

# Geschäftsbericht 2023

Baugenossenschaft Glattal Zürich



An die Generalversammlung der  
Baugenossenschaft Glattal

## **Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung 2023**

(umfassend die Zeitperiode vom 01.01.2023 bis 31.12.2023)

9. Februar 2024  
21100546/Bl/HIR/5+1

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Glattal, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

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

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigegefügte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse 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.

### Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den von uns vor dem Datum dieses Berichtes erhaltenen Jahresbericht als Teil des Geschäftsberichtes aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht und den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung 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 die Verwaltung 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, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

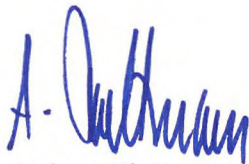
#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

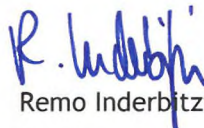
Zürich, 9. Februar 2024

BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen  
Jahresrechnung

## Bilanz

| AKTIVEN  | Anhang | 2023<br>CHF        | 2022<br>CHF        |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Umlaufvermögen</b>                            |        |                    |                    |
| Flüssige Mittel                                  |        | 3'259'042          | 2'392'232          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 1      | 39'433             | 22'327             |
| Sonstige kurzfristige Forderungen                |        | 299'380            | 89'644             |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                     | 2      | 1'133'627          | 756'225            |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                      |        | <b>4'731'483</b>   | <b>3'260'429</b>   |
| <b>Anlagevermögen</b>                            |        |                    |                    |
| Sachanlagen                                      | 3      | 678'300'327        | 636'418'005        |
| Finanzanlagen                                    | 4      | 9'217'353          | 9'372'441          |
| Immaterielle Anlagen                             | 5      | 151'435            | 201'913            |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                      |        | <b>687'669'115</b> | <b>645'992'360</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                             |        | <b>692'400'598</b> | <b>649'252'788</b> |
| <b>PASSIVEN</b>                                  |        |                    |                    |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                |        |                    |                    |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten             |        | 445'026            | 445'026            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6      | 1'343'579          | 270'899            |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          | 7      | 451'455            | 482'248            |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    | 8      | 4'692'614          | 3'835'624          |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>          |        | <b>6'932'674</b>   | <b>5'033'798</b>   |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                |        |                    |                    |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten             | 9      | 534'422'706        | 504'955'981        |
| Rückstellungen                                   | 10     | 82'956'802         | 75'105'803         |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>          |        | <b>617'379'509</b> | <b>580'061'784</b> |
| <b>Eigenkapital</b>                              |        |                    |                    |
| Genossenschaftskapital                           | 11     | 22'298'600         | 20'381'800         |
| Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital        |        | -50'120            | -108'132           |
| Gewinnreserve                                    |        | 43'693'147         | 40'437'382         |
| Jahresgewinn                                     |        | 2'146'788          | 3'446'157          |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        |        | <b>68'088'415</b>  | <b>64'157'207</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                            |        | <b>692'400'598</b> | <b>649'252'788</b> |

| Erfolgsrechnung  | Anhang    | 2023<br>CHF        | 2022<br>CHF        |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| Mietzinserträge  |           | 32'421'046         | 27'498'483         |
| Nebenkosten  |           | 808'059            | 683'180            |
| Mieterzahlungen  |           | 211'957            | 323'034            |
| Übriger Ertrag   |           | 1'573'771          | 1'224'735          |
| <b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>                    |           | <b>35'014'832</b>  | <b>29'729'432</b>  |
| Unterhalt und Reparaturen  |           | -4'721'584         | -5'251'532         |
| Baurechts- und Pachtzinsen   |           | -36'002            | -39'987            |
| Versicherungen   |           | -217'124           | -224'464           |
| Abgaben und Gebühren   |           | -1'300'683         | -1'378'236         |
| Einlage Erneuerungsfonds   |           | -7'515'801         | -4'626'270         |
| <b>Liegenschaftenaufwand</b>   |           | <b>-13'791'194</b> | <b>-11'520'488</b> |
| <b>Bruttoergebnis</b>  |           | <b>21'223'638</b>  | <b>18'208'943</b>  |
| Betrieb  |           | -3'623'105         | -3'445'674         |
| Geschäftsstelle  |           | -2'423'089         | -1'810'225         |
| <b>Personalaufwand</b>   | <b>12</b> | <b>-6'046'194</b>  | <b>-5'255'899</b>  |
| Büro- und Verwaltungsaufwand   |           | -1'186'435         | -1'547'858         |
| Organkosten  |           | -285'168           | -206'679           |
| Kapitalsteuern   | <b>14</b> | -61'238            | -40'000            |
| <b>Andere betriebliche Aufwendungen</b>                              |           | <b>-1'532'841</b>  | <b>-1'794'536</b>  |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b> |           | <b>13'644'603</b>  | <b>11'158'508</b>  |
| Einlage Amortisationskonto   |           | -5'776'055         | -4'970'820         |
| Einlage Heimfallfonds  |           | -59'194            | -59'194            |
| Abschreibungen übrige Sachanlagen                                    |           | -456'306           | -102'458           |
| <b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>                                |           | <b>-6'291'555</b>  | <b>-5'132'471</b>  |
| <b>Abschreibungen auf immaterielle Anlagen</b>                       |           | <b>-50'478</b>     | <b>-50'478</b>     |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>                 |           | <b>7'302'569</b>   | <b>5'975'558</b>   |
| Zinsaufwand Hypotheken   |           | -4'807'001         | -3'852'573         |
| Zinsaufwand Darlehenskasse   |           | -468'607           | -466'181           |
| Übriger Finanzaufwand  |           | -977               | -1'423             |
| Finanzertrag   |           | 208'823            | 201'619            |
| <b>Finanzergebnis</b>  |           | <b>-5'067'762</b>  | <b>-4'118'558</b>  |
| <b>Ordentliches Ergebnis</b>   |           | <b>2'234'807</b>   | <b>1'857'000</b>   |
| <b>Ausserordentlicher Ertrag</b>                                     | <b>13</b> | <b>387'892</b>     | <b>2'427'504</b>   |
| <b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>                                     |           | <b>2'622'699</b>   | <b>4'284'504</b>   |
| Ertragssteuern   | <b>14</b> | -475'911           | -838'347           |
| <b>Jahresgewinn</b>  |           | <b>2'146'788</b>   | <b>3'446'157</b>   |

| <b>Geldflussrechnung</b>                                     | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|--|--------------------|--------------------|
|  | CHF                | CHF                |
| <b>Betriebstätigkeit</b>                                     |                    |                    |
| Jahresgewinn   | 2'146'788          | 3'446'157          |
| Gewinn aus Abgang Liegenschaften                             | 0                  | -2'383'950         |
| Aufwertung Land Buchwiesen                                   | -263'000           | 0                  |
| Auflösung Arbeitgeberbeitragsreserve                         | 156'599            | 0                  |
| Abschreibungen auf Sachanlagen                               | 6'291'555          | 5'132'471          |
| Abschreibungen auf immateriellen Anlagen                     | 50'478             | 50'478             |
| Einlagen Erneuerungsfonds                                    | 7'515'801          | 4'626'270          |
| Verzinsung Darlehenskasse                                    | 304'595            | 303'018            |
| Veränderung Rückstellung latente Steuern                     | 475'453            | 838'347            |
| <b>Cash flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>         | <b>16'678'269</b>  | <b>12'012'791</b>  |
| Veränderung Forderungen Lieferungen/Leistungen               | -17'106            | 12'172             |
| Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen                | -209'736           | -13'669            |
| Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen                     | -377'401           | 10'021             |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1'072'679          | -1'502'280         |
| Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          | -30'793            | 321'589            |
| Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen                    | 856'990            | -8'937             |
| <b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>                       | <b>17'972'902</b>  | <b>10'831'688</b>  |
| <b>Investitionstätigkeit</b>                                 |                    |                    |
| Investitionen Sachanlagen                                    | -47'910'877        | -58'597'881        |
| Verwendung Erneuerungsfonds                                  | -140'255           | 0                  |
| Investitionen immaterielle Anlagen                           | 0                  | -228'138           |
| Investitionen Finanzanlagen                                  | -1'511             | -500               |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>                   | <b>-48'052'643</b> | <b>-58'826'519</b> |
| <b>Finanzierungstätigkeit</b>                                |                    |                    |
| Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten             | -445'026           | -345'366           |
| Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten             | 29'607'157         | 46'565'215         |
| Veränderung Genossenschaftskapital                           | 1'974'812          | 2'088'713          |
| Verzinsung Genossenschaftskapital                            | -190'392           | -180'535           |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                  | <b>30'946'551</b>  | <b>48'128'027</b>  |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>                           | <b>866'810</b>     | <b>133'195</b>     |
| <b>Nachweis</b>  |                    |                    |
| Bestand Flüssige Mittel per 1.1.                             | 2'392'232          | 2'259'038          |
| Bestand Flüssige Mittel per 31.12.                           | 3'259'042          | 2'392'232          |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>                           | <b>866'810</b>     | <b>133'195</b>     |

## Jahresrechnung 2023

nach Swiss GAAP FER

### Eigenkapitalnachweis

|                                    | Genossen-<br>schaftskapital | Nicht einbez.<br>Genossen-<br>schaftskapital | Gewinn-<br>Reserven | Total             |
|------------------------------------|-----------------------------|--|---------------------|-------------------|
| <b>Eigenkapital per 1.1.2022</b>   | <b>18'234'155</b>           | <b>-49'200</b>                               | <b>40'617'917</b>   | <b>58'802'872</b> |
| Veränderung Genossenschaftskapital | 2'147'645                   | -58'932                                      |                     | 2'088'713         |
| Jahresgewinn                       |                             |  | 3'446'157           | 3'446'157         |
| Zins auf Genossenschaftskapital    |                             |  | -180'535            | -180'535          |
| <b>Eigenkapital per 31.12.2022</b> | <b>20'381'800</b>           | <b>-108'132</b>                              | <b>43'883'539</b>   | <b>64'157'207</b> |
| Veränderung Genossenschaftskapital | 1'916'800                   | 58'012                                       |                     | 1'974'812         |
| Jahresgewinn                       |                             |  | 2'146'788           | 2'146'788         |
| Zins auf Genossenschaftskapital    |                             |  | -190'392            | -190'392          |
| <b>Eigenkapital per 31.12.2023</b> | <b>22'298'600</b>           | <b>-50'120</b>                               | <b>45'839'935</b>   | <b>68'088'415</b> |



## Anhang

### Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Glattal Zürich 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.

#### Bewertungsgrundsätze

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenprinzip. Dies richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachstehend aufgeführt.

#### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassen-, Post- und Bankguthaben. Sie werden zu Nominalwerten bewertet.

#### Forderungen

Forderungen sind zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

#### Sachanlagen

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

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Grundstücke:          | keine Abschreibungen |
| Bauten:               | 100 Jahre            |
| Sachanlagen in Bau:   | keine Abschreibungen |
| Übrige Sachanlagen:   | 3 bis 10 Jahre       |
| Immaterielle Anlagen: | 3 bis 5 Jahre        |

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

#### Sachanlagen in Bau

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch in Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten unter Berücksichtigung verlustfreier Bewertung bilanziert. Unter dieser Position werden zudem Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie die aufgelaufenen Kosten für noch nicht abgeschlossene werterhaltende bzw. wertvermehrnde Grossrenovierungen bilanziert.

#### Aktivierete Eigenleistungen / Aktivierete Zinsaufwendungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn sie klar identifizierbar und die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird. Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum durchschnittlichen Satz der verzinsbaren Verbindlichkeiten aktiviert.

|  | 2023    | 2022    |
|--|---------|---------|
| Aktivierete Eigenleistungen auf Bauprojekte  | 594'000 | 295'000 |
| Aktivierete Zinsaufwendungen auf Bauprojekte | 401'000 | 323'000 |

#### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Wertschriften sowie Guthaben aus Arbeitgeberbeitragsreserven. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert bzw. zum tieferen inneren Wert.

#### Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

#### Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

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.

### Darlehenskasse

Die Einlagen der Darlehenskasse werden unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt. Der Zinssatz beträgt aktuell 1.25%.

### Rückstellungen

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

### Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen FER-Werten und den handelsrechtlich bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz:

|                               | 2023  | 2022  |
|-------------------------------|-------|-------|
| Durchschnittlicher Steuersatz | 19.7% | 19.7% |

### Erneuerungsfonds

Gemäss Art. 14 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mindestens 1 % des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Soweit der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag (15 % des Gebäudeversicherungswertes) liegt, kann auf die Einlage verzichtet werden. Dem Erneuerungsfonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

### Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus Anteilscheinen mit einem Nennwert von CHF 100. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen, mit Ausnahme des Anspruchs auf die Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteile. Die Rückzahlung erfolgt gemäss Art. 18, Abs. 3 der Statuten zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven, höchstens aber zum Nennwert.

### Nettoerlös / Ertragsrealisation

Der Nettoerlös beinhaltet Erträge aus der Vermietung der Liegenschaften sowie den Mietern weiterverrechnete Kosten. Die Mietzinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung periodengerecht erfasst. Übrige Erträge werden in der Periode erfasst, in welcher die Leistung erbracht wurde.

### Derivative Finanzinstrumente

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

### Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als Nahestehende gelten Organisationen, an denen die Baugenossenschaft Glattal Zürich massgeblich beteiligt ist, die Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsleitung sowie deren nahestehende Angehörige und von den vorgenannten Personen kontrollierte Organisationen.

### Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die PKG Pensionskasse (Vorjahr durch die Swiss Life Lebensversicherungsgesellschaft). Die frei verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserve ist als Aktivum in den Finanzanlagen bilanziert. Der Deckungsgrad der Pensionskasse belief sich per 30.09.2023 auf 107.5% (31.12.2022 Swiss Life: 95.0%).

|  | 2023    | 2022    |
|--|---------|---------|
| Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge | 262'890 | 368'798 |

## Erläuterungen zur Bilanz

|          |   |                              |                               |                                   |                           |                           |                    |                  |                  |
|----------|---|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|------------------|------------------|
| <b>1</b> | <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>           |                              |                               |                                   |                           |                           |                    | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|          | Forderungen gegenüber Dritten                               |                              |                               |                                   |                           |                           |                    | 14'122           | 7'734            |
|          | Forderungen gegenüber Genossenschafter (ausstehende Mieten) |                              |                               |                                   |                           |                           |                    | 25'311           | 14'594           |
|          | Delkrede  |                              |                               |                                   |                           |                           |                    | 0                | 0                |
|          | <b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>     |                              |                               |                                   |                           |                           |                    | <b>39'433</b>    | <b>22'327</b>    |
| <b>2</b> | <b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>                         |                              |                               |                                   |                           |                           |                    | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|          | Heizkostenaufwand   |                              |                               |                                   |                           |                           |                    | 843'888          | 756'225          |
|          | Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen                         |                              |                               |                                   |                           |                           |                    | 289'739          | 0                |
|          | <b>Total Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>                   |                              |                               |                                   |                           |                           |                    | <b>1'133'627</b> | <b>756'225</b>   |
| <b>3</b> | <b>Sachanlagenspiegel</b>                                   | <b>Unbebaute Grundstücke</b> | <b>Grundstücke und Bauten</b> | <b>Gebäude a/Land im Baurecht</b> | <b>Sachanlagen im Bau</b> | <b>Übrige Sachanlagen</b> | <b>Total</b>       |                  |                  |
|          | <b>Nettobuchwerte 31.12.2021</b>                            | <b>0</b>                     | <b>463'175'028</b>            | <b>9'390'743</b>                  | <b>110'283'068</b>        | <b>167'317</b>            | <b>583'016'157</b> |                  |                  |
|          | <b>Anschaffungskosten</b>                                   |                              |                               |                                   |                           |                           |                    |                  |                  |
|          | Stand 1.1.2022  | 0                            | 522'667'052                   | 11'838'700                        | 110'283'068               | 515'109                   | 645'303'930        |                  |                  |
|          | Zugänge   | 0                            | 0                             | 0                                 | 58'403'080                | 194'801                   | 58'597'881         |                  |                  |
|          | Abgänge   | 0                            | -156'943                      | 0                                 | 0                         | 0                         | -156'943           |                  |                  |
|          | Umgliederungen  | 0                            | 102'951'109                   | 0                                 | -102'951'109              | 0                         | 0                  |                  |                  |
|          | <b>Stand 31.12.2022</b>                                     | <b>0</b>                     | <b>625'461'218</b>            | <b>11'838'700</b>                 | <b>65'735'039</b>         | <b>709'910</b>            | <b>703'744'868</b> |                  |                  |
|          | <b>Kum. Wertberichtigungen</b>                              |                              |                               |                                   |                           |                           |                    |                  |                  |
|          | Stand 1.1.2022  | 0                            | 59'492'024                    | 2'447'957                         | 0                         | 347'792                   | 62'287'773         |                  |                  |
|          | Planmässige Abschreibungen                                  | 0                            | 4'970'820                     | 59'194                            | 0                         | 102'458                   | 5'132'471          |                  |                  |
|          | Abgänge   | 0                            | -93'381                       | 0                                 | 0                         | 0                         | -93'381            |                  |                  |
|          | <b>Stand 31.12.2022</b>                                     | <b>0</b>                     | <b>64'369'463</b>             | <b>2'507'150</b>                  | <b>0</b>                  | <b>450'250</b>            | <b>67'326'863</b>  |                  |                  |
|          | <b>Nettobuchwerte 31.12.2022</b>                            | <b>0</b>                     | <b>561'091'755</b>            | <b>9'331'550</b>                  | <b>65'735'039</b>         | <b>259'660</b>            | <b>636'418'005</b> |                  |                  |
|          | <b>Anschaffungskosten</b>                                   |                              |                               |                                   |                           |                           |                    |                  |                  |
|          | Stand 1.1.2023  | 0                            | 625'461'218                   | 11'838'700                        | 65'735'039                | 709'910                   | 703'744'868        |                  |                  |
|          | Zugänge   | 0                            | 263'000                       | 0                                 | 47'136'712                | 774'165                   | 48'173'877         |                  |                  |
|          | Abgänge   | 0                            | 0                             | 0                                 | 0                         | 0                         | 0                  |                  |                  |
|          | Umgliederungen  | 0                            | 80'523'539                    | 0                                 | -80'523'539               | 0                         | 0                  |                  |                  |
|          | <b>Stand 31.12.2023</b>                                     | <b>0</b>                     | <b>706'247'757</b>            | <b>11'838'700</b>                 | <b>32'348'212</b>         | <b>1'484'076</b>          | <b>751'918'745</b> |                  |                  |
|          | <b>Kum. Wertberichtigungen</b>                              |                              |                               |                                   |                           |                           |                    |                  |                  |
|          | Stand 1.1.2023  | 0                            | 64'369'463                    | 2'507'150                         | 0                         | 450'250                   | 67'326'863         |                  |                  |
|          | Planmässige Abschreibungen                                  | 0                            | 5'776'055                     | 59'194                            | 0                         | 456'306                   | 6'291'555          |                  |                  |
|          | Abgänge   | 0                            | 0                             | 0                                 | 0                         | 0                         | 0                  |                  |                  |
|          | <b>Stand 31.12.2023</b>                                     | <b>0</b>                     | <b>70'145'518</b>             | <b>2'566'344</b>                  | <b>0</b>                  | <b>906'557</b>            | <b>73'618'418</b>  |                  |                  |
|          | <b>Nettobuchwerte 31.12.2023</b>                            | <b>0</b>                     | <b>636'102'239</b>            | <b>9'272'356</b>                  | <b>32'348'212</b>         | <b>577'519</b>            | <b>678'300'327</b> |                  |                  |
| <b>4</b> | <b>Finanzanlagen</b>  |                              |                               |                                   |                           |                           |                    | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|          | Aktien Logis Suisse SA <sup>1</sup>                         |                              |                               |                                   |                           |                           |                    | 8'008'750        | 8'008'750        |
|          | Genossenschaftsanteile Baugenossenschaft Mehr als Wohnen    |                              |                               |                                   |                           |                           |                    | 120'000          | 120'000          |
|          | Genossenschaftsanteile Raiffeisen                           |                              |                               |                                   |                           |                           |                    | 500              | 500              |
|          | Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven                     |                              |                               |                                   |                           |                           |                    | 1'088'103        | 1'243'191        |
|          | <b>Total Finanzanlagen</b>                                  |                              |                               |                                   |                           |                           |                    | <b>9'217'353</b> | <b>9'372'441</b> |

<sup>1</sup> Logis Suisse SA: gemeinnützige Aktiengesellschaft zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaues

| 5 | Entwicklung der immateriellen Anlagen                         | Bauleitbild      | Total            |
|---|---|------------------|------------------|
|   | <b>Nettobuchwerte 31.12.2021</b>                              | <b>24'254</b>    | <b>24'254</b>    |
|   | <b>Anschaffungskosten</b>                                     |                  |                  |
|   | Stand 1.1.2022  | 24'254           | 24'254           |
|   | Zugänge   | 228'138          | 228'138          |
|   | Abgänge   | 0                | 0                |
|   | Umgliederungen  | 0                | 0                |
|   | <b>Stand 31.12.2022</b>                                       | <b>252'392</b>   | <b>252'392</b>   |
|   | <b>Kum. Wertberichtigungen</b>                                |                  |                  |
|   | Stand 1.1.2022  | 0                | 0                |
|   | Planmässige Abschreibungen                                    | 50'478           | 50'478           |
|   | Abgänge   | 0                | 0                |
|   | <b>Stand 31.12.2022</b>                                       | <b>50'478</b>    | <b>50'478</b>    |
|   | <b>Nettobuchwerte 31.12.2022</b>                              | <b>201'913</b>   | <b>201'913</b>   |
|   | <b>Anschaffungskosten</b>                                     |                  |                  |
|   | Stand 1.1.2023  | 252'392          | 252'392          |
|   | Zugänge   | 0                | 0                |
|   | Abgänge   | 0                | 0                |
|   | Umgliederungen  | 0                | 0                |
|   | <b>Stand 31.12.2023</b>                                       | <b>252'392</b>   | <b>252'392</b>   |
|   | <b>Kum. Wertberichtigungen</b>                                |                  |                  |
|   | Stand 1.1.2023  | 50'478           | 50'478           |
|   | Planmässige Abschreibungen                                    | 50'478           | 50'478           |
|   | Abgänge   | 0                | 0                |
|   | <b>Stand 31.12.2023</b>                                       | <b>100'957</b>   | <b>100'957</b>   |
|   | <b>Nettobuchwerte 31.12.2023</b>                              | <b>151'435</b>   | <b>151'435</b>   |
| 6 | <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>       | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|   | Verbindlichkeiten gegenüber Dritten                           | 1'343'579        | 270'899          |
|   | Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter                  | 0                | 0                |
|   | <b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>1'343'579</b> | <b>270'899</b>   |
| 7 | <b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>                | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|   | Verrechnungssteuer Darlehenskasse                             | 161'899          | 160'957          |
|   | Noch nicht zurückbezahlte Genossenschaftsanteile              | 102'600          | 61'100           |
|   | Vorausbezahlte Genossenschaftsanteile                         | 12'500           | 71'500           |
|   | Verbindlichkeiten Sozialversicherungen                        | 156'239          | 108'388          |
|   | Übrige kurzfristige Verpflichtungen                           | 18'217           | 80'303           |
|   | <b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>            | <b>451'455</b>   | <b>482'248</b>   |
| 8 | <b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>                          | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|   | Vorausbezahlte Mietzinsen                                     | 996'500          | 943'863          |
|   | Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten                         | 1'642'485        | 1'514'846        |
|   | Akontozahlungen Wasserkosten                                  | 2'760            | 0                |
|   | Übrige passive Rechnungsabgrenzungen                          | 2'050'870        | 1'376'916        |
|   | <b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>                    | <b>4'692'614</b> | <b>3'835'624</b> |

| 9 Langfristige Finanzverbindlichkeiten             | 2023               | 2022               |
|--|--------------------|--------------------|
| Hypotheken   | 481'336'275        | 451'500'625        |
| Darlehenskasse                                     | 37'283'071         | 37'371'320         |
| Darlehen Stadt Zürich                              | 8'802'690          | 8'802'690          |
| Darlehen Kanton Zürich                             | 7'000'670          | 7'281'346          |
| <b>Total übrige langfristige Verbindlichkeiten</b> | <b>534'422'706</b> | <b>504'955'981</b> |

| 10 Langfristige Rückstellungen | Latente Ertragssteuern | Erneuerungsfonds  | Diverse Rückstellungen | Total             |
|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Buchwert 1.1.2022</b>       | <b>7'494'275</b>       | <b>64'444'423</b> | <b>150'000</b>         | <b>72'088'698</b> |
| Bildung                        | 838'347                | 4'626'270         | 0                      | 5'464'617         |
| Verwendung                     | 0                      | 0                 | 0                      | 0                 |
| Auflösung                      | 0                      | -2'447'512        | 0                      | -2'447'512        |
| <b>Buchwert 31.12.2022</b>     | <b>8'332'622</b>       | <b>66'623'181</b> | <b>150'000</b>         | <b>75'105'803</b> |
| Bildung                        | 475'453                | 7'515'801         | 0                      | 7'991'254         |
| Verwendung                     | 0                      | -140'255          | 0                      | -140'255          |
| Auflösung                      | 0                      | 0                 | 0                      | 0                 |
| <b>Buchwert 31.12.2023</b>     | <b>8'808'075</b>       | <b>73'998'728</b> | <b>150'000</b>         | <b>82'956'802</b> |

| 11 Genossenschaftskapital   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Pflicht-Genossenschaftskapital per 1.1.</b>                            | <b>20'252'100</b> | <b>17'954'800</b> |
| Abnahme/Zunahme   | 1'964'800         | 2'297'300         |
| <b>Pflicht-Genossenschaftskapital per 31.12.</b>                          | <b>22'216'900</b> | <b>20'252'100</b> |
| <b>Freiwilliges Genossenschaftskapital per 1.1.</b>                       | <b>87'700</b>     | <b>91'700</b>     |
| Abnahme/Zunahme   | -6'000            | -4'000            |
| <b>Freiwilliges Genossenschaftskapital per 31.12.</b>                     | <b>81'700</b>     | <b>87'700</b>     |
| <b>Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 1.1.</b>                 | <b>20'339'800</b> | <b>18'046'500</b> |
| Abnahme/Zunahme   | 2'023'780         | 2'359'768         |
| <b>Total einbezahltes Genossenschaftskapital per 31.12.</b>               | <b>22'363'580</b> | <b>20'406'268</b> |
| Nicht einbezahltes / noch nicht zurückbezahltes / vorausbezahltes Kapital | -64'980           | -24'468           |
| <b>Total Genossenschaftskapital per 31.12.</b>                            | <b>22'298'600</b> | <b>20'381'800</b> |

| Anzahl Genossenschafter             | 2023         | 2022         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Anzahl Mitglieder per 1.1.          | 2'562        | 2'383        |
| Abnahme/Zunahme                     | 217          | 179          |
| <b>Anzahl Mitglieder per 31.12.</b> | <b>2'779</b> | <b>2'562</b> |

#### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

| 12 Personalaufwand           | 2023              | 2022              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Löhne und Gehälter           | -4'690'145        | -4'334'952        |
| Sozialleistungen             | -967'999          | -863'845          |
| Übriger Personalaufwand      | -388'050          | -57'102           |
| <b>Total Personalaufwand</b> | <b>-6'046'194</b> | <b>-5'255'899</b> |

| 13 Ausserordentlicher Ertrag                        | 2023           | 2022             |
|---|----------------|------------------|
| Buchgewinn Abgang Buchwiesen                        | 0              | 2'383'950        |
| Entschädigung Landabtretung Neuwiesen               | 0              | 43'554           |
| Aufwertung Land Buchwiesen aufgrund Steuerentscheid | 263'000        | 0                |
| Auflösung Steuerrückstellungen 2019 bis 2021        | 124'892        | 0                |
| <b>Ausserordentlicher Ertrag</b>                    | <b>387'892</b> | <b>2'427'504</b> |

| 14 Steuern                    | 2023            | 2022            |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Laufende Ertragssteuern       | -458            | 0               |
| Veränderung latente Steuern   | -475'453        | -838'347        |
| <b>Ertragssteuern</b>         | <b>-475'911</b> | <b>-838'347</b> |
| <br>                          |                 |                 |
| Kapitalsteuern                | -61'238         | -40'000         |
| <br>                          |                 |                 |
| <b>Total Steuern</b>          | <b>-537'149</b> | <b>-878'347</b> |
| Durchschnittlicher Steuersatz | 19.7%           | 19.7%           |

#### Ergänzende Erläuterungen und Angaben

| 15 Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven | 2023        | 2022        |
|--|-------------|-------------|
| Liegenschaften (Anschaffungswerte)       | 718'086'457 | 637'299'918 |
| Bestehende Schuldbriefe (nominal)        | 626'702'950 | 626'702'950 |
| davon belastet mit Hypotheken/Darlehen   | 497'584'661 | 468'029'687 |

| 16 Brandversicherungswerte der Sachanlagen | 2023        | 2022        |
|--|-------------|-------------|
| Liegenschaften                             | 748'648'401 | 679'083'711 |

| 17 Langfristige Verträge    | Laufzeit   | Zins p.a. | 2023    | 2022    |
|-----------------------------|------------|-----------|---------|---------|
| Baurechtsvertrag Grünhalden | 31.12.2062 | 11'100    | 432'900 | 444'025 |
| Baurechtsvertrag Ahorn      | 22.12.2033 | 24'640    | 246'400 | 271'048 |

#### 18 Derivative Finanzinstrumente

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

|                        | 2023      | 2022      |
|------------------------|-----------|-----------|
| Kontraktwert           | 5'000'000 | 5'000'000 |
| Wiederbeschaffungswert | -75'719   | -46'994   |

#### Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 8. Februar 2024 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## Kennzahlen

|   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
|   | CHF               | CHF               |
| <b>Mietzinseinnahmen</b>  |                   |                   |
| (ohne Einnahmen Nebenkosten)  | <b>32'421'046</b> | <b>27'498'483</b> |
| Anzahl Wohnungen per 31.12.   | 2'339             | 2'147             |
| Anzahl Wohnungen im Durchschnitt                                      | 2'243             | 2'075             |
| pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)                      | 14'454            | 13'255            |
| <b>Bruttorendite</b>  |                   |                   |
| Mietzinseinnahmen in % der Liegenschaften                             | <b>4.8%</b>       | <b>4.7%</b>       |
| <b>Unterhalt und Reparaturen</b>                                      | <b>8'344'689</b>  | <b>8'697'207</b>  |
| pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)                      | 3'720             | 4'192             |
| in % der Mietzinseinnahmen  | 25.7%             | 31.6%             |
| <b>Verwaltungs- und übr. Betriebsaufwand</b>                          | <b>3'955'930</b>  | <b>3'604'762</b>  |
| pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)                      | 1'764             | 1'738             |
| in % der Mietzinseinnahmen  | 12.2%             | 13.1%             |
| <b>Abgaben und Gebühren</b>   | <b>1'300'683</b>  | <b>1'378'236</b>  |
| pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)                      | 580               | 664               |
| in % der Mietzinseinnahmen  | 4.0%              | 5.0%              |
| <b>Finanzaufwand</b>  | <b>5'276'585</b>  | <b>4'320'177</b>  |
| pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)                      | 2'352             | 2'083             |
| in % der Mietzinseinnahmen  | 16.3%             | 15.7%             |
| <b>Cash Flow</b>  | <b>16'678'269</b> | <b>12'012'791</b> |
| pro Wohnung (durchschnittlicher Wohnungsbestand)                      | 7'436             | 5'791             |
| in % der Mietzinseinnahmen  | 51.4%             | 43.7%             |
| <b>Verschuldungsgrad I (Hypotheken und Darlehen)</b>                  |                   |                   |
| in % der Liegenschaften inkl. Baukonti                                | 66.2%             | 66.5%             |
| in % des Gebäudeversicherungswertes                                   | 66.4%             | 68.9%             |
| <b>Verschuldungsgrad II (Hypotheken, Darlehen und Darlehenskasse)</b> |                   |                   |
| in % der Liegenschaften inkl. Baukonti                                | 71.2%             | 71.8%             |
| in % des Gebäudeversicherungswertes                                   | 71.4%             | 74.4%             |
| <b>Eigenfinanzierungsgrad (Eigenkapital in % der Bilanzsumme)</b>     | 9.8%              | 9.9%              |
| <b>Bilanzkennzahlen</b>   |                   |                   |
| Anlagewert pro Wohnung per 31.12.                                     | 307'006           | 296'833           |
| Gebäudeversicherungswert pro Wohnung per 31.12.                       | 320'072           | 316'294           |
| Erneuerungsfonds pro Wohnung per 31.12.                               | 31'637            | 31'031            |



Baugenossenschaft Glattal Zürich  
Kronwiesenstrasse 95 · 8051 Zürich  
T 043 299 44 44 · [bgz@bg-glattal.ch](mailto:bgz@bg-glattal.ch)  
[www.bg-glattal.ch](http://www.bg-glattal.ch)