



Finanzbericht 2025

Swiss GAAP FER

Inhalt

3	Lagebericht
5	Bilanz
6	Erfolgsrechnung
7	Geldflussrechnung
9	Eigenkapitalnachweis
10	Sachanlagespiegel
11	Anhang zur Jahresrechnung
21	Revisionsbericht

Lagebericht

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die ABZ hat im Geschäftsjahr 2025 erneut ein gutes finanzielles Ergebnis erzielt. Dies spiegelt die nachhaltige Stärke der Organisation wider.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Die Neubauprojekte in Leimbach und im Koch-Quartier verlaufen nach Plan. Das Bauumfeld wird jedoch zunehmend herausfordernd. Steigende regulatorische Anforderungen und weitere Verzögerungen treiben die Baukosten in die Höhe. Das zeigt sich exemplarisch bei der Siedlung Kanzlei, deren Planungsphase sich nun auf über zehn Jahre erstreckt. Im Geschäftsjahr 2025 hat die ABZ weiter in ökologische Nachhaltigkeit wie Heizungersatz, Biodiversität in den Siedlungen und Photovoltaikanlagen investiert.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Der unerwartete Ausfall des Geschäftsführers Alain Benz ab Januar 2025 konnte durch Tessa Müller als Geschäftsführerin a. i. überbrückt werden. Tessa Müller wird ihre Funktion bis zum Stellenantritt des neuen Geschäftsführers Marco Stella im Sommer 2026 weiterführen.

Zukunftsaussichten

Die ABZ wird auch in Zukunft im Einflussbereich von globalen und geopolitischen Entwicklungen stehen. Faktoren wie wirtschaftliche Unsicherheiten, politische Verwerfungen und Klimakrisen prägen zunehmend das wirtschaftliche Umfeld und sind als «neue Normalität» anzusehen. Dennoch zeigt sich ein positiver Trend: Die weltweite Inflation hat sich spürbar abgeschwächt.

Aus finanzieller Sicht stimmen die Prognosen führender Experten zuversichtlich: Sie gehen für die Schweiz weiterhin von einer niedrigen Inflation aus.

Bereits heute sind künftige Leitzinsveränderungen im Kapitalmarkt eingepreist, wodurch sich das Zinsgefüge insgesamt stabil zeigt. Dies bedeutet für die ABZ weiterhin planbare Finanzierungsmöglichkeiten, was uns insbesondere in Zeiten hoher Bautätigkeit hilft, die Fremdkapitalkosten tief zu halten.

Durch eine weitsichtige Finanzierungspolitik während der Tiefzinsphase konnte sich die ABZ langfristige Kreditlaufzeiten zu vorteilhaften Zinssätzen sichern. Diese strategische Entscheidung wirkt auch in Zukunft stabilisierend.

Der Bezug des Ersatzneubaus in Leimbach und die vollständige Eigentumsübertragung der Siedlung Schlossberg in Winterthur führen zu einem leichten Anstieg der bereits heute stabilen Ertragslage.

Die ABZ trägt auch in Zukunft zur CO₂-Reduktion bei und verfolgt weiterhin einen ausgewogenen Ansatz, um dem Spannungsfeld zwischen ökologischen Massnahmen und bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Insgesamt ist die ABZ finanziell gut aufgestellt, um den Herausforderungen der Zukunft zu begegnen. Dank solider finanzieller Strategien und einer stabilen wirtschaftlichen Basis bleibt die Organisation in der Lage, ihre Ziele konsequent zu verfolgen und proaktiv mit externen Einflüssen umzugehen.

Die ABZ wird weiterhin wachsen und im Grossraum Zürich mehr günstige Wohnungen anbieten. Im Koch-Quartier werden ab Frühling 2027 rund 200 Wohnungen bereitgestellt. Geplante Bauprojekte sowie Erweiterungen des Wohnungsbestandes durch verdichtete Neubebauungen bestehender Anlagen befinden sich weitgehend im Planungs- bzw. Umsetzungsstand. Aufgrund der politischen Prozesse und wegen Einsprachen verzögert sich die Umsetzung der Bauvorhaben – zum Beispiel des Projekts Ensemble – teils weiterhin.

Anzahl Vollzeitstellen

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 beschäftigt die ABZ 99 Mitarbeitende und 7 Lernende, was insgesamt 92.8 Vollzeitstellen entspricht.

Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Vorstand haben die Risikobeurteilung im Geschäftsjahr 2025 überarbeitet und die wesentlichen Risiken neu definiert. Daraus werden nun weitere Massnahmen abgeleitet. Die Risikoanalyse ist umfassend dokumentiert und wird laufend durch den Vorstand überwacht.

Aktuell bestehen keine wesentlichen Risiken, die die finanzielle oder operative Stabilität der ABZ gefährden könnten.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die Prozesse des internen Kontrollsystems wurden umfassend geprüft und dokumentiert. Weder die interne Kontrolle noch die externe Revision haben bei der Prüfung relevante Schwachstellen festgestellt. Die ABZ ist daher bestens für die künftigen finanziellen Herausforderungen gerüstet.

Kostenvergleich

ABZ-Kostenvergleich zu Branchendurchschnittszahlen, wobei die ABZ als mit Abstand grösste Baugenossenschaft nicht absolut mit den Mitbewerbern vergleichbar ist.

	2025	WBG, Zürich* 2024 Durchschnittswerte
Anzahl Wohnungen + EFH ohne Separatzimmer	5 220	
Mietzinseinnahmen pro Wohnung		
Mietzinseinnahmen total	76 544 209	
Mietzinseinnahmen Wohnungen	69 239 210	
CHF pro Wohnung	13 264	14 706
Instandhaltungskosten		
Instandhaltungskosten **	13 471 555	
CHF pro Wohnung	2 581	3 500
in % der Mietzinseinnahmen	17,6%	
Fremdkapitalzinsen		
Fremdkapitalzinsen ***	10 385 809	
CHF pro Wohnung	1 990	2 781
in % der Mietzinseinnahmen	13,6%	
Cashflow		
Cashflow	30 107 310	
CHF pro Wohnung	5 768	
in % der Mietzinseinnahmen	39,3%	45,6%
Kennzahlen zur Substanz		
Gebäudeversicherungswert	1 802 410 814	
Langfristiges Fremdkapital in % des Gebäudeversicherungswerts	48,4%	
Erneuerungsfonds in % des Gebäudeversicherungswerts	11,7%	10,8%
Wertberichtigung in % des Anlagewerts	17,0%	18,8%
Eigenfinanzierungsgrad (Eigenkapital in % der Bilanzsumme netto)	4,5%	4,9%

* Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich

** exkl. Betriebspersonal

*** inkl. Depositenkasse, abzüglich Finanzertrag

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2025 CHF 1000	31.12.2024 CHF 1000
Flüssige Mittel		6913	2 253
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	B 1	83	259
Übrige kurzfristige Forderungen	B 2	2 077	155
Aktive Rechnungsabgrenzung	B 3	4 371	4 489
Umlaufvermögen		13 444	7 156
Immobilie Sachanlagen	B 4	1 248 009	1 154 358
Mobile Sachanlagen	B 5	468	495
Feste Einrichtungen und Installationen		738	758
Finanzanlagen	B 6	1 626	1 635
Anlagevermögen		1 250 841	1 157 246
Total Aktiven		1 264 285	1 164 402
Passiven	Anhang	31.12.2025 CHF 1000	31.12.2024 CHF 1000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		98 000	50 830
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		8 089	5 971
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	B 7	2 273	2 513
Passive Rechnungsabgrenzung	B 8	9 516	9 473
Kurzfristige Verbindlichkeiten		117 878	68 787
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	B 9	872 882	836 016
Rückstellungen	B 10	216 152	204 347
Langfristige Verbindlichkeiten		1 089 034	1 040 363
Fremdkapital		1 206 912	1 109 150
Anteilkapital	B 11	28 794	28 688
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-25	-30
Gewinnreserven		26 594	23 740
Jahreserfolg		2 010	2 854
Eigenkapital		57 373	55 252
Total Passiven		1 264 285	1 164 402

Erfolgsrechnung

	Anhang	1.1. – 31.12.2025 CHF 1000	1.1. – 31.12.2024 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	E 1	76030	73362
Übrige betriebliche Erträge	E 2	1771	1544
Betriebsertrag		77801	74906
Liegenschaftenaufwand	E 3	–37589	–35888
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		40212	39018
Personalaufwand	E 4	–12347	–11845
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		27865	27173
Übriger betrieblicher Aufwand	E 5	–4906	–4305
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	E 6	–10883	–10574
Betriebsergebnis (EBIT)		12076	12294
Finanzaufwand	E 7	–10386	–9448
Finanzertrag		22	171
Ordentliches Ergebnis		1712	3017
Ausserordentliches Ergebnis	Anhang 2.8	138	32
Ergebnis vor Ertragssteuern		1850	3049
Ertragssteuern	E 8	160	–195
Jahreserfolg		2010	2854

Geldflussrechnung

	2025 CHF 1000	2024 CHF 1000
Jahresergebnis	2010	2854
Gewinn aus Verkauf immobiler Sachanlagen	-260	0
Gewinn aus Verkauf mobiler Sachanlagen	-14	1
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	10530	10304
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	352	270
Einlage in Erneuerungsfonds	17347	17442
Auflösung diverse Rückstellungen	9	0
Veränderung Rückstellung latente Steuern	-160	195
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	29814	31066
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	176	572
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	-1920	-24
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	117	-918
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2118	-1747
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-240	1653
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	43	1427
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	30108	32029
Immobilien Sachanlagen	-109086	-86163
Mobile Sachanlagen	-518	-332
Finanzanlagen	10	10
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-109594	-86485
Veränderung Depositen	4952	-2813
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite	83250	43750
Veränderung Anleihen	-5400	0
Veränderung Subventionsdarlehen Kanton und Stadt Zürich	1233	-2363
Veränderung Anteilkapital	111	149
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	84146	38723
Veränderung der flüssigen Mittel	4660	-15733

Veränderung Fonds flüssige Mittel

	2025 CHF 1000	2024 CHF 1000
Anfangsbestand der flüssigen Mittel per 1. Januar	2 253	17 986
Veränderung	4 660	– 15 733
Endbestand der flüssigen Mittel per 31. Dezember	6 913	2 253

Eigenkapitalnachweis

	Anteilkapital CHF 1000	Nicht einbezahltes Anteilkapital CHF 1000	Gewinn- reserven CHF 1000	Total CHF 1000
Eigenkapital per 1.1.2024 nach Swiss GAAP FER	28568	-59	23740	52248
Veränderung Anteilkapital	120	29	0	149
Jahresgewinn			2854	2854
Eigenkapital per 31.12.2024 nach Swiss GAAP FER	28688	-30	26594	55252
Eigenkapital per 1.1.2025 nach Swiss GAAP FER	28688	-30	26594	55252
Veränderung Anteilkapital	106	5	0	111
Jahresgewinn			2010	2010
Eigenkapital per 31.12.2025 nach Swiss GAAP FER	28794	-25	28604	57373

Sachanlagespiegel

	Grundstücke und Gebäude	Photovoltaik- anlagen	Mobile Sachanlagen/ Feste Einrichtungen und Installationen	Total
	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000
Buchwert Sachanlagen per 1.1.2024	1 078 992	3 607	1 152	1 083 751
Anschaffungswerte	Grundstücke und Gebäude	Photovoltaik- anlagen	Mobile Sachanlagen/ Feste Einrichtungen und Installationen	Total
Stand 1.1.2024	1 253 306	6 401	3 356	1 263 063
Zugänge	38 583	99	437	39 119
Abgänge	0	0	-2	-2
Stand 31.12.2024	1 291 889	6 500	3 791	1 302 180
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 1.1.2024	-204 512	-2 794	-2 203	-209 509
Planmässige Abschreibungen	-9 914	-325	-334	-10 573
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	-214 426	-3 119	-2 537	-220 082
Nettobuchwerte 31.12.2024	1 077 463	3 381	1 253	1 082 098
Laufende Bauprojekte	73 514	0	0	73 513
Buchwert Sachanlagen per 31.12.2024	1 150 977	3 381	1 253	1 155 611
Anschaffungswerte	Grundstücke und Gebäude	Photovoltaik- anlagen	Mobile Sachanlagen/ Feste Einrichtungen und Installationen	Total
Stand 1.1.2025	1 291 889	6 500	3 791	1 302 180
Zugänge	53 171	509	309	53 989
Abgänge	-1 501	0	-97	-1 598
Stand 31.12.2025	1 343 559	7 009	4 003	1 354 571
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 1.1.2025	-214 426	-3 119	-2 537	-220 082
Planmässige Abschreibungen	-10 180	-351	-352	-10 883
Abgänge	287	0	92	379
Stand 31.12.2025	-224 319	-3 470	-2 797	-230 586
Nettobuchwerte 31.12.2025	1 119 240	3 539	1 206	1 123 985
Laufende Bauprojekte	125 230	0	0	125 230
Buchwert Sachanlagen per 31.12.2025	1 244 470	3 539	1 206	1 249 215

Anhang zur Jahresrechnung

per 31. Dezember 2025 (in 1 000 CHF)

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2025 wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Aufgrund der ABZ-Anleihe kommen die Bestimmungen von Swiss GAAP FER 31 ebenfalls zur Anwendung. Folgende Themen sind bei der ABZ nicht anwendbar und daher ist keine Offenlegung erfolgt: Segmentberichterstattung und aktienbezogene Vergütung. Die dargestellte Währung ist Schweizer Franken (CHF).

1.1 Bewertungsgrundsätze

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich grundsätzlich an historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Bewertungsgrundlage. Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachstehend aufgeführt.

1.2 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben. Diese sind zu Nominalwerten bewertet.

1.3 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.

1.4 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Wertschriften und langfristige Darlehen an Dritte. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert bzw. zum tieferen inneren Wert (Wertschriften).

1.5 Sachanlagen / Feste Einrichtungen und Installationen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen 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.

Immobilien Sachanlagen / Feste Einrichtungen und Installationen

Gebäude	100 Jahre
Gebäude auf Land im Baurecht	100 Jahre bzw. gemäss Baurechtsvertrag
Grundstück	keine Abschreibung
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Baukonti	keine Abschreibung
Mobile Sachanlagen	3–10 Jahre
E-Ladestationen	5 Jahre

Anlagegüter unter 5 000 CHF werden grundsätzlich nicht aktiviert.

Umgliederung Ladestationen

Im Berichtsjahr wurden die Ladestationen (Elektromobilität) von der Bilanzposition «Gebäude und Grundstücke» in die Bilanzposition «Feste Einrichtungen und Installationen» umgegliedert. Die Umgliederung erfolgte zur sachgerechteren Darstellung, da es sich bei den Ladestationen um eigenständige technische Installationen handelt, die sich hinsichtlich Nutzungsdauer und Charakter von den Gebäuden unterscheiden. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Der umgegliederte Betrag beläuft sich auf 227 TCHF.

1.6 Sachanlagen in Bau (Baukonti)

Gebäude, die sich am Bilanzstichtag noch in Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten unter Berücksichtigung einer verlustfreien Bewertung bilanziert. Unter dieser Position werden zudem Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie die aufgelaufenen Kosten für noch nicht abgeschlossene werterhaltende bzw. wertvermehrnde Grossrenovierungen bilanziert.

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1.7 Aktivierte Eigenleistungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn sie klar identifizierbar und die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird.

1.8 Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

1.9 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.

1.10 Finanzverbindlichkeiten

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

1.11 Rückstellungen

Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht, die auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründet ist. Die Rückstellungen wurden nach objektiven und betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gebildet und bewertet, den Risiken wurde ausreichend Rechnung getragen.

1.12 Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle künftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen FER-Werten und den handelsrechtlich bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz von 19,6% (vor Steuern).

1.13 Erneuerungsfonds

Gemäss dem Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Art. 14) ist jährlich 1 % des Gebäudeversicherungswerts 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.

1.14 Anteilkapital

Das Anteilkapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Der Nennwert eines Anteilscheins beträgt 500 CHF. 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 bzw. Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilen zu verrechnen.

1.15 Nettoerlös/Ertragsrealisation

Der Nettoerlös beinhaltet mehrheitlich Erträge aus der Vermietung der Liegenschaften. Die Mietzinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung der Mieten periodengerecht erfasst. Übrige Erträge werden in der Periode erfasst, in der die Leistung erbracht wurde.

1.16 Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt.

1.17 Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Pensionskasse der Stadt Zürich. Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung beträgt per 31. Dezember 2025 schätzungsweise 123,1 % (Vorjahr 123,8 %). Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Beiträge an den Vorsorgeträger. Das Total der bezahlten Vorsorgebeiträge beträgt 1 219 TCHF (Vorjahr 1 115 TCHF). Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens erfolgt erst dann, wenn dieser für den künftigen Vorsorgeaufwand der Genossenschaft verwendet wird. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind.

2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

	31.12.2025 CHF 1000	31.12.2024 CHF 1000
2.1 Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen	0	0
Nicht bilanzierte Mietzinsverpflichtungen mit Restlaufzeit grösser als ein Jahr	941	1077
2.2 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Immobilie Sachanlagen (Liegenschaften) zum Buchwert	1 119 239	1 077 463
Bestehende Schuldbriefe	936 964	921 254
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen/Rahmenverträgen	803 412	802 032
Unbesicherte Darlehen	290 000	290 000
2.3 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	147
2.4 Eventualverbindlichkeiten		
Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.		
2.5 Transaktionen mit nahstehenden Personen und Gesellschaften		
Als nahestehende Personen gelten der Vorstand und die Geschäftsleitungsmitglieder sowie deren nahestehende Angehörige und von den vorgenannten Personen kontrollierte Organisationen. Es haben im Berichtsjahr keine Transaktionen stattgefunden, die offengelegt werden müssten.		
2.6 Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder	212	197
davon Entschädigung Präsidentin (Personalaufwand)	86	85
davon Entschädigung für Bauprojekte	41	44
2.7 Honorar der Revisionsstelle	43	43
Revisionsdienstleistungen	43	43
2.8 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Der ausserordentliche Erfolg von 281 885 CHF resultiert zum grössten Teil aus dem Verkauf der Siedlung Moosstrasse 1 über 261 946 CHF und der Veräusserung von mobilem Anlagevermögen über 13 888 CHF. Ein ausserordentlicher Ertrag von 5 940 CHF stammt aus einer Versicherungsleistung aus dem Vorjahr, ein periodenfremder Ertrag von 111 CHF konnte über Inkassofälle realisiert werden.		
Demgegenüber stehen periodenfremde Aufwände von 139 046 CHF, die aufgrund eines technischen Problems erst nach der Revision 2024 festgestellt wurden. Weitere periodenfremde Aufwände von 4 375 CHF betreffen eine Rückstellung für den Rückbau des Innenausbaus an der Birmensdorferstrasse 312.		
Der ausserordentliche, periodenfremde Ertrag von 35 991 CHF aus 2024 resultiert aus Konkurstreiffnissen, nachträglich eingegangenen Förderbeiträgen für die Aufwertung Artenvielfalt und dem Erlös aus dem Verkauf von alten Anlagen.		
Der periodenfremde Aufwand von 4 300 CHF ist auf eine Bilanzbereinigung zurückzuführen.		

2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

		31.12.2025 CHF 1000	31.12.2024 CHF 1000		
2.9	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag				
	Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 3. Februar 2026 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten beziehungsweise an dieser Stelle offengelegt werden müssten.				
2.10	Derivative Finanzinstrumente				
	Zinssatz-SWAP				
	SWAP – Kontraktwert	70 000	101 000		
	SWAP – Wiederbeschaffungswert	– 1 381	– 3 061		
2.11	Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen (Jahreszinsen)				
	Liegenschaften	Landwert CHF	Laufzeit bis	Jahreszinsen	Jahreszinsen
	Lommisweg	4 368 756	30.09.2046	55	55
	Vogelsang	913 288	27.10.2048	13	13
	Rütihof 2	6 137 870	27.04.2089	307	307
	Allmend, Horgen	14 592 687	01.06.2068	401	401
	Wolfswinkel	12 781 102	06.01.2068	432	432
	Total			1 208	1 208

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

		31.12.2025 CHF 1000	31.12.2024 CHF 1000
B 1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
	Gegenüber Genossenschafter:innen	234	349
	Delkredere	- 151	- 90
	Total	83	259
B 2	Übrige kurzfristige Forderungen		
	Gegenüber Dritten	10	24
	Sonstige kurzfristige Forderungen	2067	131
	Total	2077	155
B 3	Aktive Rechnungsabgrenzung		
	Zinsen	400	433
	Diverse Aufwendungen und Erträge	1530	775
	Heiz- und Warmwasserkosten	2441	3281
	Total	4371	4489
B 4	Immobilie Sachanlagen		
	Gebäude und Grundstücke	1 165 794	1 114 124
	Amortisationskonto Gebäude	- 187 907	- 179 791
	Gebäude auf Land im Baurecht	177 765	177 765
	Heimfallkonto Gebäude	- 36 413	- 34 635
	Photovoltaikanlagen	7 010	6 500
	Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	- 3 470	- 3 119
	Baukonti	125 230	73 740
	Total	1 248 009	1 154 358
B 5	Mobile Sachanlagen / Feste Einrichtungen und Installationen		
	Total mobile Sachanlagen	2 818	2 745
	Total feste Einrichtungen und Installationen	1 185	1 046
	Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	- 2 350	- 2 250
	Abschreibungen auf feste Einrichtungen und Installationen	- 447	- 288
	Total	1 206	1 253

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2025 CHF 1000	31.12.2024 CHF 1000
B 6 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	51
Diverse kleine Genossenschaften	30	30
Darlehen		
Darlehen Stiftung Domicil	25	25
Darlehen MEG Allmend	79	89
Total	1626	1635
B 7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungssteuer Depositenkonti/Anleihen ABZ	745	741
Sonstige Verbindlichkeiten	1528	1772
Total	2273	2513
B 8 Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Mieten	3715	3267
Bankzinsen	245	221
Wassergebühren	192	213
Diverse Abgrenzungen	1 121	980
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4019	4609
Rückstellungen für Ferien und Überzeit	224	183
Total	9516	9473
B 9 Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Depositen	205 150	200 198
Darlehen und Hypotheken	481 032	455 818
Anleihen ABZ CHF 2021–2031, Emissionspreis 100,049%, Zinssatz 0,25%	120 000	120 000
Anleihen	66 700	60 000
Total (der durchschnittliche Zinssatz beträgt per Ende Jahr 1,0%)	872 882	836 016
Fälligkeit langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Depositen		
Fällig innerhalb 1–5 Jahren	199 839	211 233
Fällig nach 5 Jahren	467 893	475 417
Total	667 732	686 650

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

B 10	Rückstellungen	Langfristige Rückstellungen	Latente Ertragssteuern	Erneuerungsfonds	Total
	Buchwert 1.1.2024	0	5 600	185 170	190 770
	Bildung	0	590	17 442	18 032
	Verwendung	0	-396	-4 059	-4 455
	Buchwert 31.12.2024	0	5 794	198 553	204 347
	Buchwert 1.1.2025	0	5 794	198 553	204 347
	Bildung	9	-751	17 347	16 605
	Verwendung	0	591	-5 390	-4 800
	Buchwert 31.12.2025	9	5 634	210 510	216 152

	31.12.2025 CHF 1000	31.12.2024 CHF 1000
B 11		
Anteilkapital		
Anzahl Mitglieder per 1.1.	9 148	9 022
Abnahme/Zunahme	87	126
Anzahl Mitglieder per 31.12.	9 235	9 148
Pflichtanteilkapital per 1.1.	23 632	23 778
Abnahme/Zunahme	106	-146
Pflichtanteilkapital per 31.12.	23 738	23 632
Freiwilliges Anteilkapital per 1.1.	5 056	4 790
Abnahme/Zunahme	0	266
Freiwilliges Anteilkapital per 31.12.	5 056	5 056
Total Pflichtanteil- und Anteilkapital per 31.12.	28 794	28 688

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

		2025 CHF 1000	2024 CHF 1000
E 1	Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)		
	Nettomieten	76 490	73 682
	Baurechtszins	54	54
	Mietzinsertrag bei Vollvermietung	76 544	73 736
	Leerstand	- 441	- 320
	Mietzinsverluste	- 12	- 58
	Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste	- 61	4
	Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	76 030	73 362
E 2	Übrige betriebliche Erträge		
	Heizkostenpauschale	120	121
	Erträge aus Photovoltaikanlagen	821	727
	Sonstige Erträge	830	696
	Total	1 771	1 544
E 3	Liegenschaftenaufwand		
	Baurechtszins	- 1 209	- 1 208
3.1	Betriebsaufwand Liegenschaften	- 2 312	- 1 881
	Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	- 13 472	- 12 138
3.2	Energie- und Entsorgungsaufwand	- 3 249	- 3 219
	Einlage in Erneuerungsfonds	- 17 347	- 17 442
	Total	- 37 589	- 35 888
3.1	Betriebsaufwand Liegenschaften		
	Sachversicherungen	- 11	0
	Fahrzeugaufwand	- 144	- 180
	Gebäudeversicherung	- 511	- 503
	Sonstiger Betriebsaufwand	- 1 204	- 1 253
	Nebenkosten zulasten ABZ	- 443	55
	Total	- 2 312	- 1 881
3.2	Energie- und Entsorgungsaufwand		
	Strom/Gas	- 1 212	- 1 154
	Kehricht	- 223	- 219
	Wasser/Abwasser	- 1 741	- 1 710
	Abfuhr/Entsorgung	- 73	- 136
	Total	- 3 249	- 3 219

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2025 CHF 1000	2024 CHF 1000
E 4 Personalaufwand		
Gehälter hauptamtliche Mitarbeitende	-8439	-8294
Gehälter nebenamtliche Mitarbeitende	-468	-495
Total Gehälter	-8907	-8789
Sozialversicherungen	-2146	-2015
Veränderung kurzfristige Rückstellungen für Ferien und Überzeit	-41	-37
Fremdpersonal	-324	-54
Entschädigungen an Mitarbeitende	-503	-456
Weiterbildungen	-128	-173
Personalsuche	-73	-105
Übriger Personalaufwand	-225	-216
Total übriger Personalaufwand	-1294	-1041
Total	-12347	-11845
E 5 Übriger betrieblicher Aufwand		
5.1 Übriger Betriebsaufwand	-706	-684
5.2 Verwaltungsaufwand	-4088	-3567
Kapitalsteuern	-112	-54
Total	-4906	-4305
5.1 Übriger Betriebsaufwand		
WBG (Zeitschrift «Wohnen» und Beiträge)	-171	-153
Siko- und Mitgliederbeiträge	-99	-159
Ausgaben Vorstand/Kommissionen	-170	-114
ABZforum	-86	-86
Führungen/Besichtigungen/Marketing	-180	-172
Total	-706	-684
5.2 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand	-127	-112
Beratungshonorare	-1028	-680
Revisionsstelle	-43	-43
Büroaufwand	-262	-326
Informatikaufwand	-1073	-878
Fahrzeugaufwand	-17	-19
Raumaufwand Geschäftsstelle	-786	-775
Sachversicherungen	-43	-32
Spenden, Vergabungen und Beiträge	-340	-322
Generalversammlung und Jahresbericht	-164	-229
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-205	-151
Total	-4088	-3567

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

		2025 CHF 1000	2024 CHF 1000
E 6	Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
	Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	- 10 530	- 10 304
	Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	- 353	- 270
	Total	- 10 883	- 10 574
E 7	Finanzaufwand		
	Hypothekarzinsen	- 7 140	- 6 252
	Zinsen Anleihen	- 1 023	- 984
	Zinsen Depositen	- 2 190	- 2 177
	Post- und Bankgebühren	- 33	- 35
	Total	- 10 386	- 9 448
E 8	Ertragssteuern		
	Laufende Ertragssteuern	0	0
	Veränderung latente Steuern	160	- 195
	Total	160	- 195

Revisionsbericht



Treuhand · Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung · Unternehmensberatung
HR-Services · Informatik-Gesamtlösungen

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

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und der Rechnung über die Veränderung des Kapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigefügte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie deren Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht 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.

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 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.

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



Revisionsbericht



Treuhand · Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung · Unternehmensberatung
HR-Services · Informatik-Gesamtlösungen

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

Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, 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: <https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

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.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

OB T AG

Lukas Jöhl
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 23. Februar 2026

- Jahresrechnung 2025 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals im Anhang)

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



Impressum

Den vollständigen Jahresbericht finden Sie auf
abz.ch/downloads

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
Gertrudstrasse 103
8003 Zürich

Unternehmens-Identifikationsnummer (UID)
CHE-103.058.551