



Jahresrechnung 2023

Swiss GAAP FER

Inhalt

Lagebericht

3

Bilanz

5

Erfolgsrechnung

6

Geldflussrechnung

7

Eigenkapitalnachweis

9

Sachanlagespiegel

10

Anhang zur Jahresrechnung

11

Revisionsbericht

21

Den vollständigen Jahresbericht finden Sie auf
jahresbericht.abz.ch

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
Gertrudstrasse 103
8003 Zürich

Unternehmens-Identifikationsnummer (UID) CHE-103.058.551

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 Frohburgstrasse 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 verfügt zu belassen. Trotz einer generellen Mietzins-erhöhung bleiben die Mieten in der ABZ weiterhin deutlich unter den Marktmieten.

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 politischen 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

Kostenvergleich

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

	2023	wbg schweiz* 2021
Anzahl Wohnungen + EFH ohne Separatzimmer	5 052	Durchschnittswert
Mietzinseinnahmen pro Wohnung		
Mietzinseinnahmen total	7 001 860,1	
Mietzinseinnahmen Wohnungen	6 290 305,9	
CHF pro Wohnung	12 451	13 544
Instandhaltungskosten		
Instandhaltungskosten** (CHF)	-12 219 865	
CHF pro Wohnung	2 419	3 265
in % der Mietzinseinnahmen	19,4	24,1
Fremdkapitalzinsen		
Fremdkapitalzinsen*** (CHF)	-8 314 478	
CHF pro Wohnung	1 646	1 968
in % der Mietzinseinnahmen	13,2	20,4
Cashflow		
Cashflow (CHF)	33 747 134	
CHF pro Wohnung	6 680	
in % der Mietzinseinnahmen	53,6	47,8
Kennzahlen zur Substanz		
Gebäudeversicherungswert	1 654 480 000	
Langfristiges Fremdkapital in % des Gebäudeversicherungswerts	51,3	
Erneuerungsfonds in % des Gebäudeversicherungswerts	11,2	10,8
Wertberichtigung in % des Anlagewerts	16,3	15,3
Eigenfinanzierungsgrad (Eigenkapital in % der Bilanzsumme netto)	4,7	4,9

* Wohnbaugenossenschaften Schweiz

** exkl. Betriebspersonal

*** inkl. Depositenkasse, abzüglich Finanzertrag

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
Immobilie Sachanlagen	B 4	1 082 783	1 077 860
Mobile Sachanlagen	B 5	968	308
Finanzanlagen	B 6	1 645	1 675
Anlagevermögen		1 085 396	1 079 843
Total Aktiven		1 107 913	1 110 652
Passiven	Anhang	31.12.2023 CHF 1000	31.12.2022 CHF 1000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		340	10 290
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7 718	3 207
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	B 7	859	995
Passive Rechnungsabgrenzung	B 8	8 046	7 563
Kurzfristige Verbindlichkeiten		16 963	22 055
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	B 9	847 931	861 317
Rückstellungen	B 10	190 770	177 996
Langfristige Verbindlichkeiten		1 038 701	1 039 313
Fremdkapital		1 055 664	1 061 368
Anteilkapital	B 11	28 568	28 428
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-59	-59
Gewinnreserven		20 915	17 707
Jahreserfolg		2 825	3 208
Eigenkapital		52 249	49 284
Total Passiven		1 107 913	1 110 652

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	1 382	1 456
Betriebsertrag		71 159	71 293
Liegenschaftenaufwand	E 3	–34 629	–31 240
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		36 530	40 053
Personalaufwand	E 4	–11 289	–10 934
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		25 241	29 119
Übriger betrieblicher Aufwand	E 5	–4 749	–4 714
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	E 6	–10 333	–11 088
Betriebsergebnis (EBIT)		10 159	13 317
Finanzaufwand	E 7	–8 314	–9 410
Finanzertrag		134	22
Ordentliches Ergebnis		1 979	3 929
Ausserordentliches Ergebnis	Anhang 2.8	1 639	217
Jahresverlust vor Ertragssteuern		3 618	4 146
Ertragssteuern	E 8	–793	–938
Jahreserfolg		2 825	3 208

Geldflussrechnung

	2023 CHF 1000	2022 CHF 1000
Jahresergebnis	2825	3208
Gewinn aus Verkauf immobilier Sachanlagen	0	0
Gewinn aus Verkauf mobiler Sachanlagen	22	29
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	8761	10896
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	252	191
Einlagen in Erneuerungsfonds	16564	15111
Abnahme Rückstellung latente Steuern	793	938
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	29217	30373
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	4511	213
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-135	-501
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	483	40
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	33747	29253
Immobilie Sachanlagen	-18288	-8676
Mobile Sachanlagen	-911	-127
Finanzanlagen	30	180
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-19169	-8623
Veränderung Depositen	-3328	-2631
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite	-20000	-18000
Veränderung Anleihen	0	20000
Veränderung Subventionsdarlehen Kanton Zürich	-9	1366
Veränderung Anteilkapital	140	204
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-23197	939
Veränderung der flüssigen Mittel	-8619	21569

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

Eigenkapitalnachweis

	Anteilkapital CHF 1000	Nicht einbezahltes Anteilkapital CHF 1000	Gewinn- reserven CHF 1000	Total CHF 1000
Eigenkapital per 1.1.2022 nach Swiss GAAP FER	28 190	-25	17 707	45 872
Veränderung Anteilkapital	238	-34	0	204
Jahresgewinn			3 208	3 208
Eigenkapital per 31.12.2022 nach Swiss GAAP FER	28 428	-59	20 915	49 284
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	23 739	52 248

Sachanlagespiegel

	Grundstücke und Gebäude	Photovoltaik- anlagen	Mobile Sachanlagen	Total
	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000	CHF 1000
Nettobuchwerte 1.1.2022	1 084 805	3 782	372	1 088 959
Anschaffungswerte	Grundstücke und Gebäude	Photovoltaik- anlagen	Mobile Sachanlagen	Total
Stand 1.1.2022	1 255 367	5 898	3 082	1 264 347
Zugänge	246	503	151	900
Abgänge	0	0	-66	-66
Stand 31.12.2022	1 255 613	6 401	3 167	1 265 181
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 1.1.2022	-184 094	-2 116	-2 710	-188 920
Planmässige Abschreibungen	-10 539	-339	-191	-11 069
Abgänge	0	0	42	42
Stand 31.12.2022	-194 633	-2 455	-2 859	-199 947
Nettobuchwerte 31.12.2022	1 060 980	3 946	308	1 065 234
Laufende Bauprojekte	12 934	0	0	12 934
Buchwert immobile Sachanlagen per 31.12.2022	1 073 914	3 946	308	1 078 168
Anschaffungswerte	Grundstücke und Gebäude	Photovoltaik- anlagen	Mobile Sachanlagen	Total
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
Kumulierte Abschreibungen				
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
Nettobuchwerte 31.12.2023	1 048 794	3 607	968	1 053 369
Laufende Bauprojekte	30 382	0	0	30 382
Buchwert immobile Sachanlagen per 31.12.2023	1 079 176	3 607	968	1 083 751

Anhang zur Jahresrechnung

per 31. Dezember 2023 (in 1000 CHF)

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2023 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, welche 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 Minimaleinlagefrist 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 sowie 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 21,1 % (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 2023 schätzungsweise 119,7 % (Vorjahr 114,0 %). Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Beiträge an den Vorsorgeträger. Das Total der bezahlten Vorsorgebeiträge beträgt 1049 TCHF (Vorjahr: 904 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

	31.12.2023 CHF 1000	31.12.2022 CHF 1000
2.1 Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen		
Nicht bilanzierte Mietzinsverpflichtungen mit Restlaufzeit grösser als 1 Jahr	0	0
	1 213 059	0
2.2 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Immobilie Sachanlagen (Liegenschaften) zum Buchwert	1 082 783	1 077 860
Bestehende Schuldbriefe	921 254	921 254
davon belastet mit Hypotheken/Darlehen	807 251	807 628
Unbesicherte Darlehen	260 000	280 000
2.3 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	134	122
2.4 Eventualverbindlichkeiten		
Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.		
2.5 Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften		
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.		
2.6 Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder	183	181
davon Entschädigung Präsidentin (Personalaufwand)	83	81
davon Entschädigung für Bauprojekte	34	41
2.7 Honorar der Revisionsstelle	42	42
Revisionsdienstleistungen	42	42
2.8 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
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 22 440 CHF, der Schlusszahlung der Rückforderung gegenüber der Stadt Illnau von 300 000 CHF, Förderbeiträgen für CO ₂ -reduzierende Massnahmen von 63 850 CHF und einer Korrektur der Amortisation mobile Sachanlagen 2022 zusammen.		
Die Bauabrechnung der Siedlung Erikastrasse wurde durch die Stiftung für Alterswohnen erstellt und durch die Stadt Zürich genehmigt. Der definitive Baurechtszins konnte rückwirkend festgelegt werden, daraus resultiert ein periodenfremder Aufwand von 78 500 CHF.		
Der periodenfremde Ertrag 2022 von 217 203 CHF setzt sich aus einer Rückforderung gegenüber der Stadt Illnau von zu hohen Wasserrechnungen von 187 840 CHF, dem Verkauf von Fahrzeugen und Kleingeräten von 27 127 CHF und Einnahmen aus Verlustschein-Inkasso zusammen.		

2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

			31.12.2023 CHF 1000	31.12.2022 CHF 1000
2.9	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag			
	Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung OR 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.			
2.10	Derivative Finanzinstrumente			
	Zinssatz-Swap			
	Swap – Kontraktwert		153000	153000
	Swap – Wiederbeschaffungswert		-3493	-3574
2.11	Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen (Jahreszinsen)			
	Liegenschaften	Landwert CHF	Laufzeit bis	Jahreszinsen
	Lommisweg	4 368 756	30.09.2046	77
	Vogelsang	913 288	27.10.2048	13
	Rütihof 2	6 137 870	27.04.2089	299
	Allmend, Horgen	14 592 687	01.06.2068	365
	Wolfswinkel	12 781 102	06.01.2068	432
	Total			1 186
				1 199

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2023 CHF 1000	31.12.2022 CHF 1000
B 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschafter:innen	925	405
Delkredere	-94	-56
Total	831	349
B 2 Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	18	24
Sonstige kurzfristige Forderungen	112	173
Total	130	197
B 3 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Zinsen	500	567
Diverse Aufwendungen und Erträge	384	280
Heiz- und Warmwasserkosten	2686	2811
Total	3570	3658
B 4 Immobille Sachanlagen		
Gebäude und Grundstücke	1075541	1077848
Amortisationskonto Gebäude	-171655	-163553
Gebäude auf Land im Baurecht	177765	177765
Heimfallkonto Gebäude	-32857	-31080
Photovoltaikanlagen	6401	6401
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	-2794	-2455
Baukonti	30382	12934
Total	1082783	1077860
B 5 Mobile Sachanlagen		
Total mobile Sachanlagen	2417	3167
Total feste Installationen und Einrichtungen	664	0
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-2047	-2859
Abschreibungen auf festen Installationen und Einrichtungen	-66	0
Total	968	308

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2023 CHF 1000	31.12.2022 CHF 1000
B 6 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 Stiftung Domicil	25	25
Darlehen MEG Allmend	99	109
Darlehen Café du Bonheur GmbH	0	20
Total	1645	1675
B 7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungssteuer Depositenkonti	612	341
Sonstige Verbindlichkeiten	247	654
Total	859	995
B 8 Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Mieten	2824	2800
Bankzinsen	230	317
Wassergebühren	211	228
Diverse Abgrenzungen	685	617
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	3950	3472
Rückstellungen für Ferien und Überzeit	146	129
Total	8046	7563
B 9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositen	203011	206339
Darlehen und Hypotheken	448820	458878
Anleihen ABZ (CHF, 2021–2031, Emissionspreis 100,049%, Zinssatz 0,25%)	120000	120000
Anleihen	76100	76100
Total (der durchschnittliche Zinssatz beträgt per Ende Jahr 1,00%)	847931	861317
Fälligkeit langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Depositen		
Fällig innerhalb 1–5 Jahren	185562	185913
Fällig nach 5 Jahren	459699	469067
Total	645261	654980

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

		Latente Ertragssteuern	Erneuerungsfonds	Total
B 10	Rückstellungen			
	Buchwert 1.1.2022	3870	166555	170425
	Bildung	938	15 111	16049
	Verwendung	0	-8477	-8476
	Buchwert 31.12.2022	4808	173 189	177 997
	Buchwert 1.1.2023	4808	173 189	177 997
	Bildung	804	16 564	17 368
	Verwendung	-12	-4 583	-4 595
	Buchwert 31.12.2023	5 600	185 170	190 770
			31.12.2023 CHF 1000	31.12.2022 CHF 1000
B 11	Anteilkapital			
	Anzahl Mitglieder per 1.1.		8884	8744
	Abnahme/Zunahme		138	140
	Anzahl Mitglieder per 31.12.		9022	8884
	Pflichtanteilkapital per 1.1.		23861	23860
	Abnahme/Zunahme		-83	1
	Pflichtanteilkapital per 31.12.		23778	23861
	Freiwilliges Anteilkapital per 1.1.		4567	4330
	Abnahme/Zunahme		223	237
	Freiwilliges Anteilkapital per 31.12.		4790	4567
	Total Pflichtanteil- und Anteilkapital per 31.12.		28568	28428

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2023 CHF 1000	2022 CHF 1000
E 1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)		
Nettomieten	70 019	69 992
Baurechtszins	54	86
Mietzinsertrag bei Vollvermietung	70 073	70 078
Leerstand	-245	-220
Mietzinsverluste	-13	-32
Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste	-38	11
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	69 777	69 837
E 2 Übrige betriebliche Erträge		
Heizkostenpauschale	121	121
Erträge aus Photovoltaikanlagen	707	696
Übrige Erträge	554	639
Total	1 382	1 456
E 3 Liegenschaftenaufwand		
Baurechtszins	-1 187	-1 199
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften	-1 833	-1 687
Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	-12 220	-10 429
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand	-2 825	-2 814
Einlage in Erneuerungsfonds	-16 564	-15 111
Total	-34 629	-31 240
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften		
Fahrzeugaufwand	-138	-184
Gebäudeversicherung	-479	-492
Sonstiger Betriebsaufwand	-1 235	-1 159
Nebenkosten zulasten ABZ	19	148
Total	-1 833	-1 687
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand		
Strom/Gas	-746	-645
Kehricht	-225	-295
Wasser/Abwasser	-1 681	-1 723
Abfuhr/Entsorgung	-174	-151
Total	-2 826	-2 814

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2023 CHF 1000	2022 CHF 1000
E 4 Personalaufwand		
Gehälter hauptamtliche Mitarbeitende	-7 907	-7 504
Gehälter nebenamtliche Mitarbeitende	-534	-609
Total Gehälter	-8 441	-8 113
Sozialversicherungen	-1 908	-1 716
Veränderung Rückstellungen Ferien und Überzeit	-18	-26
Fremdpersonal	-77	-143
Entschädigungen an Mitarbeitende	-391	-396
Weiterbildungen	-146	-156
Personalsuche	-103	-171
Übriger Personalaufwand	-205	-213
Total Übriger Personalaufwand	-940	-1 105
Total	-11 289	-10 934
E 5 Übriger betrieblicher Aufwand		
5.1 Übriger Betriebsaufwand	-566	-646
5.2 Verwaltungsaufwand	-4 134	-4 015
Kapitalsteuern	-49	-53
Total	-4 749	-4 714
5.1 Übriger Betriebsaufwand		
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
Total	-566	-646
5.2 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand	-100	-100
Beratungshonorare	-659	-605
Revisionsstelle	-42	-43
Büroaufwand	-292	-252
Informatikaufwand	-1 322	-1 374
Fahrzeugaufwand	-19	-20
Raumaufwand Geschäftsstelle	-774	-655
Sachversicherungen	-21	-11
Spenden, Vergabungen und Beiträge	-579	-752
Generalversammlung und Jahresbericht	-231	-140
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-95	-63
Total	-4 134	-4 015

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2023 CHF 1000	2022 CHF 1000
E 6 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	- 10 082	- 10 897
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	- 251	- 191
Total	- 10 333	- 11 088
E 7 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	- 5 484	- 7 764
Zinsen Anleihen	- 984	- 598
Zinsen Depositen	- 1 813	- 1 010
Post- und Bankgebühren	- 33	- 38
Total	- 8 314	- 9 410
E 8 Ertragssteuern		
Laufende Ertragssteuern	0	0
Veränderung latente Steuern	- 793	- 938
Total	- 793	- 938

Revisionsbericht

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



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

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und der Rechnung über die Veränderung des Kapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigelegte Jahresrechnung zum 31. Dezember 2023 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 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 immobilien 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 immobilien 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 immobilien Sachanlagen.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen in Bezug auf Bestand und Bewertung der immobilien 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://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.

Wir 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, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang)