

Jahresbericht 2019

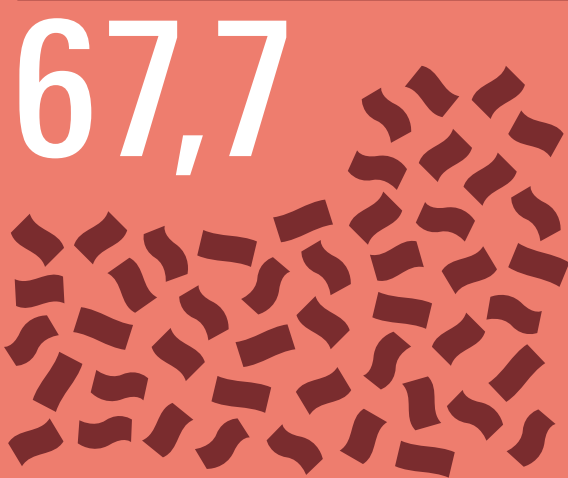
Gemeinsam stärker werden

Inhalt

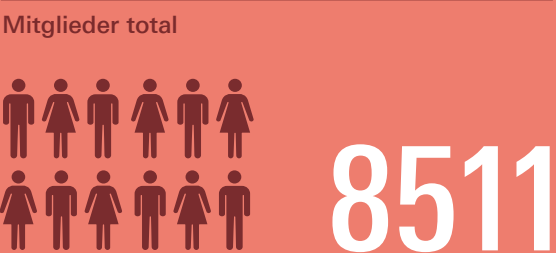
3	In Kürze
5	Vorwort
6	Die Highlights
8	Dank Kooperationen kommen wir weiter
10	Klimawandel und Artenvielfalt betreffen auch die ABZ
12	Raum für unterschiedlichste Menschen
15	Hinter jeder Tür eine eigene Welt
23	Nachhaltigkeit
29	Organisation und Siedlungsübersicht
39	Finanzbericht und Jahresrechnung
57	Impressum

Die ABZ auf einen Blick

Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



Anzahl Mitglieder



Neue Mitglieder



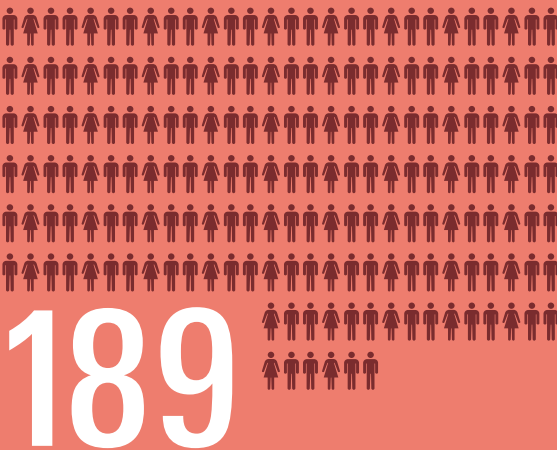
Anteil Frauen in der Führung



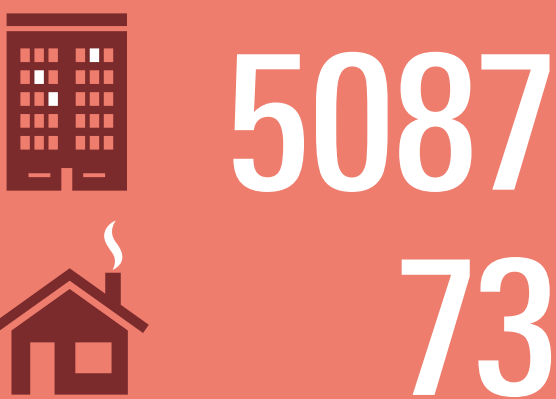
Anzahl neu gebaute Wohnungen



Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen



Anzahl Wohnungen und Einfamilienhäuser



	2019 CHF Mio.	2018 CHF Mio.
Gebäude-Anlagekosten	1 236,5	1 099,2
Gebäudeversicherungssumme	1 494,5	1 361,3
Hypotheken/Darlehen	595,7	588,0
Anleihen	50,1	31,1
Depositen	252,2	271,5
Erneuerungsfonds	150,6	139,0
Eigenkapital	30,0	29,2
Mietzinseinnahmen	67,7	63,1
Finanzaufwand	12,9	13,6
Liegenschaftenaufwand	16,3	17,2
Einlage in Erneuerungsfonds	14,7	13,4
Anzahl Wohnungen	5 087	4 912
Anzahl Einfamilienhäuser	73	73
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	3 778	3 728
Anzahl Wohnungen mit Subventionen	162	163
Anzahl Mitglieder in ABZ wohnhaft (von 12 500 Bewohner/innen)	6 783	6 601
Anzahl Mitglieder nicht in ABZ wohnhaft	1 728	1 633
Anzahl Festangestellte*	88	85
Anzahl hauptamtliche Vollzeitstellen	75,7	74,4
Anteil Frauen	47 %	48 %
Anteil Frauen in der Führung	41 %	41 %
Fluktuationsrate	7,1 %	24,2 %
Auszubildende	4	8
Anzahl Nebenamtliche	98	92
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	189	177

* Zwei der festgestellten Mitarbeitenden sind für das Verwaltungsmandat «Genossenschaft zum Korn» tätig.

Vorwort



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Liebe Leserinnen und Leser

Die ABZ besteht aus vielen unterschiedlichen Realitäten – der Alltag sieht nicht für alle Mitglieder gleich aus. Das genossenschaftliche Leben nimmt verschiedene Formen an, ebenso wie das individuelle Engagement. Das ist gut so, denn genau diese Vielfalt stärkt uns. Die schöne Fotostrecke in diesem Jahresbericht gibt einen Einblick in unsere lebendigen, vielfältigen Siedlungen. Auch der Vorstand besteht aus unterschiedlichen Persönlichkeiten – wohl genau deswegen haben wir in den vergangenen drei Jahren zu einer guten Zusammenarbeit gefunden. Bei aller Vielfalt, eines bleibt gleich: Die ABZ bietet ihren Mitgliedern und Bewohnenden ein sicheres, bezahlbares Zuhause sowie viele Mitwirkungsmöglichkeiten.

Die Generalversammlung 2019 hat gezeigt: Auch eine kurze GV kann lebendig sein und wichtige Themen aufgreifen. So wird «Verantwortung für die Umwelt wahrnehmen» in Zeiten des Klimawandels nicht nur von der Geschäftsstelle in vielfältiger Weise umgesetzt, sondern von engagierten Mitgliedern klar eingefordert. Hier müssen wir alle gemeinsam dranbleiben und unsere Verantwortung auch im Alltag wahrnehmen. Die Forderung nach «Stärkung des Wissens über die ABZ und die Besonderheiten von Wohnbaugenossenschaften» stiess ebenfalls auf offene Ohren. Mit den ABZ-Lounges, den Projekten in den Siedlungen und der Stärkung der Mitwirkung auf Genossenschaftsebene wollen wir unsere Identität weiter festigen.

Die ABZ tritt vermehrt und pointiert öffentlich in Erscheinung. Dies nicht nur mit ihren Bauten, sondern durch ein klares Engagement für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Wir geben unser Wissen weiter, sind aktiv an der politischen Diskussion beteiligt und engagieren uns für unseren Verband oder für andere Genossenschaften. Damit können wir viel zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus beitragen – gut, tun wir es auch.

Unseren bestehenden Siedlungen tragen wir Sorge: Das Selbstverständnis der ABZ ist nicht nur von unseren grossen Projekten wie der Fertigstellung des Glattparks oder des Architekturwettbewerbs zum Koch-Quartier geprägt, sondern beinhaltet auch viele kleine Massnahmen in den einzelnen Siedlungen. Und mit der neuen Vergabekonferenz zeigt sich die ABZ mit anderen solidarisch – in bewegten Zeiten ein wichtiges Zeichen.

Ich danke allen, die sich für die ABZ, unsere Umwelt und unsere Gesellschaft einsetzen.

Nathanea Elte, Präsidentin

Zürich, im März 2020

Die Highlights



Ein Hochhaus fürs neue Koch-Quartier

Im Frühling wurden die Resultate des Architekturwettbewerbs für unsere neue Siedlung auf dem Koch-Areal bekannt gegeben: Die ABZ wird hier ihr erstes Hochhaus bauen, mit 200 Wohnungen und einem grossen Dachgarten, direkt anschliessend an den neuen Quartierpark. Die Pläne aller Bauträger waren im Mai und Juni auf dem Koch-Areal in einer Open-Air-Ausstellung zugänglich, zu der auch ein lauschiges Pop-up-Café gehörte.

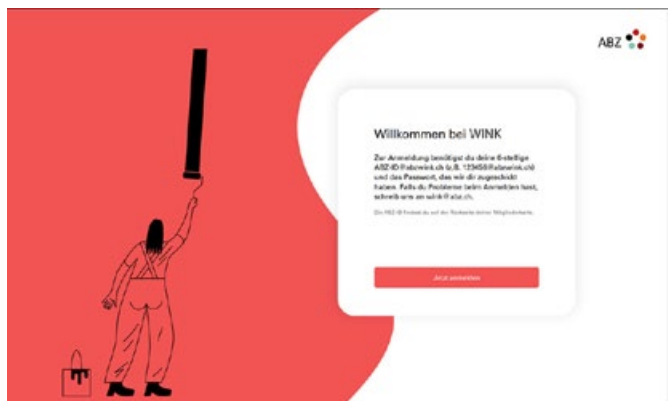
Die 5000. ABZ-Wohnung im Glattpark

Im Sommer sind die Bewohner/innen der zweiten Etappe unserer neuen Siedlung im Glattpark eingezogen. Und im Herbst waren mit der Eröffnung des Restaurants Casa Cusi auch die meisten Gewerbeflächen bezogen. Das haben wir mit einem Tag der offenen Tür am 7. September ausgiebig gefeiert, an dem auch die 5000. ABZ-Wohnung symbolisch übergeben wurde. Die Familie Barry freute sich über die Fussmatte und den grossen Schlüssel, die sie von Präsidentin Nathanea Elte und Geschäftsführer Hans Rupp überreicht bekam.



Erste Vergabekonferenz des ABZ-Solidaritätsfonds

Im Herbst konnten wir die erste Vergabekonferenz unseres Solidaritätsfonds durchführen. Sie ist aus einem Mitwirkungsprojekt mit unseren Mitgliedern entstanden. Rund 70 Personen stimmten ab, nach zwei Abstimmungsrunden und vielen Wortmeldungen war klar: 15 Projekte – vom international tätigen Hilfswerk bis zum lokalen Kulturhaus – erhalten zusammen über 500 000 CHF. Die Rechenschaftsberichte werden an der nächsten Vergabekonferenz im Oktober 2020 einsehbar sein.



Neue WINK-App mit einheitlichen Funktionen

Im Winter wurde die total überarbeitete WINK-App veröffentlicht. Hier tauschen sich unsere Bewohner/innen aus, veröffentlichen Veranstaltungen und betreiben einen Marktplatz. Zudem können sie der ABZ-Geschäftsstelle rund um die Uhr Reparaturen melden und bequem ein Gästezimmer reservieren. Auch wichtige Dokumente und Ansprechpersonen sind neu unter «Infos» zu finden. All diese Funktionen stehen jetzt sowohl auf dem Smartphone als auch via Internetbrowser zur Verfügung.

100 Jahre WBG – Wettbewerb und Ausstellung

Das ganze Jahr über feierte unser Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG) sein 100-jähriges Bestehen. Er lud zur grossen Gala, an der innovative Genossenschaftsprojekte prämiert wurden. Zusammen mit der Stiftung Futuri gewannen wir einen dritten Preis. Auch der Regionalverband Zürich feierte und lud ins Museum Bellerive. Dort zeigte die Ausstellung «Wie wollen wir wohnen?», was genossenschaftliches Wohnen heute bedeutet. Auch hier war die ABZ mit dabei.



Ökologische Aufwertung der Siedlung Wiedikon

In der ABZ-Siedlung Wiedikon wurde die Umgebung aufgewertet: Zusammen mit Bewohner/innen und Mitarbeitenden der ABZ-Geschäftsstelle haben wir einheimische Stauden und Gewächse gepflanzt und Nistplätze für Insekten, Kleintiere und Vögel gebaut, um die Biodiversität im Quartier zu fördern. Da sich der Boden vor der Geschäftsstelle senkte, mussten wir auch den Eingang sanieren. Über eine neue Rampe sind wir nun wieder hindernisfrei zugänglich.

Dank Kooperationen kommen wir weiter



Bedeutendes schaffen, das wir allein nicht zustande brächten – das bewirken starke Kooperationen. Sie bringen unsere Genossenschaft weiter, im Kleinen wie im Grossen.

Die ABZ bietet ganz unterschiedlichen Menschen ein sicheres Zuhause. Das sieht auch unsere Strategie 100+ vor: Sie hält fest, dass die ABZ in ihren Siedlungen langfristig eine ausgewogene Bewohnerstruktur anstrebt und so einen Beitrag zur Vielfalt und zu einer guten Nachbarschaft leistet. Zudem sichert die ABZ ein Wohnen über alle Lebensphasen hinweg und berücksichtigt die je nach Alter unterschiedlichen Wohnbedürfnisse.

Ein Beispiel dafür ist die Siedlung Glattpark. Über 800 Menschen haben hier ein neues Zuhause gefunden – 50 Prozent davon sind Familien, 19 Prozent Singles, 16 Prozent Paare und 15 Prozent Alleinerziehende. Neben den unterschiedlichen Haushaltsformen sind verschiedene Kulturen vertreten: Gut die Hälfte der Bewohnerinnen und Bewohner sind Schweizer Staatsangehörige, fast ein Fünftel stammt aus Europa und ein Viertel aus der restlichen Welt. Dies ist eine Herausforderung – zum Beispiel, weil nicht alle dieselbe Sprache sprechen und weil jede und jeder anders wohnt. Deshalb gilt es, sich kennenzulernen und zusammen an der nachbarschaftlichen Beziehung zu arbeiten.

Die Unterschiede zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern machen unsere Gemeinschaft stärker: Sie bringen neue Perspektiven hervor, wir lernen andere Gepflogenheiten kennen und entwickeln Verständnis für unsere Mitmenschen. Das festigt unser Zusammenleben und -arbeiten.

Partnerschaften für grosse Projekte

Austausch und Kooperationen sind eine Grundhaltung, die die ABZ weiterbringt und Bedeutendes entstehen lässt. Das zeigt sich bei vielen unserer aktuellen Projekte.

Seit Jahrzehnten pflegt die ABZ etwa eine Partnerschaft mit der Stadt Zürich. Dank dieser konnte zum Beispiel die Siedlung Glattpark überhaupt entstehen: Die ABZ erwarb das Grundstück in Opfikon von der Stadt Zürich durch ein Tauschgeschäft, indem sie die Siedlung Erikastrasse in Zürich Wiedikon im Bau-recht abgab. «Damit konnten wir unser Ziel weiterverfolgen, möglichst vielen Menschen in und um Zürich guten, bezahlbaren Wohnraum zu bieten», sagt ABZ-Präsidentin Nathanea Elte. «Und die Stadt Zürich konnte dank uns mehr zentral gelegene Wohnungen für ältere Menschen bauen.»

«Bedeutendes schaffen, das wir allein nicht zustande brächten – genau so ist die ABZ entstanden. Ich bin überzeugt, dass wir auch heute nur gemeinsam weiterkommen.»

Nathanea Elte, Präsidentin ABZ

Für die Entwicklung des Koch-Areals spannt die ABZ mit der Genossenschaft Kraftwerk1, der Immobilienentwicklerin Senn Resources und mit Grün Stadt Zürich zusammen. Im Mai 2019 wurden die Siegerprojekte der Architekturwettbewerbe bekannt gegeben – es sind zukunftsweisende Bauvorhaben für jedes Baufeld geplant. Zwischen Albisrieden und Altstetten wird bis 2024 ein neues Quartier entstehen, mit einem breiten Mix aus Wohnen, Kultur und Gewerbe. Die beteiligten Akteure vereinen dabei ihre Stärken wie beispielsweise Erfahrung mit neuen Wohnformen, lebendigen Nachbarschaften, Freiraumgestaltung sowie Projektentwicklung. Zudem werden Synergien gesucht – und zwar langfristig in den Bereichen Verwaltung, Betrieb und Unterhalt.

Erfahrungsaustausch in der Branche

Auch mit anderen Genossenschaften und dem Regionalverband Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz pflegt die ABZ einen regen Austausch. Als Kompetenzzentrum unterstützt dieser seine Mitglieder, vermittelt Grundstücke, verfasst Fachpublikationen und organisiert Veranstaltungen – wie 2019 die Jubiläumsausstellung «Wie wollen wir wohnen?» zu seinem 100-jährigen Bestehen. Ausstellung und Veranstaltungsreihe machten den gemeinnützigen Wohnungsbau erlebbar.

Im Rahmen von Debatten nahmen sowohl unsere Präsidentin Nathanea Elte als auch unser Geschäftsführer Hans Rupp als Referenten teil, viele unserer Mitglieder besuchten die Veranstaltungen. Sie konnten die Erfahrung der ABZ einbringen und erfuhren mehr über die Standpunkte des Publikums und anderer Anspruchsgruppen. «An der Debatte «Luftschlösser – Taugt das Hochhaus für den gemeinnützigen Wohnbau?» durfte ich erfahren, dass in Hochhäusern wohnhafte Menschen sehr gerne dort leben. Von aussen wird diese Bauform jedoch durchaus auch kritisch betrachtet. Solche Erkenntnisse sind immer sehr spannend und bereichernd», sagt Rupp. Nathanea Elte konnte bei der Debatte «Nimmt die Gentrifizierung die Hintertür?» am Beispiel der ABZ aufzeigen, wie bei Ersatzneubauten eine sozial verantwortungsvolle Umsiedlung und Vermietung möglich ist.

Strategie zeigt Wirkung

«Dem Vorstand ist es ein besonderes Anliegen, dass die Ausrichtung der ABZ breit verankert ist», sagt Elte. «Die gemeinsam mit unseren Genossenschafterinnen und Genossenschäftern entwickelte Strategie 100+ wird vom Vorstand und der Geschäftsleitung konsequent verfolgt und zeigt nun Wirkung.» Wenn wir zum Beispiel unsere Aussenräume nach aktuellen Biodiversitätsstandards aufwerten (siehe S. 25) oder eine Datengrundlage zum ökologischen Fussabdruck beim Wohnen erarbeiten. Für Letzteres beteiligt sich die ABZ an einer Studie der Eidgenössischen Technischen Hochschulen Zürich und Lausanne. Das Ziel: Massnahmen zu identifizieren, die Immobilienbesitzer und Mieterinnen und Mieter umsetzen können, um den Energieverbrauch zu senken. Dafür haben im Herbst 2019 zufällig ausgewählte ABZ-Haushalte den Zugang zu einer Online-Umfrage erhalten. Die Resultate der Studie werden uns wichtige Erkenntnisse zum Thema liefern.

Die Beispiele zeigen: Starke Partnerschaften sind für die ABZ wichtig – um Neues zu erfahren, sich weiterzuentwickeln, um einen Beitrag an die Gesellschaft zu leisten. Und ebenso wichtig sind sie im Alltag unserer Bewohnerinnen und Bewohner: in der Nachbarschaft, wo man aufeinander zählen und zum Beispiel das Siedlungsleben gemeinsam gestalten kann.

Klimawandel und Artenvielfalt betreffen auch die ABZ



Gebäude verursachen rund 26 Prozent der Treibhausgasemissionen der Schweiz. Dem will die ABZ entgegenwirken: 2019 haben wir Erdöl- durch Wärmepumpenheizungen ersetzt und Gebäude in verschiedenen Siedlungen besser isoliert. Auch die Umgebung wurde angepasst: Wir haben einheimische Gewächse gepflanzt und Raum für Tiere geschaffen, um der schwindenden Artenvielfalt entgegenzuwirken.

Zwei grosse Themen, die die Öffentlichkeit 2019 diskutierte, beschäftigen auch die ABZ: der Klimawandel und die schwindende Artenvielfalt. Schon lange arbeitet die ABZ-Geschäftsstelle an Massnahmen, um in unseren Siedlungen den CO₂-Ausstoss und den Energieverbrauch zu verringern sowie mehr Lebensraum für einheimische Pflanzen und Tiere zu sichern – sind dies doch Schwerpunkte unserer Strategie ABZ 100+. Im vergangenen Jahr haben wir vielerorts entsprechende Vorhaben umgesetzt.

Bei Projekten zur Verringerung des Energieverbrauchs oder zur Steigerung der Biodiversität treffen verschiedene Anliegen aufeinander, die es abzuwägen gilt: Wie können wir das Bedürfnis der Bewohner/innen nach Freiraum und nutzbaren Flächen im Aussenbereich zusammenbringen mit einer möglichst naturnahen Gestaltung, die Platz lässt für eine Vielfalt an Pflanzen und Tieren? Wie können wir kostenaufwändige Sanierungen zur Energieoptimierung anpacken und trotzdem günstigen Wohnraum anbieten? Drei aktuelle Projekte zeigen, dass dies möglich ist und zu einem Gewinn für alle führt.

Sanierungen für mehr Energieeffizienz

Die Siedlung Hochstrasse wurde 2019 umfassend saniert und energetisch optimiert. Nebst neuen, dreifach verglasten Fenstern haben wir einen zusätzlichen Hochleistungsdämmputz von lediglich vier Zentimetern Dicke auf die Fassade aufgebracht, wodurch die Wohnungen besser isoliert sind. So wird bedeutend weniger Energie fürs Heizen verbraucht. Die Ölheizung wurde durch eine Wärmepumpenheizung ersetzt, die grösstenteils CO₂-neutral mit erneuerbarer Energie betrieben wird. Bei der Erneuerung des Aussenraums haben wir darauf geachtet, die einheimische Flora zu stärken und problematische Pflanzen wie Kirschlorbeer zu entfernen. Eine «gepflegte Wildnis» ermöglicht nun auf kleinem Raum ein Nebeneinander naturnaher Bereiche und nutzbarer Flächen für die Menschen.

Eine solche Sanierung ist für die Bewohner/innen oft eine grosse Belastung: Neben Baulärm, Staub und versperrten Zugängen kommt es nicht selten zu Unvorhergesehenem. So haben wir etwa in der Siedlung Kilchberg Asbest entdeckt, als im vergangenen Jahr die Fassaden erneuert wurden. Das führte zu grossen Verzögerungen – die Bewohner/innen mussten länger als geplant mit einem Gerüst und einer Baustelle rund ums Haus leben. Solche Situationen sind anstrengend und erfordern von allen Beteiligten viel Geduld. Heute profitiert die Siedlung

Kilchberg von einer besseren Isolation und tieferem Energieverbrauch sowie einem neuen Gemeinschaftsraum. Auch die Umgebung haben wir in steiler Hanglage neu gestaltet, mit Begegnungs-, Spiel- und Naturflächen. Bei beiden erwähnten Siedlungen steigen die Mietzinse aufgrund der Sanierung um rund 20 Prozent – die Nebenkosten sinken dagegen deutlich.

Günstige Wohnungen erhalten

Die Siedlung Wipkingen haben wir 2019 sanft renoviert und damit die Nutzungsdauer nochmals um acht bis zwölf Jahre verlängert. Badezimmer und Küchen wurden gereinigt und neu gestrichen. Wo nötig haben wir die Geräte, Apparate und Armaturen ersetzt. Die Wohnungen kosten noch immer rund 700 CHF pro Monat für 70 Quadratmeter Wohnfläche. Geheizt wird hier nach wie vor mit Erdgas, das mit einem Anteil von 40 Prozent erneuerbarem Biogas versehen ist. So kann die ABZ weiterhin bezahlbare Wohnungen an bester Lage anbieten.

Alltägliche Arbeit mit Herzblut

Solche und andere Bau- und Erneuerungsprojekte – zum Beispiel die Sanierung des Eingangs unserer Geschäftsstelle oder der neue Gemeinschaftsraum in der Siedlung Rütihof – haben im letzten Jahr in unserem Archiv Dutzende Ordner gefüllt. Dazu kommen die alltäglichen Arbeiten: Alle Siedlungen der ABZ werden von unseren Hauswart/innen, Gärtner/innen und Maler/innen kontinuierlich gepflegt. 2019 haben sie dazu etwa 48 Kilometer Klebeband verlegt, 11 Tonnen Farbe aufgetragen, 2928 Reparaturmeldungen bearbeitet und alleine in der Siedlung Wiedikon 56 einheimische Arten wie Gehölze und krautige Stauden neu angepflanzt. Eindrückliche Zahlen, die zeigen, wie viele Arbeitsstunden – und wie viel Herzblut – bei der ABZ täglich aufgewendet werden für unsere Siedlungen, unsere Bewohner/innen und nicht zuletzt für unsere Umwelt.

«Auch bei der ABZ gibt es noch Potenzial in Sachen Energieverbrauch und Klimaschutz – aber wir sind auf einem guten Weg.»

Andreas Kirstein, Vizepräsident ABZ

Raum für unterschiedlichste Menschen



Das Zusammenleben birgt Herausforderungen: Ob Fremdsprachigkeit, Nachbarschaftskonflikte oder finanzielle Not – die ABZ unterstützt Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Damit auch sie ein Zuhause finden und sich wohl fühlen bei uns.

Mit dem Strategieziel «Günstige Wohnungen» bietet die ABZ einen Anteil von 15 bis 20 Prozent aller Wohnungen in einem sehr günstigen Preissegment an. Damit werden die Bedürfnisse einer Anspruchsgruppe berücksichtigt, die aus verschiedenen Gründen einfachsten Wohnraum zu entsprechend günstigen Konditionen bevorzugt. Zudem hat sich die ABZ verpflichtet, 2,5 Prozent ihrer Wohnungen an soziale Institutionen zu vermieten. Dieses Ziel haben wir 2019 erreicht: Die ABZ bietet 370 Menschen ein Zuhause, die aufgrund ihrer Lebensumstände auf dem Wohnungsmarkt stark benachteiligt sind. Sie wohnen in 130 Wohnungen, verteilt auf 37 Siedlungen.

Unterstützung für Asylsuchende

Ein Beispiel ist das Projekt Supported Transition der Stiftung Futuri. Sie vermittelt unbegleiteten minderjährigen Asylsuchenden eine ruhige und stabile Wohnsituation. Damit soll eine Basis gelegt werden für den Einstieg in eine Berufslehre. Die ABZ stellt der Stiftung Futuri dafür Wohnungen zur Verfügung. Dank diesen können sich die jungen Menschen mithilfe der Stiftung auf die Wahl eines Berufs und auf die Lehrstellensuche konzentrieren. Die Jugendlichen werden über das Zusammenleben in der Genossenschaft aufgeklärt und ihren Nachbarn von den Mitarbeitenden der Abteilung Vermietung und Mitgliederdienste persönlich vorgestellt.

Bei der Vermittlung von Wohnkompetenz und Hausregeln unterstützt die ABZ die Stiftung Domicil finanziell: Der ABZ-Solidaritätsfonds beteiligt sich an den Kosten für die Erstellung verschiedener Erklärvideos. Sie erläutern die wichtigsten Regeln für die Instandhaltung der Wohnung und ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben, unterteilt in mehreren Sprachen. Gerade wenn Menschen aus unterschiedlichen Ländern und Kulturen zusammenleben, ist das bedeutend. Die Erklärvideos entlasten einerseits die Vermieterinnen und Vermieter und unterstützen andererseits die Integration der neuen Bewohnerinnen und Bewohner. «Für uns ist das eine Win-win-Situation. Wir können beratend tätig sein und lernen gleichzeitig mehr über die Bedürfnisse von fremdsprachigen Menschen aus anderen Kulturen», so Faust Lehni, Leiter Mitglieder und Wohnen.

Auf Fremdsprachige geht auch das Angebot der Asylorganisation Zürich (AOZ) ein. Sie führt im Gemeinschaftsraum der Siedlung Allmend Deutschkurse für bildungsferne Personen mit keinen bis leicht fortgeschrittenen Deutschkenntnissen durch. Das Besondere: Auch Mütter und Väter können die Kurse besuchen, denn die Spielgruppe Mondolino befindet sich ebenfalls in der Siedlung Allmend und kümmert sich während des Unterrichts um die Kinder.

«In der ABZ vertreten wir soziale Werte und bieten auch Raum für Benachteiligte – dies unterscheidet uns von renditeorientierten Immobilienverwaltungen.»

Susanne Heule, ABZ-Vorstandsmitglied

Quartierarbeit mit Wirkung

In der Siedlung Allmend hat dieses Jahr zudem das Quartiermobil (QuaMo) haltgemacht – ein Projekt der Siedlungskommission Allmend, der Gemeinde Horgen mit den Abteilungen Kind/Jugend/Familie, Alter und Gesundheit und Integration sowie von SAMOWAR, der Jugend- und Suchtberatungsstelle im Bezirk Horgen. Das QuaMo wurde im Sommer zum Treffpunkt des Quartiers. Ob Kindertreff, Kaffeerunde für Senioren oder Feierabend-Bar mit Grill – mit dem Angebot haben die Organisatoren des QuaMo eine breite Palette an Bedürfnissen erkannt und den Puls der Bewohnerschaft im Quartier gefühlt. «Wir sind bestens mit den Fachstellen der Gemeinde Horgen vernetzt», sagt Lehni. «Manchmal ziehen sie unsere Mitarbeitenden aus der Siedlungs- und Quartierarbeit zurate, und andere Male sind wir um ihre Unterstützung froh. Es ist ein Geben und Nehmen.»

Auch mit der Stadt Opfikon steht die ABZ in regem Austausch. In der 2019 fertig bezogenen Siedlung Glattpark hat die ABZ in Partnerschaft mit der Opfiker Sozialabteilung vier Wohnungen an Sozialhilfeempfänger vergeben. «Wir sind aktiv auf die Gemeinde zugegangen und haben den Bedarf mit ihr eruiert», erzählt Lehni. So kann die ABZ nun Menschen ein Zuhause bieten, die von Armut betroffen sind oder andere soziale Probleme bewältigen müssen.

ABZ-Mieterberatung bei Nachbarschaftskonflikten

Bei Schwierigkeiten rund ums Wohnen hilft die ABZ-Mieterberatung weiter. Ihr Schwerpunkt liegt in der Beratung der ABZ-Bewohnerinnen und -Bewohner bei Nachbarschaftskonflikten sowie finanziellen und persönlichen Schwierigkeiten. Auch liegt das Augenmerk auf der Förderung der Hilfe zur Selbsthilfe. Die Stelle hat dieses Jahr 152 Fälle betreut. Zu den häufigsten Themen zählten Mietzinsausstände, Mieterkonflikte und Wohnen im weiteren Sinn: Letzteres beinhaltet etwa aussergewöhnlich unordentliche Wohnungen, Umsiedlungsgesuche und Mobilitätsfragen.

Ob Mieterberatung, Quartierarbeit oder Partnerschaften mit sozialen Institutionen – «die Haltung, Menschen in schwierigen Situationen zu unterstützen, liegt in der DNA unserer Genossenschaft», so Faust Lehni. «Wir sind eine solidarische Gemeinschaft, und dies ist bis zur einzelnen Bewohnerin und zum einzelnen Bewohner spürbar.»

Hinter jeder Tür eine eigene Welt

Die ABZ ist geprägt von den unterschiedlichsten Menschen, die in unserer Genossenschaft wohnen. Es sind Familien, Paare, Einzelpersonen; Junge und Ältere; Menschen aus verschiedenen Kulturen, mit eigenen Geschichten. Einige haben ihre Haustür geöffnet und uns einen Blick in ihr Leben gewährt: Sie erzählen, wie sie zur ABZ gekommen sind, was ihnen an ihrem Zuhause gefällt und wo sie sich am wohlsten fühlen.



**Andreas Arnheiter und
Helen Oertli mit Katerina (3 Monate),
Siedlung Glattpark**

«Der Glattpark ist ein Ort der Begegnungen. Hier kommen wir mit vielen unterschiedlichen Menschen ins Gespräch – etwa wenn wir übermüdet am späten Abend noch Wäsche waschen, im Waschraum die Nachbarin treffen und mit ihr bei einer Zigarette ins Plaudern kommen. Oder beim Fastenbrechen nach dem Ramadan, wenn alle eingeladen sind und das beste orientalische Essen aufgetischt wird. Überhaupt läuft hier vieles über das Essen.

Auf die Geburt unseres Kindes fieberte die Nachbarschaft sehr mit. Als Katerina dann auf der Welt war, wurden wir reich beschenkt – zum Beispiel mit einer selbst gestrickten Decke. Alle haben sich sehr auf unser Mädchen gefreut, die Anteilnahme war riesig. Beim ersten Spaziergang mit dem Kinderwagen sind wir alle paar Meter stehen geblieben, weil uns Nachbarn zum Nachwuchs beglückwünschten und die jüngste Bewohnerin des ABZ-Glattarks willkommen heissen wollten.»

**Dejan Trifunovic mit Luka (10),
Siedlung Glattpark**

«Wir wohnen hier zu viert – mit meiner Frau Milka und Lukas Bruder Andrej. Wir sind Ende 2018 von der Wehntalerstrasse in den Glattpark gezogen. Die Siedlung ist im Vergleich zum alten Ort so schön ruhig, da stört auch nicht der Flughafenlärm.

Wir hatten uns schon einmal für eine ABZ-Wohnung in Zürich Affoltern beworben, diese aber nicht erhalten. Deshalb war es auch eine Überraschung, als wir die Zusage für den Glattpark erhielten. Uns gefällt die Wohnung sehr gut. Wir haben grosse Zimmer zur Verfügung, alles ist neu und das Wohnen im vierten Stock ist ebenfalls ein Plus. Für unsere Kinder gibt es den Spielplatz. Diesen schätzen sie sehr, weil wir früher keinen hatten. Nun sind die Jungs oft draussen, sie haben auch schon viele Kinder aus der Nachbarschaft kennengelernt.»



**Roger Gretsch,
Siedlung Birchstrasse**

«Im Sommer bin ich häufig draussen beim Grillplatz anzutreffen. Dort findet zum Beispiel das jährliche Grill-Opening des Hauses statt. Auch treffen einige Bewohnerinnen und Bewohner sich manchmal spontan und lassen dort den Abend bei einem Essen ausklingen. Und: Wenn es ums Essen geht, bin ich immer gerne an den Hausanlässen dabei, denn ich bin Hobbykoch – und Grillmeister des Hauses.

Als «Züri-Bueb» würde ich mir wünschen, wieder etwas näher am Stadtzentrum zu wohnen – zum Beispiel in Wipkingen oder Höngg. Denn in dieser Region bin ich auch aufgewachsen. Zudem vermisse ich schon ein bisschen den Zürichsee.»



**Karin Lehmann mit Ilay (8), Yael (10) und Noa (12),
Siedlung Glattpark**

«Wir erfuhren von unserer Familie in Opfikon, dass die ABZ im Glattpark bauen werde. Als mein Mann und ich sahen, dass auch 6,5-Zimmer-Wohnungen vermietet würden, mussten wir uns bewerben. Lange hörten wir nichts und wir dachten, die Sache mit der Wohnung hätte sich erledigt. Dann kam doch noch eine Zusage und die Freude war umso grösser. Jetzt haben alle unsere vier Kinder ein eigenes Zimmer, das ist toll!»

Monika Wenzinger, Siedlung Rütihof

«Ich fühle mich in unserem Zuhause – ich wohne mit meinem Mann – sehr wohl. Hier kann ich entspannen. Mein Lieblingsplatz ist mein Sessel im Wohnzimmer. Unsere Katze leistet mir oft Gesellschaft, wenn ich dort sitze. Dann kommt sie und springt auf meinen Schooss.

Mich interessiert, was bei uns in der Siedlung Rütihof passiert. So habe ich etwa den Neubau des Gemeinschaftsraums und die Neugestaltung des Innenhofs verfolgt. Für Letzteres hat die ABZ die Wünsche der Kinder abgeholt, was ich wichtig finde. Zudem bin ich gut in der Nachbarschaft vernetzt: Ich helfe von Zeit zu Zeit einer Nachbarin aus. Meine Leidenschaft sind Trachten, deshalb habe ich auch einige Trachtennähkurse besucht. Und für den Kinderchor der Kirche Heilig Geist in Höngg koordiniere und verwalte ich somit gerne die Kostüme der Kinder.»



Evi Sen, Siedlung Wallisellen

«Ich wohne hier mit meinem Mann und meinen beiden Kindern in einer 4,5-Zimmer-Wohnung. Ich arbeite als Teamleiterin Reinigung am Flughafen Zürich, der Standort hier in Wallisellen ist also perfekt. Ich arbeite Schicht und bin deshalb sehr froh, in nur sechs Autominuten am Flughafen zu sein.

Ich wohnte früher gleich neben der ABZ-Siedlung in Wallisellen. Es war keine Genossenschaft und ich fand es schade, dass die Siedlung nicht lebte. Ich bin in Schwamendingen aufgewachsen – ebenfalls keine Genossenschaft, aber im Sommer gab es jeweils ein Grillfest. Deshalb freut es mich, dass wir nun an einem Ort wohnen, wo sich die Nachbarschaft über das eigene Haus hinaus kennt und die Gemeinschaft fördert.»



Marcel und Silvia Ritter, Siedlung Ruggächern

«Als unser erstes Kind, Noel, unterwegs war, wurde eine neue Wohnung Thema. Wir wohnten damals in Höngg und die Miete war teuer. Günstige Wohnungen wie die der ABZ sind wichtig – besonders für junge Familien. Jetzt wohnen wir seit dem Erstbezug 2007 in der Siedlung Ruggächern und möchten hier alt werden. In Ruggächern besteht ein stark engagierter Kern an Bewohnerinnen und Bewohner. Der Grossteil wohnt seit dem Erstbezug hier. Neuzuzügler möchten vielfach nur günstig wohnen. Natürlich gibt es Ausnahmen und auch neuere Bewohnerinnen und Bewohner finden den Weg in die Siko oder unterstützen anderweitig. Das ist schön und wichtig.»



Carla Kaufmann und Pascal Louves mit Nayeli (9) und Ivy (2), Siedlung Glattpark

«Wir wohnen seit Ende 2018 im Glattpark und fühlen uns hier sehr wohl. Der Kontakt zu den Nachbarn ist prima und die Siedlung ist sehr lebendig, das gefällt uns. Auch die Versorgung mit den Geschäften in Gehdistanz ist wertvoll. Im Sommer haben wir zudem viel Zeit im Park nebenan verbracht.

Man merkt aber, dass das Quartier noch zusammenwachsen muss. Das gilt auch für die ABZ-Siedlung. Über 800 Menschen wohnen auf einmal nebeneinander, alle sind neu, die Wurzeln fehlen. Es braucht Zeit, bis sich das Zusammenleben einpendelt. Und dieses ist für eine Genossenschaft zentral. Deshalb sind wir hierhergezogen.»





Dominique Caneve, Siedlung Glattpark

«Der Bachelor» ist bei uns im Haus ein Grund zum Zusammenkommen. Wir kennen uns alle sehr gut und schauen uns gerne gemeinsam die Reality-TV-Show an. Dafür treffen wir uns jeweils bei einer Person zu Hause. Es wird kommentiert, diskutiert und kritisiert – die Abende sind immer lustig.

Neben dem «Bachelor» war die Waschküche immer wieder Thema. Wir gründeten daraufhin eine WhatsApp-Gruppe, machten einen Waschplan und informierten alle betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner. Mit unserem Vorschlag zur Organisation der Waschküche waren aber nicht alle einverstanden. Deshalb führten wir einen Apéro in der Waschküche durch – zwar kamen hauptsächlich nur diejenigen, die unsere Idee gut fanden, dennoch funktioniert das Waschen nun ganz gut.

Unsere Waschküche wurde sogar zum Beispiel für die Bewohnerinnen und Bewohner anderer Häuser der Siedlung. Viele fragten uns, wie wir das Waschen organisieren. So gaben wir Tipps und unseren Waschplan weiter, den die anderen für ihre Waschküche anpassen konnten.»

Paul Tinner, Siedlung Ruggächern

«Eigentlich wollte ich nie in einer Genossenschaft wohnen. Ich war früher Postbote und in Genossenschaftssiedlungen hatte ich immer den Eindruck, dass die Bewohnerinnen und Bewohner einen komisch anschauen. Und neben komischen Leuten wollte ich nicht wohnen. Vor 34 Jahren bin ich dann doch in einer Genossenschaft gelandet und musste meine Vorstellungen revidieren. Aber: Ich hatte erst beim Unterschreiben des Vertrags gemerkt, dass meine Frau und ich bei einer Genossenschaft wohnen würden. So lebten wir bei der ABZ zuerst in Wallisellen, dann im Regina-Kägi-Hof und heute in der Hausgemeinschaft in Ruggächern.

Die Wohnung ist von der Zimmereinteilung und der Grösse her toll. Wir wohnen im sechsten Stock, und die Aussicht reicht bis zu den Bergen. Besonders den Sonnenaufgang geniessen meine Frau und ich immer wieder – er ist jedes Mal anders.»





**Silvia Ackermann,
Siedlung Birchstrasse**

«Diese Wohnung ist ein Segen für mich. Ich habe mit 52 Jahren nochmals angefangen zu studieren und musste somit mein Arbeitspensum reduzieren. Folglich reichte das Geld nicht mehr für meine Wohnung in Küsnacht. Ich suchte nach Genossenschaften und bin auf die Wohnung hier in der Birchstrasse gestossen.

Mein Traum war es immer, in einem grossen Haus mit Freunden zu wohnen. Wo jeder sein eigenes Reich hat, aber Räume zur Verfügung stehen zum gemeinsamen Verweilen. Dem bin ich an der Birchstrasse ganz schön nah gekommen. Mit dem Einzug habe ich neue Freund- und Bekanntschaften gemacht und wir nutzen unseren Gemeinschaftsraum rege – ob für Spieleabende, zum Videoschauen oder Kaffeetrinken.»

**Isabella und Wolfgang Koch,
Siedlung Kalkofen**

«Der Mittelpunkt unserer Wohnung sind Küche und Wohnzimmer, hier halten wir uns am häufigsten auf. Wir sind sehr zufrieden mit unserem Zuhause, wir brauchen keinen Luxus. Früher dachte man vielleicht, dass man mehr will, mehr braucht. Dem ist aber nicht so. Wir sind froh, nicht ein Haus gekauft zu haben und hier in der ABZ seit vielen Jahren zur Miete zu leben. Wir wohnen zudem im besten Block – es ist nämlich der hinterste und somit ruhigste der Siedlung. Bis hierhin kommen nur diejenigen, die hier wohnen. Der Durchgangsverkehr führt an den vorderen Siedlungen vorbei.

Besonders schön ist in Horgen auch der Weg zum Zug. Mit dem Blick auf den Zürichsee ist morgens und abends jeweils eine wunderbare Stimmung – vorausgesetzt, die Sonne zeigt sich. Das sind tolle Momente, die wir von Zeit zu Zeit fotografisch festhalten.»



Barbara Grosser, Siedlung Birchstrasse

«Für mich ist die Wohnsicherheit wichtig. Ich arbeite im Seefeld und habe gesehen, wie die alteingesessene Bewohnerschaft sich das Wohnen dort nicht mehr leisten kann und deshalb wegziehen muss. Ich möchte nicht, dass mir das auch passiert. Zudem gefällt mir, dass die ABZ ein besonderes Augenmerk auf die Nachbarschaft hat und so ein Miteinander stattfinden kann. Besonders gerne sitze ich in der Sitzecke der Küche und schaue aus dem Fenster. Da weiss ich gleich, ob ich an diesem Tag einen Schirm brauche. Sitze ich am Schreibtisch, blicke ich auf meinen Balkon und unseren Garten hinaus. Ich mag es, die Vögel zu beobachten, wie sie sich Stück für Stück näher herantrauen und sich im Vogelhäuschen und an den Knödeln ihr Futter holen. Meistens sind es Spatzen und Kohlmeisen.»



Pio und Monika Badraun, Siedlung Dübendorf

«Wir haben wohl die schönsten Waschräume der ABZ. Sie liegen nämlich nicht im Keller, sondern im ersten Stock und lassen den Blick in den gemeinsam genutzten Garten schweifen. Wir haben die Waschräume auch schon umfunktioniert und dort Anlässe durchgeführt – zum Beispiel einen Neujahrsapéro. Unser Lebensmittelpunkt ist der obere Stock mit Küche, Wohnzimmer und Terrasse. Besonders Letztere ist unser Lieblingsort – im Sommer kann es zwar etwas heiss werden, aber im Frühling und Herbst ist es grossartig.»

Boris und Matilda Bucevic, Siedlung Dietlikon

«Ich bin durch meinen Bruder auf die ABZ-Wohnung aufmerksam geworden, er wohnt auch im Haus. Seit 15 Jahren lebe ich hier und seit einem Jahr nun mit meiner Frau Matilda. Man sieht, dass unsere Siedlung nicht erst gestern gebaut wurde, aber sie ist zentral gelegen und unsere Mieten sind günstig. Das schätzen wir.

Das Zusammenleben in der Siedlung ist freundschaftlich, aber es gäbe Potenzial für mehr Gemeinschaft. Dennoch bilden sich im Sommer immer wieder Gruppen aus Bewohnerinnen und Bewohnern mit ihren Freunden, die miteinander grillieren. Und Anlässe wie das Siedlungsfest oder der Besuch des Samichlaus organisieren wir jedes Jahr – und diese kommen gut an.»



Kennzahlen zur Nachhaltigkeit

Bessere Energiebilanz trotz günstigen Mieten



Die Anstrengungen der ABZ, den Energieverbrauch zu senken und auf erneuerbare Energie zu setzen, zahlen sich aus. Doch es ist noch ein langer Weg zur Klimaneutralität.

Ökologie

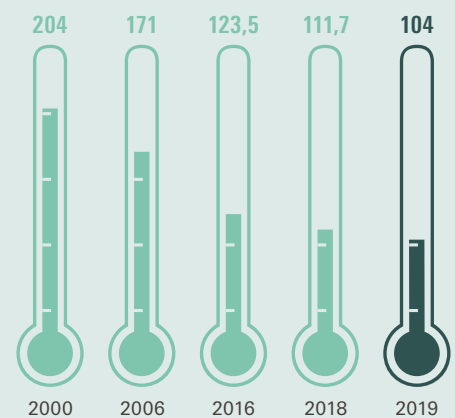
Energiebilanz wird besser

Dank Neubauten, Sanierungen und energetischen Optimierungen konnte die ABZ den Wärmeenergieverbrauch weiter senken: von 123 auf 104 Kilowattstunden pro Quadratmeter in nur drei Jahren. 2019 haben wir bei zwei älteren Siedlungen die Fassaden saniert und gleichzeitig die bestehenden Ölheizungen durch neue Wärmepumpen ersetzt. Zudem haben wir die neue Siedlung Glattpark in Betrieb genommen, die mit Fernwärme beheizt wird. Dadurch hat sich auch unsere CO₂-

Bilanz verbessert: Heute heizt die ABZ bereits zur Hälfte mit erneuerbarer Energie, es sind nur noch zwei Ölheizungen in Betrieb, und die Erdgasheizungen werden mit bis zu 40 Prozent Biogas betrieben. 2016 waren noch 70 Prozent der Heizenergie fossiler Herkunft. Trotzdem bleibt noch viel zu tun, wenn wir die ABZ Richtung Klimaneutralität bringen wollen – Ziele und Massnahmen definiert unser Ökologiekonzept (siehe Box S. 25).

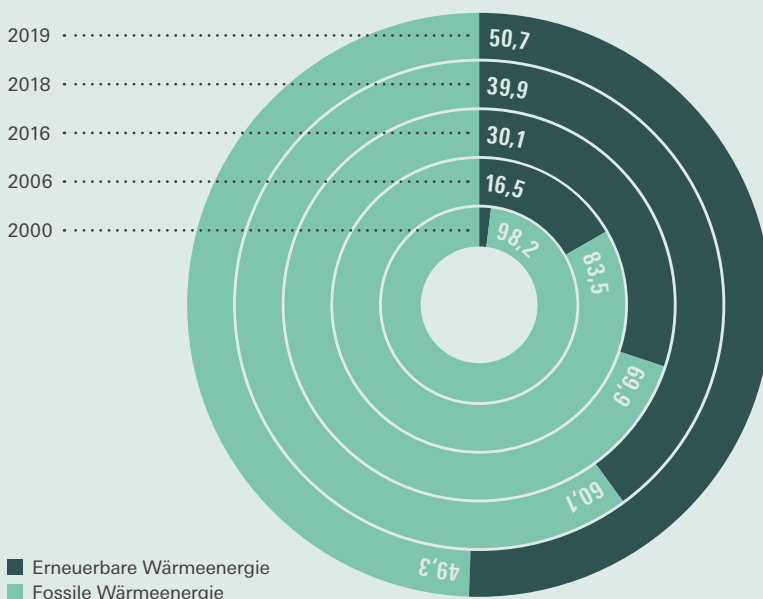
Wärmeenergieverbrauch pro m²

in kWh pro m² Energiebezugsflächen, klimabereinigt



Energiequelle für Wärme

in %, klimabereinigt



Solarstrom-Anteil steigt

2019 konnte die ABZ zwei neue Photovoltaikanlagen in Betrieb nehmen. Damit steigt die Kapazität unserer Anlagen auf 2 Gigawattstunden – genug, um den jährlichen Stromverbrauch von knapp 900 Wohnungen zu decken. Etwa die Hälfte dieses Stroms verbrauchen unsere Haushalte selbst, denn ein Fünftel unserer Wohnungen wird direkt mit Strom vom Dach gespeist, und 2020 werden nochmals 400 Wohnungen dazukommen.

Raum für Tiere und Pflanzen

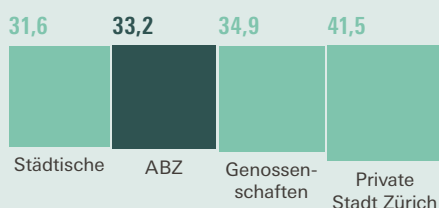
In vielen Siedlungen haben wir im letzten Jahr Projekte zur Förderung der Biodiversität umgesetzt: Invasive Pflanzen wurden entfernt und durch einheimische Arten ersetzt. Zudem wurden Nisthilfen für Insekten, Amphibien und Vögel installiert. Zahlreiche Abschnitte unserer Aussenräume haben wir umgestaltet, sodass sie seltenen Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.

Plastik-Recycling

Im Rahmen eines Pilotprojekts wurde in den Siedlungen Wacht und Kanzlei eine Plastiksammlung getestet: In einem dafür vorgesehenen Sack können die Bewohnenden ihre Plastikabfälle sammeln und dem Recycling zuführen. Das Projekt hat sich bewährt und wird 2020 in weiteren ABZ-Siedlungen zum Einsatz kommen.

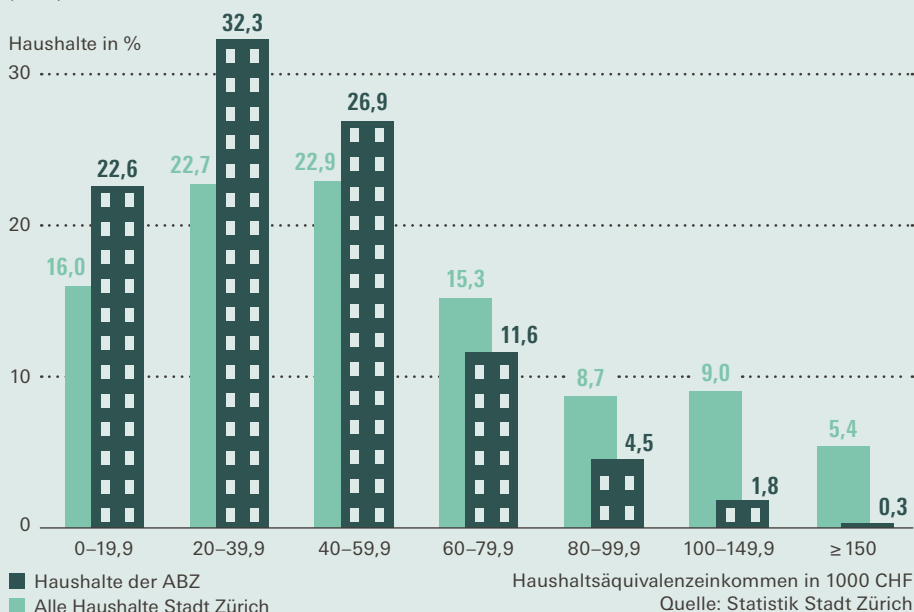
Wohnfläche

Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner/in in m² Hauptnutzfläche (2019)



Haushalte nach steuerbarem Einkommen (Stadt Zürich)

(2016)



Gesellschaft

Ein sicheres Zuhause

Nach wie vor wohnen in den ABZ-Siedlungen überdurchschnittlich viele Menschen mit tiefen Einkommen, wie der Vergleich mit den Zahlen der Stadt Zürich zeigt. Umso wichtiger ist es, unseren Bewohner/innen ein stabiles, sicheres Zuhause zu bieten, denn viele könnten sich die hohen Mieten in der Stadt kaum leisten. Darum planen wir die bevorstehenden Ersatzneubauten unserer Siedlungen Kanzlei und Leimbach sorgfältig und langfristig. In beiden Siedlungen wohnen mittlerweile viele sogenannte befristete Mieter/innen – sie können, wenn gewünscht, nach fünf Jahren die ABZ-Mitgliedschaft beantragen.

Unser Ökologiekonzept

Die ABZ will nicht nur günstigen, sondern auch umwelt- und menschenrechtlichen Wohn- und Lebensraum bieten. Darum haben wir uns schon lange den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet. Heute orientieren wir uns vermehrt am CO₂-Ausstoss, den es zu verringern gilt. Dazu haben wir Ziele und Massnahmen definiert in den Bereichen Energie, Bau und Beschaffung, Biodiversität sowie Mobilität.
www.abz.ch/oekologie

Finanzielle Solidarität

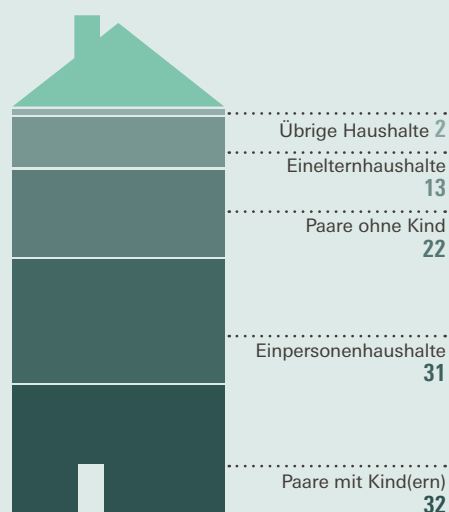
Die Mieterinnen und Mieter der ABZ sind seit je solidarisch: Pro Monat zahlt jeder Haushalt mindestens fünf Franken in unseren Solidaritätsfonds. Zum ersten Mal konnten die Bewohnenden 2019 mitbestimmen, was mit diesem Geld geschieht. An der Vergabekonferenz wurde entschieden, 15 gemeinnützige Projekte mit gut 500 000 CHF zu unterstützen.

Mehr Familien

Im Vergleich zum letzten Jahr wohnen 2019 mehr Familien in der ABZ (32 Prozent Paare mit Kind/Kindern, 13 Prozent Einelternhaushalte). Die Einpersonenhaushalte stehen mit 31 Prozent nur noch an zweiter Stelle – dies aufgrund der vielen Neuzuzüger/innen, die in unsere Siedlungen Glattpark, Entlisberg 2 und Toblerstrasse eingezogen sind.

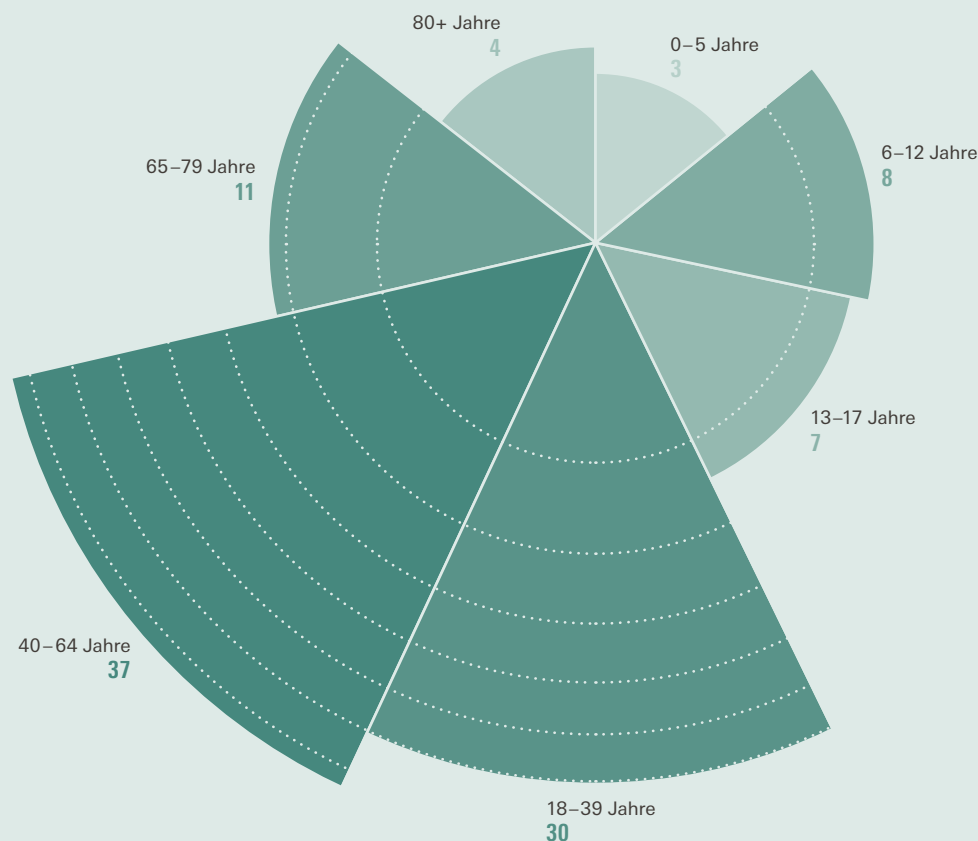
Haushaltsformen in der ABZ

in % (2019)



Altersverteilung

Anzahl Bewohner/innen in % (2019)



Finanzen

Weiterhin tiefe Mieten

Auch bei der ABZ ist die Durchschnittsmiete in den letzten Jahren gestiegen, sei es aufgrund von Sanierungen, Ersatzneubauten mit grösseren Wohnungen oder wegen der Bauteuerung und der Gesetzmässigkeiten der Kostenmiete. Doch unsere Mieten sind noch immer konkurrenzlos günstig: Die durchschnittliche ABZ-Wohnung kostet rund 1030 CHF pro Monat, das sind pro Quadratmeter Wohnfläche rund 13 CHF monatlich. Zum Vergleich: In der Stadt Zürich beträgt der Quadratmeterpreis durchschnittlich 22 CHF pro Monat (BFS, Median der Periode 2013–2017), bei den öffentlich ausgeschrieben Wohnungen gar 33 CHF (ImmoMapper.ch).

Mehr Abschreibungen

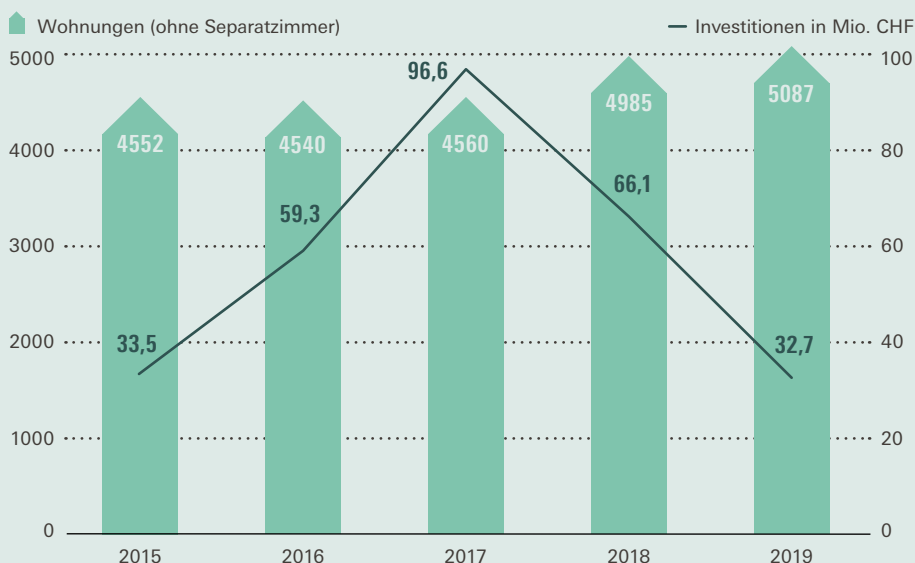
Die ABZ hat drei grosse Bauprojekte abgeschlossen und investierte 2019 vor allem in bestehende Siedlungen sowie in die Weiterentwicklung der Organisation. Dazu gehören etwa Investitionen in die Überarbeitung der internen Prozesse, in die Digitalisierung sowie in die Aus- und Weiterbildung des Personals. Die Gesamtsumme aller Investitionen ist zurückgegangen: von 96,6 Mio. CHF im Jahr 2017 auf 32,7 Mio. CHF. Wenig verändert hat sich der Mieterfranken: Liegenschafts- und Finanzaufwand sind leicht zurückgegangen, dafür hat sich der Anteil an Abschreibungen von 8,2 Prozent auf 15,1 Prozent fast verdoppelt. Das ist darauf zurückzuführen, dass wir im Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zu 2018 mehr Zusatzabschreibungen machen konnten, weil alle Ersatzneubauten in Betrieb waren.

Mieterfranken

Mietzinsangaben in % (2019)



Investitionen und Anzahl Wohnungen



Die ABZ und ihre Siedlungen

Inhalt

30	Die Organe und Gremien
32	Fit für die Zukunft
33	Unsere Siedlungen
34	Wohnungsangebot

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.

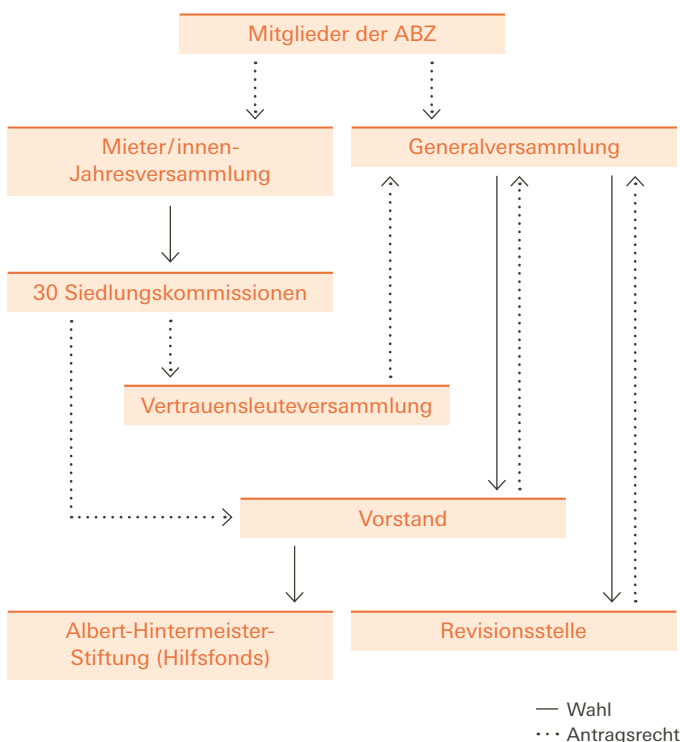
Vertrauensleuteversammlung (VLV)

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,
 Selbstständige Beraterin Immobilienstrategien,
 VS mehr als wohnen, VR Logis Suisse,
 SR Domicil und Präsidentin Solinvest



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,
 Soziokulturelle Animatorin FH



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

Geschäftsleitung



Hans Rupp
Geschäftsführer
 Vorstandsmitglied WBG Zürich und
 Co-operative Housing International,
 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

Fit für die Zukunft



Um bereit zu sein für künftige Herausforderungen, arbeitet die ABZ-Geschäftsstelle an der Weiterentwicklung der Organisation.

Die stetige Weiterentwicklung der Organisation ist ein wichtiger Bestandteil unserer Strategie: Die Standardabläufe sollen effizient und effektiv abgewickelt werden, damit mehr Zeit für die vielfältigen Anliegen unserer Bewohner/innen bleibt. Darum überprüft die ABZ-Geschäftsstelle bis 2022 alle Kernprozesse. Dies mit dem Ziel, Schnittstellen zu reduzieren und Zuständigkeiten zu klären. So wird eine stabile Basis geschaffen für die Herausforderungen der Zukunft und für die grossen Bauprojekte, die auf uns zukommen. Ein wichtiges Augenmerk gilt den Aufgaben der ABZ-Mitarbeitenden: Sie sollen weiterhin attraktiv sein und vielfältige Kernkompetenzen beinhalten. Erste Prozesse, die 2019 überarbeitet wurden, sind das Mahnwesen und die Wohnungsabnahme bei einem Mieterwechsel.

Attraktive Arbeitgeberin

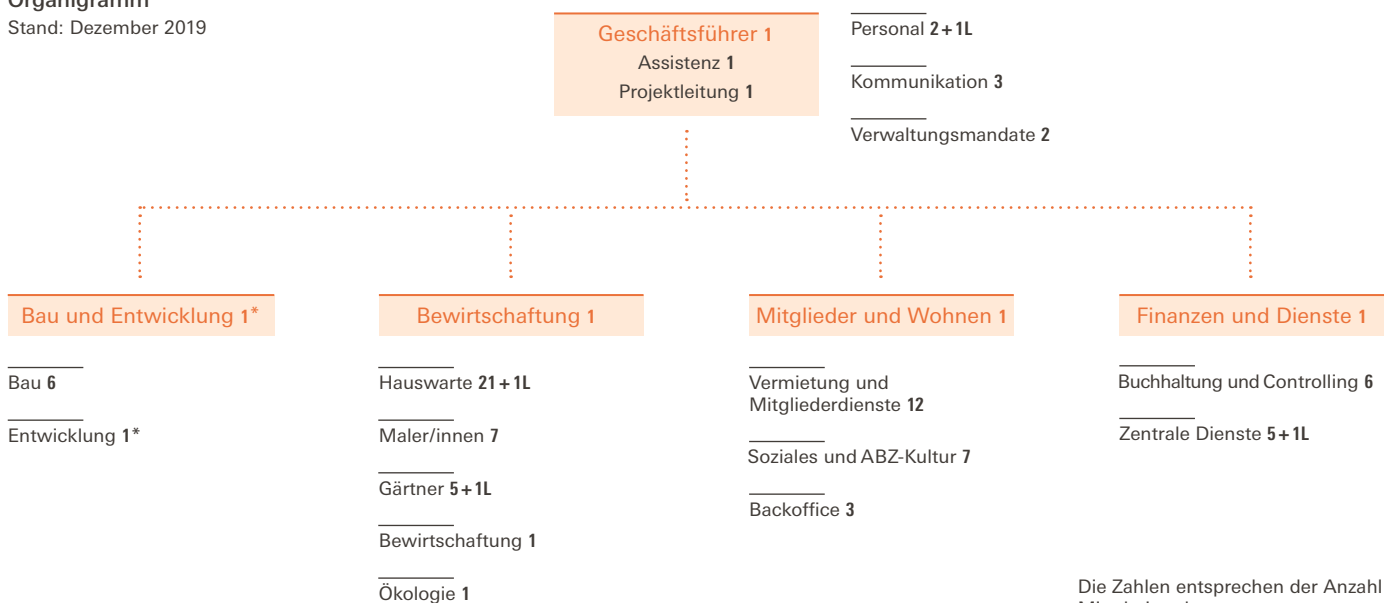
Die Fluktuation hat sich nach dem ausserordentlichen Jahr 2018 wieder normalisiert und liegt mit 7,1 Prozent im Bereich der Vorjahre. Auch 2019 hat die ABZ in die Aus- und Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden investiert: Unter anderem konnte die Geschäftsstelle einen Workshop für Praxisbildner, einen Schreibkurs für alle und Führungs-Workshops für Kadermitarbeitende anbieten. Zudem wird Arbeiten bei der ABZ mit der Einführung eines ÖV-Beitrages noch attraktiver und ökologischer: Unsere Mitarbeitenden können neu ein vergünstigtes Jahresabonnement für den öffentlichen Verkehr beziehen. Die ABZ gewährt einen Beitrag an den ZVV-BonusPass, an ein Strecken-Abo oder an das Halbtax-Abo.

Übergänge gemeistert

Per Mitte Jahr hat die ABZ-Geschäftsstelle das Verwaltungsmandat der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen abgegeben: Ein guter Übergang zur neuen Verwaltung konnte sichergestellt werden. Übergänge gab es auch in der IT, wo der Wandel in Richtung Digitalisierung weitergeht. Das Verwaltungssystem Abacus erhielt ein grosses Update, ebenso die WINK-App für alle Bewohner/innen.

Organigramm

Stand: Dezember 2019



Unsere Siedlungen



Wohnungsangebot

Kreis/Ort		Wohnräume															
Nr.	Wohnsiedlung	Anzahl Mehrfamilienhäuser	Anzahl Einfamilienhäuser	Separatzimmer	1 Zimmer	1½ Zimmer	2 Zimmer	2½ Zimmer	3 Zimmer	3½ Zimmer	4 Zimmer	4½ Zimmer	5 Zimmer	5½ Zimmer	6 Zimmer	6½ Zimmer	7½ Zimmer
Kreis 2	5 Mutschellenstrasse	1								10							
	6 Balberstrasse 2	7		8				13		8		30		14		3	
	15 Leimbach	4	4				1		13		10		4				
	21 Entlisberg 1	13	16	6			6	6	6	22		16	3	22			
	26 Entlisberg 2	17		11		11		50		48		60		34		10	
	31 Moosstrasse 1	2					10		5		1						
	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			32		32			38	3	35					
	14 Zweierstrasse	4				1	4		8		12						
	29 Zurlinden	10							94				4				
Kreis 4	67 Sihlfeld	11					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			5	1	1			
Kreis 7	16 Hochstrasse	3							9	1	8						
	25 Toblerstrasse	13		16	0		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		17	19				1

Total			Kollektivräume		Geschäftsräume				Nebenträume			Alter und Wert			
Total Wohnungen und Separatzimmer	davon mit Subventionen	davon vermietet an soziale Institutionen	Gemeinschaftsräume	Gästezimmer/-wohnungen	Kindertagesstätten, Mittagstische und Spielgruppen	Handel und Quartierdienstleistungen	Gastronomie	Büro, Pflege, Betreuung und Beratung	Total Fläche in m² inkl. Aussenflächen	Atelier	Bastelräume	Parkplätze gedeckt	Bezugsjahr	Anlagekosten in CHF	Gebäudeversicherungssumme per 31.12.2019 in CHF (1025 %)
10		1											1922	1 161 000	3 960 000
76	7		1		1				321	5		39	2014	28 616 905	28 145 000
28		6				1			104				1926	2 471 072	10 230 000
87		1	1			1			84			50	1928	19 230 954	35 320 000
224	40	7	2	2	1				629	27	13	120	2017	77 487 450	72 410 000
16					1				315				1934	1 501 465	4 190 000
101		3				1			103		5		1948	9 970 810	24 492 500
201		5	1		1	2			796	1	7	7	1953	25 103 403	50 219 600
33		1									1		1957	4 055 000	6 847 500
15		1										19	1972	2 345 140	3 625 000
12		1								1	1	3	1932	2 350 519	3 090 000
28	11	1	1					1	92			17	1991	7 749 582	7 862 500
17	5										1	11	1996	4 774 335	4 095 000
140		1	1	1				3	1334		6	103	1974	33 449 436	37 021 000
25		1	1			2			363				1926	3 961 538	8 580 000
98		3	1			1			67		2		1932	5 449 057	19 613 900
138		1	1			2	1	1	412	5	2		1928	24 584 414	43 890 000
156		11	1		1	2			372				1930	9 838 746	38 007 000
93		3	1									47	1927	10 590 705	26 585 000
37		1	1										1929	7 150 162	10 474 400
62			1										1923	14 012 583	16 653 800
18	3	2	1									12	1993	6 500 000	7 434 700
8			1								3		1906	3 047 790	6 315 000
18			1										1926	1 198 002	4 020 000
185	33	3	2	1	1				715	16	6	95	2017	68 917 096	64 082 600
14		3											1922	2 167 000	3 950 000
54			1										1928	6 145 396	13 551 000
217		15	1			1			129	1	31	72	1947	20 079 928	51 127 900
27		4									1		1970	3 319 589	4 320 000
76	11	5	1			1			242			80	1985	23 341 579	27 370 000

Kreis/Ort			Wohnräume															
			Anzahl Mehrfamilienhäuser	Anzahl Einfamilienhäuser	Separatzimmer	1 Zimmer	1½ Zimmer	2 Zimmer	2½ Zimmer	3 Zimmer	3½ Zimmer	4 Zimmer	4½ Zimmer	5 Zimmer	5½ Zimmer	6 Zimmer	6½ Zimmer	7½ Zimmer
	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			3			25		36		38		9			
	55	Rütihof 2*	5				1		9		24		11					
Kreis 11	2	Birchstrasse	1			8		24										
	12	Oerlikon 1	8			21		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	6		6	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		8	1		15	5	57	12	19	12		7			
Horgen	62	Allmend*	24						47		184		124		19			
	63	Kalkofen	9			4		12	13		71		60					
Kilchberg	56	Kilchberg**	3									1	6	5	6			
Wallisellen	52	Wallisellen	10					9		21		30						
Opfikon	68	Glattpark	24		21		17		48		78		98		33		8	2
Total			522	73	117	118	58	353	531	861	1173	446	1131	48	306	7	52	3
Anteil in Prozenten des Gesamtwohnungsbestandes					2,2	2,3	1,1	6,8	10,2	16,5	22,5	8,6	21,7	0,9	5,9	0,1	1,0	0,1

* Im Baurecht, Landwert siehe Anhang. ** Anlagekosten ab 1.4.2020: 9 882 000 CHF

Die ehemalige ABZ-Siedlung Erikastrasse ist hier nicht aufgeführt. Sie wurde im Baurecht an die Stadt Zürich abgegeben.

Der Anlagewert von 265 900 CHF ist im Total Anlagekosten nicht berücksichtigt.

Total			Kollektivräume		Geschäftsräume				Nebenräume			Alter und Wert			
Total Wohnungen und Separatzimmer	davon mit Subventionen	davon vermietet an soziale Institutionen	Gemeinschaftsräume	Gästezimmer/-wohnungen	Kindertagesstätten, Mittagstische und Spielgruppen	Handel und Quartierdienstleistungen	Gastronomie	Büro, Pflege, Betreuung und Beratung	Total Fläche in m² inkl. Aussenflächen	Atelier	Bastelräume	Parkplätze gedeckt	Bezugsjahr	Anlagekosten in CHF	Gebäudeversicherungssumme per 31.12.2019 in CHF (1025 %)
74		4	1									31	1924	8 434 000	16 004 000
56													1936	5 257 770	11 516 000
48			1										1950	4 681 450	10 074 000
313		6	2							3	7	209	1973	75 734 253	90 560 700
111		1	1			4			1 040	4		147	1983	32 314 799	45 160 000
45		1	1		1	3			491		17	53	1990	13 503 500	18 402 914
32			1									22	1973	4 982 000	6 567 000
71		6								1		61	1981	16 636 460	20 265 000
108		2				1			90		10		1944	12 306 198	23 813 000
30		3									2		1951	3 632 950	7 646 500
126	24	5	1		3				962	17		122	2000	48 565 000	37 239 728
72	18	1			1	7			923	14	10	60	2002	26 083 751	26 900 000
296		1	1	1	1			1	812	19	24	192	2007	123 926 099	99 365 800
204			1	1	1			1	1 987	19	13	170	2007	59 591 881	65 390 000
66	10		1	1				2	204	6	7	55	2011	22 504 000	22 508 000
24													1925	2 502 245	5 493 200
27			1									7	1966	5 372 962	9 869 000
28													1968	4 233 667	7 101 200
87			1								4	30	1970	15 443 204	27 450 000
14												9	1971	2 797 372	4 180 600
69											3	56	1970	12 139 624	15 692 800
36			1								1	42	1989	13 160 631	10 997 768
136		2	1								4	64	1968	27 687 336	32 360 900
374		4	1		1				69		1	235	1968	78 280 378	98 384 000
160		3									3	86	1964	29 364 469	37 358 700
18			1								3	17	1961	6 707 027	6 710 000
60			1								1	60	1985	16 345 359	14 142 900
305		11	2	2	2	5	1		1 796	9	24	143	2018	133 714 444	85 900 000
5 204	162	130	42	9	16	34	2	9	14 452	148	213	2 546		1 236 473 485	1 494 537 109
100	3,1	2,5													

Finanzbericht und Jahresrechnung 2019

Inhalt

41	Lagebericht
42	Bilanz
43	Erfolgsrechnung und Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns
44	Geldflussrechnung
45	Anhang zur Jahresrechnung
52	Revisionsbericht
53	Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung
55	Revisionsbericht Albert-Hintermeister-Stiftung

Lagebericht



Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die ABZ kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 mit erneut stabilem Ergebnis zurückblicken.

Anzahl Vollzeitstellen

Per Stichtag 31. Dezember 2019 beschäftigt die ABZ 88 Mitarbeitende und 4 Lernende mit insgesamt 79,7 Vollzeitstellen.

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 durch Vorstand und Geschäftsleitung detailliert überprüft. Dabei kann bestätigt werden, dass die Prozesse gut dokumentiert und nachvollziehbar sind.

Vermietungslage

Bei den Wohnungen hatte die ABZ lediglich sanierungsbedingte, kurzfristige Leerstände. Der Leerstand bei Gewerberäumen, Garagen- und Parkplätzen sowie bei Nebenräumen bewegt sich auf dem Niveau der Vorjahre. Über das ganze Jahr und alle Objektkategorien hinweg beträgt die Leerstandsquote rund 5 Promille des Bruttomietetrags.

Solidaritätsfonds

An der erstmals durchgeführten Vergabekonferenz beschlossen die Bewohner/innen der ABZ Vergaben von über CHF 500 000 an 15 verschiedene Projekte. Der Solidaritätsfonds unterstützt im Berichtsjahr folgende Vorhaben: Ausschüttungen an Projekte aus der Vergabekonferenz 2019 (CHF 77 000), Beiträge an den Solidaritätsfonds des WBG (CHF 49 830), Jubiläumsaktivitäten und Symposium des WBG (CHF 15 000), diverse gemeinnützige Spendenempfänger (CHF 70 053). Die Albert-Hintermeister-Stiftung konnte mehr Direkthilfe an ABZ-Mieter/innen in Not ausbezahlen: 2019 glich der Solidaritätsfonds ein Defizit von CHF 80 527 aus. Total wurden 2019 CHF 292 410 ausgeschüttet.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Die Siedlung Glattpark ist vollständig bezogen. Hier konnte die 5000. ABZ-Wohnung übergeben werden.

Die Sanierungsarbeiten in den Siedlungen Kilchberg, Hochstrasse und Wipkingen sind bis auf Umgebungs- und Pflanzarbeiten abgeschlossen. Das Neubauprojekt Koch-Quartier wurde weiterentwickelt, und für das Ersatzneubauprojekt Leimbach wurde der Wettbewerb gestartet. Beide Projekte können voraussichtlich 2020 der Generalversammlung zum Entscheid unter-

breitet werden. Für den Ersatzneubau Kanzlei wird im Frühling der Gestaltungsplan eingegeben, ebenso für das Koch-Quartier.

Für das Projekt Ensemble wird es 2020 zu einer zweiten Volksabstimmung kommen.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Der Wechsel der externen Revisionsstelle von der BDO AG zur OBT AG hat stattgefunden.

Die anhaltende Tiefzinsphase auf dem Geldmarkt hat auch bei der ABZ dazu geführt, dass wir den Zinssatz für die Depositenkasse reduziert haben. Das hat zu einem erwarteten Nettoabfluss von Geldern im Umfang von gut 19 Mio. CHF geführt, betroffen waren vornehmlich Konten von Nichtmitgliedern. Dieser Abfluss konnte durch andere Finanzierungspartner kompensiert werden.

Die Verzinsung der Depositengelder und die spesenfreie Kontoführung für ABZ-Mitglieder sind im Marktumfeld weiterhin attraktiv. Das führte zu einem Zufluss von Spargeldern im Umfang von knapp 4 Mio. CHF. Die Depositenkasse bleibt eine wichtige Finanzierungsquelle der ABZ.

Zukunftsansichten

Geopolitische Unsicherheiten prägen das wirtschaftliche Umfeld. Der Handelsstreit zwischen den USA und China, Konflikte im Irak, in Iran und Libyen sowie der fortschreitende ökonomische Niedergang Venezuelas verteuern den Rohstoff Erdöl, was sich kostensteigernd und somit dämpfend auf die Weltkonjunktur auswirkt. Die ABZ ist in Bezug auf die Energiepreise ebenfalls exponiert. Das Ökologiekonzept sieht vor, den Einsatz von fossilen Brennstoffen weiter zu reduzieren: Die letzten Ölheizungen werden bis 2025 ausser Betrieb genommen.

Für die Zinslandschaft Schweiz bleibt geldpolitisch alles unverändert. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) sieht den Schweizer Franken weiterhin hoch bewertet. Sie bleibt daher in ihrer Geldpolitik unverändert expansiv. Der Zins auf Sichteinlagen bei der SNB bleibt bis auf Weiteres im negativen Bereich. Für die ABZ bedeutet dies, dass sie sich nach wie vor zu sehr guten Konditionen refinanzieren kann. Unser Finanzierungsbedarf für 2020 ist durch den operativen Cashflow und durch die bestehenden Kreditrahmenverträge gesichert.

Die ABZ sieht sich gut gerüstet für aktuelle und künftige finanzielle Herausforderungen. Dazu zählt auch die im Geschäftsjahr 2019 noch nicht abzusehende Corona-Krise. Die erstklassige Bonität, die grosse finanzielle Substanz, die ausreichend vorhandene Liquidität sowie die vorausschauende Geschäftsführung der ABZ bilden die Basis für stabile Partnerschaften zu Finanzierungspartnern und Lieferanten. Gemeinsam stärker werden – das gilt für die ABZ seit mehr als 100 Jahren, in guten und erst recht in schlechten Zeiten.

Martin Uebelhart

Leiter Finanzen und Dienste

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2019 CHF 1000	31.12.2018 CHF 1000
Flüssige Mittel		2 955	7 739
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	B 1	167	265
Übrige kurzfristige Forderungen	B 2	145	283
Aktive Rechnungsabgrenzung	B 3	2 482	1 878
Umlaufvermögen		5 749	10 165
Finanzanlagen	B 4	2 039	1 829
Immobilie Sachanlagen	B 5	1 084 641	1 065 368
Mobile Sachanlagen	B 6	655	838
Nicht einbezahltes Anteilkapital		16	51
Anlagevermögen		1 087 351	1 068 086
Total Aktiven		1 093 100	1 078 251

Passiven	Anhang	31.12.2019 CHF 1000	31.12.2018 CHF 1000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		3 670	9 324
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		6	6
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	B 7	1 451	1 302
Passive Rechnungsabgrenzung	B 8	7 055	6 820
Kurzfristiges Fremdkapital		12 182	17 452
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	B 9	877 737	875 478
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	B 10	20 369	14 915
Rückstellungen	B 11	152 824	141 210
Langfristiges Fremdkapital		1 050 930	1 031 603
Fremdkapital		1 063 112	1 049 055
Anteilkapital		28 018	27 226
Gesetzliche Gewinnreserven		1 950	1 950
Vortrag vom Vorjahr		19	19
Jahresgewinn		1	1
Eigenkapital		29 988	29 196
Total Passiven		1 093 100	1 078 251

Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.–31.12. 2019 CHF 1000	01.01.–31.12. 2018 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	E 1	67 734	63 060
Übrige betriebliche Erträge	E 2	1 121	1 283
Betriebsertrag		68 855	64 343
Liegenschaftenaufwand	E 3	–30 998	–30 576
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		37 857	33 767
Personalaufwand	E 4	–10 161	–10 632
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		27 696	23 135
Übriger betrieblicher Aufwand	E 5	–4 268	–4 204
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		23 428	18 931
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	E 6	–10 774	–5 649
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		12 654	13 282
Finanzaufwand	E 7	–12 858	–13 590
Finanzertrag		16	23
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)		–188	–285
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	E 8	336	378
Jahresgewinn vor Steuern		148	93
Direkte Steuern		–147	–92
Jahresgewinn		1	1

Gewinnverwendung

Bilanzgewinn	CHF
Vortrag vom Vorjahr	19 330
Jahresgewinn	750
Zur Verfügung der Generalversammlung	20 080
Antrag zur Verwendung	
Zuweisung an die Gewinnreserven	0
Vortrag auf neue Rechnung	20 080
Verwendung	20 080

Geldflussrechnung

	2019 CHF 1000	2018 CHF 1000
Jahresgewinn	1	1
Gewinn aus Verkauf mobiler Sachanlagen	-3	0
Gewinn aus Verkauf immobiler Sachanlagen	-516	0
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	10 407	5 290
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	367	359
Einlage in Erneuerungsfonds	14 730	13 356
Einlage in diverse Rückstellungen	0	-460
Veränderung Solidaritätsfonds	-5	144
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	24 981	18 689
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	97	-6
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	138	102
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-605	-105
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	-5 653	6 199
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	149	-438
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	235	-397
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	19 342	24 044
Immobilien Sachanlagen	-32 275	-65 815
Mobile Sachanlagen	-181	-335
Finanzanlagen	-210	1
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-32 666	-66 149
Veränderung Depositen	-19 235	-5 458
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite	2 494	49 000
Veränderung Anleihen	19 000	0
Veränderung Subventionsdarlehen Kanton und Stadt Zürich	5 454	-163
Veränderung Anteilkapital	827	2 481
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	8 540	45 860
Veränderung der flüssigen Mittel	-4 784	3 755

Veränderung Fonds flüssige Mittel

Anfangsbestand der flüssigen Mittel per 1. Januar	7 739	3 985
Veränderung	-4 784	3 755
Endbestand der flüssigen Mittel per 31. Dezember	2 955	7 739

Anhang zur Jahresrechnung

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung 2019 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:

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

Büro- 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%

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 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, der durch die Generalversammlung bestimmt wird. 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 Gebäudeversicherungswertes 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

2019 beschäftigt die ABZ durchschnittlich 88 Mitarbeitende und 4 Lernende mit insgesamt 79,7 Vollzeitstellen.

2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

		31.12.2019 CHF 1000	31.12.2018 CHF 1000		
2.1	Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen mit Restlaufzeit grösser als 1 Jahr	4	52		
2.2	Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven				
	Immobilie Sachanlagen (Liegenschaften) zum Buchwert	1 084 641	1 065 368		
	Total	1 084 641	1 065 368		
2.3	Eventualverbindlichkeiten				
	Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten				
2.4	Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder	196	160		
	Davon Entschädigung Präsidentin (Personalaufwand)	70	69		
	Davon Entschädigung für Bauprojekte	75	53		
2.5	Honorar der Revisionsstelle				
	Revisionsdienstleistungen	46	52		
	Andere Dienstleistungen	0	7		
	Total	46	59		
2.6	Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung				
	Der ausserordentliche, einmalige und periodenfremde Ertrag 2019 setzt sich zusammen aus der Enteignung eines kleinen Landanteils der Siedlung Herrlig zugunsten der Limmattalbah AG, der Landabtretung für den Kreisel Siedlung Toblerstrasse zugunsten der Stadt Zürich, dem Verkauf von Kleinmaschinen sowie diversen Mietzinsverlusten aus den Vorjahren, die nachträglich eingefordert werden konnten. Im Zug der Neuausrichtung bei der Förderung erneuerbarer Energien hat sich die Mehrwertsteuer-Handhabung geändert und es wurde eine einmalige Vergütung für die Jahre 2014 bis 2017 ausbezahlt. Der ausserordentliche Aufwand 2019 ergibt sich aufgrund von Anpassungsverpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag Lommisweg. 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 3. Februar 2020 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten beziehungsweise an dieser Stelle offengelegt werden müssten.				
2.8	Derivative Finanzinstrumente				
	Zinssatz-Swap				
	Swap – Kontraktwert	193 000	193 000		
	Swap – Wiederbeschaffungswert	–27 623	–29 688		
2.9	Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen				
	Liegenschaften	Landwert CHF	Laufzeit bis	Jahreszinsen	Jahreszinsen
	Lommisweg	4 253 644	30.09.2046	85	113
	Vogelsang	900 478	27.10.2048	18	18
	Rütihof 2	5 954 881	27.04.2089	299	299
	Allmend Horgen	14 772 285	01.06.2068	370	369
	Wolfswinkel	12 781 102	06.01.2068	432	432
	Total			1 204	1 231
3.0	Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	154	123		

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	31.12.2019 CHF 1000	31.12.2018 CHF 1000
B 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschaftern	251	343
Delkredere	-84	-78
Total	167	265
B 2 Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	83	205
Sonstige kurzfristige Forderungen	62	78
Total	145	283
B 3 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Zinsen	269	105
Diverse Aufwendungen und Erträge	212	106
Heiz- und Warmwasserkosten	2 001	1 667
Total	2 482	1 878
B 4 Finanzanlagen		
Anteile		
Baugenossenschaft mehr als wohnen	970	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	28
Darlehen		
Darlehen Wohnbaugenossenschaft MCS	200	460
Darlehen Stiftung Domicil	100	100
Darlehen MEG Allmend	139	149
Darlehen Café du Bonheur GmbH	80	100
Total	2 039	1 829
B 5 Immobile Sachanlagen		
Gebäude und Grundstücke	1 058 382	916 864
Amortisationskonto Gebäude	-147 149	-138 365
Gebäude auf Land im Baurecht	177 765	177 765
Heimfallkonto Gebäude	-22 924	-21 597
Photovoltaikanlagen	4 917	4 574
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	-1 508	-1 215
Baukonti	15 158	127 342
Total	1 084 641	1 065 368
B 6 Mobile Sachanlagen		
Total mobile Sachanlagen	2 890	2 766
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-2 235	-1 928
Total	655	838

	31.12.2019 CHF 1000	31.12.2018 CHF 1000
B 7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungssteuer Depositenkonti	653	765
Sonstige Verbindlichkeiten	798	537
Total	1 451	1 302
B 8 Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Mieten	2 609	2 349
Bankzinsen	447	499
Wassergebühren	342	360
Diverse Abgrenzungen	338	343
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	3 197	3 107
Rückstellungen für Ferien und Überzeit	122	162
Total	7 055	6 820
B 9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositen	252 231	271 466
Darlehen und Hypotheken	575 406	572 912
Anleihen EGW	50 100	31 100
Total	877 737	875 478
B 10 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Subventionsdarlehen Stadt Zürich	11 801	8 755
Subventionsdarlehen Kanton Zürich	8 568	6 160
Total	20 369	14 915
Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ohne Depositen		
Fällig innerhalb 1–5 Jahre	253 000	332 000
Fällig nach 5 Jahren	283 506	272 000
Total	536 506	604 000
B 11 Rückstellungen		
11.1 Erneuerungsfonds		
Erneuerungsfonds	150 646	139 027
11.2 Solidaritätsfonds		
Solidaritätsfonds	2 178	2 183
Total	152 824	141 210
11.1 Erneuerungsfonds		
Anfangsbestand	139 027	141 245
Einlagen	14 730	13 356
Bezüge	– 3 111	– 15 574
Erneuerungsfonds per Ende Jahr	150 646	139 027
11.2 Solidaritätsfonds		
Anfangsbestand	2 183	2 040
Einlagen	288	232
Bezüge	– 293	– 89
Solidaritätsfonds per Ende Jahr	2 178	2 183

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	2019 CHF 1000	2018 CHF 1000
E 1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)		
Nettomieten	68 077	63 835
Baurechtszins	61	13
Mietzinsertrag bei Vollvermietung	68 138	63 848
Leerstand	–373	–741
Mietzinsverluste	–25	–81
Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste	–6	34
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	67 734	63 060
E 2 Übrige betriebliche Erträge		
Heizkostenpauschale	121	119
Erträge aus Photovoltaikanlagen	394	327
Sonstige Erträge	606	837
Total	1 121	1 283
E 3 Liegenschaftenaufwand		
Baurechtszins	–1 204	–1 231
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften	–1 440	–1 565
Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften	–9 929	–11 039
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand	–3 694	–3 385
Einlage in Erneuerungsfonds	–14 731	–13 356
Total	–30 998	–30 576
3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften		
Fahrzeugaufwand	–154	–146
Gebäudeversicherung	–501	–437
Raumaufwand Stützpunkte	0	–187
Büroaufwand Stützpunkte	0	–19
Sonstiger Betriebsaufwand	–1 015	–915
Nebenkosten zulasten ABZ	230	139
Total	–1 440	–1 565
3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand		
Strom	–585	–405
Gas	10	–3
Kehricht	–359	–300
Wasser/Abwasser	–2 569	–2 468
Abfuhr/Entsorgung	–191	–209
Total	–3 694	–3 385

	2019 CHF 1000	2018 CHF 1000
E 4 Personalaufwand		
Gehälter hauptamtlicher Mitarbeitender	-7 141	-7 119
Gehälter nebenamtlicher Mitarbeitender	-608	-568
Gehälter	-7 749	-7 687
Sozialversicherungen	-1 588	-1 592
Zusatzrente für Pensionierte	-10	-12
Veränderung Rückstellungen Ferien und Überzeit	40	85
Fremdpersonal	-114	-593
Entschädigungen an Mitarbeitende	-381	-369
Weiterbildungen	-107	-120
Personalsuche	-93	-178
Übriger Personalaufwand	-159	-166
Übriger Personalaufwand	-824	-1 353
Total	-10 161	-10 632
E 5 Übriger betrieblicher Aufwand		
5.1 Übriger Betriebsaufwand	-574	-560
5.2 Verwaltungsaufwand	-3 694	-3 644
Total	-4 268	-4 204
5.1 Übriger Betriebsaufwand		
WBG (Zeitschrift «Wohnen» und Beiträge)	-145	-139
Siko- und Mitgliederbeiträge	-168	-160
Ausgaben Vorstand/Kommissionen	-26	-33
ABZforum	-100	-122
Führungen/Besichtigungen/Marketing	-135	-106
Total	-574	-560
5.2 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand	-126	-92
Beratungshonorare	-841	-1 166
Revisionsstelle	-46	-51
Büroaufwand	-330	-438
Informatikaufwand	-1 307	-917
Fahrzeugaufwand	-42	-39
Raumaufwand Geschäftsstelle	-648	-434
Sachversicherungen	-18	-9
Spenden, Vergabungen und Beiträge	-65	-167
Generalversammlung und Jahresbericht	-128	-143
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-143	-188
Total	-3 694	-3 644

	2019 CHF 1000	2018 CHF 1000
E 6 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	– 10 407	– 5 290
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	– 367	– 359
Total	– 10 774	– 5 649
E 7 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	– 10 470	– 10 938
Zinsen Anleihen	– 277	– 268
Zinsen Depositen	– 1 970	– 2 279
Post- und Bankgebühren	– 141	– 105
Total	– 12 858	– 13 590
E 8 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Der ausserordentliche, einmalige und periodenfremde Ertrag 2019 setzt sich zusammen aus der Enteignung eines kleinen Landanteils der Siedlung Herrlig zugunsten der Limmattalbahn AG, der Landabtretung für den Kreisel Siedlung Toblerstrasse zugunsten der Stadt Zürich, dem Verkauf von Kleinmaschinen sowie diversen Mietzinsverlusten aus den Vorjahren, die nachträglich eingefordert werden konnten. Im Zug der Neuausrichtung bei der Förderung erneuerbarer Energien hat sich die Mehrwertsteuer-Handhabung geändert und es wurde eine einmalige Vergütung für die Jahre 2014 bis 2017 ausbezahlt. Der ausserordentliche Aufwand 2019 ergibt sich aufgrund von Anpassungsverpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag Lommisweg. Der periodenfremde Ertrag 2018 resultiert aus der Teilauflösung der Abgrenzung Wasser.		

Revisionsbericht

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



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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstandes

Der Vorstand 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 der Vorstand 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.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Sonstiger Sachverhalt

Die Revision der Vorjahresangaben wurde durch eine andere Revisionsstelle durchgeführt. In ihrem Bericht vom 6. März 2019 hat diese ein nicht modifiziertes Prüfurteil abgegeben.

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 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.

OBT AG

Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 24. Februar 2020



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

Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung

Bilanz

Aktiven	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Flüssige Mittel		
Guthaben auf Postkonto der AHS	33 966	59 857
Guthaben auf Depositenkonto der ABZ	9 686	3 936
Übrige kurzfristige Forderungen		
Guthaben bei der eidgenössischen Steuerverwaltung	13	336
Transitorische Aktiven	50 944	34 416
Total Umlaufvermögen	94 609	98 545
Finanzanlagen		
Darlehen Anteilscheine	83 370	69 000
Darlehensguthaben	37 166	29 551
Total Anlagevermögen	120 536	98 551
Total Aktiven	215 145	197 097
Passiven	31.12.2019	31.12.2018
Noch nicht bezahlter Aufwand	18 048	0
Kurzfristiges Fremdkapital	18 048	0
Stiftungskapital per 1. Januar	197 097	197 097
Jahresergebnis	0	0
Total Eigenkapital	197 097	197 097
Total Passiven	215 145	197 097

Erfolgsrechnung

	01.01.–31.12. 2019 CHF	01.01.–31.12. 2018 CHF
Spenden	1 880	980
Defizitausgleich ABZ	80 527	34 416
Übriger Ertrag	48 548	7 884
Betriebsertrag	130 955	43 280
Unterstützungen monatlich	– 2 400	– 308
Unterstützungen einmalig	– 104 566	– 40 037
Direkter Aufwand	– 106 966	– 40 345
Übriger betrieblicher Aufwand	– 23 996	– 2 924
Finanzertrag	6	304
Direkte Steuern	0	– 315
Jahresergebnis	0	0

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
Béatrice Bürgin	Präsidentin	Einzelunterschrift
Silvia Giannetti	Mitglied	ohne Zeichnungsberechtigung
Elena Jakob Banz	Mitglied	ohne Zeichnungsberechtigung
Christina Bellin	Mitglied	ohne Zeichnungsberechtigung
Sebastian Duff	Kassier	Einzelunterschrift

1.3 Auflagen Aufsichtsbehörde

Betreffend der Berichterstattung 2017 hat die Stiftungsaufsicht der Stadt Zürich folgende Auflagen auferlegt:

Sollten sich Rundungsdifferenzen ergeben, so sind diese im Anhang zur Jahresrechnung zu erläutern.

Für die Prüfung der Berichterstattung 2018 liegt seitens Stiftungsaufsicht der Stadt Zürich noch kein Bericht vor.

2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

2.1 Rechnungslegungsgrundsätze

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. 957 ff. OR erstellt.

2.2 Bewertungsgrundsätze

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

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

3.1 Darlehen Anteilscheine

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

3.2 Darlehensguthaben

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

4 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Stiftung beschäftigt im Berichtsjahr keine Mitarbeitenden.

5 Sonstige Angaben

In der Bilanz und der Erfolgsrechnung werden die Totale der jeweiligen Positionen gerundet. Dies führt bei der Erfolgsrechnung des Berichtsjahrs sowie bei den Vorjahresangaben in der Bilanz zu einer Rundungsdifferenz von CHF 1.00.

Treuhand | Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsprüfung | Unternehmensberatung
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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 6. März 2019 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

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 beim geprüften Unternehmen 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 Gesetz, der Stiftungsurkunde und dem Reglement entspricht.

OBT AG

Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 19. Februar 2020

- Jahresrechnung 2019 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

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

Gestaltungskonzept und Umsetzung

TBS, Zürich

Infografiken Nachhaltigkeitsbericht, Organisation und Siedlungsübersicht

Hahn+Zimmermann GmbH, Bern

Fotos

ABZ
Katharina Nüesch
Tres Camenzind
Genni Russo

Korrektorat

Inés Flück, sprach-art, Wettingen

Druck

Ropress AG, Zürich

Auflage

7000/April 2020



