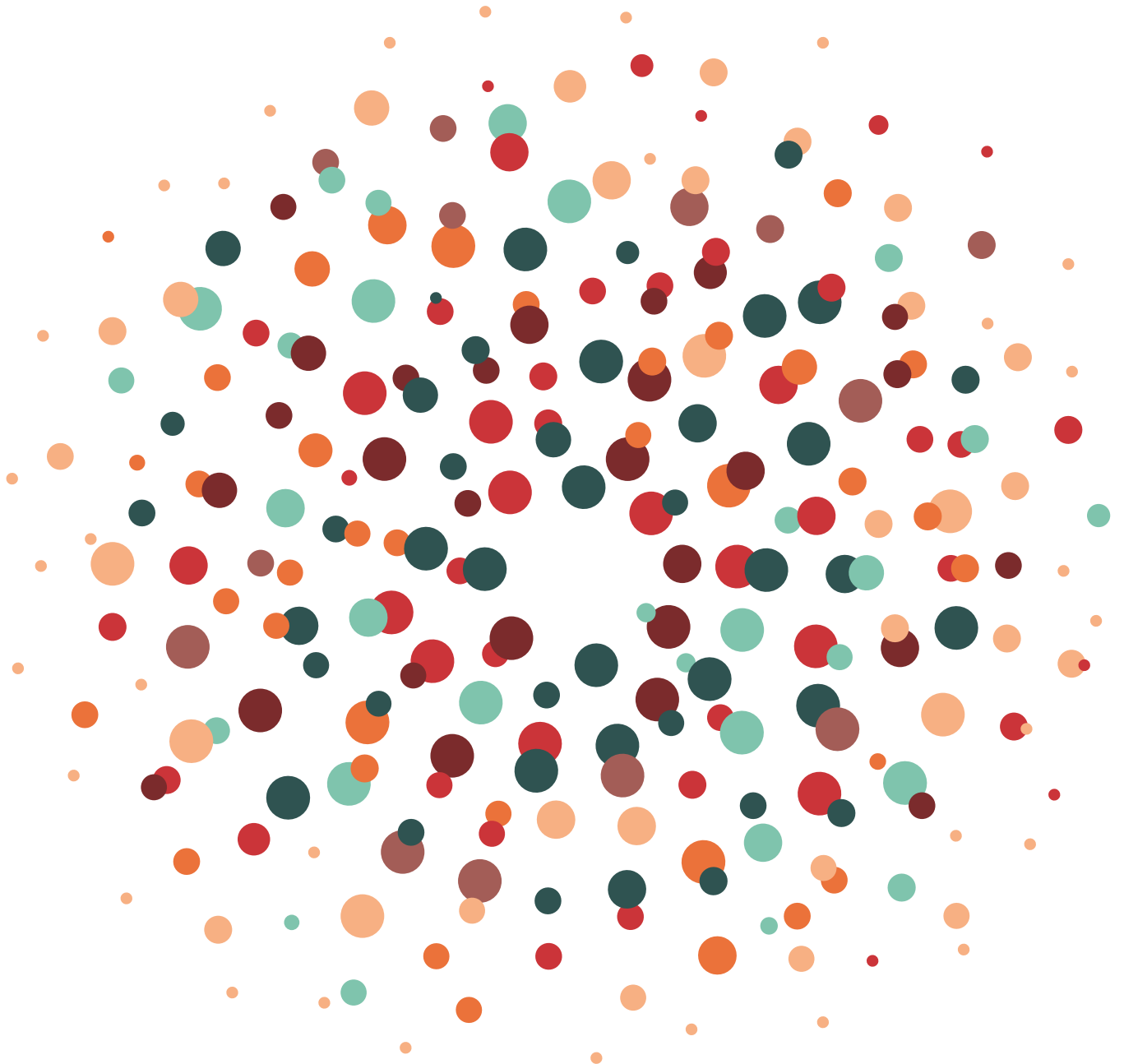


Jahresbericht 2018

Unser Wirken strahlt aus



Inhalt

3	In Kürze
5	Vorwort
6	Die Highlights
8	Grosse Zustimmung für neue ABZ-Projekte
10	So bauen wir nachhaltig
12	Auf gute Nachbarschaft
15	Neue Kunstwerke in unseren Siedlungen
23	Nachhaltigkeit
29	Organisation und Siedlungsübersicht
43	Finanzbericht und Jahresrechnung
61	Impressum

Die ABZ auf einen Blick

Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



Anzahl Mitglieder

Mitglieder total



8234

Neue Mitglieder



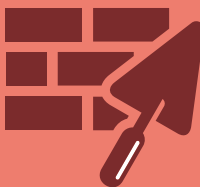
151

Anteil Frauen in der Führung



41 %

Anzahl neu gebaute Wohnungen



425

Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen



177

Anzahl Wohnungen und Einfamilienhäuser



4912



73

	2018 CHF Mio.	2017
Gebäude-Anlagekosten	1 099,2	946,9
Gebäudeversicherungssumme	1 361,3	1 282,0
Hypotheken/Darlehen	588,0	539,0
Anleihen	31,1	31,1
Depositen	271,5	276,9
Erneuerungsfonds	139,0	141,2
Eigenkapital	29,2	26,7
Mietzinseinnahmen	63,1	59,2
Finanzaufwand	13,6	14,1
Liegenschaftenaufwand	17,2	14,4
Einlage in Erneuerungsfonds	13,4	12,8
Anzahl Wohnungen	4 912	4 487
Anzahl Einfamilienhäuser	73	73
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	3 728	3 534
Anzahl Wohnungen mit Subventionen	163	108
Anzahl Mitglieder in ABZ wohnhaft (von 12 000 Bewohner/innen)	6 601	6 451
Anzahl Mitglieder nicht in ABZ wohnhaft	1 633	1 632
Anzahl Festangestellte*	85	77
Anzahl hauptamtliche Vollzeitstellen	74,40	66,65
Anteil Frauen	48 %	48 %
Anteil Frauen in der Führung	41 %	42 %
Fluktuationsrate	24,2 %	6,7 %
Auszubildende	8	8
Anzahl Nebenamtliche	92	83
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen**	177	196

* Zwei der festangestellten Mitarbeitenden sind für die Verwaltungsmandate «Genossenschaft zum Korn» und «Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen» tätig.

** Neu sind die Verwalter/innen der Gemeinschaftsräume nicht mehr enthalten, sofern sie nicht auch Siko-Mitglieder sind.

Vorwort



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Liebe Leserinnen und Leser

2018 ist ein intensives, bewegtes Jahr. Der verkleinerte Vorstand arbeitet gut zusammen und ergänzt sich inhaltlich: Wichtige Projekte werden auf den Weg gebracht oder abgeschlossen, die Solidarität wird gestärkt und die Geschäftsleitung wieder auf fünf Mitglieder ausgebaut. Unsere Mitarbeitenden sind stark gefordert, gleichzeitig haben wir eine ungewohnt hohe Fluktuation zu verzeichnen. Und nicht zuletzt finden wir aufgrund von zwei Volksabstimmungen auch politisch grosse Beachtung.

Gelebte Solidarität: Die Generalversammlung stärkt den Solidaritätsfonds mit höheren obligatorischen und zusätzlichen freiwilligen Beiträgen. Mit der neuen Vergabekonferenz können künftig mehr Projekte unterstützt werden und die Bewohner/innen sind bei der Vergabe der Gelder miteinbezogen. So wird die Solidarität der ABZ auch nach aussen sichtbarer.

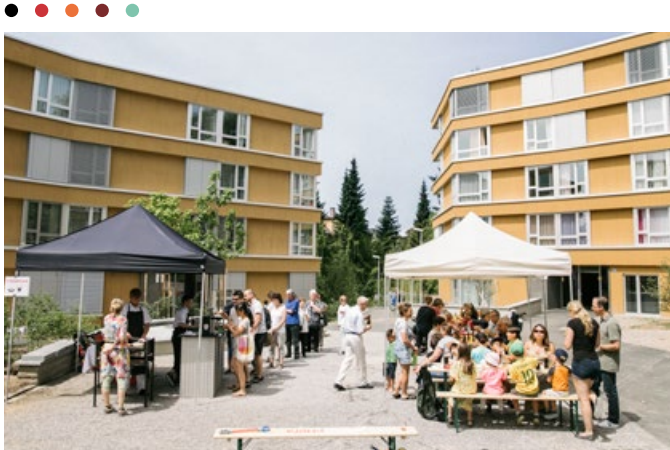
Über 12 000 Bewohner/innen: Mit dem Bezug unserer aktuellen Ersatzneubauten und der ersten Etappe der Siedlung Glattpark finden mehr Menschen in der ABZ ein bezahlbares und sicheres Zuhause. Dank Mitwirkungsmöglichkeiten eignen sie sich Wohnungen, Gemeinschaftsflächen und Aussenräume schnell an. Solche Projekte bereichern das Zusammenleben in allen unseren Siedlungen.

Im Fokus der Politik: Eine häufig gestellte Frage ist, ob die Richtigen in der ABZ wohnen. Die Analyse nach Haushaltseinkommen zeigt, dass unsere Wohnungen Menschen zugutekommen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind – dank klarer Belegungsrichtlinien und sorgfältiger Wohnungsvergabe. Zu reden geben auch unsere Bauvorhaben: Nachdem wir uns über Wettbewerbe – gemeinsam mit anderen Bauträgern – für Baurechtsland der Stadt Zürich qualifiziert haben, finden unsere Projekte für das Hardturm- und das Koch-Areal bei Volksabstimmungen eine Mehrheit. Danke für die Unterstützung.

Mit einem Hochhaus im Koch-Quartier wollen wir unsere Wohn- und Lebensqualität in die Vertikale transformieren und neue Ansätze für genossenschaftliches Wohnen finden: mit Fokus auf Begegnung und Gemeinschaft sowie Quartier statt Siedlung. All dies sowie der sorgsame Umgang mit den bestehenden Siedlungen und unsere Mitwirkungsmöglichkeiten machen die ABZ zu einer starken Genossenschaft – fit für die Zukunft in einer sich wandelnden Gesellschaft.

Nathanea Elte, Präsidentin ABZ

Die Highlights



Tag der offenen Tür Toblerstrasse

Am 26. Mai findet in der Siedlung Toblerstrasse der Tag der offenen Tür statt. Durch die Architektur- und Umgebungsführungen leiten ABZ-Mitarbeitende aus verschiedenen Abteilungen und Mitglieder des Vorstandes. An den zehn Führungen nehmen jeweils 15 bis 25 Besucher/innen teil. Sie loben die Architektur und zeigen sich begeistert von den Wohnungen. Zudem wird das Kunstwerk «Strahler PD#18236» von Bob Gramsma eingeweiht (siehe Seite 15), das sich schnell zum Treffpunkt der Siedlung entwickelt.

Tag der offenen Tür Entlisberg 2

Im Entlisberg 2 findet der Tag der offenen Tür am Samstag, 9. Juni, statt. Der Anlass ist gleichzeitig das Einweihungsfest der Siedlung. Bei den Führungen werden eine 4,5- und eine 5,5-Zimmer-Wohnung sowie die Hausgemeinschaft 55+ gezeigt. Auch bringen die ABZ-Mitarbeitenden den Besucher/innen den Aussenraum näher. Zum Programm gehören darüber hinaus Besichtigungen des ABZ-Velosystems und der Ladestationen für Elektroautos sowie ein bunter Festbetrieb. Insgesamt finden 16 Führungen statt, rund 450 Personen besuchen den Anlass.



Ein Ja für das Koch-Quartier

Am 10. Juni stimmt die Stadtzürcher Stimmbevölkerung mit 72,7 Prozent dem gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem Koch-Areal in Zürich Albisrieden zu. Damit schafft sie die Voraussetzung für die Abgabe von Land im Baurecht an die Genossenschaften ABZ und Kraftwerk1. Das Ja der Stimmberechtigten ist ein Ja zu einem offenen, lebendigen Koch-Quartier. Frühestens 2023 werden dort rund 350 gemeinnützige Wohnungen, Gewerbeflächen und ein Park entstehen.



GV im Zeichen der Solidarität

390 Personen finden den Weg an die Generalversammlung vom 28. Juni und bestimmen so die Zukunft der ABZ mit. Dieses Jahr steht der Anlass im Zeichen der Solidarität: Die ABZ-Mitglieder nehmen das überarbeitete Reglement des Solidaritätsfonds an, das unter anderem die Erhöhung des obligatorischen Beitrags vorsieht. Zudem wird künftig jährlich an einer Vergabekonferenz beschlossen, welche Projekte der Solidaritätsfonds unterstützt. Dabei werden auch Projekte über die ABZ hinaus berücksichtigt.

Gemeinsam gestalten

Bei Ersatz- und Neubauten ermöglicht die ABZ ihren Bewohner/innen, gemeinsam genutzte Flächen und Räume mitzugestalten. Diese Gelegenheit nimmt die Siedlung Entlisberg 2 rege wahr. Bei einer Veranstaltung von und für die Bewohner/innen im September 2018 werden bestehende Projektgruppen gestärkt und neue gebildet. Diese beschäftigen sich etwa mit der Ausgestaltung von Pflanzflächen, einer Grillstelle, einem Kleintiergehege oder dem Gemeinschaftsraum. Herzlichen Dank für das Engagement!



Ein Ja für das Projekt Ensemble

Mit 53,8 Prozent bekennt sich die Stadtzürcher Stimmbevölkerung am 25. November zum Projekt Ensemble. Damit macht Zürich einen weiteren wichtigen Schritt auf dem Weg zu einem echten Fussballstadion auf dem Hardturm-Areal. Mit der Zustimmung hat auch die ABZ-Siedlung mit 174 kostengünstigen Wohnungen eine grosse Hürde genommen. Damit kann der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen im Kreis 5 markant erhöht werden, was dem Willen von Bevölkerung und Stadtregierung entspricht.

Bezug der Siedlung Glattpark

Im November und Dezember 2018 ziehen die ersten Bewohner/innen in die neue ABZ-Siedlung Glattpark in Opfikon. Im Rahmen von Begrüssungsapéros wenige Wochen nach dem Einzug heissen Mitarbeitende der Abteilung Soziales und ABZ-Kultur die rund 500 Neuzuzüger/innen der 170 Wohnungen willkommen. Der Anlass bietet zudem Gelegenheit für ein gegenseitiges Kennenlernen – der erste Schritt im Hinblick auf eine gute Nachbarschaft. Die zweite Bezugsetappe folgt im Sommer 2019.



Grosse Zustimmung für neue ABZ-Projekte



Gleich zwei Volksabstimmungen rücken die ABZ 2018 ins Scheinwerferlicht der Öffentlichkeit: Die Projekte auf dem Koch-Areal und im Hardturm erfahren grosse Zustimmung bei der Bevölkerung. Das Modell der Wohnbaugenossenschaften führt also zu attraktiven und mehrheitsfähigen Lösungen, auch mehr als 100 Jahre nach der Gründung der ABZ.

Sei es bei den Mietpreisen, bei der Ausnützungsziffer oder bei Landgeschäften: Wohnen hat immer auch eine politische Dimension. Dies gilt ganz besonders für Zürich, wo der Schlachtruf «Wo-Wo-Wonige!» in den 80er-Jahren zum Dauerbrenner wurde. Die ABZ beschäftigt sich seit den Anfängen damit – galt es doch vor 100 Jahren, eine Lösung für die unhaltbare Situation der einfachen Arbeiter zu finden. Die heutigen Herausforderungen – zum Beispiel die hohen Grundstückspreise oder die Debatte um verdichtetes Bauen – erfordern jedoch neue Herangehensweisen. Das Modell der Wohnbaugenossenschaften kann dabei als Vorbild dienen: Wir entziehen den teuren Boden langfristig und erfolgreich der Spekulation. Dies, die Kostenmiete und unsere Erfahrung beim Planen und Bauen führen dazu, dass wir guten Wohnraum an attraktiver Lage zu günstigen Mieten anbieten können. Daran wird sich auch in Zukunft wenig ändern, denn so entstehen auch dank der ABZ durchmischte Quartiere, die lebendig und lebenswert sind für alle.

Grosse Grundstücke sind dünn gesät

Dank ihrer über 100-jährigen Erfahrung kann die ABZ so gut und günstig bauen und vermieten wie kaum eine andere Genossenschaft. Das funktioniert allerdings nur, wenn die Bauprojekte eine gewisse Grösse aufweisen, sonst lassen sie sich nicht effizient realisieren. Entsprechende Areale sind jedoch gerade in der Stadt Zürich dünn gesät, die Bodenpreise aktuell schier unbezahlbar. In der Vergangenheit kam die ABZ oft über persönliche Kontakte zu ihren Grundstücken. Sowohl beim Projekt Koch-Quartier als auch beim Projekt Ensemble gehen wir nun Baurechtsverträge mit der Stadt Zürich ein, nachdem wir uns über Wettbewerbsverfahren dafür qualifiziert haben. Beide Projekte entstehen in Zusammenarbeit mit Partnern: einmal mit der Genossenschaft Kraftwerk1 und Senn Resources, einmal mit HRS Real Estate. Und beide Projekte werden 2018 durch Volksabstimmungen von der Stimmbevölkerung gutgeheissen: mit 72,7 Prozent (Koch) beziehungsweise mit 53,8 Prozent (Ensemble). Dabei stehen wir stärker als sonst in der Öffentlichkeit, in den Medien und – manchmal auch im Gegenwind.

Zusammenarbeit wird wichtiger

Tendenziell werden die Bauvorhaben grösser und komplexer – auch das zeigt das letzte Jahr. Die Zusammenarbeit mit Partnern kann dabei zielführend sein, so auch beim Ersatzneubau unserer Siedlung Kanzlei: Hier haben wir uns mit der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) zusammengetan zum Projekt Seebahnhöfe und gemeinsam die Entlassung der bestehenden Siedlungen aus dem Inventar der schützenswerten Bauten erreicht. Solche Kooperationen entsprechen der Strategie: Die ABZ will wo möglich das Umfeld, das Quartier, die Stadt berücksichtigen und so auch gesellschaftspolitisch Verantwortung übernehmen. Und das funktioniert am besten im Dialog und in Zusammenarbeit mit Akteuren wie anderen Bauträgern oder der Stadt. Die ABZ ist überzeugt, damit eine höhere Akzeptanz und mehr Qualität zu schaffen, auch wenn kooperative Prozesse oft einen zeitlichen und finanziellen Mehraufwand mit sich bringen.

Sorgfältige Verdichtung

Dichtestress war vor einiger Zeit das Unwort des Jahres, Verdichtung polarisiert noch immer. Doch genau das schreibt der kommunale Richtplan 2040 für Zürich vor: Bis zu 100 000 zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner sollen dann in der Stadt leben. Damit Durchmischung, Freiräume und Offenheit dabei nicht verloren gehen, braucht es intensive Planungsprozesse. Die ABZ kann mit Ersatzneubauten auf eigenem Land und mit den neuen Projekten einen wichtigen Beitrag dazu leisten. Zum Beispiel beim Projekt Seebahnhöfe, das verdichtet, gleichzeitig aber mehr Luft und Ruhe schafft: Es wird mehr gemeinsam nutzbare Räume geben – mit Ateliers und grosszügigen Aussenflächen –, und die Wohnungen erhalten einen Bezug zum attraktiven Innenhof. Das funktioniert auf kleinen Parzellen kaum, doch mehr Platz und eine gute Planung bieten ideale Voraussetzungen für eine sorgfältige Verdichtung.

Weiterhin günstige Mieten

Wichtig dabei ist, dass die Grösse der verschiedenen Wohnungen massvoll bleibt: Unsere Ersatzneubauten bieten auf gleicher Fläche viel mehr Menschen ein Zuhause zu günstigen Konditionen, sodass keine Verdrängung der sozial und finanziell Schwächeren stattfindet. Unsere Mitglieder können in die neuen Siedlungen zurückkehren oder in eine andere Wohnung der ABZ ziehen. Dabei bieten wir in den neuen Bauten wenn möglich einen Anteil

an subventionierten Wohnungen speziell für Wenigverdienende an. Und schliesslich sorgen unsere Richtlinien bei Neuvermietungen mit Kriterien wie Einkommen und Mindestbelegung für eine gute Durchmischung.

«Unser Modell erlaubt einen fairen Umgang mit den Bewohner/innen und führt dazu, dass lebenswerte, attraktive Orte erhalten bleiben.»

Nathanea Elte, Präsidentin ABZ

Für die Allgemeinheit

Damit dies nicht in Dichtestress mündet, sondern in erhöhte Lebensqualität, müssen wir äusserst umsichtig vorgehen. Mit den belebten Erdgeschossen können wir nun zeigen, dass die ABZ attraktive Lösungen fürs ganze Quartier bereitstellt. Unsere Siedlungen sind nämlich offen für alle: Auf den Spielplätzen treffen sich viele Familien aus der weiteren Nachbarschaft, und auch Kindergärten, Läden und Gastronomie dienen der Allgemeinheit. Damit tragen wir zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei – auch für Nachbarn, die nicht in unserer Genossenschaft wohnen.

So bauen wir nachhaltig



Ob Solarstromanlagen, einfache Sanierung oder vielfältiges Wohnungsangebot – die ABZ fördert das nachhaltige Bauen auch 2018.

Ökologisch, sozial, lebenswert und ökonomisch – diese Begriffe beschreiben Nachhaltigkeit. Für die ABZ sind all diese Aspekte wichtig, und entsprechend handeln wir. Im Bereich Ökologie etwa steht der Einsatz erneuerbarer Energien im Zentrum. So werden für die Dächer von Neubauten oder Ersatzneubauten und im Rahmen von Dachsanierungen Solarstromanlagen geplant. Solche Anlagen installiert die ABZ 2018 in drei Siedlungen: im Entlisberg 2 auf Seiten der Marchwartstrasse, in einer ersten Etappe in der Toblerstrasse und in Oerlikon 1. Die Dächer aller drei Objekte eignen sich gut dafür, weil sie neu erstellt respektive saniert wurden und über eine gute Sonnenausrichtung verfügen.

Energie für 3000 Liter Tee pro Modul

Die Module der Solarstromanlagen – für alle drei Siedlungen sind es 1420 Stück (Stand Dezember 2018) – produzieren je zwischen 260 und 330 Kilowattstunden Solarstrom pro Jahr. Mit dieser Energie könnte man rund 2300 bis 3000 Liter Tee aufbrühen. Die Grösse der Anlagen ist jeweils auf den Stromverbrauch der Siedlung angepasst. Das Ziel: Möglichst der ganze Solarstrom soll in den Siedlungen verbraucht werden. Entsprechend erwartet die ABZ Eigenverbrauchswerte von 60 bis 90 Prozent. Der übrige, zu viel produzierte Solarstrom fliesst ins öffentliche Netz. Im Entlisberg 2 decken die Solarstromanlagen gemäss Planung rund 50 Prozent des Allgemeinbedarfs der Siedlung ab (Treppenhaus, Garage etc.). In den Siedlungen Toblerstrasse und Oerlikon 1 liegt die Abdeckung bei 40 respektive 45 Prozent.

Zur weiteren Förderung eines schonenden Umgangs mit der Umwelt nimmt die ABZ 2018 in den Siedlungen Waidfussweg 1 und 2, Dietlikon und Moosstrasse 2 Ölheizungen ausser Betrieb. Ersetzt werden sie mit Erdgasheizungen, die einen 20-prozentigen Anteil an Biogas aufweisen. Die Vorteile: Erdgas verbrennt ohne Russ und Asche und erzeugt somit weniger CO₂-Emissionen als Öl. Entsprechend reduziert sich der CO₂-Ausstoss in den drei Siedlungen jeweils um fast 30 Prozent. Zudem wandeln die neuen Erdgasheizungen die zugeführte Energie effizienter um und verfügen über einen hohen technischen Standard, was zusätzlich Energie einspart.

Zudem wird bei Neu- und bei Ersatzneubauten der Minergie-Standard berücksichtigt. Denn: Minergie-Bauten zeichnen sich durch einen geringen Energiebedarf und einen hohen Anteil an erneuerbaren Energien aus. Auch installiert die ABZ – wenn von den Bewohner/innen gewünscht und technisch möglich – Ladestationen für Elektroautos und unterstützt damit umweltbewusstes Verhalten.

«Diese Auszeichnungen zeigen, dass wir mit kompetenten Partnern zusammenarbeiten und gemeinsam mit ihnen lebenswerten Wohnraum konzipieren.»

Dominik Osterwalder,
Vorstandsmitglied und Leiter ABZ-Bauausschuss

Sanfte Sanierung ist sozial und ökonomisch

Neben ökologischen verfolgt die ABZ beim Bauen auch soziale Ziele. Dazu gehört das Angebot von günstigen und sehr günstigen Wohnungen. 15 bis 20 Prozent unserer Wohnungen sollen auch künftig im sehr günstigen Segment bleiben. Einen Beitrag dazu leistet die sanfte Sanierung der Siedlung Ottostrasse im Sommer 2018. Dabei werden die 32-jährigen Küchenmöbel repariert und gestrichen, die Haushaltgeräte ersetzt und im Bad die Spiegelschränke und Fugen erneuert. Des Weiteren werden in Bad, Küche und Korridor die Wände und Decken gestrichen sowie die Bodenbeläge erneuert. Zudem erhalten alle Fenster eine Dichtung.

Durch die sanfte Sanierung verringern sich die Unterhaltsarbeiten und die Wohnungen sind mindestens weitere zehn Jahre bewohnbar, bevor sie mittelfristig ersetzt werden. Zudem kann die ABZ sie damit weiterhin zu sehr günstigen Mietpreisen anbieten. So werden die Bedürfnisse einer Anspruchsgruppe berücksichtigt, die einfachsten Wohnraum zu entsprechend vorteilhaften Konditionen benötigt. Und mit der sanften Sanierung verlängern wir zudem die Amortisationsdauer früherer Investitionen – schliesslich steht diese Siedlung schon seit 1927. Und das ist ökonomisch und ökologisch nachhaltig.

Mehrwert für das ganze Quartier

Sozial bauen heisst auch Nachbarschaft ermöglichen. Basis dafür ist bei der ABZ das tief verankerte Freiwilligensystem: Siedlungskommissionen und Aktivgruppen werden bei der Organisation von Siedlungsanlässen und Mitwirkungsprojekten unterstützt, und für Neuzuzüger/innen wird eine Begrüssungskultur gelebt. Dafür schafft die ABZ gemeinsam nutzbare Aussen- und Innenräume, die zum Treffpunkt der Bewohner/innen werden. Denn ABZ-Siedlungen bestehen nicht nur aus Wohnungen, sondern ermöglichen vielfältige Nutzungen: Gemeinschaftsräume, Ateliers, Angebote für die Kinderbetreuung, Gewerberäume und Restaurants generieren Mehrwert – und dieser strahlt ins ganze Quartier.

Weitere Bedürfnisse wie zum Beispiel genügend Freiräume trotz Verdichtung oder ein vielfältiges Wohnungsangebot nimmt die ABZ ernst und lässt sie in ihre Bauvorhaben einfließen. Das zeigt sich beispielsweise in den Siedlungen Entlisberg 2 und Toblerstrasse: Für diese Projekte werden die Architekturbüros Michael Meier und Marius Hug Architekten sowie BS+EMI Architektenpartner mit dem «best architects award»* 2019 in der Kategorie «Wohnungsbau/Mehrfamilienhäuser» ausgezeichnet. Erstere überzeugen die Jury mit dem gemeinsam nutzbaren Aussenraum im Entlisberg 2, der «prägend für den Charakter der Siedlung ist», den verschiedenen grossen Baukörpern, «die zu einer Vielfalt des Wohnungsangebots führen», und der Fassade und Gestalt der Balkone, «die die Siedlung im gartenstädtischen Umfeld verankern». Auch die Bauten der Siedlung Toblerstrasse integrieren sich gemäss Jury in den Bestand. Sie setzen die Homogenität des Quartiers fort, wobei «das Drehen und Spiegeln der Häuser den Ausdruck repetitiver Baukörper vermeidet». Zudem überzeugt der Innenraum durch «die Vermeidung von Korridoren», was «geräumige, unterschiedlich möblierbare Wohnungen und grosszügige Eingangsbereiche» schafft.

* Der «best architects award» zählt zu den renommiertesten Architekturauszeichnungen in Europa. Er gilt als Gütesiegel für herausragende architektonische Leistung und positioniert die prämierten Architekten/innen und Architekturbüros an der Spitze der internationalen Architekturszene.

Auf gute Nachbarschaft



Bei der ABZ wollen wir offene Siedlungen, in denen unterschiedliche Menschen ihren Platz finden. Darum fördern wir Mitwirkung auf mehreren Ebenen: 2018 zum Beispiel in der Siedlung Entlisberg 2, wo auch durch die partizipative Gestaltung der Freiräume eine lebendige Siedlungsgemeinschaft entsteht, die das Quartier miteinbezieht.

Nachbarschaften sind nicht begrenzt auf Gebäude, Siedlungen oder Quartiere, sondern sie sind auch soziale Gebilde. Darum definieren wir gute Nachbarschaften als gelungenes Zusammenspiel von sozialen, baulichen und strukturellen Massnahmen. Das heisst: Die Bewohnerinnen und Bewohner, die Architektur sowie die Aussenräume der Siedlungen, aber auch die Strukturen und Prozesse der ABZ spielen eine Rolle, wenn wir für gute Nachbarschaften sorgen wollen. Und was die Wohnbaugenossenschaften auszeichnet, ist unter anderem das Fördern des gesellschaftlichen Zusammenhalts in der Nachbarschaft. «Anonym wohnen geht in der ABZ fast nicht», erklärt Faust Lehni, Bereichsleiter Mitglieder und Wohnen. «Man kennt sich und grüsst, wenn man sich begegnet. Damit es auch attraktiv wird, sich mehr zu engagieren, versucht die ABZ-Geschäftsstelle, so viel Freiräume wie möglich anzubieten. Weniger auf Rechte und Pflichten fokussiert, sondern mit vielfältigen Möglichkeiten zum Mitwirken.»

Was man sich aneignet, zu dem trägt man Sorge

Das Engagement der Bewohner/innen spielt nämlich eine Schlüsselrolle bei der Entstehung guter Nachbarschaften. Darum wird es von der ABZ gezielt gefördert, damit nebst der hohen Wohnqualität auch eine hohe Lebensqualität entsteht. Dabei geht es auch um Aneignung: Denn was sich die Menschen aneignen, auf das sind sie stolz, zu dem tragen sie Sorge. 2018 erhalten die Bewohner/innen der neuen Siedlungen Toblerstrasse und Entlisberg 2 die Möglichkeit, sich bei der Gestaltung der Aussenräume einzubringen. Auch wenn einige Rückkehrer am liebsten schon lange vor der Fertigstellung des Baus mit dem Planen begonnen hätten, werden viele Möglichkeiten bewusst offengehalten, bis alle Mieter/innen eingezogen sind. Denn so erhalten alle die Chance, mitzuwirken und Teil der Gemeinschaft zu werden. In der Siedlung Entlisberg 2 entwickeln sich aus diesen Prozessen sogar siedlungsübergreifende Gruppen, die sich ganz verschiedenen Themen widmen und versuchen, das ganze Quartier miteinzubeziehen.

Engagement kommt nicht von allein

Solche Beispiele sind für die ABZ wichtig. Aber mindestens ebenso wichtig sind die alltäglichen kleinen Gesten: «Ich weiss, dass man in den Häusern der ABZ viel Solidarität unter den Nachbarn findet: Man ist füreinander da, sei es zum Blumengiessen oder für Notfälle. Und viele Konflikte werden im Haus untereinander gelöst, ohne dass wir intervenieren müssen», sagt Lehni. Damit dieses Engagement der Nachbarn füreinander entstehen kann, investieren die Mitarbeitenden der ABZ viel Zeit für die Einführung neuer Mieter/innen. Das zeigt sich 2018 beim Bezug der ersten Etappe des Glattparks – einer neuen Siedlung, die fast auf der grünen Wiese entsteht: Bei Begrüssungs- und Informationsanlässen sowie bei der Besichtigung einer Musterwohnung lernen sie die Genossenschaft und ihr künftiges Zuhause kennen.

«Wer es ernst meint mit Engagement und Mitwirkung, muss loslassen können und Ergebnisoffenheit zulassen. Dann übernehmen die Bewohner/innen gerne Verantwortung.»

Christine Plüer, ABZ-Vorstandsmitglied

Bald nach dem Einzug organisiert die ABZ sogenannte Treppenhaus-Apéros, bei denen sich die Nachbarn begegnen. An diesem Anlass wird oft gleich gemeinsam die Waschküchennutzung geregelt – ein erster Mitwirkungsprozess, an den mit der Zeit andere Themen wie Gemeinschaftsraum oder Garten anknüpfen können. Doch dafür müssen Ressourcen bereitgestellt werden: Die Bewohner/innen wollen nämlich nicht nur günstig wohnen, sie wollen auch mitmachen. Es ist die Aufgabe der ABZ-Geschäftsstelle, dafür attraktive Voraussetzungen zu schaffen, die unserer Zeit entsprechen. Das Ziel sind aktive Gruppen von Bewohner/innen, die als Ansprechpartner fungieren und sich um Siedlungsthemen kümmern, wenn sie aktuell sind.

Vertrauen ist der Schlüssel zum Erfolg

Dass Engagement viel Energie und Durchhaltewillen braucht, zeigt ein aktuelles Beispiel aus der Siedlung Hönggerberg: Aus einer Idee an der Mieterjahresversammlung 2018 entsteht ein Projekt für eine Siedlungsbibliothek, die mit vielen Widrigkeiten zu kämpfen hat. Starre Sicherheitsvorschriften, fehlende Baubewilligungen oder Ähnliches machen pragmatische Lösungen bei solchen Vorhaben oft unmöglich. Dies sowie die langwierigen internen Abklärungen bremsen das Engagement und zeigen: Durchhaltewille und viel Arbeit sind gefragt, um ans Ziel zu kommen. Nun haben die Höngger eine provisorische Lösung gefunden und können abklären, ob die Bibliothek auf die nötige Zustimmung stösst, um sie in geeigneter Form im Aussenraum der Siedlung zu installieren. Dabei findet auch wieder viel Austausch statt, was nicht immer einfach ist: Wer sich in einem Verein engagiert, trifft die anderen Mitglieder einmal pro Woche – da kann man sich auch einmal uneins sein. Aber bei der ABZ wohnen die Mitglieder nahe beieinander und nehmen sich folglich eher zurück, weil sie die nachbarschaftlichen Beziehungen nicht aufs Spiel setzen wollen. Dieses Beispiel zeigt, dass gute Nachbarschaften auch ein gelungenes Zusammenspiel von Menschen sind, die einander vertrauen und sich ernst nehmen.

Neue Kunstwerke in unseren Siedlungen

Drei neue Kunstwerke weiht die ABZ 2018 ein. Neben den schmucken Borkenkäferspuren an der Balberstrasse sind dies der monumentale «Strahler PD#18236» von Bob Gramsma im Hof der Toblerstrasse sowie der verspielte «Umzug der Tiere und Möbel» des Künstler-Duos Lutz & Guggisberg im Entlisberg 2.



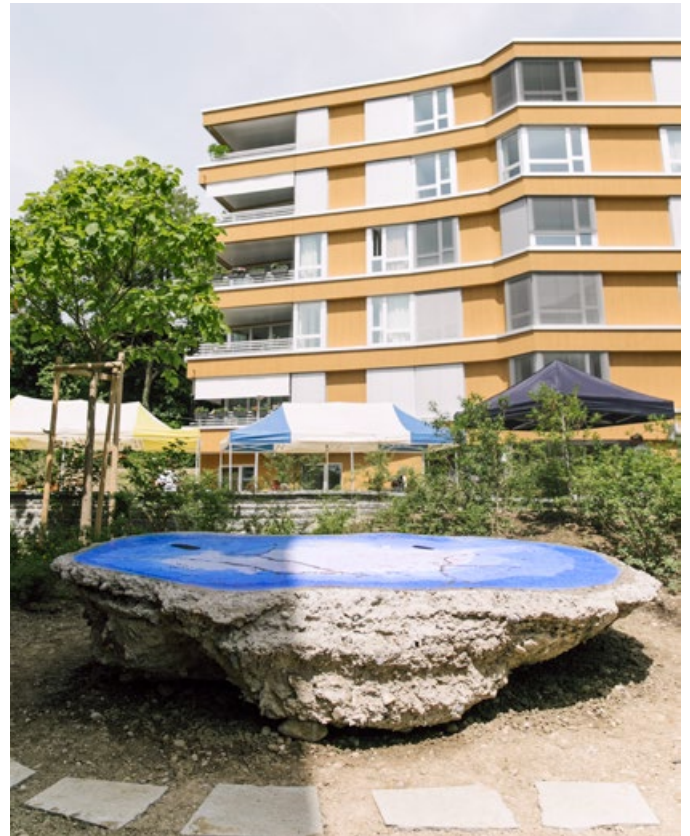
Bob Gramsma





«Der Strahler sucht in den Bergen nach Edelsteinen. Der Strahler ist aber auch etwas, das ausstrahlt, eine gewisse Brillanz hat und dadurch zum Anziehungspunkt wird – ein Findling und Schmuckstück.»





«Für die farbige Oberfläche haben wir mithilfe eines Oberstuckmeisters und eines Terrazzo-Spezialisten die Stuckmarmor-Technik auf Beton angewandt – das hat vor uns noch keiner hingekriegt.»





Lutz & Guggisberg





«Wesen verdinglichen sich, werden zu Möbeln. Umgekehrt werden Sachen beseelt und zu Lebewesen, zu verschiedenen Spezies. Ist es ein Tisch oder ein Hund? Ist es putzig oder traurig? Diese Mehrdeutigkeit interessiert uns.»





«Die 53 Wesen werden mit der Zeit ein wenig überwachsen und versinken, wie verwunschene Skulpturen, die man wieder neu entdecken kann. Das sehen wir als Stilmittel, als unser kleines Angkor Wat.»



Kennzahlen zur Nachhaltigkeit

Für die Umwelt gilt: Jede Handlung zählt



Die ökologischen Ziele der ABZ und die daraus abgeleiteten Massnahmen zeigen, wie wir uns für eine intakte Umwelt einsetzen. Jede Person kann mit ihrem Handeln dazu beitragen.

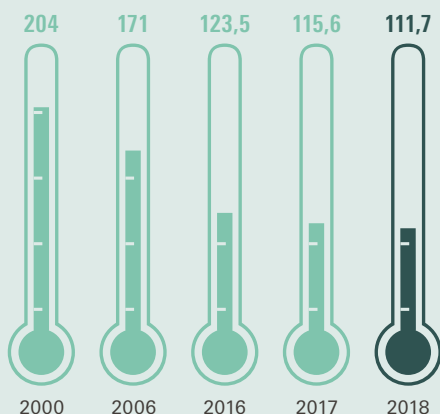
Ökologie

Ziel für 2025 fast erreicht

2018 beträgt der Wärmeenergieverbrauch bei der ABZ pro Quadratmeter 111,7 kWh. Somit ist das Ziel fast erreicht, den durchschnittlichen Wärmeverbrauch aller ABZ-Bauten bis 2025 unter 110 kWh pro m² zu senken. Zu diesem Erfolg tragen im Wesentlichen die Neubausiedlungen Toblerstrasse und Entlisberg 2 bei. Aber auch die Sanierung der Siedlung Oerlikon 1, mit neuen Fenstern, einer Dämmung des Daches sowie Massnahmen zur Wärmerückgewinnung, trägt zur Senkung des Verbrauchs bei.

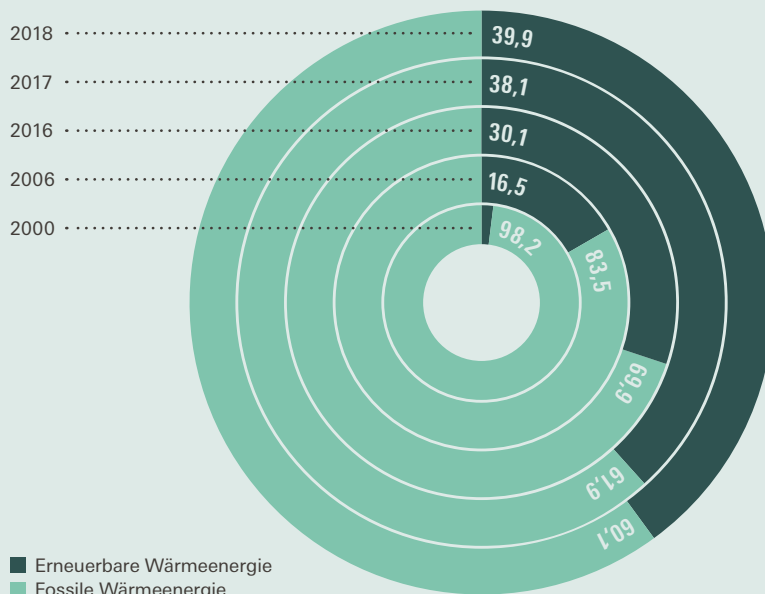
Wärmeenergieverbrauch pro m²

in kWh pro m² Energiebezugsflächen, klimabereinigt



Energiequelle für Wärme

in %, klimabereinigt



■ Erneuerbare Wärmeenergie
■ Fossile Wärmeenergie

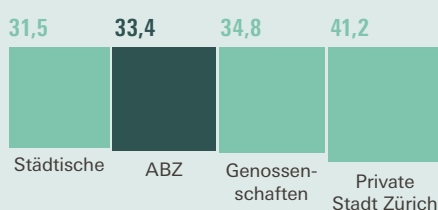
Möglichst CO₂-neutral

Bei jedem Ersatz- oder Neubau gibt die ABZ ein Energiekonzept vor, das zu 100 % auf Wärme aus erneuerbaren Energien basiert. Zudem werden seit einigen Jahren die bestehenden Ölheizungen sukzessive durch Gasheizungen ersetzt und der Anteil an Biogas erhöht. Dies zeigt Wirkung: Der Anteil erneuerbarer Energie im Wärmemix beträgt 2018 bereits 39,9 % und soll bis 2025 auf 45 % steigen. Einen wesentlichen Einfluss hat auch die Erhö-

hung des Solarstromanteils durch selbstbetriebebene Solarstromanlagen: Aus der Eigenproduktion «Solarstrom für Bewohner/innen» werden aktuell 800 Wohnungen gespiesen, 2019 folgen weitere 240. Mit selbst produziertem Solarstrom deckt die ABZ jährlich rund 29 % des Allgemeinverbrauchs ab (Licht in Treppenhäusern und Kellern, Strom für Garagentore etc.).

Wohnfläche

Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner/in in m² Hauptnutzfläche (2018)



Wohnfläche pro Bewohner/in

Bedingt durch den Erstbezug der neu erstellten Siedlungen und die dadurch ausgelösten internen Wohnungswechsel hat die ABZ einen erhöhten Leerstand von Wohnungen zu verzeichnen. Dies wirkt sich auf den Flächenverbrauch pro Kopf aus: Seit 2016 hat er um 0,3 m² zugenommen, was aber ein Sondereffekt ist und keine effektive Steigerung. Mit dem Bezug der zweiten Etappe der Siedlung Glattpark Mitte 2019 wird der Flächenverbrauch somit wieder sinken.

Unsere ökologischen Grundsätze

- Wir verbrauchen möglichst wenig Energie beim Betreiben und Nutzen unserer Gebäude.
- Wir setzen auf erneuerbare Energien wie Sonne, Erdwärme und Biogas.
- Bei Bau und Beschaffung beachten wir den gesamten Lebenszyklus.
- Wir setzen ökologische Materialien und Baustoffe ein.
- Unser Flächenverbrauch pro Kopf ist tief.
- Wir leisten einen Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt.
- Wir fördern eine umweltfreundliche Mobilität.

Nachhaltige Mobilität

Wie im Nachhaltigkeitskonzept festgelegt, setzt die ABZ auf eine umweltfreundliche Mobilität. Wir bauen zum Beispiel nur die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl Parkplätze. Zudem stellen wir wohnergänzende Nutzungen zur Verfügung (Ateliers, Gewerbe zur Quartiersversorgung), die kurze Wege fördern und die Mobilität tief halten. 2018 nimmt die ABZ in der Siedlung Toblerstrasse die ersten Ladestationen für Elektroautos in Betrieb. Und der Verbrauch der ABZ-Autoflotte wird bereits das zweite Jahr in Folge über die Stiftung myclimate CO₂-kompensiert.

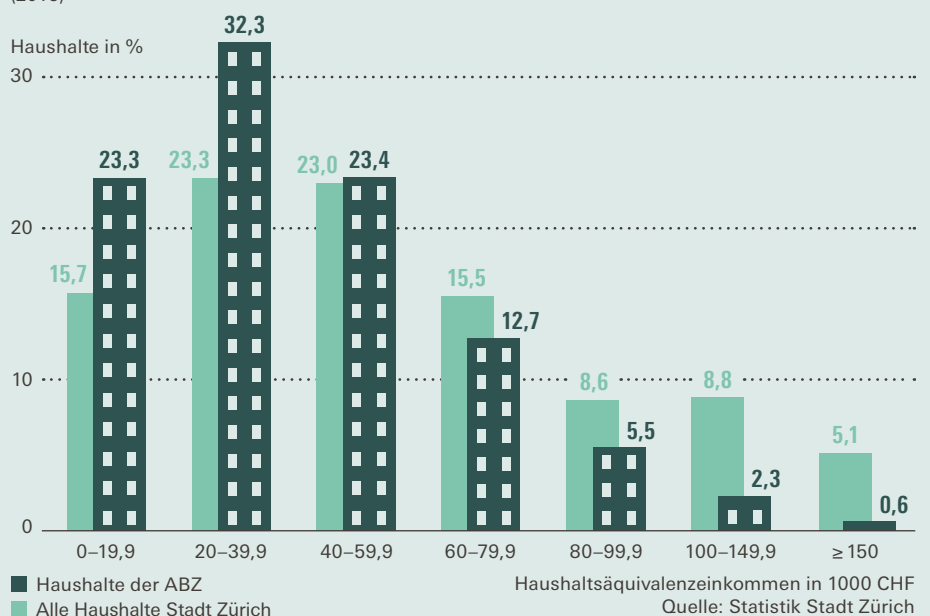
Gesellschaft

ABZ-Haushalte mit vergleichsweise tiefen Einkommen

Nach wie vor belasten hohe Wohnungsmieten das Haushaltsbudget der Stadtzürcher Bevölkerung. Sie gehören nebst den steigenden Krankenkassenprämien, der Umweltbelastung und dem Bevölkerungswachstum zu den grössten Sorgenfaktoren. Und wie das Sorgenbarometer (sotomo/NZZ) zeigt, gilt diese Einschätzung über alle Bevölkerungsschichten hinweg. Auch darum setzt sich die ABZ weiterhin für die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem und qualitativ gutem Wohnraum ein. In der ABZ leben überdurchschnittlich viele Menschen mit einem tiefen Einkommen: 55% unserer

Haushalte nach steuerbarem Einkommen (Stadt Zürich)

(2015)



Haushalte verfügen über ein jährliches steuerbares Einkommen unter 40 000 CHF, nur ein Fünftel versteuert über 60 000 CHF pro Jahr. Die Zahlen basieren auf den anonymen Steuerdaten aus dem Jahr 2015 und werden auf Seite 25 im Vergleich zu allen Stadtzürcher Haushalten dargestellt.

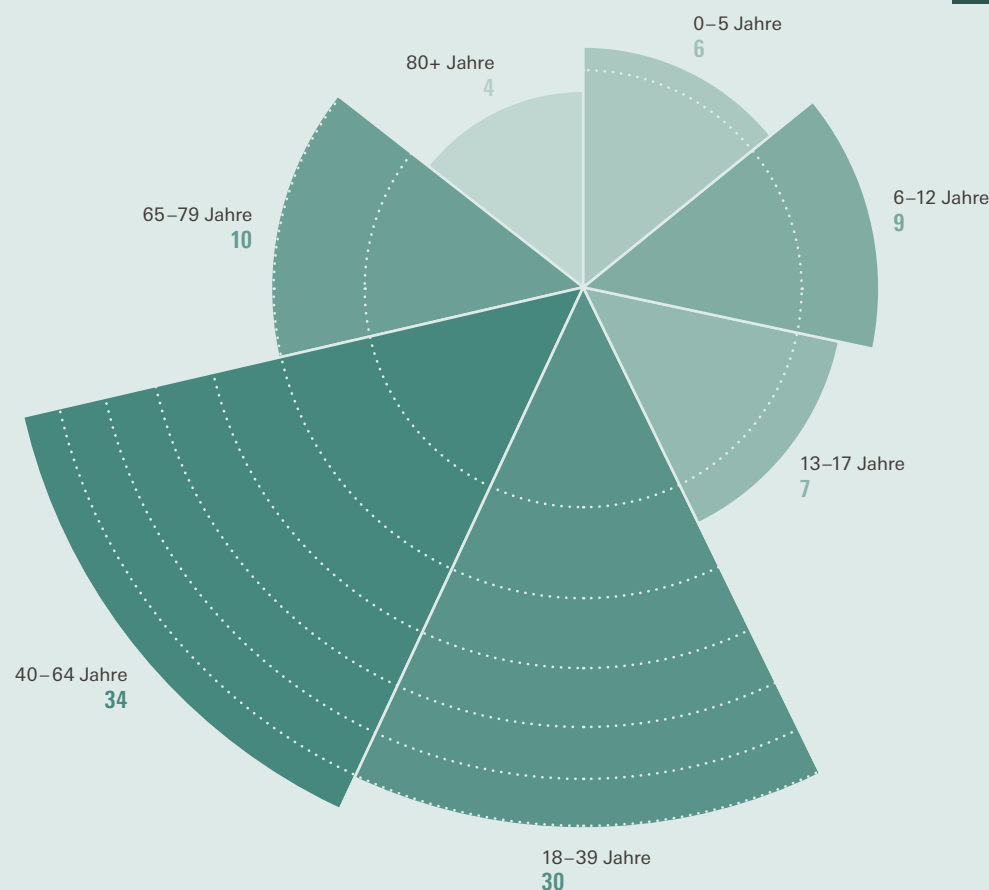
Bis ins hohe Alter

Die ABZ baut und saniert, um noch mehr Menschen den Zugang zu bezahlbaren Wohnungen zu ermöglichen. Mit ihrem breiten Angebot an 1,5- bis 6,5-Zimmer-

Wohnungen bietet sie Wohnraum über alle Lebensphasen hinweg, so gibt es auch die Strategie 100+ vor. Vor allem für ältere Menschen ist es wichtig, dass sie so lange wie möglich bei der ABZ wohnen können und nicht mit einer kurzfristigen Mietzinserhöhung oder gar einer Kündigung rechnen müssen. Damit erfüllt die ABZ einen wichtigen Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit. Die Grafiken Altersverteilung und Haushaltsformen basieren auf den Zahlen 2017; darin noch nicht enthalten sind die Bewohner/innen der Siedlung Entlisberg 2.

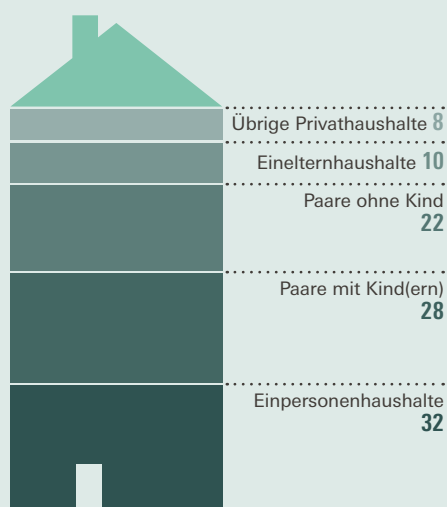
Altersverteilung

Anzahl Bewohner/innen in % (2017)



Haushaltsformen in der ABZ

in % (2017)



Investitionen gehen zurück

Nachhaltige Finanzierung der intensiven Bautätigkeit

Die ABZ blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr mit einem stabilen Ergebnis zurück. Die Ersatzneubauten Entlisberg 2 und Toblerstrasse (zweite Etappe) sowie der Neubau im Glattpark (erste Etappe) werden in Betrieb genommen und wirken sich positiv auf die Mietzinseinnahmen aus (Liegenschaftenertrag). Mit der Fertigstellung der drei grossen Bauprojekte geht das Investitionsvolumen markant zurück. Die ABZ verfügt Ende 2018 über einen Bestand von 4985 Wohnungen.

Höherer Liegenschaftenaufwand, tiefere Zinsen

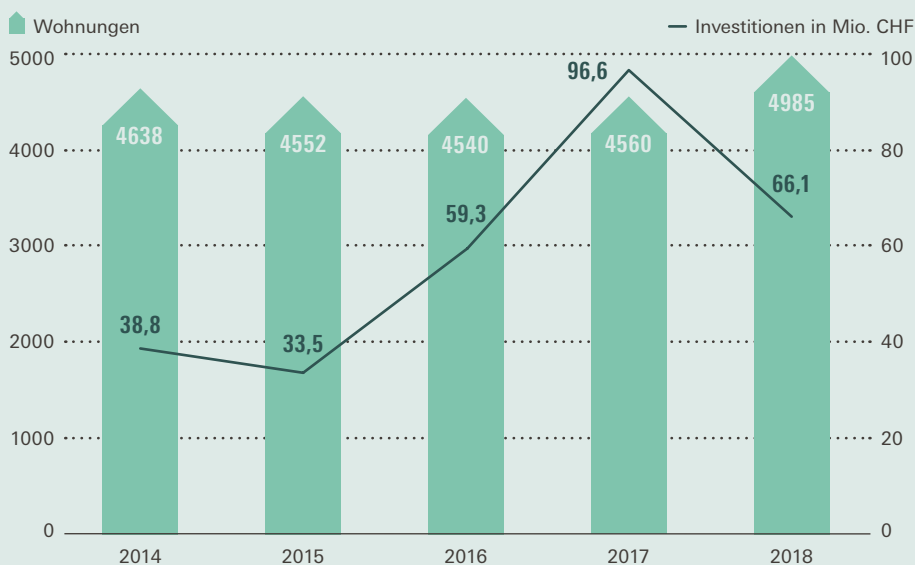
Der Mieterfranken zeigt, woraus die Mietzinsausgaben bestehen. Die grössten Stücke des Kostenkuchens sind der Liegenschaftenaufwand (26,6%), der Finanzaufwand (21,0%) und die Einlagen in den Erneuerungsfonds (20,6%). Der Liegenschaftenaufwand beinhaltet die Kosten für den Betrieb, zum Beispiel Unterhalt, Reparaturen, Energie und Entsorgung. Er ist im Vergleich zum Vorjahr um 2,6% gestiegen, der Finanzaufwand (Zinsen und Bankgebühren) hingegen ist durch das Optimieren der Konditionen (tiefere Zinsen) um 2,4% gesunken.

Mieterfranken

Mietzinsangaben in % (2018)



Investitionen und Anzahl Wohnungen



Die ABZ und ihre Siedlungen

Inhalt

30	Die Organe und Gremien
32	Ein Jahr des Wandels
33	Unsere Siedlungen
34	Wohnungsangebot
38	Liegenschaftenportfolio

Die Organe und Gremien



Generalversammlung (GV)

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

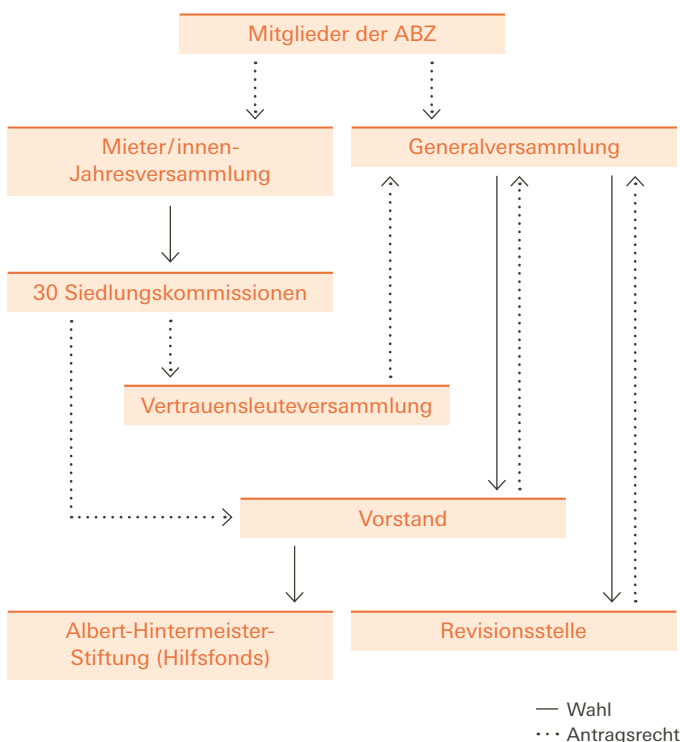
Vertrauensleuteversammlung (VLV)

Vor der Generalversammlung besammeln sich die Mitglieder der Siedlungskommissionen, die Mitarbeitenden der ABZ und die Stiftungsräte der Albert-Hintermeister-Stiftung zur Vertrauensleuteversammlung. Sie nehmen vorbereitend Stellung zu Anträgen an die Generalversammlung.

Mieter/innen-Jahresversammlung (MJV)

An den jährlich stattfindenden Versammlungen haben die Bewohner/innen die Möglichkeit, siedlungsinterne Fragen zu diskutieren und darüber zu entscheiden. In diesem Rahmen werden auch die Mitglieder der Sikos gewählt.

Das Genossenschaftssystem



Mieter/innen-Versammlungen (MV)

Im Auftrag des Vorstandes 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/r Vertreter/in. Es wird vom Stadtrat und nicht von der GV gewählt.

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung verantwortet die operativen Geschäfte der ABZ.

Siedlungskommission (Siko)

Die Sikos sind für das gemeinschaftliche Leben in den Siedlungen zuständig und vertreten deren Interessen vor Geschäftsstelle und Vorstand.

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.

Vorstand



Nathanea Elte
Präsidentin
 Dr., dipl. Arch. ETH/SIA, MREM,
 Selbständige Beraterin Immobilienstrategien,
 VS mehr als wohnen, VR Logis Suisse,
 SR Solinvest und Domicil



Andreas Kirstein
Vizepräsident
 Master of Business Process Engineering
 IFA Zürich, Stv. Direktor der ETH-Bibliothek
 (ETH Zürich), Fraktionspräsident im
 Gemeinderat Zürich



Kuno Gurtner
Städtischer Vertreter
 Dr. phil. I, Public Financial Officer (PFO-HSG),
 Kommunikation + Stabsaufgaben
 Liegenschaften Stadt Zürich



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



Dominik Osterwalder
Leiter Bauausschuss
 Dipl. Arch. FH SIA, dipl. Berufsschullehrer
 Baugewerbliche Berufsfachschule Zürich



Christine Plüer
 Bachelor in Sozialer Arbeit,
 Fachrichtung Soziokultur



Andreas Scheu
 Chemielaborant,
 ehem. Gewerkschaftssekretär UNIA,
 Managementausbildung für NPO,
 frühpensioniert

Geschäftsleitung



Hans Rupp
Geschäftsführer
 Vorstandsmitglied WBG Zürich,
 Executive MBA Universität Zürich



Martin Grüninger
Leiter Bau und Entwicklung
 Dipl. Siedlungsplaner HTL,
 dipl. Verbands-/NPO-Manager VMI



Faust Lehni
Leiter Mitglieder und Wohnen
 Architekt FH,
 Soziokultureller Animator FH,
 MAS Sozialmanagement



Martin Uebelhart
Leiter Finanzen und Dienste
 Betriebsökonom FH,
 MAS in Corporate Finance,
 dipl. Verbands-/NPO-Manager VMI



Nico Linggi
Leiter Bewirtschaftung
 Haustechnikplaner, techn. Kaufmann,
 MAS Real Estate Management

Ein Jahr des Wandels



Neue Arbeitsinstrumente, neue Prozesse und neue Mitarbeitende:
Bei der Geschäftsstelle hat sich im vergangenen Jahr einiges verändert.

2018 ist für die Geschäftsstelle und die vier Stützpunkte der ABZ ein Jahr des Wandels. Zu den neuen Mitarbeitenden kommen neue Arbeitsinstrumente und -prozesse: Sharepoint als neues System für Dateimanagement und den internen Austausch, stetige Optimierungen bei der im vorhergehenden Jahr eingeführten Verwaltungssoftware Abacus, die neue ABZ-Wink-App und deren ausgeklügeltes Reparaturmeldesystem sowie einige Anpassungen bei internen Prozessen prägen den Alltag. Dies, die vielen Bauprojekte sowie eine Fluktuationsrate von fast 25 Prozent fordern alle unsere Mitarbeitenden stark. Den genauen Gründen dafür sind wir nachgegangen – sicher spielen die genannten Veränderungen im Arbeitsalltag sowie die tiefen Fluktuationen der Vorjahre eine Rolle. Was wir nun anstreben, ist mehr Klarheit bei Verantwortlichkeiten und Schnittstellen.

Organisation weiterentwickeln

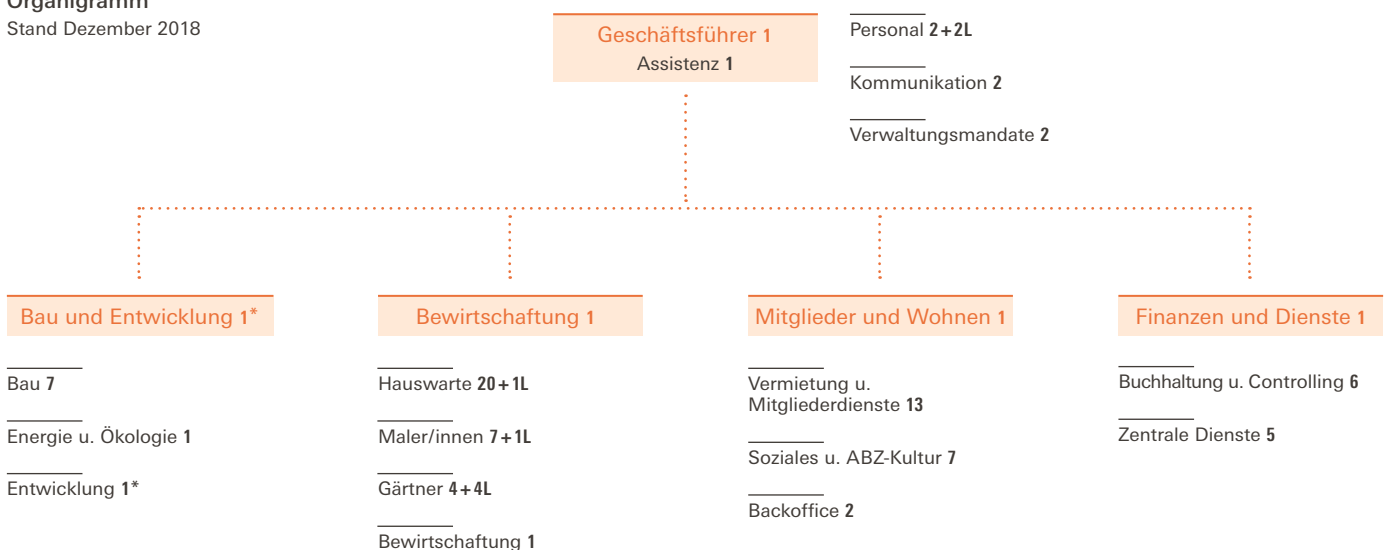
Die Organisation der Geschäftsstelle wird auch 2018 weiterentwickelt: Mit Nico Linggi, dem neuen Bereichsleiter Bewirtschaftung, ist die Geschäftsleitung nun komplett. Viele Prozesse unseres Kerngeschäfts werden analysiert, vereinfacht und dadurch effizienter gestaltet, was uns auch weiterhin beschäftigen wird. Wichtig sind dabei unter anderem die sogenannten Key User, die speziell geschult werden und ihr Wissen in ihr jeweiliges Team weitertragen. Dies alles trägt dazu bei, unseren Mitgliedern einen noch besseren Service bieten zu können. Unsere Mitarbeitenden profitieren 2018 von Kursen zu Ergonomie am Arbeitsplatz, zum Umgang mit Belastungen und zu Arbeitsmethodik, zudem organisieren wir für neue Mitarbeitende zweimal den Einführungstag «ABZ-Campus».

Bereichernde Einsätze

Immer wieder kann die ABZ auch Mitarbeitenden aus Arbeitsintegrationsprogrammen eine Stelle bieten, zum Beispiel in Zusammenarbeit mit der Stiftung Bühl, den RAV oder der SVA. Diese Einsätze bereichern den Alltag für alle Beteiligten und sind wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmenswerte Solidarität, soziale Integration und Gleichbehandlung.

Organigramm

Stand Dezember 2018



Die Zahlen entsprechen der Anzahl Mitarbeitenden.

■ Geschäftsleitung
* in Personalunion
L Lernende (in Ausbildung)

Unsere Siedlungen



Wohnungsangebot

Kreis/Ort			Mehrfamilienhäuser					
	Nr.	Wohnsiedlung	Anzahl Mehrfamilienhäuser	1 Zimmer/Ateliers mit Wohnerlaubnis	1 ½ Zimmer	2 Zimmer	2 ½ Zimmer	3 Zimmer
Kreis 2	5	Mutschellenstrasse	1					
	6	Balberstrasse 2 Balber-, Lettenholzstrasse	7				13	
	15	Leimbach	4			1		13
	21	Entlisberg 1 Entlisbergstrasse, Gustav-Heinrich-Weg, Hintermeisterhof	13			6	6	6
	26	Entlisberg 2 Entlisbergstrasse, Marchwartstrasse	17		11		50	
	31	Moosstrasse 1 Moosstrasse 30, Owenweg 19	2			10		5
	36	Owenweg Moosstrasse, Owenweg, Balber-, Marchwartstrasse	18			3		36
	39	Im Moos 1 Balber-, Marchwart-, Moosstrasse, Hauriweg	27	5		16	33	44
	40	Im Moos 2 Moosstrasse, Hauriweg	5				12	12
	48	Entlisberg 4 Entlisbergstrasse 54	1	9		6		
	57	Moosstrasse 2	2			6		6
	58	Balberstrasse 1	1				27	
	59	Gustav-Heinrich-Weg	1			7	4	
Kreis 3	1	Wiedikon Halden-, Goldbrunnen-, Gertrudstrasse	6	33		33		
	11	Erikastrasse Erika-, Seebahn-, Bremgartnerstrasse (Abgabe im Baurecht)						
	14	Zweierstrasse	4		1	4		8
	29	Zurlinden Kalkbreite-, Eschwiesen-, Gertrudstrasse	10					94
Kreis 4	67	Sihlfeld Sihlfeld-, Zypressen-, Ernastrasse	11			5	9	58
	27	Kanzlei Seebahn-, Kanzlei-, Erismann-, Karl-Bürkli-Strasse	21			28		79
Kreis 5	18	Ottostrasse Otto-, Josefstrasse, Neugasse	10				6	48
	24	Neugasse Neugasse, Ackerstrasse	5		2		4	9
Kreis 6	7	Schaffhauserstrasse Schaffhauser-, Milchbuckstrasse	10				9	20
	8	Frohbürgstrasse	6	6				
	53	Vogelsang	1					1
Kreis 7	16	Hochstrasse	3					9
	25	Toblerstrasse Tobler-, Hadlaubstrasse, Otto-Lang-Weg	13	1		8	34	
Kreis 8	4	Forchstrasse Forchstrasse, Russenweg	2					6
	19	Mühlebach	9			1		27
Kreis 9	35	Herrlig Hohlstrasse, Robert-Seidel-Hof	33			45		115
	46	Bristenstrasse	1	11		16		
	51	Lommisweg Altstetterstrasse, Hohlstrasse	9			1	22	

								Einfamilienhäuser							Total		
	3 ½ Zimmer	4 Zimmer	4 ½ Zimmer	5 Zimmer	5 ½ Zimmer	6 Zimmer	6 ½ Zimmer	Total Wohnungen	4 Zimmer	4 ½ Zimmer	5 Zimmer	5 ½ Zimmer	6 Zimmer	Total Einfamilienhäuser	Total Wohnungen/ Einfamilienhäuser	davon mit Subventionen	Innenparkplätze Garagen
	10							10							10		
	8		30		14		3	68							68	7	39
		10						24			4			4	28		6
	22		16	3	6			65				16		16	81		50
	48		60		34		10	213							213	40	124
		1						16							16		
	39	23						101							101		
	55	33	12		3			201							201		7
	6		3					33							33		
								15							15		19
								12							12		3
				1				28							28	11	19
			6					17							17	5	11
	39	3	36					144							144		103
		12						25							25		
				4				98							98		
	4	37	11	4	10			138							138		
		49						156							156		
		26	5					85					8	8	93		47
	7	9	6					37							37		
	22	8			3			62							62		
			9		3			18							18	3	12
			5	1	1			8							8		
	1	8						18							18		
	49		39		28		11	170							170	33	94
	2	6						14							14		
	2	24						54							54		
		30		3				193	20		4			24	217		72
								27							27		
	16		17	19		1		76							76	12	79

Kreis/Ort			Mehrfamilienhäuser					
	Nr.	Wohnsiedlung	Anzahl Mehrfamilienhäuser	1 Zimmer/Ateliers mit Wohnlauben	1 ½ Zimmer	2 Zimmer	2 ½ Zimmer	3 Zimmer
Kreis 10	9	Wipkingen Leuthold-, Habsburgstrasse	10			10		40
	33	Waidfussweg 1 Waidfussweg, Nordstrasse	7			20		32
	37	Waidfussweg 2 Waidfussweg, Trottenstrasse	6			16		16
	49	Hönggerberg Im Wingert, Am Börtli, Appenzellerstrasse	34	12	16	12	23	
	50	Rütihof 1 Rütihofstrasse	10	3			25	
	55	Rütihof 2 Rütihofstrasse	5		1		9	
Kreis 11	2	Birchstrasse	1	8		24		
	12	Oerlikon 1 Affoltern-, Regensbergstrasse	8	21		14		
	34	Oberwiesen Oberwiesen-, Regensbergstrasse, Goldregenweg	20			12		66
	38	Goldregenweg	4			6		12
	60	Regina-Kägi-Hof	12				9	
	61	Jasminweg 1	7		1		8	
	64	Ruggächern Nettie-Sutro-, Dora-Staudinger-Strasse	20		1		41	
	65	Wolfswinkel	14				25	
	66	Jasminweg 2 Goldregen-, Holunderweg	6	2			14	
Adliswil	13	Adliswil Kilchberg-, Talstrasse	4					12
	41	Felsenhof 1	2	5				9
	42	Talstrasse	4			8	4	
	45	Wacht	7				15	
	47	Felsenhof 2	3					
Dietlikon	44	Dietlikon Brunnenwiesenstrasse	4		8		8	
Dübendorf	54	Dübendorf Grünenstrasse	2				8	
Effretikon	43	Effretikon Rappen-, Illnauerstrasse	9	1		15	5	57
Opfikon	68	Glattpark Wright-Strasse	15		19		23	
Horgen	62	Allmend Einsiedler-, Gstaldenstrasse, Im Schnegg	24				47	
	63	Kalkofen Kalkofenstrasse	9	4		12	13	
Kilchberg	56	Kilchberg Weinbergstrasse	3					
Wallisellen	52	Wallisellen Im Langacker	10			9		21
Total			489	121	60	354	506	861
Anteil in Prozenten des Gesamtwohnungsbestandes				2,4	1,2	7,1	10,2	17,3

									Einfamilienhäuser						Total		
	3 ½ Zimmer	4 Zimmer	4 ½ Zimmer	5 Zimmer	5 ½ Zimmer	6 Zimmer	6 ½ Zimmer	Total Wohnungen	4 Zimmer	4 ½ Zimmer	5 Zimmer	5 ½ Zimmer	6 Zimmer	Total Einfamilienhäuser	Total Wohnungen/ Einfamilienhäuser	davon mit Subventionen	Innenparkplätze Garagen
		24						74							74		31
		4						56							56		
	8	8						48							48		
	125		107		10			305				8		8	313		210
	36		38		9			111							111		147
	24		11					45							45		53
								32							32		22
	12		24					71							71		61
		30						108							108		
		12						30							30		
	23		58		21		15	126							126	24	126
	20		26		8		4	67							67	18	65
	90		116		34			282							282		201
	47		91		23			186							186		170
	15		20		10			61							61	10	55
		12						24							24		
								14	7	6				13	27		7
	8		8					28							28		
	39		33					87							87		30
	8		6					14							14		9
	26		27					69							69		56
	20		8					36							36		42
	12	19	12		7			128							128		64
	53		58		11		8	172							172		72
	184		123		20			374							374		235
	71		60					160							160		86
		1	6	5	6			18							18		17
		30						60							60		60
	1151	419	1087	40	261	1	51	4912	27	6	8	24	8	73	4985	163	2504
	23,1	8,4	21,8	0,8	5,2	0	1,1		0,5	0,1	0,2	0,5	0,2		100		

Liegenschaftenportfolio

Nr.	Wohnsiedlung	Anzahl Wohnungen	Läden, Ateliers usw.	Bezugsjahr	Anlagekosten CHF	Gebäudevers.- Summen per 01.01.2019 (1025 %) CHF
1	Wiedikon	144	Geschäftsstelle 1 Gemeinschaftsraum	01.12.1974 bis 01.04.1975	33 449 436	37 021 000
2	Birchstrasse	32	1 Gemeinschaftsraum	01.09.1973	4 982 000	6 467 000
4	Forchstrasse	14		01.10.1922	2 167 000	3 950 000
5	Mutschellenstrasse	10		Erwerb 01.09.1922	1 161 000	3 960 000
6	Balberstrasse 2 Balber-, Lettenholzstrasse	68	1 Gemeinschaftsraum 5 Ateliers 1 Kinderhort	01.01.1923 01.10.1931 Ersatzneubau 2014/2015	28 616 905	28 145 000
7	Schaffhauserstrasse Schaffhauser-, Milchbuckstrasse	62	1 Gemeinschaftsraum	01.10.1923 Optimierung Umgebung 2014/2015	14 012 583	16 653 800
8	Frohbürgstrasse	18	1 Gemeinschaftsraum	Abbruch 1991 Neubau 1993	6 500 000	7 434 700
9	Wipkingen	74	1 Gemeinschaftsraum	01.10.1924	8 434 000	16 004 000
11	Erikastrasse Erika-, Seebahn-, Bremgartnerstrasse (nur Landwert)		Abgabe im Baurecht 2017		265 900	
12	Oerlikon 1 Affoltern-, Regensbergstrasse	71	1 Atelier	01.02.1981	16 636 460	20 265 000
13	Adliswil Kilchberg-, Talstrasse	24		01.10.1925	2 502 245	5 493 200
14	Zweierstrasse	25	1 Laden 1 Gemeinschaftsraum	01.04.1926 Sanierung 2014/2015	3 811 538	8 580 000
15	Leimbach	28	1 Laden	01.07.1926	2 471 072	10 230 000
16	Hochstrasse	18		01.10.1926	1 198 002	4 020 000
18	Ottostrasse Otto-, Josefstrasse, Neugasse	93	1 Gemeinschaftsraum	01.07.1927	10 590 705	26 585 000
19	Mühlebach	54	1 Gemeinschaftsraum	01.04.1928	6 145 396	13 551 000
21	Entlisberg 1 Entlisbergstrasse, Gustav-Heinrich- Weg, Hintermeisterhof	81	1 Gemeinschaftsraum 1 Laden	01.10.1928	19 230 954	35 320 000
24	Neugasse Neugasse, Ackerstrasse	37	1 Gemeinschaftsraum	01.04.1929 Umbau 1995/1996	7 150 162	10 474 400
25	Toblerstrasse Tobler-, Hadlaubstrasse, Otto-Lang-Weg	170	2 Gemeinschaftsräume 3 Kindergärten 16 Ateliers	Ersatzneubau 2015 bis 2018	66 519 830	16 650 000

Nr.	Wohnsiedlung	Anzahl Wohnungen	Läden, Ateliers usw.	Bezugsjahr	Anlagekosten CHF	Gebäudevers.- Summen per 01.01.2019 (1025%) CHF
26	Entlisberg 2 Entlisberg-, Lettenholzstrasse, Owenweg	213	2 Gemeinschaftsräume 22 Ateliers 1 Betreuungslokal	Ersatzneubau 2017/2018	74 013 123	72 410 000
27	Kanzlei Seebahn-, Kanzlei-, Erismann-, Karl-Bürkli-Strasse	156	1 Gemeinschaftsraum 2 Läden 1 Kindergarten	01.04.1930	9 838 746	38 007 000
29	Zurlinden Kalkbreite-, Eschwiesen-, Gertrudstrasse	98	1 Gemeinschaftsraum 1 Laden	01.10.1932	5 449 057	19 613 900
31	Moosstrasse 1 Moosstrasse 30, Owenweg 19	16	1 Kindergarten	01.01.1934 bis 01.04.1934	1 501 465	4 190 000
33	Waidfussweg 1 Waidfussweg, Nordstrasse	56		01.04.1936 bis 01.10.1936	5 257 770	11 516 000
34	Oberwiesen Oberwiesen-, Regensbergstrasse, Goldregenweg	108	1 Laden	01.04.1944	12 306 198	23 813 000
35	Herrlig Hohlstrasse, Robert-Seidel-Hof	217	1 Gemeinschaftsraum 1 Laden 1 Atelier	01.07.1947 bis 01.04.1948	20 079 928	51 127 900
36	Owenweg Moosstrasse, Owenweg, Balber-, Marchwartstrasse	101	1 Laden	01.10.1948 bis 01.01.1949	9 970 810	24 492 500
37	Waidfussweg 2 Waidfussweg, Trottenstrasse	48	1 Gemeinschaftsraum	01.12.1950 bis 01.01.1951	4 681 450	10 074 000
38	Goldregenweg	30		01.10.1951	3 632 950	7 646 500
39	Im Moos 1 Balber-, Marchwart-, Moosstrasse, Hauriweg	201	1 Gemeinschaftsraum 2 Läden 1 Kindergarten 1 Gewerberaum 1 Atelier	01.10.1953 bis 01.04.1954	25 103 403	50 219 600
40	Im Moos 2 Moosstrasse, Hauriweg	33		01.01.1957	4 055 000	6 847 500
41	Felsenhof 1	27	1 Gemeinschaftsraum	01.01.1966 bis 01.01.1967	5 372 962	9 869 000
42	Talstrasse	28		01.01.1968	4 233 667	7 101 200
43	Effretikon	128	1 Gemeinschaftsraum	01.07.1968 bis 01.09.1969	27 687 336	32 360 900
44	Dietlikon	69	1 Gemeinschaftsraum	01.04.1970 bis 01.10.1970	12 139 624	15 692 800

Nr.	Wohnsiedlung	Anzahl Wohnungen	Läden, Ateliers usw.	Bezugsjahr	Anlagekosten CHF	Gebäudevers.- Summen per 01.01.2019 (1025 %) CHF
45	Wacht	87	1 Gemeinschaftsraum	01.05.1970 bis 01.11.1970	15 443 204	27 450 000
46	Bristenstrasse	27		01.12.1970	3 385 000	4 320 000
47	Felsenhof 2	14		01.06.1971	2 797 372	4 180 600
48	Entlisberg 4 Entlisbergstrasse 54	15		01.01.1972 Sanierung 2014/2015	2 345 140	3 625 000
49	Hönggerberg	313	3 Ateliers 2 Gemeinschaftsräume 1 Gewerberaum	01.10.1973 bis 01.04.1975	75 734 253	90 560 700
50	Rütihof 1	111	1 Restaurant 2 Läden 1 Gewerberaum	01.12.1983 bis 01.10.1984	31 750 800	45 160 000
51	Lommisweg (Baurecht, Landwert 4 253 644 CHF)	76	1 Gemeinschaftsraum 1 Arztpraxis	01.07.1985 bis 01.10.1985	23 341 579	27 370 000
52	Wallisellen	60	1 Gemeinschaftsraum	01.07.1985 bis 01.10.1985	16 345 359	14 142 900
53	Vogelsang (Baurecht, Landwert 900 478 CHF)	8	1 Gemeinschaftsraum	Umbau 1988	3 047 790	6 315 000
54	Dübendorf	36	1 Gemeinschaftsraum	01.11.1989 bis 01.06.1990	13 160 631	10 997 768
55	Rütihof 2 (Baurecht, Landwert 5 921 810 CHF)	45	2 Läden 1 Gemeinschaftsraum 1 Kindergarten	01.10.1990 bis 01.12.1990	13 503 500	18 402 914
56	Kilchberg	18		Baujahr 1961 Erwerb 1990	6 707 027	6 710 000
57	Moosstrasse 2	12	1 Atelier	Baujahr 1932 Erwerb 1991	2 350 519	3 090 000
58	Balberstrasse 1	28	1 Gemeinschaftsraum 1 Stützpunkt	01.08.1991	7 749 582	7 862 500
59	Gustav-Heinrich-Weg	17		01.01.1996	4 774 335	4 095 000
60	Regina-Kägi-Hof	126	17 Ateliers 1 Gemeinschaftsraum 1 Kinderkrippe 1 Kindergarten 1 Kinderhort	01.12.2000 bis 01.04.2001	48 565 000	37 239 728
61	Jasminweg 1	67	1 Kinderkrippe 1 Laden 14 Ateliers	01.10.2002	26 083 751	26 900 000

Nr.	Wohnsiedlung	Anzahl Wohnungen	Läden, Ateliers usw.	Bezugsjahr	Anlagekosten CHF	Gebäudevers.- Summen per 01.01.2019 (1025 %) CHF
62	Allmend (Baurecht, Landwert 14 779 795 CHF)	374	1 Gemeinschaftsraum 1 Gewerberaum	Baujahr 1968 bis 1974 Erwerb 2003	78 280 378	98 544 800
63	Kalkofen	160		Baujahr 1964/1965 Erwerb 2003	29 364 469	37 358 700
64	Ruggächern Nettie-Sutro-Strasse, Dora-Staudinger-Strasse	282	2 Gemeinschaftsräume 22 Ateliers 1 Stützpunkt	01.03.2007 bis 01.10.2007	122 982 864	99 365 800
65	Wolfswinkel (Baurecht, Landwert 12 781 102 CHF)	186	1 Gemeinschaftsraum 4 Gewerberäume 19 Ateliers	01.07.2007 bis 01.06.2008	59 591 881	65 390 000
66	Jasminweg 2	61	1 Gemeinschaftsraum 7 Ateliers 1 Stützpunkt	01.09.2011 bis 01.02.2012	22 504 000	22 508 000
67	Sihlfeld	138	1 Gemeinschaftsraum 2 Läden 1 Stützpunkt 5 Ateliers 2 Gewerberäume	01.04.1928 bis 01.04.1929 Umbau 2011/2012	24 584 414	43 890 000
68	Glattpark	172	1 Atelier	01.10.2018		
		4 985			1 095 561 524	1 361 265 309

Finanzbericht und Jahresrechnung 2018

Inhalt

45	Lagebericht
46	Bilanz
47	Erfolgsrechnung und Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns
48	Geldflussrechnung
49	Anhang zur Jahresrechnung
56	Revisionsbericht
57	Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung
59	Revisionsbericht Albert-Hintermeister-Stiftung

Lagebericht



Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die ABZ kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 mit stabilem Ergebnis zurückblicken.

Anzahl Vollzeitstellen

Per Stichtag 31. Dezember 2018 beschäftigt die ABZ 85 Mitarbeitende und 8 Lernende mit insgesamt 8240 Stellenprozenten.

Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Vorstand überprüfen die wesentlichen Risiken periodisch und treffen notwendige Massnahmen. Die Risiken werden schriftlich dokumentiert und durch den Gesamtvorstand beurteilt und überwacht. Aktuell bestehen keine wesentlichen Risiken.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse werden detailliert überprüft. Dabei kann bestätigt werden, dass die Prozesse gut dokumentiert und nachvollziehbar sind. Es werden keine wesentlichen Schwachstellen identifiziert.

Vermietungslage

Bei den Wohnungen hat die ABZ, bedingt durch den Erstbezug der neu erstellten Siedlungen und die dadurch ausgelösten internen Wohnungswechsel, einen erhöhten Leerstand zu verzeichnen. Im Jahresverlauf wird dieser zunehmend reduziert. Der Leerstand bei Garagen- und Parkplätzen sowie bei Nebenräumen bewegt sich auf dem Niveau der Vorjahre.

Solidaritätsfonds

Aus dem Solidaritätsfonds werden folgende Vorhaben unterstützt: Beiträge an Solidaritätsfonds WBG 45'600 CHF, an AHS 34'000 CHF, an Verein Goldregenweg 9'000 CHF.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Die Ersatzneubauten Entlisberg 2 und Toblerstrasse (zweite Etappe) sowie die erste Etappe der neuen Siedlung Glattpark sind bezogen. Die Arbeiten im Glattpark (zweite Etappe) laufen auf Hochtouren.

Der Heimatschutz hatte vor einiger Zeit gegen die Inventarentlassung der Siedlung Kanzlei rekuriert. Nachdem nun das Obergericht die Inventarentlassung in einem eindeutigen Entscheid stützt, verzichtet der Heimatschutz auf einen Weiterzug. Die ABZ beginnt umgehend mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans.

Unerwartete Asbestvorkommen und deren Beseitigung verzögern und erschweren die Sanierung der Gebäudehülle der Siedlung Kilchberg. Mittlerweile sind die Arbeiten abgeschlossen. Die sanfte Sanierung der Siedlung Ottostrasse wird planmässig durchgeführt und abgeschlossen.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Auflösung des eigenen IT-Rechenzentrums an der Gertrudstrasse und der Bezug der Informatikdienstleistungen als Service eines externen Anbieters sind erfolgreich umgesetzt. Technologisch ermöglicht dies unter anderem die erfolgreiche Lancierung der ABZ-Wink-App.

Die Projekte auf dem Koch- und auf dem Hardturm-Areal, bei denen die ABZ mitbeteiligt ist, müssen sich im Berichtsjahr einer Volksabstimmung unterziehen. Beide Abstimmungen werden gewonnen. Für die ABZ neu ist, dass durch die politischen Entscheidungsprozesse Kosten entstehen. Das Total von rund 90'000 CHF für beide Projekte wird vollumfänglich der Jahresrechnung belastet.

Zukunftsaussichten

Zum Jahresende 2018 verstärken sich die Auswirkungen von Faktoren, die viel Unsicherheit stiften. Dazu gehören etwa der Budgetstreit in den USA, die Möglichkeit eines ungeregelten Austritts von Grossbritannien aus der EU und das nach wie vor unbestimmte künftige Verhältnis der Schweiz mit der EU. In der Folge brechen die Aktienkurse an den wichtigsten Handelsplätzen markant ein.

In den USA sind die Leitzinsen seit 2015 bereits neunmal erhöht worden. Letztmals hat die US-Notenbank das Zinsband Mitte Dezember 2018 um 0,25 Prozent erhöht. Für 2019 erwarten Experten eine Verlangsamung dieser Zinsanpassungen. Für Europa ist anzunehmen, dass bis Mitte 2019 der «Nullzins» im Vordergrund steht und eine Zinserhöhung frühestens im Herbst 2019 umgesetzt wird. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat an ihrer letzten Sitzung 2018 keine Veränderung ihrer Geldpolitik beschlossen. Sie bleibt unverändert expansiv, somit verharret auch der Zins auf Sichteinlagen bei der SNB im negativen Bereich. Für die ABZ bedeutet dies, dass sie sich nach wie vor zu sehr guten Konditionen refinanzieren kann. Der Finanzierungsbedarf für 2019 ist durch den operativen Cashflow und durch die bestehenden Kreditrahmenverträge gesichert.

Die SNB äussert sich schon länger kritisch zum Hypothekar- und Immobilienmarkt der Schweiz. Die Ungleichgewichte bleiben bestehen, und sowohl die Kreditvolumen als auch die Preise für Häuser und Wohnungen sind in den letzten Quartalen weiter angestiegen. Die zunehmenden Leerstände bei den Wohnreiteliegenschaften könnten zu einer deutlicheren Korrektur bei den Preisen führen. Dessen ungeachtet bleibt die Nachfrage nach günstigem Wohnraum an den Standorten der ABZ-Siedlungen hoch und wir erwarten keine negativen Auswirkungen.

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2018 CHF 1000	31.12.2017 CHF 1000
Flüssige Mittel		7 739	3 985
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	B 1	265	260
Übrige kurzfristige Forderungen	B 2	283	384
Aktive Rechnungsabgrenzung	B 3	1 878	1 773
Umlaufvermögen		10 165	6 402
Finanzanlagen	B 4	1 829	1 830
Immobilien Sachanlagen	B 5	1 065 368	1 020 417
Mobile Sachanlagen	B 6	838	862
Nicht einbezahltes Anteilkapital		51	84
Anlagevermögen		1 068 086	1 023 193
Total Aktiven		1 078 251	1 029 595

Passiven	Anhang	31.12.2018 CHF 1000	31.12.2017 CHF 1000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		9 324	3 125
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		6	6
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	B 7	1 302	1 740
Passive Rechnungsabgrenzung	B 8	6 820	7 218
Kurzfristiges Fremdkapital		17 452	12 089
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	B 9	875 478	831 941
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	B 10	14 915	15 073
Rückstellungen	B 11	141 210	143 745
Langfristiges Fremdkapital		1 031 603	990 759
Fremdkapital		1 049 055	1 002 848
Anteilkapital		27 226	24 778
Gesetzliche Gewinnreserven		1 950	1 950
Vortrag vom Vorjahr		19	18
Jahresgewinn		1	1
Eigenkapital		29 196	26 747
Total Passiven		1 078 251	1 029 595

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.–31.12. 2018 CHF 1000	01.01.–31.12. 2017 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	E 1	63 060	59 186
Übrige betriebliche Erträge	E 2	1 283	994
Betriebsertrag		64 343	60 180
Liegenschaftenaufwand	E 3	–30 576	–27 287
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		33 767	32 893
Personalaufwand	E 4	–10 632	–9 807
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		23 135	23 086
Übriger betrieblicher Aufwand	E 5	–4 204	–3 378
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		18 931	19 708
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	E 6	–5 649	–5 531
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		13 282	14 177
Finanzaufwand	E 7	–13 590	–14 103
Finanzertrag		23	17
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)		–285	91
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	E 8	378	1
Jahresgewinn vor Steuern		93	92
Direkte Steuern		–92	–91
Jahresgewinn		1	1

Gewinnverwendung

Bilanzgewinn	CHF
Vortrag vom Vorjahr	18 580
Jahresgewinn	750
Zur Verfügung der Generalversammlung	19 330
Antrag zur Verwendung	
Zuweisung an die Gewinnreserven	0
Vortrag auf neue Rechnung	19 330
Verwendung	19 330

Geldflussrechnung

	2018 CHF 1000	2017 CHF 1000
Jahresgewinn	1	1
Gewinn aus Verkauf mobiler Sachanlagen	0	-1
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	5 290	5 227
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	359	304
Einlage in Erneuerungsfonds	13 356	12 824
Einlage in diverse Rückstellungen	-460	460
Veränderung Solidaritätsfonds	144	155
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	18 689	18 970
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-6	-65
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	102	-213
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-105	-30
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	6 199	914
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-438	524
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	-397	1 020
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	24 044	21 120
Immobilien Sachanlagen	-65 815	-96 567
Mobile Sachanlagen	-335	-314
Finanzanlagen	1	260
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-66 149	-96 621
Veränderung Depositen	-5 458	2 564
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite	49 000	67 389
Veränderung Anleihen	0	0
Veränderung Subventionsdarlehen Kanton und Stadt Zürich	-163	6 108
Veränderung Anteilkapital	2 481	242
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	45 860	76 303
Veränderung der flüssigen Mittel	3 755	802

Veränderung Fonds flüssige Mittel

Anfangsbestand der flüssigen Mittel per 1. Januar	3 985	3 183
Veränderung	3 755	802
Endbestand der flüssigen Mittel per 31. Dezember	7 739	3 985

Anhang zur Jahresrechnung

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung 2018 wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (Art. 957–963b OR, gültig ab 1. Januar 2013) 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:

Immobilie 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

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

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 1000 CHF werden grundsätzlich nicht aktiviert.

1.4 Depositenkasse

Die ABZ führt eine Depositenkasse. Mit der Depositenkasse soll eine möglichst günstige Fremdfinanzierung 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 Minimal-einlagefrist von sechs Monaten beachtet werden muss.

1.5 Solidaritätsfonds

Die ABZ führt einen Solidaritätsfonds. Dessen Äufnung erfolgt durch einen monatlichen Beitrag, der durch die Generalversammlung bestimmt wird. Die Verwendung der Gelder 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 Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Sobald der Bestand des Erneuerungsfonds den steuerbefreiten Betrag von 15 % des Gebäudeversicherungswertes 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.

2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

		31.12.2018 CHF 1000	31.12.2017 CHF 1000
2.1	Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen mit Restlaufzeit grösser als 1 Jahr	52	104
2.2	Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
	Immobilie Sachanlagen (Liegenschaften) zum Buchwert	1 065 368	1 020 417
	Total	1 065 368	1 020 417
2.3	Eventualverbindlichkeiten		
	Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten		
2.4	Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder	160	205
	Davon Entschädigung Präsidentin (Personalaufwand)*	69	134
	Davon Entschädigung für Bauprojekte	53	57
	* Der erhöhte Aufwand 2017 ist auf eine doppelte Belegung des Präsidiums zum Zweck der geordneten Übergabe zurückzuführen.		
2.5	Honorar der Revisionsstelle		
	Revisionsdienstleistungen	52	50
	Andere Dienstleistungen	7	3
	Total	59	53
2.6	Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
	Der einmalige Ertrag von 1 TCHF im Jahr 2017 entstand aus dem Verkauf von Fahrzeugen, der periodenfremde Ertrag 2018 resultiert aus der Teilauflösung der Abgrenzung Wasser.		
2.7	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		
	Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 6. Februar 2019 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	193 000	233 000
	Swap – Wiederbeschaffungswert	– 29 688	– 34 209
2.9	Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen		
	Liegenschaften	Laufzeit bis	Jahreszinsen
	Lommisweg	30.09.2046	113
	Vogelsang	27.10.2048	18
	Rütihof 2	27.04.2089	299
	Allmend Horgen	01.06.2068	369
	Wolfswinkel	06.01.2068	432
	Total	1 231	1 247
3.0	Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	123	107

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2018 CHF 1000	31.12.2017 CHF 1000
B 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschaftern	343	372
Delkredere	-78	-112
Total	265	260
B 2 Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	205	310
Sonstige kurzfristige Forderungen	78	74
Total	283	384
B 3 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Zinsen	105	127
Diverse Aufwendungen und Erträge	106	103
Heiz- und Warmwasserkosten	1 667	1 543
Total	1 878	1 773
B 4 Finanzanlagen		
Anteile		
Baugenossenschaft mehr als wohnen	470	470
Genossenschaft Dreieck	100	100
Habitat 8000 AG	50	50
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	120	120
Bau- und Wohnngenossenschaft Kraftwerk1	100	100
Genossenschaft Kalkbreite	100	100
Wohnbaugenossenschaft MCS	52	52
Diverse kleine Genossenschaften	28	19
Darlehen		
Darlehen Wohnbaugenossenschaft MCS	460	460
Darlehen Stiftung Domicil	100	100
Darlehen MEG Allmend	149	159
Darlehen Café du Bonheur GmbH	100	100
Total	1 829	1 830
B 5 Immobile Sachanlagen		
Gebäude und Grundstücke	916 864	770 134
Amortisationskonto Gebäude	-138 365	-134 242
Gebäude auf Land im Baurecht	177 765	172 248
Heimfallkonto Gebäude	-21 597	-20 708
Photovoltaikanlagen	4 574	3 900
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	-1 215	-938
Baukonti	127 342	230 023
Total	1 065 368	1 020 417
B 6 Mobile Sachanlagen		
Total mobile Sachanlagen	2 766	3 047
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-1 928	-2 185
Total	838	862

	31.12.2018 CHF 1000	31.12.2017 CHF 1000
B 7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungssteuer Depositenkonti	765	943
Sonstige Verbindlichkeiten	537	797
Total	1 302	1 740
B 8 Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Mieten	2 349	2 169
Bankzinsen	499	670
Wassergebühren	360	731
Diverse Abgrenzungen	343	447
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	3 107	2 953
Rückstellungen für Ferien und Überzeit	162	248
Total	6 820	7 218
B 9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositen	271 466	276 923
Darlehen und Hypotheken	572 912	523 918
Anleihen EGW	31 100	31 100
Total	875 478	831 941
B 10 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Subventionsdarlehen Stadt Zürich	8 755	8 755
Subventionsdarlehen Kanton Zürich	6 160	6 318
Total	14 915	15 073
Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ohne Depositen		
Fällig innerhalb 1–5 Jahre	332 000	330 518
Fällig nach 5 Jahren	272 000	224 500
Total	604 000	555 018
B 11 Rückstellungen		
11.1 Erneuerungsfonds		
11.1 Erneuerungsfonds	139 027	141 245
11.2 Solidaritätsfonds		
11.2 Solidaritätsfonds	2 183	2 040
11.3 Diverse Rückstellungen		
11.3 Diverse Rückstellungen	0	460
Total	141 210	143 745
11.1 Erneuerungsfonds		
Anfangsbestand	141 245	132 728
Einlagen	13 356	12 824
Bezüge	– 15 574	– 4 307
Erneuerungsfonds per Ende Jahr	139 027	141 245
11.2 Solidaritätsfonds		
Anfangsbestand	2 040	1 885
Einlagen	232	215
Bezüge	– 89	– 60
Solidaritätsfonds per Ende Jahr	2 183	2 040
11.3 Diverse Rückstellungen		
Anfangsbestand	460	0
Einlagen	0	460
Bezüge	– 460	0
Diverse Rückstellungen per Ende Jahr	0	460

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2018 CHF 1000	2017 CHF 1000
E 1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)		
Nettomieten	63 835	59 503
Baurechtszins	13	14
Mietzinsertrag bei Vollvermietung	63 848	59 517
Leerstand	-741	-275
Mietzinsverluste	-81	-14
Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste	34	-42
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	63 060	59 186
E 2 Übrige betriebliche Erträge		
Heizkostenpauschale	119	113
Erträge aus Photovoltaikanlagen	327	288
Sonstige Erträge	837	593
Total	1 283	994
E 3 Liegenschaftenaufwand		
Baurechtszins	-1 231	-1 247
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften	-1 565	-1 850
Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	-11 039	-8 009
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand	-3 385	-3 357
Einlage in Erneuerungsfonds	-13 356	-12 824
Total	-30 576	-27 287
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften		
Fahrzeugaufwand	-146	-142
Gebäudeversicherung	-437	-415
Raumaufwand Stützpunkte	-187	-292
Telefon/EDV	0	-141
Büroaufwand Stützpunkte	-19	-38
Sonstiger Betriebsaufwand	-915	-794
Nebenkosten zulasten ABZ	139	-28
Total	-1 565	-1 850
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand		
Strom	-405	-390
Gas	-3	11
Kehricht	-300	-279
Wasser/Abwasser	-2 468	-2 539
Abfuhr/Entsorgung	-209	-160
Total	-3 385	-3 357

	2018 CHF 1000	2017 CHF 1000
E 4 Personalaufwand		
Gehälter hauptamtlicher Mitarbeitender	-7 119	-6 707
Gehälter nebenamtlicher Mitarbeitender	-568	-536
Gehälter	-7 687	-7 243
Sozialversicherungen	-1 592	-1 451
Zusatzrente für Pensionierte	-12	-14
Veränderung Rückstellungen Ferien und Überzeit	85	-97
Fremdpersonal	-593	-367
Entschädigungen an Mitarbeitende	-369	-350
Weiterbildungen	-120	-113
Personalsuche	-178	-39
Übriger Personalaufwand	-166	-133
Übriger Personalaufwand	-1 353	-1 113
Total	-10 632	-9 807
E 5 Übriger betrieblicher Aufwand		
5.1 Übriger Betriebsaufwand	-560	-536
5.2 Verwaltungsaufwand	-3 644	-2 842
Total	-4 204	-3 378
5.1 Übriger Betriebsaufwand		
WBG (Zeitschrift «Wohnen» und Beiträge)	-139	-133
Siko- und Mitgliederbeiträge	-160	-141
Ausgaben Vorstand/Kommissionen	-33	-112
ABZforum	-122	-106
Führungen/Besichtigungen/Marketing	-106	-44
Total	-560	-536
5.2 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand	-92	-71
Beratungshonorare	-1 166	-967
Revisionsstelle	-51	-50
Büroaufwand	-438	-368
Informatikaufwand	-917	-602
Fahrzeugaufwand	-39	-33
Raumaufwand Geschäftsstelle	-434	-332
Sachversicherungen	-9	-10
Spenden, Vergabungen und Beiträge	-167	-110
Generalversammlung und Jahresbericht	-143	-146
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-188	-153
Total	-3 644	-2 842

	2018 CHF 1000	2017 CHF 1000
E 6 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	-5 290	-5 227
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-359	-304
Total	-5 649	-5 531
E 7 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-10 938	-10 821
Zinsen Subventionsdarlehen	0	-1
Zinsen Anleihen	-268	-300
Zinsen Depositen	-2 279	-2 789
Post- und Bankgebühren	-105	-192
Total	-13 590	-14 103
E 8 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Der einmalige Ertrag von 1 TCHF im Jahr 2017 entstand aus dem Verkauf von Fahrzeugen, der periodenfremde Ertrag 2018 resultiert aus der Teilauflösung der Abgrenzung Wasser.		

Revisionsbericht



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Präfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung 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.

Zürich, 6. März 2019

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

Albert-Hintermeister-Stiftung, Jahresrechnung 2018

Bilanz

Aktiven	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Flüssige Mittel		
Guthaben auf Postkonto der AHS	59 857	71 969
Guthaben auf Depositenkonto der ABZ	3 936	43 473
Übrige kurzfristige Forderungen		
Guthaben bei der eidgenössischen Steuerverwaltung	336	336
Transitorische Aktiven	34 416	0
Total Umlaufvermögen	98 545	115 778
Finanzanlagen		
Darlehen Anteilscheine	69 000	50 500
Darlehensguthaben	29 551	30 819
Total Anlagevermögen	98 551	81 319
Total Aktiven	197 097	197 097
Passiven	31.12.2018	31.12.2017
Stiftungskapital per 1. Januar	197 097	201 657
Jahresergebnis	0	-4 561
Total Eigenkapital	197 097	197 097
Total Passiven	197 097	197 097

Erfolgsrechnung

	01.01.–31.12. 2018 CHF	01.01.–31.12. 2017 CHF
Spenden	980	1 635
Defizitausgleich ABZ	34 416	0
Übriger Ertrag	7 884	8 392
Betriebsertrag	43 280	10 027
Unterstützungen monatlich	-308	-2 874
Unterstützungen einmalig	-40 037	-11 031
Direkter Aufwand	-40 345	-13 905
Übriger betrieblicher Aufwand	-2 924	-1 329
Finanzertrag	304	533
Direkte Steuern	-315	114
Jahresergebnis	0	-4 561

Anhang

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

1.1 Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (Art. 957–960 OR) erstellt.

1.2 Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel	aktueller Wert
-----------------	----------------

Forderungen	Nominalwert
-------------	-------------

Finanzanlagen	Nominalwert
---------------	-------------

1.3 Rechtsgrundlage

Stiftungsurkunde vom 30. September 1982

Reglement vom 10. Dezember 2008

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

2.1 Darlehen Anteilscheine

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

2.2 Darlehensguthaben

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

3 Anzahl Mitarbeitende

Die Stiftung beschäftigt keine Mitarbeitenden.



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

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 2018 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. Danach 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 Gesetz, der Stiftungsurkunde und dem Reglement entspricht.

Zürich, 6. März 2019

BDO AG


Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte


Monica González del Campo

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

Impressum

Herausgeberin

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

Konzept und Redaktion

Ariel Leuenberger, Ingrid Diener, Samira Courti

Gestaltungskonzept und Umsetzung

TBS, Zürich

Infografiken Nachhaltigkeitsbericht, Organisation und Siedlungsübersicht

Hahn+Zimmermann GmbH, Bern

Fotos

ABZ
Margherita Angeli
Tres Camenzind
Svenja Plaas (Illustration S. 6)
Nightnurse Images (Visualisierung S. 7)

Korrektorat

Inés Flück, sprach-art, Wettingen

Druck

gdz AG, Zürich

Auflage

7500/April 2019



