

entwickeln



Lagebericht und Jahresrechnung 2023

Inhalt

Organe und Gremien

3

Wohnungsangebot

5

Lagebericht

7

Auf einen Blick

8

Bilanz

9

Erfolgsrechnung

10

Geldflussrechnung

11

Anhang zur Jahresrechnung

13

Revisionsbericht

21

**Jahresrechnung
Albert-Hintermeister-Stiftung**

24

Organe und Gremien

Generalversammlung (GV)

Oberstes Organ der ABZ ist die Generalversammlung. Alle Genossenschafter:innen haben je eine Stimme und können an der GV die Entwicklung der ABZ mitbestimmen.

ABZ-Dialog

Am ABZ-Dialog bringen Mitglieder, Bewohner:innen, Vorstand und Geschäftsstelle Themen zur Weiterentwicklung der ABZ ein. Austausch und Diskussion werden gepflegt mit dem Ziel, die Genossenschaft als Ganzes weiterzubringen und Projekte anzustossen.

Mieter:innen-Jahresversammlung (MJV)

An den Mieter:innen-Jahresversammlungen haben die Bewohner:innen die Möglichkeit, siedlungsinterne Fragen zu diskutieren und darüber zu entscheiden. In diesem Rahmen werden auch die Mitglieder der Sikos gewählt.

Mieter:innen-Versammlung (MV)

Im Auftrag des Vorstandes führt die Geschäftsstelle Mieter:innen-Versammlungen durch, um siedlungsspezifische Fragen wie Umbauten, Renovationen und Erneuerungen zu behandeln.

Vorstand

Der Vorstand ist für die strategische Führung der Genossenschaft verantwortlich. Die GV wählt die Vorstandsmitglieder für eine Periode von drei Jahren. Ein Mitglied ist städtische:r Vertreter:in. Es wird vom Stadtrat und nicht von der GV gewählt.

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung verantwortet die operativen Geschäfte der ABZ.

Siedlungskommission (Siko)

Die Sikos sind für das gemeinschaftliche Leben in den Siedlungen zuständig und vertreten deren Interessen vor Geschäftsstelle und Vorstand.

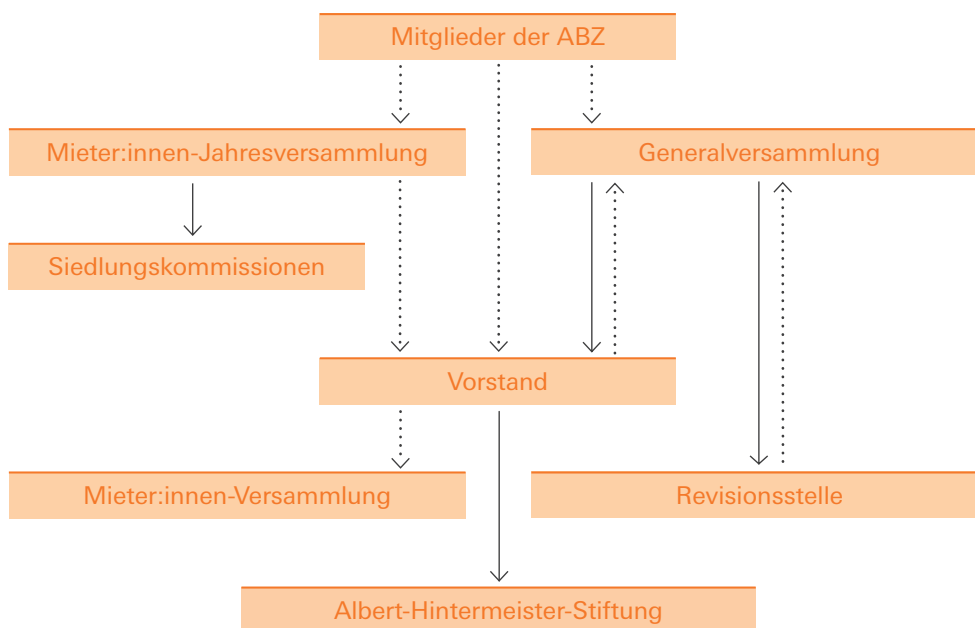
Revisionsstelle

Die Revisionsstelle prüft, ob die Jahresrechnung mit den gesetzlichen Vorgaben konform ist und den Statuten entspricht. Von ihren Erkenntnissen erstellt sie einen Bericht, der jeweils an der GV vorgelegt wird.

Albert-Hintermeister-Stiftung (AHS)

Die Albert-Hintermeister-Stiftung ist ein Hilfsfonds der ABZ. Seit 1981 unterstützt die AHS Genossenschafter:innen, die unverschuldet in Not geraten sind oder nur über ein bescheidenes Einkommen verfügen.

Das Genossenschaftssystem



— Wahl
..... Antragsrecht

Vorstand



Nathanea Elte
Präsidentin

Dr., dipl. Arch. ETH/SIA, MREM,
selbstständige Beraterin
Immobilienstrategien, VS mehr als
wohnen und wbg schweiz,
VR Logis Suisse und Habitat 8000,
SR Soliterra und Domicil,
Präsidentin Solinvest (bis 6/24)



Susanne Heule
Vizepräsidentin

Lic. rer. publ. HSG, Psychologin FH,
eidg. anerk. Psychotherapeutin,
eigene Praxis im Wolfswinkel



Alain Benz
Geschäftsführer

Dr. oec. HSG,
MA Business Innovation



Alexander Herzog
Stv. Geschäftsführer
Leiter Finanzen und Services

Dr. rer. soc. oec. / lic. oec. HSG,
CEMS MIM, EVU-Manager CAS-HSG,
Referent Liegenschaften & Energie



Tom von Allmen Riboni

Lic. iur., Rechtsanwalt, CAS Tax,
Teamleiter Grundsteuern Stadt Zürich,
Städt. Delegierter BG Entlisberg



Roberto Mancuso
Leiter Bauausschuss

dipl. Arch. ETH und
Wirtschaftsingenieur FH



Sabine Merz
Leiterin Bau und
Entwicklung

dipl. Arch. ETH,
NDS Szenografie



Nico Linggi
Leiter Gebäude und
Umgebung

Haustechnikplaner,
techn. Kaufmann,
MAS Real Estate Management



Annick Lalive d'Épinay
Städtische Vertreterin

Dr. sc. nat, dipl. Arch. ETH,
Bereichsleiterin Portfoliomanagement
und Bestandesentwicklung
Liegenschaften Stadt Zürich



Christine Plüer

Soziokulturelle Animatorin FH,
Co-Geschäftsleiterin Soziokultur
Schweiz



Maria Kolpondinos
Leiterin Mitglieder und
Wohnen

Immobilientreuhand,
FA Erwachsenenbildung,
EMBA Business Engineering



Ana Sofia Gonçalves

MSc ETH Arch, MAS gta,
Gonçalves Hausheer Frey GmbH,
Vorstand Tera Kuno



Sarah Soland

Kommunikatorin FH,
CAS Nachhaltige Entwicklung,
Nachhaltigkeitsmanagerin

Geschäftsleitung

Wohnungsangebot

Kreis/Ort		Wohnräume															Total			Kollektiv- räume		Geschäftsräume					Nebenträume			Alter und Wert			
		Mehrfamilienhäuser	Einfamilienhäuser	Separatzimmer	1 Zimmer	1 ½ Zimmer	2 Zimmer	2 ½ Zimmer	3 Zimmer	3 ½ Zimmer	4 Zimmer	4 ½ Zimmer	5 Zimmer	5 ½ Zimmer	6 Zimmer	6 ½ Zimmer	7 ½ Zimmer und mehr	Total Wohnungen und Separatzimmer	davon mit Subventionen	davon vermietet an soziale Institutionen	Gemeinschaftsräume	Gästezimmer/-wohnungen	Kindertagesstätten, Mittagstische und Spielgruppen	Handel und Quartierdienstleistungen	Gastronomie	Büro, Pflege, Betreuung und Beratung	Total Fläche in m² inkl. Aussenflächen	Ateliers	Bastelräume	Parkplätze gedeckt	Bezugsjahr	Anlagekosten in CHF	Gebäudeversicherungs- summe per 31.12.2023 in CHF (1130 %)
Kreis 2	5 Mutschellenstrasse	1							10								10		1												1922	1 161 000	4 366 000
	6 Balberstrasse 2	7		8			13		8		30		14		3		76	7		1		1					5	6	39	2014	28 616 905	31 028 000	
	15/72 Leimbach (im Bau)																																
	21 Entlisberg 1	13	16	6		6	6	6	22		16	3	22				87		1	1		1					18	50	1928	20 943 354	36 699 000		
	26 Entlisberg 2	17		11		11		50	48		60		34		10		224	40	8	2	2	1				27	13	125	2017	77 487 450	87 660 000		
	31 Moosstrasse 1	2				10		5		1							16		2			1							1934	1 501 465	4 619 000		
	36 Owenweg	18				3		36	39	23							101		4								5		1948	9 970 810	27 001 000		
	39 Im Moos 1	27			5		16	33	44	55	33		12			3	201		2	1		1	2			1	7	7	1953	25 103 403	55 617 000		
	40 Im Moos 2	5					12	12	6				3				33		1								1		1957	4 055 000	7 549 000		
	48 Entlisberg 4	1			9		6		6								15		2									19	1972	2 345 140	3 996 000		
	57 Moosstrasse 2	2				6		6									12		1						1	1	3	1932	2 350 519	3 407 000			
	58 Balberstrasse 1	1					27										28	11	1	1				1			19	1991	7 749 582	8 668 000			
	59 Gustav-Heinrich-Weg	1				7	4				6						17	5	1							1	11	1996	4 774 335	4 515 000			
Kreis 3	1 Wiedikon	6			31		32		38	3	35						139		3	1	1				3		6	103	1974	33 698 437	40 872 000		
	14 Zweierstrasse	4				1	4		8		12						25		1	1			2						1926	3 961 538	9 459 000		
	29 Zurlinden	10						94				4					98		2	1		1					2		1932	5 449 057	21 564 000		
Kreis 4	67 Sihlfeld	15				5	9	58	4	37	11	4	10				138		1	1			1	1	1		5	2	1928	24 584 414	48 386 000		
	27 Kanzlei	21				28		79		49							156		17	1		1	2						1930	9 838 746	40 023 000		
Kreis 5	18 Ottostrasse	10	8				6	48		26	5			7	1		93		4	1							1	47	1927	10 590 705	29 308 000		
	24 Neugasse	5				2	4	9	7	9	6						37		1	1									1929	7 150 162	11 547 000		
Kreis 6	7 Schaffhauserstrasse	10					9	20	22	8			3				62			1							4		1923	14 012 583	18 360 000		
	8 Frohburgstrasse	6			6						9		3				18	3	2	1							2	12	1993	6 500 000	8 257 000		
	53 Vogelsang*	1						1			6		1				8			1							3		1906	3 047 790	6 962 000		
Kreis 7	16 Hochstrasse	3					3	6	3	6							18			1									1926	3 378 002	4 928 000		
	25 Toblerstrasse	13		16		8	34		49		39		28		11		185	33	3	2	1	1				21	5	95	2017	68 917 096	69 679 000		
Kreis 8	4 Forchstrasse	2						6	2	6							14		3										1922	2 167 000	4 355 000		
	19 Mühlebach	9				1		27	2	24							54			1							1		1928	6 145 396	14 939 000		
Kreis 9	35 Herrlig	33	24			45		115		50		7					217		18	1			1			1	31	72	1947	20 079 928	55 898 000		
	46 Bristenstrasse	1			11		16										27		4								1		1970	3 319 589	4 763 000		
	51 Lommisweg*	9				1	22		16		17	19					76	12	5	1			1					80	1985	23 341 579	30 174 000		
	73 Werdhölzli		1										1				1														2 400 000	849 000	

Wohnungsangebot

Kreis/Ort		Wohnräume														Total			Kollektiv- räume		Geschäftsräume					Nebenträume			Alter und Wert								
Nr.	Wohnsiedlung	Mehrfamilienhäuser	Einfamilienhäuser	Separatzimmer	1 Zimmer	1 ½ Zimmer	2 Zimmer	2 ½ Zimmer	3 Zimmer	3 ½ Zimmer	4 Zimmer	4 ½ Zimmer	5 Zimmer	5 ½ Zimmer	6 Zimmer	6 ½ Zimmer	7 ½ Zimmer und mehr	Total Wohnungen und Separatzimmer	davon mit Subventionen	davon vermietet an soziale Institutionen	Gemeinschaftsräume	Gästezimmer/-wohnungen	Kindertagesstätten, Mittagstische und Spielgruppen	Handel und Quartierdienstleistungen	Gastronomie	Büro, Pflege, Betreuung und Beratung	Total Fläche in m² inkl. Aussenflächen	Ateliers	Bastelräume	Parkplätze gedeckt	Bezugsjahr	Anlagekosten in CHF	Gebäudeversicherungs-summe per 31.12.2023 in CHF (1130 %)				
Kreis 10	9 Wipkingen	10				10		40		24								74		4	1									32	1924	8434000	17643000				
	33 Waidfussweg 1	7					20		32		4							56			1										1936	5257770	12696000				
	37 Waidfussweg 2	6					16		16	8	8							48			1										1950	4681450	11106000				
	49 Hönggerberg	34	8		12	16	12	23		125		107		18				313		10	2							3	7	209	1973	75734253	99838000				
	50 Rütihof 1	10			2	1		25		36		38		9				111		3	1		1	3				4		147	1983	32314799	51131000				
	55 Rütihof 2*	5				1		9		24		11						45		1	1		1	2					17	53	1990	13503500	20348000				
Kreis 11	2 Birchstrasse	1			8		24											32			1										22	1973	4982000	7240000			
	12 Oerlikon 1	8			16		14		12		24							66		6								6	3	61	1981	16636460	22341000				
	34 Oberwiesen	20					12		66		30							108		4			1						10		1944	12306198	26252000				
	38 Goldregenweg	4					6		12		12							30		3								2			1951	3632950	8456000				
	60 Regina-Kägi-Hof	12					9		23		58		21		15			126	24	3	1		3				17		126	2000	48565000	41055000					
	61 Jasminweg 1	7		5		1	8		20		26		8		4			72	18	1			1	6		2		7	10	65	2002	26083751	29656000				
	64 Ruggächern	20		18		1	41		88		114		34					296		1	2	1	1			1		22	24	201	2007	123926099	109597000				
	65 Wolfswinkel*	14		18			25		47		91		23					204			1	1	1			1		19	13	170	2007	59591881	72800000				
	66 Jasminweg 2	5		5		1	14		15		20		10					65	10		1	1				2		6	7	55	2011	22604000	24814000				
Adliswil	13 Adliswil	4						12		12								24														1925	2502245	6056000			
	41 Felsenhof 1	2	13		5			9		7	6							27			1									7	1966	5372962	10880000				
	42 Talstrasse	4				8	4		8		8							28														1968	4233667	7828000			
	45 Wacht	7					15		39		33							87			1							4	30		1970	15443204	30262000				
	47 Felsenhof 2	3						8		6								14											9			1971	2797372	4609000			
Dietlikon	44 Dietlikon	4				8	8		26		27							69			1							3	56		1970	12139624	17012000				
Dübendorf	54 Dübendorf	2					8		20		8							36			1							1	42		1989	13160631	12124000				
Effretikon	43 Effretikon	9		9		15	5	57	12	19	12		7					136		3	1							4	50		1968	27687336	35676000				
Horgen	62 Allmend*	24					46		184		124		19					373		4	1		1					1	236		1968	78280378	108178000				
	63 Kalkofen	9			4	12	13		71		60							160		3								3	86		1964	31259469	41201000				
Kilchberg	56 Kilchberg**	3								1	6	5	6					18			1							3	18		1961	9757000	7782000				
Wallisellen	52 Wallisellen	10				9		21		30								60			1							1	60		1985	16345359	15592000				
Opfikon	68 Glattpark	24		21		17		48		78		98		33		8	2	305		10	2	2	2	4	2			9	24	142	2018	136974444	106859000				
Total		521	70	117	109	60	352	533	845	1175	434	1132	43	307	7	52	3	5169	163	144	44	9	17	28	3	11	14302	154	248	2559		1248848786	1654480000				
Anteil in Prozent des Gesamtwohnungsbestands ohne Separatzimmer, inkl. EFH																100	3,1	2,8																			

*Im Baurecht, Landwert siehe Anhang

Der Landwert von 265900 CHF der Siedlung Erikastrasse ist im Total Anlagekosten nicht berücksichtigt (im Baurecht an die Stadt Zürich abgegeben). Die Photovoltaikanlagen im Wert von 5898300 CHF sind in den Anlagekosten nicht enthalten.

Lagebericht

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die ABZ blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. Trotz Widrigkeiten wie der Teuerung und steigenden Zinsen kann die ABZ eine ausgeglichene Jahresrechnung präsentieren. Leerstände und Mietzinsausfälle sind auf einem sehr tiefen Niveau.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Der aktuelle Stand der Neubauprojekte ist im Online-Jahresbericht ersichtlich. Dazu gehören der Ersatzneubau der Siedlung Leimbach, das erste ABZ-Hochhaus im Koch-Quartier, der Ersatz der Siedlung Kanzlei und das Projekt Ensemble auf dem Hardturm-Areal. Abgeschlossen wurden die Sanierung des Gemeinschaftsraums der Siedlung Effretikon und der Büroumbau an der Gertrudstrasse. Die Innenhofsanierung der Siedlung Frohburgstrasse wurde termingerecht fertiggestellt.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Während der Vorstand 2022 den per 1. Januar 2023 von 1025 auf 1130 gestiegenen Gebäudeversicherungsindex nicht an die Mieter:innen weitergegeben hatte, wurde 2023 eine generelle Erhöhung der Mietzinsen in der ABZ unumgänglich. Grund war ein erneuter Anstieg des Gebäudeversicherungsindex im Jahr 2023. Er lag per 1. Januar 2024 bei 1190 Punkten.

Gleichzeitig stieg der Referenzzinssatz im Jahr 2023 von 1,25 Prozent auf 1,75 Prozent. Die ABZ wendet zur Berechnung ihrer Mieten das Modell der Kostenmiete der Stadt Zürich an. Der Vorstand hat zugunsten der Mieter:innen beschlossen, die Kostenmiete mit einem Gebäudeversicherungsindex von 1160 und einem Referenzzinssatz von 1,50 Prozent zu berechnen und somit tiefer als von der Stadt zugelassen umzusetzen. Trotz einer generellen Mietzins-erhöhung bleiben die Mieten in der ABZ weiterhin deutlich unter den Marktmieten.

Solidaritätsfonds

13 gemeinnützige Projekte aus aller Welt wurden mit 300 000 Franken unterstützt. Die Liste der unterstützten Projekte findet sich auf der ABZ-Website. Die Albert-Hintermeister-Stiftung wurde 2023 mit 139 347 Franken unterstützt.

Depositenkasse

Die ABZ ermöglicht Mitgliedern, Geld sicher und nachhaltig anzulegen. Ab 1. Juli 2023 wurden die Zinssätze nach oben angepasst. Die aktuellen Zinssätze finden sich auf der ABZ-Website.

Zukunftsaussichten

2024 wird weiterhin stark von den Auswirkungen der geopolitischen Ereignisse bestimmt sein. Diese beeinflussen die Inflation, die Zinssätze und damit die Geldmarktpolitik in der Schweiz. Parallel dazu werden die Energiepreise volatil bleiben und voraussichtlich weiter steigen.

– **Inflation:** Lag die Inflation in der Schweiz im Februar 2023 noch bei 3,4 Prozent, ist sie im Lauf des Jahres gesunken und stand im November 2023 bei 1,4 Prozent. Die Schweizerische Nationalbank hat diese Entwicklung berücksichtigt und den Leitzins Ende 2023 unverändert bei 1,75 Prozent belassen. Ihre Inflationsprognose hat die Notenbank für 2024 nach unten angepasst, dies spricht momentan für keine weiteren Leitzinserhöhungen.

– **Referenzzinssatz:** Der Referenzzinssatz ist 2023 von 1,25 auf 1,75 Prozent angestiegen. Die Prognosen gehen davon aus, dass er 2024 auf 1,75 Prozent verharren wird. Sinken die Leitzinsen und damit auch die Hypothekarzinsen, könnte der Referenzzinssatz allenfalls langfristig wieder sinken.

– **Finanzierungsbedarf:** Der Finanzierungsbedarf der ABZ für das Jahr 2024 ist durch den operativen Cashflow und durch Kreditrahmenverträge gesichert. Trotz des überdurchschnittlich guten Bonitätsratings wird die ABZ von den Bewegungen des Finanzmarktes beeinflusst. Die Kosten von Re- und Neufinanzierungen sind seit der Zinswende deutlich gestiegen.

Mitarbeitende

Im Jahresdurchschnitt 2023 beschäftigte die ABZ 91 Mitarbeitende mit 81,05 Vollzeitstellen und 4 Lernende. Das Verhältnis Männer/Frauen liegt bei 52 Prozent zu 48 Prozent. Der Anteil von Frauen in der Führung erhöhte sich 2023 von 36,8 Prozent auf 42,1 Prozent. Die Fluktuationsrate lag 2023 bei 12 Prozent.

Risikobeurteilung

Vorstand und Geschäftsleitung überprüfen die wesentlichen Risiken periodisch und treffen entsprechende Massnahmen. Die Risiken werden schriftlich dokumentiert und durch den Vorstand beurteilt und überwacht. Aktuell bestehen keine wesentlichen Risiken.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse werden durch Vorstand und Geschäftsleitung detailliert überprüft. Sie sind dokumentiert und nachvollziehbar. Auch bei der Überprüfung durch die externe Revisionsstelle wurden keine Schwachstellen identifiziert.

Alexander Herzog
Bereichsleiter Finanzen und Services

Auf einen Blick

	2023 CHF Mio.	2022 CHF Mio.
Gebäudeanlagekosten inkl. Photovoltaikanlagen	1 255,5	1 257,8
Gebäudeversicherungssumme	1 653,8	1 510,5
Hypotheken/Darlehen	448,8	469,2
Anleihen	196,1	196,1
Depositen	203,0	206,3
Erneuerungsfonds	185,2	173,2
Eigenkapital	30,5	30,4
Mietzinseinnahmen	70,0	69,8
Finanzaufwand	8,3	9,4
Ø Zinssatz per 31.12.	1,0	1,1
Liegenschaftenaufwand	18,1	16,1
Einlage in Erneuerungsfonds	16,6	15,1
Anzahl Wohnungen	5 052	5 086
Anzahl Einfamilienhäuser	70	74
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	3 745	3 777
Anzahl Wohnungen mit Subventionen	163	162
Anzahl Mitglieder in ABZ wohnhaft (von 12 450 Bewohner:innen)	6 701	6 742
Anzahl Mitglieder nicht in ABZ wohnhaft	2 320	2 142
Anzahl Festangestellte per Ende Jahr	92	90
Anzahl hauptamtliche Vollzeitstellen	81,3	80,8
Anteil Frauen	48%	49%
Anteil Frauen in der Führung	42%	37%
Fluktuationsrate	12%	8%
Auszubildende/Praktikant:innen	4	3
Anzahl Nebenamtliche	87	96
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	178	178

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2023 CHF 1000	31.12.2022 CHF 1000
Flüssige Mittel		17 986	26 605
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	B 1	831	349
Übrige kurzfristige Forderungen	B 2	130	197
Aktive Rechnungsabgrenzung	B 3	3 570	3 658
Umlaufvermögen		22 517	30 809
Finanzanlagen	B 4	1 645	1 675
Immobilie Sachanlagen	B 5	1 056 240	1 055 130
Mobile Sachanlagen	B 6	369	308
Feste Installationen und Einrichtungen	B 6	598	0
Nicht einbezahltes Anteilkapital		60	60
Anlagevermögen		1 058 912	1 057 173
Total Aktiven		1 081 429	1 087 982
Passiven	Anhang	31.12.2023 CHF 1000	31.12.2022 CHF 1000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		7 718	3 207
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		0	10 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	B 7	860	995
Passive Rechnungsabgrenzung	B 8	8 046	7 563
Kurzfristiges Fremdkapital		16 624	21 765
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	B 9	825 511	838 839
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	B 10	22 760	22 770
Rückstellungen	B 11	185 993	174 207
Langfristiges Fremdkapital		1 034 264	1 035 816
Fremdkapital		1 050 888	1 057 581
Anteilkapital		28 568	28 428
Gesetzliche Gewinnreserven		1 950	1 950
Vortrag vom Vorjahr		22	22
Jahresgewinn		1	1
Eigenkapital		30 541	30 401
Total Passiven		1 081 429	1 087 982

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.–31.12. 2023 CHF 1000	01.01.–31.12. 2022 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	E 1	69 777	69 837
Übrige betriebliche Erträge	E 2	1 077	1 057
Betriebsertrag		70 854	70 894
Liegenschaftenaufwand	E 3	–34 629	–31 240
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		36 225	39 654
Personalaufwand	E 4	–11 289	–10 934
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		24 936	28 720
Übriger betrieblicher Aufwand	E 5	–4 200	–3 973
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		20 736	24 747
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	E 6	–12 824	–15 521
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		7 912	9 226
Finanzaufwand	E 7	–8 314	–9 410
Finanzertrag		134	22
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)		–268	–162
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	2.6 / E 8	397	217
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	2.6 / E 8	–79	0
Jahresgewinn vor Steuern		50	55
Direkte Steuern		–49	–54
Jahresgewinn		1	1

Gewinnverwendung

	2023 CHF	2022 CHF
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	22 330	21 580
Jahresgewinn	750	750
Zur Verfügung der Generalversammlung	23 080	22 330
Antrag zur Verwendung		
Zuweisung an die Gewinnreserven	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	23 080	22 330
Verwendung	23 080	22 330

Geldflussrechnung

	2023 CHF 1000	2022 CHF 1000
Jahresgewinn	1	1
Gewinn aus Verkauf immobilier Sachanlagen	0	0
Gewinn aus Verkauf mobiler Sachanlagen	22	29
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	12573	15330
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	252	191
Einlage in Erneuerungsfonds	16564	15111
Veränderung Solidaritätsfonds	-195	-289
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	29217	30373
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-482	-303
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	66	172
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	87	-741
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	4511	213
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-135	-501
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	483	40
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	33747	29253
Immobilie Sachanlagen	-18288	-8676
Mobile Sachanlagen	-911	-127
Finanzanlagen	30	180
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-19169	-8623
Veränderung Depositen	-3328	-2631
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite	-20000	-18000
Veränderung Anleihen	0	20000
Veränderung Subventionsdarlehen Kanton und Stadt Zürich	-9	1366
Veränderung Anteilkapital	140	204
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-23197	939
Veränderung der flüssigen Mittel	-8619	21569

Veränderung Fonds flüssige Mittel

	2023 CHF 1000	2022 CHF 1000
Anfangsbestand der flüssigen Mittel per 1. Januar	26605	5036
Veränderung	-8619	21569
Endbestand der flüssigen Mittel per 31. Dezember	17986	26605

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung 2023 wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (Art. 957–963b OR, gültig ab 1. Januar 2013) und den Vorschriften des Reglements der Stadt Zürich erstellt.

1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger individueller Einzelwertberichtigungen. Auf dem Restbestand werden pauschale Wertberichtigungen von 5 % vorgenommen.

1.2 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.

1.3 Anlagevermögen

Die vorgenommenen Abschreibungen auf den Sachanlagen basieren auf folgenden Nutzungsdauern:

Immobilien Sachanlagen

Gebäude	jährliche Abschreibungen	0,5 bis 2 %
Gebäude auf Land im Baurecht	jährliche Abschreibungen	0,5 bis 2 %
Grundstücke	werden nicht abgeschrieben	
Photovoltaikanlagen	20 Jahre linear	5 %
E-Ladestationen	5 Jahre linear	20 %
Baukonti	werden nicht abgeschrieben	

Mobile Sachanlagen

Bürogeräte und andere Maschinen, Apparate	5 Jahre linear	20 %
Möbiliar und Einrichtungen	8 Jahre linear	12,5 %
Hardware	3 Jahre linear	33,3 %
Software	5 Jahre linear	20 %
Fahrzeuge	5 Jahre linear	20 %
Werkzeuge und Geräte	4 Jahre linear	25 %

Feste Installationen und Einrichtungen

Feste Installationen und Einrichtungen in gemieteten Räumlichkeiten werden über die Laufzeit des zugrunde liegenden Mietvertrages linear abgeschrieben.

Die Bewertung der Gebäude erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst. Anlagegüter unter 5000 CHF werden grundsätzlich nicht aktiviert.

1.4 Depositenkasse

Die Genossenschaft führt eine Depositenkasse. Mit der Depositenkasse soll eine möglichst günstige Fremdfinanzierung der ABZ erreicht werden. Im Weiteren sollen die Genossenschafter:innen von einem Zinsvorteil profitieren können. Die Depositenkasse wird unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Beträge bis 20 000 CHF pro Kalendermonat können ohne Kündigung ausbezahlt werden. Beträge über 20 000 CHF benötigen eine schriftliche Kündigung und eine Kündigungsfrist von drei Monaten, wobei in jedem Fall eine Minimaleinlagefrist von sechs Monaten beachtet werden muss.

1.5 Solidaritätsfonds

Die ABZ führt einen Solidaritätsfonds. Dessen Äufnung erfolgt durch einen monatlichen Beitrag, den die Generalversammlung bestimmt. Die Verwendung erfolgt gemäss den Bestimmungen des Solidaritätsfondsreglements.

1.6 Erneuerungsfonds

Gemäss dem Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Art. 14) ist jährlich 1 % des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Sobald der Bestand des Erneuerungsfonds den steuerbefreiten Betrag von 15 % des Gebäudeversicherungswerts erreicht hat, kann auf weitere Einlagen verzichtet werden. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.

1.7 Anteilkapital

Das Anteilkapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten und gilt als maximale Einlage. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Nennwert. Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche beziehungsweise Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilen zu verrechnen.

1.8 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

2023 beschäftigte die ABZ durchschnittlich 91 Mitarbeitende und 3,5 Lernende mit insgesamt 81,05 Vollzeitstellen.
2022 beschäftigte die ABZ durchschnittlich 87,5 Mitarbeitende und 4 Lernende mit insgesamt 80,35 Vollzeitstellen.

2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

		31.12.2023 CHF 1000	31.12.2022 CHF 1000		
2.1	Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen mit Restlaufzeit grösser als 1 Jahr	0	0		
	Nicht bilanzierte Mietzinsverpflichtungen mit Restlaufzeit grösser als 1 Jahr	1 213 059	0		
2.2	Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven				
	Immobilie Sachanlagen (nur Liegenschaften) zum Buchwert	1 025 016	1 038 249		
	Total	1 025 016	1 038 249		
2.3	Eventualverbindlichkeiten				
	Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten				
2.4	Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder	183	181		
	Davon Entschädigung Präsidentin (Personalaufwand) ohne Sozialversicherungen	83	81		
	Davon Entschädigung für Bauprojekte	34	41		
2.5	Honorar der Revisionsstelle				
	Revisionsdienstleistungen	42	42		
	Andere Dienstleistungen	0	0		
	Total	42	42		
2.6	Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung				
	Der ausserordentliche, periodenfremde Ertrag von CHF 397 823 setzt sich aus dem Gewinn aus Verkauf von alten Anlagen wie Hardware, Fahrzeugen, Büromobiliar und Maschinen von CHF 22 440, der Schlusszahlung der Rückforderung gegenüber der Stadt Illnau von CHF 300 000, Förderbeiträgen für CO ₂ -reduzierende Massnahmen von CHF 63 850 und einer Korrektur der Amortisation mobile Sachanlagen 2022 zusammen.				
	Die Bauabrechnung der Siedlung Erikastrasse wurde durch die Stiftung für Alterswohnen erstellt und durch die Stadt Zürich genehmigt. Der definitive Baurechtszins konnte rückwirkend festgelegt werden, daraus resultiert ein periodenfremder Aufwand von CHF 78 500.				
	Der periodenfremde Ertrag 2022 von CHF 217 203 setzt sich aus einer Rückforderung gegenüber der Stadt Illnau von zu hohen Wasserrechnungen von CHF 187 840, dem Verkauf von Fahrzeugen und Kleingeräten von CHF 27 127 und Einnahmen aus Verlustschein-Inkasso zusammen.				
2.7	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag				
	Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 5. Februar 2024 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten beziehungsweise an dieser Stelle offengelegt werden müssten.				
2.8	Derivative Finanzinstrumente				
	Zinssatz-Swap				
	Swap – Kontraktwert	153 000	153 000		
	Swap – Wiederbeschaffungswert	-3 493	-3 574		
2.9	Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen				
	Liegenschaften	Landwert CHF	Laufzeit bis	Jahreszinsen	Jahreszinsen
	Lommisweg	4 368 756	30.09.2046	77	85
	Vogelsang	913 288	27.10.2048	13	18
	Rüthof 2	6 137 870	27.04.2089	299	299
	Allmend, Horgen	14 592 687	01.06.2068	365	365
	Wolfswinkel	12 781 102	06.01.2068	432	432
	Total			1 186	1 199
3.0	Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	134	122		

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2023 CHF 1000	31.12.2022 CHF 1000
B 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschaf tern	925	405
Delkredere	-94	-56
Total	831	349
B 2 Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	18	23
Sonstige kurzfristige Forderungen	112	174
Total	130	197
B 3 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Zinsen	500	567
Diverse Aufwendungen und Erträge	384	280
Heiz- und Warmwasserkosten	2686	2811
Total	3570	3658
B 4 Finanzanlagen		
Anteile		
Baugenossenschaft mehr als wohnen	970	970
Genossenschaft Dreieck	100	100
Habitat 8000 AG	50	50
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	120	120
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1	100	100
Genossenschaft Kalkbreite	100	100
Wohnbaugenossenschaft MCS	52	52
Diverse kleine Genossenschaften	29	29
Darlehen		
Darlehen Stiftung Domicil	25	25
Darlehen MEG Allmend	99	109
Darlehen Café du Bonheur GmbH	0	20
Total	1645	1675
B 5 Immoblie Sachanlagen		
Gebäude und Grundstücke	1071350	1073656
Amortisationskonto Gebäude	-196934	-186896
Gebäude auf Land im Baurecht	177765	177765
Heimfallkonto Gebäude	-27165	-26275
Photovoltaikanlagen	6401	6401
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	-2794	-2455
Baukonti	27617	12934
Total	1056240	1055130

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2023 CHF 1000	31.12.2022 CHF 1000
B 6 Mobile Sachanlagen		
Total mobile Sachanlagen	2 417	3 167
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-2 048	-2 859
Total	369	308
Feste Installationen und Einrichtungen		
Total feste Installationen und Einrichtungen	664	0
Abschreibungen auf festen Installationen und Einrichtungen	-66	0
Total	598	0
B 7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungssteuer Depositenkonti/Anleihen ABZ	612	341
Sonstige Verbindlichkeiten	248	654
Total	860	995
B 8 Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Mieten	2 824	2 800
Bankzinsen	230	317
Wassergebühren	211	228
Diverse Abgrenzungen	685	617
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	3 950	3 472
Rückstellungen für Ferien und Überzeit	146	129
Total	8 046	7 563
B 9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositen	203 011	206 339
Darlehen und Hypotheken	426 400	436 400
Anleihen ABZ	120 000	120 000
Anleihen EGW	76 100	76 100
Total	825 511	838 839
B 10 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Subventionsdarlehen Stadt Zürich	13 470	13 131
Subventionsdarlehen Kanton Zürich	9 290	9 639
Total	22 760	22 770
Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ohne Depositen		
Fällig innerhalb 1–5 Jahren	182 100	182 100
Fällig nach 5 Jahren	440 400	450 400
Total	622 500	632 500

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2023 CHF 1000	31.12.2022 CHF 1000
B 11 Rückstellungen		
11.1 Erneuerungsfonds	185 170	173 188
11.2 Solidaritätsfonds	823	1 019
Total	185 993	174 207
11.1 Erneuerungsfonds		
Anfangsbestand	173 189	166 554
Einlagen	16 564	15 111
Bezüge	-4 583	-8 477
Erneuerungsfonds per Ende Jahr	185 170	173 188
11.2 Solidaritätsfonds		
Anfangsbestand	1 018	1 308
Einlagen	305	317
Bezüge	-500	-606
Solidaritätsfonds per Ende Jahr	823	1 019

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2023 CHF 1000	2022 CHF 1000
E 1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)		
Nettomieten	70 019	69 992
Baurechtszins	54	86
Mietzinsertrag bei Vollvermietung	70 073	70 078
Leerstand	-245	-220
Mietzinsverluste	-13	-32
Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste	-38	11
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	69 777	69 837
E 2 Übrige betriebliche Erträge		
Heizkostenpauschale	121	121
Erträge aus Photovoltaikanlagen	707	696
Sonstige Erträge	249	240
Total	1 077	1 057
E 3 Liegenschaftenaufwand		
Baurechtszins	-1 187	-1 199
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften		
Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	-12 220	-10 429
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand		
Einlage in Erneuerungsfonds	-16 564	-15 111
Total	-34 629	-31 240
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften		
Fahrzeugaufwand	-138	-184
Gebäudeversicherung	-479	-492
Sonstiger Betriebsaufwand	-1 235	-1 159
Nebenkosten zulasten ABZ	19	148
Total	-1 833	-1 687
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand		
Strom/Gas	-745	-645
Kehricht	-225	-295
Wasser/Abwasser	-1 681	-1 723
Abfuhr/Entsorgung	-174	-152
Total	-2 825	-2 814

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2023 CHF 1000	2022 CHF 1000
E 4 Personalaufwand		
Gehälter hauptamtliche Mitarbeitende	-7907	-7504
Gehälter nebenamtliche Mitarbeitende	-535	-609
Total Gehälter	-8442	-8113
Sozialversicherungen	-1908	-1716
Veränderung Rückstellungen Ferien und Überzeit	-18	-26
Fremdpersonal	-76	-143
Entschädigungen an Mitarbeitende	-391	-396
Weiterbildungen	-146	-156
Personalsuche	-103	-171
Übriger Personalaufwand	-205	-213
Total übriger Personalaufwand	-940	-1105
Total	-11289	-10934
E 5 Übriger betrieblicher Aufwand		
5.1 Übriger Betriebsaufwand	-566	-646
5.2 Verwaltungsaufwand	-3634	-3327
Total	-4200	-3973
5.1 Übriger Betriebsaufwand		
wbg (Zeitschrift «Wohnen» und Beiträge)	-156	-157
Siko- und Mitgliederbeiträge	-164	-237
Ausgaben Vorstand/Kommissionen	-66	-46
ABZforum	-81	-78
Führungen/Besichtigungen/Marketing	-99	-128
Total	-566	-646
5.2 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand	-100	-100
Beratungshonorare	-659	-605
Revisionsstelle	-42	-43
Büroaufwand	-292	-252
Informatikaufwand	-1322	-1374
Fahrzeugaufwand	-19	-20
Raumaufwand Geschäftsstelle	-774	-655
Sachversicherungen	-21	-11
Spenden, Vergabungen und Beiträge	-79	-64
Generalversammlung und Jahresbericht	-231	-140
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-95	-63
Total	-3634	-3327

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2023 CHF 1000	2022 CHF 1000
E 6 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	- 12 573	- 15 330
Abschreibungen auf feste Installationen und Einrichtungen	- 66	0
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	- 185	- 191
Total	- 12 824	- 15 521
E 7 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	- 5 484	- 7 764
Zinsen Anleihen	- 984	- 598
Zinsen Depositen	- 1 813	- 1 010
Post- und Bankgebühren	- 33	- 38
Total	- 8 314	- 9 410
E 8 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Siehe Punkt 2.6, weitere Angaben zur Jahresrechnung		

Revisionsbericht

Treuhand | Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung | Unternehmensberatung
Informatik-Gesamtlösungen



Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bestand und Bewertung Immobiler Sachanlagen

Die Bilanzposition Immobiler Sachanlagen wurde als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt eingestuft, da diese für die Gesellschaft die mit Abstand bedeutendste Bilanzposition darstellt.

Die Bewertung der immobilen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst.



OBT AG | Hardturmstrasse 120 | 8005 Zürich
T +41 44 278 45 00 | www.obt.ch

Revisionsbericht



Unser Prüfverfahren

- Wir haben ein Verständnis über den Prozess der Gesellschaft hinsichtlich Bilanzierung und Bewertung der immobilen Sachanlagen erlangt.
- Wir haben das Eigentum an den bilanzierten Liegenschaften mittels Grundbuchauszügen verifiziert.
- Wir haben die vorgenommenen Aktivierungen sowie die im Geschäftsjahr verbuchten Abschreibungen überprüft.
- Wir haben die Werthaltigkeit der bilanzierten immobilen Sachanlagen überprüft. Unsere Überprüfung basiert einerseits auf einem Bewertungsgutachten, welches durch einen externen Immobilienschätzer erstellt worden ist, andererseits haben wir aber auch die von der Gesellschaft vorgenommenen Ertragswertberechnungen überprüft. Unsere Prüfung stützt die Werthaltigkeit des Buchwerts der immobilen Sachanlagen.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen in Bezug auf Bestand und Bewertung der immobilen Sachanlagen.

Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Revisionsbericht



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

OBT AG

Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 28. Februar 2024

- Jahresrechnung 2023 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung

Bilanz

Aktiven	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Flüssige Mittel		
Guthaben auf Postkonto der AHS	69 408	49 735
Guthaben auf Depositenkonto der ABZ	2 370	2 362
	71 778	52 097
Übrige kurzfristige Forderungen		
Guthaben bei der eidgenössischen Steuerverwaltung	0	13
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	26 768
Total Umlaufvermögen	71 778	78 877
Finanzanlagen		
Darlehen Anteilkapital	126 800	111 745
Darlehensguthaben	61 773	56 282
Total Anlagevermögen	188 573	168 027
Total Aktiven	260 351	246 904
Passiven	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten	54 927	34 371
Passive Rechnungsabgrenzung	0	0
Kurzfristiges Fremdkapital	54 927	34 371
Fonds Clara Fehr-Stiftung	8 328	15 437
Total zweckgebundene Fonds	8 328	15 437
Stiftungskapital per 1. Januar	197 097	197 097
Gewinn-/Verlustvortrag	0	0
Jahresergebnis	0	0
Total Eigenkapital	197 097	197 097
Total Passiven	260 351	246 904

Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung

Erfolgsrechnung

	01.01.–31.12. 2023 CHF	01.01.–31.12. 2022 CHF
Spenden	1 000	50
Übriger Ertrag	28 160	369
Defizitausgleich ABZ	139 347	146 318
Betriebsertrag	168 507	146 737
Unterstützungen monatlich	- 1 080	- 4 500
Unterstützungen einmalig	- 127 020	- 119 215
Direkter Aufwand	- 128 100	- 123 715
Personalaufwand	- 14 394	- 10 200
Mandate	- 12 988	- 14 160
Übriger betrieblicher Aufwand	- 9 308	- 5 670
Betrieblicher Aufwand	- 36 690	- 30 031
Finanzerfolg /-aufwand	9	- 84
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	- 10 500	0
Direkte Steuern	- 335	26
Fondszuweisungen	0	0
Fondsentnahmen	7 109	7 068
Jahresergebnis	0	0

Jahresrechnung

Albert-Hintermeister-Stiftung

Anhang

1 Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Stiftung

1.1 Rechtsgrundlage

Stiftungsurkunde vom 30. September 1982
Reglement vom 10. Dezember 2008
Rechtsform: Stiftung
Sitz: Zürich

1.2 Zusammensetzung Stiftungsrat

Stiftungsrat	Funktion	Unterschrift
Sebastian Duff	Präsident	Kollektivunterschrift
Silvia Giannetti	Mitglied	Kollektivunterschrift
Elena Jakob	Aktuarin	Kollektivunterschrift
Benjamin Muff	Mitglied	Kollektivunterschrift
Martin Kubli	Kassier	Kollektivunterschrift

1.3 Auflagen Aufsichtsbehörde

Keine zusätzlichen Auflagen

1.4 Stiftungszweck

Die Stiftung bezweckt die finanzielle Unterstützung von Mieter:innen der ABZ, die ein bescheidenes Einkommen aufweisen oder unverschuldet in Notlage geraten sind. Die Unterstützung erfolgt durch Beiträge an den Mietzins oder andere Aufwendungen. Ein Rechtsanspruch auf Leistungen der Stiftung besteht nicht.

2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

2.1 Anwendung Rechnungslegungsrecht

Für Stiftungen sind die Rechnungslegungsvorschriften gemäss Art. 83a des Zivilgesetzbuches (ZGB) anwendbar. Art. 83a ZGB erklärt die Vorschriften des Obligationenrechts (OR) über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung als sinngemäss anwendbar. Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften zur Buchführung und Rechnungslegung nach Art. 957ff. des Obligationenrechts erstellt.

2.2 Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel	Nominalwert
Forderungen	Nominalwert
Rechnungsabgrenzungen	Nominalwert bzw. vorsichtige Schätzung
Finanzanlagen	Nominalwert
Verbindlichkeiten	Nominalwert

3 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

3.1 Darlehen Anteilscheine

Hierbei handelt es sich um Darlehen an Mieter:innen der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) zur Zeichnung von Anteilscheinen.

3.2 Darlehensguthaben

Hierbei handelt es sich um Darlehen an Mieter:innen der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), welche in Not geraten sind oder einen Überbrückungskredit benötigen.

3.3 Zweckgebundener Fonds

Die Clara Fehr-Stiftung (CFS) stiftete 2021 der AHS CHF 30 000, die zweckgebunden eingesetzt werden dürfen. Die Mittel sind, entsprechen den Förderzielen der CFS, für Frauen ab 60 Jahren zum Erhalt des sozialen Status einzusetzen. Die AHS konnte im Berichtsjahr Gesuche im Wert von CHF 7 109 mit dem Fonds decken (Vorjahr CHF 7 068). Weitere Informationen zur CFS: www.clarafehr.org

3.4 Wertberichtigungen

Im Berichtsjahr musste ein Darlehen über CHF 10 500 einzelwertberichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass das Darlehen nicht mehr rückerstattet wird.

Jahresrechnung

Albert-Hintermeister-Stiftung

4 Erklärungen grösserer Abweichungen und Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Übriger betrieblicher Aufwand

Die Digitalisierung des Gesuchsmanagements wurde in diesem Jahr umgesetzt. Die Überarbeitung der Reglemente ist im Gange. Ein Stiftungssekretariat wurde eingeführt. Diese Investitionen in die Stiftungsentwicklung führen zu einem erhöhten betrieblichen Aufwand.

5 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Stiftung beschäftigt seit Oktober 2023 eine Person mit einem Pensum von 15 % (Stiftungssekretariat).

6 Entschädigungen Stiftungsräte

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Sitzungsgelder von insgesamt CHF 8 400 an die Stiftungsräte vergütet (Vorjahr CHF 8 700). Für Zusatzleistungen wurden Mitgliedern des Stiftungsrats nach Stundenaufwand im Geschäftsjahr 2023 insgesamt CHF 12 569 vergütet (Vorjahr CHF 14 160).

7 Ehrenamtliche Arbeit

Die Mitglieder des Stiftungsrats leisteten 257,9 ehrenamtliche Arbeitsstunden im Jahr 2023. Bei einem Ansatz von CHF 80/h entspräche dies einem Betrag von CHF 20 632 (Vorjahr CHF 21 548).

Revisionsbericht Albert-Hintermeister-Stiftung

Treuhand | Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung | Unternehmensberatung
Informatik-Gesamtlösungen



**Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision
an den Stiftungsrat der
Albert-Hintermeister-Stiftung
Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Albert-Hintermeister-Stiftung für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat 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 bei der geprüften Stiftung vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und dem Reglement entspricht.

OBT AG

Handwritten signature of Daniel Schweizer in black ink.

Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Handwritten signature of David Brunner in black ink.

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. Februar 2024

- Jahresrechnung 2023 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Impressum

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
Gertrudstrasse 103
8003 Zürich
Telefon 044 455 57 57
info@abz.ch
abz.ch

Konzept und Redaktion
Ingrid Diener, Cynthia Grasso

Gestaltungskonzept und Umsetzung
TBS Marken Partner AG, Zürich

Bilder
ABZ
Tres Camenzind
Koch
Müller Sigrüst Architekten AG
Nightnurse Images
Reto Schlatter
Volker Schopp
Stadt Zürich
TBS Marken Partner AG

Korrektorat
Inés Flück, sprach-art, Wettingen



Wissenscenter am 402-Steig 2020

Auf dem Weg zu
besserer Luft - Chancen
und Herausforderungen