



Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich SAW

Jahresrechnung und Kennzahlen

2024

Inhalt

KENNZAHLEN 2024

3

SAW AUF EINEN BLICK

4

ORGANIGRAMM

5

MITGLIEDER DES STIFTUNGSRATS

6

MIETERSCHAFT

7

DIENTSTLEISTUNGEN

8

SIEDLUNGEN NACH STADTKREIS

9

SIEDLUNGEN VON A-Z

10

WOHNUNGSBESTAND

11

JAHRESRECHNUNG 2024

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 2024

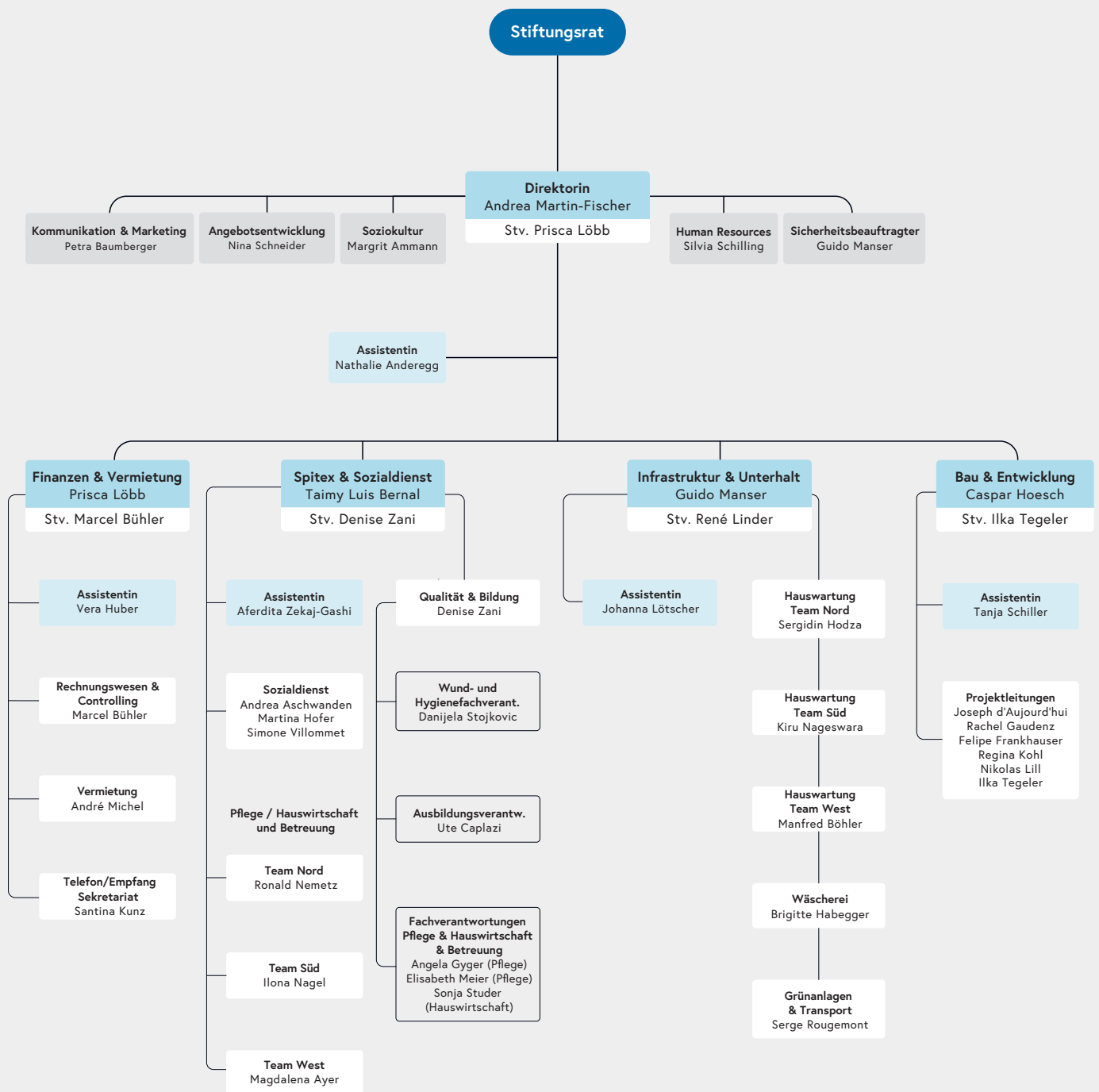
SAW auf einen Blick

In der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich teilen sich 172 Mitarbeitende insgesamt 120 Stellen. 2'078 Mieterinnen und Mieter wohnen in 2'011 Wohnungen in 34 Siedlungen. Mehr Zahlen und Fakten – auch zu den Finanzen – erhalten Sie hier.

	2022	2023	2024
Anzahl Mitarbeitende*	160	159	172
Personalbestand in Vollzeitstellen	118	113	120
Anzahl Ausbildungsplätze	10	12	11
Anzahl Wohnungen inklusive Neubau- und Sanierungsprojekte	2'121	2'011	2'011
Anzahl Mieterinnen und Mieter	2'155	2'103	2'078
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	77	77	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	70	70	70
Durchschnittliche Mietdauer in Jahren	6.9	7.3	7.4
Anzahl verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden Spitex SAW	30'788	34'606	33'885
Anzahl verrechnete hauswirtschaftliche Stunden Spitex SAW	19'286	24'609	24'176
Bilanzsumme in CHF	451 Mio.	461 Mio.	489 Mio.
Gesamtertrag in CHF	41 Mio.	37 Mio.	38 Mio.
Anlagevermögen in CHF	443 Mio.	456 Mio.	481 Mio.
Gebäudeversicherungswert in CHF	537 Mio.	592 Mio.	601 Mio.
Investitionen in CHF	9.8 Mio.	16.5 Mio.	33.2 Mio.
Zinspflichtige Schulden in CHF	175 Mio.	173 Mio.	181 Mio.

* befristete und unbefristete Anstellungen, ohne agil&mobil

Organigramm



Geschäftsleitung

Assistenz

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

Stand 31.12.2024

Mitglieder des Stiftungsrats

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

Stiftungsratspräsident

Stadtrat Andreas Hauri, Vorsteher Gesundheits- und Umweltdepartement der Stadt Zürich

Mitglieder

Liv Mahrer

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

René Balmer

(bis September 2024)

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

Simone Bertogg

Gerontologin

Iris Koch

(seit Oktober 2024)

Eidg. dipl. Sozialversicherungsexpertin, Bereichsleiterin und Mitglied der Geschäftsleitung Amt für Zusatzleistungen zur AHV/IV der Stadt Zürich

Albert Leiser

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

Ursula Müller

Bereichsleiterin und Geschäftsleitungsmitglied, Amt für Hochbauten der Stadt Zürich

Peter Noser

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

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

Prisca Löbb

Bereichsleiterin Finanzen & Vermietung, Stv. Direktorin

Caspar Hoesch

Bereichsleiter Bau & Entwicklung

Guido Manser

Bereichsleiter Infrastruktur & Unterhalt

Andreas Dreier

(bis Juli 2024)

Bereichsleiter Spitex & Sozialdienst

Taimy Luis Bernal

(seit September 2024)

Bereichsleiterin Spitex & Sozialdienst

Mieterschaft

Zusammensetzung	2022	2023	2024
Anzahl Mieterinnen und Mieter per 31.12.	2'155	2'103	2'078
Anzahl weiblich	1'322	1'291	1'287
Anzahl männlich	833	812	791
Anzahl Paare	315	342	310
Altersstruktur in %			
50–59 Jahre	1 . 4	1 . 6	1 . 8
60–69 Jahre	16 . 3	17 . 4	16 . 6
70–79 Jahre	41 . 3	42 . 0	42 . 8
80–89 Jahre	33 . 1	32 . 2	31 . 1
90–99 Jahre	7 . 7	6 . 7	7 . 6
100+	0 . 1	0 . 1	1 . 0
Durchschnittsalter Mieterinnen und Mieter	77	77	77
Durchschnittsalter bei Mietbeginn	70	70	70
Gründe für eine Alterswohnung Daten von Zürich im Alter I in %			
Wohnungsverlust/Kündigung/Sanierung	32	31	24
Bauliche Hindernisse	12	13	7
Wohnung zu teuer/zu gross	15	19	30
Soziale Gründe	11	7	6
Vorsorgliche Anmeldung	19	19	21
Anderes	11	11	12

Dienstleistungen

Spitex	2022	2023	2024
Anzahl Kundinnen und Kunden	750	702	704
Verrechnete krankenkassenpflichtige Stunden	30'788	34'606	33'885
Verrechnete hauswirtschaftliche Stunden	19'286	24'609	24'176
Anzahl Einsätze	112'786	110'284	105'713
Wäscherei			
Anzahl gewaschene Tonnen Mieterwäsche	49	48	45
Sicherheit			
Anzahl eingegangene Anrufe bei Securitas	1'019	1'151	1'082
Anzahl Einsätze der Securitas in den Siedlungen	217	292	278
Soziokulturelles Angebot			
Anzahl agil&mobil-Kurse (ehemals SEBA®) (wohnenab60.ch/soziokultur)	65	66	66
Anzahl Teilnehmende an den agil&mobil-Kursen	618	616	679
Anzahl Veranstaltungen (wohnenab60.ch/angebot/aktuelles-agenda/)	22	23	23
Anzahl Teilnehmende an den Veranstaltungen	316 ¹	467 ²	569 ³

¹ Teilnehmendenzahlen noch nicht auf Vor-Corona-Niveau

² Teilnehmendenzahlen fast wieder auf Vor-Corona-Niveau

³ Teilnehmendenzahlen wieder auf Vor-Corona-Niveau

Siedlungen nach Stadtkreis



Siedlungen von A–Z

Kr	Siedlung	Erstellt/Saniert	Gebäudeversicherungswert	Anschaffungswert
			CHF	CHF
Leerwohnungsbestand kumuliert: 0.61%			mit Index 1025	
9	Buchlern	1971/1991	10'073'785	4'764'056
8	Dufourstrasse	1968/2011	21'849'561	18'171'707
9	Espenhof ¹	1950/1983	-	5'728'499
9	Espenhof Süd	1950/2021	14'244'009	7'606'034
3	Erikastrasse	2019	21'028'634	20'629'024
9	Feldblume	1968/2010	6'932'179	6'879'000
4	Feldstrasse	2012	17'118'586	13'526'000
11	Felsenrain	1958/1988	32'101'001	8'479'657
10	Frankental	1963/1994	26'698'916	14'064'213
11	Frieden	2011/2013	37'058'285	40'931'893
3	Friesenberg	1968/2001	18'088'000	11'940'000
7	Gladbachstrasse	1972/2008	6'845'133	4'590'500
9	Grünau	1975/2010	12'374'628	13'713'800
4	Hardau ²	1976/2007	19'411'513	8'840'314
12	Helen Keller	2018	44'952'975	45'436'517
12	Hirzenbach	1964/2009	16'985'072	18'766'445
6	Irchel ²	1972/2007	39'270'700	34'491'620
1	Karl der Grosse	1985 ³	4 –	4 –
5	Konradstrasse	1994	4'797'491	4'004'858
11	Köschenrüti	2014	33'784'393	32'034'342
9	Krone Altstetten	2011	15'999'404	16'594'000
10	Letten	1962/1999	12'434'049	6'996'156
2	Mittelleimbach	1976	14'819'853	6'580'000
2	Neubühl	1966/1995	17'762'927	9'422'734
Zollikon	Rebwies	1993	11'377'549	11'525'964
11	Riedenhalden	1978/2001	10'657'756	5'372'933
6	Schaffhauserplatz	1972/2001	15'975'487	7'444'297
6	Scheuchzerstrasse	1972/2015	26'934'632	28'370'000
11	Seebach	2012	28'417'665	32'657'000
8	Seefeldstrasse	2013	13'008'732	14'971'203
5	Sihlquai	1985	4'829'658	2'856'196
10	Sydefädeli	1984	10'792'429	7'247'719
11	Unteraffoltern	1981	13'288'963	9'537'410
12	Waldgarten	1959/1985	6'845'054	2'758'098
9	Werdhölzli ¹	1973/2004	14'285'805	5'215'422
Total			601'044'824	482'147'613

¹ Baubeginn für den Ersatzneubau der Siedlungen Espenhof Nord und West sowie Werdhölzli: 2024

² Wegen geplanter Sanierung bzw. Ersatzneubau teilweise zwischenvermietet

³ 1985 wurden die bestehenden Wohnungen eingebaut und der SAW zur Vermietung übergeben.

⁴ Die Liegenschaft Karl der Grosse wird von der Stadt Zürich, vertreten durch Immobilien Stadt Zürich, an die SAW vermietet.

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 ¹	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(Neubau)
Espenhof Süd	37	4	41	7	5	12	–	–	–	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 ²	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 ²	2	–	2	53	33	86	31	21	52	140
Karl der Grosse ^{3,4}	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 ¹	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(Neubau)
Total	602	58	693	706	273	979	190	141	331	1'970

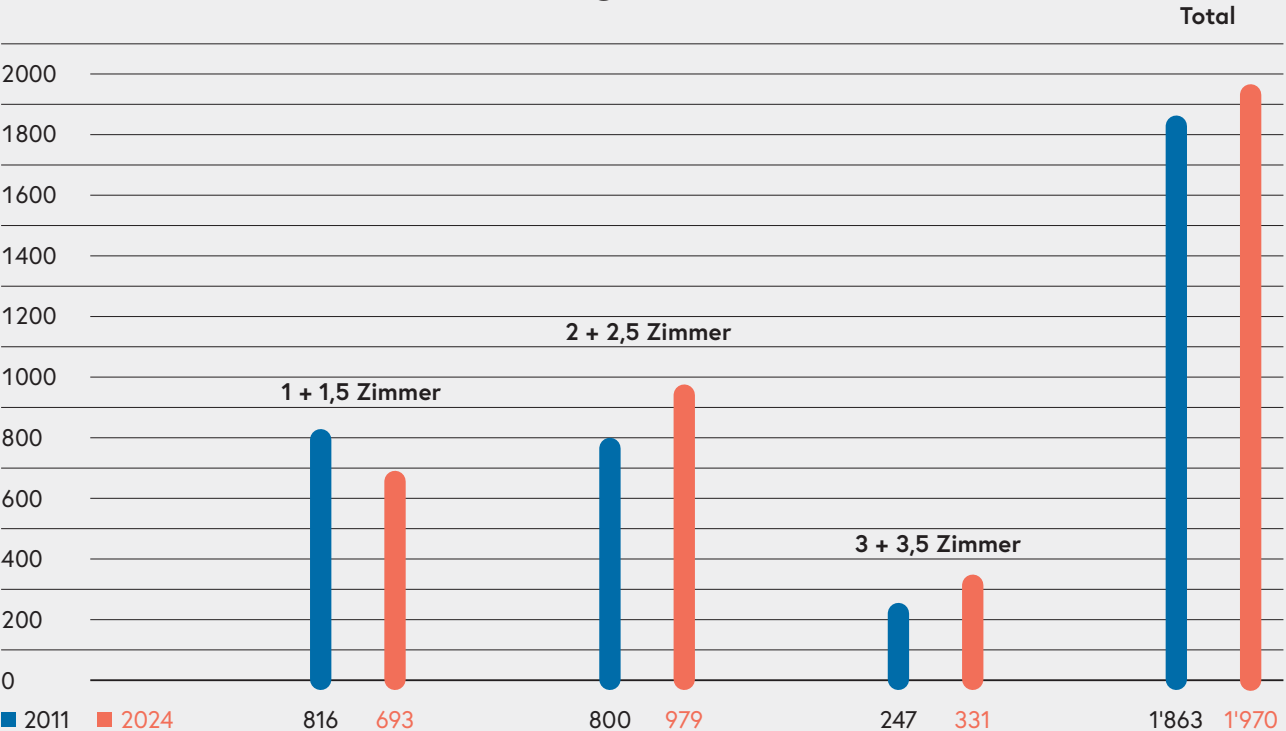
¹ Baubeginn für den Ersatzneubau der Siedlungen Espenhof Nord und West sowie Werdhölzli: 2024

² Wegen geplanter Sanierung bzw. Ersatzneubau teilweise zwischenvermietet

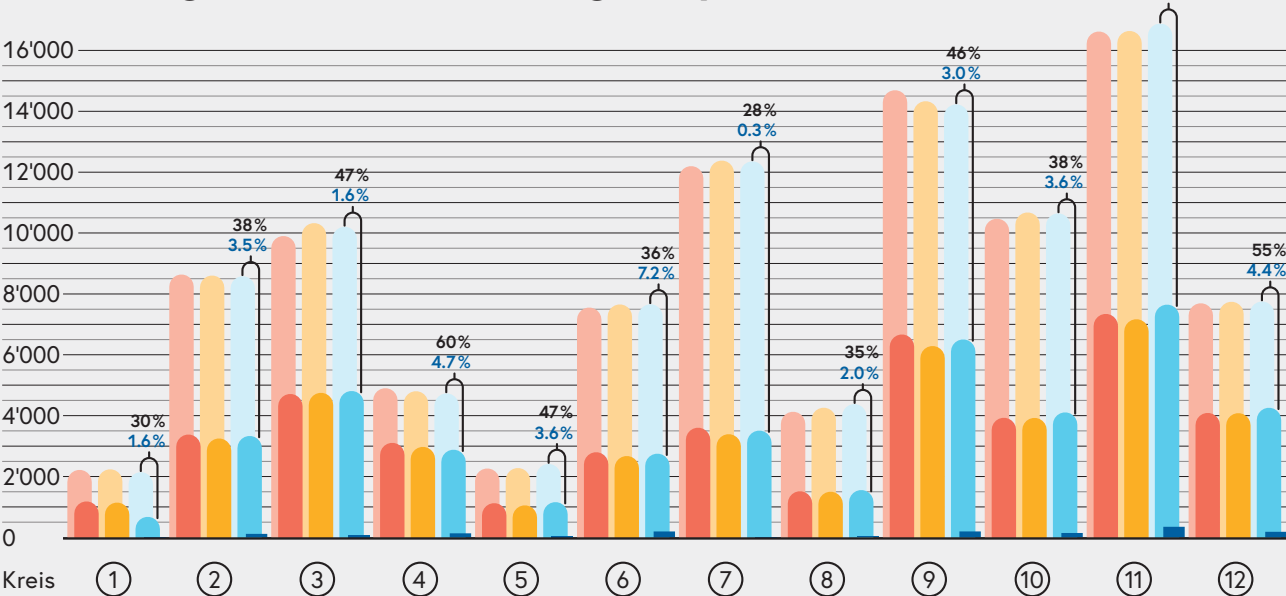
³ 1985 wurden die bestehenden Wohnungen eingebaut und der SAW zur Vermietung übergeben.

⁴ Die Liegenschaft Karl der Grosse wird von der Stadt Zürich, vertreten durch Immobilien Stadt Zürich, an die SAW vermietet.

Wohnstruktur 2024 im Vergleich zu 2011



Wohnungssubventionierung 60 plus



Bevölkerung 60 plus, nach Stadtkreisen:

● Erhebung 2015 ● Erhebung 2019 ● Erhebung 2021

Subventionierte Wohnungen der SAW:

■ Erhebung 2024

Bevölkerungsanteil mit Antragsrecht auf staatlich subventionierte Wohnung

● Erhebung 2015 ● Erhebung 2019 ● Erhebung 2021

— % Bevölkerungsanteil mit Antragsrecht im Vergleich zur Gesamtbevölkerung (2021)

% subventionierte Wohnungen der SAW im Vergleich zum Antragsrecht (2024)

Zahlenbasis:
Statistik Stadt Zürich

Jahresrechnung 2024

Bericht des Stiftungsrates

a. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich schliesst das Geschäftsjahr 2024 mit einem Unternehmensverlust von CHF -1'913'103 (Vorjahr CHF -662'107) ab.

Die **Sachanlagen VV (Ziff. 140)** erhöhten sich im Berichtsjahr gesamthaft um CHF 25.2 Mio. von CHF 455.8 Mio. auf neu CHF 481.0 Mio. Die Erhöhung erfolgte aus Veränderungen der **Anlagen im Bau CHF 32.9 Mio.**, der Reduktion der Hochbauten um CHF 4.0 Mio. aufgrund erhaltener städtischer Abschreibungsbeiträge (α-fonds-perdu) sowie unveränderten Grundstücken (CHF 0.0 Mio.) und der Erhöhung der **kumulierten Abschreibungen** um CHF 3.8 Mio. Mit Erhöhung des langfristigen **Fremdkapitals** um CHF 20.3 Mio. wurden die baulichen Investitionen finanziert. Der **Liegenschaftsfonds** (‹Fonds im Eigenkapital›, **Ziff. 291**) erhöhte sich um CHF 5.6 Mio. auf neu CHF 107.6 Mio.

b. Erläuterungen zum abgeschlossenen Rechnungsjahr

Das operative Ergebnis ist rund **CHF 1.3 Mio. tiefer als im Vorjahr und CHF 0.9 Mio. tiefer als budgetiert**. Die Mieterträge (‹Finanzertrag›, Ziff. 44) sind CHF 0.7 Mio. tiefer als im Vorjahr, die **Erträge aus Entgelten** (Ziff. 42: hauptsächlich Erträge Spitex, Kostenbeteiligungen Dritte sowie DLP*) **liegen CHF 0.4 Mio. unter dem Vorjahr**. Der Finanzaufwand (Ziff. 34) hat sich um CHF 0.2 Mio. erhöht. Die **Abschreibungen VV (Ziff. 33)** belasten das Ergebnis mit **CHF 3.8 Mio.** (Vorjahr CHF 3.8 Mio.) und die Nettoeinlagen in den **Liegenschaftsfonds im Eigenkapital (Ziff. 35** ‹Einlagen in Fonds› **und Ziff. 45** ‹Entnahmen aus Fonds›) belasten das Ergebnis mit CHF 5.5 Mio. (Vorjahr 5.7 Mio.).

c. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Das Jahresergebnis ist CHF 0.9 Mio. tiefer als budgetiert. Das Ergebnis aus Finanzierungen ist CHF 2.8 Mio. tiefer als budgetiert, aufgrund der im Budget 2024 nicht vorgenommenen Umgliederung der Erträge aus dem DLP* von ‹44 Finanzertrag› in ‹42 Entgelte›.

Das Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit ist um CHF 1.9 Mio. tiefer als budgetiert: Der betriebliche Aufwand liegt CHF 0.8 Mio. über Budget und der betriebliche Ertrag liegt 2.7 Mio. über Budget. Der betriebliche Ertrag liegt mehrheitlich aufgrund der um CHF 3.4 Mio. höheren Entgelte (Ziff. 42) über Budget. Die restlichen Abweichungen begründen auf den um CHF 0.7 Mio. tieferen verschiedenen Erträgen (Ziff. 43, hauptsächlich aktivierbare Projektierungskosten), um CHF 0.4 Mio. tieferen Entnahmen aus Liegenschaftsfonds (Ziff. 45) sowie um CHF 0.4 Mio. höheren Spitexerträgen (Ziff. 46, ‹Transferertrag›).

Der betriebliche Aufwand ist um CHF 0.8 Mio. höher als budgetiert. Dies begründet auf dem um CHF 0.5 Mio. höheren Personalaufwand (Ziff. 30), CHF 0.4 Mio. höheren Einlagen in Fonds (Ziff. 35), CHF 0.1 Mio. höherem Sach- und Betriebsaufwand (Ziff. 31) sowie je CHF 0.1 Mio. tieferem Transferaufwand (Ziff. 36) und Abschreibungen Verwaltungsvermögen (Ziff. 33).

* Dienstleistungspaket

Beschluss des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2024 der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) am 25. Februar 2025 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung 01.01. bis 31.12.2024	
	CHF
Gesamtaufwand	39'747'033
Gesamtertrag	37'833'930
Aufwandüberschuss	-1'913'103
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen 01.01. bis 31.12.2024	
	CHF
Ausgaben Verwaltungsvermögen	33'179'136
Einnahmen Verwaltungsvermögen	4'000'000
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	29'179'136
Bilanz 31.12.2024	
	CHF
Bilanzsumme	488'538'511

Der Aufwandsüberschuss der Erfolgsrechnung von CHF 1'913'103 wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch reduziert sich der [Bilanzüberschuss auf CHF 69'761'517](#).

Erfolgsrechnung

Gestuftter Erfolgsausweis		Rechnung 2024	Budget 2024	Rechnung 2023
		CHF	CHF	CHF
30	Personalaufwand	14'544'926	14'005'251	13'726'256
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	12'125'891	12'056'807	11'865'425
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen (siehe Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen)	3'760'442	3'830'569	3'839'929
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	5'937'280	5'561'271	5'744'307
36	Transferaufwand	-70'807	–	277'052
Total betrieblicher Aufwand		36'297'732	35'453'898	35'452'969
42	Entgelte	9'542'406	6'097'946	9'901'084
43	Verschiedene Erträge	570'902	1'264'454	264'763
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	387'361	815'000	3'821
46	Transferertrag	4'505'636	4'134'804	4'380'491
Total betrieblicher Ertrag		15'006'305	12'312'204	14'550'159
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		-21'291'426	-23'141'694	-20'902'810
34	Finanzaufwand	2'360'690	2'300'000	2'198'212
44	Finanzertrag	21'739'013	24'444'579	22'478'915
Ergebnis aus Finanzierung		19'378'323	22'144'579	20'280'703
Operatives Ergebnis		-1'913'103	-997'115	-622'107
38	Ausserordentlicher Aufwand	–	–	–
48	Ausserordentlicher Ertrag	–	–	–
Ausserordentliches Ergebnis		–	–	–
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)		-1'913'103	-997'115	-622'107
39	Interne Verrechnungen: Aufwand	1'088'612	1'319'205	1'102'707
49	Interne Verrechnungen: Ertrag	1'088'612	1'319'205	1'102'707
Total Aufwand		39'747'033	39'073'103	38'753'888
Total Ertrag		37'833'930	38'075'988	38'131'781

Investitionsrechnung

Verwaltungsvermögen

Investitionsrechnung VV, Sachgruppen		Rechnung 2024	Budget 2024	Rechnung 2023
		CHF	CHF	CHF
50	Sachanlagen	32'943'352	37'400'000	16'504'986
52	Immaterielle Anlagen	235'784	–	–
Total Investitionsausgaben		33'179'136	37'400'000	16'504'986
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	4'000'000	–	337'681
Total Investitionseinnahmen		4'000'000	–	337'681
Investitionen Verwaltungsvermögen				
Total Investitionsausgaben		33'179'136	37'400'000	16'504'986
Total Investitionseinnahmen		4'000'000	–	337'681
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen				
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)		-29'179'136	-37'400'000	-16'167'305

Bilanz

Aktiven		01.01.2024	31.12.2024
		CHF	CHF
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	3'110'474	5'807'196
101	Forderungen	698'473	768'607
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'108'212	716'991
106	Vorräte und angefangene Arbeiten	–	–
Umlaufvermögen		4'917'159	7'292'794
Total Finanzvermögen		4'917'159	7'292'794
140	Sachanlagen VV	455'826'978	481'009'931
142	Immaterielle Anlagen	44	235'785
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	1	1
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*		455'827'023	481'245'717
Total Verwaltungsvermögen		455'827'023	481'245'717
Total Aktiven		460'744'183	488'538'511

Bilanz

Passiven		01.01.2024	31.12.2024
		CHF	CHF
200	Laufende Verbindlichkeiten	5'813'149	5'330'889
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'309'331	1'410'891
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	3'079'886	7'510'054
205	Kurzfristige Rückstellungen	355'489	377'378
Kurzfristiges Fremdkapital		10'557'855	14'629'212
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	272'497'710	292'769'700
208	Langfristige Rückstellungen	3'473'063	3'284'061
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	534'522	529'290
Langfristiges Fremdkapital		276'505'295	296'583'051
Total Fremdkapital		287'063'150	311'212'263
291	Fonds im Eigenkapital	102'006'412	107'564'731
Zweckgebundenes Eigenkapital		102'006'412	107'564'731
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	71'674'620	69'761'517
Zweckfreies Eigenkapital		71'674'620	69'761'517
Total Eigenkapital		173'681'032	177'326'248
Total Passiven		460'744'183	488'538'511

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung – indirekte Methode	Rechnung 2024	Rechnung 2023
	CHF	CHF
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	-1'913'103	-622'107
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'760'442	3'839'929
+/- Abnahme / Zunahme Forderungen	-70'134	109'739
+/- Abnahme / Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	391'222	-427'057
+/- Abnahme / Zunahme Vorräte und angefangene Arbeiten	-	8'901
+/- Zunahme / Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	-482'260	2'687'835
+/- Zunahme / Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	4'430'168	28'491
+/- Bildung / Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	-167'113	8'557
+/- Einlagen / Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK	5'553'087	5'740'486
- Aktivierung Eigenleistungen	-900'903	-565'775
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	10'601'406	10'808'998
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen -33'179'136		-16'504'986
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen 4'000'000		337'681
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-29'179'136	-16'167'305
+ Aktivierte Eigenleistungen	900'903	565'775
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-28'278'233	-15'601'530
Geldfluss aus Anlagentätigkeit ins Finanzvermögen	-	-
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-28'278'233	-15'601'530
+/- Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	101'560	128'185
+/- Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	20'271'989	2'214'426
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	20'373'549	2'342'611
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	2'696'722	-2'449'921
Stand Flüssige Mittel per 1.1.	3'110'474	5'560'396
Stand Flüssige Mittel per 31.12.	5'807'196	3'110'474
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	2'696'722	-2'449'921

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 Rechnungslegungsmodells 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 CHF 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 Verwaltungsvermögens, 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 der Stadt Zürich (SAW) ist im gemeinnützigen Wohnungsbau tätig und wendet deshalb, gestützt auf § 30 «Anlagekategorien und Nutzungsdauern» der Gemeindeverordnung (VVG) für den Liegenschaftsfonds und die Abschreibungen die Branchenregeln der 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. Der Zinssatz im Jahr 2024 betrug 0.0% bis zum 30. Juni und ab 1. Juli 2024 1.25%. Verzinst wird der Wert Ende Jahr.

Verzinst werden die Verpflichtungen der Stiftung gegenüber dem Solidaritätsfonds («Fonds Fremdkapital», Ziff.206).

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 der Stadt Zürich (SAW) 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 01.01.2024	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2024
	CHF	CHF	CHF
101 Forderungen	698'473	70'134	768'607
Debitoren (Vermietung)	136'159	130'503	266'662
Debitoren (Übrige)	112'351	-1'697	110'654
Debitoren (Spitex)	469'760	-40'781	428'979
Debitoren (Soziokultur)	5'419	-5'419	–
Debitor Spitex GUD	28'548	-28'548	–
WB Debitoren	-65'800	20'600	-45'200
Diverse	12'036	-4'525	7'511
104 Aktive Rechnungsabgrenzung	1'108'212	-391'222	716'991
Aktive RA Personalaufwand	6'426	204'501	210'927
Aktive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	820'786	-613'722	207'064
Aktive RA übriger betrieblicher Ertrag	281'000	18'000	299'000

Anhang

Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt	Anschaffungswerte				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert 31.12.2024
Sachanlagen VV	Stand 01.01.2024	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umglieder- ungen (+/-)	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Planmässige Abschreibungen	Abgänge (+)	Stand 31.12.2024	
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
1400 Grundstücke	32'816'237	–	–	32'816'237	–	–	–	–	32'816'237
1404 Hochbauten	453'331'376	–	-4'000'000	449'331'376	-63'116'495	-3'760'399	–	-66'876'894	382'454'482
1406 Mobilien VV	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1407 Anlagen im Bau VV	32'795'860	32'943'352	–	65'739'213	–	–	–	–	65'739'213
1409 Übrige Sachanlagen	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total Sachanlagen	518'943'473	32'943'352	-4'000'000	547'886'825	-63'116'495	-3'760'399	–	-66'876'894	481'009'931
Immaterielle Anlagen									
1420 Software	152'444	235'784	–	388'228	-152'400	-43	–	-152'443	235'785
Total Immaterielle Anlagen	152'444	235'784	–	388'228	-152'400	-43	–	-152'443	235'785
Beteiligungen, Grundkapitalien									
1456 Private Organisationen ohne Erwerbszweck	1	–	–	1	–	–	–	–	1
Total Beteiligungen	1	–	–	1	–	–	–	–	1
Total Verwaltungsvermögen	519'095'918	33'179'136	-4'000'000	548'275'054	-63'268'895	-3'760'442	–	-67'029'337	481'245'717

Anhang

Beteiligungsspiegel

Name / Sitz	Rechtsform	Rechnungs- legungsnorm	Tätigkeitsgebiet	Nominal- kapital (100%)	Eigentums- anteil	Stimmanteil Exekutive	Stimmanteil Legislative	Spezifische Risiken	Anschaf- fungswert	Buchwert 31.12.2024
									CHF	CHF
Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen										
Baugenossenschaft mehr als Wohnen	Genossenschaft		Liegenschaften		1 Anteilsschein	1	1	–	10'000	1
Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen										1
Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge										

Anhang

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Bezeichnung		Buchwert 01.01.2024	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert 31.12.2024
		CHF	CHF	CHF
200	Laufende Verbindlichkeiten	-5'813'149	482'260	-5'330'889
	Kreditoren aus Lieferung und Leistung (CHF)	-4'230'468	973'608	-3'256'860
	Kreditoren aus Lieferung und Leistung (EUR)	–	-141	-141
	Rückzahlungen gegenüber Spitexkunde	-2'136	–	-2'136
	Verbindlichkeiten Stadt aus Mehrzinseinnahmen	-6'784	-2'920	-9'703
	Verbindlichkeiten Kanton aus Mehrzinseinnahmen	-891	-95	-987
	Verbindlichkeiten Bund aus Mehrzinseinnahmen	–	-1'152	-1'152
	Kreditoren Abklärungskonto	-21'617	2'159	-19'458
	Kreditor (VST)	–	-14'546	-14'546
	Kreditor (MWST)	-4'147	472	-3'674
	Debitoren (Anzahlungen)	-1'228'028	-137'573	-1'365'601
	HRZ Lunch-Check	-19'446	-608	-20'054
	HRZ Quellensteuer-Abzüge	-1'363	724	-639
	HRZ AHV/ALV + Verwaltungskosten-Beiträge	-66'474	-65'233	-131'708
	HRZ FAK-Beiträge AG und Rückvergütungen	-5'852	-4'905	-10'757
	HRZ UVG, BU- + NBU-Unfallvers. UVZ	-13'092	-11'657	-24'749
	HRZ Zlg. an nicht städt. Pensionskasse	-195'604	-16'186	-211'791
	HRZ EO/IV/MV Taggeld	–	-6'334	-6'334
	IV/Renten-Taggelder	-2'513	–	-2'513
	Verbindlichkeiten gegenüber Spitex	-14'734	-233'352	-248'086
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-1'309'331	-101'560	-1'410'891
	WB Anteil kurzfrist. verzins. Verbindlichkeiten	-1'309'331	-101'560	-1'410'891
204	Passive Rechnungsabgrenzung	-3'079'886	-4'430'168	-7'510'054
	Passive RA Personalaufwand	-84'322	4'918	-79'404
	Passive RA Sach- und übriger Betriebsaufwand	-2'995'564	-4'435'086	-7'430'650
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-272'497'710	-20'271'989	-292'769'700
	Hypotheken	-159'575'250	-14'288'500	-173'863'750
	Darlehen Kanton	-25'359'065	-6'173'069	-31'532'134
	Darlehen Stadt	-74'626'764	-5'259'375	-79'886'139
	Depositenkasse	-12'936'631	5'448'955	-7'487'676
	Darlehen Dritte	–	–	–
Fälligkeitsstatistik:				
	1 bis 2 Jahre			-80'700'000
	2 bis 5 Jahre			–
	über 5 Jahre			-77'500'000
Total				-158'200'000
Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %				1.25%

Anhang

Rückstellungsspiegel

Kurzfristige Rückstellungen	Stand 01.01.2024	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2024	Begründung
	CHF		CHF	CHF		CHF	
2050 Mehrleistungen des Personals	-355'489	-21'888	–	–	–	-377'378	A
Total kurzfristige Rückstellungen	-355'489	-21'888	–	–	–	-377'378	
						Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.
A Ansprüche aus Überzeit und Ferien					301'000	-377'378	
Total kurzfristige Rückstellungen						-377'378	

Langfristige Rückstellungen	Stand 01.01.2024	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.2024	Begründung
2083 Nicht versicherte Schäden	-3'473'063	–	189'001	–	–	-3'284'061	A
Total langfristige Rückstellungen	-3'473'063	–	189'001	–	–	-3'284'061	
						Konto ER / IR	Buchwert per 31.12.2024
Begründungen der langfristigen Rückstellungen							
A Rückstellung für Baumängel und bauliche Massnahmen zur Erhöhung der Sicherheit					314'430	-3'284'061	
Total langfristige Rückstellungen						-3'284'061	

Anhang

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 01.01.2024	Einlage	Fonds Entnahme	Ertrags- überschuss	Jahresergebnis Aufwandüberschuss	Stand 31.12.2024
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
2910 Fonds im Eigenkapital	-102'006'412					-107'564'731
Liegenschaftsfonds	-102'006'412	-5'936'580	378'261			-107'564'731
299 Bilanzüberschuss	-71'674'620					-69'761'517
2990 Jahresergebnis	–			–	1'913'103	1'913'103
2999 Stiftungskapital	-61'595'000					-61'595'000
Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	-10'079'620					-10'079'620
Total	-173'681'032	-5'936'580	378'261	–	1'913'103	-177'326'248

Anhang

Sonderrechnungen

Art

Solidaritätsfonds

Zweck

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.

Bezeichnung, Konto

209201

Erfolgsrechnung 2024				Aufwand	Ertrag
				CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital	500'309		
		Zinssatz 1.25% / ab 01.07.2024			3'168
	Übrige Erträge	Spenden			600
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag		9'100	
Total Aufwand / Ertrag				9'100	3'768
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					-5'332

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	500'309
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	-5'332
Vermögen Ende Rechnungsjahr	494'977

Bilanz per 31.12.2024	Aktiven	Passiven
	CHF	CHF
Kapital	–	
Guthaben bei Anstalt	–	
Aktivenüberschuss = Vermögen		494'977
Total	–	494'977

Anhang

Sonderrechnungen

Art

Personalkasse

Bezeichnung, Konto

209202

Zweck

Personalkasse für Mitarbeitende der SAW, Unterstützung von Mitarbeitenden

Erfolgsrechnung 2024				Aufwand	Ertrag
				CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital Personalkasse SAW	28'231		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	0 %		–
	Übrige Erträge	Einlage			–
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag		–	
Total Aufwand / Ertrag				–	–
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					–

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

Bilanz per 31.12.2024	Aktiven	Passiven
	CHF	CHF
Kapital	–	
Guthaben bei Anstalt	–	
Aktivenüberschuss = Vermögen		28'231
Total	–	28'231

Anhang

Sonderrechnungen

Art

Personalkasse

Zweck

Bezeichnung, Konto

209203

Personalkasse für Mitarbeitende der Spitex SAW,
Unterstützung von Mitarbeitenden

Erfolgsrechnung 2024				Aufwand	Ertrag
				CHF	CHF
Ertrag	Zinsertrag	Kapital Personalkasse Spitex	5'982		
		Zinssatz % (Verzinsung gemäss Beschluss)	0 %		–
	Übrige Erträge	Einlage			100
Aufwand	Verwendung	Unterstützungsbeitrag		–	
Total Aufwand / Ertrag				–	100
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)					100

Abschluss	Vermögensveränderung
Vermögen Anfang Rechnungsjahr	5'982
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	100
Vermögen Ende Rechnungsjahr	6'082

Bilanz per 31.12.2024	Aktiven	Passiven
	CHF	CHF
Kapital	–	
Guthaben bei Anstalt	–	
Aktivenüberschuss = Vermögen		6'082
Total	–	6'082

Kurzbericht der Revisionsstelle



Treuhand · Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung · Unternehmensberatung
HR-Services · Informatik-Gesamtlösungen

Bericht der Revisionsstelle

an den Stiftungsrat der
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)
Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) (die Stiftung) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte 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 und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den kantonalen 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 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 den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften und dem Schweizer Prüfungshinweis 60 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.



Treuhand · Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung · Unternehmensberatung
HR-Services · Informatik-Gesamtlösungen

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und dem Prüfungshinweis 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.

Empfehlung

Wir empfehlen dem Stiftungsrat der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, die Jahresrechnung 2024 zu genehmigen.

OBT AG

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Florian Kühn
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 31. Januar 2025

Digitale Ausgabe

wohnenab60.ch/geschaeftsbericht2024



Herausgeberin

Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich (SAW)
Feldstrasse 110
Postfach
8036 Zürich

044 415 73 33
wohnenab60@zuerich.ch
wohnenab60.ch
mieten.wohnenab60.ch

Redaktion

Petra Baumberger, Leitung Stab Kommunikation & Marketing

Titelbild

Sara Keller
sarakeller.ch

Gestaltung

Eidenbenz / Zürcher AG
e-z.ch