



Mit Weitblick handeln

Jahresbericht 2025



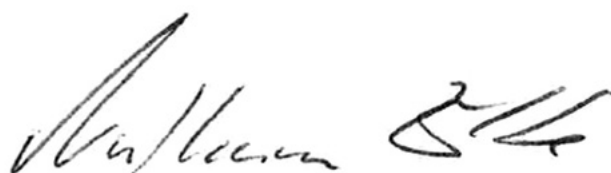
Das Jahr 2025 hat einmal mehr gezeigt, wie wertvoll eine starke und verlässliche Organisation ist. Die ABZ steht für guten, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum. In einem anspruchsvollen Umfeld haben wir unseren genossenschaftlichen Auftrag mit Weitblick und Verantwortung weitergeführt.

Ein wichtiger Meilenstein war unser Strategie-Check. Gemeinsam haben wir unsere strategischen Leitlinien überprüft, geschärft und die Strategie ABZ 110+ auf die kommenden Jahre ausgerichtet. Dabei wurden unsere langfristigen Ziele bestätigt: der Ausbau unseres Wohnungsbestands mit Augenmass, ein bewusster und verantwortungsvoller Umgang miteinander, konsequente Schritte hin zur Klimaneutralität sowie die Sicherung unserer wirtschaftlichen Stabilität. Auf diesem soliden Fundament nutzt die ABZ ihre Stärke, um sich gezielt weiterzuentwickeln und neue Wege zu beschreiten.

Stabilität bewies unsere Genossenschaft auch in einer personell anspruchsvollen Phase. Den unerwarteten Ausfall unseres Geschäftsführers konnten wir aufgrund klarer Strukturen und Verantwortlichkeiten sowie dank des grossen Engagements unserer Mitarbeitenden und des Vorstands gut überbrücken. Die operative Führung war – auch wegen des Interimsmanagements – jederzeit gewährleistet; Projekte wurden planmässig weitergeführt und zentrale Entscheide umsichtig getroffen. Diese Erfahrung hat unsere Widerstandsfähigkeit zusätzlich gestärkt.

Parallel dazu haben wir Bau- und Erneuerungsprojekte vorangetrieben, bestehende Siedlungen sorgfältig weiterentwickelt und vielfältige Beteiligungsformate für unsere Mitglieder ermöglicht. Nachhaltigkeit blieb dabei handlungsleitend – von energetischen Sanierungen bis hin zu Lösungen im Bereich erneuerbare Energie.

Mein herzlicher Dank gilt unseren Mitgliedern, unseren Mitarbeitenden, dem Vorstand und unseren Partnern. Gemeinsam gestalten wir nicht nur Wohnraum, sondern zukunftsfähigen Lebensraum – solidarisch, verantwortungsvoll und mit Zuversicht.



Nathanea Elte, Präsidentin

Die ABZ auf einen Blick

+2,7%



76 Mio.
CHF Mieteinnahmen

+0,95%



9235
Mitglieder total

+1,67%



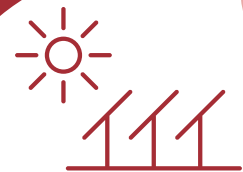
5293
Wohneinheiten

+5%

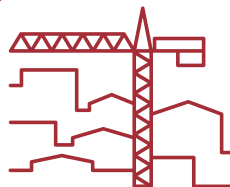


66%
Energie aus
erneuerbaren
Quellen

+22,7%



27
Photovoltaik-
Anlagen



69
neu gebaute
Wohnungen

Inhalt

- 6 Rückblick und Vorschau des Vorstands**
- 8 Highlight**
Premiere in Leimbach
- 10 Bauen und Wohnen**
Zusammenleben in der Siedlung Koch
Neue Wege mit nordnordost
- 13 Engagieren**
Beispiele für Nachhaltigkeit
Stabilität durch Kostenmiete
- 18 Organe und Gremien**
- 20 Portfolio**
- 25 Finanzbericht**

Rückblick und Vorschau

Auch 2025 hat sich der Vorstand mit vielfältigen und anspruchsvollen Themen auseinandergesetzt. Besonders prägend waren die Weiterentwicklung der Strategie ABZ 110+, politische Herausforderungen rund um Bauprojekte und die schwere Erkrankung unseres Geschäftsführers. Diese Themen werden das Gremium teilweise auch 2026 noch beschäftigen.

Strategie ABZ 110+

Die ABZ soll auch in Zukunft Stabilität und Sicherheit bieten. Die Welt verändert sich ständig, darum muss die Strategie regelmässig überprüft werden – denn sie ist die Grundlage dafür, wie wir in der ABZ handeln, wofür wir Ressourcen einsetzen und wie wir priorisieren. Die Verantwortung für die strategische Ausrichtung liegt beim Vorstand. Dieser hat die Strategie 2025 unter Einbezug der Mitglieder geprüft und überarbeitet. Der breit abgestützte Prozess sorgt dafür, dass möglichst viele Perspektiven einfließen und die Strategie von einer grossen Basis getragen wird. In der aktuellen Überarbeitung der Strategie ABZ 110+ hat sich gezeigt, dass die ABZ auf einem guten Weg ist und nur punktuelle Anpassungen nötig sind.

Politische Herausforderungen

Wohnen ist auch ein politisches Thema. In Zeiten von Wohnungsknappheit wird das besonders deutlich. Unterschiedliche Interessen und Rahmenbedingungen erfordern klare Positionen, Dialog und Ausdauer. Die ABZ hat sich diesen Prozessen gestellt – wir übernehmen Verantwortung und nutzen unsere Möglichkeiten, einen Beitrag zum Drittelsziel der Stadt Zürich zu leisten.

Vor allem bei Ersatzneubauten treffen verschiedene Interessen, Haltungen und Bedürfnisse aufeinander. Möchte man lieber Bestehendes erhalten oder mehr Wohnraum schaffen? Diese Frage stellte sich zum Beispiel bei der Siedlung Kanzlei.

2025 hat das Stimmvolk den dort erforderlichen Gestaltungsplan gutgeheissen.

Leider verzögert sich der Bau des Projekts Ensemble beim Hardturm aufgrund von Einsprachen. Auch beim Projekt Herrlig kommt es zu Verzögerungen: Die neue Bau- und Zonenordnung und der geplante Landabtausch müssen abgewartet werden. Gleichzeitig schlossen wir den Ersatzneubau in Leimbach ab, im Koch-Quartier wuchs das Projekt weiter, und wir starteten den Wettbewerb für unser Projekt an der Thurgauerstrasse.

Mit unserer Erfahrung, der Einbindung der verschiedenen Interessen und Bedürfnisse sowie einer engen Zusammenarbeit mit den jeweiligen Partnern und der Stadt Zürich setzen wir uns weiterhin für mehr bezahlbaren Wohnraum und die Förderung des genossenschaftlichen Zusammenlebens ein. Gleichzeitig tragen wir dem Bestand Sorge, dem Zuhause von über 12 000 Menschen.

Geschäftsführung

Alain Benz, Geschäftsführer der ABZ seit 2022, erlitt Ende 2024 eine schwere Blutvergiftung und konnte nicht mehr in seine Funktion zurückkehren. Diese Lücke wurde durch den grossen Einsatz des gesamten Teams, insbesondere der Geschäftsleitung, sowie mit der Unterstützung von Interimsgeschäftsführerin Tessa Müller gefüllt. Die Suche nach einer Nachfolge wurde noch 2025 eingeleitet und konnte inzwischen abgeschlossen werden.

Weitere Themen

- **Vermietung Leimbach:** Die Vermietung des Ersatzneubaus in Leimbach stiess auf grosses Interesse. Wir freuen uns, dass hier nun über 180 Personen ein neues Zuhause gefunden haben.
- **Wohnqualität im Alter:** Die sich verändernde Altersstruktur der Gesellschaft bleibt ein zentrales Thema. Wichtige Aspekte wie Wohnungsgrössen, Barrierefreiheit und Wohnstrukturen fliessen konsequent in unsere Überlegungen ein.
- **Schlossberg:** Die ABZ hat mit dem Abschluss der dritten und letzten Kaufetappe Ende 2025 die Siedlung Schlossberg in Winterthur vollumfänglich übernommen. Nun arbeiten wir an der Integration der Bewohner:innen. Besonders wichtig sind dabei die Vermittlung der ABZ-Werte und der Mitwirkungsmöglichkeiten in unserer Genossenschaft.



**Der ABZ-Vorstand von links nach rechts:
Tom von Allmen Riboni, Nathanea Elte (Präsidentin), Christine Plüer,
Sarah Soland, Ana Sofia Gonçalves, Roberto Mancuso,
Susanne Heule (Vizepräsidentin), Annick Lalive d'Épinay (städtische Vertreterin)**

Premiere in Leimbach

«Neues Zuhause in Sicht» – unter diesem Titel lud die ABZ im Juni 2025 die künftigen Mieter:innen der Siedlung Leimbach zu einer Baustellenbesichtigung ein. Die Veranstaltung stiess auf grosses Interesse und bot die Möglichkeit, sich frühzeitig mit dem neuen Zuhause und der Umgebung vertraut zu machen.

Ein Neubau weckt hohe Erwartungen. Der Bezug einer neuen Wohnung ist ein besonderer Moment, bringt aber auch Fragen mit sich – etwa zur Gestaltung, zur Nutzung gemeinsamer Bereiche oder zur neuen Nachbarschaft. Um den künftigen Mieter:innen frühzeitig Orientierung zu geben, wurde die Baustellenführung gezielt als Informations- und Begegnungsanlass konzipiert.

An einem sonnigen Tag im Juni 2025 konnten die Teilnehmenden Gebäude, Rohbauwohnungen, Materialmuster sowie die Umgebung kennenlernen und sich untereinander austauschen. Die Veranstaltung bot Raum, um einen ersten Eindruck zu bekommen und offene Fragen direkt vor Ort zu klären.

Dabei wurde sichtbar, was dieser Ersatzneubau ermöglicht: deutlich mehr Wohnungen und mehr Bewohner:innen, die hier ein bezahlbares Zuhause finden.

Ganz alltägliche Fragestellungen

Im ausgewiesenen Besucherbereich bewegten sich rund 120 Teilnehmende frei. Mitarbeitende aus verschiedenen Bereichen der ABZ standen für Gespräche zur Verfügung und informierten über genossenschaftliche Werte sowie über organisatorische und praktische Themen. Besonders im Fokus standen konkrete Fragen – etwa zur Ausstattung der Wohnungen oder zur Nutzung der Waschsaloons.

Den Höhepunkt bildete die eigentliche Baustellenbesichtigung. In kleinen Gruppen erkundeten die Teilnehmenden unter strengen Sicherheitsauflagen zwei Musterwohnungen im Rohbau. Um dies zu ermöglichen, war eine sorgfältige Vorbereitung nötig – von der Koordination der Anmeldungen über Sicherheitsvorkehrungen bis hin zur Organisation vor Ort.

Erste Baustellenführung bei der ABZ

Die Baustellenführung in Leimbach war die erste ihrer Art bei der ABZ. Sie entstand aus der Überlegung, wie sich künftige Bewohnende frühzeitig mit der neuen Siedlung und der Nachbarschaft vertraut machen können. Ziel war es, Orientierung zu geben, den Einstieg ins neue Wohnumfeld zu erleichtern und erste Kontakte zu ermöglichen. Die frühe Auseinandersetzung mit dem neuen Ort trug zudem dazu bei, offene Fragen rechtzeitig zu klären und die spätere Vertragsunterzeichnung vorzubereiten.

Neben der Siedlung selbst spielte auch das Umfeld eine wichtige Rolle. Die Nähe zum Sihlwald, zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, dem öffentlichen Verkehr sowie verschiedenen Angeboten im Quartier schafft gute Voraussetzungen für ein lebendiges und langfristig tragfähiges Wohnumfeld.





Strahlende Gesichter

Die Teilnehmenden kamen zwar vor allem für konkrete Informationen zur Baustellenbesichtigung, gingen jedoch mit ganz vielen neuen Eindrücken wieder nach Hause. Das positive Feedback zeigt, dass der Anlass nicht nur informativ war, sondern auch verbindend wirkte.

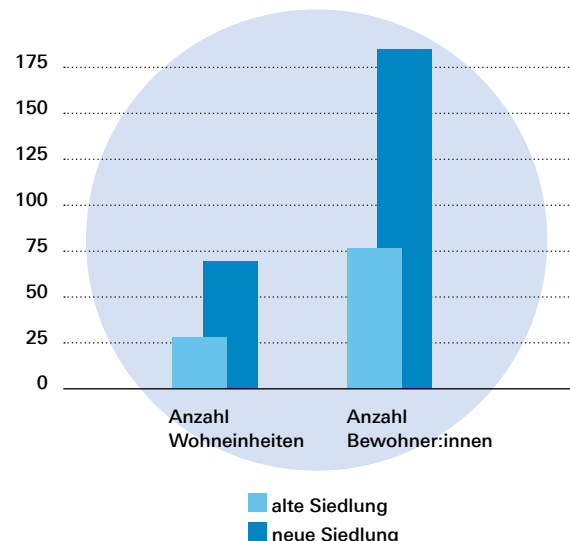
Die Veranstaltung war mit einem hohen organisatorischen Aufwand verbunden, wurde jedoch durchwegs positiv beurteilt. Für das Team Siedlungsleben und Mitwirkung ergaben sich wertvolle Erkenntnisse für mögliche weitere Anlässe dieser Art. Ob und in welcher Form bei der ABZ künftig erneut Baustellenführungen durchgeführt werden, ist derzeit offen.

Mehr günstiger Wohnraum

Doch warum wurde überhaupt ein Neubau in Angriff genommen – hätte man nicht einfach sanieren können? Eine Bestandsanalyse hatte 2009 gezeigt, dass eine Kernsanierung mindestens genauso teuer gewesen wäre und auch die Mieten verteuert hätte. Aufgrund eines Landabtauschs mit der Stadt Zürich konnte ausserdem die Parzelle und damit die Ausnutzungszahl des Areals vergrößert werden. So entstand deutlich mehr bezahlbarer Wohnraum – ein Gewinn auf einem angespannten Wohnungsmarkt.

Folgende Grafik zeigt den Effekt der Ersatzneubauten in Leimbach: mehr Wohnungen, mehr Platz und mehr Menschen, die hier ein Zuhause finden.

Effekt Ersatzneubauten Leimbach



So wächst eine neue Gemeinschaft

Im Koch-Quartier in Altstetten entsteht ein lebendiges Stück Stadt, das bewusst auf Begegnung setzt. Die ABZ errichtet insgesamt 204 Wohnungen auf dem Areal und geht mit einem Hochhaus neue Wege. Was braucht es, damit das gemeinschaftliche Zusammenleben in einer komplett neuen Siedlung und in der Vertikale gedeihen kann?

Gemeinschaft fördern

Das Koch-Quartier verbindet Altstetten und Albisrieden und öffnet sich bewusst nach aussen. Der öffentliche Park und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen bilden die räumliche Grundlage für den Austausch mit der Umgebung.

Aber auch innerhalb der ABZ-Siedlung soll eine starke, lebhaftige Gemeinschaft entstehen. Die Bewohnerschaft wird vielfältig sein: verschiedene Familienformen, ältere Menschen, WGs, arbeitende Einzelpersonen, ABZ-Mitglieder aus anderen Siedlungen und Menschen, die noch nie genossenschaftlich gewohnt haben. Diese soziale Durchmischung ist zentral für das Zusammenleben im Koch-Quartier und wird bei der Erstvermietung gezielt berücksichtigt, genauso wie eine gewisse Kontaktfreudigkeit und Bereitschaft zum Engagement. Die Mischung aus unterschiedlichen Bedürfnissen, Ressourcen und Erwartungen wird für die Gemeinschaft prägend sein. Auch das Zusammenleben in der Vertikalen, vor allem mit den jeweils dreigeschossigen Clustern, ist für die ABZ eine neue Erfahrung. Um einen möglichst guten Nährboden für Gemeinschaft zu schaffen, begleitet und unterstützt das Team Siedlungsleben und Mitwirkung vor allem zu Beginn. Denn das Ziel ist eine tragfähige Siedlungsgemeinschaft, die Verantwortung übernimmt und Vielfalt nutzt.

Vom Kennenlernen zur gelebten Nachbarschaft

Der Aufbau der Siedlungsgemeinschaft wird schrittweise unterstützt: In der Anfangsphase, also beim und nach dem Bezug des Zeilenbaus und später des Hochhauses, werden über Mitgestaltungsprozesse zusammen mit den Bewohner:innen passende Rahmenbedingungen geschaffen. Sie sollen Orientierung geben, Kontakte fördern – zum Beispiel zwischen den beiden ABZ-Gebäuden oder innerhalb der Cluster – und eine konstruktive Aushandlungskultur etablieren. Darauf folgen optimalerweise erste Siedlungsprojekte, wie ein Sommerfest, sowie Pilotprojekte, um Ideen oder Formate für das Zusammenleben und den Austausch zu fördern. Engagement hat viele Formen und kann von nachbarschaftlicher Unterstützung bis hin zu formellen Ämtern in der Siedlungskommission unterschiedlich ausgestaltet sein – je nach aktueller Lebenssituation und Interesse. Dabei ist klar: Sich zu engagieren ist ein Angebot, das allen offen steht.

Mit der Zeit übernehmen die Bewohner:innen die Verantwortung für gemeinschaftliche Räume und Projekte. Strukturen wie Arbeitsgruppen, Raumverantwortlichkeiten und eine Siedlungskommission etablieren sich und verankern die Mitwirkung langfristig. So soll innerhalb weniger Jahre eine Siedlungsgemeinschaft wachsen, die sich aktiv selbst gestaltet.





Räume, die Gemeinschaft ermöglichen

Die Architektur unterstützt diesen Prozess und schafft unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten: Gemeinschaftliche Räume mit Dachgartenanschluss, ein Pavillon und flexibel nutzbare Projekträume bieten Gelegenheiten für Begegnung im Alltag, gemeinsame Ideen und Aktivitäten. Im Hochhaus verbindet ab dem achten Obergeschoss je ein Gemeinschaftscluster drei Geschosse miteinander. Das Team Siedlungsleben und Mitwirkung orchestriert mit seinem Fachwissen die Anregungen für die Nutzung und Ausgestaltung. Im Koch-Quartier wird so Schritt für Schritt eine ABZ-Gemeinschaft wachsen, die das Quartier prägt und von ihm geprägt wird.

Neues ausprobieren

Nicht nur mit dem Hochhaus, sondern auch im Kleinen geht die ABZ in der Siedlung Koch neue Wege.

Zum ersten Mal kommen digitale Schliesssysteme für die gemeinschaftlichen Räume zum Einsatz: Zugangsrechte zu den einzelnen Bereichen können individuell und niederschwellig vergeben und jederzeit angepasst werden. Das macht die Infrastruktur flexibler gegenüber Rollenwechseln und neuen Anforderungen.

Auch digitale Infoscreens sind im Koch-Quartier eine Premiere – sie ergänzen analoge Aushänge und bieten mehr Möglichkeiten für die Nutzung. So werden die unterschiedlichen Bedürfnisse an die Kommunikation besser abgedeckt.

Pilotprojekt Quartiermanagement Koch

Der neue Koch-Park ist eröffnet – und mit ihm eine gemeinsame Anlaufstelle: das Quartiermanagement. Es ist ein gemeinsam getragenes Projekt aller Bauträger und als vierjähriger Pilotversuch angelegt. Das Quartiermanagement dient bereits heute als Anlaufstelle für Fragen rund um den Park.

Neue Wege bei der Projektplanung nordnordost

An der Thurgauerstrasse entwickelt die ABZ gemeinsam mit weiteren Bauträgern einen neuen Quartierteil. Ein vorausschauender und in dieser Form einmaliger Abklärungsprozess legte frühzeitig die Grundlage für gemeinsame Infrastrukturen, einen koordinierten Betrieb sowie für ein Hochhaus, das hohe Nachhaltigkeitsansprüche mit dauerhaft bezahlbaren Mieten in Einklang bringt.

An der Thurgauerstrasse in Zürich Seebach entwickelt die ABZ gemeinsam mit weiteren Partnern bis 2031 einen neuen Quartierteil mit insgesamt 380 Wohnungen und 4500 Quadratmetern Gewerbefläche. Auch ein Quartierpark und eine Schule sind Teil des Areals. Das Projekt soll – wie bei einem Puzzle – trotz verschiedener Bauträger gesamtheitlich gedacht und auch so wahrgenommen werden: Gemeinsame Infrastrukturen sowie eine abgestimmte Gewerbenutzung sind zentrale Faktoren, die vorab geklärt werden und in die Architekturwettbewerbe aller Bauträger einfließen. Auch die gemeinsame Planung der Gebäude und Anlagen ist ein wichtiger Aspekt: Für die Baufelder C und D mit Wohnungen und Gewerbe wurde dafür eine Gesamtkoordination beauftragt, die die notwendigen Abklärungen vornimmt, Ergebnisse bündelt, Entscheide vorbereitet und dafür sorgt, dass die übergeordneten Faktoren einheitlich im allgemeinen Teil der jeweiligen Architekturwettbewerbe berücksichtigt werden.

Frühzeitige Abklärungen für ein optimales Ergebnis

Mit dem geplanten Hochhaus erhält die ABZ die Möglichkeit, ein Gebäude mit rund 120 Wohnungen zu bauen. Einmalig gestaltete sich die Vorbereitung des individuellen Teils des Architekturwettbewerbs: Für das Hochhaus sollte eine Lösung gefunden werden, die hohe ökologische Anforderungen erfüllt und gleichzeitig bezahlbare Mieten ermöglicht – Hochhäuser nachhaltig und bezahlbar zu realisieren, ist eine Herausforderung. Um eine optimale Grundlage für alle weiteren Überlegungen zu schaffen, hat die ABZ darum eine umfassende Vorabklärung hinsichtlich Kosten, Ökologie und baulicher Anforderungen machen lassen. Dabei hat sich gezeigt, dass eine Betonvariante mit engem Stützenraster das beste Gesamtverhältnis über alle Kriterien hinweg aufweist und aus ökologischer Sicht zu den drei bevorzugten Systemen gehört. Die ABZ hat daraufhin geprüft, ob ein solches Tragwerk mit engem Stützenraster architektonisch umsetzbar ist, und dieses dann als verbindliches Raster in den Architekturwettbewerb aufgenommen.

Der Wettbewerb startete im Sommer 2025 mit Phase 1, in der die Architekturbüros aufgrund der Vorgaben erste Konzepte entwickelten. Die Jurierung fand im Herbst statt. Fünf der insgesamt 13 Teams qualifizierten sich für die Phase 2, in der sie bis Frühling 2026 das gesamte Hochhaus ausarbeiten – inklusive Nutzung des Erdgeschosses, Fassaden und Haustechnik.

Die Jurierung der zweiten Phase wird im Frühsommer 2026 stattfinden. Im September wird das Siegerprojekt bekannt gegeben – ein weiterer wichtiger Schritt auf dem Weg zu einem Quartier, das trotz unterschiedlicher Bauträger als zusammengehörendes Ganzes funktioniert. So wird mit einem weiteren Puzzleteil sichtbar, wie sorgfältig und koordiniert dieses Projekt von Beginn an entwickelt wurde.

Beispielhafte Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit hat viele Facetten: von Klima und Umwelt über Soziales bis hin zur Wirtschaftlichkeit. Der ABZ-Vorstand stellt Massnahmen aus den Siedlungen vor, die langfristig positiv auf Mensch, Natur und unsere Ressourcen wirken.



Siedlung Waidfussweg
Nathanea Elte

Wir tragen dem Bestand Sorge und sanieren unsere Siedlungen in regelmässigen Zyklen. Dabei erhalten wir nicht nur inventarisierte Ensembles wie den Waidfussweg. Hier werden bestehende Strukturen erhalten, Ressourcen geschont, graue Energie bleibt gebunden und der Charakter der Siedlung bewahrt. Die Wohnungen werden sorgfältig erneuert, die fossile Wärmeerzeugung ersetzt. Der Erhalt bedingt Kompromisse – etwa den Verzicht auf Ausnutzungsreserven und eine vollständig hindernisfreie Erschliessung.



Siedlung Ruggächern
Susanne Heule

Mit der ersten ABZ-Hausgemeinschaft 55+ in der Siedlung Ruggächern haben wir ein alternatives Angebot für das Wohnen im Alter geschaffen: Rund 50 ältere Menschen leben hier gemeinschaftlich zusammen und unterstützen sich gegenseitig im Wohnalltag. Das Motto lautet «gemeinsam statt einsam». Aufgrund der guten Erfahrungen gibt es inzwischen drei HG 55+ bei der ABZ sowie eine generationenverbindende Hausgemeinschaft. Damit möchten wir einen nachhaltigen Beitrag zur alternden Gesellschaft leisten.

- Engagieren



Siedlung Im Moos Tom von Allmen

Unsere Wegwerfgesellschaft verschwendet unnötig viele Ressourcen – dabei gäbe es nachhaltige Alternativen, wie die Bewohner:innen der Siedlung Im Moos beweisen: Sie haben im alten Gärtnerstützpunkt eine Gemeinschaftswerkstatt mit diversen Maschinen und einigem Material eingerichtet, um kaputten Dingen ein zweites Leben zu schenken. Die Werkstatt steht allen Bewohner:innen offen, die sich handwerklich betätigen möchten. Das ist nicht nur ressourcenschonend, sondern bringt auch Menschen zusammen.



Siedlung Schlossberg Christine Plür

In der Siedlung Schlossberg zeigt sich, wie zentral soziale Nachhaltigkeit für die Wohnqualität ist. Mit dem Übergang zur ABZ entsteht künftig mehr Wohnsicherheit und ein verlässliches Umfeld für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen. Schritt für Schritt werden barrierearme Zugänge sowie tragfähige soziale Strukturen aufgebaut, die Zugehörigkeit fördern und ein unterstützendes Miteinander ermöglichen – weit über die baulichen Aspekte hinaus.



nordnordost Annick Lalive d'Epina

Bei nordnordost setzen wir von Beginn an auf nachhaltige Planung: Gemeinsam mit anderen Bauträgern klären wir frühzeitig gemeinsame Infrastrukturen wie Tiefgarage, PV-Anlage und Gewerbenutzungen. Diese koordinierte Vorgehensweise erlaubt uns, ökologische Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig bezahlbare Mieten sicherzustellen – eine nachhaltige Grundlage für ein gesamthaft funktionierendes Quartier.



Siedlung Wacht Roberto Mancuso

Dank neuen Fenstern, der Instandsetzung des Dachs mit neu einer PV-Anlage sowie einer Wärmepumpe mit Erdsonden trägt die Siedlung zur Nachhaltigkeit bei. Dadurch hat sich der Wohnkomfort verbessert und die Nebenkosten sind gesunken.



Siedlung Ottostrasse Sarah Soland

Was die Bewohner:innen der Siedlung Ottostrasse aus einem ehemaligen Ölheizungskeller gemacht haben, ist ein kleines Wunder: Gemeinsam haben sie die Umnutzung zum Mehrzweckraum für kreative und handwerkliche Projekte in Angriff genommen. Das ist gelebte Mitwirkung. Entstanden ist das «Ottolier», in dem rege getöpfert, geflickt, genäht und gehämmert wird. Die Nutzung ist unkompliziert, alle sind willkommen. So ist ein Raum nicht nur für Kreatives, sondern auch für lebendige Gemeinschaft entstanden.



Siedlung Jasminweg Ana Sofia Gonçalves

In Zukunft wird es immer mehr Hitzetage geben. Vor allem für ältere Menschen und Kinder kann das belastend sein, auch Pflanzen und Tiere werden leiden. Deshalb unternehmen wir in der ABZ viel, um die Hitze in den Aussenräumen zu mindern. In der Siedlung Jasminweg in Oerlikon haben wir beispielsweise den Asphalt durch Kies oder Grünflächen ersetzt und fast 50 Bäume gepflanzt. Es gibt auch eine Regenwassermulde, die mit dem langsam verdunsteten Wasser die Umgebung kühlt. Damit nutzen wir unsere Möglichkeiten, um Mensch und Natur zu schützen.

Nachhaltigkeit macht stabil

Nachhaltigkeit zeigt sich in ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Dimensionen. Für die ABZ greifen diese Bereiche ineinander: Ökologische Massnahmen beeinflussen langfristige Kosten, wirtschaftliche Entscheidungen die Stabilität der Mieten, und soziale Anliegen prägen das Zusammenleben. Dieses Zusammenspiel macht sichtbar, dass nachhaltiges Handeln stets eine sorgfältige Abwägung unterschiedlicher Anforderungen bedeutet.

Ein besonders wichtiger Faktor für uns als Genossenschaft ist – neben dem allgemein sorgsamem Umgang mit den verfügbaren Mitteln – die Verpflichtung zur Kostenmiete. Das bedeutet: Die Mieteinnahmen decken diejenigen Ausgaben, die für Finanzierung, Betrieb und Werterhalt notwendig sind, und dienen nicht einer Gewinnoptimierung. Damit steht der langfristige Werterhalt der Liegenschaften und Strukturen im Zentrum und nicht kurzfristige Erträge. Da sich die Mieten an den effektiven Kosten und nicht an Marktentwicklungen orientieren – wie beispielsweise steigende Bodenpreise, Spekulation oder Wohnungsnot –, sind sie stabiler, besser planbar und krisenbeständiger. Mietzinsanpassungen werden dadurch zwar nicht verhindert, aber deutlich gedämpft.

Das zeigt auch die Mietzinsentwicklung der letzten Jahre: Die Mieten der ABZ liegen nicht nur auf einem deutlich tieferen Niveau als jene kommerzieller Vermieter:innen, sondern sie sind auch weniger stark gestiegen: Für eine 4-Zimmer-Wohnung verlangten kommerzielle Vermieter:innen im Jahr 2024 über 50 Prozent mehr Miete als 2020 – bei der ABZ stiegen die Mieten im gleichen Zeitraum nur um knapp 7 Prozent. Die Berechnungsmethodik der Kostenmiete ist übrigens von der Stadt Zürich vorgegeben und wird jährlich kontrolliert.

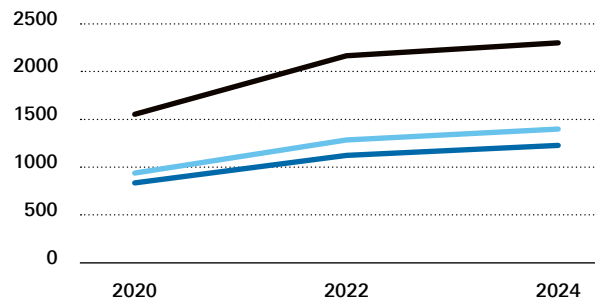
Mietzinsentwicklung Stadt Zürich
2020, 2022, 2024

(Median Nettopreise in CHF,

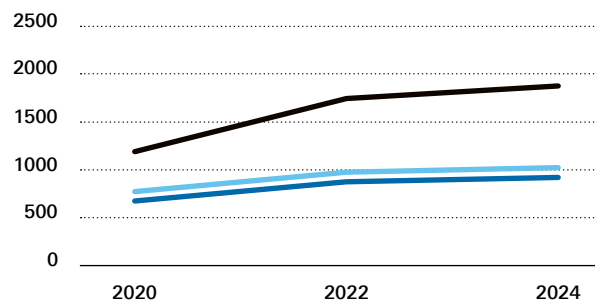
Quelle: Statistik Stadt Zürich, Mietpreiserhebungen)

■ ABZ ■ Stadt ZH gemeinnützige Wohnungen
■ Stadt ZH übrige Wohnungen

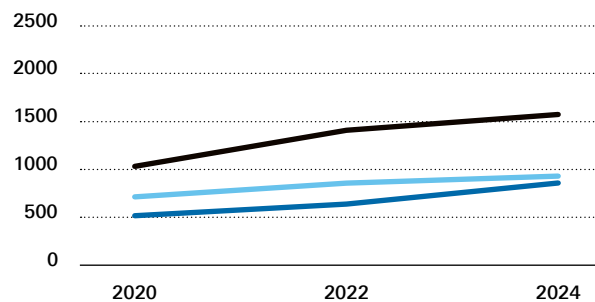
4-Zimmer-Wohnungen



3-Zimmer-Wohnungen



2-Zimmer-Wohnungen

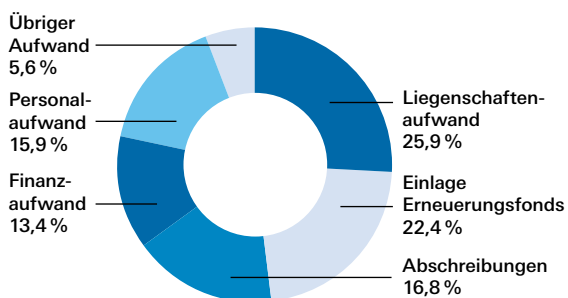


Einsatz der Mieteinnahmen

Wofür die Mieteinnahmen verwendet werden, lässt sich am Beispiel des Mieterfrankens verdeutlichen. Ein Franken Miete wurde 2025 folgendermassen aufgeteilt:

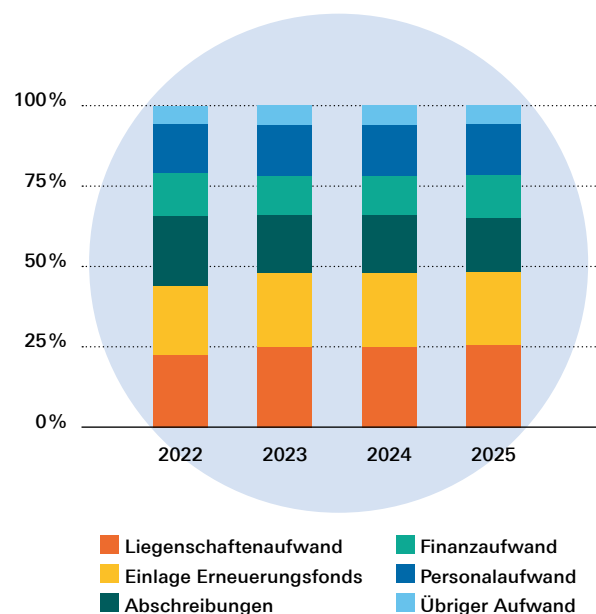
- Liegenschaftenaufwand: Unterhalt und Betrieb der Gebäude, Abgaben und Gebäudeversicherung.
- Erneuerungsfonds: Im Erneuerungsfonds wird Geld für werterhaltende Erneuerungen zurückgelegt. Die ABZ ist verpflichtet, jährlich 1 Prozent des Gebäudeversicherungswerts in den Erneuerungsfonds einzulegen.
- Abschreibungen: Gebäude und Installationen verlieren mit der Zeit an Wert, das wird hier berücksichtigt.
- Finanzaufwand: Der Finanzaufwand beinhaltet alle Zinsen, die auf dem Fremdkapital anfallen.
- Personalaufwand: Gehälter, Sozialversicherungen und weitere Personalkosten der Mitarbeitenden.
- Übriger Aufwand: Hier sind vor allem Verwaltungskosten enthalten.

Anteil am Mietertrag in Prozent, 2025



Mehrjahresvergleich Einsatz der Mieteinnahmen

Der Mehrjahresvergleich zeigt, dass sich die Kostenstruktur kaum verändert. Auch das zeugt von Stabilität.



Spannungsfeld zwischen ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit

Ökologische, wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit können sich gegenseitig stärken: Ökologisch nachhaltige Installationen verursachen in der Regel tiefere Betriebskosten, sind unabhängiger von teuren Rohstoffen und oft länger einsatzbereit. Das kommt auch der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit zugute – und schafft damit die Grundlage für langfristig tragbare Kostenmieten. Die drei Aspekte können jedoch auch zu Zielkonflikten führen. Hohe Anfangsinvestitionen in ökologische Lösungen wirken sich direkt auf die Kostenmiete aus und können die Bezahlbarkeit beeinträchtigen. Daher ist die Entscheidung, wie viel wofür investiert werden soll, oft komplex. Die ABZ setzt in diesem Spannungsfeld auf Ausgewogenheit und Weitblick – mit dem Ziel, ökologische und wirtschaftliche Anforderungen so zu verbinden, dass auch die soziale Nachhaltigkeit gewährleistet ist und Wohnraum für heutige und künftige Generationen erschwinglich bleibt.

Organe und Gremien

Generalversammlung (GV)

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

ABZ-Dialog

Am ABZ-Dialog bringen Mitglieder, Bewohner:innen, Vorstand und Geschäftsstelle Themen zur Weiterentwicklung der ABZ ein. Austausch und Diskussion werden gepflegt mit dem Ziel, die Genossenschaft als Ganzes weiterzubringen und Projekte anzustossen.

Mieter:innen-Jahresversammlung (MJV)

An den Mieter:innen-Jahresversammlungen haben die Bewohner:innen die Möglichkeit, siedlungsinterne Fragen zu diskutieren und darüber zu entscheiden. In diesem Rahmen werden auch die Mitglieder der Sikos gewählt.

Mieter:innen-Versammlung (MV)

Im Auftrag des Vorstands führt die Geschäftsstelle Mieter:innen-Versammlungen durch, um siedlungsspezifische Fragen wie Umbauten, Renovationen und Erneuerungen zu behandeln.

Vorstand

Der Vorstand ist für die strategische Führung der Genossenschaft verantwortlich. Die GV wählt die Vorstandsmitglieder für eine Periode von drei Jahren. Ein Mitglied ist städtische: Vertreter:in. Es wird vom Stadtrat und nicht von der GV gewählt.

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle ist das Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum der ABZ und wird vom Vorstand eingesetzt.

Siedlungskommissionen (Sikos)

Die Siedlungskommissionen engagieren sich für ein aktives Siedlungsleben und unterstützen ein vielfältiges freiwilliges Engagement der Bewohnenden.

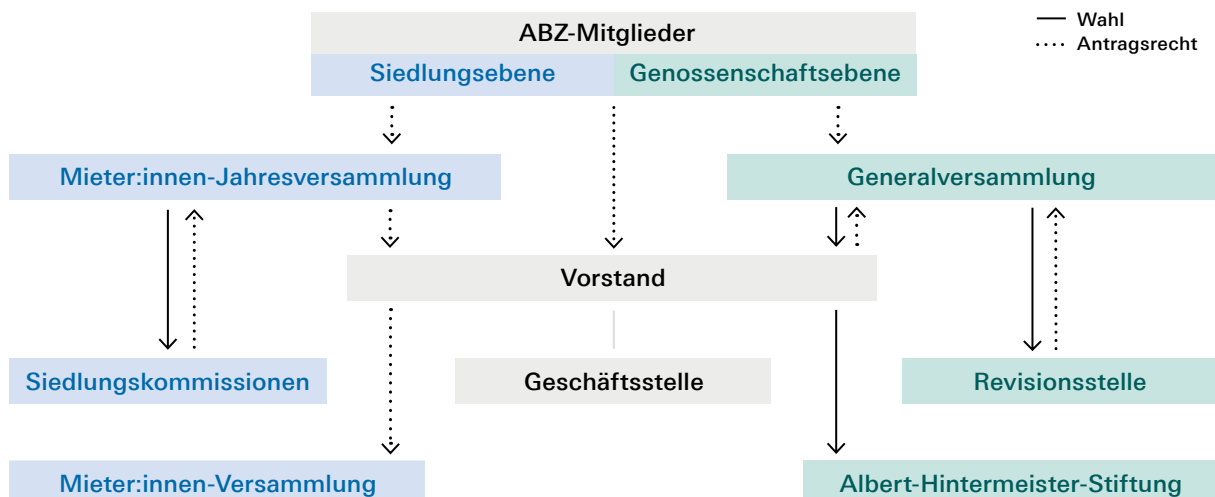
Revisionsstelle

Die Revisionsstelle prüft, ob die Jahresrechnung mit den gesetzlichen Vorgaben konform ist und den Statuten entspricht. Von ihren Erkenntnissen erstellt sie einen Bericht, der jeweils an der GV vorgelegt wird.

Albert-Hintermeister-Stiftung (AHS)

Die Albert-Hintermeister-Stiftung ist ein Hilfsfonds der ABZ. Seit 1981 unterstützt die AHS Genossenschafter:innen, die unverschuldet in Not geraten sind oder nur über ein bescheidenes Einkommen verfügen.

Organigramm



Vorstand



Nathanea Elte
Präsidentin

Dr., dipl. Arch. ETH/SIA, MREM,
selbstständige Beraterin
Immobilienstrategien, VS mehr als
wohnen und wbg schweiz,
VR Logis Suisse und Habitat 8000,
SR Soliterra und Domicil



Tom von Allmen Riboni

Lic. iur., Rechtsanwalt, CAS Tax,
Teamleiter Grundsteuern Stadt Zürich,
städt. Delegierter BG Entlisberg



Annick Lalive d'Epinay
Städtische Vertreterin

Dr. sc. nat., dipl. Arch. ETH,
Bereichsleiterin Portfoliomanagement
und Bestandesentwicklung
Liegenschaften Stadt Zürich



Sarah Soland

Kommunikatorin FH,
CAS Nachhaltige Entwicklung,
Case Managerin



Susanne Heule
Vizepräsidentin

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



Ana Sofia Gonçalves

MSc ETH Arch, MAS gta,
Gonçalves Hausheer Frey GmbH,
Vorstand Tera Kuno



Christine Plüer

Soziokulturelle Animatorin FH,
Geschäftsleiterin Verein Bildungsmotor
und Verein FamilienRat Schweiz,
Vorstand Radarstation Fachstelle für
Soziokultur & Digitalität



Roberto Mancuso
Leiter Bauausschuss

dipl. Arch. ETH und
Wirtschaftsingenieur FH

Geschäftsleitung



Tessa Müller
Geschäftsführerin
ad interim
(seit März 2025)

Alain Benz, Geschäftsführer,
krankheitsbedingt seit
Januar 2025 abwesend



Sabine Merz
Leiterin Bau und
Entwicklung,
stellvertretende
Geschäftsführerin

dipl. Arch. ETH,
NDS Szenografie



Maria Kolpondinos
Leiterin Mitglieder und
Wohnen

Immobilientreuhand,
FA Erwachsenenbildung,
EMBA Business Engineering



Silvia Hadorn
Leiterin Finanzen
und Services

dipl. Expertin in Rechnungs-
legung und Controlling
Alexander Herzog,
Leiter Finanzen und Services
bis 31.1.2025



Eliane Hurni
Leiterin Gebäude und
Umgebung
(seit 1.3.2025)

BSc in Facility Management

Portfolio

Kreis/Ort		Wohnräume																
		Mehrfamilienhäuser	Einfamilienhäuser	Separatzimmer	1 Zimmer	1 ½ Zimmer	2 Zimmer	2 ½ Zimmer	3 Zimmer	3 ½ Zimmer	4 Zimmer	4 ½ Zimmer	5 Zimmer	5 ½ Zimmer	6 Zimmer	6 ½ Zimmer	7 ½ Zimmer und mehr	
Nr. Wohnsiedlung																		
Kreis 2	5 Mutschellenstrasse	1								10								
	6 Balberstrasse 2	7		8			13		8		30		14		3			
	21 Entlisberg 1	13	16	6		6	6	6	22		16	3	22					
	26 Entlisberg 2	17		11		11		50		48		60		34		10		
	36 Owenweg	18					3		36	39	23							
	39 Im Moos 1	27			5		16	33	44	55	33	12		3				
	40 Im Moos 2	5						12	12	6		3						
	48 Entlisberg 4	1			9		6											
	57 Moosstrasse 2	2					6		6									
	58 Balberstrasse 1	1						27					1					
	59 Gustav-Heinrich-Weg	1					7	4				6						
	Kreis 3	1 Wiedikon	6			31	1	33			39	3	36					
14 Zweierstrasse		4				1	4		8		12							
29 Zurlinden		10							94			4						
Kreis 4	67 Sihlfeld	15					5	9	58	4	37	11	4	10				
	27 Kanzlei	21					28		79		49							
Kreis 5	18 Ottostrasse	10	8					6	48		26	5			7	1		
	24 Neugasse	5				2		4	9	7	9	6						
Kreis 6	7 Schaffhauserstrasse	10						9	20	22	8			3				
	8 Frohburgstrasse	6			6							9		3				
	53 Vogelsang*	1							1			6		1				
Kreis 7	16 Hochstrasse	3						3	6	3	6							
	25 Toblerstrasse	13		16			8	34		49		39		28		11		
Kreis 8	4 Forchstrasse	2							6	2	6							
	19 Mühlebach	9					1		27	2	24							
Kreis 9	35 Herrlig	33	24				45		115		50		7					
	46 Bristenstrasse	1			11		16											
	51 Lommisweg*	9				1	22		16		18	19	2					
	73 Werdhölzli		2											2				

Total			Kollektiv- räume		Geschäftsräume				Nebenräume			Alter und Wert		
Total Wohnungen und Separatzimmer	davon mit Subventionen	davon vermietet an soziale Institutionen	Gemeinschaftsräume	Gästezimmer/ -wohnungen	Kindertagesstätten, Mittags- tische und Spielgruppen	Handel und Quartier- dienstleistungen	Gastronomie	Büro, Pflege, Betreuung und Beratung	Ateliers	Bastelräume	Parkplätze gedeckt	Bezugsjahr	Anlagekosten in CHF	Gebäudeversicherungs- summe per 31.12.2025 in CHF (1190 %)
10		1										1922	1 161 000	4 597 000
68	7		1		1				5	6	39	2014	28 617 000	32 675 000
81		1	1			1				18	50	1928	20 943 000	38 648 000
213	40	8	2	2	1	1			29	13	125	2017	77 487 000	92 315 000
101		4				1				5		1948	9 971 000	28 435 000
201		4	1		1	2			2	7	7	1953	25 103 000	58 570 000
33		1								1		1957	4 055 000	7 961 000
15		2									19	1972	2 345 000	4 259 000
12		2							1	1	3	1932	2 351 000	3 587 000
28	11	1	1					1			19	1991	7 750 000	9 128 000
17	5	1								1	11	1996	4 774 000	4 850 000
143		8	1	1				1		6	103	1974	35 197 000	43 100 000
25		2	1			2					4	1926	3 962 000	9 961 000
98		3	1			1				2		1932	5 449 000	22 709 000
138		2	1			1	1	1	5	2	1	1928	24 584 000	50 955 000
156		23	1		1	2						1930	9 839 000	42 148 000
93		5	1							2	47	1927	10 591 000	30 864 000
37		3	1									1929	7 150 000	12 161 000
62		1	1							3		1923	14 013 000	19 160 000
18	3	2	1							2	12	1993	6 500 000	8 696 000
8			1							3		1906	3 048 000	7 332 000
18			1									1926	3 378 000	5 190 000
169	33	3	2	1	1	3		1	17	5	95	2017	68 917 000	73 378 000
14		3										1922	2 167 000	4 586 000
54			1							1	3	1928	6 145 000	15 732 000
217		32	1			1			1	31	72	1947	20 080 000	58 867 000
27		4								1		1970	3 320 000	5 015 000
78	9	6	1			1					79	1985	23 342 000	31 776 000
2												2021	4 700 000	894 000

Portfolio

Kreis/Ort		Wohnräume															
		Mehrfamilienhäuser	Einfamilienhäuser	Separatzimmer	1 Zimmer	1 ½ Zimmer	2 Zimmer	2 ½ Zimmer	3 Zimmer	3 ½ Zimmer	4 Zimmer	4 ½ Zimmer	5 Zimmer	5 ½ Zimmer	6 Zimmer	6 ½ Zimmer	7 ½ Zimmer und mehr
Nr. Wohnsiedlung																	
Kreis 10	9 Wipkingen	10					10		40		24						
	33 Waidfussweg 1	7					20		32		4						
	37 Waidfussweg 2	6					16		16	8	8						
	49 Hönggerberg	34	8		12	16	12	23		125		107		18			
	50 Rütihof 1	10			2	1		25		36		38		9			
	55 Rütihof 2*	5				1		9		24		11					
Kreis 11	2 Birchstrasse	1			8		24										
	12 Oerlikon 1	8			16		14			12	24						
	34 Oberwiesen	20					12		66		30						
	38 Goldregenweg	4					6		12		12						
	60 Regina-Kägi-Hof	12						9		23		58		21		15	
	61 Jasminweg 1	7		5		1		8		20		26		8		4	
	64 Ruggächern	20		18		1		41		88		114		34			
	65 Wolfswinkel*	14		18				25		47		91		23			
	66 Jasminweg 2	5		5		1		14		15		20		10			
	Adliswil	13 Adliswil	4							12		12					
41 Felsenhof 1		2	13		5				9		7	6					
42 Talstrasse		4					8	4		8		8					
45 Wacht		7						15		39		33					
47 Felsenhof 2		3								8		6					
Dietlikon	44 Dietlikon	4				8		8		26		27					
Dübendorf	54 Dübendorf	2							8		20		8				
Effretikon	43 Effretikon	9		9			15	5	57	12	19	12		7			
Horgen	62 Allmend*	24						46		184		124		19			
	63 Kalkofen	9			4		12	13		71		60					
Kilchberg	56 Kilchberg	3									8		8		2		
Wallisellen	52 Wallisellen	10					9		21		30						
Opfikon	68 Glattpark	24		21		17		48		78		98		33		8	2
Winterthur	76 Schlossberg	22	2				16	19		63		66		13			
Total		541	73	117	109	61	359	552	840	1239	432	1202	38	325	7	54	2
Anteil in Prozent des Gesamtwohnungsbestands ohne Separatzimmer, inkl. EFH			1,4	2,2	2,1	1,2	6,9	10,6	16,1	23,7	8,3	23,0	0,7	6,2	0,1	1,0	0

* Im Baurecht, Landwert siehe Anhang

Der Landwert von 265900 CHF der Siedlung Erikastrasse ist im Total Anlagekosten nicht berücksichtigt (im Baurecht an die Stadt Zürich abgegeben). Die Anlagekosten der Photovoltaikanlagen von 6735076 CHF sind in den Anlagekosten nicht enthalten (Abweichung zu Bilanz).

Total			Kollektiv- räume		Geschäftsräume				Nebenräume			Alter und Wert		
Total Wohnungen und Separatzimmer	davon mit Subventionen	davon vermietet an soziale Institutionen	Gemeinschaftsräume	Gästezimmer/ -wohnungen	Kindertagesstätten, Mittags- tische und Spielgruppen	Handel und Quartier- dienstleistungen	Gastronomie	Büro, Pflege, Betreuung und Beratung	Ateliers	Bastelräume	Parkplätze gedeckt	Bezugsjahr	Anlagekosten in CHF	Gebäudeversicherungs- summe per 31.12.2025 in CHF (1190 %)
74		5	1								32	1924	8 434 000	18 566 000
56		1										1936	5 258 000	13 370 000
48		2	1									1950	4 681 000	11 696 000
313		14	2						3	7	209	1973	75 734 000	104 772 000
111		4	1		1	3			4		147	1983	32 315 000	53 846 000
45		2	1		1	2				17	53	1990	13 504 000	21 429 000
32			1							1	22	1973	4 982 000	7 624 000
66		7				1		1	4	3	61	1981	16 636 000	23 527 000
108		3				1				10		1944	12 306 000	27 646 000
30		3								2		1951	3 633 000	8 905 000
126	24	3	1		3	1			16		126	2000	48 565 000	43 234 000
67	18	1			1	6		2	2	10	65	2002	26 084 000	31 230 000
278		1	2	1	1	3			19	24	201	2007	123 926 000	115 416 000
186		2	1	1	1			1	19	13	170	2007	59 592 000	76 665 000
60	10		1	1		2		1	4	7	55	2011	22 604 000	26 131 000
24		1										1925	2 502 000	6 378 000
27		1	1								7	1966	5 373 000	11 204 000
28												1968	4 234 000	8 560 000
87		1	1							4	30	1970	15 443 000	31 869 000
14											8	1971	2 797 000	5 005 000
69			1							3	56	1970	12 140 000	17 915 000
36			1							1	42	1989	13 161 000	12 768 000
127		5	1							4	64	1968	27 813 000	38 660 000
373		9	1		1			1		1	236	1968	78 280 000	113 775 000
160		7								3	86	1964	31 259 000	43 389 000
18			1							3	18	1961	9 757 000	8 195 000
60		1	1							1	59	1985	16 345 000	16 420 000
284		9	2	2	2	4	2	1	8	24	153	2018	136 974 000	112 533 000
177						1				37	210	1984	87 019 000	64 132 000
5 220	160	204	44	9	16	40	3	11	139	285	2 799		1 338 290 000	1 802 409 000
100,0	3,1	3,9												

Finanzbericht 2025

26	Lagebericht
27	Auf einen Blick
28	Bilanz
29	Erfolgsrechnung
29	Gewinnverwendung
30	Geldflussrechnung
31	Veränderung Fonds flüssige Mittel
32	Anhang zur Jahresrechnung
40	Revisionsbericht
42	Jahresrechnung
	Albert-Hintermeister-Stiftung

Lagebericht

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die ABZ hat im Geschäftsjahr 2025 erneut ein gutes finanzielles Ergebnis erzielt. Dies spiegelt die nachhaltige Stärke der Organisation wider.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Die Neubauprojekte in Leimbach und im Koch-Quartier verlaufen nach Plan. Das Bauumfeld wird jedoch zunehmend herausfordernd. Steigende regulatorische Anforderungen und weitere Verzögerungen treiben die Baukosten in die Höhe. Das zeigt sich exemplarisch bei der Siedlung Kanzlei, deren Planungsphase sich nun auf über zehn Jahre erstreckt. Im Geschäftsjahr 2025 hat die ABZ weiter in ökologische Nachhaltigkeit wie Heizungsersatz, Biodiversität in den Siedlungen und Photovoltaikanlagen investiert.

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds der ABZ unterstützt im Berichtsjahr die folgenden Vorhaben: Beiträge an den Solidaritätsfonds des WBG (Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz): 52 350 CHF; Albert-Hintermeister-Stiftung: Ausgleichszahlung für 2025: 96 869 CHF, Nachtrag für 2024: 52 270 CHF; diverse gemeinnützige Spendempfehlungen: 50 000 CHF. Insgesamt wurden 251 489 CHF ausgeschüttet.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Der unerwartete Ausfall des Geschäftsführers Alain Benz ab Januar 2025 konnte durch Tessa Müller als Geschäftsführerin a. i. überbrückt werden. Tessa Müller wird ihre Funktion bis zum Stellenantritt des neuen Geschäftsführers Marco Stella im Sommer 2026 weiterführen.

Zukunftsaussichten

Die ABZ wird auch in Zukunft im Einflussbereich von globalen und geopolitischen Entwicklungen stehen. Faktoren wie wirtschaftliche Unsicherheiten, politische Verwerfungen und Klimakrisen prägen zunehmend das wirtschaftliche Umfeld und sind als «neue Normalität» anzusehen. Dennoch zeigt sich ein positiver Trend: Die weltweite Inflation hat sich spürbar abgeschwächt.

Aus finanzieller Sicht stimmen die Prognosen führender Experten zuversichtlich: Sie gehen für die Schweiz weiterhin von einer niedrigen Inflation aus.

Bereits heute sind künftige Leitzinsveränderungen im Kapitalmarkt eingepreist, wodurch sich das Zinsgefüge insgesamt stabil zeigt. Dies bedeutet für die ABZ weiterhin planbare Finanzierungsmöglichkeiten, was uns insbesondere in Zeiten hoher Bautätigkeit hilft, die Fremdkapitalkosten tief zu halten.

Durch eine weitsichtige Finanzierungspolitik während der Tiefzinsphase konnte sich die ABZ langfristige Kreditlaufzeiten zu vorteilhaften Zinssätzen sichern. Diese strategische Entscheidung wirkt auch in Zukunft stabilisierend.

Der Bezug des Ersatzneubaus in Leimbach und die vollständige Eigentumsübertragung der Siedlung Schlossberg in Winterthur führen zu einem leichten Anstieg der bereits heute stabilen Ertragslage.

Die ABZ trägt auch in Zukunft zur CO₂-Reduktion bei und verfolgt weiterhin einen ausgewogenen Ansatz, um dem Spannungsfeld zwischen ökologischen Massnahmen und bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Insgesamt ist die ABZ finanziell gut aufgestellt, um den Herausforderungen der Zukunft zu begegnen. Dank solider finanzieller Strategien und einer stabilen wirtschaftlichen Basis bleibt die Organisation in der Lage, ihre Ziele konsequent zu verfolgen und proaktiv mit externen Einflüssen umzugehen.

Die ABZ wird weiterhin wachsen und im Grossraum Zürich mehr günstige Wohnungen anbieten. Im Koch-Quartier werden ab Frühling 2027 rund 200 Wohnungen bereitgestellt. Geplante Bauprojekte sowie Erweiterungen des Wohnungsbestandes durch verdichtete Neubebauungen bestehender Anlagen befinden sich weitgehend im Planungs- bzw. Umsetzungsstand. Aufgrund der politischen Prozesse und wegen Einsprachen verzögert sich die Umsetzung der Bauvorhaben – zum Beispiel des Projekts Ensemble – teils weiterhin.

Anzahl Vollzeitstellen

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 beschäftigt die ABZ 99 Mitarbeitende und 7 Lernende, was insgesamt 92,8 Vollzeitstellen entspricht.

Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Vorstand haben die Risikobeurteilung im Geschäftsjahr 2025 überarbeitet und die wesentlichen Risiken neu definiert. Daraus werden nun weitere Massnahmen abgeleitet. Die Risikoanalyse ist umfassend dokumentiert und wird laufend durch den Vorstand überwacht.

Aktuell bestehen keine wesentlichen Risiken, die die finanzielle oder operative Stabilität der ABZ gefährden könnten.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die Prozesse des internen Kontrollsystems wurden umfassend geprüft und dokumentiert. Weder die interne Kontrolle noch die externe Revision haben bei der Prüfung relevante Schwachstellen festgestellt. Die ABZ ist daher bestens für die künftigen finanziellen Herausforderungen gerüstet.

Auf einen Blick

	2025 CHF Mio.	2024 CHF Mio.
Gebäudeanlagekosten inkl. Photovoltaikanlagen	1 346	1 294
Gebäudeversicherungssumme	1 802	1 768
Hypotheken/Darlehen (lang- und kurzfristig)	576	492
Anleihen (lang- und kurzfristig)	191	196
Depositen	205	200
Erneuerungsfonds	211	199
Eigenkapital	31	31
Mietzinseinnahmen	76	74
Finanzaufwand	10	9
Ø Zinssatz per 31.12.	1,0	1,0
Liegenschaftenaufwand	20	18
Einlage in Erneuerungsfonds	17	17
Anzahl Wohnungen	5 220	5 136
Anzahl Einfamilienhäuser	73	70
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	3 736	3 751
Anzahl Wohnungen mit Subventionen	160	161
Anzahl Mitglieder in ABZ wohnhaft (von 12 400 Bewohner:innen)	6 554	6 627
Anzahl Mitglieder nicht in ABZ wohnhaft	2 681	2 521
Anzahl Festangestellte per Ende Jahr	99	98
Anzahl hauptamtliche Vollzeitstellen	92,8	90,0
Anteil Frauen	48%	46%
Anteil Frauen in der Führung	40%	36%
Fluktuationsrate	5%	6%
Auszubildende/Praktikanten	7	6
Anzahl Nebenamtliche	85	93
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	180	184

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2025 CHF 1000	31.12.2024 CHF 1000
Flüssige Mittel		6913	2 253
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	B 1	83	259
Übrige kurzfristige Forderungen	B 2	2 077	155
Aktive Rechnungsabgrenzung	B 3	4 371	4 488
Umlaufvermögen		13 444	7 155
Finanzanlagen	B 4	1 625	1 635
Immobilie Sachanlagen	B 5	12 166 660	11 250 320
Mobile Sachanlagen	B 6	468	495
Feste Einrichtungen und Installationen	B 6	738	532
Nicht einbezahltes Anteilkapital		26	31
Anlagevermögen		12 195 170	11 277 250
Total Aktiven		123 296 100	113 488 000
Passiven	Anhang	31.12.2025 CHF 1000	31.12.2024 CHF 1000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		8 089	5 971
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		98 000	49 850
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	B 7	2 273	2 513
Passive Rechnungsabgrenzung	B 8	9 515	9 473
Kurzfristiges Fremdkapital		117 877	67 807
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	B 9	851 250	816 599
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	B 10	21 632	20 398
Rückstellungen	B 11	211 433	199 414
Langfristiges Fremdkapital		1 084 315	1 036 411
Fremdkapital		1 202 192	1 104 218
Anteilkapital		28 794	28 688
Gesetzliche Gewinnreserven		1 950	1 950
Vortrag vom Vorjahr		24	23
Jahresgewinn		1	1
Eigenkapital		30 769	30 662
Total Passiven		123 296 100	113 488 000

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.–31.12. 2025 CHF 1000	01.01.–31.12. 2024 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	E 1	76030	73362
Übrige betriebliche Erträge	E 2	1467	1239
Betriebsertrag		77497	74601
Liegenschaftenaufwand	E 3	-37589	-35888
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		39908	38713
Personalaufwand	E 4	-12347	-11845
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		27561	26868
Übriger betrieblicher Aufwand	E 5	-4543	-3985
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		23018	22883
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	E 6	-13026	-13583
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		9992	9300
Finanzaufwand	E 7	-10386	-9448
Finanzertrag		22	171
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)		-372	23
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	2.6 / E 8	485	32
Jahresgewinn vor Steuern		113	55
Direkte Steuern		-112	-54
Jahresgewinn		1	1

Gewinnverwendung

	2025 CHF	2024 CHF
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	23830	23080
Jahresgewinn	750	750
Zur Verfügung der Generalversammlung	24580	23830
Antrag zur Verwendung		
Zuweisung an die Gewinnreserven	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	24580	23830
Verwendung	24580	23830

Geldflussrechnung

	2025 CHF 1000	2024 CHF 1000
Jahresgewinn	1	1
Gewinn aus Verkauf mobiler Sachanlagen	-14	1
Gewinn aus Verkauf immobilier Sachanlagen	-608	0
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	12 674	13 313
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	352	271
Einlage in Erneuerungsfonds	17 347	17 442
Veränderung diverse Rückstellungen	9	0
Veränderung Solidaritätsfonds	53	38
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	29 814	31 066
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	176	572
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	-1 920	-24
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	117	-918
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2 118	-1 747
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-240	1 653
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	43	1 427
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	30 108	32 029
Immobilie Sachanlagen	-109 086	-86 163
Mobile Sachanlagen	-518	-332
Finanzanlagen	10	10
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-109 594	-86 485
Veränderung Depositen	4 951	-2 813
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite	83 250	43 750
Veränderung Anleihen	-5 400	0
Veränderung Subventionsdarlehen Kanton und Stadt Zürich	1 234	-2 363
Veränderung Anteilkapital	111	149
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	84 146	38 723
Veränderung der flüssigen Mittel	4 660	-15 733

Veränderung Fonds flüssige Mittel

	2025 CHF 1000	2024 CHF 1000
Anfangsbestand der flüssigen Mittel per 1. Januar	2 253	17 986
Veränderung	4 660	-15 733
Endbestand der flüssigen Mittel per 31. Dezember	6 913	2 253

Anhang zur Jahresrechnung

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung 2025 wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts Art. 957–963b OR und den Vorschriften des Reglements der Stadt Zürich erstellt.

1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger individueller Einzelwertberichtigungen. Auf dem Restbestand werden pauschale Wertberichtigungen von 5% vorgenommen.

1.2 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.

1.3 Anlagevermögen

Die vorgenommenen Abschreibungen auf den Sachanlagen basieren auf folgenden Nutzungsdauern:

Immobilien Sachanlagen

Gebäude	jährliche Abschreibungen	0,5 bis 2%
Gebäude auf Land im Baurecht	jährliche Abschreibungen	0,5 bis 2%
Grundstücke	werden nicht abgeschrieben	
Photovoltaikanlagen	20 Jahre linear	5%
Baukonti	werden nicht abgeschrieben	

Mobile Sachanlagen

Bürogeräte und andere Maschinen, Apparate	5 Jahre linear	20%
Möbiliar und Einrichtungen	8 Jahre linear	12,5%
Hardware	3 Jahre linear	33,3%
Software	5 Jahre linear	20%
Fahrzeuge	5 Jahre linear	20%
Werkzeuge und Geräte	4 Jahre linear	25%

Feste Einrichtungen und Installationen

Feste Einrichtungen und Installationen in gemieteten Räumlichkeiten	linear über die Laufzeit des zugrunde liegenden Mietvertrags	
E-Ladestationen	5 Jahre linear	20%

Die Bewertung der Gebäude erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst. Anlagegüter unter 5 000 CHF werden grundsätzlich nicht aktiviert.

1.4 Depositenkasse

Die Genossenschaft führt eine Depositenkasse. Mit der Depositenkasse soll eine möglichst günstige Fremdfinanzierung der ABZ erreicht werden. Im Weiteren sollen die Genossenschafter:innen von einem Zinsvorteil profitieren können. Die Depositenkasse wird unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Beträge bis 20 000 CHF pro Kalendermonat können ohne Kündigung ausbezahlt werden. Beträge über 20 000 CHF benötigen eine schriftliche Kündigung und eine Kündigungsfrist von drei Monaten, wobei in jedem Fall eine Minimaleinlagefrist von sechs Monaten beachtet werden muss.

1.5 Solidaritätsfonds

Die ABZ führt einen Solidaritätsfonds. Dessen Äufnung erfolgt durch einen monatlichen Beitrag, den die Generalversammlung bestimmt. Die Verwendung erfolgt gemäss den Bestimmungen des Solidaritätsfondsreglements.

1.6 Erneuerungsfonds

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

1.7 Anteilkapital

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

1.8 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

2025 beschäftigte die ABZ durchschnittlich 97,5 Mitarbeitende und 6,5 Lernende mit insgesamt 91,4 Vollzeitstellen. 2024 beschäftigte die ABZ durchschnittlich 94,5 Mitarbeitende und 5,5 Lernende mit insgesamt 85,7 Vollzeitstellen.

2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

		31.12.2025 CHF 1000	31.12.2024 CHF 1000		
2.1	Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen mit Restlaufzeit grösser als 1 Jahr	0	0		
	Nicht bilanzierte Mietzinsverpflichtungen mit Restlaufzeit grösser als 1 Jahr	941	1077		
2.2	Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven				
	Immobilie Sachanlagen (Liegenschaften) zum Buchwert	1 090 655	1 050 675		
	Total	1 090 655	1 050 675		
2.3	Eventualverbindlichkeiten				
	Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.				
2.4	Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder	212	197		
	Davon Entschädigung Präsidentin (Personalaufwand) ohne Sozialversicherungen	86	85		
	Davon Entschädigung für Bauprojekte	41	44		
2.5	Honorar der Revisionsstelle				
	Revisionsdienstleistungen	43	43		
	Total	43	43		
2.6	Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung				
	Der ausserordentliche Erfolg von 627 613 CHF resultiert zum grössten Teil aus dem Verkauf der Siedlung Moosstrasse 1 im Betrag von 607 785 CHF und der Veräusserung von mobilem Anlagevermögen im Wert von 13 888 CHF. Ein ausserordentlicher Ertrag von 5 940 CHF stammt aus einer Versicherungsleistung aus dem Vorjahr, ein periodenfremder Ertrag von 111 CHF konnte über Inkassofälle realisiert werden.				
	Dem stehen periodenfremde Aufwände von 139 046 CHF gegenüber, die aufgrund eines technischen Problems erst nach der Revision 2024 festgestellt wurde. Weitere periodenfremde Aufwände von 4 375 CHF betreffen eine Rückstellung für den Rückbau des Innenausbaus an der Birmensdorferstrasse 312.				
	Der ausserordentliche, periodenfremde Ertrag von 35 991 CHF aus dem Jahr 2024 resultiert aus Konkursbetreffnissen, nachträglich eingegangenen Förderbeiträgen für die Aufwertung der Artenvielfalt und dem Erlös aus dem Verkauf von alten Anlagen.				
	Der periodenfremde Aufwand von 4 300 CHF ist auf eine Bilanzbereinigung zurückzuführen.				
2.7	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag				
	Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 3. Februar 2026 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten beziehungsweise an dieser Stelle offengelegt werden müssten.				
2.8	Derivative Finanzinstrumente				
	Zinssatz-Swap				
	Swap – Kontraktwert	70 000	101 000		
	Swap – Wiederbeschaffungswert	-1 381	-3 061		
2.9	Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen				
	Liegenschaften	Landwert CHF	Laufzeit bis	Jahreszinsen	Jahreszinsen
	Lommisweg	4 368 756	30.09.2046	55	55
	Vogelsang	913 288	27.10.2048	13	13
	Rütihof 2	6 137 870	27.04.2089	307	307
	Allmend, Horgen	14 592 687	01.06.2068	401	401
	Wolfswinkel	12 781 102	06.01.2068	432	432
	Total			1 208	1 208
3.0	Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	147		

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2025 CHF 1000	31.12.2024 CHF 1000
B 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschafter:innen	234	349
Delkredere	-151	-90
Total	83	259
B 2 Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	10	24
Sonstige kurzfristige Forderungen	2067	131
Total	2077	155
B 3 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Zinsen	400	432
Diverse Aufwendungen und Erträge	1530	775
Heiz- und Warmwasserkosten	2441	3281
Total	4371	4488
B 4 Finanzanlagen		
Anteile		
Baugenossenschaft mehr als wohnen	970	970
Genossenschaft Dreieck	100	100
Habitat 8000 AG	50	50
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	120	120
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1	100	100
Genossenschaft Kalkbreite	100	100
Wohnbaugenossenschaft MCS	52	51
Diverse kleine Genossenschaften	30	30
Darlehen		
Darlehen Stiftung Domicil	25	25
Darlehen MEG Allmend	78	89
Total	1625	1635
B 5 Immobile Sachanlagen		
Gebäude und Grundstücke	1 161 602	1 109 933
Amortisationskonto Gebäude	-219 770	-208 969
Gebäude auf Land im Baurecht	177 765	177 765
Heimfallkonto Gebäude	-28 942	-28 054
Photovoltaikanlagen	7 010	6 500
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	-3 470	-3 119
Baukonti	122 465	70 976
Total	1 216 660	1 125 032

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2025 CHF 1000	31.12.2024 CHF 1000
B 6 Mobile Sachanlagen		
Total mobile Sachanlagen	2 818	2 745
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-2 350	-2 250
Total	468	495
Feste Einrichtungen und Installationen		
Total feste Einrichtungen und Installationen	1 185	665
Abschreibungen auf feste Einrichtungen und Installationen	-447	-133
Total	738	532
B 7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungssteuer Depositenkonti/Anleihen ABZ	745	741
Sonstige Verbindlichkeiten	1 528	1 772
Total	2 273	2 513
B 8 Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Mieten	3 715	3 267
Bankzinsen	245	221
Wassergebühren	192	213
Diverse Abgrenzungen	1 122	980
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4 017	4 609
Rückstellungen für Ferien und Überzeit	224	183
Total	9 515	9 473
B 9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositen	205 150	200 199
Darlehen und Hypotheken	459 400	436 400
Anleihen ABZ	120 000	120 000
Anleihen EGW	66 700	60 000
Total	851 250	816 599
B 10 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Subventionsdarlehen Stadt Zürich	13 625	12 791
Subventionsdarlehen Kanton Zürich	8 007	7 607
Total	21 632	20 398
Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ohne Depositen		
Fällig innerhalb 1–5 Jahren	195 000	205 850
Fällig nach 5 Jahren	451 100	460 400
Total	646 100	666 250

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2025 CHF 1000	31.12.2024 CHF 1000
B 11 Rückstellungen		
11.1 Erneuerungsfonds	210510	198552
11.2 Solidaritätsfonds	914	862
Langfristige Rückstellungen	9	0
Total	211433	199414
11.1 Erneuerungsfonds		
Anfangsbestand	198553	185170
Einlagen	17347	17442
Bezüge	-5390	-4059
Erneuerungsfonds per Ende Jahr	210510	198553
11.2 Solidaritätsfonds		
Anfangsbestand	862	824
Einlagen	304	304
Bezüge	-252	-266
Solidaritätsfonds per Ende Jahr	914	862

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2025 CHF 1000	2024 CHF 1000
E 1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)		
Nettomieten	76490	73682
Baurechtszins	54	54
Mietzinsertrag bei Vollvermietung	76544	73736
Leerstand	-441	-320
Mietzinsverluste	-12	-58
Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste	-61	4
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	76030	73362
E 2 Übrige betriebliche Erträge		
Heizkostenpauschale	121	121
Erträge aus Photovoltaikanlagen	820	727
Sonstige Erträge	526	391
Total	1467	1239
E 3 Liegenschaftenaufwand		
Baurechtszins	-1209	-1208
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften	-2312	-1881
Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	-13472	-12138
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand	-3249	-3219
Einlage in Erneuerungsfonds	-17347	-17442
Total	-37589	-35888
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften		
Sachversicherungen	-11	0
Fahrzeugaufwand	-144	-180
Gebäudeversicherung	-511	-503
Sonstiger Betriebsaufwand	-1203	-1253
Nebenkosten zulasten ABZ	-443	55
Total	-2312	-1881
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand		
Strom/Gas	-1212	-1154
Kehricht	-223	-219
Wasser/Abwasser	-1741	-1710
Abfuhr/Entsorgung	-73	-136
Total	-3249	-3219

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2025 CHF 1000	2024 CHF 1000
E 4 Personalaufwand		
Gehälter hauptamtliche Mitarbeitende	-8439	-8294
Gehälter nebenamtliche Mitarbeitende	-468	-495
Total Gehälter	-8907	-8789
Sozialversicherungen	-2146	-2015
Veränderung Rückstellungen Ferien und Überzeit	-41	-37
Fremdpersonal	-324	-54
Entschädigungen an Mitarbeitende	-503	-456
Weiterbildungen	-128	-173
Personalsuche	-73	-105
Übriger Personalaufwand	-225	-216
Total übriger Personalaufwand	-1294	-1041
Total	-12347	-11845
E 5 Übriger betrieblicher Aufwand		
5.1 Übriger Betriebsaufwand	-706	-684
5.2 Verwaltungsaufwand	-3837	-3301
Total	-4543	-3985
5.1 Übriger Betriebsaufwand		
WBG (Zeitschrift «Wohnen» und Beiträge)	-171	-153
Siko- und Mitgliederbeiträge	-99	-159
Ausgaben Vorstand/Kommissionen	-170	-114
ABZforum	-86	-86
Führungen/Besichtigungen/Marketing	-180	-172
Total	-706	-684
5.2 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand	-127	-112
Beratungshonorare	-1028	-680
Revisionsstelle	-43	-43
Büroaufwand	-262	-326
Informatikaufwand	-1073	-878
Fahrzeugaufwand	-17	-19
Raumaufwand Geschäftsstelle	-786	-775
Sachversicherungen	-43	-32
Spenden, Vergabungen und Beiträge	-89	-56
Generalversammlung und Jahresbericht	-164	-229
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-205	-151
Total	-3837	-3301

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2025 CHF 1000	2024 CHF 1000
E 6 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	- 12 674	- 13 313
Abschreibungen auf feste Installationen und Einrichtungen	- 67	- 66
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	- 285	- 204
Total	- 13 026	- 13 583
E 7 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	- 7 140	- 6 252
Zinsen Anleihen	- 1 023	- 984
Zinsen Depositen	- 2 190	- 2 177
Post- und Bankgebühren	- 33	- 35
Total	- 10 386	- 9 448
E 8 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Siehe Punkt 2.6, weitere Angaben zur Jahresrechnung		

Revisionsbericht



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

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

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bestand und Bewertung Immobiler Sachanlagen

Die Bilanzposition Immobiler Sachanlagen wurde als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt eingestuft, da diese für die Gesellschaft die mit Abstand bedeutendste Bilanzposition darstellt.

Die Bewertung der immobilen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst.

Unser Prüfverfahren

- Wir haben ein Verständnis über den Prozess der Gesellschaft hinsichtlich Bilanzierung und Bewertung der immobilen Sachanlagen erlangt.
- Wir haben das Eigentum an den bilanzierten Liegenschaften mittels Grundbuchauszügen verifiziert.
- Wir haben die Aktivierungen sowie die im Geschäftsjahr verbuchten Abschreibungen überprüft.
- Wir haben die Werthaltigkeit der bilanzierten immobilen Sachanlagen überprüft. Unsere Überprüfung basiert einerseits auf einem Bewertungsgutachten, welches durch einen externen Immobilienschätzer erstellt worden ist, andererseits haben wir aber auch die von der Gesellschaft vorgenommenen Ertragswertberechnungen überprüft. Unsere Prüfung stützt die Werthaltigkeit des Buchwerts der immobilen Sachanlagen.

OB T AG
Hardturmstrasse 120 | 8005 Zurich
T +41 44 278 45 00 | ob t.ch



Revisionsbericht



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

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

Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung

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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

OB T AG

Lukas Jöhl
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 23. Februar 2026

- Jahresrechnung 2025 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

OB T AG
Hardturmstrasse 120 | 8005 Zürich
T +41 44 278 45 00 | obt.ch



Jahresrechnung

Albert-Hintermeister-Stiftung

Bilanz

Aktiven	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Flüssige Mittel		
Guthaben auf Postkonto der AHS	53 468	269 025
Guthaben auf Depositenkonto der ABZ	223 221	2 388
	276 689	271 413
Übrige kurzfristige Forderungen		
Guthaben bei der eidgenössischen Steuerverwaltung	449	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	97 106	52 599
Total Umlaufvermögen	374 244	324 013
Finanzanlagen		
Darlehen Anteilkapital	88 335	113 105
Darlehensguthaben	44 875	72 906
Total Anlagevermögen	133 210	186 011
Total Aktiven	507 454	510 024
Passiven		
	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11 516	15 883
Passive Rechnungsabgrenzung	1 797	0
Kurzfristiges Fremdkapital	13 313	15 883
Fonds Clara Fehr-Stiftung	8 328	8 328
Total zweckgebundene Fonds	8 328	8 328
Stiftungskapital per 1. Januar	197 097	197 097
Fonds im Eigenkapital	288 716	288 716
Gewinn-/Verlustvortrag	0	0
Jahresergebnis	0	0
Total Eigenkapital	485 813	485 813
Total Passiven	507 454	510 024

Jahresrechnung

Albert-Hintermeister-Stiftung

Erfolgsrechnung

	01.01.–31.12. 2025 CHF	01.01.–31.12. 2024 CHF
Spenden	1 754	290 266
Übriger Ertrag	0	6 924
Defizitausgleich ABZ	96 869	62 923
Betriebsertrag	98 623	360 113
Unterstützungen monatlich	0	-5 665
Unterstützungen einmalig	-59 397	-27 128
Direkter Aufwand	-59 397	-32 793
Personalaufwand	-26 729	-24 974
Mandate	0	0
Übriger betrieblicher Aufwand	-13 330	-13 380
Betrieblicher Aufwand	-40 059	-38 354
Finanzerfolg/-aufwand	1 166	18
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	0	0
Direkte Steuern	-334	-268
Fondsentnahmen zweckgebunden	0	0
Jahresergebnis vor Fondszuweisung ins Eigenkapital	0	288 716
Fondszuweisungen ins Eigenkapital	0	-288 716
Jahresergebnis	0	0

Jahresrechnung

Albert-Hintermeister-Stiftung

Anhang

1 Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Stiftung

1.1 Rechtsgrundlage

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

1.2 Zusammensetzung Stiftungsrat

Stiftungsrat	Funktion	Unterschrift
Sebastian Duff	Präsident	Kollektivunterschrift
Silvia Giannetti	Mitglied	Kollektivunterschrift
Elena Jakob	Aktuarin	Kollektivunterschrift
Benjamin Muff	Mitglied	Kollektivunterschrift
Martin Kubli	Kassier	Kollektivunterschrift

1.3 Auflagen Aufsichtsbehörde

Keine zusätzlichen Auflagen

1.4 Stiftungszweck

Die Stiftung bezweckt die finanzielle Unterstützung von Mieter:innen der ABZ, die ein bescheidenes Einkommen aufweisen oder unverschuldet in eine Notlage geraten sind. Die Unterstützung erfolgt durch Beiträge an den Mietzins oder andere Aufwendungen. Ein Rechtsanspruch auf Leistungen der Stiftung besteht nicht.

2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

2.1 Anwendung Rechnungslegungsrecht

Für Stiftungen sind die Rechnungslegungsvorschriften gemäss Art. 83a des Zivilgesetzbuches (ZGB) anwendbar. Art. 83a ZGB erklärt die Vorschriften des Obligationenrechts (OR) über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung als sinngemäss anwendbar. Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften zur Buchführung und Rechnungslegung nach Art. 957ff. des Obligationenrechts erstellt.

2.2 Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel	Nominalwert
Forderungen	Nominalwert
Rechnungsabgrenzungen	Nominalwert bzw. vorsichtige Schätzung
Finanzanlagen	Nominalwert
Verbindlichkeiten	Nominalwert

3 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

3.1 Darlehen Anteilscheine

Hierbei handelt es sich um Darlehen an Mieter:innen der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) zur Zeichnung von Anteilscheinen.

3.2 Darlehensguthaben

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

3.3 Zweckgebundener Fonds

Die Clara Fehr-Stiftung (CFS) stiftete 2021 der AHS 30 000 CHF, die zweckgebunden eingesetzt werden dürfen. Die Mittel sind, entsprechend den Förderzielen der CFS, für Frauen ab 60 Jahren zum Erhalt des sozialen Status einzusetzen. Im Berichtsjahr erfüllte kein Gesuch die Vergabe-Anforderungen der CFS, deshalb wurde keine Fondsentnahme getätigt (Vorjahr ebenfalls CHF 0). Weitere Informationen zur CFS: www.clarafehr.org

3.4 Wertberichtigungen

Ein Darlehen musste wertberichtigt werden, da die Rückzahlung als gefährdet zu bewerten ist.

Jahresrechnung

Albert-Hintermeister-Stiftung

4 Erklärungen grösserer Abweichungen und Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

4.1 Vergabungen

Die Stiftung vergabte im Berichtsjahr rund 32 000 CHF mehr à fonds perdu an die Destinatär:innen.

4.2 Übriger betrieblicher Aufwand

Die Überarbeitung der Reglemente im Rahmen des Projekts AHS 2025 (2026) verursachte im Berichtsjahr zusätzlichen betrieblichen Aufwand. Die Wertberichtigung eines Darlehens (3.4) führte im Berichtsjahr zu einem erhöhten betrieblichen Aufwand.

5 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Stiftung beschäftigte im Berichtsjahr Mitarbeitende mit 0,15 Vollzeitstellen.

6 Entschädigungen Stiftungsräte

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Sitzungsgelder von insgesamt 7 350 CHF vergütet (Vorjahr 6 600 CHF). Zudem wurden Pauschalspesen von insgesamt 1 500 CHF ausbezahlt (Vorjahr 1 500 CHF).

Revisionsbericht Albert-Hintermeister-Stiftung



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

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an den Stiftungsrat der Albert-Hintermeister-Stiftung Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Albert-Hintermeister-Stiftung für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Demnach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Einheit vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und der Stiftungsurkunde entspricht.

OBT AG

Lukas Jöhl
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 23. Februar 2026

- Jahresrechnung 2025 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

OBT AG
Hardturmstrasse 120 | 8005 Zürich
T +41 44 278 45 00 | obt.ch



Impressum

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
Gertrudstrasse 103
8003 Zürich
Telefon 044 455 57 57
info@abz.ch
abz.ch

Konzept und Redaktion
Angela Luteijn, ABZ
Partner&Partner AG, Winterthur

Gestaltungskonzept und Umsetzung
TBS Marken Partner AG, Zürich

Bilder
Reto Schlatter
Raja Lilith Läubli

Korrektorat
Inés Flück, sprach-art, Wettingen

Druck
Druckerei Albisrieden AG, Zürich

Auflage
7000 Ex. / April 2026

