



Stiftung Alterswohnungen  
der Stadt Zürich **SAW**

Beilage 2 zu GR Nr. 2024/113



# Jahresrechnung und Kennzahlen

2023

# Inhalt

## KENNZAHLEN 2023

3

## SAW AUF EINEN BLICK

4

## ORGANIGRAMM

5

## MITGLIEDER DES STIFTUNGSRATS

6

## MIETERSCHAFT

7

## DIENSTLEISTUNGEN

8

## SIEDLUNGEN NACH STADTKREIS

9

## SIEDLUNGEN VON A-Z

10

## WOHNUNGSBESTAND

11

## JAHRESRECHNUNG 2023

13

## BERICHT DES STIFTUNGSRATES

14

## BESCHLUSS DES STIFTUNGSRATES

15

## ERFOLGSRECHNUNG

16

## INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN

17

## BILANZ

18

## GELDFLUSSRECHNUNG

20

## ANHANG

21

## KURZBERICHT DER REVISIONSSTELLE

32

# Kennzahlen 2023

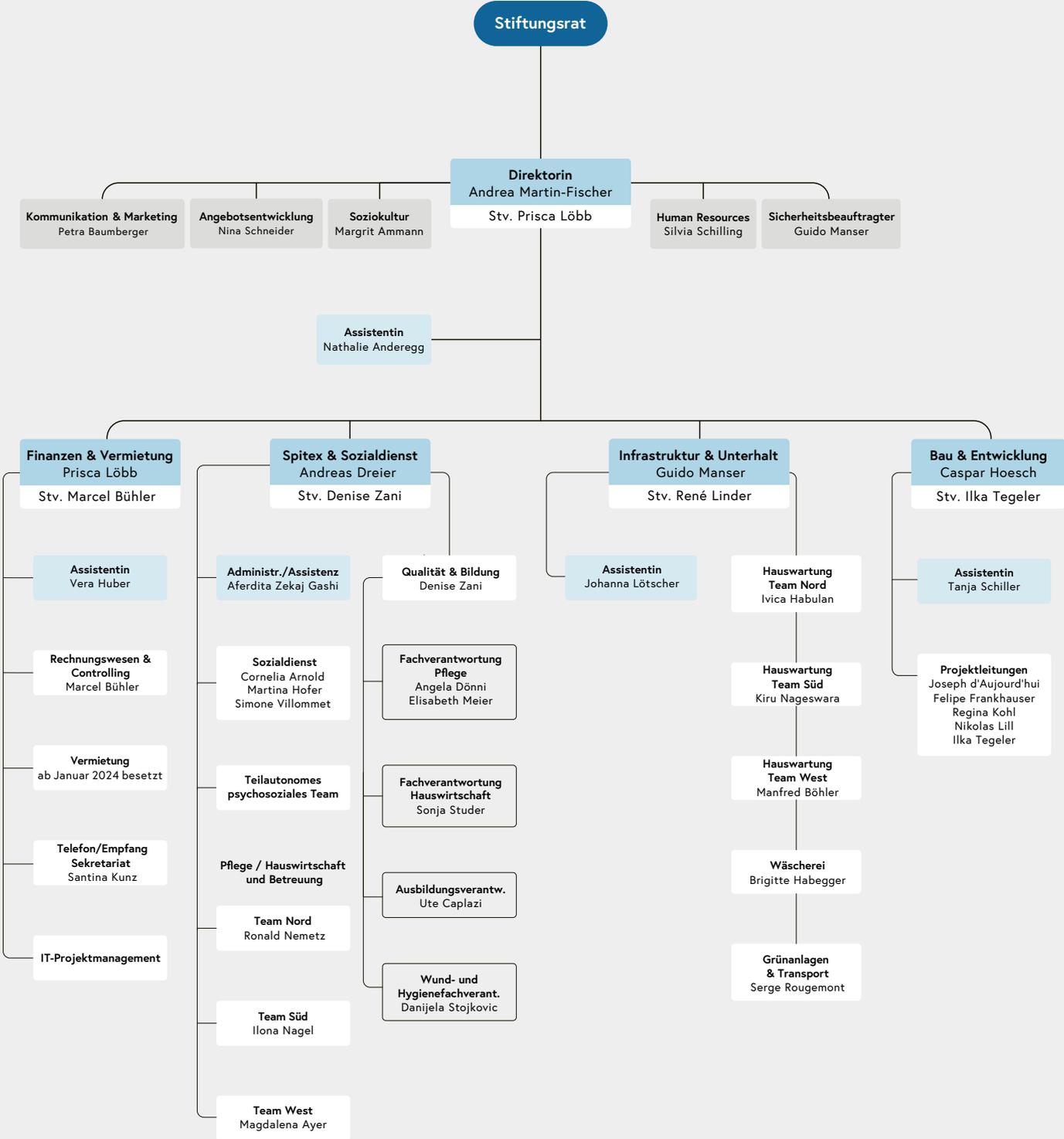
# SAW auf einen Blick

In der Stiftung Alterswohnungen teilen sich 159 Mitarbeitende insgesamt 113 Stellen. 2'103 Mieterinnen und Mieter wohnen in 34 Siedlungen. Mehr Zahlen und Fakten, auch zu den Finanzen, erhalten Sie hier.

	2021	2022	2023
Anzahl Mitarbeitende*	156	160	159
Personalbestand in Vollzeitstellen	116	118	113
Anzahl Ausbildungsplätze	11	10	12
Anzahl Wohnungen inklusive Neubau- und Sanierungsprojekte	2'122	2'121	2'011
Anzahl Mieterinnen und Mieter	2'301	2'155	2'103
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	77	77	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	71	70	70
Durchschnittliche Mietdauer in Jahren	5.3	6.9	7.3
Anzahl verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden Spitex SAW	36'222	30'788	34'606
Anzahl verrechnete hauswirtschaftliche Stunden Spitex SAW	20'029	19'286	24'609
Bilanzsumme in CHF	451 Mio.	451 Mio.	461 Mio.
Gesamtertrag in CHF	37 Mio.	41 Mio.	37 Mio.
Anlagevermögen in CHF	443 Mio.	443 Mio.	456 Mio.
Gebäudeversicherungswert in CHF	533 Mio.	537 Mio.	592 Mio.
Investitionen in CHF	12.7 Mio.	9.8 Mio.	16.5 Mio.
Zinspflichtige Schulden in CHF	178 Mio.	175 Mio.	173 Mio.

\* befristete und unbefristete Anstellungen, ohne agil&mobil

# Organigramm



Geschäftsleitung

Administration/Assistenz

Lernende werden in den Bereichen Spitex, Hauswartungen und KV ausgebildet.

# Mitglieder des Stiftungsrats

Der Vorsteher oder die Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich (GUD) präsidiert jeweils den Stiftungsrat. Die weiteren Mitglieder werden vom Stadtrat für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt.

## Stiftungsratspräsident

Stadtrat **Andreas Hauri**, Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich

## Mitglieder

### Liv Mahrer

Vizepräsidentin, Dipl. Pflegefachfrau HF, CAS Case Management, Kinderspital Zürich, Co-Präsidentin SP Stadt Zürich & Gemeinderätin

### René Balmer

Lic. iur., Vizedirektor, Amt für Zusatzleistungen zur AHV/IV, Sozialdepartement der Stadt Zürich

### Simone Bertogg

Gerontologin

### Albert Leiser

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Direktor Hauseigentümergebiet HEV Zürich, Gemeinderat (FDP)

### Ursula Müller

(seit Oktober 2023)

Bereichsleiterin und Geschäftsleitungsmitglied, Amt für Hochbauten der Stadt Zürich

### Peter Noser

Dipl. Architekt ETH/SIA, Dozent ETH, selbständiger Berater

### Eva Sanders

(bis August 2023)

Ehem. Geschäftsleiterin der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien der Stadt Zürich, pensioniert

### Hans Rudolf Schelling

Lic. phil., ehem. Geschäftsführer Zentrum für Gerontologie UZH

### Thomas Schlepfer

Lic. iur., selbständiger Berater

### Ursula Uttinger

Lic. iur., Executive MBA HSG, Dozentin Hochschule Luzern, Beauftragte für Datenschutz und Compliance Spital Muri

### Orsola Lina Vettori

Dr., MBA, ehem. Spitaldirektorin, Spital Zollikerberg

## Geschäftsleitung

### Andrea Martin-Fischer

Direktorin

### Colette Hämmerle

(bis September 2023)

Bereichsleiterin

Finanzen & Vermietung, Stv. Direktorin

### Prisca Löbb

(seit September 2023)

Bereichsleiterin

Finanzen & Vermietung, Stv. Direktorin

### Guido Manser

Bereichsleiter

Infrastruktur & Unterhalt

### Andreas Dreier

Bereichsleiter

Spitex & Sozialdienst

### Caspar Hoesch

Bereichsleiter

Bau & Entwicklung

# Mieterschaft

Zusammensetzung	2021	2022	2023
Anzahl Mieterinnen und Mieter per 31.12.	2'301	2'155	2'103
Anzahl weiblich	1'443	1'322	1'291
Anzahl männlich	858	833	812
Anzahl Paare	341	315	342
<b>Altersstruktur   in %</b>			
50–59 Jahre	1.7	1.4	1.6
60–69 Jahre	19.2	16.3	17.4
70–79 Jahre	40.1	41.3	42.0
80–89 Jahre	31.4	33.1	32.2
90–99 Jahre	7.6	7.7	6.7
100+	0.1	0.1	0.1
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	77	77	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	71	70	70
<b>Gründe für eine Alterswohnung   Daten von WiA / ZiA   Angaben in %</b>			
Wohnungsverlust/Kündigung/Sanierung	42	32	31
Bauliche Hindernisse	11	12	13
Wohnung zu teuer/zu gross	14	15	19
Soziale Gründe	3	11	7
Vorsorgliche Anmeldung	18	19	19
Anderes	12	11	11

# Dienstleistungen

<b>Spitex</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Anzahl Kundinnen und Kunden	716	750	702
Verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden	36'222	30'788	34'606
Verrechnete hauswirtschaftliche Stunden	20'029	19'286	24'609
Anzahl Einsätze	117'790	112'786	110'284
<b>Wäscherei</b>			
Anzahl gewaschene Tonnen Mieterwäsche	50	49	48
<b>Sicherheit</b>			
Anzahl eingegangene Anrufe bei Securitas	1'147	1'019	1'151
Anzahl Einsätze der Securitas in den Siedlungen	245	217	292
<b>Soziokulturelles Angebot</b>			
Anzahl agil&mobil-Kurse (ehemals SEBA®) ( <a href="http://www.wohnenab60.ch/soziokultur">www.wohnenab60.ch/soziokultur</a> )	70	65	66
Anzahl Teilnehmende an den agil&mobil-Kursen	622	618	616
Anzahl Veranstaltungen ( <a href="http://www.wohnenab60.ch/angebot/aktuelles-agenda/">www.wohnenab60.ch/angebot/aktuelles-agenda/</a> )	17 <sup>1</sup>	22	23
Anzahl Teilnehmende an den Veranstaltungen	220 <sup>2</sup>	316 <sup>3</sup>	467 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> im Lockdown (Januar bis April 2021) wurden alle Veranstaltungen abgesagt

<sup>2</sup> Teilnehmerbeschränkung von max. 12 Teilnehmer von Mai bis Juli 2021

<sup>3</sup> Teilnehmendenzahl ist noch nicht auf Vor-Corona-Niveau

<sup>4</sup> Teilnehmendenzahlen sind fast wieder auf Vor-Corona-Niveau

# Siedlungen nach Stadtkreis



Bestehende Siedlung

Projekt in Ausführung

Projekt in Planung und Entwicklung

# Siedlungen von A–Z

Kr	Siedlung	Erstellt/Saniert	Gebäudeversicherungswert	Anschaffungswert
			CHF	CHF
			mit Index 1025	
	Leerwohnungsbestand kumuliert: 0.61%			
9	Buchlern	1971/1991	9'565'864	4'764'056
8	Dufourstrasse	1968/2011	20'747'902	18'171'707
9	Espenhof <sup>4</sup>	1950/1983	22'501'932	7'772'748
9	Espenhof Süd	1950/2021	13'525'824	7'606'034
3	Erikastrasse	2019	19'968'369	20'629'024
9	Feldblume	1968/2010	6'582'657	6'879'000
4	Feldstrasse	2012	16'255'463	13'526'000
11	Felsenrain	1958/1988	30'482'461	8'479'657
10	Frankental	1963/1994	25'352'752	14'064'213
11	Frieden	2011/2013	35'189'800	40'409'305
3	Friesenberg	1968/2001	17'176'000	11'940'000
7	Gladbachstrasse	1972/2008	6'372'075	4'590'500
9	Grünau	1975/2010	11'705'698	13'713'800
4	Hardau <sup>1</sup>	1976/2007	18'432'781	8'840'314
12	Helen Keller	2018	42'686'440	45'620'923
12	Hirzenbach	1964/2009	16'128'682	18'766'445
6	Irchel <sup>1</sup>	1972/2007	37'060'694	34'491'620
1	Karl der Grosse	1985 <sup>2</sup>	3 –	3 –
5	Konradstrasse	1994	4'042'914	4'004'858
11	Köschenrüti	2014	32'080'977	32'034'342
9	Krone Altstetten	2011	15'192'713	16'594'000
10	Letten	1962/1999	11'807'122	6'996'156
2	Mittelleimbach	1976	14'072'634	6'580'000
2	Neubühl	1966/1995	16'867'317	9'422'734
Zollikon	Rebwies	1993	10'803'892	11'525'964
11	Riedenhalden	1978/2001	10'120'390	5'372'933
6	Schaffhauserplatz	1972/2001	15'098'088	7'444'297
6	Scheuchzerstrasse	1972/2015	25'576'586	28'370'000
11	Seebach	2012	26'984'843	32'657'000
8	Seefeldstrasse	2013	12'352'830	14'971'203
5	Sihlquai	1985	4'586'146	2'856'196
10	Sydefädeli	1984	10'248'273	7'247'719
11	Unteraffoltern	1981	12'558'931	9'537'410
12	Waldgarten	1959/1985	6'499'925	2'758'098
9	Werdhölzli <sup>1</sup>	1973/2004	13'565'512	7'215'422
<b>Total</b>			<b>592'194'487</b>	<b>485'853'680</b>

<sup>1</sup> Wegen geplanter Sanierung bzw. Ersatzneubau teilweise zwischenvermietet

<sup>2</sup> 1985 wurden die bestehenden Wohnungen eingebaut und der SAW zur Vermietung übergeben.

<sup>3</sup> Die Liegenschaft Karl der Grosse wird von der Stadt Zürich, vertreten durch Immobilien Stadt Zürich, gemietet.

<sup>4</sup> Baubeginn für den Ersatzneubau der Siedlung Espenhof Nord und West 2024

# Wohnungsbestand

Siedlung	1 und 1,5 Zimmer			2 und 2,5 Zimmer			3 und 3,5 Zimmer			Total
	subventioniert	freitragend	Total	subventioniert	freitragend	Total	subventioniert	freitragend	Total	
Buchlern	46	2	48	8	–	8	–	–	–	56
Dufourstrasse	4	3	7	22	15	37	4	3	7	51
Espenhof <sup>4</sup>	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Espenhof Süd	37	4	42	7	5	11	–	–	–	53
Erikastrasse	2	1	3	24	5	29	18	6	24	56
Feldblume	–	–	–	9	6	15	3	2	5	20
Feldstrasse	4	2	6	14	7	21	3	1	4	31
Felsenrain	57	2	59	54	4	58	–	1	1	118
Frankental	8	–	8	55	3	58	5	5	10	76
Frieden	3	–	3	30	37	67	11	12	23	93
Friesenberg	1	–	1	23	7	30	10	10	20	51
Gladbachstrasse	1	–	1	8	6	14	1	3	4	19
Grünau	18	10	28	13	11	24	1	1	2	54
Hardau <sup>1</sup>	103	1	104	10	1	11	–	–	–	115
Helen Keller	7	1	8	97	23	120	19	5	24	152
Hirzenbach	–	–	–	12	2	14	22	19	41	55
Irchel <sup>1</sup>	2	–	2	53	33	86	31	21	52	140
Karl der Grosse <sup>2,3</sup>	5	–	5	5	1	6	–	–	–	11
Konradstrasse	9	–	9	10	–	10	–	–	–	19
Köschenrüti	23	14	37	19	13	32	12	9	21	90
Krone Altstetten	–	–	–	23	17	40	7	5	12	52
Letten	10	2	12	8	8	16	8	5	13	41
Mittelleimbach	50	–	50	15	1	16	–	–	–	66
Neubühl	1	–	1	50	2	52	–	2	2	55
Rebwies	25	–	25	5	1	6	6	–	6	37
Riedenhalden	9	8	17	6	4	10	6	4	10	37
Schaffhauserplatz	47	–	47	17	–	17	–	2	2	66
Scheuchzerstrasse	5	1	6	25	13	38	15	11	26	70
Seebach	1	1	2	41	23	64	7	7	14	80
Seefeldstrasse	–	–	–	–	23	23	–	5	5	28
Sihlquai	13	–	13	8	–	8	–	2	2	23
Sydefädeli	44	5	49	7	–	7	–	–	–	56
Unteraffoltern	55	1	56	14	2	16	–	–	–	72
Waldgarten	12	–	12	14	–	14	1	–	1	27
Werdhölzli <sup>1</sup>	4	–	4	14	7	21	5	11	16	41
<b>Total</b>	<b>605</b>	<b>58</b>	<b>696</b>	<b>720</b>	<b>281</b>	<b>1'001</b>	<b>195</b>	<b>152</b>	<b>347</b>	<b>2'011</b>

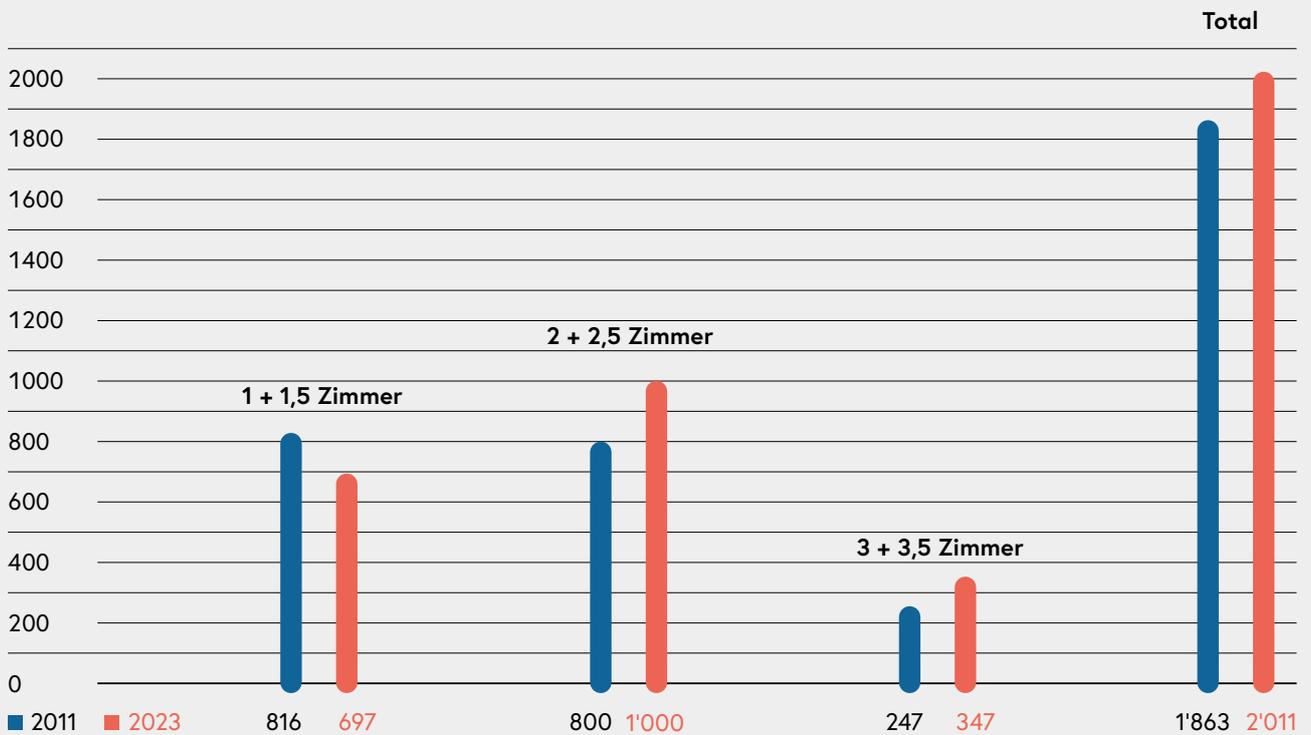
<sup>1</sup> Wegen geplanter Sanierung bzw. Ersatzneubau teilweise zwischenvermietet

<sup>2</sup> 1985 wurden die bestehenden Wohnungen eingebaut und der SAW zur Vermietung übergeben.

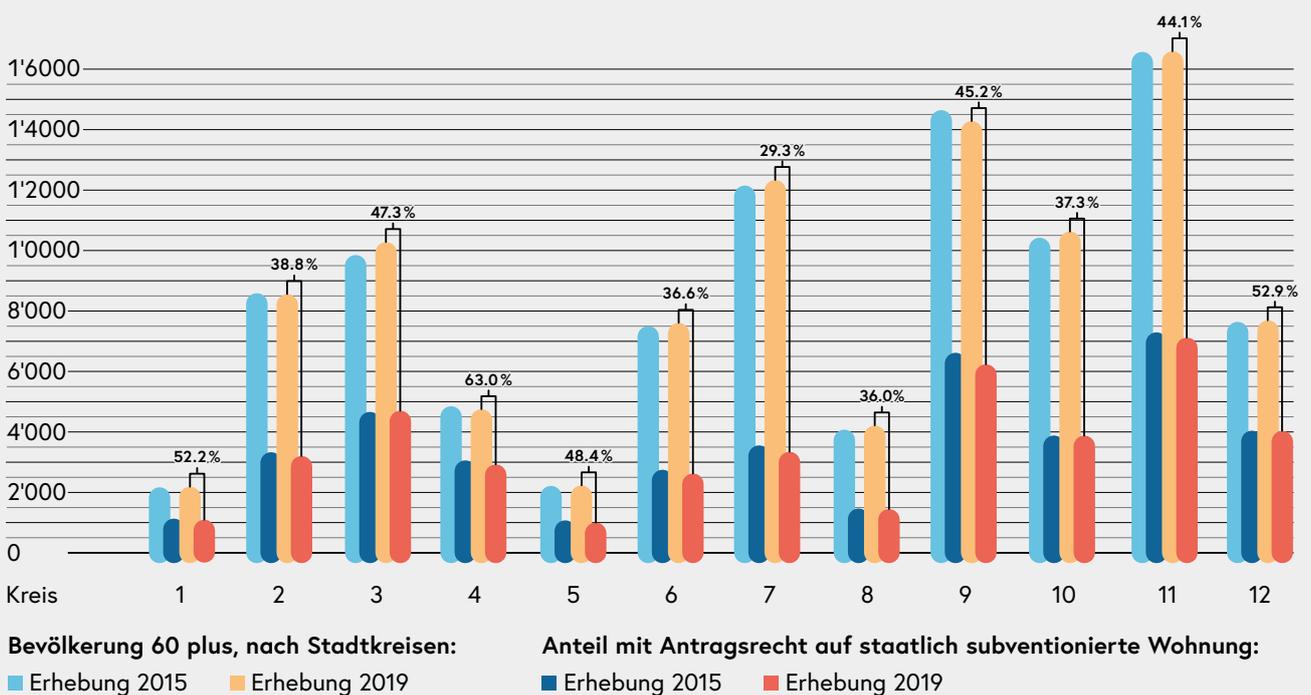
<sup>3</sup> Die Liegenschaft Karl der Grosse wird von der Stadt Zürich, vertreten durch Immobilien Stadt Zürich, gemietet.

<sup>4</sup> Baubeginn für den Ersatzneubau der Siedlung Espenhof Nord und West 2024

## Wohnstruktur 2023 im Vergleich zu 2011



## Anteil der Stadtbevölkerung über 60 Jahre, welcher die Kriterien für Wohnungssubventionierung erfüllt.



Zahlenbasis: Statistik Stadt Zürich

# Jahresrechnung 2023

# Bericht des Stiftungsrates

## a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich schliesst das Geschäftsjahr 2023 mit einem Unternehmensverlust von CHF -662'107 (Vorjahr CHF +12'140) ab.

Die **Sachanlagen VV (Ziff. 140)** erhöhten sich im Berichtsjahr gesamthaft um CHF +12.3 Mio. von CHF 443.5 Mio. auf neu CHF 455.8 Mio. Die Erhöhung erfolgte aus Veränderungen der **Anlagen im Bau CHF +15.8 Mio.**, der Grundstücke CHF +0.3 Mio. und der Erhöhung der **kumulierten Abschreibungen** um CHF -3.8 Mio. Mit Erhöhung des langfristigen **Fremdkapitals** um CHF 2.2 Mio. wurden die baulichen Investitionen finanziert. Der **Liegenschaftsfonds (Ziff. 291)** im Eigenkapital erhöhte sich um CHF 5.7 Mio. auf neu CHF 102.0 Mio.

## b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

Das operative Ergebnis ist rund **CHF 0.6 Mio. tiefer als im Vorjahr** und **CHF 0.6 Mio. besser als budgetiert**. Die Mieterträge (Ziff.44) sind CHF 0.4 Mio. tiefer als im Vorjahr, die **Erträge aus Entgelten (Ziff. 42)** liegen **CHF 0.6 Mio. über dem Vorjahr**. Der Finanzaufwand (Ziff. 34) hat sich um CHF 0.5 Mio. erhöht. Die **Abschreibungen VV (Ziff.33)** belasten das Ergebnis mit **CHF 3.8 Mio.** (Vorjahr CHF 3.7 Mio.) und die Nettoeinlagen in den **Liegenschaftsfonds im Eigenkapital (Ziff. 35 und Ziff. 45)** belasten das Ergebnis mit CHF 5.7 Mio. (Vorjahr 0.6 Mio.)

## c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Das **Jahresergebnis ist CHF 0.6 Mio. besser als budgetiert**. Das Ergebnis aus Finanzierungen ist CHF 0.4 Mio. tiefer als budgetiert. Das Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit ist um CHF 1.0 Mio. besser als budgetiert. Einerseits liegt der betriebliche Ertrag auf Budgetniveau (Entgelte (Ziff. 42) CHF +0.8 Mio.; Spitzerträge Transferertrag CHF +0.3 Mio.; Entnahmen aus Liegenschaftsfonds (Ziff. 45) CHF -1.0 Mio. und verschiedene Erträge (Ziff. 43) CHF -0.1 Mio.). Andererseits ist der betriebliche Aufwand um CHF 1.0 Mio. tiefer als budgetiert (Personalaufwand (Ziff. 30) CHF -0.3 Mio., Sach- und Betriebsaufwand (Ziff. 31) CHF +2.1 Mio., und Transferaufwand CHF -0.3 Mio., Abschreibungen Verwaltungsvermögen (Ziff. 33) auf Vorjahresniveau und Einlagen in Fonds (Ziff. 35) CHF -0.5 Mio.).

# Beschluss des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2023 der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich am 27. Februar 2024 genehmigt.

Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung 01.01. bis 31.12.2023	
	CHF
Gesamtaufwand	38'798'588
Gesamtertrag	38'176'481
<b>Aufwandüberschuss</b>	<b>-622'107</b>
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen 01.01. bis 31.12.2023	
	CHF
Ausgaben Verwaltungsvermögen	16'504'986
Einnahmen Verwaltungsvermögen	337'681
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b>	<b>16'167'305</b>
Bilanz 31.12.2023	
	CHF
<b>Bilanzsumme</b>	<b>460'744'183</b>

Der Aufwandsüberschuss der Erfolgsrechnung von CHF 622'107 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch reduziert sich der [Bilanzüberschuss auf CHF 71'774'621](#).

# Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis		Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
		CHF	CHF	CHF
30	Personalaufwand	13'726'256	13'469'318	13'267'029
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	11'865'425	13'947'305	17'006'487
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen <small>(siehe Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen)</small>	3'839'929	3'844'229	3'697'369
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	5'744'307	5'191'000	5'172'979
36	Transferaufwand	277'052	–	110'294
	<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	<b>35'452'969</b>	<b>36'451'852</b>	<b>39'254'157</b>
42	Entgelte	9'901'084	9'086'677	9'322'772
43	Verschiedene Erträge	264'763	400'000	149'468
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	3'821	1'000'000	4'535'752
46	Transferertrag	4'380'491	4'111'274	4'099'264
	<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>14'550'159</b>	<b>14'597'951</b>	<b>18'107'257</b>
	<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-20'902'810</b>	<b>-21'853'901</b>	<b>-21'146'901</b>
34	Finanzaufwand	2'198'212	1'803'550	1'676'684
44	Finanzertrag	22'478'915	22'457'862	22'835'725
	<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	<b>20'280'703</b>	<b>20'654'312</b>	<b>21'159'041</b>
	<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>-622'107</b>	<b>-1'199'589</b>	<b>12'140</b>
38	Ausserordentlicher Aufwand	–	–	–
48	Ausserordentlicher Ertrag	–	–	–
	<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
	<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b> Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	<b>-622'107</b>	<b>-1'199'589</b>	<b>12'140</b>
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	1'102'707	1'477'050	1'162'958
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	1'102'707	1'477'050	1'162'958
	Total Aufwand	38'753'888	39'732'452	42'093'799
	Total Ertrag	38'131'781	38'532'863	42'105'939

# Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
		CHF	CHF	CHF
50	Sachanlagen	16'504'986	18'900'000	9'808'786
52	Immaterielle Anlagen	–	–	–
<b>Total Investitionsausgaben</b>		<b>16'504'986</b>	<b>18'900'000</b>	<b>9'808'786</b>
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	337'681	–	5'711'639
<b>Total Investitionseinnahmen</b>		<b>337'681</b>	<b>–</b>	<b>5'711'639</b>
<b>Investitionen Verwaltungsvermögen</b>				
<b>Total Investitionsausgaben</b>		<b>16'504'986</b>	<b>18'900'000</b>	<b>9'808'786</b>
<b>Total Investitionseinnahmen</b>		<b>337'681</b>	<b>–</b>	<b>5'711'639</b>
<b>Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen</b> Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)		<b>-16'167'305</b>	<b>-18'900'000</b>	<b>-4'097'147</b>

# Bilanz

Aktiven	01.01.2023	31.12.2023
	CHF	CHF
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	5'560'396	3'110'474
101 Forderungen	808'211	698'473
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	681'155	1'108'212
106 Vorräte und angefangene Arbeiten	8'901	–
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>7'058'663</b>	<b>4'917'159</b>
<b>Total Finanzvermögen</b>	<b>7'058'663</b>	<b>4'917'159</b>
140 Sachanlagen VV	443'469'122	455'826'978
142 Immaterielle Anlagen	30'524	44
145 Beteiligungen, Grundkapitalien	1	1
<b>Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*</b>	<b>443'499'648</b>	<b>455'827'023</b>
<b>Total Verwaltungsvermögen</b>	<b>443'499'648</b>	<b>455'827'023</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>450'558'311</b>	<b>460'744'183</b>

# Bilanz

Passiven		01.01.2023	31.12.2023
		CHF	CHF
200	Laufende Verbindlichkeiten	3'125'314	5'813'149
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'181'146	1'309'331
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	3'051'396	3'079'886
205	Kurzfristige Rückstellungen	359'430	355'489
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>7'717'285</b>	<b>10'557'855</b>
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	270'283'285	272'497'710
208	Langfristige Rückstellungen	3'460'565	3'473'063
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	524'502	534'522
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>274'268'352</b>	<b>276'505'295</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>281'985'637</b>	<b>287'063'150</b>
291	Fonds im Eigenkapital	96'275'946	102'006'412
<b>Zweckgebundenes Eigenkapital</b>		<b>96'275'946</b>	<b>102'006'412</b>
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	72'296'728	71'674'621
<b>Zweckfreies Eigenkapital</b>		<b>72'296'727</b>	<b>71'674'620</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>168'572'674</b>	<b>173'681'032</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>450'558'311</b>	<b>460'744'183</b>

# Geldflussrechnung

Geldflussrechnung – indirekte Methode	Rechnung 2023	Rechnung 2022
	CHF	CHF
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	-622'107	12'140
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'839'929	3'697'369
+/- Abnahme / Zunahme Forderungen	109'739	-26'355
+/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	-427'057	120'196
+/- Abnahme / Zunahme Vorräte und angefangene Arbeiten	8'901	-
+/- Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	2'687'835	-971'302
+/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	28'491	1'079'777
+/- Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	8'557	-740'098
+/- Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	5'740'486	637'226
+/- Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	-	-
- Aktivierung Eigenleistungen	-565'775	-222'078
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)</b>	<b>10'808'998</b>	<b>3'586'875</b>
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-16'504'986	-9'808'786
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	337'681	5'711'639
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-16'167'305	-4'097'147
+ Aktivierte Eigenleistungen	565'775	222'078
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen</b>	<b>-15'601'530</b>	<b>-3'875'068</b>
<b>Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit</b>	<b>-15'601'530</b>	<b>-3'875'068</b>
+/- Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	128'185	148'636
+/- Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2'214'426	-521'323
+/- Abnahme / Zunahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentguthaben)	-	-
+/- Zunahme / Abnahme Kontokorrente mit Dritten (Kontokorrentschulden)	-	-
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2'342'611</b>	<b>-372'688</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen</b>	<b>-2'449'921</b>	<b>-660'881</b>
Stand Flüssige Mittel per 1.1.	5'560'396	6'221'276
Stand Flüssige Mittel per 31.12.	3'110'474	5'560'396
<b>Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen</b>	<b>-2'449'921</b>	<b>-660'881</b>

# Anhang

## Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

### Angewandtes Regelwerk

#### Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Jahresrechnung beruht auf den Statuten vom 12. Juni 1996 (845.200), auf dem Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1), der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 (VGG, LS 131.11) und dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden.

#### Regelwerk

Die Rechnungslegung orientiert sich an den Standards des Harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 für die Kantone und Gemeinden (HRM2).

### Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung soll die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend darstellen («True and Fair View»-Prinzip) und richtet sich nach den Grundsätzen der Verständlichkeit, der Wesentlichkeit, der Zuverlässigkeit, der Vergleichbarkeit, der Fortführung, der Stetigkeit, der Periodenabgrenzung und der Bruttodarstellung. In Abweichung vom Prinzip der Bruttodarstellung sind Aufwandminderungsbuchungen beim Personalaufwand zulässig.

Die Buchführung richtet sich nach den Grundsätzen der Vollständigkeit, der Richtigkeit, der Rechtzeitigkeit und der Nachprüfbarkeit.

#### Bilanzierungsgrundsätze

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn sie einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen hervorbringen oder ihre Nutzung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vorgesehen ist und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann. Verpflichtungen werden bilanziert, wenn deren Ursprung in einem Ereignis der Vergangenheit liegt, ihre Erfüllung sicher oder wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann.

Die Vermögenswerte werden in Finanz- und Verwaltungsvermögen gegliedert. Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Verpflichtungen gegenüber Sonderrechnungen werden dem Fremdkapital zugerechnet.

#### Aktivierungs / Wesentlichkeitsgrenze

Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens mit mehrjähriger Nutzungsdauer werden aktiviert, sofern ihr Anschaffungswert über der **Aktivierungsgrenze von Fr. 50'000** liegt (Beschluss des Anstaltsvorstands vom 27. August 2018). Für Grundstücke, Investitionsbeiträge, Darlehen und Beteiligungen kommt keine Aktivierungsgrenze zur Anwendung. Positionen des Finanzvermögens werden ungeachtet der Aktivierungsgrenze bilanziert. Alle übrigen Positionen der Verbindlichkeiten im Fremdkapital werden unabhängig der Wesentlichkeitsgrenze bilanziert.

Beim Übergang zum HRM2 wurde **keine Neubewertung des Verwaltungsvermögens** gemäss § 179 Abs. 1 lit. c. GG vorgenommen. (Beschluss Stiftungsrat vom 27. August 2018)

### **Bewertungsgrundsätze**

Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anschaffungswert abzüglich der Abschreibungen bilanziert. Erhaltene Investitionsbeiträge werden mit den Investitionsausgaben verrechnet (Aktivierung der Nettoinvestitionen). Beiträge der Stadt und Darlehen des Kantons im Rahmen der Wohnbauförderung werden als Fremdkapital ausgewiesen. Die Positionen des VV, die durch Nutzung einem Wertverzehr unterliegen, werden planmässig nach Anlagekategorie über die festgelegte Nutzungsdauer abgeschrieben. Das Verwaltungsvermögen wird jährlich auf dauernde Wertminderungen geprüft.

Positionen des Fremdkapitals und des Eigenkapitals werden grundsätzlich zu Nominalwerten bilanziert.

### **Bereichsspezifische Regelungen**

Die Stiftung Alterswohnungen ist im gemeinnützigen Wohnungsbau tätig und wendet deshalb, gestützt auf § 30 «Anlagekategorien und Nutzungsdauern» der VGG Gemeindeverordnung für den Liegenschaftsfonds und die Abschreibungen die Branchenregeln aus dem WBFV (Wohnbauförderungsverordnung vom 01. Juni 2005 § 23 ff.) an.

### **Interne Zinsen**

Der Zinssatz für die internen Verzinsungen gemäss § 36 VGG beträgt gemäss Beschluss des Stiftungsrates vom 01. Dezember 2009 den jeweils aktuellen Zinssatz der Depositenkasse (aktuell 0.0 %). Verzinst wird der Wert Ende Jahr.

Verzinst werden

a) die Verpflichtungen der Stiftung gegenüber dem Solidaritätsfonds (Ziff 209) Fonds im Fremdkapital.

### **Organisationseinheiten**

#### **In der Rechnung integriert**

Die Rechnung wird über die Stiftung grundsätzlich als Einheit geführt. Sie besteht aus der Hauptrechnung einschliesslich den Sonderrechnungen.

#### **Nicht in der Rechnung konsolidiert**

Die Beteiligungen im Verwaltungsvermögen umfassen private Organisationen ohne Erwerbszweck (Stiftung), welche öffentliche Aufgaben erfüllen. Die Stiftung Alterswohnungen ist als Mitglied oder Eigentümerin an diesen Organisationen beteiligt. Diese Organisationen werden nicht in die Rechnung konsolidiert, sondern werden im Beteiligungsspiegel ausgewiesen.

# Anhang

## Ausgewählte Positionen des Finanzvermögens

	Buchwert 01.01.2023	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2023
	CHF	CHF	CHF
<b>101 Forderungen</b>	<b>808'211</b>	<b>-109'739</b>	<b>698'473</b>
Debitoren (Vermietung)	262'125	-125'966	136'159
Debitoren (Übrige)	149'428	-37'077	112'351
Debitoren (Spitex)	494'124	-24'364	469'760
Debitoren (Soziokultur)	26'598	-21'179	5'419
Debitor Spitex GUD	–	28'548	28'548
WB Debitoren	-130'600	64'800	-65'800
Diverse	6'536	5'500	12'036
<b>104 Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>681'155</b>	<b>427'057</b>	<b>1'108'212</b>
Aktive RA Personalaufwand	285'084	-278'658	6'426
Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	270'071	550'715	820'786
Aktive RA übriger betrieblicher Ertrag	126'000	155'000	281'000

# Anhang

## Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt	Anschaffungswerte				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert 31.12.2023
	Stand 01.01.2023	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Planmässige Abschreibungen	Abgänge (+)	Stand 31.12.2023	
Sachanlagen VV	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
1400 Grundstücke	32'522'304	293'933	-	32'816'237	-	-	-	32'816'237	
1404 Hochbauten	453'331'376	-	-	453'331'376	-59'307'046	-3'809'449	-	-63'116'495	390'214'881
1406 Mobilien VV	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1407 Anlagen im Bau VV	16'922'489	15'873'372	-	32'795'860	-	-	-	-	32'795'860
1409 Übrige Sachanlagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>502'776'168</b>	<b>16'167'305</b>	<b>-</b>	<b>518'943'473</b>	<b>-59'307'046</b>	<b>-3'809'449</b>	<b>-</b>	<b>-63'116'495</b>	<b>455'826'978</b>
<b>Immaterielle Anlagen</b>									
1420 Software	152'444	-	-	152'444	-121'920	-30'480	-	-152'400	44
<b>Total Immaterielle Anlagen</b>	<b>152'444</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>152'444</b>	<b>-121'920</b>	<b>-30'480</b>	<b>-</b>	<b>-152'400</b>	<b>44</b>
<b>Beteiligungen, Grundkapitalien</b>									
1456 Private Organisationen ohne Erwerbszweck	1	-	-	1	-	-	-	-	1
<b>Total Beteiligungen</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Total Verwaltungsvermögen</b>	<b>502'928'613</b>	<b>16'167'305</b>	<b>-</b>	<b>519'095'918</b>	<b>-59'428'966</b>	<b>-3'839'929</b>	<b>-</b>	<b>-63'268'895</b>	<b>455'827'023</b>

# Anhang

## Beteiligungsspiegel

Name / Sitz	Rechtsform	Rechnungsle- gungsnorm	Tätigkeitsgebiet	Nominal- kapital (100%)	Eigentums- anteil	Stimmanteil Exekutive	Stimmanteil Legislative	Spezifische Risiken	Anschaf- fungswert	Buchwert 31.12.2023
<b>Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen</b>									CHF	CHF
Baugenossenschaft mehr als Wohnen	Genossenschaft		Liegenschaften		1 Anteilsschein	1	1	-	10'000	1
<b>Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen</b>										<b>1</b>
<b>Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge</b>										

# Anhang

## Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Bezeichnung		Buchwert 01.01.2023	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2023
		CHF	CHF	CHF
200	<b>Laufende Verbindlichkeiten</b>	-3'125'314	-2'687'835	-5'813'149
	Kreditoren aus Lieferung und Leistung	-1'364'551	-2'865'917	-4'230'468
	Rückzahlungen gegenüber Spitexkunden	-2'136	-	-2'136
	Verbindlichkeiten Stadt aus Mehrzinseinnahmen	-	-6'784	-6'784
	Verbindlichkeiten Kanton aus Mehrzinseinnahmen	-	-891	-891
	Verbindlichkeiten Bund aus Mehrzinseinnahmen	-770	770	-
	Kreditoren Abklärungskonto	-17'033	-4'584	-21'617
	Kreditor (MWST)	-57'088	52'942	-4'147
	Debitoren (Anzahlungen)	-1'379'493	151'465	-1'228'028
	HRZ Lunch-Check	-	-19'446	-19'446
	HRZ Quellensteuer-Abzüge	-565	-798	-1'363
	HRZ AHV/ALV + Verwaltungskosten-Beiträge	-4'293	-62'181	-66'474
	HRZ FAK-Beiträge AG und Rückvergütungen	-7'912	2'060	-5'852
	HRZ UVG, BU- + NBU-Unfallvers. UVZ	-53'968	40'876	-13'092
	HRZ Zlg. an nicht städt. Pensionskasse	-	-195'604	-195'604
	HRZ EO/IV/MV Taggeld	-7'490	7'490	-
	IV/Renten-Taggelder	-	-2'513	-2'513
	Verbindlichkeiten gegenüber Spitex	-230'015	215'281	-14'734
201	<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	-1'181'146	-128'185	-1'309'331
	WB Anteil kurzfrist. verzins. Verbindlichkeiten	-1'181'146	-128'185	-1'309'331
204	<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	-3'051'396	-28'491	-3'079'886
	Passive RA Personalaufwand	-453'322	369'000	-84'322
	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-2'598'074	-397'491	-2'995'564
	Passive RA Finanzaufwand/Ertrag	-	-51'736	-51'736
206	<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	-270'283'285	-2'214'426	-272'497'710
	Hypotheken	-157'896'500	-1'678'750	-159'575'250
	Darlehen Kanton	-24'928'911	-430'154	-25'359'065
	Darlehen Stadt	-71'802'228	-2'824'536	-74'626'764
	Depositenkasse	-15'655'645	2'719'014	-12'936'631
	Darlehen Dritte	-	-	-
<b>Fälligkeitsstatistik:</b>				
	1 bis 2 Jahre			-56'300'000
	2 bis 5 Jahre			-15'200'000
	über 5 Jahre			-78'500'000
<b>Total</b>				<b>-150'000'000</b>
Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %				1.25%

# Anhang

## Rückstellungsspiegel

Kurzfristige Rückstellungen	Stand 01.01.2023	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2023	Begründung
	CHF		CHF	CHF		CHF	
2050 Mehrleistungen des Personals	-359'430	-	-	3'941	-	-355'489	A
<b>Total kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>-359'430</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3'941</b>	<b>-</b>	<b>-355'489</b>	
					<b>Konto ER / IR</b>	<b>Buchwert per 31.12.</b>	
A Ansprüche aus Überzeit und Ferien					301'000	-355'489	
<b>Total kurzfristige Rückstellungen</b>						<b>-355'489</b>	

Langfristige Rückstellungen	Stand 01.01.2023	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2023	Begründung
2083 Nicht versicherte Schäden	-3'460'565	-	-12'497	-	-	-3'473'063	A
<b>Total langfristige Rückstellungen</b>	<b>-3'460'565</b>	<b>-</b>	<b>-12'497</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3'473'063</b>	
<b>Begründungen der langfristigen Rückstellungen</b>					<b>Konto ER / IR</b>	<b>Buchwert per 31.12.2023</b>	
A Rückstellung für Baumängel und bauliche Massnahmen zur Erhöhung Sicherheit					314'430	-3'473'063	
<b>Total langfristige Rückstellungen</b>						<b>-3'473'063</b>	

# Anhang

## Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 01.01.2023	Einlage	Fonds Entnahme	Ertrags- überschuss	Jahresergebnis Aufwandüberschuss	Stand 31.12.2023
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
2910 Fonds im Eigenkapital	-96'275'946					-102'006'412
Liegenschaftsfonds	-96'275'946	-5'730'466				-102'006'412
2950 Aufwertungsreserve	1					1
Aufwertungsreserve allg. Haushalt	1					1
299 Bilanzüberschuss	-72'296'728					-71'674'621
2990 Jahresergebnis	-			-	622'107	622'107
2999 Stiftungskapital	-61'595'000					-61'595'000
Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-10'701'728					-10'701'728
<b>Total</b>	<b>-168'572'674</b>	<b>-5'730'466</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>622'107</b>	<b>-173'681'032</b>

# Anhang

## Sonderrechnungen

<b>Art</b>	<b>Zweck</b>
Solidaritätsfonds	Der Solidaritätsfonds ist dafür bestimmt, das Wohnen und Leben in der SAW grundsätzlich zu verbessern. Aus den Fondsmitteln können sowohl Mieterinnen und Mieter der SAW unterstützt als auch besondere Projekte der SAW gefördert werden.
<b>Bezeichnung, Konto</b>	
209201	

Erfolgsrechnung 2023			Aufwand	Ertrag
		CHF	CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital		
		490'692		
	Zinssatz 0.75% / ab 01.04.2021 0% (Verzinsung gemäss Beschluss)			–
	Übrige Erträge	Spenden		13'488
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag	3'871	
Total Aufwand / Ertrag			3'871	13'488
<b>Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)</b>				<b>9'617</b>

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	490'692
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	9'617
<b>Vermögen Ende Rechnungsjahr</b>	<b>500'309</b>

Bilanz per 31.12.2023	Aktiven	Passiven
	CHF	CHF
Kapital	–	
Guthaben bei Anstalt	–	
Aktivenüberschuss = Vermögen		500'309
<b>Total</b>	<b>–</b>	<b>500'309</b>

# Anhang

## Sonderrechnungen

### Art

Personalkasse

### Bezeichnung, Konto

209202

### Zweck

Personalkasse für Mitarbeitende der SAW, Unterstützung von Mitarbeitenden.

Erfolgsrechnung 2023				Aufwand	Ertrag
			CHF	CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital Personalkasse SAW	28'231		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	0%		–
	Übrige Erträge	Einlage			–
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag		–	
Total Aufwand / Ertrag				–	–
<b>Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)</b>					<b>–</b>

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	28'231
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	–
<b>Vermögen Ende Rechnungsjahr</b>	<b>28'231</b>

Bilanz per 31.12.2023		Aktiven	Passiven
		CHF	CHF
Kapital		–	
Guthaben bei Anstalt		–	
Aktivenüberschuss = Vermögen			28'231
<b>Total</b>		<b>–</b>	<b>28'231</b>

# Anhang

## Sonderrechnungen

### Art

Personalkasse

### Zweck

Personalkasse für Mitarbeitende der Spitex SAW,  
Unterstützung von Mitarbeitenden.

### Bezeichnung, Konto

209203

Erfolgsrechnung 2023				Aufwand	Ertrag
			CHF	CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital Personalkasse Spitex	5'578		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	0%		–
	Übrige Erträge	Einlage			403
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag		–	
Total Aufwand / Ertrag				–	403
<b>Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)</b>					<b>403</b>

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	5'578
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	403
<b>Vermögen Ende Rechnungsjahr</b>	<b>5'982</b>

Bilanz per 31.12.2023	Aktiven	Passiven
	CHF	CHF
Kapital	–	
Guthaben bei Anstalt	–	
Aktivenüberschuss = Vermögen		5'982
<b>Total</b>	<b>–</b>	<b>5'982</b>

# Kurzbericht der Revisionsstelle

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



**Bericht der Revisionsstelle**  
an den Stiftungsrat der  
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich  
Zürich

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### *Prüfungsurteil*

Wir haben die Jahresrechnung der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Rechnungsjahr sowie dem Anhang, - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Schweizer Prüfungshinweis 60 *Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderechnung* durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich unabhängig in Übereinstimmung mit den kantonalen und kommunalen 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.

### *Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung*

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

### *Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers 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 den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften und dem Schweizer Prüfungshinweis 60 *Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderechnung* 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.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und dem PH 60 üben wir, während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Stiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Abschlusses insgesamt einschliesslich der Angaben sowie, ob der Abschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.

Wir kommunizieren mit dem Stiftungsrat, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

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

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Fachkunde, den Leumund und die Unabhängigkeit erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

OBT AG



David Brunner  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor



Flavio Hürsch  
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 8. Februar 2024

### **Digitale Ausgabe**

[www.wohnenab60.ch/geschaeftsbericht2023](http://www.wohnenab60.ch/geschaeftsbericht2023)



### **Herausgeberin**

Stiftung Alterswohnungen  
der Stadt Zürich  
Feldstrasse 110  
Postfach  
8036 Zürich

044 415 73 33  
[wohnenab60@zuerich.ch](mailto:wohnenab60@zuerich.ch)  
[www.wohnenab60.ch](http://www.wohnenab60.ch)

### **Redaktion**

Petra Baumberger, Kommunikation & Marketing

### **Titelbild**

Sara Keller  
[www.sarakeller.ch](http://www.sarakeller.ch)

### **Gestaltung**

EIDENBENZ / ZÜRCHER AG  
[www.e-z.ch](http://www.e-z.ch)