



bauen

Jahresrechnung 2024

Inhalt

- 4 Lagebericht
 - 5 Auf einen Blick
 - 6 Bilanz
 - 7 Erfolgsrechnung
 - 8 Geldflussrechnung
 - 9 Veränderung Fonds flüssige Mittel
 - 10 Anhang zur Jahresrechnung
 - 18 Revisionsbericht
 - 21 Jahresrechnung
- Albert-Hintermeister-Stiftung

Lagebericht

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die ABZ hat im Geschäftsjahr 2024 erneut ein stabiles finanzielles Ergebnis erzielt. Das spiegelt die nachhaltige Stärke unserer Organisation wider.

Vermietung

Die Leerstandsquote der Wohnungen bleibt weiterhin auf einem äusserst niedrigen Niveau. Sie liegt über das gesamte Portfolio hinweg bei unter 5 Promille des Bruttoertrags. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die geringe Wechselrate belegen den anhaltenden Bedarf an preisgünstigen Wohnmöglichkeiten.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Die Fortschritte bei den Neubauprojekten in Leimbach und im Koch-Quartier verlaufen nach Plan. Das Umfeld im Bereich Bauen wird indes immer herausfordernder. Steigende regulatorische Anforderungen und Verzögerungen treiben die Baukosten in die Höhe. Das zeigt sich exemplarisch bei der Siedlung Kanzlei, wo sich die Planungsphase auf über zehn Jahre erstreckt. Im Geschäftsjahr 2024 hat die ABZ weiter in nachhaltige Massnahmen wie Heizungsersatz, Biodiversität in den Siedlungen und Photovoltaikanlagen investiert. Diese Initiativen sind ein Beitrag zur CO₂-Reduktion, auch wenn sie mit höheren Kosten verbunden sind.

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds unterstützt im Berichtsjahr die folgenden Vorhaben: Ausschüttungen an Projekte der Vergabekonferenz 2022: 64 160 CHF; an Projekte der Vergabekonferenz 2023: 97 244 CHF; Beiträge an den Solidaritätsfonds des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz: 51 990 CHF; Albert-Hintermeister-Stiftung: 62 000 CHF, wovon im Berichtsjahr 10 650 CHF entnommen wurden; diverse gemeinnützige Spendenempfänger: 42 100 CHF. Total wurden 266 144 CHF ausgeschüttet.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Unsere solide finanzielle Grundlage und die Unterstützung unserer Hausbank haben eine zuverlässige Finanzierung des Kaufs der Siedlung Schlossberg in Winterthur Wülflingen ermöglicht.

Zukunftsaussichten

Die ABZ wird auch in Zukunft im Einflussbereich von globalen und geopolitischen Entwicklungen liegen. 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. Das dürfte der Schweizerischen Nationalbank Raum für weitere Zinssenkungen geben. Eine weitere Reduktion des Leitzinses würde ein günstiges Umfeld für Investitionen und Konsumausgaben schaffen.

Bereits heute sind diese künftigen Leitzinssenkungen im Kapitalmarkt eingepreist, wodurch sich das Zinsgefüge insgesamt stabil zeigt. Für die ABZ bedeutet das weiterhin planbare und günstige 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 wird weiterhin Früchte tragen.

Mit Blick auf die Mietzinsgestaltung bietet die voraussichtliche Senkung des Referenzzinssatzes von 1,75 Prozent auf 1,50 Prozent keine Veränderung. Da die Mietzinse der ABZ bereits auf dem niedrigeren Referenzzinssatz von 1,50 Prozent basieren, wird sich die Ertragslage der Organisation im Geschäftsjahr 2025 diesbezüglich nicht verändern.

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 Grundlage bleibt die Organisation in der Lage, ihre Ziele konsequent zu verfolgen und flexibel auf externe Einflüsse zu reagieren.

Mitarbeitende

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 beschäftigte die ABZ 98 Mitarbeitende und 6 Lernende, was insgesamt 90 Vollzeitstellen entspricht. Auf Geschäftsleitungsebene hat Silvia Hadorn im Oktober 2024 als Bereichsleiterin Finanzen und Services die Nachfolge von Alexander Herzog angetreten.

Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Vorstand überprüfen regelmässig alle wesentlichen Risiken und leiten bei Bedarf die entsprechenden Massnahmen ein. 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.

Auf einen Blick

	2024 CHF Mio.	2023 CHF Mio.
Gebäudeanlagekosten inkl. Photovoltaikanlagen	1 294	1 256
Gebäudeversicherungssumme	1 768	1 654
Hypotheken/Darlehen	436	426
Anleihen	180	196
Depositen	200	203
Erneuerungsfonds	199	185
Eigenkapital	31	31
Mietzinseinnahmen	74	70
Finanzaufwand	9	8
Ø Zinssatz per 31.12.	1,1	1,0
Liegenschaftenaufwand	36	35
Einlage in Erneuerungsfonds	17	17
Anzahl Wohnungen	5 136	5 086
Anzahl Einfamilienhäuser	70	74
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	3 751	3 777
Anzahl Wohnungen mit Subventionen	161	162
Anzahl Mitglieder in ABZ wohnhaft (von 12 400 Bewohner:innen)	6 627	6 701
Anzahl Mitglieder nicht in ABZ wohnhaft	2 521	2 320
Anzahl Festangestellte per Ende Jahr	98	92
Anzahl hauptamtliche Vollzeitstellen	90,0	81,3
Anteil Frauen	46%	48%
Anteil Frauen in der Führung	36%	42%
Fluktuationsrate	6%	12%
Auszubildende/Praktikanten	6	4
Anzahl Nebenamtliche	93	87
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	184	178

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2024 CHF 1000	31.12.2023 CHF 1000
Flüssige Mittel		2 253	17 986
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	B 1	259	831
Übrige kurzfristige Forderungen	B 2	155	130
Aktive Rechnungsabgrenzung	B 3	4 488	3 570
Umlaufvermögen		7 155	22 518
Finanzanlagen	B 4	1 635	1 645
Immobilie Sachanlagen	B 5	1 125 032	1 056 240
Mobile Sachanlagen	B 6	495	369
Feste Installationen und Einrichtungen	B 6	532	598
Nicht einbezahltes Anteilkapital		31	60
Anlagevermögen		1 127 725	1 058 912
Total Aktiven		1 134 880	1 081 430
Passiven	Anhang	31.12.2024 CHF 1000	31.12.2023 CHF 1000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		5 971	7 718
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		49 850	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	B 7	2 513	860
Passive Rechnungsabgrenzung	B 8	9 473	8 046
Kurzfristiges Fremdkapital		67 807	16 624
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	B 9	816 599	825 511
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	B 10	20 398	22 760
Rückstellungen	B 11	199 414	185 993
Langfristiges Fremdkapital		1 036 411	1 034 265
Fremdkapital		1 104 218	1 050 889
Anteilkapital		28 688	28 568
Gesetzliche Gewinnreserven		1 950	1 950
Vortrag vom Vorjahr		23	22
Jahresgewinn		1	1
Eigenkapital		30 662	30 541
Total Passiven		1 134 880	1 081 430

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.–31.12. 2024 CHF 1000	01.01.–31.12. 2023 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	E 1	73362	69777
Übrige betriebliche Erträge	E 2	1239	1077
Betriebsertrag		74601	70854
Liegenschaftenaufwand	E 3	-35888	-34629
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		38713	36225
Personalaufwand	E 4	-11845	-11289
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		26868	24936
Übriger betrieblicher Aufwand	E 5	-3985	-4200
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		22883	20736
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	E 6	-13583	-12825
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		9300	7912
Finanzaufwand	E 7	-9448	-8314
Finanzertrag		171	134
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)		23	-268
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	2.6 / E 8	32	318
Jahresgewinn vor Steuern		55	50
Direkte Steuern		-54	-49
Jahresgewinn		1	1

Gewinnverwendung

	2024 CHF	2023 CHF
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	23080	22330
Jahresgewinn	750	750
Zur Verfügung der Generalversammlung	23830	23080
Antrag zur Verwendung		
Zuweisung an die Gewinnreserven	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	23830	23080
Verwendung	23830	23080

Geldflussrechnung

	2024 CHF 1000	2023 CHF 1000
Jahresgewinn	1	1
Gewinn aus Verkauf mobiler Sachanlagen	1	22
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	13313	12573
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	271	252
Einlage in Erneuerungsfonds	17442	16564
Veränderung Solidaritätsfonds	38	-195
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	31066	29216
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	572	-482
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	-24	66
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-918	87
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	-1747	4511
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1653	-135
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	1427	483
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	32029	33747
Immobilien	-86163	-18288
Immobilien	-86163	-18288
Mobile Sachanlagen	-332	-911
Finanzanlagen	10	30
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-86485	-19170
Veränderung Depositen	-2813	-3328
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite	43750	-20000
Veränderung Anleihen	0	0
Veränderung Subventionsdarlehen Kanton und Stadt Zürich	-2363	-9
Veränderung Anteilkapital	149	140
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	38723	-23197
Veränderung der flüssigen Mittel	-15733	-8619

Veränderung Fonds flüssige Mittel

	2024 CHF 1000	2023 CHF 1000
Anfangsbestand der flüssigen Mittel per 1. Januar	17 986	26 605
Veränderung	- 15 733	- 8 619
Endbestand der flüssigen Mittel per 31. Dezember	2 253	17 986

Anhang zur Jahresrechnung

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung 2024 wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts Art. 957–963b OR 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%
Mobiliar 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 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.

1.7 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

2024 beschäftigte die ABZ durchschnittlich 94,5 Mitarbeitende und 5,5 Lernende mit insgesamt 85,68 Vollzeitstellen. 2023 beschäftigte die ABZ durchschnittlich 91 Mitarbeitende und 3,5 Lernende mit insgesamt 81,05 Vollzeitstellen.

2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

		31.12.2024 CHF 1000	31.12.2023 CHF 1000		
2.1	Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen mit Restlaufzeit grösser als 1 Jahr	0	0		
	Nicht bilanzierte Mietzinsverpflichtungen mit Restlaufzeit grösser als 1 Jahr	1 077	1 213		
2.2	Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven				
	Immobilie Sachanlagen (Liegenschaften) zum Buchwert	1 050 675	1 025 016		
	Total	1 050 675	1 025 016		
2.3	Eventualverbindlichkeiten				
	Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten				
2.4	Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder	197	183		
	Davon Entschädigung Präsidentin (Personalaufwand) ohne Sozialversicherungen	85	83		
	Davon Entschädigung für Bauprojekte	44	34		
2.5	Honorar der Revisionsstelle				
	Revisionsdienstleistungen	43	42		
	Andere Dienstleistungen	0	0		
	Total	43	42		
2.6	Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung				
	Der ausserordentliche, periodenfremde Ertrag von 35 991 CHF resultiert aus Konkursbetroffnissen, nachträglich eingegangenen Förderbeiträgen für die Aufwertung der Artenvielfalt und dem Erlös aus dem Verkauf von alten Anlagen. Der periodenfremde Aufwand von 4 300 CHF ist auf eine Bilanzbereinigung zurückzuführen.				
	Der periodenfremde Ertrag 2023 von 397 823 CHF setzt sich aus dem Gewinn aus Verkauf von alten Anlagen wie Hardware, Fahrzeugen, Büromobiliar und Maschinen von 22 440 CHF, der Schlusszahlung der Rückforderung gegenüber der Stadt Illnau von 300 000 CHF, Förderbeiträgen für CO ₂ -reduzierende Massnahmen von 63 850 CHF 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 erst rückwirkend festgelegt werden, daraus resultiert ein periodenfremder Aufwand von 78 500 CHF.				
2.7	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag				
	Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 3. Februar 2025 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	101 000	153 000		
	Swap – Wiederbeschaffungswert	–3 061	–3 493		
2.9	Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen				
	Liegenschaften	Landwert CHF	Laufzeit bis	Jahreszinsen	Jahreszinsen
	Lommisweg	4 368 756	30.09.2046	55	77
	Vogelsang	913 288	27.10.2048	13	13
	Rüthof 2	6 137 870	27.04.2089	307	299
	Allmend, Horgen	14 592 687	01.06.2068	401	365
	Wolfswinkel	12 781 102	06.01.2068	432	432
	Total			1 208	1 186
3.0	Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	147	134		

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2024 CHF 1000	31.12.2023 CHF 1000
B 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschaf tern	349	925
Delkredere	-90	-94
Total	259	831
B 2 Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	24	18
Sonstige kurzfristige Forderungen	131	112
Total	155	130
B 3 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Zinsen	432	500
Diverse Aufwendungen und Erträge	775	384
Heiz- und Warmwasserkosten	3281	2687
Total	4488	3570
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	51	52
Diverse kleine Genossenschaften	30	30
Darlehen		
Darlehen Stiftung Domicil	25	25
Darlehen MEG Allmend	89	99
Total	1635	1645
B 5 Immob ile Sachanlagen		
Gebäude und Grundstücke	1 109 933	1 071 350
Amortisationskonto Gebäude	-208 969	-196 934
Gebäude auf Land im Baurecht	177 765	177 765
Heimfallkonto Gebäude	-28 054	-27 165
Photovoltaikanlagen	6 500	6 401
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	-3 119	-2 794
Baukonti	70 976	27 617
Total	1 125 032	1 056 240

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2024 CHF 1000	31.12.2023 CHF 1000
B 6 Mobile Sachanlagen		
Total mobile Sachanlagen	2 745	2 417
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	- 2 250	- 2 048
Total	495	369
Feste Installationen und Einrichtungen		
Total feste Installationen und Einrichtungen	665	664
Abschreibungen auf feste Installationen und Einrichtungen	- 133	- 66
Total	532	598
B 7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungssteuer Depositenkonti/Anleihen ABZ	741	612
Sonstige Verbindlichkeiten	1 772	248
Total	2 513	860
B 8 Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Mieten	3 267	2 824
Bankzinsen	221	230
Wassergebühren	213	211
Diverse Abgrenzungen	980	685
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4 609	3 950
Rückstellungen für Ferien und Überzeit	183	146
Total	9 473	8 046
B 9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositen	200 199	203 011
Darlehen und Hypotheken	436 400	426 400
Anleihen ABZ	120 000	120 000
Anleihen EGW	60 000	76 100
Total	816 599	825 511
B 10 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Subventionsdarlehen Stadt Zürich	12 791	13 470
Subventionsdarlehen Kanton Zürich	7 607	9 290
Total	20 398	22 760
Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ohne Depositen		
Fällig innerhalb 1–5 Jahren	205 850	182 100
Fällig nach 5 Jahren	460 400	440 400
Total	666 250	622 500

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2024 CHF 1000	31.12.2023 CHF 1000
B 11 Rückstellungen		
11.1 Erneuerungsfonds	198 552	185 170
11.2 Solidaritätsfonds	862	823
Total	199 414	185 993
11.1 Erneuerungsfonds		
Anfangsbestand	185 170	173 189
Einlagen	17 442	16 564
Bezüge	-4 059	-4 583
Erneuerungsfonds per Ende Jahr	198 553	185 170
11.2 Solidaritätsfonds		
Anfangsbestand	824	1 018
Einlagen	304	305
Bezüge	-266	-500
Solidaritätsfonds per Ende Jahr	862	823

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2024 CHF 1000	2023 CHF 1000
E 1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)		
Nettomieten	73 682	70 019
Baurechtszins	54	54
Mietzinsenertrag bei Vollvermietung	73 736	70 073
Leerstand	- 320	- 245
Mietzinsverluste	- 58	- 13
Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste	4	- 38
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	73 362	69 777
E 2 Übrige betriebliche Erträge		
Heizkostenpauschale	121	121
Erträge aus Photovoltaikanlagen	727	707
Sonstige Erträge	391	249
Total	1 239	1 077
E 3 Liegenschaftenaufwand		
Baurechtszins	- 1 208	- 1 187
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften	- 1 881	- 1 833
Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	- 12 138	- 12 220
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand	- 3 219	- 2 826
Einlage in Erneuerungsfonds	- 17 442	- 16 564
Total	- 35 888	- 34 629
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften		
Fahrzeugaufwand	- 180	- 138
Gebäudeversicherung	- 503	- 479
Sonstiger Betriebsaufwand	- 1 253	- 1 235
Nebenkosten zulasten ABZ	55	19
Total	- 1 881	- 1 833
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand		
Strom/Gas	- 1 154	- 745
Kehricht	- 219	- 225
Wasser/Abwasser	- 1 710	- 1 681
Abfuhr/Entsorgung	- 136	- 174
Total	- 3 219	- 2 826

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2024 CHF 1000	2023 CHF 1000
E 4 Personalaufwand		
Gehälter hauptamtliche Mitarbeitende	-8294	-7907
Gehälter nebenamtliche Mitarbeitende	-495	-534
Total Gehälter	-8789	-8441
Sozialversicherungen	-2015	-1908
Veränderung Rückstellungen Ferien und Überzeit	-37	-17
Fremdpersonal	-54	-76
Entschädigungen an Mitarbeitende	-456	-391
Weiterbildungen	-173	-146
Personalsuche	-105	-103
Übriger Personalaufwand	-216	-205
Total übriger Personalaufwand	-1041	-940
Total	-11845	-11289
E 5 Übriger betrieblicher Aufwand		
5.1 Übriger Betriebsaufwand	-684	-566
5.2 Verwaltungsaufwand	-3301	-3634
Total	-3985	-4200
5.1 Übriger Betriebsaufwand		
WBG (Zeitschrift «Wohnen» und Beiträge)	-153	-156
Siko- und Mitgliederbeiträge	-159	-164
Ausgaben Vorstand/Kommissionen	-114	-65
ABZforum	-86	-81
Führungen/Besichtigungen/Marketing	-172	-99
Total	-684	-566
5.2 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand	-112	-100
Beratungshonorare	-680	-659
Revisionsstelle	-43	-42
Büroaufwand	-326	-292
Informatikaufwand	-878	-1322
Fahrzeugaufwand	-19	-18
Raumaufwand Geschäftsstelle	-775	-774
Sachversicherungen	-32	-21
Spenden, Vergabungen und Beiträge	-56	-79
Generalversammlung und Jahresbericht	-229	-231
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-151	-95
Total	-3301	-3634

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2024 CHF 1000	2023 CHF 1000
E 6 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	- 13 313	- 12 573
Abschreibungen auf feste Installationen und Einrichtungen	- 66	- 66
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	- 204	- 185
Total	- 13 583	- 12 825
E 7 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	- 6 252	- 5 484
Zinsen Anleihen	- 984	- 984
Zinsen Depositen	- 2 177	- 1 814
Post- und Bankgebühren	- 35	- 33
Total	- 9 448	- 8 314
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
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 2024, 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 Prüfungsgegenstand eingestuft, da diese für die Gesellschaft die mit Abstand bedeutendste Bilanzposition darstellt.

Die Bewertung der immobilien 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.

Revisionsbericht



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

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: <https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Revisionsbericht



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

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 Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

OBT AG

Lukas Jöhl
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 24. Februar 2025

- Jahresrechnung 2024 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Jahresrechnung

Albert-Hintermeister-Stiftung

Bilanz

Aktiven	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Flüssige Mittel		
Guthaben auf Postkonto der AHS	269 025	69 408
Guthaben auf Depositionskonto der ABZ	2 388	2 370
	271 413	71 778
Übrige kurzfristige Forderungen		
Guthaben bei der eidgenössischen Steuerverwaltung	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	52 599	0
Total Umlaufvermögen	324 013	71 778
Finanzanlagen		
Darlehen Anteilkapital	113 105	126 800
Darlehensguthaben	72 906	61 773
Total Anlagevermögen	186 011	188 573
Total Aktiven	510 024	260 351
Passiven	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten	15 883	54 927
Passive Rechnungsabgrenzung	0	0
Kurzfristiges Fremdkapital	15 883	54 927
Fonds Clara Fehr-Stiftung	8 328	8 328
Total zweckgebundene Fonds	8 328	8 328
Stiftungskapital per 1. Januar	197 097	197 097
Fonds im Eigenkapital	288 716	0
Gewinn-/Verlustvortrag	0	0
Jahresergebnis	0	0
Total Eigenkapital	485 813	197 097
Total Passiven	510 024	260 351

Jahresrechnung

Albert-Hintermeister-Stiftung

Erfolgsrechnung

	01.01.–31.12. 2024 CHF	01.01.–31.12. 2023 CHF
Spenden	290 266	1 000
Übriger Ertrag	6 924	28 160
Defizitausgleich ABZ	62 923	139 347
Betriebsertrag	360 113	168 507
Unterstützungen monatlich	-5 665	-1 080
Unterstützungen einmalig	-27 128	-127 020
Direkter Aufwand	-32 793	-128 100
Personalaufwand	-24 974	-14 394
Mandate	0	-12 988
Übriger betrieblicher Aufwand	-13 380	-9 308
Betrieblicher Aufwand	-38 354	-36 690
Finanzerfolg/-aufwand	18	9
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	0	-10 500
Direkte Steuern	-268	-335
Fondsentnahmen zweckgebunden	0	7 109
Jahresergebnis vor Fondszuweisung ins Eigenkapital	288 716	0
Fondszuweisungen ins Eigenkapital	-288 716	0
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 eine 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 30 000 CHF, die zweckgebunden eingesetzt werden dürfen. Die Mittel sind, entsprechen den Förderzielen der CFS, für Frauen ab 60 Jahren zum Erhalt des sozialen Status einzusetzen. Im Berichtsjahr erfüllte kein Gesuch die Vergabe-Anforderungen der CFS, deshalb wurde keine Fondsentnahme getätigt (Vorjahr 7 109 CHF). Weitere Informationen zur CFS: www.clarafehr.org

3.4 Fonds im Eigenkapital

Der Stiftung wurde im Jahr 2024 ein Legat in der Höhe von 288 716 CHF übertragen. Das Legat wurde der Stiftung ohne Auflagen überlassen.

3.5 Wertberichtigungen

Keine (Vorjahr 10 500 CHF)

Jahresrechnung

Albert-Hintermeister-Stiftung

4 Erklärungen grösserer Abweichungen und Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Übriger betrieblicher Aufwand

Die Überarbeitung der Reglemente im Rahmen des Projekts AHS2025 verursachte Kosten. Die Geschäftsstelle reduzierte den Aufwand des Stiftungsrats, die Mandate waren deshalb nicht mehr notwendig. Diese Investitionen in die Stiftungsentwicklung im Rahmen des Projekts AHS 2025 haben zu einem erhöhten betrieblichen Aufwand geführt.

5 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Stiftung beschäftigte im Berichtsjahr Mitarbeitende mit 0,15 Vollzeitstellen.

6 Entschädigungen Stiftungsräte

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Sitzungsgelder von insgesamt 6600 CHF an die Stiftungsräte vergütet (Vorjahr 8400 CHF). Es wurden keine Zusatzleistungen in Form eines Mandats ausbezahlt (Vorjahr 12988 CHF).

7 Ehrenamtliche Arbeit

Die Mitglieder des Stiftungsrats leisteten im Berichtsjahr total 126 ehrenamtliche Arbeitsstunden. Bei einem Ansatz von 80 CHF/h entspräche dies einem Betrag von 10240 CHF (Vorjahr 20632 CHF).

Revisionsbericht Albert-Hintermeister-Stiftung



Treuhand · Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung · Unternehmensberatung
HR-Services · 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 2024 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 Einheit 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 und der Stiftungsurkunde entspricht.

OBT AG

Lukas Jöhl
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 13. Februar 2025

- Jahresrechnung 2024 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

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



Impressum

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

Gestaltungskonzept und Umsetzung
TBS Marken Partner AG, Zürich

Korrektorat
Inés Flück, sprach-art, Wettingen

Druck
Druckerei Albisrieden AG, Zürich

Erscheinung
April 2025

