



Jahresrechnung 2021

Swiss GAAP FER

# Inhalt

## Lagebericht

3

## Bilanz

6

## Erfolgsrechnung

7

## Geldflussrechnung

8

## Eigenkapitalnachweis

10

## Sachanlagespiegel

11

## Anhang zur Jahresrechnung

12

## Revisionsbericht

22

Den vollständigen Jahresbericht finden Sie auf  
[jahresbericht.abz.ch](http://jahresbericht.abz.ch)

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ  
Gertrudstrasse 103  
8003 Zürich

Unternehmens-Identifikationsnummer (UID) CHE-103.058.551

# Lagebericht

## Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die ABZ kann trotz pandemiebedingt unberechenbaren Rahmenbedingungen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 mit stabilem Ergebnis zurückblicken.

## Vermietungslage

Die ABZ hatte sehr wenige Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Wegen den Einschränkungen zur Eindämmung der Pandemie ist die Zahl der Wohnungswechsel, im Vergleich zu Zeiten vor Covid, auf tiefem Niveau geblieben. Der Leerstand bei Gewerberäumen, Garagen- und Parkplätzen sowie bei Nebenräumen ist im Vergleich zum Vorjahr um über 40 Prozent zurückgegangen. Über das ganze Jahr und alle Mietobjekte hinweg ergab sich eine Leerstandsquote von rund 5 Promille des Bruttomietetrags.

## Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

### Neubau Koch-Quartier

#### mit 204 Genossenschaftswohnungen in Altstetten

Projektbeschreibung: Dachgarten, Gemeinschaftsräumen, Detailhändler und Gewerbeflächen; Erstes genossenschaftliches Hochhaus in der Schweiz; Gemeinschaftsprojekt mit Stadt Zürich, Genossenschaft Kraftwerk1, SENN  
Projektstand: Gestaltungsplan eingegeben und Vorprojekt abgeschlossen.

Baubeginn frühestens 2023

### Ersatzneubau in Leimbach

#### Erhöhung der Wohnungszahl von 28 auf 69

Projektbeschreibung: attraktive Siedlung im Sihltal mit geschütztem Innenhof, Gemeinschaftsraum und Ateliers, Wohnungsmix aus 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen, optimale Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Projektstand: Totalunternehmer für den Bau wurde evaluiert und der Kredit für das Neubauprojekt durch die Generalversammlung genehmigt. Das Vorprojekt konnte abgeschlossen werden.

Baubeginn frühestens 2023

### Ersatzneubau Kanzlei

#### Erhöhung Wohnungszahl von 156 auf 205

Projektbeschreibung: Künftig Platz für fast doppelt so viele Bewohner/innen, Attraktive und preiswerte Familien- und Kleinwohnungen, im zentralen Zürcher Kreis 4

Projektstand: Der Gestaltungsplan wurde bis auf den §49b betreffend preisgünstigen Wohnungsbau mit der Stadt bereinigt und ist mit Ausnahme des erwähnten Paragraphen eingabebereit.

Baubeginn frühestens 2024

## Neubau Ensemble Hardturm

### 174 Genossenschaftswohnungen in Zürich West

Projektbeschreibung: Doppelkindergarten, Gemeinschaftsraum, Atelier- und Gewerbeflächen, Gemeinschaftsprojekt mit Stadt Zürich, Stadion AG, Credit Suisse, HRS

Projektstand: Der Gestaltungsplan konnte aufgrund von Stimmrechtsbeschwerden und den nun hängigen Gerichtsentscheiden nicht eingereicht werden.

Baubeginn frühestens 2024

In den Siedlungen Felsenhof 1 + 2, Talstrasse und Adliswil alt wurden die Heizungen ersetzt. Über alle Siedlungen hinweg konnte die Energieeffizienz und auch der Anteil erneuerbarer Energie markant gesteigert werden. Dieser Effekt wird sich jedoch in der CO<sub>2</sub>-Statistik erst ab 2022 zeigen.

## ABZ-Anleihe

Der Emissionserlös der ABZ-Anleihe 2021–2031 mit einem Nominalwert von CHF 120 Mio. konnte vollständig auf die im ABZ Sustainability Bond-Framework aufgeführten gemeinnützigen und genossenschaftlichen Liegenschaften alloziert werden. Damit wurden 715 Wohnungen refinanziert. Sämtliche ABZ-Wohnungen sind zur Kostenmiete vermietet.

## Aussergewöhnliche Ereignisse

Die finanziellen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie haben zu einer Entlastung der Erfolgsrechnung der ABZ geführt. Die Leerstände sind auf einem langjährigen Tiefstand verharrt. Mitglieder und Mitarbeitende konnten Anlässe wiederum nur in einem angepassten und reduzierten Mass durchführen. Die ABZ hat sich an dem von der Stadt Zürich lancierten «Drei-Drittels-Modell» für Mietzinsbeiträge für Geschäftsliegenschaften beteiligt, um die Gewerbenmieter zu entlasten. Insgesamt hat dies die Erfolgsrechnung mit rund CHF 44'000 belastet.

Der Wechsel in der Geschäftsführung von Hans Rupp zu Alain Benz konnte nahtlos vollzogen werden.

### **Zukunftsansichten**

Das Jahr 2022 wird weiterhin stark von den Auswirkungen der Pandemie beeinflusst. Trotzdem weisen die konjunkturellen Vorlaufindikatoren nicht auf einen Einbruch hin. In der Schweiz herrscht mit einer Arbeitslosenquote von 2,6 Prozent nahezu Vollbeschäftigung. Daneben begleiten uns Themen wie globale Lieferengpässe, Personalknappheit, hohe Energiepreise, die Auswirkungen des Klimawandels, der Ukraine-Konflikt und das nach wie vor unregelmäßige Verhältnis der Schweiz zu Europa. Insgesamt ein Cocktail mit bitterem Nachgeschmack.

Anlass zu Zuversicht geben Expertenmeinungen, die davon ausgehen, dass die Schweiz nicht mit hohen Inflationsraten rechnen muss. Die Schweizerische Nationalbank SNB sieht den Schweizer Franken weiterhin hoch bewertet und der Zins auf Sichteinlagen bei der SNB bleibt bis auf weiteres im negativen Bereich. Trotzdem scheint sich der langsame Abschied von den Tiefstständen der Kreditzinsen auch hierzulande zu bestätigen. Die ABZ hat sich weiter auf diese Entwicklung eingestellt und die durchschnittliche Kreditdauer im letzten Jahr von gut 7 auf knapp 8 Jahre erhöht. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt per Ende Jahr 1,2 Prozent. Der Finanzierungsbedarf der ABZ für 2022 ist durch den operativen Cashflow und durch die bestehenden Kreditrahmenverträge gesichert.

### **Anzahl Vollzeitstellen**

Per Stichtag 31. Dezember 2021 beschäftigt die ABZ 86 Mitarbeitende und 5 Lernende mit insgesamt 80,25 Vollzeitstellen.

### **Risikobeurteilung**

Geschäftsleitung und Vorstand überprüfen die wesentlichen Risiken periodisch und treffen notwendige Massnahmen. Die Risiken werden schriftlich dokumentiert und durch den Gesamtvorstand 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 gut dokumentiert und nachvollziehbar. Auch bei der Überprüfung durch die externe Revisionsstelle wurden keine wesentlichen Schwachstellen identifiziert.

Die ABZ sieht sich gut gerüstet für die aktuellen und zukünftigen finanziellen Herausforderungen.

Martin Uebelhart  
Bereichsleiter Finanzen und Services

## Kostenvergleich

ABZ-Kostenvergleich zu Branchen-Durchschnittszahlen, wobei die ABZ als mit Abstand grösste Baugenossenschaft nicht absolut vergleichbar ist.

	2021	*WBG Schweiz 2018
Anzahl Wohnungen ohne Separatzimmer	5 087	Durchschnittswert
Mietzinseinnahmen pro Wohnung		
Mietzinseinnahmen Total	69 848 209	
CHF pro Wohnung	13 728	13 346
Instandhaltungskosten		
Instandhaltungskosten	14 234 281	
CHF pro Wohnung	2 798	2 988
in % der Mietzinseinnahmen	20,4%	22,39%
Fremdkapitalzinsen		
Fremdkapitalzinsen **	10 217 899	
CHF pro Wohnung	2 008	2 732
in % der Mietzinseinnahmen	14,6%	20,41%
Cashflow		
Cashflow	28 891 573	
CHF pro Wohnung	5 678	6 757
in % der Mietzinseinnahmen	41,4%	50,63%
Kennzahlen zur Substanz		
Gebäudeversicherungswert	1 512 829 421	
langfristiges Fremdkapital in % des Gebäudeversicherungswerts	49,1%	77,00%
Erneuerungsfonds in % Gebäudeversicherungswert	11%	9,90%
Wertberichtigung in % Anlagewert	14,8%	16,70%
Grundpfandbesichertes Fremdkapital in % der Immobilien Sachanlagen	33,4%	42,2%
Eigenfinanzierungsgrad (Eigenkapital in % der Bilanzsumme netto)	4,20%	4,90%
EBITDA	25 090	23 275

\*) Wohnbaugenossenschaft Schweiz

\*\*\*) abzüglich Finanzertrag

# Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2021 CHF 1000	31.12.2020 CHF 1000
Flüssige Mittel		5036	4155
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	B 1	46	84
Übrige kurzfristige Forderungen	B 2	368	102
Aktive Rechnungsabgrenzung	B 3	2918	2040
Umlaufvermögen		8368	6381
Immobilien Sachanlagen	B 4	1088588	1091039
Mobile Sachanlagen	B 5	372	530
Finanzanlagen	B 6	1855	1885
Anlagevermögen		1090815	1093454
<b>Total Aktiven</b>		<b>1099183</b>	<b>1099835</b>
Passiven	Anhang	31.12.2021 CHF 1000	31.12.2020 CHF 1000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		8208	297
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte		2994	3766
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	B 7	1346	913
Passive Rechnungsabgrenzungen	B 8	7523	7139
Kurzfristige Verbindlichkeiten		20071	12115
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	B 9	862816	884798
Rückstellungen	B 10	170424	159921
Langfristige Verbindlichkeiten		1033240	1044719
<b>Fremdkapital</b>		<b>1053311</b>	<b>1056834</b>
Anteilkapital	B 11	28190	28070
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-25	-22
Gewinnreserven		14954	12403
Jahreserfolg		2753	2550
Eigenkapital		45872	43001
<b>Total Passiven</b>		<b>1099183</b>	<b>1099835</b>

# Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.–31.12. 2021 CHF 1000	01.01.–31.12. 2020 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	E 1	69 506	69 300
Übrige betriebliche Erträge	E 2	1 186	1 320
<b>Betriebsertrag</b>		<b>70 692</b>	<b>70 620</b>
Liegenschaftenaufwand	E 3	–30 562	–31 228
<b>Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand</b>		<b>40 130</b>	<b>39 392</b>
Personalaufwand	E 4	–10 568	–10 133
<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>		<b>29 562</b>	<b>29 259</b>
Übriger betrieblicher Aufwand	E 5	–4 472	–4 428
Abschreibungen auf Sachanlagen	E 6	–11 318	–10 147
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>13 772</b>	<b>14 684</b>
Finanzaufwand	E 7	–10 218	–11 323
Finanzertrag		21	17
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>3 575</b>	<b>3 378</b>
Ausserordentliches Ergebnis	Anhang 2.8	18	–6
<b>Jahresverlust vor Ertragssteuern</b>		<b>3 593</b>	<b>3 372</b>
Ertragssteuern	E 8	–840	–822
<b>Jahreserfolg</b>		<b>2 753</b>	<b>2 550</b>

# Geldflussrechnung

	2021 CHF 1000	2020 CHF 1000
Jahresergebnis	2 753	2 550
Gewinn aus Verkauf immobilier Sachanlagen	-2	-11
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	11 103	9 821
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	215	326
Einlagen Erneuerungsfonds	15 128	15 112
Abnahme Rückstellung latente Steuern	840	822
<b>Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>30 037</b>	<b>28 620</b>
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37	84
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	-267	43
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-881	442
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	-773	96
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	350	-247
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	388	84
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>28 891</b>	<b>29 122</b>
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>-14 115</b>	<b>-14 612</b>
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>-54</b>	<b>-201</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>30</b>	<b>154</b>
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-14 139</b>	<b>-14 659</b>
Veränderung Depositen	-30 052	-13 209
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite	-105 006	-6 006
Veränderung Anleihen	120 000	6 000
Veränderung Subventionsdarlehen Kanton Zürich	1 071	-93
Veränderung Anteilkapital	116	45
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-13 871</b>	<b>-13 263</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>881</b>	<b>1 200</b>

# Veränderung Fonds flüssige Mittel

	2021 CHF 1000	2020 CHF 1000
Anfangsbestand der flüssigen Mittel per 1. Januar	4 155	2 955
Veränderung	881	1 200
Endbestand der flüssigen Mittel per 31. Dezember	5 036	4 155

# Eigenkapitalnachweis

	Anteilkapital CHF 1000	Nicht einbezahltes Anteilkapital CHF 1000	Gewinn- reserven CHF 1000	Total CHF 1000
Eigenkapital per 1.1.2020 nach Swiss GAAP FER	28018	-16	12404	40406
Veränderung Anteilkapital	52	-6	0	46
Jahresgewinn			2550	2550
Eigenkapital per 31.12.2020 nach Swiss GAAP FER	28070	-22	14954	43002
Eigenkapital per 1.1.2021 nach Swiss GAAP FER	28070	-22	14954	43002
Veränderung Anteilkapital	120	-3	0	117
Jahresgewinn			2753	2753
Eigenkapital per 31.12.2021 nach Swiss GAAP FER	28190	-25	17707	45872

# Sachanlagespiegel

	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000
Nettobuchwerte 01.01.2020	1 076 537	3 409	655	1 080 601
<b>Anschaffungswerte</b>	<b>Grundstücke und Gebäude</b>	<b>Photovoltaik-anlagen</b>	<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>Total</b>
Stand 1.1.2020	1 240 340	4 917	2 890	1 248 147
Zugänge	5 637	589	181	6 407
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2020	1 245 977	5 506	3 071	1 254 554
<b>Kummulierte Abschreibungen</b>				
Stand 1.1.2020	- 163 803	- 1 508	- 2 235	- 167 546
Planmässige Abschreibungen	- 9 521	- 294	- 306	- 10 121
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2020	- 173 324	- 1 802	- 2 541	- 177 667
<b>Nettobuchwerte 31.12.2020</b>	<b>1 072 653</b>	<b>3 704</b>	<b>530</b>	<b>1 076 887</b>
Laufende Bauprojekte	14 682	0	0	14 682
<b>Buchwerte immobile Sachanlagen</b>	<b>1 087 335</b>	<b>3 704</b>	<b>530</b>	<b>1 091 569</b>
<b>Anschaffungswerte</b>	<b>Grundstücke und Gebäude</b>	<b>Photovoltaik-anlagen</b>	<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>Total</b>
Stand 1.1.2021	1 245 977	5 506	3 071	1 254 554
Zugänge	9 390	392	56	9 838
Abgänge	0	0	- 45	- 45
Stand 31.12.2021	1 255 367	5 898	3 082	1 264 347
<b>Kummulierte Abschreibungen</b>				
Stand 1.1.2021	- 173 324	- 1 802	- 2 541	- 177 667
Planmässige Abschreibungen	- 10 770	- 314	- 214	- 11 298
Abgänge	0	0	45	45
Stand 31.12.2021	- 184 094	- 2 116	- 2 710	- 188 920
<b>Nettobuchwerte 31.12.2021</b>	<b>1 071 273</b>	<b>3 782</b>	<b>372</b>	<b>1 075 427</b>
Laufende Bauprojekte	13 532	0	0	13 532
<b>Buchwert immobile Sachanlagen per 31.12.2021</b>	<b>1 084 805</b>	<b>3 782</b>	<b>372</b>	<b>1 088 959</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

per 31. Dezember 2021 (in CHF 1000)

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2021 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 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 notwendigen individuellen Einzelwertberichtigungen. Auf dem Restbestand werden pauschale Wertberichtigungen von 5% vorgenommen.

### 1.4 Finanzanlagen

---

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

### 1.5 Sachanlagen

---

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

Gebäude	100 Jahre
Gebäude auf Land im Baurecht	100 Jahre bzw. gemäss Baurechtsvertrag
Grundstücke	keine Abschreibung
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Baukonti	keine Abschreibung
Mobile Sachanlagen	3–8 Jahre

Anlagegüter unter 5000 CHF werden grundsätzlich nicht aktiviert.

### 1.6 Sachanlagen in Bau (Baukonti)

---

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch in Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten unter Berücksichtigung verlustfreier 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.

### 1.7 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. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

## 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 6 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.

Die Kosten für die Aufnahme von Anleihen werden aktiviert und über die Laufzeit der Anleihen als Finanzaufwand erfasst.

## 1.11 Rückstellungen

---

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

## 1.12 Latente Ertragssteuern

---

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen FER-Werten und den handelsrechtlich bzw. steurechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz von 21,2% (vor Steuern).

## 1.13 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 Gebäudeversicherungswertes 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 Anteilsscheines 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 beziehungsweise Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilen zu verrechnen.

## 1.15 Nettoerlös/Ertragsrealisation

---

Der Nettoerlös beinhaltet merheitlich Erträge aus der Vermietung der Liegenschaften. Die Mietzinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung der Mieten periodengerecht erfasst. Übrige Erträge werden in der Periode erfasst in welcher 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 schätzungsweise per 31.12.2021 122,5% (Vorjahr 117,3%). Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Beiträge an den Vorsorgeträger. Das Total der bezahlten Vorsorgebeiträge beträgt 876 TCHF (Vorjahr: 832 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

	31.12.2021 CHF 1000	31.12.2020 CHF 1000
<b>2.1 Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen</b>		
davon fällig im Folgejahr	0	0
davon später fällig	0	0
<b>2.2 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven</b>		
Immobilie Sachanlagen (Liegenschaften) zum Buchwert	1 088 588	1 091 039
Bestehende Schuldbriefe	921 254	919 055
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen	832 316	830 892
unbesicherte Darlehen	290 000	185 000
<b>2.3 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	121	110
<b>2.4 Eventualverbindlichkeiten</b>		
Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten		
<b>2.5 Transaktionen mit nahstehenden Personen und Gesellschaften</b>		
Als nahe stehende Personen gelten der Vorstand und die Geschäftsleitungsmitglieder sowie deren nahestehende Angehörige und von den vorgenannten Personen kontrollierte Organisationen. Es haben keine Transaktionen, welche offengelegt werden müssen, stattgefunden.		
<b>2.6 Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder</b>	165	154
davon Entschädigung Präsident (Personalaufwand)	70	70
davon Entschädigung für Bauprojekte	26	49
<b>2.7 Honorar der Revisionsstelle</b>	38	39
Revisionsdienstleistungen	38	39
<b>2.8 Erläuterungen zur ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
Der periodenfremde Ertrag 2021 von 34 011 CHF resultiert aus nachträglich eingegangenen Förderbeiträgen für den Austausch von energieeffizienten Geräten, dem Verkauf von diversen Bürogeräten sowie Einnahmen aus dem Verlustschein Inkasso. Eine nachträgliche Korrektur der Wärmekostenabrechnung der Siedlung Balberstrasse 1 sowie nach der Revision eingetroffene und im Jahresabschluss 2020 nicht berücksichtigte Rechnungen, führten zu periodenfremdem Aufwand von 15 836 CHF. Der periodenfremde Ertrag 2020 ergibt sich aus einer Enteignung in der Siedlung Wipkingen zugunsten der Stadt Zürich im Zusammenhang mit einem Strassenbauprojekt sowie diverser Zahlungseingänge aus Verlustschein Inkasso. Der periodenfremde Aufwand 2020 resultiert aus einer Mehrwertsteuernachforderung aus den Jahren 2015 bis 2018.		

# 2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

			31.12.2021 CHF 1000	31.12.2020 CHF 1000
<b>2.9</b>	<b>Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>			
	Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 7. Februar 2022 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.			
<b>2.10</b>	<b>Derivative Finanzinstrumente</b>			
	Zinssatz-SWAP			
	SWAP – Kontraktwert		153000	153000
	SWAP – Wiederbeschaffungswert		- 16956	- 23837
<b>2.11</b>	<b>Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen (Jahreszinsen)</b>			
	Liegenschaften	Landwert CHF	Laufzeit bis	
	Lommisweg	4 253 644	30.9.2046	85
	Vogelsang	900 478	27.10.2048	18
	Rütihof 2	5 981 337	27.4.2089	299
	Allmend Horgen	14 592 687	1.6.2068	365
	Wolfswinkel	1 278 110	6.1.2068	432
	<b>Total</b>			<b>1 199</b>
				<b>1 203</b>

# 3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2021 CHF 1000	31.12.2020 CHF 1000
<b>B 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber Genossenschaf tern	113	108
Delkredere	-67	-24
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>84</b>
<b>B 2 Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Gegenüber Dritten	304	40
Sonstige kurzfristige Forderungen	64	62
<b>Total</b>	<b>368</b>	<b>102</b>
<b>B 3 Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		
Zinsen	562	202
Diverse Aufwendungen und Erträge	567	217
Heiz- und Warmwasserkosten	1789	1621
<b>Total</b>	<b>2918</b>	<b>2040</b>
<b>B 4 Immob ile Sachanlagen</b>		
Gebäude und Grundstücke	1077603	1068212
Amortisationskonto Gebäude	-154792	-145799
Gebäude auf Land im Baurecht	177765	177765
Heimfallkonto Gebäude	-29302	-27525
Photovoltaikanlagen	5898	5506
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	-2116	-1802
Baukonti	13532	14682
<b>Total</b>	<b>1088588</b>	<b>1091039</b>
<b>B 5 Mobile Sachanlagen</b>		
Total mobile Sachanlagen	3082	3071
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-2710	-2541
<b>Total</b>	<b>372</b>	<b>530</b>
<b>B 6 Finanzanlagen</b>		
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 Wohnbaugenossenschaft MCS	150	150
Darlehen Stiftung Domicil	25	25
Darlehen MEG Allmend	119	129
Darlehen Café du Bonheur GmbH	40	60
<b>Total</b>	<b>1855</b>	<b>1885</b>

# 3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2021 CHF 1000	31.12.2020 CHF 1000
<b>B 7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verrechnungssteuer Depositenkonti	373	387
Sonstige Verbindlichkeiten	973	526
<b>Total</b>	<b>1346</b>	<b>913</b>
<b>B 8 Passive Rechnungsabgrenzung</b>		
Vorausbezahlte Mieten	2893	2815
Bankzinsen	364	241
Wassergebühren	347	345
Diverse Abgrenzungen	565	353
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	3250	3256
Rückstellungen für Ferien und Überzeit	103	129
<b>Total</b>	<b>7522</b>	<b>7139</b>
<b>B 9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Depositen	208970	239022
Darlehen und Hypotheken	477746	589676
Anleihen ABZ CHF 2021–2031, Emissionspreis 100,049%, Zinssatz 0,25%	120000	0
Anleihen EGW	56100	56100
<b>Total (der durchschnittliche Zinssatz beträgt per Ende Jahr 1,19%)</b>	<b>862816</b>	<b>884798</b>
Fälligkeit langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Depositen		
Fällig innerhalb 1–5 Jahre	186519	292906
Fällig nach 5 Jahren	467327	352870
<b>Total</b>	<b>653846</b>	<b>645776</b>

	Latente Ertragssteuern	Erneuerungsfonds	Total
<b>B 10 Rückstellungen</b>			
Buchwert 1.1.2020	2208	150646	152854
Bildung	822	15112	15934
Verwendung	0	-8867	-8867
Auflösung	0	0	0
Rückbuchung	0	0	0
<b>Buchwert 31.12.2020</b>	<b>3030</b>	<b>156891</b>	<b>159921</b>
Buchwert 1.1.2021	3030	156891	159921
Bildung	840	15128	15968
Verwendung	0	-5465	-5465
Auflösung	0	0	0
Rückbuchung	0	0	0
<b>Buchwert 31.12.2021</b>	<b>3870</b>	<b>166554</b>	<b>170424</b>

# 3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2021 CHF 1000	31.12.2020 CHF 1000
<b>B 11 Anteilkapital</b>		
Anzahl Mitglieder per 1.1.	8 702	8 520
Abnahme/Zunahme	42	182
<b>Anzahl Mitglieder per 31.12.</b>	<b>8 744</b>	<b>8 702</b>
Pflichtanteilkapital per 1.1.	23 849	24 026
Abnahme/Zunahme	11	-177
<b>Pflichtanteilkapital per 31.12.</b>	<b>23 860</b>	<b>23 849</b>
Freiwilliges Anteilkapital per 1.1.	4 221	3 992
Abnahme/Zunahme	109	229
Freiwilliges Anteilkapital per 31.12.	4 330	4 221
<b>Total Pflichtanteil-und Anteilkapital per 31.12.</b>	<b>28 190</b>	<b>28 070</b>

# 4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2021 CHF 1000	2020 CHF 1000
<b>E 1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Nettomieten	69 763	69 498
Baurechtszins	85	86
<b>Mietzinsertrag bei Vollvermietung</b>	<b>69 848</b>	<b>69 584</b>
Leerstand	-262	-297
Mietzinsverluste	-37	-47
Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste	-43	60
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)</b>	<b>69 506</b>	<b>69 300</b>
<b>E 2 Übrige betriebliche Erträge</b>		
Heizkostenpauschale	126	126
Erträge aus Photovoltaikanlagen	514	442
Übrige Erträge	546	752
<b>Total</b>	<b>1 186</b>	<b>1 320</b>
<b>E 3 Liegenschaftenaufwand</b>		
Baurechtszins	-1 199	-1 204
<b>3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften</b>	<b>-1 677</b>	<b>-1 662</b>
Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	-9 025	-9 539
<b>3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand</b>	<b>-3 533</b>	<b>-3 711</b>
Einlage in Erneuerungsfonds	-15 128	-15 112
<b>Total</b>	<b>-30 562</b>	<b>-31 228</b>
<b>3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften</b>		
Fahrzeugaufwand	-169	-173
Gebäudeversicherung	-490	-481
Sonstiger Betriebsaufwand	-1 225	-1 169
Nebenkosten zulasten ABZ	207	161
<b>Total</b>	<b>-1 677</b>	<b>-1 662</b>
<b>3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand</b>		
Strom/Gas	-502	-454
Kehricht	-324	-332
Wasser/Abwasser	-2 549	-2 786
Abfuhr/Entsorgung	-158	-139
<b>Total</b>	<b>-3 533</b>	<b>-3 711</b>

# 4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2021 CHF 1000	2020 CHF 1000
<b>E 4 Personalaufwand</b>		
Gehälter hauptamtlicher Mitarbeitender	-7 269	-7 190
Gehälter nebenamtlicher Mitarbeitender	-606	-601
<b>Gehälter</b>	<b>-7 875</b>	<b>-7 791</b>
<b>Sozialversicherungen</b>	<b>-1 768</b>	<b>-1 633</b>
Zusatzrente für Pensionierte	-	-3
Veränderung Rückstellungen Ferien und Überzeit	26	-6
Fremdpersonal	-194	-27
Entschädigungen an Mitarbeitende	-383	-385
Weiterbildungen	-100	-71
Personalsuche	-150	-95
Übriger Personalaufwand	-124	-122
Übriger Personalaufwand	-925	-709
<b>Total</b>	<b>-10 568</b>	<b>-10 133</b>
<b>E 5 Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
<b>5.1 Übriger Betriebsaufwand</b>	<b>-581</b>	<b>-564</b>
<b>5.2 Verwaltungsaufwand</b>	<b>-3 839</b>	<b>-3 809</b>
Kapitalsteuern	-52	-56
Grundstückgewinnsteuer	0	0
<b>Total</b>	<b>-4 472</b>	<b>-4 429</b>
Übriger Betriebsaufwand		
WBG (Zeitschrift «Wohnen» und Beiträge)	-158	-158
Siko- und Mitgliederbeiträge	-173	-164
Ausgaben Vorstand/Kommissionen	-20	-25
ABZforum	-82	-99
Führungen/Besichtigungen/Marketing	-148	-118
<b>Total</b>	<b>-581</b>	<b>-564</b>
<b>5.2 Verwaltungsaufwand</b>		
Entschädigung Vorstand	-95	-84
Beratungshonorare	-839	-644
Revisionsstelle	-38	-39
Büroaufwand	-244	-321
Informatikaufwand	-934	-887
Fahrzeugaufwand	-19	-6
Raumaufwand Geschäftsstelle	-654	-656
Sachversicherungen	-10	-15
Spenden, Vergabungen und Beiträge	-808	-870
Generalversammlung und Jahresbericht	-145	-164
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-53	-123
<b>Total</b>	<b>-3 839</b>	<b>-3 809</b>

# 4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2021 CHF 1000	2020 CHF 1000
<b>E 6 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>		
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	- 11 103	- 9 821
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	- 215	- 326
<b>Total</b>	<b>- 11 318</b>	<b>- 10 147</b>
<b>E 7 Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	- 8 754	- 9 776
Zinsen Anleihen	- 291	- 323
Zinsen Depositen	- 1 133	- 1 182
Post- und Bankgebühren	- 40	- 41
<b>Total</b>	<b>- 10 218</b>	<b>- 11 322</b>
<b>E 8 Ertragssteuern</b>		
Laufende Ertragssteuern	0	0
Veränderung latente Steuern	- 840	- 822
<b>Total</b>	<b>- 840</b>	<b>- 822</b>

# Revisionsbericht

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



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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

*Verantwortung des Vorstandes*

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Vorstand für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

*Verantwortung der Revisionsstelle*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

*Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

**Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde**

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.



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



### **Bestand und Bewertung Immobiler Sachanlagen**

Die Bilanzposition Immobiler Sachanlagen wurde als besonders wichtiger Prüfsachverhalt 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 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.

### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 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.

OBT AG

Daniel Schweizer  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

David Brunner  
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 25. Februar 2022

- Jahresrechnung 2021 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang)