

# entwickeln



Lagebericht und Jahresrechnung 2023

# **Inhalt**

**Organe und Gremien**

3

**Wohnungsangebot**

5

**Lagebericht**

7

**Auf einen Blick**

8

**Bilanz**

9

**Erfolgsrechnung**

10

**Geldflussrechnung**

11

**Anhang zur Jahresrechnung**

13

**Revisionsbericht**

21

**Jahresrechnung  
Albert-Hintermeister-Stiftung**

24

# Organe und Gremien

## Generalversammlung (GV)

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

## ABZ-Dialog

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

## Mieter:innen-Jahresversammlung (MJV)

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

## Mieter:innen-Versammlung (MV)

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

## Vorstand

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

## Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung verantwortet die operativen Geschäfte der ABZ.

## Siedlungskommission (Siko)

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

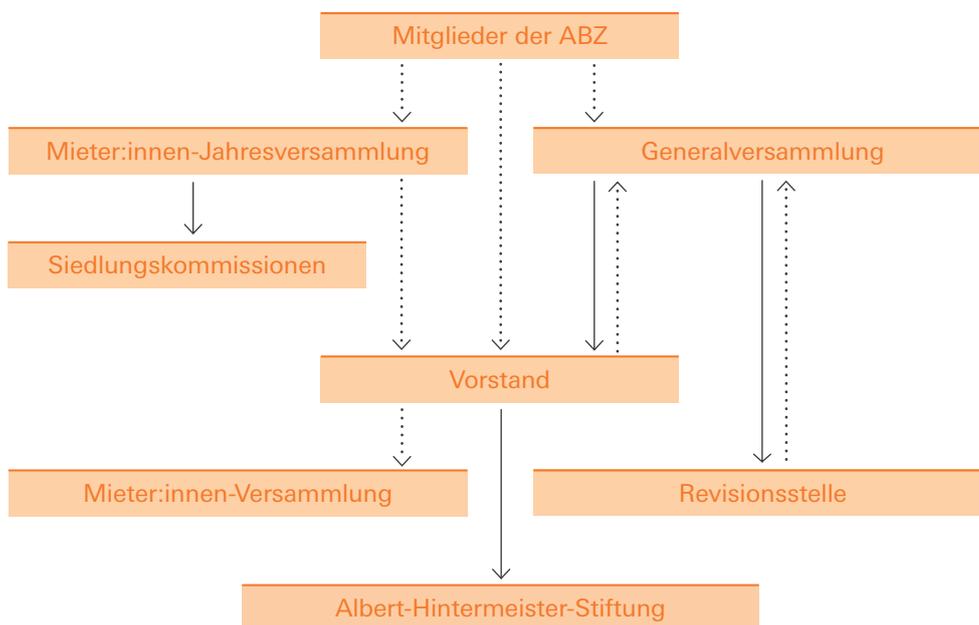
## Revisionsstelle

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

## Albert-Hintermeister-Stiftung (AHS)

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

## Das Genossenschaftssystem



— Wahl  
..... Antragsrecht

## Vorstand



**Nathanea Elte**  
Präsidentin

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



**Susanne Heule**  
Vizepräsidentin

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



**Tom von Allmen Riboni**

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



**Roberto Mancuso**  
Leiter Bauausschuss

dipl. Arch. ETH und  
Wirtschaftsingenieur FH



**Alain Benz**  
Geschäftsführer

Dr. oec. HSG,  
MA Business Innovation



**Alexander Herzog**  
Stv. Geschäftsführer  
Leiter Finanzen und Services

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



**Sabine Merz**  
Leiterin Bau und  
Entwicklung

dipl. Arch. ETH,  
NDS Szenografie



**Nico Linggi**  
Leiter Gebäude und  
Umgebung

Haustechnikplaner,  
techn. Kaufmann,  
MAS Real Estate Management



**Annick Lalive d'Épinay**  
Städtische Vertreterin

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



**Christine Plüer**

Soziokulturelle Animatorin FH,  
Co-Geschäftsleiterin Soziokultur  
Schweiz



**Maria Kolpondinos**  
Leiterin Mitglieder und  
Wohnen

Immobilientreuhand,  
FA Erwachsenenbildung,  
EMBA Business Engineering



**Ana Sofia Gonçalves**

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



**Sarah Soland**

Kommunikatorin FH,  
CAS Nachhaltige Entwicklung,  
Nachhaltigkeitsmanagerin

## Geschäftsleitung

# Wohnungsangebot

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



# Lagebericht

## Allgemeiner Geschäftsverlauf

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

## Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

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

## Aussergewöhnliche Ereignisse

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

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

## Solidaritätsfonds

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

## Depositenkasse

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

## Zukunftsaussichten

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

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

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

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

## Mitarbeitende

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

## Risikobeurteilung

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

## Internes Kontrollsystem (IKS)

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

Alexander Herzog  
Bereichsleiter Finanzen und Services

# Auf einen Blick

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

# Bilanz

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

# Erfolgsrechnung

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

# Gewinnverwendung

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

# Geldflussrechnung

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

# Veränderung Fonds flüssige Mittel

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

# 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

## 1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

---

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

## 1.2 Finanzanlagen

---

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.

## 1.3 Anlagevermögen

---

Die vorgenommenen Abschreibungen auf den Sachanlagen basieren auf folgenden Nutzungsdauern:

### Immobilien Sachanlagen

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

### Mobile Sachanlagen

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

### Feste Installationen und Einrichtungen

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

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

## 1.4 Depositenkasse

---

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

## 1.5 Solidaritätsfonds

---

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

## 1.6 Erneuerungsfonds

---

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

## 1.7 Anteilkapital

---

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

## 1.8 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

---

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

## 2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

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

# 3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2023 CHF 1000	31.12.2022 CHF 1000
<b>B 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber Genossenschaf tern	925	405
Delkredere	-94	-56
<b>Total</b>	<b>831</b>	<b>349</b>
<b>B 2 Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Gegenüber Dritten	18	23
Sonstige kurzfristige Forderungen	112	174
<b>Total</b>	<b>130</b>	<b>197</b>
<b>B 3 Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		
Zinsen	500	567
Diverse Aufwendungen und Erträge	384	280
Heiz- und Warmwasserkosten	2686	2811
<b>Total</b>	<b>3570</b>	<b>3658</b>
<b>B 4 Finanzanlagen</b>		
<b>Anteile</b>		
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
<b>Darlehen</b>		
Darlehen Stiftung Domicil	25	25
Darlehen MEG Allmend	99	109
Darlehen Café du Bonheur GmbH	0	20
<b>Total</b>	<b>1645</b>	<b>1675</b>
<b>B 5 Immob ile Sachanlagen</b>		
Gebäude und Grundstücke	1071350	1073656
Amortisationskonto Gebäude	-196934	-186896
Gebäude auf Land im Baurecht	177765	177765
Heimfallkonto Gebäude	-27165	-26275
Photovoltaikanlagen	6401	6401
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	-2794	-2455
Baukonti	27617	12934
<b>Total</b>	<b>1056240</b>	<b>1055130</b>

# 3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

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

# 3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

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

# 4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2023 CHF 1000	2022 CHF 1000
<b>E 1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)</b>		
Nettomieten	70019	69992
Baurechtszins	54	86
Mietzinsertrag bei Vollvermietung	70073	70078
Leerstand	-245	-220
Mietzinsverluste	-13	-32
Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste	-38	11
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)</b>	<b>69777</b>	<b>69837</b>
<b>E 2 Übrige betriebliche Erträge</b>		
Heizkostenpauschale	121	121
Erträge aus Photovoltaikanlagen	707	696
Sonstige Erträge	249	240
<b>Total</b>	<b>1077</b>	<b>1057</b>
<b>E 3 Liegenschaftenaufwand</b>		
Baurechtszins	-1187	-1199
<b>3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften</b>		
Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	-12220	-10429
<b>3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand</b>		
Einlage in Erneuerungsfonds	-16564	-15111
<b>Total</b>	<b>-34629</b>	<b>-31240</b>
<b>3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften</b>		
Fahrzeugaufwand	-138	-184
Gebäudeversicherung	-479	-492
Sonstiger Betriebsaufwand	-1235	-1159
Nebenkosten zulasten ABZ	19	148
<b>Total</b>	<b>-1833</b>	<b>-1687</b>
<b>3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand</b>		
Strom/Gas	-745	-645
Kehricht	-225	-295
Wasser/Abwasser	-1681	-1723
Abfuhr/Entsorgung	-174	-152
<b>Total</b>	<b>-2825</b>	<b>-2814</b>

# 4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

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

# 4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

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

# Revisionsbericht

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



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

## **Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung**

### *Prüfungsurteil*

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

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

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

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

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

### *Besonders wichtige Prüfungssachverhalte*

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

### *Bestand und Bewertung Immobiler Sachanlagen*

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

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

# Revisionsbericht



## *Unser Prüfverfahren*

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

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

## *Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung*

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

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

## *Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung*

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

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

# Revisionsbericht



## **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

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

OBT AG

Daniel Schweizer  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

David Brunner  
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 28. Februar 2024

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

# Jahresrechnung

## Albert-Hintermeister-Stiftung

### Bilanz

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

# Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung

## Erfolgsrechnung

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

# Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung

## Anhang

### 1 Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Stiftung

---

#### 1.1 Rechtsgrundlage

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

#### 1.2 Zusammensetzung Stiftungsrat

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

#### 1.3 Auflagen Aufsichtsbehörde

Keine zusätzlichen Auflagen

#### 1.4 Stiftungszweck

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

### 2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

---

#### 2.1 Anwendung Rechnungslegungsrecht

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

#### 2.2 Bewertungsgrundsätze

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

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

---

#### 3.1 Darlehen Anteilscheine

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

#### 3.2 Darlehensguthaben

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

#### 3.3 Zweckgebundener Fonds

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

#### 3.4 Wertberichtigungen

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

# Jahresrechnung

# Albert-Hintermeister-Stiftung

## 4 Erklärungen grösserer Abweichungen und Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

---

### Übriger betrieblicher Aufwand

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

## 5 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

---

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

## 6 Entschädigungen Stiftungsräte

---

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

## 7 Ehrenamtliche Arbeit

---

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

# Revisionsbericht Albert-Hintermeister-Stiftung

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



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

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

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Stiftung vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

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

OBT AG

Daniel Schweizer  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

David Brunner  
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. Februar 2024

- Jahresrechnung 2023 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

# Impressum

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

Konzept und Redaktion  
Ingrid Diener, Cynthia Grasso

Gestaltungskonzept und Umsetzung  
TBS Marken Partner AG, Zürich

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

Korrektorat  
Inés Flück, sprach-art, Wettingen



Wissenscenter am 402-Steig 2020

Auf dem Weg zu  
besserer Luft - Chancen  
und Herausforderungen