

machen

123



Inhalt

Jahresbericht 2020

3

Organe und Gremien

27

Wohnungsangebot

29

Lagebericht und Jahresrechnung

33

Anhang zur Jahresrechnung

40

Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung

48



2020 hat uns die Corona-Pandemie vor ungewohnte Herausforderungen gestellt. Das ganze ABZ-Team hat unter erschwerten Bedingungen viel geleistet! Austausch und gemeinsame Meinungsbildung machen unsere Genossenschaft aus, doch plötzlich waren direkte Begegnungen kaum mehr möglich. Der genossenschaftlichen Mitbestimmung konnte das nichts anhaben: An der schriftlichen Generalversammlung mit den Wahlen und dem Ja zum Koch-Quartier wurden wichtige Entscheide für die Zukunft der ABZ getroffen. Entlang der drei Schwerpunkte «Zusammenleben» auf Seiten 5–10, «Nachhaltigkeit» auf Seiten 11–16 und «Organisationsentwicklung» auf Seiten 17–22 zeigt der Jahresbericht auf, wie vielfältig und engagiert innerhalb der ABZ gearbeitet, gelebt und mitgestaltet wird.



Nathanea Elte, Präsidentin



Von links nach rechts: Christine Plüer, Andreas Kirstein (Vizepräsident), Nathanea Elte (Präsidentin), Susanne Heule, Roberto Mancuso, Andreas Scheu, Nicht im Bild: Kuno Gurtner (Städtischer Vertreter)



Mitwirken und mitbestimmen



Das ganze Interview:
abz.ch/jb2020/mitwirken

Stolz auf den Solidaritätsfonds

Ein Teil der Gelder aus dem ABZ-Solidaritätsfonds geht an die Vereinigung Schweiz-Vietnam. Deren Präsidentin Anjuska Weil will damit stabile Wohnhäuser für hilfsbedürftige Menschen bauen.



Frau Weil, Sie sind seit 1982 für die Vereinigung Schweiz-Vietnam tätig. Woher kommt dieses Engagement?

Ich gehöre der 68er-Bewegung an, in Italien auch Generazione Vietnam genannt. Seit ich 20 Jahre alt bin, war Vietnam für mich wichtig – und damit auch die Hilfe für das geschundene Land. Meine Eltern nahmen 1968 meinen vietnamesischen Bruder auf. Er hatte schwere Napalm-Verbrennungen. Den Krieg empfand ich auch deshalb als sehr nah.

Für zwei Projekte haben Sie Gelder aus dem ABZ-Solidaritätsfonds erhalten. Warum ist diese Hilfe so wichtig?

Obschon eine beeindruckende Entwicklung stattfindet, bleibt noch viel zu tun. Wir möchten weiterhin die Armut und Kriegsschäden für die Menschen lindern. Mit dem Beitrag von 2019 konnten wir neun Häuser für Agent-Orange-Geschädigte bauen. Mit dem Geld von 2020 werden sechs neue Häuser gebaut und acht



Anjuska Weil wohnt in der ABZ-Siedlung Wiedikon und ist Präsidentin der Vereinigung Schweiz-Vietnam. Seit über 50 Jahren setzt sie sich für hilfsbedürftige Menschen ein, die noch immer an den Folgen des längst beendeten Vietnamkrieges leiden. Das ganze Interview gibt's online.

repariert. Damit verbessern wir die Wohnsituation von Behinderten und Kranken sowie deren Familien. In stabilen Wohnhäusern leben zu können, ist für diese Menschen ein grosser Gewinn an Lebensqualität.

Sie sind sowohl Präsidentin der Vereinigung Schweiz-Vietnam als auch ABZ-Mitglied. Was halten Sie als Genossenschafterin von unserem Solidaritätsfonds?

Ich bin stolz darauf, dass die ABZ einen Solidaritätsfonds hat. Und ich habe mich sehr gefreut, als die Genossenschafterinnen und Genossenschafter 2018 das neue Solidaritätsfonds-Reglement genehmigten, das ihnen mehr Mitsprache bei der Vergabe der Gelder ermöglicht.



Nachbarschaft ermöglichen



Alle Projekte und Bilder:
abz.ch/jb2020/nachbarschaft

Engagiert in unseren Siedlungen

Unsere Bewohnenden und unsere Mitarbeitenden setzen sich mit viel Freude für die Nachbarschaft in ihren Siedlungen ein. Ein Vorteil des genossenschaftlichen Zusammenlebens – ganz besonders in anspruchsvollen Zeiten.

In den Farbtopf gegriffen



Die Siedlung Regina-Kägi-Hof ist dank neuen Strassenspielen noch bunter geworden. Die Idee dazu hatten die Siedlungskommission und verschiedene Bewohner/innen. Ziel war es, auch Spiele für Erwachsene anzubieten.

Kleine Geste, grosse Wirkung



Während des ersten Corona-Lock-downs hat eine Bewohnerin der Siedlung Zurlinden Calendula-Stecklinge gezogen und sie an ihre Nachbarinnen und Nachbarn verschenkt.

Erste Siedlungskommission im Glattpark



Die Siedlung Glattpark hat ihre erste Jahresversammlung durchgeführt und ihre erste Siedlungskommission gewählt – ein bedeutendes Ereignis für das gemeinschaftliche Zusammenleben in unserer jüngsten Siedlung.



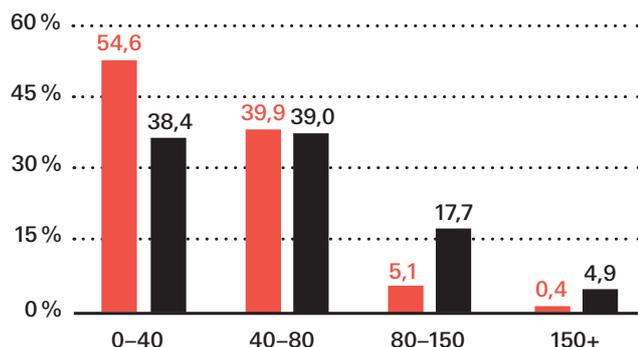
Wohnen für alle

Zusammenleben in anspruchsvollen Zeiten

Ein Ziel der ABZ ist es, für unterschiedliche Menschen offen zu sein. Dass unsere günstigen Wohnungen auch denjenigen zugutekommen, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, zeigt die Einkommensverteilung der Stadtzürcher ABZ-Haushalte im Vergleich zum städtischen Durchschnitt: Mehr als die Hälfte unserer Bewohnerinnen und Bewohner versteuern ein Einkommen, das kleiner ist als 40 000 CHF pro Jahr.

Haushalte nach steuerbarem Einkommen

(Stadt Zürich, 2018)

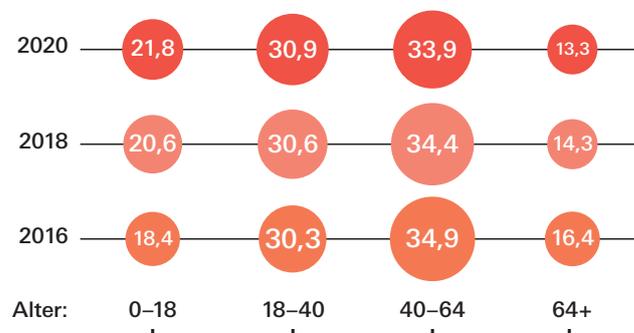


Haushaltsäquivalenzeinkommen in 1000 CHF
Quelle: Statistik Zürich

- Haushalte der ABZ
- Alle Haushalte Stadt Zürich

Entwicklung Altersverteilung 2016–2020

(Anzahl ABZ-Bewohner/innen in Prozent)



Beim Zusammenleben von so unterschiedlichen Menschen kann es zu Konflikten kommen – das vergangene Jahr, das ganz im Zeichen der Coronapandemie stand, war für uns alle eine Herausforderung. So war die Mieterberatung der ABZ eine gefragte Anlaufstelle, sowohl wenn nachbarschaftliche Probleme nicht selbst gelöst werden konnten als auch bei anderen Schwierigkeiten. 2020 begleitete sie über 180 Menschen – deutlich mehr als sonst. Auch die Albert-Hintermeister-Stiftung sprach mehr Unterstützungsbeiträge, denn sie hilft ABZ-Mieterinnen und -Mietern in finanziellen Notlagen. Unseren Geschäftsmietenden haben wir von April bis Juni die Hälfte der Miete erlassen, wenn sie von den Massnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus betroffen waren.



Mehr Zahlen und Fakten zum Zusammenleben finden Sie auf:
abz.ch/jb2020/wohnen



Nachhaltigkeit und Wachstum



Eine grosse Herausforderung

Warum es eine Herausforderung ist, die verschiedenen Ansprüche an unsere Genossenschaft unter einen Hut zu bringen. Und wie es trotzdem gelingt.



Die ABZ will ökologisch sein und gleichzeitig günstige Wohnungen vermieten, ihrem Bestand Sorge tragen und wachsen. Ist das nicht widersprüchlich?

Es ist eine Herausforderung, den sozialen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen gerecht zu werden. Nicht sanierte Wohnungen sind klar günstiger – dafür sind die Heizkosten sehr hoch. Bauen benötigt viel Energie, umfassend sanierte Wohnungen sind aber kaum günstiger als solche in Ersatzneubauten, die viel mehr Menschen Wohnraum bieten. Darum wägen wir sorgfältig ab und legen für jede ABZ-Siedlung eine individuelle Strategie fest.

Kann die ABZ das Ziel erreichen, null CO₂ auszustossen?

Auch die ABZ muss und will dazu beitragen, den Ausstoss von CO₂ zu verringern. Treibhausgase, die beim Bauen entstehen, lassen sich heute kaum vermeiden. Erst wenn CO₂-neutrale Alternativen für Bauteile zu vertretbaren Preisen und in adäquater Qualität verfügbar sind, können



Nathanea Elte wohnt mit ihrer Familie in der Siedlung Regina-Kägi-Hof. Seit 2017 ist sie die Präsidentin der ABZ. Hier fotografiert in der Siedlung Ottostrasse, wo die Haushalte neu selbst wählen können, welchen Anteil an Biogas ihre Heizenergie aufweisen soll. [Das ganze Interview gibt's online.](#)

wir dieses Ziel erreichen. Ich bin zuversichtlich, dass uns technische Innovationen und ein Überdenken unserer Ansprüche näher daran heranbringen.

Neue Wohnformen wie Clusterwohnungen, Micro-Co-Living oder Tiny Houses sind bei der ABZ kaum Thema. Warum eigentlich?

Die Idee der Tiny Houses ist bezüglich Wohnflächenverbrauch bestehend. Der Landverbrauch ist hingegen um ein Vielfaches höher als bei Mehrfamilienhäusern. Clusterwohnungen und Micro-Co-Living sind spannende Ansätze gemeinschaftlichen Wohnens in einer individualisierten Welt – aktuell noch Nischenprodukte, die wir interessiert verfolgen und projektspezifisch diskutieren.



Gepflegte Siedlungen



Mehr Porträts gibt's online:
abz.ch/jb2020/siedlungen

Sie packen an in unseren Siedlungen

Ob ABZ-Mitarbeitende, Nebenamtliche oder engagierte Bewohner/innen – ihnen liegen saubere und ordentliche Siedlungen am Herzen. Dank ihrem Einsatz fühlen sich unsere Bewohnerinnen und Bewohner in der ABZ wohl.

Hochbetrieb im Herbst

Antonio Rodriguez ist mindestens einmal pro Woche im Einsatz. Der Bewohner arbeitet im Nebenamt für die ABZ. Zu seinen Aufgaben gehören etwa Wischen, Abfalleimer leeren und Fötzeln. «Besonders im Herbst gibt es viel zu tun. Kaum sind die Blätter aufgesammelt, kann ich von vorn beginnen», sagt er und lacht.

Abfall korrekt entsorgen

Einsatz zeigen auch die ABZ-Bewohnerinnen Karin Lehmann und Alexandra Benz in der Siedlung Glattpark. Sie sind Teil der Kompostgruppe und stellen montags die korrekte Entsorgung von Grünabfall sicher. Beim sogenannten betreuten Entsorgen sind die Container für Kompostabfälle dreimal pro Woche jeweils 15 Minuten geöffnet. «Wir holen den Container raus, schliessen ihn auf und achten darauf, dass unsere Nachbarinnen und Nachbarn nur Grünabfall entsorgen», erklären die beiden. «Das machen wir gerne, weil wir so vermeiden, dass die Leute ihren Abfall irgendwo liegen lassen.» Denn würde regelmässig Plastik in den Grüncontainern landen, müssten diese von der ABZ entfernt werden.



Den Film über die Macherinnen und Macher der ABZ finden Sie online.



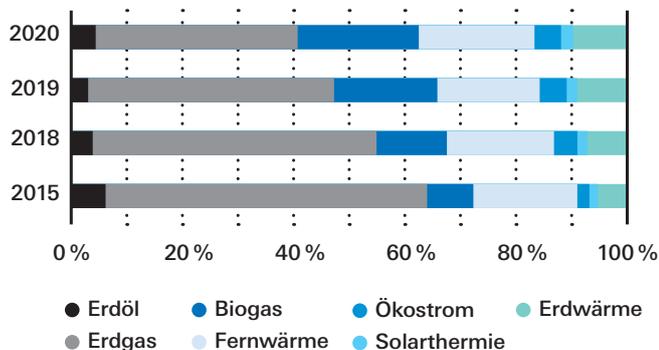
Ökologisch handeln

Mehr erneuerbare Energie, weniger CO₂

Unsere Gebäude mit Strom zu versorgen sowie Zimmer und Wasser warm zu halten, verbraucht viel Energie. Welche Art von Energie verwendet wird, hat grossen Einfluss auf den CO₂-Ausstoss: je mehr erneuerbare Energie, desto weniger CO₂. In den letzten Jahren hat die ABZ deshalb bei bestehenden Siedlungen viele Öl- und Gasheizungen durch saubere Alternativen ersetzt.

Entwicklung der Energiequellen ABZ-Heizungen

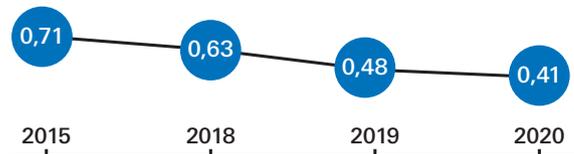
(in Prozent)



Dies sowie die energetisch optimierten Neubauten führen dazu, dass der Energieverbrauch für Wärme und der CO₂-Ausstoss bei der ABZ stetig abnehmen. Ende 2020 waren bei der ABZ noch 2 Ölheizungen, 5 Öl-Gas-Kombiheizungen und 33 Gasheizungen in Betrieb.

Jährliche Treibhausgas-Emissionen pro Bewohner/in

(in Tonnen CO₂-Äquivalenten, verursacht durch Wärmeerzeugung)



Alle unsere Neubauten und etliche bestehende Siedlungen erhalten Solaranlagen. Im letzten Jahr konnten wir die neuen Siedlungen Toblerstrasse und Glattpark damit ausstatten. So wächst unsere Stromproduktion kontinuierlich: 1990 ging die erste ABZ-Solarstromanlage ans Netz, heute verfügen wir über 17 Anlagen, die zusammen jährlich rund 2,4 Gigawattstunden sauberen Strom produzieren. Diesen liefern wir an 1314 unserer Haushalte; aber auch Wärmepumpen, Treppenhausbeleuchtungen, Aufzüge und Garagentore werden damit betrieben.



Mehr Zahlen und Fakten zur Ökologie bei der ABZ finden Sie online: abz.ch/jb2020/oekologie



Organisation weiterentwickeln



Das ganze Interview:
abz.ch/jb2020/organisation

Veränderung als stetiger Prozess

Mit dem Projekt ABZ 2022 entwickelt sich die Organisation weiter, um für die Herausforderungen der Zukunft gerüstet zu sein. Was heisst das genau?



Warum braucht die ABZ-Geschäftsstelle jetzt eine Veränderung?

Jede Organisation sollte sich stetig weiterentwickeln. Das ist im vergangenen Jahr besonders deutlich geworden: Wenn sich die äusseren Umstände plötzlich ändern, muss man sich anpassen können. 2019 haben wir das Projekt ABZ 2022 lanciert, um die Geschäftsstelle für die Zukunft zu rüsten. Denn grosse Projekte wie die Neubauten auf dem Koch- und dem Hardturm-Areal sowie die Ersatzneubauten Leimbach, Kanzlei und Herrlig stehen an.

Was bringt dieses Projekt den ABZ-Bewohnerinnen und Bewohnern?

Heute ist es manchmal schwierig, unsere Mitarbeitenden zu erreichen. In Zukunft werden die Bewohnenden eine einzige Ansprechperson haben, die für die meisten Anliegen ihrer Siedlung zuständig ist – von der Vermietung bis zur Nebenkostenabrechnung. Dass man sich kennt, ist ein wichtiges Gut bei uns in der ABZ. Das wollen wir stärken. Zudem wollen wir eine



Hans Rupp ist in der ABZ-Siedlung Goldregenweg in Oerlikon aufgewachsen. Bei der ABZ ist er seit 2013 als Geschäftsführer tätig. Mehr Stimmen zum Projekt ABZ 2022 gibt's online.

zentrale Stelle einrichten für Anfragen aller Art – von der Reparaturmeldung bis zum Schlüsselerersatz –, sodass eine schnelle und zuverlässige Antwort gewährleistet ist.

Und was bedeuten die Weiterentwicklungen für die Mitarbeitenden?

Sie werden ihre Arbeit noch besser erledigen können, weil wir unsere Abläufe analysiert und neu geordnet haben. Einige übernehmen dadurch mehr Verantwortung oder neue Aufgaben. Andere können sich auf ihre Kernfunktion konzentrieren. Damit sind wir für die kommenden Herausforderungen gerüstet – und bleiben für alle Berufsgattungen eine interessante Arbeitgeberin.



Engagement zeigen



Mehr Engagement zeigen:
abz.ch/jb2020/engagement

Im Einsatz für unsere Ideale

Die ABZ bezieht Position und zeigt Engagement – beispielsweise im Rahmen von Abstimmungen und Vorstandsmandaten. Das Ziel dabei ist stets, den gemeinnützigen Wohnungsbau voranzubringen.

Politisch aktiv

Im November stimmten die Zürcher zum zweiten Mal und noch deutlicher als 2018 für das Projekt Ensemble. Dabei machte Nathanea Elte klar, wie wichtig unsere zusätzlichen genossenschaftlichen Wohnungen für den Kreis 5 sind. Neun Monate zuvor kam die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» vors Schweizer Stimmvolk. Im Vorfeld der Abstimmung nahmen sowohl Nathanea Elte

am Abstimmungstalk im Haus Bellevue als auch ABZ-Geschäftsführer Hans Rupp in der Nachrichtensendung «10vor10» Stellung. Die Initiative wurde schliesslich abgelehnt – eine vertane Chance, der Förderung gemeinnütziger Wohnungen schweizweit zum Erfolg zu verhelfen.

Sichtbarkeit und Austausch

Im Sommer wurde Nathanea Elte in den Vorstand des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz gewählt. Dort setzt sie sich mit ihren Kolleginnen und Kollegen für eine Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein. Mit dem Ziel, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken, die Weiterentwicklung der gemeinnützigen Bauträger zu fördern und den gesellschaftlichen Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sichtbarer zu machen.



Den Film zum Engagement der ABZ finden Sie online.



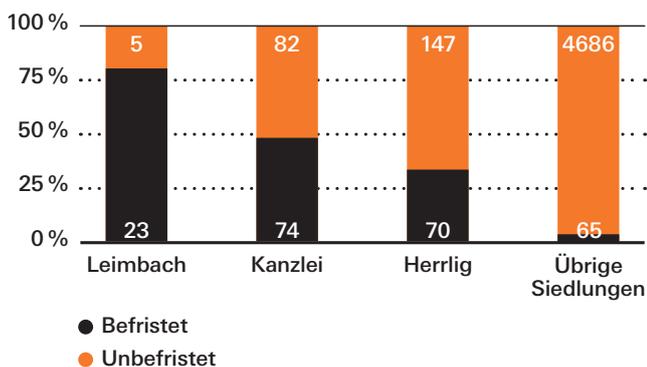
Veränderung und Wohnsicherheit

Im eigenen Quartier bleiben können

Genossenschaftliches Wohnen hat viele Vorteile – etwa die günstige Miete, das Mitspracherecht oder die Nachhaltigkeit. Für viele unserer Bewohnerinnen und Bewohner ist auch die hohe Wohnsicherheit ein zentraler Vorteil: Die ABZ findet bei Ersatzneubauten oder tiefgreifenden Sanierungen für alle Mitglieder eine Ersatz- oder Ausweichwohnung. Das ist jedoch selten nötig: In den letzten 20 Jahren haben wir 8 unserer 58 Siedlungen erneuert.

Befristete ABZ-Wohnungen

(Ende 2020)



Damit genügend Ersatz- und Ausweichwohnungen zur Verfügung stehen, vermieten wir in der Umgebung einer bald zu ersetzenden oder zu sanierenden Siedlung einen Teil der frei werdenden

Grosse ABZ-Bauprojekte der letzten 20 Jahre

(Erneuerung im Leerzustand)



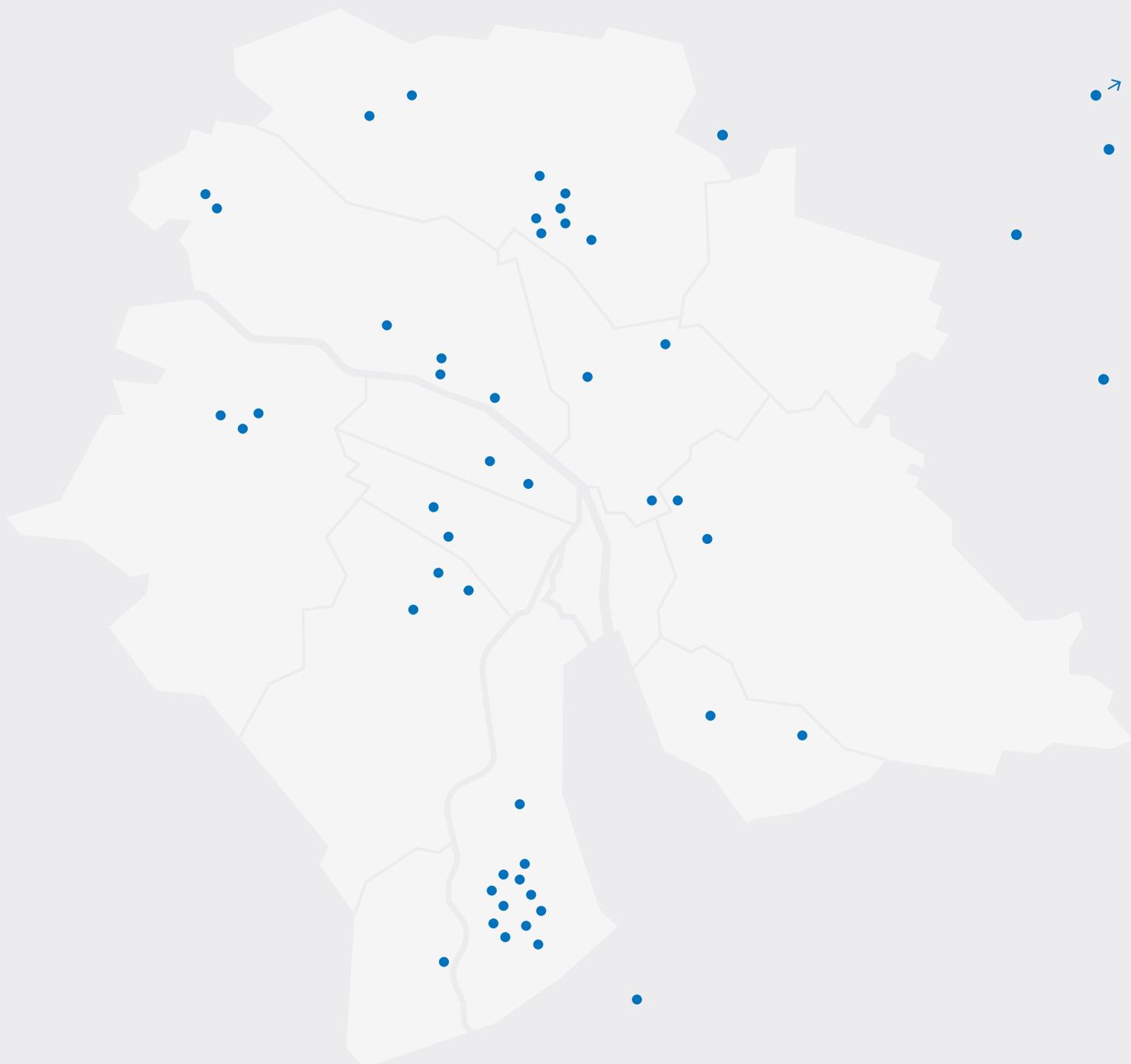
Wohnungen nur befristet. Zieht ein Mitglied aus, wird diese Wohnung ebenfalls nur befristet vermietet. In unseren Siedlungen Leimbach, Kanzlei und Herrlig, wo Ersatzneubauten anstehen, wohnen darum viele Mieterinnen und Mieter befristet. Von unseren rund 5100 Wohnungen waren per Ende Jahr 232 befristet vermietet. Wer in einer solchen Wohnung lebt, wird nicht ABZ-Mitglied.

Bei Ersatzneubauten kehrt erfahrungsgemäss nur ein Teil der ursprünglichen Bewohnenden in die neue Siedlung zurück, andere entscheiden sich für eine Ersatzwohnung oder suchen eine Lösung ausserhalb der ABZ. So werden immer wieder Wohnungen frei für neue ABZ-Mitglieder – auch für Mieterinnen und Mieter, die vorher befristet bei der ABZ wohnten.



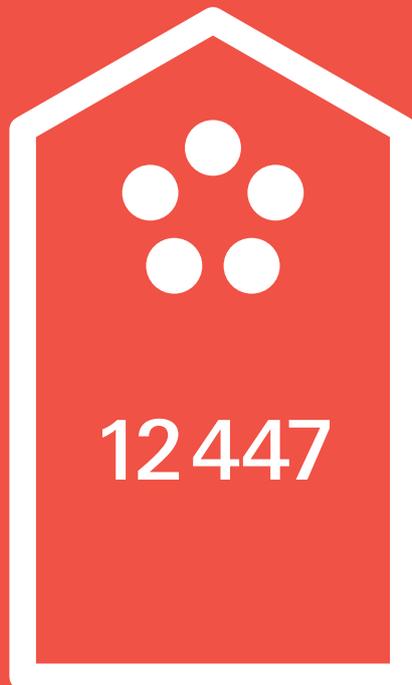
Mehr über das soziale Handeln der ABZ erfahren Sie online: abz.ch/jb2020/wohnsicherheit

Die Siedlungen der ABZ





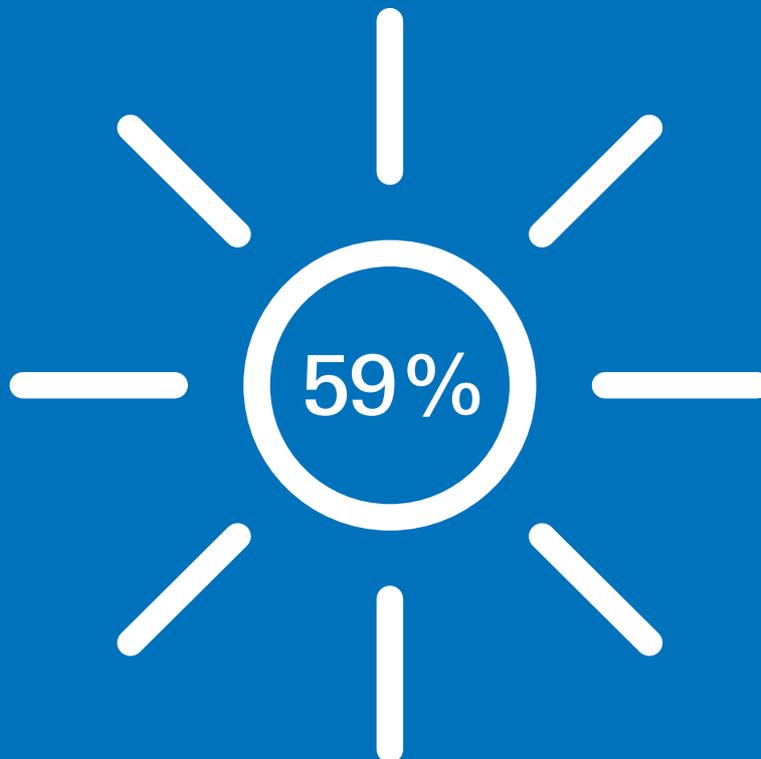
Anzahl ABZ-Wohnungen



Anzahl ABZ-Bewohner/innen



Anteil fossile Energie



Anteil erneuerbare Energie



Anzahl Frauen in der Führung



Anzahl Auszubildende

Organe und Gremien

Generalversammlung (GV)

Oberstes Organ der ABZ ist die Generalversammlung. Alle Genossenschafterinnen und Genossenschaffer 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.

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.

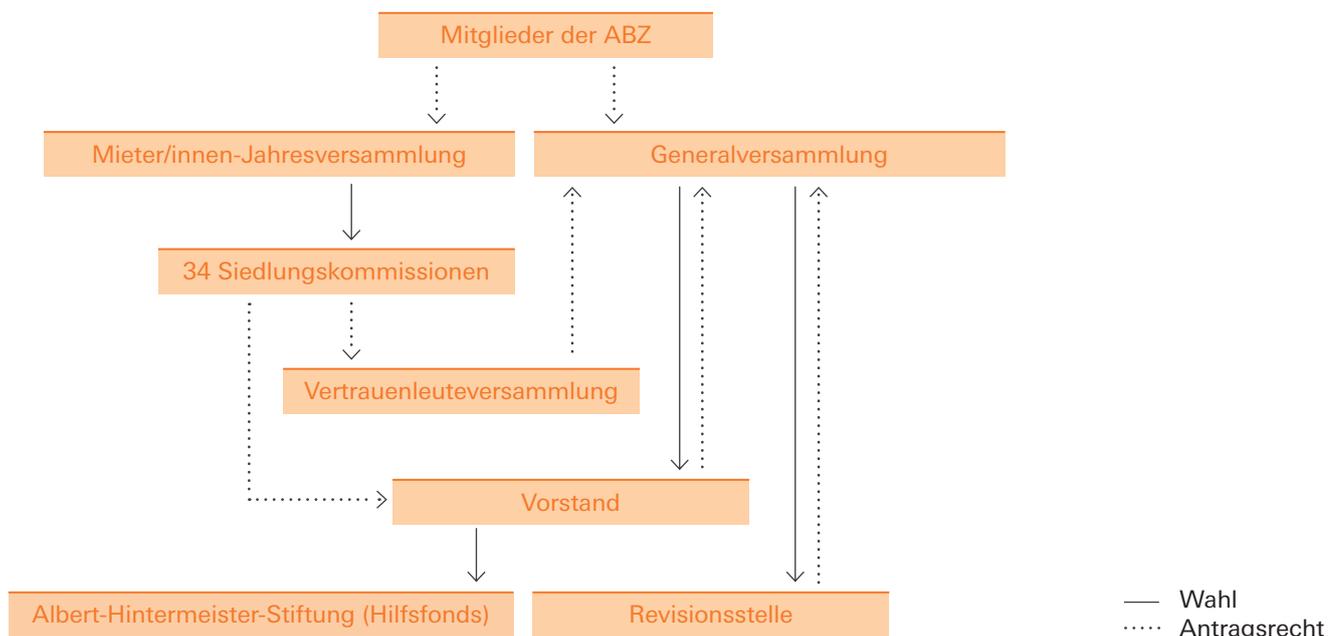
Revisionsstelle

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 Genossenschaffer/innen, die unverschuldet in Not geraten sind oder nur über ein bescheidenes Einkommen verfügen.

Das Genossenschaftssystem



Vorstand



Nathanea Elte
Präsidentin

Dr., dipl. Arch. ETH/SIA, MREM,
selbstständige Beraterin
Immobilienstrategien, VS mehr als
wohnen WBG Schweiz,
VR Logis Suisse, SR Domicil und
Präsidentin Solinvest



Susanne Heule

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



Hans Rupp
Geschäftsführer

Vorstandsmitglied WBG Zürich,
Idée Coopérative und Co-operative
Housing International,
Executive MBA Universität Zürich



Martin Uebelhart
Leiter Finanzen und Dienste

Betriebsökonom FH,
MAS in Corporate Finance,
dipl. Verbands-/NPO-Manager VMI



Andreas Kirstein
Vizepräsident

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



Roberto Mancuso
Leiter Bauausschuss

dipl. Arch. ETH und
Wirtschaftsingenieur



Sabine Merz
**Leiterin Bau und
Entwicklung**

dipl. Arch. ETH,
NDS Szenografie



Nico Linggi
Leiter Bewirtschaftung

Haustechnikplaner,
techn. Kaufmann,
MAS Real Estate Management



Kuno Gurtner
Städtischer Vertreter

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



Christine Plüer

Soziokulturelle Animatorin FH,
Geschäftsleitung Soziokultur
Schweiz



Faust Lehni
**Leiter Mitglieder und
Wohnen**

Architekt FH,
Soziokultureller Animator FH,
MAS Sozialmanagement



Andreas Scheu

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

Wohnungsangebot

| Kreis/Ort | Wohnräume | | | | | | | | | | | | | | | Total | | | Kollektiv- räume | | Geschäftsräume | | | | | Nebenträume | | | Alter und Wert | | | | | |
|-----------|-----------|---------------------|--------------------|-------------------|---------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|--------------|--------------|-----------------------------------|------------------------|--|--------------------|------------------------|--|-------------------------------------|-------------|--------------------------------------|--|----------------|-------------|--------------------|------------|---------------------|--|
| | Nr. | Wohnsiedlung | Mehrfamilienhäuser | Einfamilienhäuser | Separatzimmer | 1 Zimmer | 1 1/2 Zimmer | 2 Zimmer | 2 1/2 Zimmer | 3 Zimmer | 3 1/2 Zimmer | 4 Zimmer | 4 1/2 Zimmer | 5 Zimmer | 5 1/2 Zimmer | 6 Zimmer | 6 1/2 Zimmer | 7 1/2 Zimmer | 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 | Ateliers | Bastelräume | Parkplätze gedeckt | Bezugsjahr | Anlagekosten in CHF | Gebäudeversicherungs- summe per 31.12.2020 in CHF (1025 %) |
| Kreis 2 | 5 | Mutschellenstrasse | 1 | | | | | | | 10 | | | | | | | | 10 | | 1 | | | | | | | | | | | 1922 | 1 161 000 | 3 960 000 | |
| | 6 | Balberstrasse 2 | 7 | | 8 | | | 13 | | 8 | | 30 | | 14 | | 3 | | 76 | 7 | | 1 | | 1 | | | | | 5 | | 39 | 2014 | 28 616 905 | 28 145 000 | |
| | 15 | Leimbach | 4 | 4 | | | 1 | 13 | | 10 | | | 4 | | | | | 28 | | 6 | | | | 1 | | | | 5 | | | 1926 | 2 471 072 | 10 230 000 | |
| | 21 | Entlisberg 1 | 13 | 16 | 6 | | 6 | 6 | 22 | | 16 | 3 | 22 | | | | | 87 | | 1 | 1 | | | 1 | | | | 18 | 50 | 1928 | 19 230 954 | 33 290 000 | | |
| | 26 | Entlisberg 2 | 17 | | 11 | | 50 | 48 | 60 | | 34 | | 10 | | | | | 224 | 40 | 7 | 2 | 2 | 1 | | | | 27 | 13 | 125 | 2017 | 77 487 450 | 79 515 000 | | |
| | 31 | Moosstrasse 1 | 2 | | | 10 | | 5 | 1 | | | | | | | | | 16 | | | | | 1 | | | | | | | 1934 | 1 501 465 | 4 190 000 | | |
| | 36 | Owenweg | 18 | | | 3 | 36 | 39 | 23 | | | | | | | | | 101 | | 3 | | | | 1 | | | | 5 | | 1948 | 9 970 810 | 24 492 500 | | |
| | 39 | Im Moos 1 | 27 | | 5 | 16 | 33 | 44 | 55 | 33 | 12 | | 3 | | | | | 201 | | 4 | 1 | | 1 | 2 | | | 1 | 7 | 7 | 1953 | 25 103 403 | 50 219 600 | | |
| | 40 | Im Moos 2 | 5 | | | | 12 | 12 | 6 | | 3 | | | | | | | 33 | | 1 | | | | | | | | 1 | | | 1957 | 4 055 000 | 6 847 500 | |
| | 48 | Entlisberg 4 | 1 | | 9 | 6 | | | | | | | | | | | | 15 | | 1 | | | | | | | | | 19 | 1972 | 2 345 140 | 3 625 000 | | |
| | 57 | Moosstrasse 2 | 2 | | | 6 | 6 | | | | | | | | | | | 12 | | 1 | | | | | | | 1 | 1 | 3 | 1932 | 2 350 519 | 3 090 000 | | |
| | 58 | Balberstrasse 1 | 1 | | | | 27 | | | | | | 1 | | | | | 28 | 11 | 1 | 1 | | | | | 1 | | | 19 | 1991 | 7 749 582 | 7 862 500 | | |
| | 59 | Gustav-Heinrich-Weg | 1 | | | 7 | 4 | | | | 6 | | | | | | | 17 | 5 | | | | | | | | | 1 | 11 | | 1996 | 4 774 335 | 4 095 000 | |
| Kreis 3 | 1 | Wiedikon | 6 | | | 32 | | 32 | | 38 | 3 | 35 | | | | | | 140 | | 1 | 1 | 1 | | | | 3 | 1 334 | | 6 | 103 | 1974 | 33 449 436 | 37 074 000 | |
| | 14 | Zweierstrasse | 4 | | | 1 | 4 | 8 | | 12 | | | | | | | | 25 | | 1 | | | | 2 | | | | | | | 1926 | 3 961 538 | 8 580 000 | |
| | 29 | Zurlinden | 10 | | | | | 94 | | | | | 4 | | | | | 98 | | 3 | 1 | | | 1 | | | | 2 | | | 1932 | 5 449 057 | 19 560 900 | |
| Kreis 4 | 67 | Sihlfeld | 15 | | | 5 | 9 | 58 | 4 | 37 | 11 | 4 | 10 | | | | | 138 | | 1 | | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 412 | 5 | 2 | | 1928 | 24 584 414 | 43 890 000 |
| | 27 | Kanzlei | 21 | | | 28 | | 79 | | 49 | | | | | | | | 156 | | 11 | 1 | | 1 | 2 | | | | | | | 1930 | 9 838 746 | 38 007 000 | |
| Kreis 5 | 18 | Ottostrasse | 10 | 8 | | | 6 | 48 | | 26 | 5 | | | | | 7 | 1 | 93 | | 3 | 1 | | | | | | | | 1 | 47 | 1927 | 10 590 705 | 26 585 000 | |
| | 24 | Neugasse | 5 | | | 2 | 4 | 9 | 7 | 9 | 6 | | | | | | | 37 | | 1 | 1 | | | | | | | | | | 1929 | 7 150 162 | 10 474 400 | |
| Kreis 6 | 7 | Schaffhauserstrasse | 10 | | | | 9 | 20 | 22 | 8 | | | | 3 | | | | 62 | | | 1 | | | | | | | | 4 | | 1923 | 14 012 583 | 16 653 800 | |
| | 8 | Frohburgstrasse | 6 | | 6 | | | | | | | 9 | | 3 | | | | 18 | 3 | 2 | 1 | | | | | | | 2 | 12 | | 1993 | 6 500 000 | 7 434 700 | |
| | 53 | Vogelsang* | 1 | | | | 1 | | | | 6 | | 1 | | | | | 8 | | | 1 | | | | | | | 3 | | | 1906 | 3 047 790 | 6 315 000 | |
| Kreis 7 | 16 | Hochstrasse | 3 | | | | 3 | 6 | 3 | 6 | | | | | | | | 18 | | | 1 | | | | | | | | | | 1926 | 3 378 002 | 4 020 000 | |
| | 25 | Toblerstrasse | 13 | | 16 | 1 | 8 | 34 | | 49 | | 39 | | 28 | | 11 | | 186 | 33 | 3 | 2 | 1 | 1 | | | | | 6 | 95 | 2017 | 68 917 096 | 64 204 000 | | |
| Kreis 8 | 4 | Forchstrasse | 2 | | | | | 6 | 2 | 6 | | | | | | | | 14 | | 3 | | | | | | | | | | | 1922 | 2 167 000 | 3 950 000 | |
| | 19 | Mühlebach | 9 | | | 1 | | 27 | 2 | 24 | | | | | | | | 54 | | | 1 | | | | | | | 1 | | | 1928 | 6 145 396 | 13 551 000 | |
| Kreis 9 | 35 | Herrlig | 33 | 24 | | | 45 | | 115 | | 50 | | 7 | | | | | 217 | | 15 | 1 | | | 1 | | | | 1 | 31 | 72 | 1947 | 20 079 928 | 51 127 900 | |
| | 46 | Bristenstrasse | 1 | | 11 | | 16 | | | | | | | | | | | 27 | | 4 | | | | | | | | 1 | | | 1970 | 3 319 589 | 4 320 000 | |
| | 51 | Lommisweg* | 9 | | | 1 | 22 | | 16 | | 17 | 19 | | | | | | 76 | 11 | 5 | 1 | | | 1 | | | | | 80 | | 1985 | 23 341 579 | 27 370 000 | |

| Kreis/Ort | | Wohnräume | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------|----------|------------|------------|
| Nr. | Wohnsiedlung | Mehrfamilienhäuser | Einfamilienhäuser | Separatzimmer | 1 Zimmer | 1 ½ Zimmer | 2 Zimmer | 2 ½ Zimmer | 3 Zimmer | 3 ½ Zimmer | 4 Zimmer | 4 ½ Zimmer | 5 Zimmer | 5 ½ Zimmer | 6 Zimmer | 6 ½ Zimmer | 7 ½ Zimmer |
| | | Kreis 10 | 9 Wipkingen | 10 | | | | 10 | | 40 | | 24 | | | | | |
| | 33 Waidfussweg 1 | 7 | | | | 20 | | 32 | | 4 | | | | | | | |
| | 37 Waidfussweg 2 | 6 | | | | 16 | | 16 | 8 | 8 | | | | | | | |
| | 49 Höniggerberg | 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 | | | 19 | | 1 | 41 | | 88 | | 114 | | 34 | | | |
| | 65 Wolfswinkel* | 14 | | | 18 | | | 25 | | 47 | | 91 | | 23 | | | |
| | 66 Jasminweg 2 | 5 | | 5 | | | | 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 | | | | | 46 | | 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 | | 525 | 73 | 117 | 118 | 58 | 353 | 533 | 858 | 1175 | 444 | 1132 | 47 | 306 | 7 | 52 | 3 |
| Anteil in Prozenten des Gesamtwohnungsbestandes | | | | 2,2 | 2,3 | 1,1 | 6,8 | 10,2 | 16,5 | 22,6 | 8,5 | 21,8 | 0,9 | 5,9 | 0,1 | 1,0 | 0,1 |

* Im Baurecht, Landwert siehe Anhang ** Anlagekosten ab 1.4.2020: 9882 000 CHF
Die ehemalige ABZ-Siedlung Erikastrasse ist hier nicht aufgeführt. Sie wurde im Baurecht an die Stadt Zürich abgegeben.
Der Anlagewert von 265900 CHF ist im Total Anlagekosten nicht berücksichtigt.

| Total | Kollektiv- räume | Geschäftsräume | | | | | | Nebenträume | | | Alter und Wert | | | | |
|-------------|---------------------|--|-------------------------------------|-------------|--------------------------------------|----------|-------------|--------------------|------------|---------------------|--|--|------|--------------------|--------------------|
| | | Kindertagesstätten, Mittagstische und Spielgruppen | Handel und Quartierdienstleistungen | Gastronomie | Büro, Pflege, Betreuung und Beratung | Ateliers | Bastelräume | Parkplätze gedeckt | Bezugsjahr | Anlagekosten in CHF | Gebäudeversicherungs- summe per 31.12.2020 in CHF (1025 %) | | | | |
| 74 | | | | | | | | | | | | | 1924 | 8434 000 | 16004 000 |
| 56 | | | | | | | | | | | | | 1936 | 5257 770 | 11516 000 |
| 48 | | | | | | | | | | | | | 1950 | 4681 450 | 10074 000 |
| 313 | | | | | | | | | | | | | 1973 | 75734 253 | 90560 700 |
| 111 | | | | | | | | | | | | | 1983 | 32314 799 | 46080 000 |
| 45 | | | | | | | | | | | | | 1990 | 13503 500 | 18402 914 |
| 32 | | | | | | | | | | | | | 1973 | 4982 000 | 6567 000 |
| 71 | | | | | | | | | | | | | 1981 | 16636 460 | 20265 000 |
| 108 | | | | | | | | | | | | | 1944 | 12306 198 | 23813 000 |
| 30 | | | | | | | | | | | | | 1951 | 3632 950 | 7670 000 |
| 126 | 24 | 3 | | | | | | | | | | | 2000 | 48565 000 | 37239 700 |
| 72 | 18 | 1 | | | | | | | | | | | 2002 | 26083 751 | 26900 000 |
| 297 | | 1 | | | | | | | | | | | 2007 | 123926 099 | 99539 800 |
| 204 | | 1 | 1 | | | | | | | | | | 2007 | 59591 881 | 65407 000 |
| 64 | 10 | | | | | | | | | | | | 2011 | 22604 000 | 22508 000 |
| 24 | | | | | | | | | | | | | 1925 | 2502 245 | 5493 200 |
| 27 | | | | | | | | | | | | | 1966 | 5372 962 | 9869 000 |
| 28 | | | | | | | | | | | | | 1968 | 4233 667 | 7101 200 |
| 87 | | | | | | | | | | | | | 1970 | 15443 204 | 27450 200 |
| 14 | | | | | | | | | | | | | 1971 | 2797 372 | 4180 600 |
| 69 | | | | | | | | | | | | | 1970 | 12139 624 | 15692 800 |
| 36 | | | | | | | | | | | | | 1989 | 13160 631 | 10997 600 |
| 136 | | | | | | | | | | | | | 1968 | 27687 336 | 32360 900 |
| 373 | | | | | | | | | | | | | 1968 | 78280 378 | 98384 000 |
| 160 | | | | | | | | | | | | | 1964 | 29364 469 | 37376 000 |
| 18 | | | | | | | | | | | | | 1961 | 9757 000 | 7058 500 |
| 60 | | | | | | | | | | | | | 1985 | 16345 359 | 14142 900 |
| 305 | | | | | | | | | | | | | 2018 | 133714 444 | 96929 980 |
| 5203 | 162 | 127 | | | | | | | | | | | | 1242069 358 | 1511250 000 |
| 100 | 3,1 | 2,4 | | | | | | | | | | | | | |

Lagebericht und Jahresrechnung 2020

Lagebericht

34

Auf einen Blick

35

Bilanz

36

Erfolgsrechnung

37

Geldflussrechnung

38

Revisionsbericht

47

Jahresrechnung
Albert-Hintermeister-Stiftung

48

Lagebericht

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die ABZ kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 mit erneut stabilem Ergebnis zurückblicken.

Vermietungslage

Die ABZ hatte 2020 sehr wenige Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Wegen den Einschränkungen zur Eindämmung der Pandemie ist die Zahl der Wohnungswechsel zurückgegangen. Der Leerstand bei Gewerberäumen, Garagen- und Parkplätzen sowie bei Nebenräumen bewegte sich auf dem Niveau der Vorjahre. Über das ganze Jahr und alle Mietobjekte hinweg ergab sich eine Leerstandsquote von rund 4 Promille des Bruttomiettertrags.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Die GV bewilligte das Projekt und den Kredit für das Neubau-projekt Koch-Quartier. Das Projekt Ensemble wurde auch durch eine zweite Volksabstimmung bestätigt. Für dieses Projekt liefen Mitwirkungsprozesse. Der Architekturwettbewerb für das Ersatzneubauprojekt Leimbach konnte abgeschlossen werden. Grössere Sanierungsarbeiten wie der Fensterersatz in der Siedlung Kalkofen oder die Anbindung der Siedlung Im Moos ans Anergienetz von EWZ konnten umgesetzt werden.

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds unterstützte im Berichtsjahr insgesamt folgende Vorhaben: Ausschüttungen an Projekte der Vergabekonferenz 2019: CHF 354 990; Ausschüttungen an Projekte der Vergabekonferenz 2020: CHF 211 000; Beiträge an den Solidaritätsfonds des WBG: CHF 49 830; Wohnbaugenossenschaft Warmbächli: CHF 25 000; Albert-Hintermeister-Stiftung: CHF 108 200; diverse gemeinnützige Spendenempfänger: CHF 49 480. Total wurden CHF 798 500 ausgeschüttet.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie haben bislang mehrheitlich zu einer Entlastung der Erfolgsrechnung der ABZ geführt. Die Leerstände sind auf einem lang-jährigen Tiefpunkt angelangt. Mitglieder und Mitarbeitende konnten Anlässe leider nur in einem angepassten und reduzierten Mass durchführen. Die ABZ hat rasch entschieden, den von den bundesrätlichen Massnahmen betroffenen Gewerbetreibenden 50 Prozent der Miete zu erlassen. Die dafür nötigen CHF 88 000 haben einerseits den finanziellen Aufwand für die ABZ erhöht, andererseits mussten keine weitergehenden Ausfälle verbucht werden. Hauswarte, Gärtner, Maler/innen und die Teams von Vermietung und Mitglieder-diensten haben unter Einhaltung des ABZ-Schutzkonzepts ihre Arbeiten vor Ort weitergeführt. Vorstand, Geschäftsleitung und die administrativen Teams haben ihre Aufgaben weitgehend im Homeoffice wahrgenommen. Zu keiner Zeit war die Handlungsfähigkeit der Organisation eingeschränkt oder gar gefährdet.

Zukunftsaussichten

Das Jahr 2021 wird weiterhin stark durch die Auswirkungen der Pandemie beeinflusst sein. Experten gehen davon aus, dass mit einsetzender Wirkung der Covid-19-Impfungen eine kräftige Erholung der Weltwirtschaft einhergehen wird. Neben dieser ausserordentlichen Situation dürften andere Themen in den Vordergrund rücken, wie die Auswirkungen des Klimawandels oder die politischen und wirtschaftlichen Unwägbarkeiten im Verhältnis zwischen der Schweiz und der EU.

Für die Zinslandschaft Schweiz bleibt geldpolitisch alles unverändert. Die Schweizerische Nationalbank SNB sieht den Schweizer Franken weiterhin hoch bewertet. Gleichzeitig stützt der expansive geldpolitische Kurs die Abfederung der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie. Der Zins auf Sichteinlagen bei der SNB bleibt bis auf Weiteres im negativen Bereich. Am langen Ende der Zinskurve dürfte jedoch der Tiefpunkt überschritten sein, und zusammen mit der wirtschaftlichen Erholung werden bei den Langfristzinsen wieder steigende Sätze erwartet. Die ABZ hat diese Entwicklung vorweggenommen und die durchschnittliche Kreditdauer im letzten Jahr von gut 6 auf über 7 Jahre erhöht. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt per Ende Jahr 1,31 Prozent.

Der Finanzierungsbedarf der ABZ für 2021 ist durch den operativen Cashflow und die bestehenden Kreditrahmenverträge gesichert.

Anzahl Vollzeitstellen und personelle Wechsel

Per Stichtag 31. Dezember 2020 beschäftigte die ABZ 82 Mitarbeitende und 6 Lernende mit insgesamt 77,4 Vollzeitstellen. Auf der Stufe Geschäftsleitung hat mit Sabine Merz die neue Bereichsleiterin Bau und Entwicklung im September 2020 die Nachfolge von Martin Grüninger angetreten.

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: Sie sind gut dokumentiert und nachvollziehbar. Auch bei der Überprüfung durch die externe Revisionsstelle wurden keine wesentlichen Schwachstellen identifiziert. Die ABZ sieht sich gut gerüstet für die aktuellen und die künftigen finanziellen Herausforderungen.

Martin Uebelhart
Leiter Finanzen und Dienste

Auf einen Blick

| | 2020 CHF Mio. | 2019 CHF Mio. |
|---|------------------|------------------|
| Gebäude-Anlagekosten | 1 242,1 | 1 236,5 |
| Gebäudeversicherungssumme | 1 511,2 | 1 494,5 |
| Hypotheken/Darlehen | 589,8 | 595,7 |
| Anleihen | 56,1 | 50,1 |
| Depositen | 239,0 | 252,2 |
| Erneuerungsfonds | 157,0 | 150,6 |
| Eigenkapital | 30,0 | 30,0 |
| Mietzinseinnahmen | 69,3 | 67,7 |
| Finanzaufwand | 11,3 | 12,9 |
| Ø Zinssatz per 31.12. | 1,31% | 1,46% |
| Liegenschaftenaufwand | 15,5 | 16,3 |
| Einlage in Erneuerungsfonds | 15,1 | 14,7 |
| Anzahl Wohnungen | 5 086 | 5 087 |
| Anzahl Einfamilienhäuser | 73 | 73 |
| Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich | 3 778 | 3 778 |
| Anzahl Wohnungen mit Subventionen | 162 | 162 |
| Anzahl Mitglieder in ABZ wohnhaft (von 12 500 Bewohner/innen) | 6 863 | 6 783 |
| Anzahl Mitglieder nicht in ABZ wohnhaft | 1 839 | 1 728 |
| Anzahl Festangestellte | 82 | 88* |
| Anzahl hauptamtliche Vollzeitstellen | 77,4 | 75,7 |
| Anteil Frauen | 48% | 47% |
| Anteil Frauen in der Führung | 35% | 41% |
| Fluktuationsrate | 8,2% | 7,1% |
| Auszubildende | 6 | 4 |
| Anzahl Nebenamtliche | 100 | 98 |
| Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen | 168 | 189 |

* Zwei der festangestellten Mitarbeitenden waren im Jahr 2019 für das Verwaltungsmandat «Genossenschaft zum Korn» tätig.

Bilanz

| Aktiven | Anhang | 31.12.2020 CHF 1000 | 31.12.2019 CHF 1000 |
|--|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Flüssige Mittel | | 4 155 | 2 955 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | B 1 | 84 | 167 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | B 2 | 102 | 145 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | B 3 | 2 040 | 2 482 |
| Umlaufvermögen | | 6 381 | 5 749 |
| Finanzanlagen | B 4 | 1 885 | 2 039 |
| Immobilie Sachanlagen | B 5 | 1 076 713 | 1 084 641 |
| Mobile Sachanlagen | B 6 | 530 | 655 |
| Nicht einbezahltes Anteilkapital | | 22 | 16 |
| Anlagevermögen | | 1 079 150 | 1 087 351 |
| Total Aktiven | | 1 085 531 | 1 093 100 |
| Passiven | Anhang | 31.12.2020 CHF 1000 | 31.12.2019 CHF 1000 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten | | 3 766 | 3 670 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | 6 | 6 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | B 7 | 1 204 | 1 451 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | B 8 | 7 139 | 7 055 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | 12 115 | 12 182 |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | B 9 | 864 522 | 877 737 |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten | B 10 | 20 276 | 20 369 |
| Rückstellungen | B 11 | 158 577 | 152 824 |
| Langfristiges Fremdkapital | | 1 043 375 | 1 050 930 |
| Fremdkapital | | 1 055 490 | 1 063 112 |
| Anteilkapital | | 28 070 | 28 018 |
| Gesetzliche Gewinnreserven | | 1 950 | 1 950 |
| Vortrag vom Vorjahr | | 20 | 19 |
| Jahresgewinn | | 1 | 1 |
| Eigenkapital | | 30 041 | 29 988 |
| Total Passiven | | 1 085 531 | 1 093 100 |

Erfolgsrechnung

| | Anhang | 01.01.–31.12. 2020 CHF 1000 | 01.01.–31.12. 2019 CHF 1000 |
|---|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag) | E 1 | 69 300 | 67 734 |
| Übrige betriebliche Erträge | E 2 | 1 013 | 1 121 |
| Betriebsertrag | | 70 313 | 68 855 |
| Liegenschaftenaufwand | E 3 | -31 228 | -30 998 |
| Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand | | 39 085 | 37 857 |
| Personalaufwand | E 4 | -10 133 | -10 161 |
| Bruttoergebnis nach Personalaufwand | | 28 952 | 27 696 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | E 5 | -3 574 | -4 268 |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) | | 25 378 | 23 428 |
| Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens | E 6 | -14 010 | -10 774 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | | 11 368 | 12 654 |
| Finanzaufwand | E 7 | -11 322 | -12 858 |
| Finanzertrag | | 17 | 16 |
| Betriebsergebnis vor Steuern (EBT) | | 63 | -188 |
| Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag | 2.6 / E 8 | -6 | 336 |
| Jahresgewinn vor Steuern | | 57 | 148 |
| Direkte Steuern | | -56 | -147 |
| Jahresgewinn | | 1 | 1 |

Gewinnverwendung

| | 2020 CHF | 2019 CHF |
|---|---------------|---------------|
| Bilanzgewinn | | |
| Vortrag vom Vorjahr | 20 080 | 19 330 |
| Jahresgewinn | 750 | 750 |
| Zur Verfügung der Generalversammlung | 20 830 | 20 080 |
| Antrag zur Verwendung | | |
| Zuweisung an die Gewinnreserven | 0 | 0 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 20 830 | 20 080 |
| Verwendung | 20 830 | 20 080 |

Geldflussrechnung

| | 2020 CHF 1000 | 2019 CHF 1000 |
|--|------------------|------------------|
| Jahresgewinn | 1 | 1 |
| Gewinn aus Verkauf mobiler Sachanlagen | 0 | -3 |
| Gewinn aus Verkauf immobilier Sachanlagen | -11 | -516 |
| Abschreibungen auf immobile Sachanlagen | 13684 | 10407 |
| Abschreibungen auf mobile Sachanlagen | 326 | 367 |
| Einlage in Erneuerungsfonds | 15112 | 14730 |
| Veränderung Solidaritätsfonds | -492 | -5 |
| Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen | 28620 | 24981 |
| Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 84 | 97 |
| Veränderung übrige kurzfristige Forderungen | 43 | 138 |
| Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung | 442 | -605 |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten | 96 | -5653 |
| Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | -247 | 149 |
| Veränderung passive Rechnungsabgrenzung | 84 | 235 |
| Geldfluss aus Geschäftstätigkeit | 29122 | 19342 |
| Immobilie Sachanlagen | -14612 | -32275 |
| Mobile Sachanlagen | -201 | -181 |
| Finanzanlagen | 154 | -210 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | -14659 | -32666 |
| Veränderung Depositen | -13209 | -19235 |
| Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite | -6006 | 2494 |
| Veränderung Anleihen | 6000 | 19000 |
| Veränderung Subventionsdarlehen Kanton und Stadt Zürich | -93 | 5454 |
| Veränderung Anteilkapital | 45 | 827 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | -13263 | 8540 |
| Veränderung der flüssigen Mittel | 1200 | -4784 |

Veränderung Fonds flüssige Mittel

| | 2020 CHF 1000 | 2019 CHF 1000 |
|---|------------------|------------------|
| Anfangsbestand der flüssigen Mittel per 1. Januar | 2 955 | 7 739 |
| Veränderung | 1 200 | -4 784 |
| Endbestand der flüssigen Mittel per 31. Dezember | 4 155 | 2 955 |

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung 2020 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% |
| Mobiliar 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 5000 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

2020 beschäftigt die ABZ durchschnittlich 85 Mitarbeitende und 5 Lernende mit insgesamt 78,6 Vollzeitstellen.

2. Weitere Angaben zur Jahresrechnung

| | | 31.12.2020 CHF 1000 | 31.12.2019 CHF 1000 | | |
|-----|---|------------------------|------------------------|--------------|--------------|
| 2.1 | Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen mit Restlaufzeit grösser als 1 Jahr | 0 | 4 | | |
| 2.2 | Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven | | | | |
| | Immobilien Sachanlagen (Liegenschaften) zum Buchwert | 1 076 713 | 1 084 641 | | |
| | Total | 1 076 713 | 1 084 641 | | |
| 2.3 | Eventualverbindlichkeiten | | | | |
| | Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten | | | | |
| 2.4 | Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder | 154 | 196 | | |
| | Davon Entschädigung Präsidentin (Personalaufwand) | 70 | 70 | | |
| | Davon Entschädigung für Bauprojekte | 49 | 75 | | |
| 2.5 | Honorar der Revisionsstelle | | | | |
| | Revisionsdienstleistungen | 39 | 46 | | |
| | Andere Dienstleistungen | 0 | 0 | | |
| | Total | 39 | 46 | | |
| 2.6 | Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung | | | | |
| | Der periodenfremde Ertrag 2020 ergibt sich aus einer Enteignung in der Siedlung Wipkingen zugunsten der Stadt Zürich im Zusammenhang mit einem Strassenbauprojekt sowie diverser Zahlungseingänge aus Verlustschein-Inkasso. Der periodenfremde Aufwand 2020 resultiert aus einer Mehrwertsteuernachforderung aus den Jahren 2015 bis 2018. Der ausserordentliche, einmalige und periodenfremde Ertrag 2019 setzt sich zusammen aus der Enteignung eines kleinen Landanteils der Siedlung Herrlig zugunsten der Limmattalbahnhof AG, der Landabtretung für den Kreis Siedlung Toblerstrasse zugunsten der Stadt Zürich, dem Verkauf von Kleinmaschinen sowie diversen Mietzinsverlusten aus den Vorjahren, die nachträglich eingefordert werden konnten. Im Zuge 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. | | | | |
| 2.7 | Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag | | | | |
| | Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 8. Februar 2021 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 | 153 000 | 193 000 | | |
| | Swap – Wiederbeschaffungswert | -23 837 | -27 623 | | |
| 2.9 | Verpflichtungen aus langfristigen Baurechtsverträgen | | | | |
| | Liegenschaften | Landwert CHF | Laufzeit bis | Jahreszinsen | Jahreszinsen |
| | Lommisweg | 4 253 644 | 30.09.2046 | 85 | 85 |
| | Vogelsang | 900 478 | 27.10.2048 | 18 | 18 |
| | Rütihof 2 | 5 926 220 | 27.04.2089 | 299 | 299 |
| | Allmend Horgen | 16 217 142 | 01.06.2068 | 369 | 370 |
| | Wolfswinkel | 1 278 110 | 06.01.2068 | 432 | 432 |
| | Total | | | 1 203 | 1 204 |
| 3.0 | Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen | 110 | 154 | | |

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

| | 31.12.2020 CHF 1000 | 31.12.2019 CHF 1000 |
|---|------------------------|------------------------|
| B 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | |
| Gegenüber Genossenschaf tern | 108 | 251 |
| Delkredere | -24 | -84 |
| Total | 84 | 167 |
| B 2 Übrige kurzfristige Forderungen | | |
| Gegenüber Dritten | 40 | 83 |
| Sonstige kurzfristige Forderungen | 62 | 62 |
| Total | 102 | 145 |
| B 3 Aktive Rechnungsabgrenzung | | |
| Zinsen | 202 | 269 |
| Diverse Aufwendungen und Erträge | 217 | 212 |
| Heiz- und Warmwasserkosten | 1621 | 2001 |
| Total | 2040 | 2482 |
| B 4 Finanzanlagen | | |
| Anteile | | |
| Baugenossenschaft mehr als wohnen | 970 | 970 |
| Genossenschaft Dreieck | 100 | 100 |
| Habitat 8000 AG | 50 | 50 |
| Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft | 120 | 120 |
| Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1 | 100 | 100 |
| Genossenschaft Kalkbreite | 100 | 100 |
| Wohnbaugenossenschaft MCS | 52 | 52 |
| Diverse kleine Genossenschaften | 29 | 28 |
| Darlehen | | |
| Darlehen Wohnbaugenossenschaft MCS | 150 | 200 |
| Darlehen Stiftung Domicil | 25 | 100 |
| Darlehen MEG Allmend | 129 | 139 |
| Darlehen Café du Bonheur GmbH | 60 | 80 |
| Total | 1885 | 2039 |
| B 5 Immobile Sachanlagen | | |
| Gebäude und Grundstücke | 1064018 | 1058382 |
| Amortisationskonto Gebäude | -158958 | -147149 |
| Gebäude auf Land im Baurecht | 177765 | 177765 |
| Heimfallkonto Gebäude | -24498 | -22924 |
| Photovoltaikanlagen | 5506 | 4917 |
| Amortisationskonto Photovoltaikanlagen | -1802 | -1508 |
| Baukonti | 14682 | 15158 |
| Total | 1076713 | 1084641 |
| B 6 Mobile Sachanlagen | | |
| Total mobile Sachanlagen | 3071 | 2890 |
| Abschreibungen auf mobile Sachanlagen | -2541 | -2235 |
| Total | 530 | 655 |

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

| | 31.12.2020 CHF 1000 | 31.12.2019 CHF 1000 |
|---|------------------------|------------------------|
| B 7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| Verrechnungssteuer Depositenkonti | 387 | 653 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 817 | 798 |
| Total | 1204 | 1451 |
| B 8 Passive Rechnungsabgrenzung | | |
| Vorausbezahlte Mieten | 2815 | 2609 |
| Bankzinsen | 241 | 447 |
| Wassergebühren | 345 | 342 |
| Diverse Abgrenzungen | 353 | 338 |
| Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten | 3256 | 3197 |
| Rückstellungen für Ferien und Überzeit | 129 | 122 |
| Total | 7139 | 7055 |
| B 9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| Depositen | 239022 | 252231 |
| Darlehen und Hypotheken | 569400 | 575406 |
| Anleihen EGW | 56100 | 50100 |
| Total | 864522 | 877737 |
| B 10 Übrige langfristige Verbindlichkeiten | | |
| Subventionsdarlehen Stadt Zürich | 11801 | 11801 |
| Subventionsdarlehen Kanton Zürich | 8475 | 8568 |
| Total | 20276 | 20369 |
| Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ohne Depositen | | |
| Fällig innerhalb 1–5 Jahre | 291100 | 253000 |
| Fällig nach 5 Jahren | 334400 | 283506 |
| Total | 625500 | 536506 |
| B 11 Rückstellungen | | |
| 11.1 Erneuerungsfonds | 156891 | 150646 |
| 11.2 Solidaritätsfonds | 1686 | 2178 |
| Total | 158577 | 152824 |
| 11.1 Erneuerungsfonds | | |
| Anfangsbestand | 150646 | 139027 |
| Einlagen | 15112 | 14730 |
| Bezüge | -8867 | -3111 |
| Erneuerungsfonds per Ende Jahr | 156891 | 150646 |
| 11.2 Solidaritätsfonds | | |
| Anfangsbestand | 2178 | 2183 |
| Einlagen | 307 | 288 |
| Bezüge | -799 | -293 |
| Solidaritätsfonds per Ende Jahr | 1686 | 2178 |

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

| | 2020 CHF 1000 | 2019 CHF 1000 |
|--|------------------|------------------|
| E 1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag) | | |
| Nettomieten | 69 498 | 68 077 |
| Baurechtszins | 86 | 61 |
| Mietzinsertrag bei Vollvermietung | 69 584 | 68 138 |
| Leerstand | -297 | -373 |
| Mietzinsverluste | -47 | -25 |
| Veränderung Rückstellung für Forderungsverluste | 60 | -6 |
| Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag) | 69 300 | 67 734 |
| E 2 Übrige betriebliche Erträge | | |
| Heizkostenpauschale | 126 | 121 |
| Erträge aus Photovoltaikanlagen | 442 | 394 |
| Sonstige Erträge | 445 | 606 |
| Total | 1 013 | 1 121 |
| E 3 Liegenschaftenaufwand | | |
| Baurechtszins | -1 204 | -1 204 |
| 3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften | -1 662 | -1 440 |
| Unterhalt/Reparaturen Liegenschaften | -9 539 | -9 929 |
| 3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand | -3 711 | -3 694 |
| Einlage in Erneuerungsfonds | -15 112 | -14 731 |
| Total | -31 228 | -30 998 |
| 3.1 Betriebsaufwand Liegenschaften | | |
| Fahrzeugaufwand | -173 | -154 |
| Gebäudeversicherung | -481 | -501 |
| Sonstiger Betriebsaufwand | -1 169 | -1 015 |
| Nebenkosten zulasten ABZ | 161 | 230 |
| Total | -1 662 | -1 440 |
| 3.2 Energie- und Entsorgungsaufwand | | |
| Strom/Gas | -454 | -575 |
| Kehricht | -332 | -359 |
| Wasser/Abwasser | -2 786 | -2 569 |
| Abfuhr/Entsorgung | -139 | -191 |
| Total | -3 711 | -3 694 |

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

| | 2020 CHF 1000 | 2019 CHF 1000 |
|--|------------------|------------------|
| E 4 Personalaufwand | | |
| Gehälter hauptamtlicher Mitarbeitender | -7 190 | -7 141 |
| Gehälter nebenamtlicher Mitarbeitender | -601 | -608 |
| Gehälter | -7 791 | -7 749 |
| Sozialversicherungen | -1 633 | -1 588 |
| Zusatzrente für Pensionierte | -3 | -10 |
| Veränderung Rückstellungen Ferien und Überzeit | -6 | 40 |
| Fremdpersonal | -27 | -114 |
| Entschädigungen an Mitarbeitende | -385 | -381 |
| Weiterbildungen | -71 | -107 |
| Personalsuche | -95 | -93 |
| Übriger Personalaufwand | -122 | -159 |
| Übriger Personalaufwand | -709 | -824 |
| Total | -10 133 | -10 161 |
| E 5 Übriger betrieblicher Aufwand | | |
| 5.1 Übriger Betriebsaufwand | -564 | -574 |
| 5.2 Verwaltungsaufwand | -3010 | -3694 |
| Total | -3574 | -4268 |
| 5.1 Übriger Betriebsaufwand | | |
| WBG (Zeitschrift «Wohnen» und Beiträge) | -158 | -145 |
| Siko- und Mitgliederbeiträge | -164 | -168 |
| Ausgaben Vorstand/Kommissionen | -25 | -26 |
| ABZforum | -99 | -100 |
| Führungen/Besichtigungen/Marketing | -118 | -135 |
| Total | -564 | -574 |
| 5.2 Verwaltungsaufwand | | |
| Entschädigung Vorstand | -84 | -126 |
| Beratungshonorare | -644 | -841 |
| Revisionsstelle | -39 | -46 |
| Büroaufwand | -321 | -330 |
| Informatikaufwand | -887 | -1 307 |
| Fahrzeugaufwand | -6 | -42 |
| Raumaufwand Geschäftsstelle | -656 | -648 |
| Sachversicherungen | -15 | -18 |
| Spenden, Vergabungen und Beiträge | -72 | -65 |
| Generalversammlung und Jahresbericht | -164 | -128 |
| Sonstiger Verwaltungsaufwand | -122 | -143 |
| Total | -3010 | -3694 |

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

| | 2020 CHF 1000 | 2019 CHF 1000 |
|--|------------------|------------------|
| E 6 Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens | | |
| Abschreibungen auf immobile Sachanlagen | - 13 684 | - 10 407 |
| Abschreibungen auf mobile Sachanlagen | - 326 | - 367 |
| Total | - 14 010 | - 10 774 |
| E 7 Finanzaufwand | | |
| Hypothekarzinsen | - 9 776 | - 10 470 |
| Zinsen Anleihen | - 323 | - 277 |
| Zinsen Depositen | - 1 182 | - 1 970 |
| Post- und Bankgebühren | - 41 | - 141 |
| Total | - 11 322 | - 12 858 |
| E 8 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung siehe Punkt 2.6, weitere Angaben zur Jahresrechnung | | |

Revisionsbericht

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



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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung auf der Seite 36 - 46 der Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2020 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 2020 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 des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

OB T AG

Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 17. Februar 2021



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

Jahresrechnung

Albert-Hintermeister-Stiftung

Bilanz

| Aktiven | 31.12.2020 CHF | 31.12.2019 CHF |
|---|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel | | |
| Guthaben auf Postkonto der AHS | 10 577 | 33 966 |
| Guthaben auf Depositenkonto der ABZ | 2 367 | 9 686 |
| | 12 945 | 43 652 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | | |
| Guthaben bei der eidgenössischen Steuerverwaltung | 13 | 13 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 78 281 | 50 944 |
| Total Umlaufvermögen | 91 238 | 94 609 |
| Finanzanlagen | | |
| Darlehen Anteilkapital | 99 855 | 83 370 |
| Darlehensguthaben | 34 268 | 37 166 |
| Total Anlagevermögen | 134 123 | 120 536 |
| Total Aktiven | 225 361 | 215 145 |
| Passiven | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 18 230 | 0 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 10 035 | 18 048 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 28 264 | 18 048 |
| Stiftungskapital per 1. Januar | 197 097 | 197 097 |
| Gewinn-/Verlustvortrag | 0 | 0 |
| Jahresergebnis | 0 | 0 |
| Total Eigenkapital | 197 097 | 197 097 |
| Total Passiven | 225 361 | 215 145 |

Jahresrechnung Albert-Hintermeister-Stiftung

Erfolgsrechnung

| | 01.01.–31.12. 2020 CHF | 01.01.–31.12. 2019 CHF |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Spenden | 2 580 | 1 880 |
| Übriger Ertrag | 18 280 | 48 548 |
| Defizitausgleich ABZ | 108 280 | 80 527 |
| Betriebsertrag | 129 140 | 130 955 |
| Unterstützungen monatlich | -6 590 | -2 400 |
| Unterstützungen einmalig | -95 538 | -104 566 |
| Direkter Aufwand | -102 128 | -106 966 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | -26 167 | -23 996 |
| Finanzerfolg | -108 | 6 |
| Direkte Steuern | -337 | 0 |
| Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag | -400 | 0 |
| Jahresergebnis | 0 | 0 |

Jahresrechnung

Albert-Hintermeister-Stiftung

Anhang

1 Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Stiftung

1.1 Rechtsgrundlage

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

1.2 Zusammensetzung Stiftungsrat

| Stiftungsrat | Funktion | Unterschrift |
|------------------|-------------|-----------------------------|
| 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 2018 hat die Stiftungsaufsicht der Stadt Zürich keine zusätzlichen Auflagen auferlegt.

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. des Obligationenrechts erstellt.

2.2 Bewertungsgrundsätze

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

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

3.1 Darlehen Anteilscheine

Hierbei handelt es sich um Darlehen an 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 Personal

4.1 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Stiftung beschäftigt im aktuellen sowie im Vorjahr keine Mitarbeitenden.

4.2 Entschädigungen Stiftungsratsmitglieder

Im Jahr 2020 wurden Entschädigungen von insgesamt CHF 16 947 vergütet. Die Entschädigungen entstanden durch ausserordentliche, zusätzliche Leistungen im Zusammenhang mit dem Projekt AHS2020 und den Darlehen für Anteilkapitalien.

4.3 Ehrenamtliche Arbeit

Im Jahr 2020 leisteten die Mitglieder des Stiftungsrats 272 ehrenamtliche Arbeitsstunden. Bei einem Ansatz von CHF 80/h entspräche dies einem Betrag von CHF 21 760.

Revisionsbericht Albert-Hintermeister-Stiftung

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 2020 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 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Schweizer'.

Daniel Schweizer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Brunner'.

David Brunner
zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 05. März 2021

- Jahresrechnung 2020 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Impressum

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

Konzept und Redaktion
Ariel Leuenberger, Ingrid Diener

Gestaltungskonzept und Umsetzung
TBS Marken Partner AG, Zürich

Bilder
ABZ
TBS
Martin Bichsel
Genni Russo

Korrektorat
Inés Flück, sprach-art, Wettingen

