

vorausschau

Lagebericht und Jahresrechnung 2021

Inhalt

Organe und Gremien

3

Wohnungsangebot

5

Lagebericht

9

Auf einen Blick

10

Bilanz

11

Erfolgsrechnung

12

Geldflussrechnung

13

Anhang zur Jahresrechnung

15

Revisionsbericht

22

**Jahresrechnung
Albert-Hintermeister-Stiftung**

24

Organe und Gremien

Generalversammlung (GV)

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

Vertrauensleuteversammlung (VLV)

Vor der Generalversammlung besammeln sich die Mitglieder der Siedlungskommissionen, die Mitarbeitenden der ABZ und die Stiftungsräte der Albert-Hintermeister-Stiftung zur Vertrauensleuteversammlung. Sie nehmen vorbereitend Stellung zu Anträgen an die Generalversammlung.

Mieter/innen-Jahresversammlung (MJV)

An den jährlich stattfindenden Versammlungen 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-Versammlungen (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.

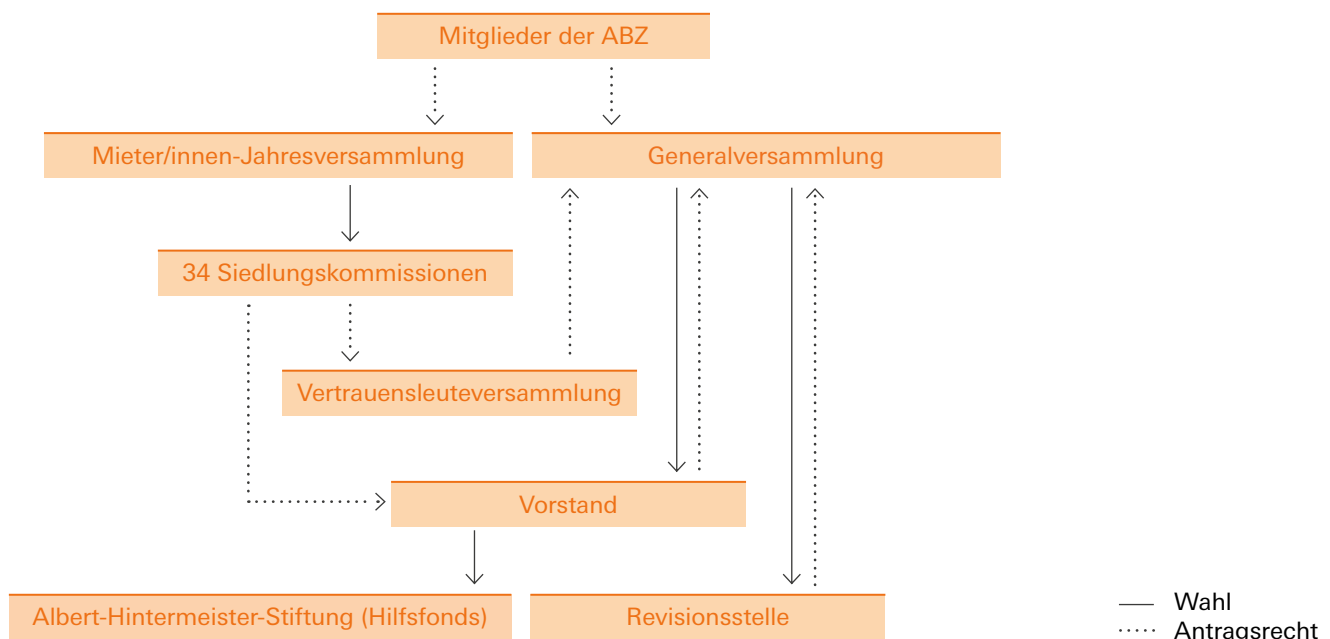
Revisionsstelle

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



Vorstand



Nathanea Elte
Präsidentin

Dr., dipl. Arch. ETH/SIA, MREM,
selbstständige Beraterin
Immobilienstrategien, VS mehr als
wohnen und WBG Schweiz,
VR Logis Suisse, SR Domicil und
Präsidentin Solinvest



Susanne Heule

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



Alain Benz
Geschäftsführer

Dr. oec. HSG,
MA Business Innovation



Martin Uebelhart
Leiter Finanzen und Dienste

Betriebsökonom FH,
MAS in Corporate Finance,
dipl. Verbands-/NPO-Manager VMI



Andreas Kirstein
Vizepräsident

Master of Business Process
Engineering
IFA Zürich, Stv. Direktor der
ETH-Bibliothek
(ETH Zürich), Fraktionspräsident im
Gemeinderat Zürich



Roberto Mancuso
Leiter Bauausschuss

dipl. Arch. ETH und
Wirtschaftsingenieur



Sabine Merz
**Leiterin Bau und
Entwicklung**

dipl. Arch. ETH,
NDS Szenografie



Nico Linggi
Leiter Bewirtschaftung

Haustechnikplaner,
techn. Kaufmann,
MAS Real Estate Management



Kuno Gurtner
Städtischer Vertreter

Dr. phil. I, Public Financial Officer
(PFO-HSG), Kommunikation +
Stabsaufgaben Liegenschaften
Stadt Zürich



Christine Plüer

Soziokulturelle Animatorin FH,
Geschäftsleitung Soziokultur
Schweiz



Faust Lehni
**Leiter Mitglieder und
Wohnen**

Architekt FH,
Soziokultureller Animator FH,
MAS Sozialmanagement



Andreas Scheu

Chemielaborant,
ehem. Gewerkschaftssekretär UNIA,
Managementausbildung für NPO,
pensioniert

Geschäftsleitung

Wohnungsangebot

| Kreis/Ort | | | Wohnräume | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|------------------------|--------------------|-------------------|---------------|----------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|------------|------------|
| 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 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kreis 2 | 5 Mutschellenstrasse | 1 | | | | | | | | 10 | | | | | | | |
| | 6 Balberstrasse 2 | 7 | | 8 | | | | 13 | | 8 | | 30 | | 14 | | 3 | |
| | 15 Leimbach | 4 | 4 | | | 1 | | 13 | | | 10 | | 4 | | | | |
| | 21 Entlisberg 1 | 13 | 16 | 6 | | | 6 | 6 | 6 | 22 | | 16 | 3 | 22 | | | |
| | 26 Entlisberg 2 | 17 | | 11 | | 11 | | 50 | | 48 | | 60 | | 34 | | 10 | |
| | 31 Moosstrasse 1 | 2 | | | | | 10 | | 5 | | 1 | | | | | | |
| | 36 Owenweg | 18 | | | | | 3 | | 36 | 39 | 23 | | | | | | |
| | 39 Im Moos 1 | 27 | | | 5 | | 16 | 33 | 44 | 55 | 33 | 12 | | 3 | | | |
| | 40 Im Moos 2 | 5 | | | | | | 12 | 12 | 6 | | 3 | | | | | |
| | 48 Entlisberg 4 | 1 | | | 9 | | 6 | | | | | | | | | | |
| | 57 Moosstrasse 2 | 2 | | | | | 6 | | 6 | | | | | | | | |
| | 58 Balberstrasse 1 | 1 | | | | | | 27 | | | | | 1 | | | | |
| | 59 Gustav-Heinrich-Weg | 1 | | | | | 7 | 4 | | | | 6 | | | | | |
| Kreis 3 | 1 Wiedikon | 6 | | | 32 | | 32 | | | 38 | 3 | 35 | | | | | |
| | 14 Zweierstrasse | 4 | | | | 1 | 4 | | 8 | | 12 | | | | | | |
| | 29 Zurlinden | 10 | | | | | | | 94 | | | | 4 | | | | |
| Kreis 4 | 67 Sihlfeld | 15 | | | | | 5 | 9 | 58 | 4 | 37 | 11 | 4 | 10 | | | |
| | 27 Kanzlei | 21 | | | | | 28 | | 79 | | 49 | | | | | | |
| Kreis 5 | 18 Ottostrasse | 10 | 8 | | | | | 6 | 48 | | 26 | 5 | | | 7 | 1 | |
| | 24 Neugasse | 5 | | | | 2 | | 4 | 9 | 7 | 9 | 6 | | | | | |
| Kreis 6 | 7 Schaffhauserstrasse | 10 | | | | | | 9 | 20 | 22 | 8 | | | 3 | | | |
| | 8 Frohburgstrasse | 6 | | | 6 | | | | | | | 9 | | 3 | | | |
| | 53 Vogelsang* | 1 | | | | | | | 1 | | | 6 | | 1 | | | |
| Kreis 7 | 16 Hochstrasse | 3 | | | | | | 3 | 6 | 3 | 6 | | | | | | |
| | 25 Toblerstrasse | 13 | | 16 | 1 | | 8 | 34 | | 49 | | 39 | | 28 | | 11 | |
| Kreis 8 | 4 Forchstrasse | 2 | | | | | | | 6 | 2 | 6 | | | | | | |
| | 19 Mühlebach | 9 | | | | | 1 | | 27 | 2 | 24 | | | | | | |
| Kreis 9 | 35 Herrlig | 33 | 24 | | | | 45 | | 115 | | 50 | | 7 | | | | |
| | 46 Bristenstrasse | 1 | | | 11 | | 16 | | | | | | | | | | |
| | 51 Lommisweg* | 9 | | | | | 1 | 22 | | 16 | | 17 | 19 | | | | 1 |
| | 73 Werdhölzli | | 1 | | | | | | | | | | | 1 | | | |

| Total | | | Kollektiv- räume | | Geschäftsräume | | | | Nebenträume | | | Alter und Wert | | | |
|--------------------------------------|------------------------|---|---------------------|----------------------------|---|--|-------------|---|---|----------|-------------|--------------------|------------|---------------------|--|
| Total Wohnungen und Separatzimmer | davon mit Subventionen | davon vermietet an soziale Institutionen | Gemeinschaftsräume | Gästezimmer/ -wohnungen | Kindertagesstätten, Mittags- tische und Spielgruppen | Handel und Quartier- dienstleistungen | Gastronomie | Büro, Pflege, Betreuung und Beratung | Total Fläche in m ² inkl. Aussenflächen | Ateliers | Bastelräume | Parkplätze gedeckt | Bezugsjahr | Anlagekosten in CHF | Gebäudeversicherungs- summe per 31.12.2021 in CHF (1025 %) |
| 10 | | 1 | | | | | | | | | | | 1922 | 1 161 000 | 3 960 000 |
| 76 | 7 | | 1 | | 1 | | | | 321 | 5 | | 39 | 2014 | 28 616 905 | 28 144 900 |
| 28 | | 6 | | | | 1 | | | 104 | | | 5 | 1926 | 2 471 072 | 10 230 000 |
| 87 | | 1 | 1 | | | 1 | | | 84 | | 18 | 50 | 1928 | 20 880 954 | 33 289 200 |
| 224 | 40 | 7 | 2 | 2 | 1 | | | | 629 | 27 | 13 | 125 | 2017 | 77 487 450 | 79 515 000 |
| 16 | | | | | 1 | | | | 315 | | | | 1934 | 1 501 465 | 4 190 000 |
| 101 | | 3 | | | | | 1 | | 103 | | | 5 | 1948 | 9 970 810 | 24 492 500 |
| 201 | | 4 | 1 | | 1 | 2 | | | 797 | 1 | 7 | 7 | 1953 | 25 103 403 | 50 219 500 |
| 33 | | 1 | | | | | | | | | | 1 | 1957 | 4 055 000 | 6 847 400 |
| 15 | | 1 | | | | | | | | | | 19 | 1972 | 2 345 140 | 3 625 000 |
| 12 | | 1 | | | | | | | | 1 | 1 | 3 | 1932 | 2 350 519 | 3 090 000 |
| 28 | 11 | 1 | 1 | | | | | 1 | 92 | | | 19 | 1991 | 7 749 582 | 7 862 500 |
| 17 | 5 | | | | | | | | | | 1 | 11 | 1996 | 4 774 335 | 4 095 000 |
| 140 | | 1 | 1 | 1 | | | | 3 | 1334 | | | 103 | 1974 | 33 698 437 | 37 074 000 |
| 25 | | 1 | 1 | | | 2 | | | 363 | | | | 1926 | 3 961 538 | 8 580 000 |
| 98 | | 3 | 1 | | | 1 | | | 67 | | | 2 | 1932 | 5 449 057 | 19 560 000 |
| 138 | | 1 | 1 | | | 1 | 1 | 1 | 412 | 5 | 2 | | 1928 | 24 584 414 | 43 890 000 |
| 156 | | 11 | 1 | | 1 | 2 | | | 372 | | | | 1930 | 9 838 746 | 38 007 000 |
| 93 | | 3 | 1 | | | | | | | | 1 | 47 | 1927 | 10 590 705 | 26 584 900 |
| 37 | | 1 | 1 | | | | | | | | | | 1929 | 7 150 162 | 10 474 400 |
| 62 | | | 1 | | | | | | | | 4 | | 1923 | 14 012 583 | 16 653 600 |
| 18 | 3 | 2 | 1 | | | | | | | | 2 | 12 | 1993 | 6 500 000 | 7 490 000 |
| 8 | | | 1 | | | | | | | | 3 | | 1906 | 3 047 790 | 6 315 000 |
| 18 | | | 1 | | | | | | | | | | 1926 | 3 378 002 | 4 470 000 |
| 186 | 33 | 3 | 2 | 1 | 1 | | | | 716 | 16 | 6 | 95 | 2017 | 68 917 096 | 63 204 000 |
| 14 | | 3 | | | | | | | | | | | 1922 | 2 167 000 | 3 950 000 |
| 54 | | | 1 | | | | | | | | 1 | | 1928 | 6 145 396 | 13 550 700 |
| 217 | | 15 | 1 | | | 1 | | | 129 | 1 | 31 | 72 | 1947 | 20 079 928 | 51 134 100 |
| 27 | | 4 | | | | | | | | | 1 | | 1970 | 3 319 589 | 4 320 000 |
| 76 | 11 | 5 | 1 | | | 1 | | | 242 | | | 80 | 1985 | 23 341 579 | 27 370 000 |
| 1 | | | | | | | | | | | | | 2021 | 2 400 000 | 770 000 |

| Kreis/Ort | | Wohnräume | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------|----------|------------|------------|
| | | 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 |
| Nr. | Wohnsiedlung | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kreis 10 | 9 Wipkingen | 10 | | | | | 10 | | 40 | | 24 | | | | | | |
| | 33 Waidfussweg 1 | 7 | | | | | 20 | | 32 | | 4 | | | | | | |
| | 37 Waidfussweg 2 | 6 | | | | | 16 | | 16 | 8 | 8 | | | | | | |
| | 49 Hönggerberg | 34 | 8 | | 12 | 16 | 12 | 23 | | 125 | | 107 | | 18 | | | |
| | 50 Rütihof 1 | 10 | | | 3 | | | 25 | | 36 | | 38 | | 9 | | | |
| | 55 Rütihof 2* | 5 | | | | 1 | | 9 | | 24 | | 11 | | | | | |
| Kreis 11 | 2 Birchstrasse | 1 | | | 8 | | 24 | | | | | | | | | | |
| | 12 Oerlikon 1 | 8 | | | 21 | | 14 | | | 12 | | 24 | | | | | |
| | 34 Oberwiesen | 20 | | | | | 12 | | 66 | | 30 | | | | | | |
| | 38 Goldregenweg | 4 | | | | | 6 | | 12 | | 12 | | | | | | |
| | 60 Regina-Kägi-Hof | 12 | | | | | | 9 | | 23 | | 58 | | 21 | | 15 | |
| | 61 Jasminweg 1 | 7 | | 5 | | 1 | | 8 | | 20 | | 26 | | 8 | | 4 | |
| | 64 Ruggächern | 20 | | 19 | | 1 | | 41 | | 88 | | 114 | | 34 | | | |
| | 65 Wolfswinkel* | 14 | | 18 | | | | 25 | | 47 | | 91 | | 23 | | | |
| | 66 Jasminweg 2 | 5 | | 5 | | | | 14 | | 15 | | 20 | | 10 | | | |
| Adliswil | 13 Adliswil | 4 | | | | | | | 12 | | 12 | | | | | | |
| | 41 Felsenhof 1 | 2 | 13 | | 5 | | | | 9 | | 7 | 6 | | | | | |
| | 42 Talstrasse | 4 | | | | | 8 | 4 | | 8 | | 8 | | | | | |
| | 45 Wacht | 7 | | | | | | 15 | | 39 | | 33 | | | | | |
| | 47 Felsenhof 2 | 3 | | | | | | | | 8 | | 6 | | | | | |
| Dietlikon | 44 Dietlikon | 4 | | | | 8 | | 8 | | 26 | | 27 | | | | | |
| Dübendorf | 54 Dübendorf | 2 | | | | | | 8 | | 20 | | 8 | | | | | |
| Effretikon | 43 Effretikon | 9 | | 8 | 1 | | 15 | 5 | 57 | 12 | 19 | 12 | | 7 | | | |
| Horgen | 62 Allmend* | 24 | | | | | | 46 | | 184 | | 124 | | 19 | | | |
| | 63 Kalkofen | 9 | | | 4 | | 12 | 13 | | 71 | | 60 | | | | | |
| Kilchberg | 56 Kilchberg | 3 | | | | | | | | | 1 | 6 | 5 | 6 | | | |
| Wallisellen | 52 Wallisellen | 10 | | | | | 9 | | 21 | | 30 | | | | | | |
| Opfikon | 68 Glattpark | 24 | | 21 | | 17 | | 48 | | 78 | | 98 | | 33 | | 8 | 2 |
| Total | | 525 | 74 | 117 | 118 | 58 | 353 | 533 | 858 | 1175 | 444 | 1132 | 47 | 307 | 7 | 52 | 3 |
| Anteil in Prozenten des Gesamtwohnungsbestandes | | | | 2,2 | 2,3 | 1,1 | 6,8 | 10,2 | 16,5 | 22,6 | 8,5 | 21,8 | 0,9 | 5,9 | 0,1 | 1,0 | 0,1 |

* Im Baurecht, Landwert siehe Anhang.

| Total | | | Kollektiv- räume | | Geschäftsräume | | | | Nebenträume | | | Alter und Wert | | | |
|--------------------------------------|------------------------|---|---------------------|----------------------------|---|--|-------------|---|---|----------|-------------|--------------------|------------|---------------------|--|
| Total Wohnungen und Separatzimmer | davon mit Subventionen | davon vermietet an soziale Institutionen | Gemeinschaftsräume | Gästezimmer/ -wohnungen | Kindertagesstätten, Mittags- tische und Spielgruppen | Handel und Quartier- dienstleistungen | Gastronomie | Büro, Pflege, Betreuung und Beratung | Total Fläche in m ² inkl. Aussenflächen | Ateliers | Bastelräume | Parkplätze gedeckt | Bezugsjahr | Anlagekosten in CHF | Gebäudeversicherungs- summe per 31.12.2021 in CHF (1025 %) |
| 74 | | 4 | 1 | | | | | | | | | 32 | 1924 | 8434000 | 16003900 |
| 56 | | | | | | | | | | | | | 1936 | 5257770 | 11516000 |
| 48 | | | 1 | | | | | | | | | | 1950 | 4681450 | 10074000 |
| 313 | | 6 | 2 | | | | | | | 3 | 7 | 209 | 1973 | 75734253 | 90560900 |
| 111 | | 1 | 1 | | | | | | | 4 | | 147 | 1983 | 32314799 | 46380000 |
| 45 | | 1 | 1 | | 1 | 2 | | | | | 17 | 53 | 1990 | 13503500 | 18402800 |
| 32 | | | 1 | | | | | | | | 1 | 22 | 1973 | 4982000 | 6567000 |
| 71 | | 6 | | | | | | | | 1 | 3 | 61 | 1981 | 16636460 | 20265000 |
| 108 | | 2 | | | | 1 | | | | | 10 | | 1944 | 12306198 | 23813000 |
| 30 | | 3 | | | | | | | | | 2 | | 1951 | 3632950 | 7670000 |
| 126 | 24 | 3 | 1 | | 3 | | | | | 17 | | 126 | 2000 | 48565000 | 37239700 |
| 72 | 18 | 1 | | | 1 | 7 | | | | 6 | 10 | 65 | 2002 | 26083751 | 26900000 |
| 297 | | 1 | 2 | 1 | 1 | | | 1 | | 19 | 24 | 201 | 2007 | 123926099 | 99529800 |
| 204 | | | 1 | 1 | 1 | | | 1 | | 19 | 13 | 170 | 2007 | 59591881 | 65407100 |
| 64 | 10 | | 1 | 1 | | | | 2 | | 6 | 7 | 55 | 2011 | 22604000 | 22508000 |
| 24 | | | | | | | | | | | | | 1925 | 2502245 | 5493200 |
| 27 | | | 1 | | | | | | | | | 7 | 1966 | 5372962 | 9869000 |
| 28 | | | | | | | | | | | | | 1968 | 4233667 | 7101000 |
| 87 | | | 1 | | | | | | | | 4 | 30 | 1970 | 15443204 | 27450000 |
| 14 | | | | | | | | | | | | 9 | 1971 | 2797372 | 4180600 |
| 69 | | | 1 | | | | | | | | 3 | 56 | 1970 | 12139624 | 15692700 |
| 36 | | | 1 | | | | | | | | 1 | 42 | 1989 | 13160631 | 10997600 |
| 136 | | 2 | 1 | | | | | | | | 4 | 50 | 1968 | 27687336 | 32360900 |
| 373 | | 4 | 1 | | 1 | | | | | | 1 | 236 | 1968 | 78280378 | 98384100 |
| 160 | | 3 | | | | | | | | | 3 | 86 | 1964 | 31259469 | 37373000 |
| 18 | | | 1 | | | | | | | | 3 | 18 | 1961 | 9757000 | 7058500 |
| 60 | | | 1 | | | | | | | | 1 | 60 | 1985 | 16345359 | 14142900 |
| 305 | | 11 | 2 | 2 | 2 | 5 | 2 | | | 9 | 24 | 142 | 2018 | 136974444 | 96930000 |
| 5204 | 162 | 127 | 44 | 9 | 16 | 32 | 3 | 9 | 14406 | 140 | 243 | 2564 | | 1251257458 | 1512829400 |
| 100,0 | 3,1 | 2,4 | | | | | | | | | | | | | |

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

Der aktuelle Stand der ABZ-Bauprojekte ist auf im Online-Jahresbericht ersichtlich. In den Siedlungen Felsenhof 1 + 2 und Talstrasse in Adliswil wurde die Heizung ersetzt. Über alle Siedlungen hinweg konnten die Energieeffizienz und auch der Anteil erneuerbarer Energie markant gesteigert werden. Dieser Effekt wird sich jedoch in der CO₂-Statistik erst ab 2022 zeigen.

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds unterstützte im Berichtsjahr insgesamt folgende Vorhaben: Ausschüttungen an Projekte der Vergabekonferenz 2019: CHF 69 000; an Projekte der Vergabekonferenz 2020: CHF 233 086; an Projekte der Vergabekonferenz 2021: CHF 93 336. Beiträge an den Solidaritätsfonds des WBG: CHF 51 980; Albert-Hintermeister-Stiftung: CHF 130 864; Unterstützung einiger von Covid-Massnahmen betroffener Genossenschaften und gemeinnütziger Organisationen im globalen Süden und Osten: CHF 100 000; diverse gemeinnützige Spendenempfänger: CHF 9 360. Total wurden CHF 687 626 ausgeschüttet.

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 zugeteilt werden. Damit wurden 715 Wohnungen refinanziert. Sämtliche ABZ-Wohnungen sind zur Kostenmiete vermietet.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die finanziellen Auswirkungen der Coronapandemie 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 Mietzinsbei-

träge für Geschäftsliegenschaften beteiligt, um die Gewerbetreibenden 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 die bestehenden Kreditrahmenverträge gesichert.

Anzahl Vollzeitstellen

Per 31. Dezember 2021 beschäftigte 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 künftigen finanziellen Herausforderungen.

Martin Uebelhart
Bereichsleiter Finanzen und Dienste

Auf einen Blick

| | 2021 CHF Mio. | 2020 CHF Mio. |
|---|------------------|------------------|
| Gebäudeanlagekosten | 1 257,1 | 1 242,1 |
| Gebäudeversicherungssumme | 1 513,0 | 1 511,2 |
| Hypotheken/Darlehen | 486,1 | 589,8 |
| Anleihen | 176,1 | 56,1 |
| Depositen | 209,0 | 239,0 |
| Erneuerungsfonds | 166,6 | 157,0 |
| Eigenkapital | 30,2 | 30,0 |
| Mietzinseinnahmen | 69,5 | 69,3 |
| Finanzaufwand | 10,2 | 11,3 |
| Ø Zinssatz per 31.12. | 1,2% | 1,31% |
| Liegenschaftenaufwand | 15,4 | 16,1 |
| Einlage in Erneuerungsfonds | 15,1 | 15,1 |
| Anzahl Wohnungen | 5 087 | 5 086 |
| Anzahl Einfamilienhäuser | 74 | 73 |
| Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich | 3 779 | 3 778 |
| Anzahl Wohnungen mit Subventionen | 162 | 162 |
| Anzahl Mitglieder in ABZ wohnhaft (von 12 500 Bewohner/innen) | 6 764 | 6 863 |
| Anzahl Mitglieder nicht in ABZ wohnhaft | 1 980 | 1 839 |
| Anzahl Festangestellte | 86 | 82 |
| Anzahl hauptamtliche Vollzeitstellen (inkl. Lernende) | 80,25 | 77,4 |
| Anteil Frauen | 50% | 48% |
| Anteil Frauen in der Führung | 37% | 35% |
| Fluktuationsrate | 15,4% | 8,2% |
| Anzahl Lernende | 5 | 6 |
| Anzahl Nebenamtliche | 97 | 100 |
| Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen | 181 | 168 |

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 |
| Finanzanlagen | B 4 | 1855 | 1885 |
| Immobilie Sachanlagen | B 5 | 1070290 | 1076713 |
| Mobile Sachanlagen | B 6 | 372 | 530 |
| Nicht einbezahltes Anteilkapital | | 26 | 22 |
| Anlagevermögen | | 1072543 | 1079150 |
| Total Aktiven | | 1080911 | 1085531 |
| Passiven | Anhang | 31.12.2021 CHF 1000 | 31.12.2020 CHF 1000 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten | | 2994 | 3766 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | 0 | 6 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | B 7 | 1554 | 1204 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | B 8 | 7523 | 7139 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | 12071 | 12115 |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | B 9 | 849470 | 864522 |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten | B 10 | 21347 | 20276 |
| Rückstellungen | B 11 | 167861 | 158577 |
| Langfristiges Fremdkapital | | 1038678 | 1043375 |
| Fremdkapital | | 1050749 | 1055490 |
| Anteilkapital | | 28190 | 28070 |
| Gesetzliche Gewinnreserven | | 1950 | 1950 |
| Vortrag vom Vorjahr | | 21 | 20 |
| Jahresgewinn | | 1 | 1 |
| Eigenkapital | | 30162 | 30041 |
| Total Passiven | | 1080911 | 1085531 |

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 | 877 | 1 013 |
| Betriebsertrag | | 70 383 | 70 313 |
| Liegenschaftenaufwand | E 3 | –30 562 | –31 228 |
| Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand | | 39 821 | 39 085 |
| Personalaufwand | E 4 | –10 568 | –10 133 |
| Bruttoergebnis nach Personalaufwand | | 29 253 | 28 952 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | E 5 | –3 732 | –3 574 |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) | | 25 521 | 25 378 |
| Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens | E 6 | –15 288 | –14 010 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | | 10 233 | 11 368 |
| Finanzaufwand | E 7 | –10 218 | –11 322 |
| Finanzertrag | | 21 | 17 |
| Betriebsergebnis vor Steuern (EBT) | | 36 | 63 |
| Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag | 2.6 / E 8 | 18 | –6 |
| Jahresgewinn vor Steuern | | 54 | 57 |
| Direkte Steuern | | –53 | –56 |
| Jahresgewinn | | 1 | 1 |

Gewinnverwendung

| | 2021 CHF | 2020 CHF |
|---|---------------|---------------|
| Bilanzgewinn | | |
| Vortrag vom Vorjahr | 20 830 | 20 080 |
| Jahresgewinn | 750 | 750 |
| Zur Verfügung der Generalversammlung | 21 580 | 20 830 |
| Antrag zur Verwendung | | |
| Zuweisung an die Gewinnreserven | 0 | 0 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 21 580 | 20 830 |
| Verwendung | 21 580 | 20 830 |

Geldflussrechnung

| | 2021 CHF 1000 | 2020 CHF 1000 |
|--|------------------|------------------|
| Jahresgewinn | 1 | 1 |
| Gewinn aus Verkauf mobiler Sachanlagen | -2 | 0 |
| Gewinn aus Verkauf immobilier Sachanlagen | 0 | -11 |
| Abschreibungen auf immobile Sachanlagen | 15 073 | 13 684 |
| Abschreibungen auf mobile Sachanlagen | 215 | 326 |
| Einlage in Erneuerungsfonds | 15 128 | 15 112 |
| Veränderung Solidaritätsfonds | -378 | -492 |
| Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen | 30 037 | 28 620 |
| Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 37 | 84 |
| Veränderung übrige kurzfristige Forderungen | -267 | 43 |
| Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung | -881 | 442 |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten | -773 | 96 |
| Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 350 | -247 |
| Veränderung passive Rechnungsabgrenzung | 388 | 84 |
| Geldfluss aus Geschäftstätigkeit | 28 891 | 29 122 |
| Immobilie Sachanlagen | -14 115 | -14 612 |
| Mobile Sachanlagen | -54 | -201 |
| Finanzanlagen | 30 | 154 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | -14 139 | -14 659 |
| Veränderung Depositen | -30 052 | -13 209 |
| Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite | -105 006 | -6 006 |
| Veränderung Anleihen | 120 000 | 6 000 |
| Veränderung Subventionsdarlehen Kanton und Stadt Zürich | 1 071 | -93 |
| Veränderung Anteilkapital | 116 | 45 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | -13 871 | -13 263 |
| Veränderung der flüssigen Mittel | 881 | 1 200 |

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 |

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung 2021 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% |
| Baukonti | werden nicht abgeschrieben | |

Mobile Sachanlagen

| | | |
|--------------------------------------|----------------|-------|
| Büro- und andere Maschinen, Apparate | 5 Jahre linear | 20% |
| Mobiliar und Einrichtungen | 8 Jahre linear | 12,5% |
| Hardware | 3 Jahre linear | 33,3% |
| Software | 5 Jahre linear | 20% |
| Fahrzeuge | 5 Jahre linear | 20% |
| Werkzeuge und Geräte | 4 Jahre linear | 25% |

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, der durch die Generalversammlung bestimmt wird. Die Verwendung erfolgt gemäss den Bestimmungen des Solidaritätsfondsreglements.

1.6 Erneuerungsfonds

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

1.7 Anteilkapital

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

1.8 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

2021 beschäftigte die ABZ durchschnittlich 84,5 Mitarbeitende und 5,5 Lernende in insgesamt 79,25 Vollzeitstellen.

2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

| | | 31.12.2021 CHF 1000 | 31.12.2020 CHF 1000 | | |
|-----|--|------------------------|------------------------|--------------|--------------|
| 2.1 | Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen mit Restlaufzeit grösser als 1 Jahr | 0 | 0 | | |
| 2.2 | Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven | | | | |
| | Immobilien Sachanlagen (Liegenschaften) zum Buchwert | 1 070 290 | 1 076 713 | | |
| | Total | 1 070 290 | 1 076 713 | | |
| 2.3 | Eventualverbindlichkeiten | | | | |
| | Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten | | | | |
| 2.4 | Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder | 165 | 154 | | |
| | Davon Entschädigung Präsidentin (Personalaufwand) | 70 | 70 | | |
| | Davon Entschädigung für Bauprojekte | 26 | 49 | | |
| 2.5 | Honorar der Revisionsstelle | | | | |
| | Revisionsdienstleistungen | 38 | 39 | | |
| | Andere Dienstleistungen | 0 | 0 | | |
| | Total | 38 | 39 | | |
| 2.6 | Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung | | | | |
| | Der periodenfremde Ertrag 2021 von CHF 34 011 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 CHF 15 836. Der periodenfremde Ertrag 2020 ergibt sich aus einer Enteignung in der Siedlung Wipkingen zugunsten der Stadt Zürich im Zusammenhang mit einem Strassenbauprojekt sowie diversen Zahlungseingängen aus Verlustschein-Inkasso. Der periodenfremde Aufwand 2020 resultiert aus einer Mehrwertsteuernachforderung aus den Jahren 2015 bis 2018. | | | | |
| 2.7 | Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag | | | | |
| | Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 7. Februar 2022 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten beziehungsweise an dieser Stelle offengelegt werden müssten. | | | | |
| 2.8 | Derivative Finanzinstrumente | | | | |
| | Zinssatz-Swap | | | | |
| | Swap – Kontraktwert | 153 000 | 153 000 | | |
| | Swap – Wiederbeschaffungswert | -16 956 | -23 837 | | |
| 2.9 | Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen | | | | |
| | Liegenschaften | Landwert CHF | Laufzeit bis | Jahreszinsen | Jahreszinsen |
| | Lommisweg | 4 253 644 | 30.09.2046 | 85 | 85 |
| | Vogelsang | 900 478 | 27.10.2048 | 18 | 18 |
| | Rütihof 2 | 5 981 337 | 27.04.2089 | 299 | 299 |
| | Allmend, Horgen | 14 592 687 | 01.06.2068 | 365 | 369 |
| | Wolfswinkel | 12 781 102 | 06.01.2068 | 432 | 432 |
| | Total | | | 1 199 | 1 203 |
| 3.0 | Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen | 121 | 110 | | |

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

| | 31.12.2021 CHF 1000 | 31.12.2020 CHF 1000 |
|---|------------------------|------------------------|
| B 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | |
| Gegenüber Genossenschaf tern | 113 | 108 |
| Delkredere | -67 | -24 |
| Total | 46 | 84 |
| B 2 Übrige kurzfristige Forderungen | | |
| Gegenüber Dritten | 304 | 40 |
| Sonstige kurzfristige Forderungen | 64 | 62 |
| Total | 368 | 102 |
| B 3 Aktive Rechnungsabgrenzung | | |
| Zinsen | 562 | 202 |
| Diverse Aufwendungen und Erträge | 567 | 217 |
| Heiz- und Warmwasserkosten | 1789 | 1621 |
| Total | 2918 | 2040 |
| B 4 Finanzanlagen | | |
| Anteile | | |
| Baugenossenschaft mehr als wohnen | 970 | 970 |
| Genossenschaft Dreieck | 100 | 100 |
| Habitat 8000 AG | 50 | 50 |
| Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft | 120 | 120 |
| Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 | 100 | 100 |
| Genossenschaft Kalkbreite | 100 | 100 |
| Wohnbaugenossenschaft MCS | 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 |
| Total | 1855 | 1885 |
| B 5 Immobile Sachanlagen | | |
| Gebäude und Grundstücke | 1073410 | 1064018 |
| Amortisationskonto Gebäude | -172812 | -158958 |
| Gebäude auf Land im Baurecht | 177765 | 177765 |
| Heimfallkonto Gebäude | -25387 | -24498 |
| Photovoltaikanlagen | 5898 | 5506 |
| Amortisationskonto Photovoltaikanlagen | -2116 | -1802 |
| Baukonti | 13532 | 14682 |
| Total | 1070290 | 1076713 |
| B 6 Mobile Sachanlagen | | |
| Total mobile Sachanlagen | 3082 | 3071 |
| Abschreibungen auf mobile Sachanlagen | -2710 | -2541 |
| Total | 372 | 530 |

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

| | 31.12.2021 CHF 1000 | 31.12.2020 CHF 1000 |
|---|------------------------|------------------------|
| B 7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| Verrechnungssteuer Depositenkonti | 373 | 387 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 1 181 | 817 |
| Total | 1 554 | 1 204 |
| B 8 Passive Rechnungsabgrenzung | | |
| Vorausbezahlte Mieten | 2 894 | 2 815 |
| Bankzinsen | 364 | 241 |
| Wassergebühren | 347 | 345 |
| Diverse Abgrenzungen | 565 | 353 |
| Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten | 3 250 | 3 256 |
| Rückstellungen für Ferien und Überzeit | 103 | 129 |
| Total | 7 523 | 7 139 |
| B 9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| Depositen | 208 970 | 239 022 |
| Darlehen und Hypotheken | 464 400 | 569 400 |
| Anleihen ABZ | 120 000 | 0 |
| Anleihen EGW | 56 100 | 56 100 |
| Total | 849 470 | 864 522 |
| B 10 Übrige langfristige Verbindlichkeiten | | |
| Subventionsdarlehen Stadt Zürich | 13 131 | 11 801 |
| Subventionsdarlehen Kanton Zürich | 8 216 | 8 475 |
| Total | 21 347 | 20 276 |
| Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ohne Depositen | | |
| Fällig innerhalb 1–5 Jahre | 190 100 | 291 100 |
| Fällig nach 5 Jahren | 450 400 | 334 400 |
| Total | 640 500 | 625 500 |
| B 11 Rückstellungen | | |
| 11.1 Erneuerungsfonds | 166 554 | 156 891 |
| 11.2 Solidaritätsfonds | 1 307 | 1 686 |
| Total | 167 861 | 158 577 |
| 11.1 Erneuerungsfonds | | |
| Anfangsbestand | 156 891 | 150 646 |
| Einlagen | 13 356 | 15 112 |
| Bezüge | -3 693 | -8 867 |
| Erneuerungsfonds per Ende Jahr | 166 554 | 156 891 |
| 11.2 Solidaritätsfonds | | |
| Anfangsbestand | 1 686 | 2 178 |
| Einlagen | 309 | 307 |
| Bezüge | -688 | -799 |
| Solidaritätsfonds per Ende Jahr | 1 307 | 1 686 |

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

| | 2021 CHF 1000 | 2020 CHF 1000 |
|--|------------------|------------------|
| E 1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag) | | |
| Nettomieten | 69 763 | 69 498 |
| Baurechtszins | 85 | 86 |
| Mietzinsertrag bei Vollvermietung | 69 848 | 69 584 |
| Leerstand | -262 | -297 |
| Mietzinsverluste | -37 | -47 |
| Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste | -43 | 60 |
| Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag) | 69 506 | 69 300 |
| E 2 Übrige betriebliche Erträge | | |
| Heizkostenpauschale | 126 | 126 |
| Erträge aus Photovoltaikanlagen | 514 | 442 |
| Sonstige Erträge | 237 | 445 |
| Total | 877 | 1 013 |
| E 3 Liegenschaftenaufwand | | |
| Baurechtszins | -1 199 | -1 204 |
| 3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften | -1 677 | -1 662 |
| Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften | -9 025 | -9 539 |
| 3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand | -3 533 | -3 711 |
| Einlage in Erneuerungsfonds | -15 128 | -15 112 |
| Total | -30 562 | -31 228 |
| 3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften | | |
| Fahrzeugaufwand | -169 | -173 |
| Gebäudeversicherung | -490 | -481 |
| Sonstiger Betriebsaufwand | -1 225 | -1 169 |
| Nebenkosten zulasten ABZ | 207 | 161 |
| Total | -1 677 | -1 662 |
| 3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand | | |
| Strom/Gas | -502 | -454 |
| Kehricht | -324 | -332 |
| Wasser/Abwasser | -2 549 | -2 786 |
| Abfuhr/Entsorgung | -158 | -139 |
| Total | -3 533 | -3 711 |

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

| | 2021 CHF 1000 | 2020 CHF 1000 |
|--|------------------|------------------|
| E 4 Personalaufwand | | |
| Gehälter hauptamtliche Mitarbeitende | -7 269 | -7 190 |
| Gehälter nebenamtliche Mitarbeitende | -606 | -601 |
| Total Gehälter | -7 875 | -7 791 |
| Sozialversicherungen | -1 768 | -1 633 |
| Zusatzrente für Pensionierte | 0 | -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 |
| Total übriger Personalaufwand | -925 | -709 |
| Total | -10 568 | -10 133 |
| E 5 Übriger betrieblicher Aufwand | | |
| 5.1 Übriger Betriebsaufwand | -581 | -564 |
| 5.2 Verwaltungsaufwand | -3 151 | -3 010 |
| Total | -3 732 | -3 574 |
| 5.1 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 |
| Total | -581 | -564 |
| 5.2 Verwaltungsaufwand | | |
| 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 | -120 | -72 |
| Generalversammlung und Jahresbericht | -145 | -164 |
| Sonstiger Verwaltungsaufwand | -53 | -122 |
| Total | -3 151 | -3 010 |

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

| | 2021 CHF 1000 | 2020 CHF 1000 |
|---|------------------|------------------|
| E 6 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens | | |
| Abschreibungen auf immobile Sachanlagen | - 15 073 | - 13 684 |
| Abschreibungen auf mobile Sachanlagen | - 215 | - 326 |
| Total | - 15 288 | - 14 010 |
| E 7 Finanzaufwand | | |
| Hypothekarzinsen | - 8 754 | - 9 776 |
| Zinsen Anleihen | - 291 | - 323 |
| Zinsen Depositen | - 1 133 | - 1 182 |
| Post- und Bankgebühren | - 40 | - 41 |
| Total | - 10 218 | - 11 322 |
| E 8 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung siehe Punkt 2.6, weitere Angaben zur Jahresrechnung | | |

Revisionsbericht

Treuhand | Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung | Unternehmensberatung
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 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 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 entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr 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.



OB T 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.

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

OBT AG

Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 25. Februar 2022

- Jahresrechnung 2021 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung

Bilanz

| Aktiven | 31.12.2021 CHF | 31.12.2020 CHF |
|---|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel | | |
| Guthaben auf Postkonto der AHS | 57 209 | 10 577 |
| Guthaben auf Depositenkonto der ABZ | 2 367 | 2 367 |
| | 59 575 | 12 945 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | | |
| Guthaben bei der eidgenössischen Steuerverwaltung | 13 | 13 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 30 865 | 78 281 |
| Total Umlaufvermögen | 90 453 | 91 238 |
| Finanzanlagen | | |
| Darlehen Anteilkapital | 114 255 | 99 855 |
| Darlehensguthaben | 55 140 | 34 268 |
| Total Anlagevermögen | 169 395 | 134 123 |
| Total Aktiven | 259 848 | 225 361 |
| Passiven | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 40 247 | 18 230 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 0 | 10 035 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 40 247 | 28 264 |
| Fonds Clara Fehr-Stiftung | 22 505 | 0 |
| Total zweckgebundene Fonds | 22 505 | 0 |
| Stiftungskapital per 1. Januar | 197 097 | 197 097 |
| Gewinn-/Verlustvortrag | 0 | 0 |
| Jahresergebnis | 0 | 0 |
| Total Eigenkapital | 197 097 | 197 097 |
| Total Passiven | 259 848 | 225 361 |

Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung

Erfolgsrechnung

| | 01.01.–31.12. 2021 CHF | 01.01.–31.12. 2020 CHF |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Spenden | 33 980 | 2 580 |
| Übriger Ertrag | 29 126 | 18 280 |
| Defizitausgleich ABZ | 130 864 | 108 280 |
| Betriebsertrag | 193 970 | 129 140 |
| Unterstützungen monatlich | -10 770 | -6 590 |
| Unterstützungen einmalig | -95 152 | -95 538 |
| Direkter Aufwand | -105 922 | -102 128 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | -64 321 | -26 167 |
| Finanzerfolg/-aufwand | -123 | -108 |
| Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag | 0 | -400 |
| Direkte Steuern | -1 100 | -337 |
| Fondsentnahmen | 7 496 | 0 |
| Fondszuweisungen | -30 000 | 0 |
| Jahresergebnis | 0 | 0 |

Jahresrechnung

Albert-Hintermeister-Stiftung

Anhang

1 Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Stiftung

1.1 Rechtsgrundlage

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

1.2 Zusammensetzung Stiftungsrat

| Stiftungsrat | Funktion | Unterschrift |
|------------------|-------------|-----------------------------|
| Béatrice Bürgin | Präsidentin | Einzelunterschrift |
| Silvia Giannetti | Mitglied | ohne Zeichnungsberechtigung |
| Elena Jakob Banz | Mitglied | ohne Zeichnungsberechtigung |
| Christina Bellin | Mitglied | ohne Zeichnungsberechtigung |
| Sebastian Duff | Kassier | Einzelunterschrift |

1.3 Auflagen Aufsichtsbehörde

Betreffend Berichterstattung 2020 hat die Stiftungsaufsicht der Stadt Zürich keine zusätzlichen Auflagen auferlegt.

1.4 Stiftungszweck

Die Stiftung bezweckt die finanzielle Unterstützung von Mieterinnen und Mietern 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 Rechnungslegungsgrundsätze

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. 957 ff. 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 Mieterinnen und Mieter der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) zur Zeichnung von Anteilscheinen.

3.2 Darlehensguthaben

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

3.3 Zweckgebundener Fonds

Die Clara Fehr-Stiftung (CFS) stiftete der AHS CHF 30 000, die zweckgebunden eingesetzt werden dürfen. Die Mittel sind, entsprechend den Förderzielen der CFS, für Frauen ab 60 Jahren zum Erhalt des sozialen Status einzusetzen. Die AHS konnte im Berichtsjahr bereits ein Gesuch über CHF 7000 aus dem Fonds finanzieren. Weitere Informationen zur CFS: www.clarafehr.org

4 Erläuterungen zu grösseren Abweichungen und Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Übriger betrieblicher Aufwand

Der Start des Projekts zur Digitalisierung des Gesuchsmanagements sowie eine Erweiterung des Teilprojekts zur Bekanntmachung der Stiftung haben zu einer einmaligen Erhöhung des Aufwands geführt. In den Folgejahren werden wieder signifikant tiefere Aufwände erwartet.

5 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Stiftung beschäftigt aktuell wie bereits im Vorjahr keine Mitarbeitenden.

6 Entschädigungen

Im Jahr 2021 wurden Entschädigungen von insgesamt CHF 21 623.15 an Dritte vergütet.

7 Ehrenamtliche Arbeit

2021 leisteten die Mitglieder des Stiftungsrats 348,25 ehrenamtliche Arbeitsstunden.
Bei einem Ansatz von CHF 80/h entspräche dies einem Betrag von CHF 27 860.

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 2021 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 beim geprüften Unternehmen 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 Gesetz, der Stiftungsurkunde und dem Reglement entspricht.

OBT AG

Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. März 2022

- Jahresrechnung 2021 (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
Ariel Leuenberger, Ingrid Diener

Gestaltungskonzept und Umsetzung
TBS Marken Partner AG, Zürich

Bilder
ABZ
TBS
Sophie Stieger
Müller Sigrist Architekten AG
Enzmann Fischer Partner Architekten

Korrektorat
Inés Flück, sprach-art, Wettingen

