	133'032	65'736
+ Einlagen	73'178	69'336	3'842
./. Entnahmen	1'200	3'600	2'400
Total Solidaritätsfonds am 31.12.	**270'746**	**198'768**	**71'978**

übrige Rückstellungen	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**Abweichung**
übrige Rückstellungen	73'050	47'178	25'872
	73'050	**47'178**	**25'872**

2.9 Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Erfolg

	31.12.2025	31.12.2024	Abweichung
Arbeitgeberbeitragsreserve bei Stiftung Abendrot	143'573	154'852	-11'279
Diverses	10	1'630	-1'620
Aufwand	**143'583**	**156'482**	**-12'899**
Fördergelder Umrüstung LED	11'715	0	11'715
Fördergelder E-Ladestationen	21'500	0	21'500
Diverses	1'657	769	888
Ertrag	**34'872**	**769**	**34'103**

3. Baurechtsverträge

Baurechtszinsen und Vertragslaufzeiten der Gebäude auf Land im Baurecht:

Liegenschaften	Laufzeit bis	2027	2026	2025
SILU 9	31.12.2093	83'445	83'445	116'823
SILU 10	20.06.2067	20'646	20'646	22'366
SILU 11	31.12.2093	83'070	83'070	116'298
SILU 13	30.06.2100	22'965	22'965	24'879
SILU 15	31.12.2102	42'760	42'760	34'634
SILU 16	02.04.2105	7'965	0	0
		260'851	**252'886**	**315'000**

4. Fernwärme/Wärmeverbunde/Contracting

Liegenschaften	Laufzeit bis	pro Jahr
SILU 1	30.06.2050	135'000
SILU 4	Dienstbarkeit	62'000
SILU 10	Dienstbarkeit	23'678
SILU 12	31.12.2029	25'460
		246'138

5. Gesamtbetrag zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven

	31.12.2025	31.12.2024
Buchwert Liegenschaften	128'268'156	130'200'932

6. Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen inkl. einem Auszubildenden lag im Berichtsjahr und im Vorjahr unter 50.

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 04.02.2026 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2025 in CHF	2024 in CHF
Gewinnvortrag	6'641'802	5'662'707
Jahresergebnis	1'139'454	979'095
Bilanzgewinn	**7'781'256**	**6'641'802**
Vortrag auf neue Rechnung	**7'781'256**	**6'641'802**

BERICHT GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Kloten, 22. Januar 2026

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

an die
Generalversammlung der Baugenossenschaft SILU, Kloten

Als Geschäftsprüfungskommission der Baugenossenschaft SILU haben wir unsere Prüfung für das Geschäftsjahr 2025 durchgeführt. Die Aufgaben der Geschäftsprüfungskommission sind in den Statuten der Baugenossenschaft SILU in Art. 34 festgehalten. So hat sie insbesondere zu überwachen, dass die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstands umgesetzt werden. Weitere Aufgaben hat ihr der Vorstand in einem Reglement zugewiesen.

Im Rahmen unserer Tätigkeit haben wir festgestellt, dass die in den Protokollen der Generalversammlung und des Vorstands festgehaltenen Beschlüsse umgesetzt wurden.

Zusätzlich haben wir die Bezüge des Vorstandes und die Spesenabrechnungen der Geschäftsstelle, stichprobenweise die Liegenschaftsabrechnungen und die Nebenkostenabrechnungen vom Juli 2023 bis zum Juni 2024 respektive Oktober 2023 bis zum September 2024 sowie die Salärauszahlungen und Sozialversicherungsabrechnungen der Geschäftsstelle geprüft. Bei unserer Prüfung sind wir auf keine Schwachstellen gestossen.

Wir danken dem Vorstand und dem Geschäftsführer für ihre wertvolle Arbeit.

Die Geschäftsprüfungskommission der SILU:

Doris Gyr

Christoph Müller

Baugenossenschaft SILU Steinackerstrasse 2 8302 Kloten 044 804 70 70 www.bgsilu.ch

BERICHT REVISIONSSTELLE, BDO AG

Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
empfangzo@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
An die Generalversammlung der

Baugenossenschaft SILU, Kloten

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft SILU für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

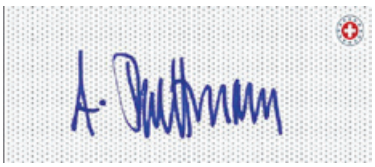
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Demnach 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, 11. Februar 2026

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

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





Visualisierung der Sanierung «Chasern» SILU 16, Kloten. Baubeginn Februar 2026, Bezug 2027

ORGANISATION
PER 31. DEZEMBER 2025

Vorstand	Grau Susanne, Präsidentin Nägeli Ralph, Vizepräsident Aebi Nicole, Mitglied Krebs Ursula, Mitglied Meier Daniel, Mitglied Petrocchi Sabrina, Mitglied Secchiano Anna, Mitglied
Geschäftsprüfungskommission	Gyr Doris Müller Christoph
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Geschäftsstelle	Portmann Christian, Geschäftsführung (ab 01.09.2025) Barbaresco Marilena, Finanzen Bühler Inga, Kommunikation und Genossenschaftskultur Dubravac Marina, Bewirtschaftung Faccin Kim, Finanzen Krajčovičova Ambrozia, Bewirtschaftung Krasniqi Dardan, Facility Management Liechti Anna, STV-Geschäftsführung, Bau & Entwicklung Mastrodomenico Andrea, Finanzen Misic Anna, Bewirtschaftung Oser Michèle, Bewirtschaftung Ouena Celina, Bewirtschaftung
Hauswartung	Al Abiad Omar, SILU 4, 5 und 6 Brussig Anne, SILU 14 Gusmini Fabrizio, SILU 3 Kubny Benjamin, SILU 9 und 11 Lanciano Antonio, SILU 13, 14 Marty Urban, SILU 1 Rösch Raffael, SILU 7, 8 und 10

MITGLIEDER DER GENOSSENSCHAFT

Anzahl der Genossenschaftsmitglieder
Per 31.12.2025 zählte die Baugenossenschaft SILU 926 Mitglieder.

WOHNUNGSVERZEICHNIS

STAND 31. DEZEMBER 2025

SILU Siedlungen	Anzahl Gebäude	1		2		2½		3		3½		4		4½		5½		6		6½		WG Total	Bezug / Erwerb
SILU 1, Embrach (Dreispitz)		**5**		**10**		**12**		**118**		**42**		**2**		**184**	12.1963 bis
Stationsstrasse 11, 15, 17, 19, 25, 27, 29																							05.1965
Querstrasse 4																							
Dorfstrasse 141, 143																							
SILU 2, Hausen a. Albis (Törlenmatt)		**5**				**14**				**19**				**12**		**4**						**49**	10.2017
Törlenmatt 1, 2, 3, 4, 5																							
SILU 3, Bachenbülach (Bächliwis)		**6**		**2**		**18**				**56**		**84**		**51**		**2**						**213**	06.1968 bis
Bächliwis 14, 16–24, 26, 28, 30, 32																							07.1969
Zürichstrasse 53, 55, 57, 59																							
SILU 4, Bassersdorf (Auenring)		**6**		**5**		**16**		**5**		**52**				**18**		**2**						**98**	12.1967 bis
Auenring 27, 29, 39, 41, 47, 49																							04.1969
SILU 5, Bachenbülach (Pünten)		**2**				**8**				**28**				**8**								**44**	12.1971 bis
Bächliwis 4, 6, 8, 10, 12																							05.1972
SILU 6, Nürensdorf (Hauswiese)		**4**		**8**		**16**				**24**		**12**		**8**								**68**	07.1972 bis
Hauswiesenstrasse 4																							09.1973
Weiherstrasse 2, 3, 4, 5, 6																							
SILU 7, Oberhasli (Birch)		**3**								**20**												**20**	02.1973 bis
Birchstrasse 141, 143, 145, 147, 149																							05.1973
SILU 8, Oberglatt (Im Sack)		**5**				**9**				**3**				**18**		**7**				**2**		**39**	04.1975
Im Sack 1, 3, 5, 7																							
Rümlang-Strasse 16, 18																							
SILU 9, Bassersdorf (Richterwis)		**5**				**4**				**21**				**46**		**7**						**78**	04.1984 bis
Richterwis 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17,																							10.1984
19, 21, 23																							
SILU 10, Kloten (Buchhalden)		**2**								**6**				**15**		**3**						**24**	07.1988
Hagenholzstrasse 28, 30																							
Reutlenring 27, 29																							
SILU 11, Bassersdorf (Spranglen)		**4**								**22**				**34**		**10**						**66**	09.1995 bis
Spranglenstrasse 56, 58, 60, 61–65, 67																							03.1996
SILU 12, Rafz (Sunnwies)		**6**				**7**				**32**				**26**								**65**	Bau 1997
Imstlerwäg 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24																							ersteigert
Baumschuelwäg 2, 4																							per 03.2004
SILU 13, Kloten (Ackerstrasse)		**1**				**9**				**7**												**16**	10.2024
Ackerstrasse 6																							
SILU 14, Kloten (Ewiges Wegli)		**1**				**4**				**6**												**10**	03.2008
Ewiges Wegli 27																							
SILU 15, Embrach (Im Chängel)																							Neubau
Im Chängel 14																							Bezug 2026/27
SILU 16, Kloten (Chasern)																							Gesamtsanierung
Chasernweg 20																							2026/27
SILU 17, Kloten (Chasern)																							Architektur-
Areal Chasern																							wettbewerb
Total Gebäude		**55**		**15**		**60**		**60**		**144**		**378**		**77**		**205**		**31**		**2**		**974**	

SILU Gewerberäume	Anzahl Räume	Fläche in m²	Nutzung	Gewerbe Total	Bezug/Erwerb
SILU 2, Hausen am Albis (Törlenmatt)				**2**	10.2017
Gewerberaum Törlenmatt 1	**1**	**180**	**Spitex**		
Gewerberaum Törlenmatt 1	**1**	**202**	**Kita**		


SiLu