



# bauen

Jahresrechnung 2024

Swiss GAAP FER

# Inhalt

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

# Lagebericht

## Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die ABZ hat im Geschäftsjahr 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 CO<sub>2</sub>-Reduktion, auch wenn sie mit höheren Kosten verbunden sind.

## 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 CO<sub>2</sub>-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.

## Kostenvergleich

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

	2024	WBG* 2021
Anzahl Wohnungen + EFH ohne Separatzimmer	5 136	Durchschnittswert
Mietzinseinnahmen pro Wohnung		
Mietzinseinnahmen total	73 736 129	
Mietzinseinnahmen Wohnungen	66 367 134	
CHF pro Wohnung	12 922	13 544
Instandhaltungskosten		
Instandhaltungskosten**	12 137 603	
CHF pro Wohnung	2 363	3 265
in % der Mietzinseinnahmen	16,5	24,1
Fremdkapitalzinsen		
Fremdkapitalzinsen ***	9 447 900	
CHF pro Wohnung	1 840	1 968
in % der Mietzinseinnahmen	12,8	20,4
Cashflow		
Cashflow	32 028 005	
CHF pro Wohnung	6 236	
in % der Mietzinseinnahmen	43,4	47,8
Kennzahlen zur Substanz		
Gebäudeversicherungswert	1 767 742 324	
Langfristiges Fremdkapital in % des Gebäudeversicherungswerts	47,3	
Erneuerungsfonds in % des Gebäudeversicherungswerts	11,2	10,8
Wertberichtigung in % des Anlagewerts	16,6	15,3
Eigenfinanzierungsgrad (Eigenkapital in % der Bilanzsumme netto)	4,7	4,9

\* Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionverband Zürich

\*\* exkl. Betriebspersonal

\*\*\* inkl. Depositenkasse, abzüglich Finanzertrag

# 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	4 489	3 570
Umlaufvermögen		7 156	22 517
Immobilienanlagen	B 4	1 154 584	1 082 783
Mobile Sachanlagen	B 5	495	968
Feste Installationen und Einrichtungen	B 5	532	
Finanzanlagen	B 6	1 635	1 645
Anlagevermögen		1 157 246	1 085 396
Total Aktiven		1 164 402	1 107 913
<b>Passiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2024 CHF 1000</b>	<b>31.12.2023 CHF 1000</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		50 830	340
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte		5 971	7 718
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	B 7	2 513	859
Passive Rechnungsabgrenzungen	B 8	9 473	8 046
Kurzfristige Verbindlichkeiten		68 787	16 963
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	B 9	836 016	847 931
Rückstellungen	B 10	204 347	190 770
Langfristige Verbindlichkeiten		1 040 363	1 038 701
Fremdkapital		1 109 150	1 055 664
Anteilkapital	B 11	28 688	28 568
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-30	-59
Gewinnreserven		23 740	20 915
Jahreserfolg		2 854	2 825
Eigenkapital		55 252	52 249
Total Passiven		1 164 402	1 107 913

# 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	1544	1382
<b>Betriebsertrag</b>		<b>74906</b>	<b>71159</b>
Liegenschaftenaufwand	E 3	-35888	-34629
<b>Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand</b>		<b>39018</b>	<b>36530</b>
Personalaufwand	E 4	-11845	-11289
<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>		<b>27173</b>	<b>25241</b>
Übriger betrieblicher Aufwand	E 5	-4305	-4749
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	E 6	-10574	-10333
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>12294</b>	<b>10159</b>
Finanzaufwand	E 7	-9448	-8314
Finanzertrag		171	134
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>3017</b>	<b>1979</b>
Ausserordentliches Ergebnis	Anhang 2.8	32	1639
<b>Jahresverlust vor Ertragssteuern</b>		<b>3049</b>	<b>3618</b>
Ertragssteuern	E 8	-195	-793
<b>Jahreserfolg</b>		<b>2854</b>	<b>2825</b>

# Geldflussrechnung

	2024 CHF 1000	2023 CHF 1000
Jahresergebnis	2854	2825
Gewinn aus Verkauf mobile Sachanlagen	1	22
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	10304	8761
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	270	252
Einlagen in Erneuerungsfond	17442	16564
Veränderung Rückstellung latente Steuern	195	793
<b>Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>31066</b>	<b>29217</b>
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	-1747	4511
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1653	-135
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	1427	483
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>32029</b>	<b>33747</b>
<b>Immobilienanlagen</b>	<b>-86163</b>	<b>-18288</b>
Mobile Sachanlagen	-332	-911
Finanzanlagen	10	30
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-86485</b>	<b>-19169</b>
Veränderung Depositen	-2813	-3328
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite	43750	-20000
Veränderung Anleihen	0	0
Veränderung Subventionsdarlehen Kanton und/oder Stadt Zürich	-2363	-9
Veränderung Anteilkapital	149	140
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>38723</b>	<b>-23197</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-15733</b>	<b>-8619</b>

# 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

# Eigenkapitalnachweis

	Anteilkapital CHF 1000	Nicht einbezahltes Anteilkapital CHF 1000	Gewinn- reserven CHF 1000	Total CHF 1000
Eigenkapital per 1.1.2023 nach Swiss GAAP FER	28 428	-59	20 915	49 284
Veränderung Anteilkapital	140	0	0	140
Jahresgewinn			2 825	2 825
Eigenkapital per 31.12.2023 nach Swiss GAAP FER	28 568	-59	23 740	52 248
Eigenkapital per 1.1.2024 nach Swiss GAAP FER	28 568	-59	23 740	52 248
Veränderung Anteilkapital	120	29	0	149
Jahresgewinn			2 854	2 854
Eigenkapital per 31.12.2024 nach Swiss GAAP FER	28 688	-30	26 594	55 252

# Sachanlagespiegel

	Grundstücke und Gebäude	Photovoltaik- anlagen	Mobile Sachanlagen	Total
	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000
<b>Nettobuchwerte 1.1.2023</b>	1 073 914	3 946	308	1 078 168
<b>Anschaffungswerte</b>	<b>Grundstücke und Gebäude</b>	<b>Photovoltaik- anlagen</b>	<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>Total</b>
Stand 1.1.2023	1 255 613	6 401	3 167	1 265 181
Zugänge	165	0	905	1 070
Abgänge	-2 472	0	-991	-3 463
Stand 31.12.2023	1 253 306	6 401	3 081	1 262 788
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand 1.1.2023	-194 633	-2 455	-2 859	-199 947
Planmässige Abschreibungen	-9 695	-339	-299	-10 333
Abgänge	-184		1 045	861
Stand 31.12.2023	-204 512	-2 794	-2 113	-209 419
<b>Nettobuchwerte 31.12.2023</b>	1 048 794	3 607	968	1 053 369
<b>Laufende Bauprojekte</b>	30 382	0	0	30 382
<b>Buchwert immobile Sachanlagen per 31.12.2023</b>	1 079 176	3 607	968	1 083 751
<b>Anschaffungswerte</b>	<b>Grundstücke und Gebäude</b>	<b>Photovoltaik- anlagen</b>	<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>Total</b>
Stand 1.1.2024	1 253 306	6 401	3 081	1 262 788
Zugänge	38 583	99	331	39 013
Abgänge	0	0	-2	-2
Stand 31.12.2024	1 291 889	6 500	3 410	1 301 799
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand 1.1.2024	-204 512	-2 794	-2 113	-209 419
Planmässige Abschreibungen	-9 914	-325	-270	-10 509
Abgänge	0			0
Stand 31.12.2024	-214 426	-3 119	-2 383	-219 928
<b>Nettobuchwerte 31.12.2024</b>	1 077 463	3 381	1 027	1 081 871
<b>Laufende Bauprojekte</b>	73 740	0	0	73 740
<b>Buchwert immobile Sachanlagen per 31.12.2024</b>	1 151 203	3 381	1 027	1 155 611

# Anhang zur Jahresrechnung

per 31. Dezember 2024 (in 1000 CHF)

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2024 wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Aufgrund der ABZ-Anleihe kommen die Bestimmungen von Swiss GAAP FER 31 ebenfalls zur Anwendung. Folgende Themen sind bei der ABZ nicht anwendbar und daher ist keine Offenlegung erfolgt: Segmentberichterstattung und aktienbezogene Vergütung. Die dargestellte Währung ist Schweizer Franken (CHF).

### 1.1 Bewertungsgrundsätze

---

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

### 1.2 Flüssige Mittel

---

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

### 1.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

---

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

### 1.4 Finanzanlagen

---

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

### 1.5 Sachanlagen

---

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst.

#### Immobilien Sachanlagen

Gebäude	100 Jahre
Gebäude auf Land im Baurecht	100 Jahre bzw. gemäss Baurechtsvertrag
Grundstücke	keine Abschreibung
Photovoltaikanlagen	20 Jahre
Baukonti	keine Abschreibung
Mobile Sachanlagen	3–10 Jahre

Anlagegüter unter 5000 CHF werden grundsätzlich nicht aktiviert.

### 1.6 Sachanlagen in Bau (Baukonti)

---

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

## 1.10 Finanzverbindlichkeiten

---

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

## 1.11 Rückstellungen

---

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

## 1.12 Latente Ertragssteuern

---

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

## 1.13 Erneuerungsfonds

---

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

## 1.14 Anteilkapital

---

Das Anteilkapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Der Nennwert eines Anteilscheins beträgt 500 CHF. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten und gilt als maximale Einlage. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Nennwert. Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche beziehungsweise Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilen zu verrechnen.

## 1.15 Nettoerlös/Ertragsrealisation

---

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

## 1.16 Derivative Finanzinstrumente

---

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

## 1.17 Personalvorsorge

---

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Pensionskasse der Stadt Zürich. Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung beträgt per 31. Dezember 2024 schätzungsweise 123,8% (Vorjahr 119,7%). Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Beiträge an den Vorsorgeträger. Das Total der bezahlten Vorsorgebeiträge beträgt 1115 TCHF (Vorjahr 1049 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

	31.12.2024 CHF 1000	31.12.2023 CHF 1000
<b>2.1 Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen</b>		
Nicht bilanzierte Mietzinsverpflichtungen mit Restlaufzeit grösser als ein Jahr	0	0
	1 077	1 213
<b>2.2 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven</b>		
Immobilie Sachanlagen (Liegenschaften) zum Buchwert	1 077 463	1 048 794
Bestehende Schuldbriefe	921 254	921 254
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen/Rahmenverträgen	802 032	807 251
Unbesicherte Darlehen	290 000	260 000
<b>2.3 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	147	134
<b>2.4 Eventualverbindlichkeiten</b>		
Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.		
<b>2.5 Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften</b>		
Als nahestehende Personen gelten der Vorstand und die Geschäftsleitungsmitglieder sowie deren nahestehende Angehörige und von den vorgenannten Personen kontrollierte Organisationen. Es haben im Berichtsjahr keine Transaktionen stattgefunden, die offengelegt werden müssten.		
<b>2.6 Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder</b>	197	183
davon Entschädigung Präsidentin (Personalaufwand)	85	83
davon Entschädigung für Bauprojekte	44	34
<b>2.7 Honorar der Revisionsstelle</b>	43	42
Revisionsdienstleistungen	43	42
<b>2.8 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
Der ausserordentliche, periodenfremde Ertrag von 35991 CHF resultiert aus Verlustscheininkasso, nachträglich eingegangenen Förderbeiträgen für die Aufwertung der Artenvielfalt und dem Erlös aus dem Verkauf von alten Anlagen. Der periodenfremde Aufwand von 4300 CHF ist auf eine Bilanzbereinigung zurückzuführen.		
Der ausserordentliche, periodenfremde Ertrag 2023 setzt sich aus der erfolgswirksamen Auflösung des Erneuerungsfonds der Siedlung Leimbach von 1,32 Mio. CHF, aus dem Gewinn aus Verkauf von alten Anlagen wie Hardware, Fahrzeugen, Büromobiliar und Maschinen von 22440 CHF, der Schlusszahlung der Rückforderung gegenüber der Stadt Illnau von 300000 CHF, Förderbeiträgen für CO <sub>2</sub> -reduzierende Massnahmen von 63850 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 rückwirkend festgelegt werden, daraus resultiert ein periodenfremder Aufwand von 78500 CHF.		

# 2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

			31.12.2024 CHF 1000	31.12.2023 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 3. Februar 2025 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten beziehungsweise an dieser Stelle offengelegt werden müssten.				
<b>2.10</b>	<b>Derivative Finanzinstrumente</b>				
	Zinssatz-SWAP				
	SWAP – Kontraktwert		101 000	153 000	
	SWAP – Wiederbeschaffungswert		-3 061	-3 493	
<b>2.11</b>	<b>Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen (Jahreszinsen)</b>				
	Liegenschaften	Landwert CHF	Laufzeit bis	Jahreszinsen	Jahreszinsen
	Lommisweg	4 368 756	30.09.2046	55	77
	Vogelsang	913 288	27.10.2048	13	13
	Rütihof 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
	<b>Total</b>			<b>1 208</b>	<b>1 186</b>

# 3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2024 CHF 1000	31.12.2023 CHF 1000
<b>B 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber Genossenschafter:innen	349	925
Delkredere	-90	-94
<b>Total</b>	<b>259</b>	<b>831</b>
<b>B 2 Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Gegenüber Dritten	24	18
Sonstige kurzfristige Forderungen	131	112
<b>Total</b>	<b>155</b>	<b>130</b>
<b>B 3 Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		
Zinsen	433	500
Diverse Aufwendungen und Erträge	775	384
Heiz- und Warmwasserkosten	3281	2686
<b>Total</b>	<b>4489</b>	<b>3570</b>
<b>B 4 Immobile Sachanlagen</b>		
Gebäude und Grundstücke	1 114 124	1 075 541
Amortisationskonto Gebäude	-179 791	-171 655
Gebäude auf Land im Baurecht	177 765	177 765
Heimfallkonto Gebäude	-34 635	-32 857
Photovoltaikanlagen	6 500	6 401
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	-3 119	-2 794
Baukonti	73 740	30 382
<b>Total</b>	<b>1 154 584</b>	<b>1 082 783</b>
<b>B 5 Mobile Sachanlagen</b>		
Total mobile Sachanlagen	2 745	2 417
Total feste Installationen und Einrichtungen	665	664
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-2 250	-2 047
Abschreibungen auf feste Installationen und Einrichtungen	-133	-66
<b>Total</b>	<b>1 027</b>	<b>968</b>

# 3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2024 CHF 1000	31.12.2023 CHF 1000
<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	51	52
Diverse kleine Genossenschaften	30	29
Darlehen		
Darlehen Stiftung Domicil	25	25
Darlehen MEG Allmend	89	99
<b>Total</b>	<b>1635</b>	<b>1645</b>
<b>B 7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verrechnungssteuer Depositenkonti	741	612
Übrige Verbindlichkeiten	1772	247
<b>Total</b>	<b>2513</b>	<b>859</b>
<b>B 8 Passive Rechnungsabgrenzung</b>		
Vorausbezahlte Mieten	3267	2824
Bankzinsen	221	230
Wassergebühren	213	211
Diverse Abgrenzungen	980	685
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4609	3950
Kurzfristige Rückstellungen für Ferien und Überzeit	183	146
<b>Total</b>	<b>9473</b>	<b>8046</b>
<b>B 9 Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Depositen	200 198	203 011
Darlehen und Hypotheken	455 818	448 820
Anleihen ABZ (CHF 2021–2031, Emissionspreis 100,049%, Zinssatz 0,25%)	120 000	120 000
Anleihen EGW	60 000	76 100
<b>Total (der durchschnittliche Zinssatz beträgt per Ende Jahr 1,1%)</b>	<b>836 016</b>	<b>847 931</b>
Fälligkeit langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Depositen		
Fällig innerhalb 1–5 Jahren	211 233	185 562
Fällig nach 5 Jahren	475 417	459 699
<b>Total</b>	<b>686 650</b>	<b>645 261</b>

# 3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

B 10 Rückstellungen		Latente Ertragssteuern	Erneuerungsfonds	Total
Buchwert 1.1.2023		4 808	173 189	177 997
Bildung		804	16 564	17 368
Verwendung		- 12	- 4 583	- 4 595
<b>Buchwert 31.12.2023</b>		<b>5 600</b>	<b>185 170</b>	<b>190 770</b>
Buchwert 1.1.2024		5 600	185 170	190 770
Bildung		590	17 442	18 032
Verwendung		- 396	- 4 059	- 4 455
<b>Buchwert 31.12.2024</b>		<b>5 794</b>	<b>198 553</b>	<b>204 347</b>

  

		31.12.2024 CHF 1000	31.12.2023 CHF 1000
<b>B 11 Anteilkapital</b>			
Anzahl Mitglieder per 1.1.		9 022	8 884
Abnahme/Zunahme		126	138
<b>Anzahl Mitglieder per 31.12.</b>		<b>9 148</b>	<b>9 022</b>
Pflichtanteilkapital per 1.1.		23 778	23 861
Abnahme/Zunahme		- 146	- 83
<b>Pflichtanteilkapital per 31.12.</b>		<b>23 632</b>	<b>23 778</b>
Freiwilliges Anteilkapital per 1.1.		4 790	4 567
Abnahme/Zunahme		266	223
Freiwilliges Anteilkapital per 31.12.		5 056	4 790
<b>Total Pflichtanteil- und Anteilkapital per 31.12.</b>		<b>28 688</b>	<b>28 568</b>

# 4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2024 CHF 1000	2023 CHF 1000
<b>E 1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Nettomieten	73 682	70 019
Baurechtszins	54	54
<b>Mietzinsertrag bei Vollvermietung</b>	<b>73 736</b>	<b>70 073</b>
Leerstand	-320	-245
Mietzinsverluste	-58	-13
Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste	4	-38
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>73 362</b>	<b>69 777</b>
<b>E 2 Übrige betriebliche Erträge</b>		
Heizkostenpauschale	121	121
Erträge aus Photovoltaikanlagen	727	707
Übrige Erträge	696	554
<b>Total</b>	<b>1 544</b>	<b>1 382</b>
<b>E 3 Liegenschaftenaufwand</b>		
Baurechtszins	-1 208	-1 187
<b>3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften</b>	<b>-1 881</b>	<b>-1 833</b>
Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	-12 138	-12 220
<b>3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand</b>	<b>-3 219</b>	<b>-2 825</b>
Einlage in Erneuerungsfonds	-17 442	-16 564
<b>Total</b>	<b>-35 888</b>	<b>-34 629</b>
<b>3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften</b>		
Fahrzeugaufwand	-180	-138
Gebäudeversicherung	-503	-479
Sonstiger Betriebsaufwand	-1 253	-1 235
Nebenkosten zulasten ABZ	55	19
<b>Total</b>	<b>-1 881</b>	<b>-1 833</b>
<b>3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand</b>		
Strom/Gas	-1 154	-746
Kehricht	-219	-225
Wasser/Abwasser	-1 710	-1 681
Abfuhr/Entsorgung	-136	-174
<b>Total</b>	<b>-3 219</b>	<b>-2 826</b>

# 4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2024 CHF 1000	2023 CHF 1000
<b>E 4 Personalaufwand</b>		
Gehälter hauptamtliche Mitarbeitende	-8294	-7907
Gehälter nebenamtliche Mitarbeitende	-495	-534
<b>Total Gehälter</b>	<b>-8790</b>	<b>-8441</b>
<b>Sozialversicherungen</b>	<b>-2015</b>	<b>-1908</b>
Veränderung kurzfristige Rückstellungen Ferien und Überzeit	-37	-18
Fremdpersonal	-54	-77
Entschädigungen an Mitarbeitende	-456	-391
Weiterbildungen	-173	-146
Personalsuche	-105	-103
Übriger Personalaufwand	-216	-205
<b>Total Übriger Personalaufwand</b>	<b>-1041</b>	<b>-940</b>
<b>Total</b>	<b>-11845</b>	<b>-11289</b>
<b>E 5 Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
<b>5.1 Übriger Betriebsaufwand</b>	<b>-684</b>	<b>-566</b>
<b>5.2 Verwaltungsaufwand</b>	<b>-3567</b>	<b>-4134</b>
Kapitalsteuern	-54	-49
<b>Total</b>	<b>-4305</b>	<b>-4749</b>
<b>5.1 Übriger Betriebsaufwand</b>		
WBG (Zeitschrift «Wohnen» und Beiträge)	-153	-156
Siko- und Mitgliederbeiträge	-159	-164
Ausgaben Vorstand/Kommissionen	-114	-66
ABZforum	-86	-81
Führungen/Besichtigungen/Marketing	-172	-99
<b>Total</b>	<b>-684</b>	<b>-566</b>
<b>5.2 Verwaltungsaufwand</b>		
Entschädigung Vorstand	-112	-100
Beratungshonorare	-680	-659
Revisionsstelle	-43	-42
Büroaufwand	-326	-292
Informatikaufwand	-878	-1322
Fahrzeugaufwand	-19	-19
Raumaufwand Geschäftsstelle	-775	-774
Sachversicherungen	-32	-21
Spenden, Vergabungen und Beiträge	-322	-579
Generalversammlung und Jahresbericht	-229	-231
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-151	-95
<b>Total</b>	<b>-3567</b>	<b>-4134</b>

# 4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2024 CHF 1000	2023 CHF 1000
<b>E 6 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>		
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	- 10 304	- 10 082
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	- 270	- 251
<b>Total</b>	- 10 574	- 10 333
<b>E 7 Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	- 6 252	- 5 484
Zinsen Anleihen	- 984	- 984
Zinsen Depositen	- 2 177	- 1 814
Post- und Bankgebühren	- 35	- 33
<b>Total</b>	- 9 448	- 8 314
<b>E 8 Ertragssteuern</b>		
Laufende Ertragssteuern	0	0
Veränderung latente Steuern	- 195	- 793
<b>Total</b>	- 195	- 793

# 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, der Geldflussrechnung und der Rechnung über die Veränderung des Kapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigelegte Jahresrechnung zum 31. Dezember 2024 abgeschlossenes Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie deren Ertragslage und Geldflussrechnung für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

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

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

### *Besonders wichtige Prüfungssachverhalte*

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

### *Bestand und Bewertung Immobiler Sachanlagen*

Die Bilanzposition Immobiler Sachanlagen wurde als besonders wichtiger Prüfsachverhalt 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 Swiss GAAP FER, 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.

Wir 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, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang)

# Impressum

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