

A photograph of a construction site featuring a complex network of metal scaffolding. Three workers in orange high-visibility safety gear and hard hats are positioned on a wooden platform within the scaffolding. They appear to be engaged in a task, possibly related to the concrete formwork visible below. A red toolbox sits on the platform. The background shows trees with autumn foliage. The word 'bauen' is overlaid in large white lowercase letters across the center of the image.

# bauen

# Unsere Schwerpunkte 2024



## Aktuelle Bauprojekte

Mehr auf Seite 6



## Seit 1916 engagiert gegen Wohnungsknappheit

Mehr auf Seite 4



## Interview

«Unser Auftrag ist nach  
wie vor essenziell»

Mehr auf Seite 8

# «Ein Jahr im Zeichen der Weiter- entwicklung»

Mehr auf Seite 18



## Rückblick und Vorschau

Neues Leitbild und Belegungs-  
richtlinien stellen 2024  
die Weichen.

Mehr auf Seite 10



## «Wir wollen Chancen, die sich ergeben, konsequent nutzen»

An der ausserordentlichen Generalversammlung  
vom 20. August 2024 wurde der Erwerb der  
Siedlung Schlossberg in Winterthur Wülflingen  
einstimmig gutgeheissen.

# Inhalt

3	Editorial
4	Leitartikel «Bauen»
10	Vorstandsbericht
12	Gemeinschaft
14	Ökologie
16	Finanzen
18	Organisation
20	ABZ-Gremien
22	Portfolio
26	Facts & Figures

**Zukunft gestalten – gemeinsam stark in Zeiten von Wohnungsnot. 2024 war für viele Menschen geprägt von einem angespannten Wohnungsmarkt. Als Genossenschaft übernehmen wir Verantwortung. Gleichzeitig entwickeln wir uns stetig weiter.**

Der Kauf der Siedlung Schlossberg in Winterthur Wülflingen sowie unsere Baustellen in Leimbach und im Koch-Quartier tragen zu mehr gemeinnützigem Wohnraum bei. Mit den neuen Belegungsrichtlinien wird dieser nachhaltig und solidarisch genutzt. Damit ermöglichen wir nicht nur mehr Menschen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum: Die hohe Wohnsicherheit, die unsere Mitglieder genießen, hat im aktuellen Umfeld nochmals an Bedeutung gewonnen.

Mit dem neuen Leitbild haben wir die Basis für die anstehende Erarbeitung unserer Strategie ABZ 110+ gelegt. Diese bildet die Grundlage, um den vielfältigen Herausforderungen und Zielkonflikten der Zukunft adäquat zu begegnen. Die Strategie soll unser Engagement für eine nachhaltige Stadtentwicklung und für sozial gerechte Wohnangebote stärken und im Einklang mit den Bedürfnissen unserer Mitglieder und der Gesellschaft stehen.

In unserer Genossenschaft zählen neben Wohnsicherheit und bezahlbaren Wohnungen genossenschaftliche Werte wie Gemeinschaft, Mitbestimmung und Servicequalität. Diese müssen aktiv gelebt und kontinuierlich weiterentwickelt werden. Das bedeutet, Neues auszuprobieren und dazuzulernen. Umso erfreulicher ist, dass sich der ABZ-Dialog als wichtiges Format für den Austausch und die Weiterentwicklung der ABZ etabliert hat.

Mein Dank gilt allen, die sich im vergangenen Jahr aktiv für die Weiterentwicklung und das Zusammenleben in der ABZ engagiert haben.



Nathanea Elte, Präsidentin

# Seit 1916 engagiert gegen Wohnungsknappheit

**Trotz eines schwierigen Umfelds verliert die ABZ ihren seit über 100 Jahren gültigen Kernauftrag nicht aus den Augen: mehr günstigen Wohnraum schaffen. Er ist nötiger denn je.**

Der Zürcher Wohnungsmarkt bleibt angespannt, wie eine 2024 publizierte Analyse des Kantons Zürich zeigt. Die Anzahl Wohnungen hält nicht mit dem Wachstum von Haushalten Schritt. Das spüren besonders Neumietler:innen. Denn die Angebotsmieten sind zwischen 2010 und 2023 um 20 Prozent gestiegen.

Die ABZ adressiert – wie seit ihrer Gründung 1916 – diese Entwicklung durch eine konsequente Fortführung ihrer Mission: günstigen Wohnraum für noch mehr Menschen zu schaffen. Um ihr Ziel zu realisieren, verfolgt die ABZ eine stringente Strategie. Dazu gehört der Erwerb bestehender Siedlungen. Diese seltene Chance hat unsere Genossenschaft jüngst mit der Siedlung Schlossberg in Winterthur Wülflingen wahrgenommen. Die Anforderungen der ABZ sind für den Kauf einer Siedlung hoch. Zahlreiche Faktoren – etwa Wohnqualität, Preis, Grösse, Aussenraum und die Möglichkeit, die bisherigen Bewohner:innen in die ABZ zu integrieren – müssen stimmen. Entsprechend kommt es nicht oft zu einem Kauf.

Kaum verfügbares Bauland erschwert es ebenfalls, neuen Wohnraum zu schaffen. Ergibt sich dennoch ein Bieterverfahren, kann die ABZ meist nicht mithalten, da die Landpreise zu hoch sind und damit zu hohe Mieten resultieren würden.

## Baurecht und Verdichtung nach innen

Im Koch-Quartier und an der Thurgauerstrasse hingegen kann die ABZ bauen – und zwar auf Baurechtsland der Stadt Zürich. Neben dem Baurechtszins sind daran weitere Bedingungen geknüpft. Dazu zählen unter anderem subventionierte Wohnungen, Flächen für die Quartiernutzung, eine Baukostenlimite und Energielabel.

Ein weiterer Fokus liegt auf der Verdichtung nach innen. Das heisst: Die ABZ erstellt mehr Wohnraum auf dem Boden, den sie bereits besitzt. Das tut sie aktuell in Leimbach, wo statt 28 Wohnungen deren 69 für deutlich mehr Menschen entstehen.

## Komplexe Verfahren

Bauprojekte stehen aktuell jedoch vor Herausforderungen: Teure und komplexe Verfahren erschweren den Fortschritt. Das hält die Analyse des Kantons Zürich ebenfalls fest. Dadurch wird immer weniger gebaut. Im Kanton Zürich hat sich die Baubewilligungsdauer in den letzten zehn Jahren fast verdoppelt. Sind Sondernutzungsplanungen erforderlich, verzögert sich die Planungszeit nochmals erheblich.

Auch die ABZ ist davon betroffen. Die Siedlung Kanzlei etwa verzögert sich erneut, diesmal aufgrund der Direktanwendung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Rekurse hingegen blockieren das Projekt Ensemble. Beide Bauvorhaben liegen somit auf Eis. Die Folgen: Es kommen neue Anforderungen hinzu – in der Vergangenheit zum Beispiel Lärmschutzauflagen. Deshalb musste die ABZ das Projekt Kanzlei schon einmal überarbeiten. Auch gesellschaftliche Entwicklungen können erneut Ansprüche anstossen – etwa in Bezug auf Grundrisse oder Wohnungsspiegel.

Nicht zuletzt stellen sich bei Ersatzneubauten Fragen nach dem Unterhalt der alten Siedlung, denn diese hat ihr Lebensende erreicht. Das führt zu Unsicherheiten bezüglich Investitionen: Soll die Heizung ersetzt werden? Was ist die Alternative? Können die Bewohner:innen bleiben? Bis wann?

Die ABZ setzt zusätzlich auf weitere Massnahmen. Seit Juli 2024 ist das neue Vermietungsreglement mit den verschärften Belegungsrichtlinien in Kraft. Der Wohnraum wird damit fairer verteilt, folglich können mehr Menschen in der ABZ leben. Zu evaluieren sind zudem flächeneffizientere Wohnformen. Dabei würde die persönliche Wohnfläche weiter reduziert und die gemeinschaftlich genutzte Fläche ausgebaut.

## ABZ bleibt ihrem Ziel treu

Trotz zahlreicher Herausforderungen bleibt die ABZ ihrem Ziel verpflichtet, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen und die Lebensqualität in den Quartieren zu fördern. Mit innovativen Lösungen, einer vorausschauenden Strategie und dem Engagement aller Beteiligten trägt sie dazu bei, Zürich als lebenswerte Stadt für alle zu erhalten – heute und in Zukunft.



# Aus Baustelle wird Zuhause

## Koch-Quartier: mit grossen Schritten vorwärts

Der Neubau im Koch-Quartier schreitet mit grossen Schritten voran: Fundament und Erdgeschoss sowie zehn Obergeschosse des Hochhauses und fünf des Zeilenbaus sind fertiggestellt. So ist zum Beispiel der Eingang des Hochhauses auf Parkseite sichtbar. Nun wächst der Bau Schritt für Schritt in die Höhe. Der Bezug ist für 2026/2027 geplant. Mit dem ersten ABZ-Hochhaus zeigt unsere Genossenschaft, dass genossenschaftliches Wohnen auch in der Vertikalen funktioniert. Auch im Zeilenbau finden sich Wohnungen, im Sockel ein Detailhändler, darauf ein grosser Dachgarten. Insgesamt werden wir hier 204 Wohnungen realisieren.

## Leimbach: Start Erstvermietung im Frühling 2025

Der Ersatzneubau Leimbach entwickelt sich termingerecht weiter. Im Frühling 2025 ist die Erstvermietung der Wohnungen gestartet. Der Bezug ist per Ende 2025 geplant. Im Leimbach bieten wir dank des Ersatzneubaus mindestens 160 Menschen ein Zuhause – das ist fast doppelt so viel wie zuvor. Der neue Bau ersetzt die fast 100-jährige Siedlung Leimbach.

## Kanzlei: Stadtrat verabschiedet Gestaltungsplan

Im Juni 2024 hat die Generalversammlung einer Erhöhung des Baukredits um 8,8 Millionen Franken für den Ersatzneubau Kanzlei mit grossem Mehr zugestimmt. Zudem hat der Zürcher Stadtrat im September 2024 den Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» verabschiedet, der auch die benachbarte Siedlung der BEP umfasst, und beantragt dem Gemeinderat, ihm ebenfalls zuzustimmen. Dann ist der Kanton dran. Verzögerungen ergeben sich neu aufgrund der Direktanwendung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die ABZ-Geschäftsstelle klärt zurzeit die Konsequenzen ab. In der neuen Siedlung Kanzlei sollen 211 bezahlbare Wohnungen entstehen.

## Projekt Ensemble (Hardturm): zwei Rekurse

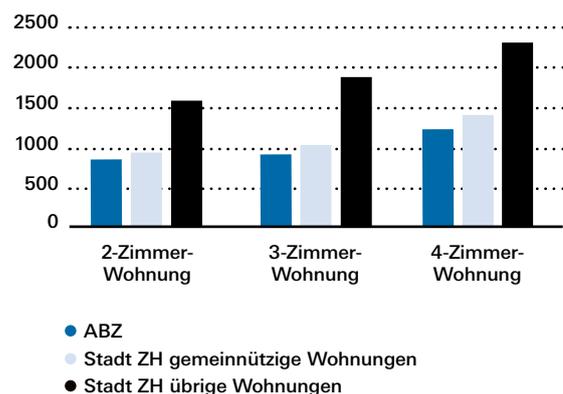
Aktuell sind zwei Rekurse gegen den Gestaltungsplan des Projekts Ensemble am Verwaltungsgericht hängig. Bei einer Abweisung müssen wir damit rechnen, dass das Begehren ans Bundesgericht weitergezogen wird. Im Rahmen des Projekts Ensemble entstehen auf dem Hardturm-Areal – neben einem neuen Stadion und zwei Hochhäusern – 174 ABZ-Wohnungen für rund 500 Menschen. Zur Siedlung gehören ein Doppelkindergarten, ein Gemeinschaftsraum sowie Atelier- und Gewerbeflächen.

## Thurgauerstrasse: ABZ Teil von «nordnordost»

Unter dem Namen «nordnordost» wird die ABZ gemeinsam mit der Baugenossenschaft mehr als wohnen, der Wohnbaugenossenschaft Grubenacker, der Wogeno Zürich und der Stiftung Familienwohnungen an der Thurgauerstrasse in Zürich einen neuen lebenswerten Quartierteil entwickeln. Im Fokus stehen nachhaltige, am Kreislaufgedanken orientierte und innovative Projekte. Bis voraussichtlich 2031 werden rund 380 Wohnungen – 110 davon erstellt die ABZ –, 4500 Quadratmeter Gewerbefläche und klimasensible Aussenräume entstehen. Am 24. September 2024 fand ein gemeinsamer Infoanlass zum geplanten Projekt statt, am 3. Oktober 2024 folgte ein Workshop zum Quartierleben. Aktuell erarbeiten die Bauträger zusammen mit der Stadt die Vorlagen für die Architekturwettbewerbe.

## Durchschnittliche Monatsmiete

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Mietpreiserhebung 2024 (Nettomiete Medianpreis)





Neubau ABZ im Koch-Quartier



Neubau Siedlung Hardturm



Neubau Siedlung Leimbach



Neubau Siedlung Kanzlei



➤ Alle  
ABZ-Siedlungen



## «Unser Auftrag ist nach wie vor essenziell»

**ABZ-Präsidentin Nathanea Elte und Sabine Merz, Leiterin Bau und Entwicklung, über die Relevanz von gemeinnützigem Wohnraum und die Herausforderungen beim Bauen.**

**Wir leben in Zeiten von hoher Wohnungsnot. Wie wird sich aus Ihrer Sicht der Wohnungsmarkt in den nächsten 20 Jahren verändern?**

**Nathanea Elte:** Der angespannte Wohnungsmarkt wird anhalten. Entsprechend wird der Bedarf an gutem und bezahlbarem Wohnraum bestehen bleiben. Die Menschen werden immer älter, wollen im eigenen Zuhause alt werden, der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten nimmt zu. Die ABZ erkennt diese Entwicklungen und hat bereits entsprechend reagiert.

**Sabine Merz:** Wir haben etwa unsere Belegungsrichtlinien verschärft und fördern in diesem Zusammenhang Umzüge innerhalb unserer Genossenschaft. Damit werden grössere Wohnungen wieder frei. Auch prüfen wir effizientere Wohnformen wie das Micro-Co-Living. Dort haben die Bewohner:innen ihren privaten Bereich,

teilen aber gewisse Räume miteinander. Im Gegensatz dazu wohnen viele ältere Menschen in der Schweiz in zu grossen Wohnungen oder Häusern. Da kein bezahlbarer alternativer Wohnraum verfügbar ist, verbleiben sie in ihrem bisherigen Zuhause.

**Was bedeuten diese Veränderungen für die ABZ?**

**Nathanea Elte:** Der Zweck der ABZ ist gültiger denn je, und unser Auftrag bleibt essenziell: Wir engagieren uns weiterhin für mehr gemeinnützigen Wohnraum und entziehen den Boden der Spekulation. So wie wir es 2024 mit der Siedlung Schlossberg in Winterthur Wülflingen getan haben. Damit können wir noch mehr Menschen guten und günstigen Wohnraum anbieten. Das ist unser Kernauftrag.

## Neben dem Kauf von bestehenden Liegenschaften steht für die ABZ das Bauen im Zentrum, um mehr gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen. Bauen wird aber immer komplexer. Warum?

**Sabine Merz:** Neubauten in der Stadt sind besonders schwierig umzusetzen, weil es an Flächen mangelt und die Bodenpreise hoch sind. Zudem müssen wir günstig und nachhaltig sein und verdichten. Gleichzeitig können wir nicht verdichten, wenn uns zum Beispiel das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit neuen Anforderungen konfrontiert. Zudem dauern Genehmigungsprozesse bei grossen Projekten oft Jahre. Behörden prüfen Projekte intensiv und Einsprachen verzögern Bauvorhaben zusätzlich. Wir spüren den Widerstand gegenüber Ersatzneubauten und verstehen die Befürchtungen von höheren Mieten oder Gentrifizierung. Daher ist es wichtig, den Mehrwert von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum sorgfältig abzuwägen. Auch Nachhaltigkeitsanforderungen stellen uns vor Herausforderungen. Unser Ziel ist es, innovative, ressourcenschonende und kostengünstige Lösungen zu finden.

**Nathanea Elte:** All diese Faktoren machen das Bauen in der Stadt teuer, langwierig und komplex – obwohl gerade hier dringend mehr Wohnraum benötigt wird. In längeren Planungsprozessen verändern sich die Grundvoraussetzungen, und wir müssen mit einer hohen Regeldichte umgehen. Oft ist unklar, welche Ziele Priorität haben: Nachhaltigkeit? Verdichtung? Denkmalschutz? Günstige Wohnungen? Die Stadt Zürich verfolgt grundsätzlich das Drittelsziel – bis 2050 sollen ein Drittel der Wohnungen in der Stadt Zürich gemeinnützig sein. Dieses Ziel zu erreichen, ist schwierig, wenn stets neue Anforderungen an Bauprojekte aufkommen. Natürlich sind solche Prozesse wichtig in unserer Demokratie, sie erfordern aber viel Geduld.



Nathanea Elte und Sabine Merz im künftigen Koch-Quartier, wo 204 Wohnungen gebaut werden

## Wie könnten Bauprojekte künftig rascher umgesetzt werden?

**Sabine Merz:** Mit klaren Rahmenbedingungen im Planungsprozess von Anfang an. Denn wenn sich Rahmenbedingungen stetig ändern, können die Bauprojekte diesen irgendwann nicht mehr gerecht werden.

## Wie kann sich die ABZ für die einfachere Umsetzung von Bauprojekten einsetzen?

**Nathanea Elte:** Wir arbeiten stets sorgfältig und umfassend. Wir beziehen Experten und wichtige Interessengruppen mit ein, machen umfassende Analysen und geben Studien in Auftrag, damit wir eine fundierte Entscheidung für die Zukunft unserer Siedlungen treffen können.

Wir und unsere Mitglieder sollten klar kommunizieren, wofür wir stehen und wie wir arbeiten – und nachvollziehbar erklären, warum wir bestimmte Ziele verfolgen. Denn es kursieren viele Vorurteile und Fehlinformationen über Genossenschaften in der Bevölkerung und der Politik. Gleichzeitig müssen wir die Herausforderungen benennen und erklären, warum manche unserer Bauprojekte nicht immer so schnell vorankommen, wie wir es uns wünschen, und was wir brauchen, um unseren Auftrag weiter umsetzen zu können. Politisch setzen sich unser Regional- und unser Dachverband für unsere Branche ein. Bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz sind mit Eva Herzog als Präsidentin eine Ständerätin und mit Manuela Weichelt als Vorstandmitglied eine Nationalrätin vertreten. So können wir auch auf nationaler Ebene politische Aufmerksamkeit für unsere Anliegen generieren.

## Wenn Sie einen Zauberstab hätten: Wie würde der ideale Wohnungsmarkt aussehen?

**Sabine Merz:** Bezahlbar, nachhaltig und optimal belegt. Alle wohnen so, wie sie es sich vorstellen, mit einem vernünftigen Flächenverbrauch.

**Nathanea Elte:** Die ABZ könnte neue Mitglieder aufnehmen und mehr Menschen erreichen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Dies in lebenswerten Quartieren und mit einer hohen Wohnsicherheit.

# Rückblick und Vorschau

**Der Vorstand trägt die Verantwortung für die strategische Führung und die Gesamtleitung unserer Genossenschaft. 2024 hat er mit dem aktualisierten Leitbild und neuen Belegungsrichtlinien wichtige Weichen für die Zukunft gestellt. Gleichzeitig wurden zahlreiche Leistungen für unsere Bewohner:innen erbracht.**

2024 war ein ereignisreiches Jahr, geprägt von globalen Unsicherheiten. In diesem Kontext gewinnt der statutarische Zweck der ABZ an Bedeutung: die Bereitstellung von bezahlbarem, gesundem Wohnraum sowie die Förderung des genossenschaftlichen Zusammenlebens. In Zeiten von Wohnungsknappheit, steigenden Mieten und Leerkündigungen leisten Genossenschaften wie die ABZ einen wertvollen Beitrag.

## Rückblick

- **Erneuerung des Leitbilds:** Das Leitbild definiert das Selbstverständnis und die Grundprinzipien der ABZ und bildet die Basis für das geplante Strategie-Update.
- **Neue Belegungsrichtlinien:** Mit dem angepassten Vermietungsreglement wird Wohnraum noch fairer verteilt und bietet mehr Menschen die Möglichkeit, in der ABZ zu wohnen – ein Schritt, der auch ökologisch nachhaltig ist.
- **Mietzinserhöhung:** Erstmals seit vielen Jahren wurde eine Mietzinserhöhung notwendig. Dank solider Finanzierungsstrategie, umsichtiger Planung und Bewirtschaftung blieben die Anpassungen unter dem Maximum der Kostenmiete.
- **Kauf der Siedlung Schlossberg:** Die ausserordentliche Generalversammlung stimmte dem Kauf der Siedlung Schlossberg in Winterthur Wülflingen einstimmig zu – der Kauf war ein seltenes Ereignis, das zuletzt vor 21 Jahren in Horgen möglich war.
- **ABZ-Dialog etabliert:** Mit der dritten Durchführung hat sich dieses bedeutende Mitwirkungsgefäss gefestigt.

## Ausblick

- **Strategie-Check:** Bis zur Generalversammlung 2026 entwickelt der Vorstand in einem partizipativen Prozess die strate-

- gische Stossrichtung für fünf Jahre. Die erneuerte Strategie ABZ 110+ gibt uns Klarheit und Orientierung.
- **Siedlung Schlossberg:** Der Kauf der Siedlung Schlossberg in Winterthur Wülflingen ist ein grosser Erfolg für die ABZ und den gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Vorstand freut sich auf die neuen Bewohner:innen und nimmt die Herausforderung an, diese in die Genossenschaft zu integrieren.
- **Stärkung der Gemeinschaft:** Auch auf Siedlungsebene arbeitet der Vorstand weiter an der Mitwirkung. Unser Ziel ist ein zeitgemässes, flexibles Freiwilligensystem, das den Mitgliedern Freude bereitet und einen echten Mehrwert bietet.
- **Nachhaltige Entwicklung:** Die ABZ stärkt die ökologische und soziale Nachhaltigkeit – sowohl in Bauprojekten als auch im Betrieb ihrer Siedlungen.
- **Neue Wohnanforderungen:** Der demografische Wandel, veränderte Haushaltsstrukturen und Wohnformen sowie der Bedarf nach flexiblen und geteilten Räumen bleiben zentrale Themen.

## Zusammensetzung und Arbeitsweise

Der Vorstand besteht aus von der Generalversammlung gewählten Genossenschaftsmitgliedern und einer städtischen Vertretung. Die Mitglieder bringen neben dem genossenschaftlichen Gedanken vielfältige Kompetenzen und breite Erfahrungen ein. Der Vorstand arbeitet als Team und trifft Entscheidungen nach gemeinsamer Diskussion. Er fördert die Werte und Ziele der ABZ und sorgt dafür, dass die Genossenschaft sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltig agiert.

## Aufgabenverteilung Vorstand

Die Vorstandsmitglieder der ABZ bringen auch als Fachreferent:innen ihre spezifischen Kenntnisse ein. Zudem übernehmen sie Siedlungspatenschaften, um den direkten Austausch mit den Bewohner:innen zu fördern.

### Funktionen

Präsidentin	Nathanea Elte
Vizepräsidentin	Susanne Heule
Städtische Vertreterin	Annick Lalive d'Epinay
Bauausschuss	Roberto Mancuso (Leitung), Nathanea Elte, Ana Sofia Gonçalves

### Fachreferent:innen

Immobilienentwicklung	Nathanea Elte
Finanzen und Organisation	Susanne Heule, Tom von Allmen Riboni
ABZ-Kultur	Christine Plüer, Sarah Soland
Umwelt	Annick Lalive d'Epinay



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

# Zufriedene ABZ-Bewohner:innen

Trotz herausfordernder Jahre mit Mietzinserhöhung, Energie-mangellage und Teuerung sind die ABZ-Bewohner:innen mit ihrem Leben in unserer Genossenschaft sehr zufrieden. Das zeigen die Resultate der Bewohnerbefragung 2024. 90 Prozent der ABZ-Bewohner:innen sind alles in allem sehr zufrieden, in der ABZ zu wohnen. 83 Prozent zeigen sich sehr zufrieden mit der eigenen Wohnung, 80 Prozent mit der Umgebung respektive mit dem Haus. Entwicklungspotenzial besteht je nach Siedlung beispielsweise im Aussenraum bei Sitzgelegenheiten, Spielplätzen und Veloparkplätzen. Zudem fühlen sich die Bewohner:innen gut vernetzt: 82 Prozent kennen mehr als fünf Bewohner:innen und finden bei Bedarf Vertraute in der Siedlung. Auch stimmen 46 Prozent zu, die Zukunft der ABZ mitgestalten zu können. Das Thema Nachhaltigkeit hat ebenfalls eine grosse Bedeutung, besonders naturnahe Flächen liegen den Bewohner:innen am Herzen.

## **Vermietungsreglement: ABZ-Bewohner:innen stützen das Vorhaben**

«Mit dem neuen Vermietungsreglement bekennen wir uns auch im Bereich Vermietung zu ökologischem und solidarischem Handeln.» Mit diesen Worten eröffnete ABZ-Präsidentin Nathanea Elte die Informationsveranstaltung zum überarbeiteten Vermietungsreglement Anfang April 2024. Rund 340 ABZ-Mitglieder und -Bewohner:innen fanden sich an diesem Abend ein, um mehr über die Anpassungen zu erfahren und Fragen zu stellen.

Zu den wichtigsten Änderungen gehören die Verringerung des Flächenkonsums, die noch fairere Verteilung von Wohnraum und die Vereinheitlichung der Bestimmungen für alle ABZ-Wohnungen und -Einfamilienhäuser. So kann die ABZ künftig ihr umweltschonendes und solidarisches Handeln stärken.

Die Umsetzung des neuen Vermietungsreglements erfolgt schrittweise bis 2040. Ab sofort gilt bei neu abgeschlossenen Verträgen eine Mindestbelegung von –1. Das heisst zum Beispiel, dass in einer 5,5-Zimmer-Wohnung mindestens vier Personen leben. Bis 2030 führen wir dies auch für die grossflächigen Wohnungen ein. Das Ziel ist, bis 2040 eine durchgängige Mindestbelegung von –1 aufzuweisen. Heute erfüllen bereits 82 Prozent der Haushalte diese Bedingung. Der Zeithorizont von 16 Jahren ermöglicht der ABZ, die Veränderung sozialverträglich umzusetzen. Denn Wohnsicherheit gehört zum Kern unserer Genossenschaft.

## **Inspiration pur: Siko-TreffenPlus setzt Impulse**

Mocktails mixen, mit Holz arbeiten, sich mit Gleichgesinnten austauschen – das Siko-TreffenPlus 2024 bot ein vielseitiges Programm. Dieses Jahr lautete das Motto Inspiration. Dabei erfuhren die Teilnehmenden mehr über Projekte, die die Nachbarschaft ins Zentrum rücken.

Eingeladen zum Siko-TreffenPlus waren alle Siko-Mitglieder und weitere Engagierte aus den Siedlungen. Vor zwei Jahren hatte die ABZ-Geschäftsstelle im Rahmen der Workshops zur Weiterentwicklung des Freiwilligensystems entschieden, das Siko-Treffen für weitere Bewohner:innen zu öffnen. Der Gedanke dahinter: Viele Bewohner:innen setzen sich für ganz bestimmte Projekte in ihrer Siedlung ein, sind jedoch keine Siko-Mitglieder. Auch diese Art von Engagement will die ABZ wertschätzen.

## **Siedlungsfest Wipkingen**

Für viele ABZ-Siedlungen ist das Siedlungsfest im Sommer das Highlight des Jahres. Es ist der beliebteste Anlass unter den Bewohner:innen. Entsprechend bunt, laut und lustig geht es jeweils zu und her, wie das Beispiel aus der Siedlung Wipkingen zeigt.

## **Leidiges Littering**

Werfen Menschen ihre Abfälle im öffentlichen Raum achtlos weg, ist von Littering die Rede. Besonders davon betroffen ist die Siedlung Glattpark. Deshalb hat die ABZ-Geschäftsstelle gemeinsam mit der Interessensgemeinschaft für eine saubere Umwelt (IGSU) eine Kampagne gestartet, um die Bewohner:innen zu sensibilisieren. 171 Personen konnten dabei erreicht werden – von Jung bis Alt.

Der Einsatz für eine saubere Umwelt ist für die ABZ wichtig. Schliesslich ist in ihrer Strategie der Punkt «Gepflegte Siedlungen» verankert. Dabei steht unter anderem der sorgsame Umgang mit den Innen- und Aussenräumen im Zentrum. Zudem gilt es, für lebenswerte Quartiere einzustehen.



Siko-TreffenPlus vom 14. September 2024



Siko-TreffenPlus



# 22,7%

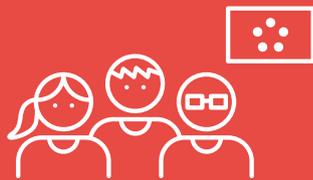
Kinder leben in  
der ABZ



Anti-Littering-Kampagne im Glattpark,  
Sommer 2024



Sommerfest Siedlung Wipkingen 2024



# 9148

ABZ-Mitglieder

# Energie sparen

## Strom vom ABZ-Dach

2024 kam es zu einem besonderen Zusammenschluss zwischen der ABZ-Geschäftsstelle und Bewohner:innen: Auf dem Dach der Siedlung Entlisberg 4 hat die aus dem ABZ-Dialog gewachsene Solaroffensive 62 Solarmodule installiert. Dank der Unterstützung der Energiewendegenossenschaft Region Winterthur ist diese Premiere erfolgreich gelungen.

Der durch die Solaranlage produzierte Strom kommt nun voll und ganz den Bewohner:innen des Hauses zugute. Damit kann der jährliche Strombedarf von zehn ABZ-Wohnungen gedeckt werden. Oder von rund 333 E-Bikes. Mit der Anlage im Entlisberg 4 macht die ABZ erneut einen Schritt, um die Produktion von Solarenergie zu fördern. Weitere Projekte werden folgen.

## Grüne Fahrt: Elektromobilität vorantreiben

In unserer Strategie ist festgehalten, dass wir unser ökologisches Handeln stärken – das tun wir auch im Bereich Elektromobilität. In den vergangenen Jahren hat die ABZ beispielsweise die Ladeinfrastruktur weiter vorangetrieben. Zurzeit stehen 125 Ladestationen in 17 Siedlungen zur Verfügung. So ermöglicht die ABZ ihren Bewohner:innen, nachhaltiger unterwegs zu sein.

Nachhaltig unterwegs sind auch die ABZ-Mitarbeitenden. Der Grund: An der Geschäftsstelle sind mehr und mehr energieeffiziente Fahrzeuge im Einsatz. Kommen die mit Benzin betriebenen Autos an ihr Lebensende, werden sie durch E-Autos ersetzt. Das Angebot an E-Bikes wurde ausgebaut, und unsere Mitarbeitenden können mit einem Cargobike beispielsweise Werkzeuge transportieren. Das Ziel dieser Massnahmen: Bis 2025 reduziert unsere Geschäftsstelle die CO<sub>2</sub>-Emissionen der ABZ-Flotte auf 71 Gramm pro Kilometer. Zum Vergleich: Ein Benziner verbraucht zwischen 120 und 180 Gramm CO<sub>2</sub> pro Kilometer.

## Siedlung Wacht: modernisiert und nachhaltig

Die Siedlung Wacht in Adliswil wurde technisch auf den neusten Stand gebracht: Erneuerte Fenster, Wärmepumpen und Solaranlagen sorgen für mehr Wohnkomfort und ökologische Nachhaltigkeit.

## Mehr Artenvielfalt in der Siedlung Höggerberg

Die ABZ-Geschäftsstelle fördert gemäss unserer Strategie ABZ 105+ in der Siedlung Höggerberg die Artenvielfalt und setzt seit Sommer 2024 entsprechende Massnahmen um. Dazu gehören zum Beispiel Blumenwiesen und Ruderalflächen – also Flächen aus kahlem Boden und Kies. In diesem Milieu gedeihen Pflanzen, die durch unsere intensive Nutzung der Umwelt sonst kaum mehr Lebensraum finden. Auch Steinhäufchen, Sandlinsen, Totholz-Biotope und ein Erdkrötenhabitat finden Platz. Ramblerrosen begrünen Baumstämme und schaffen so zusätzlichen Lebensraum für Kleintiere. Total werden 7500 Quadratmeter Grünfläche aufgewertet.

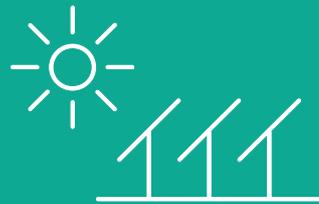
Auch die Bewohner:innen haben mitgewirkt: Einerseits durften sie ihre Anliegen zu den Massnahmen einbringen, andererseits bauten sie unter Anleitung Nisthilfen für Wildbienen und pflanzten Obstbäume.





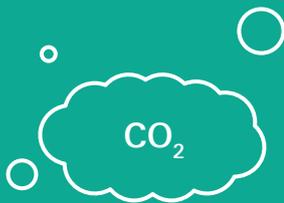
**61 %**

Strom aus  
erneuerbaren Quellen



**22**

Photovoltaikanlagen  
in ABZ-Siedlungen



**-10 %**

Treibhausgasemissionen



**125**

Ladestationen für  
E-Autos

# «Wir sind in der Lage, Chancen zu nutzen, wenn sie sich bieten»

## Der Kauf der Siedlung Schlossberg in Winterthur Wülflingen stellt für die ABZ eine historische Chance dar. Wie kam es zum Erwerb?

Die ausserordentliche Generalversammlung der ABZ hat am 20. August 2024 den Erwerb der Siedlung Schlossberg in Winterthur Wülflingen einstimmig angenommen. Dass die ABZ eine ganze Siedlung erwerben konnte, ist eine Seltenheit: Meist können Wohnbaugenossenschaften bei Bieterverfahren nicht mithalten. Glücklicherweise war das bei der Siedlung Schlossberg in Winterthur Wülflingen anders und so kam es, dass die ABZ den Zuschlag für ihr Angebot bekam.

### Wachstum langfristig betrachten

Die kontinuierliche Expansion der ABZ ist strategisch verankert. «Ein Erwerb in dieser Grössenordnung muss aus einer langfristigen Perspektive betrachtet werden», erklärt Silvia Hadorn, Bereichsleiterin Finanzen und Services. «Zürich wird weiterwachsen, auch in der Agglomeration, und die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird sich noch verschärfen. Das bedeutet, dass unsere Investitionen erheblich an Wert gewinnen werden.» Hadorn führt weiter aus, dass die ABZ durch den Erwerb von eigenem Land ihre Substanz stärkt und Boden der Spekulation entzieht. «Es geht jedoch nicht um Wachstum um jeden Preis. Qualitatives Wachstum erfordert Geduld und sorgfältige Planung. Wir wollen die sich bietenden Chancen konsequent nutzen.»

### ABZ als zuverlässiger und sicherer Partner

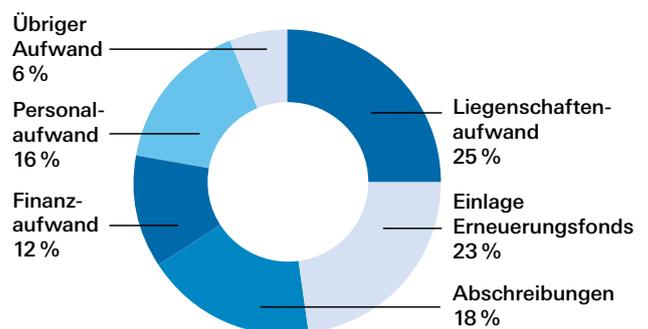
Durch ihr über 100-jähriges Bestehen und ihren wirtschaftlichen Wert ist die ABZ für Finanzinstitute ein zuverlässiger und sicherer Partner. Das Wachstum, das aus dem Kauf hervorgeht, wird von Finanzinstituten mitgetragen. Aus diesem Grund hat die Hausbank der ABZ die Finanzierung abgesichert.

Der Kauf ist in drei Etappen gegliedert. Ab dem 1. Oktober 2026 wird die ABZ voraussichtlich auch die Verwaltung der Siedlung übernehmen. Im Betrieb ist die Siedlung Schlossberg selbsttragend: Die jährlich anfallenden Zinsen und die laufenden Kosten sind durch die Mietzinseinnahmen gedeckt. Die Bewohner:innen der ABZ werden durch den Kauf folglich nicht belastet und auch nicht benachteiligt.

### Depositenkasse als weitere Finanzierungsquelle

Eine weitere, sichere Finanzierungsquelle stellt die Depositenkasse dar: Sie existiert seit 100 Jahren. Unsere Mitglieder profitieren von einem fairen Zins, bauen Vermögen auf und unterstützen mit ihrem Gesparten indirekt das Kernanliegen der ABZ, preiswerten und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen. Unsere Anleger:innen wissen also, wofür ihr Gespartes eingesetzt wird: «Die Depositenkasse ist eine Win-win-Situation: Unsere Mitglieder bauen Vermögen auf und unterstützen damit den Erhalt von günstigem und sicherem Wohnraum», erläutert Silvia Hadorn.

### Dafür wurden die Mieteinnahmen eingesetzt (Anteil am Mietertrag in Prozent, 2024)





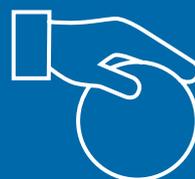
74

Mio. CHF  
Mietzinseinnahmen



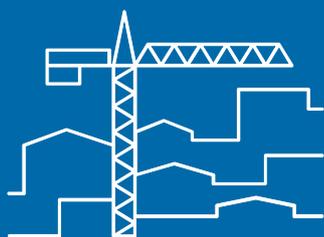
36

Mio. CHF  
Liegenschaftenaufwand



2,7%

ABZ-  
Eigenkapitalquote



273

neue Wohnungen im  
Bau bis Ende 2027



69

Neubauwohnungen  
in Leimbach



204

Neubauwohnungen  
im Koch-Quartier



177

zusätzliche Wohnungen  
(Schlossberg Winterthur  
Wülflingen)

# Im Zeichen der Weiterentwicklung

## **2024 konnte die ABZ wichtige Fortschritte erzielen: vom Bezug der neuen Büroräumlichkeiten über modernisierte Anstellungsbedingungen bis hin zur erfolgreichen Bewohnerbefragung.**

Unter der Leitung von Geschäftsführer Alain Benz verzeichnete die ABZ 2024 bedeutende Weiterentwicklungen. Die Schaffung einer modernisierten Arbeitsumgebung war Teil davon. Die renovierten Räumlichkeiten der Geschäftsstelle, die Anfang 2024 bezogen wurden, tragen massgeblich dazu bei, dass sich Mitarbeitende und Gäste wohlfühlen. Anlässlich der Renovation wurde die Kaufmännische Bewirtung in die Geschäftsstelle integriert, was die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit stärkt. Dies kommt auch unseren Bewohner:innen zugute.

Mit einem Team von mittlerweile rund 100 Mitarbeitenden ist die ABZ eine attraktive Arbeitgeberin. Das Gewinnen neuer Talente hat denn auch eine hohe Priorität. Um den Rekrutierungsprozess kontinuierlich zu verbessern, bietet die ABZ Bewerber:innen umfassende Informationen online an. Dabei bleibt ein zentraler Grundsatz unverändert: Sichtung und Auswahl von Bewerbungen erfolgen weiterhin durch Menschen und nicht durch Algorithmen: «Flexible Arbeitszeitmodelle, ein vielfältiges Weiterbildungsangebot und grosszügige Sozialversicherungsleistungen schaffen ein ansprechendes Arbeitsumfeld und bilden die Grundlage für eine erfolgreiche Zusammenarbeit innerhalb der Genossenschaft», erläutert Alain Benz.

Ein bedeutender Fortschritt war die Überarbeitung des Gesamtarbeitsvertrags. Die Anpassungen waren notwendig, um die bestehenden Regelungen an die gelebte Praxis und an geänderte gesetzliche Anforderungen anzupassen. Ein besonderer Fokus lag auf der Überarbeitung der Vergütungsgrundlagen, die nun in die neue Funktions- und Vergütungsstruktur integriert sind. Dies gewährleistet ein transparentes und zukunftssicheres Vergütungssystem und würdigt damit die wertvolle Arbeit jeder und jedes Einzelnen.

Sehr erfreulich war das Ergebnis der Bewohnerbefragung, an der 2100 Haushalte teilgenommen haben (was einem Rücklauf von 42 Prozent entspricht). Wo Verbesserungspotenzial erkannt wurde, wird die ABZ entsprechende Massnahmen einleiten.

Nicht zuletzt war die Überarbeitung des Vermietungsreglements ein wichtiger Schritt, um noch sorgsamer mit dem vorhandenen Wohnraum umzugehen.





36%

Anteil Frauen  
in der Führung



# Organe und Gremien

## Generalversammlung (GV)

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

## ABZ-Dialog

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

## Mieter:innen-Jahresversammlung (MJV)

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

## Mieter:innen-Versammlung (MV)

Im Auftrag des 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.

## Siedlungskommissionen (Siko)

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

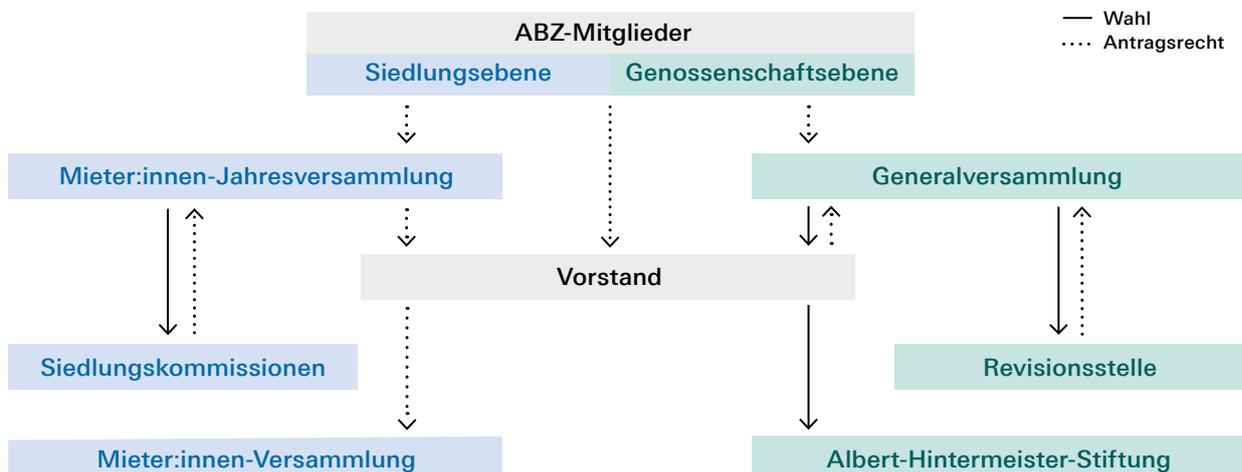
## Revisionsstelle

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.

## Organigramm



## Vorstand



**Nathanea Elte**  
Präsidentin

Dr., dipl. Arch. ETH/SIA, MREM,  
selbstständige Beraterin  
Immobilienstrategien, VS mehr als  
wohnen und wbg schweiz,  
VR Logis Suisse und Habitat 8000,  
SR Soliterra und Domicil,  
Präsidentin Solinvest (bis 6/24)



**Tom von Allmen Riboni**

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



**Annick Lalive d'Épinay**  
Städtische Vertreterin

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



**Sarah Soland**

Kommunikatorin FH,  
CAS Nachhaltige Entwicklung,  
Nachhaltigkeitsmanagerin



**Susanne Heule**  
Vizepräsidentin

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



**Ana Sofia Gonçalves**

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



**Christine Plüer**

Soziokulturelle Animatorin FH,  
Co-Geschäftsleiterin Soziokultur  
Schweiz



**Roberto Mancuso**  
Leiter Bauausschuss

dipl. Arch. ETH und  
Wirtschaftsingenieur FH

## Geschäftsleitung



**Alain Benz**  
Geschäftsführer

Dr. oec. HSG,  
MA Business Innovation



**Sabine Merz**  
Leiterin Bau und  
Entwicklung,  
stellvertretende  
Geschäftsführerin

dipl. Arch. ETH,  
NDS Szenografie



**Maria Kolpondinos**  
Leiterin Mitglieder und  
Wohnen

Immobilientreuhand,  
FA Erwachsenenbildung,  
EMBA Business Engineering



**Silvia Hadorn**  
Leiterin Finanzen  
und Services  
(seit 1.10.2024)

dipl. Expertin in Rechnungs-  
legung und Controlling

Alexander Herzog,  
Leiter Finanzen und Services  
bis 31.1.2025



**Nico Linggi**  
Leiter Gebäude und  
Umgebung

Haustechnikplaner,  
techn. Kaufmann,  
MAS Real Estate  
Management

Eliane Hurni,  
Leiterin Gebäude und  
Umgebung ab 1.3.2025

# Portfolio

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 und mehr
Kreis 2	5 Mutschellenstrasse	1								10							
	6 Balberstrasse 2	7		8				13		8		30		14		3	
	15/72 Leimbach (im Bau)																
	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			31	1	33			39	3	36					
	14 Zweierstrasse	4				1	4		8		12						
	29 Zurlinden	10							94				4				
Kreis 4	67 Sihlfeld	15					5	9	58	4	37	11	4	10			
	27 Kanzlei	21					28		79		49						
Kreis 5	18 Ottostrasse	10	8					6	48		26	5			7	1	
	24 Neugasse	5				2		4	9	7	9	6					
Kreis 6	7 Schaffhauserstrasse	10						9	20	22	8			3			
	8 Frohburgstrasse	6			6							9		3			
	53 Vogelsang*	1							1			6		1			
Kreis 7	16 Hochstrasse	3						3	6	3	6						
	25 Toblerstrasse	13		16			8	34		49		39		28		11	
Kreis 8	4 Forchstrasse	2							6	2	6						
	19 Mühlebach	9					1		27	2	24						
Kreis 9	35 Herrlig	33	24				45		115		50		7				
	46 Bristenstrasse	1			11		16										
	51 Lommisweg*	9					1	22		16		18	19	2			
	73 Werdhölzli		1											1			

Total			Kollektiv- räume		Geschäftsräume				Nebenräume			Alter und Wert		
Total Wohnungen und Separatzimmer	davon mit Subventionen	davon vermietet an soziale Institutionen	Gemeinschaftsräume	Gästezimmer/ -wohnungen	Kindertagesstätten, Mittags- tische und Spielgruppen	Handel und Quartier- dienstleistungen	Gastronomie	Büro, Pflege, Betreuung und Beratung	Ateliers	Bastelräume	Parkplätze gedeckt	Bezugsjahr	Anlagekosten in CHF	Gebäudeversicherungs- summe per 31.12.2024 in CHF (1190 %)
10		1										1922	1 161 000	4 597 000
68	7		1		1				5	6	39	2014	28 616 905	32 675 000
81		1	1			1				18	50	1928	20 943 354	38 648 000
213	40	8	2	2	1				30	13	125	2017	77 487 450	92 315 000
16		6			1							1934	1 501 465	4 610 000
101		4				1				5		1948	9970810	28 435 000
201		2	1		1	2			2	7	7	1953	25 103403	58 570 000
33		1								1		1957	4055000	7 961 000
15		2									19	1972	2345140	4 209 000
12		2							1	1	3	1932	2350519	3 587 000
28	11	1	1					1			19	1991	7749582	9 128 000
17	5	1								1	11	1996	4774335	4 850 000
143		5	1	1				1		6	103	1974	35196 835	43 100 000
25		1	1			2						1926	3961538	9 961 000
98		3	1			1				2		1932	5449057	22 709 000
138		1	1			1	1	1	5	2	1	1928	24584414	50 955 000
156		16	1		1	2						1930	9838746	42 148 000
93		4	1							2	47	1927	10590705	30 864 000
37		3	1									1929	7 150 162	12 161 000
62		1	1							3		1923	14012583	19 160 000
18	3	2	1							2	12	1993	6500000	8 696 000
8			1							3		1906	3047790	7 332 000
18			1									1926	3 378 002	5 190 000
169	33	3	2	1	1			4	17	5	95	2017	68917096	73 378 000
14		3										1922	2 167 000	4 586 000
54			1							1		1928	6 145 396	15 732 000
217		22	1			1			1	31	72	1947	20079928	58 867 000
27		4								1		1970	3319589	5 015 000
78	10	6	1			1					79	1985	23341579	31 776 000
1												2021	2 400 000	894 000

# Portfolio

Kreis/Ort			Wohnräume															
			Mehrfamilienhäuser	Einfamilienhäuser	Separatzimmer	1 Zimmer	1 ½ Zimmer	2 Zimmer	2 ½ Zimmer	3 Zimmer	3 ½ Zimmer	4 Zimmer	4 ½ Zimmer	5 Zimmer	5 ½ Zimmer	6 Zimmer	6 ½ Zimmer	7 ½ Zimmer und mehr
Nr.	Wohnsiedlung																	
Kreis 10	9 Wipkingen	10					10		40		24							
	33 Waidfussweg 1	7					20		32		4							
	37 Waidfussweg 2	6					16		16	8	8							
	49 Hönggerberg	34	8		12	16	12	23		125		107		18				
	50 Rütihof 1	10			2	1		25		36		38		9				
	55 Rütihof 2*	5				1		9		24		11						
Kreis 11	2 Birchstrasse	1			8		24											
	12 Oerlikon 1	8			16		14			12		24						
	34 Oberwiesen	20					12		66		30							
	38 Goldregenweg	4					6		12		12							
	60 Regina-Kägi-Hof	12						9		23		58		21		15		
	61 Jasminweg 1	7		5		1		8		20		26		8		4		
	64 Ruggächern	20		18		1		41		88		114		34				
	65 Wolfswinkel*	14		18				25		47		91		23				
	66 Jasminweg 2	5		5		1		14		15		20		10				
Adliswil	13 Adliswil	4							12		12							
	41 Felsenhof 1	2	13		5				9		7	6						
	42 Talstrasse	4					8	4		8		8						
	45 Wacht	7						15		39		33						
	47 Felsenhof 2	3								8		6						
Dietlikon	44 Dietlikon	4				8		8		26		27						
Dübendorf	54 Dübendorf	2						8		20		8						
Effretikon	43 Effretikon	9		9			15	5	57	12	19	12		7				
Horgen	62 Allmend*	24						46		184		124		19				
	63 Kalkofen	9			4		12	13		71		60						
Kilchberg	56 Kilchberg	3										8		8		2		
Wallisellen	52 Wallisellen	10					9		21		30							
Opfikon	68 Glattpark	24		21		17		48		78		98		33		8	2	
Winterthur	76 Schlossberg (Etappe 1)						8	8		32		30						
<b>Total</b>		<b>521</b>	<b>70</b>	<b>117</b>	<b>109</b>	<b>61</b>	<b>361</b>	<b>541</b>	<b>845</b>	<b>1208</b>	<b>433</b>	<b>1166</b>	<b>38</b>	<b>311</b>	<b>7</b>	<b>54</b>	<b>2</b>	
Anteil in Prozent des Gesamtwohnungsbestands ohne Separatzimmer, inkl. EFH					2,3	2,1	1,2	7,0	10,5	16,5	23,5	8,4	22,7	0,7	6,1	0,1	1,1	0

\* Im Baurecht, Landwert siehe Anhang

Der Landwert von 265 900 CHF der Siedlung Erikastrasse ist im Total Anlagekosten nicht berücksichtigt (im Baurecht an die Stadt Zürich abgegeben). Die Anlagekosten der Photovoltaikanlagen von 6 499 976 CHF sind in den Anlagekosten nicht enthalten (Abweichung zu Bilanz).

Total			Kollektiv- räume		Geschäftsräume				Nebenträume			Alter und Wert		
Total Wohnungen und Separatzimmer	davon mit Subventionen	davon vermietet an soziale Institutionen	Gemeinschaftsräume	Gästezimmer/ -wohnungen	Kindertagesstätten, Mittags- tische und Spielgruppen	Handel und Quartier- dienstleistungen	Gastronomie	Büro, Pflege, Betreuung und Beratung	Ateliers	Bastelräume	Parkplätze gedeckt	Bezugsjahr	Anlagekosten in CHF	Gebäudeversicherungs- summe per 31.12.2024 in CHF (1190 %)
74		4	1								32	1924	8434000	18580000
56												1936	5257770	13370000
48			1									1950	4681450	11696000
313		11	2						3	7	209	1973	75734253	105139000
111		3	1		1	3			4		147	1983	32314799	53846000
45		1	1		1	2				17	53	1990	13503500	21429000
32			1							1	22	1973	4982000	7624000
66		7							4	3	61	1981	16636460	23527000
108		3								10		1944	12306198	27646000
30		3								2		1951	3632950	8905000
126	24	3	1		3			1	16		126	2000	48565000	43234000
67	18	1			1	2		6	2	10	65	2002	26083751	31230000
278		1	2	1	1			1	22	24	201	2007	123926099	115416000
186			1	1	1			1	19	13	170	2007	59591881	76665000
60	10		1	1				3	4	7	55	2011	22604000	26131000
24												1925	2502245	6378000
27			1								7	1966	5372962	11204000
28												1968	4233667	8560000
87		1	1							4	30	1970	15443204	31869000
14											8	1971	2797372	4854000
69			1							3	56	1970	12139624	17915000
36			1							1	42	1989	13160631	12768000
127		5	1							4	64	1968	27812783	37825000
373		5	1		1					1	236	1968	78280378	113775000
160		6								3	86	1964	31259469	43389000
18			1							3	18	1961	9757000	8195000
60			1							1	60	1985	16345359	16420000
284		10	2	2	2	4	2	1	8	24	153	2018	136974444	112533000
78										14		2018	36959318	26250000
5136	161	167	44	9	17	24	3	22	143	262	2583		1287697849	1768482000
100,0	3,1	3,2												

# Lagebericht

## Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die ABZ hat im Geschäftsjahr 2024 erneut ein stabiles finanzielles Ergebnis erzielt. Das spiegelt die nachhaltige Stärke unserer Organisation wider.

## Vermietung

Die Leerstandsquote der Wohnungen bleibt weiterhin auf einem äusserst niedrigen Niveau. Sie liegt über das gesamte Portfolio hinweg bei unter 5 Promille des Bruttoertrags. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die geringe Wechselrate belegen den anhaltenden Bedarf an preisgünstigen Wohnmöglichkeiten.

## Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Die Fortschritte bei den Neubauprojekten in Leimbach und im Koch-Quartier verlaufen nach Plan. Das Umfeld im Bereich Bauen wird indes immer herausfordernder. Steigende regulatorische Anforderungen und Verzögerungen treiben die Baukosten in die Höhe. Das zeigt sich exemplarisch bei der Siedlung Kanzlei, wo sich die Planungsphase auf über zehn Jahre erstreckt. Im Geschäftsjahr 2024 hat die ABZ weiter in nachhaltige Massnahmen wie Heizungsersatz, Biodiversität in den Siedlungen und Photovoltaikanlagen investiert. Diese Initiativen sind ein Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion, auch wenn sie mit höheren Kosten verbunden sind.

## Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds unterstützt im Berichtsjahr die folgenden Vorhaben: Ausschüttungen an Projekte der Vergabekonferenz 2022: 64 160 CHF; an Projekte der Vergabekonferenz 2023: 97 244 CHF; Beiträge an den Solidaritätsfonds des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz: 51 990 CHF; Albert-Hintermeister-Stiftung: 62 000 CHF, wovon im Berichtsjahr 10 650 CHF entnommen wurden; diverse gemeinnützige Spendenempfänger: 42 100 CHF. Total wurden 266 144 CHF ausgeschüttet.

## Aussergewöhnliche Ereignisse

Unsere solide finanzielle Grundlage und die Unterstützung unserer Hausbank haben eine zuverlässige Finanzierung des Kaufs der Siedlung Schlossberg in Winterthur Wülflingen ermöglicht.

## Zukunftsaussichten

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

Aus finanzieller Sicht stimmen die Prognosen führender Experten zuversichtlich: Sie gehen für die Schweiz weiterhin von einer niedrigen Inflation aus. Das dürfte der Schweizerischen Nationalbank Raum für weitere Zinssenkungen geben. Eine weitere Reduktion des Leitzinses würde ein günstiges Umfeld für Investitionen und Konsumausgaben schaffen.

Bereits heute sind diese künftigen Leitzinssenkungen im Kapitalmarkt eingepreist, wodurch sich das Zinsgefüge insgesamt stabil zeigt. Für die ABZ bedeutet das weiterhin planbare und günstige Finanzierungsmöglichkeiten, was uns insbesondere in Zeiten hoher Bautätigkeit hilft, die Fremdkapitalkosten tief zu halten.

Durch eine weitsichtige Finanzierungspolitik während der Tiefzinsphase konnte sich die ABZ langfristige Kreditlaufzeiten zu vorteilhaften Zinssätzen sichern. Diese strategische Entscheidung wird weiterhin Früchte tragen.

Mit Blick auf die Mietzinsgestaltung bietet die voraussichtliche Senkung des Referenzzinssatzes von 1,75 Prozent auf 1,50 Prozent keine Veränderung. Da die Mietzinse der ABZ bereits auf dem niedrigeren Referenzzinssatz von 1,50 Prozent basieren, wird sich die Ertragslage der Organisation im Geschäftsjahr 2025 diesbezüglich nicht verändern.

Die ABZ trägt auch in Zukunft zur CO<sub>2</sub>-Reduktion bei und verfolgt weiterhin einen ausgewogenen Ansatz, um dem Spannungsfeld zwischen ökologischen Massnahmen und bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Insgesamt ist die ABZ finanziell gut aufgestellt, um den Herausforderungen der Zukunft zu begegnen. Dank solider finanzieller Strategien und einer stabilen Grundlage bleibt die Organisation in der Lage, ihre Ziele konsequent zu verfolgen und flexibel auf externe Einflüsse zu reagieren.

## Mitarbeitende

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 beschäftigte die ABZ 98 Mitarbeitende und 6 Lernende, was insgesamt 90 Vollzeitstellen entspricht. Auf Geschäftsleitungsebene hat Silvia Hadorn im Oktober 2024 als Bereichsleiterin Finanzen und Services die Nachfolge von Alexander Herzog angetreten.

## Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Vorstand überprüfen regelmässig alle wesentlichen Risiken und leiten bei Bedarf die entsprechenden Massnahmen ein. Die Risikoanalyse ist umfassend dokumentiert und wird laufend durch den Vorstand überwacht. Aktuell bestehen keine wesentlichen Risiken, die die finanzielle oder operative Stabilität der ABZ gefährden könnten.

## Internes Kontrollsystem (IKS)

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

# Auf einen Blick

	2024 CHF Mio.	2023 CHF Mio.
Gebäudeanlagekosten inkl. Photovoltaikanlagen	1 294	1 256
Gebäudeversicherungssumme	1 768	1 654
<b>Hypotheken/Darlehen</b>	<b>436</b>	<b>426</b>
Anleihen	180	196
Depositen	200	203
Erneuerungsfonds	199	185
Eigenkapital	31	31
<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>74</b>	<b>70</b>
Finanzaufwand	9	8
Ø Zinssatz per 31.12.	1,1	1,0
Liegenschaftenaufwand	36	35
Einlage in Erneuerungsfonds	17	17
<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>5 136</b>	<b>5 086</b>
Anzahl Einfamilienhäuser	70	74
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	3 751	3 777
Anzahl Wohnungen mit Subventionen	161	162
<b>Anzahl Mitglieder in ABZ wohnhaft (von 12 400 Bewohner:innen)</b>	<b>6 627</b>	<b>6 701</b>
Anzahl Mitglieder nicht in ABZ wohnhaft	2 521	2 320
Anzahl Festangestellte per Ende Jahr	98	92
Anzahl hauptamtliche Vollzeitstellen	90,0	81,3
Anteil Frauen	46%	48%
Anteil Frauen in der Führung	36%	42%
Fluktuationsrate	6%	12%
Auszubildende/Praktikanten	6	4
Anzahl Nebenamtliche	93	87
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	184	178



➤ Zur vollständigen  
Jahresrechnung 2024  
(inkl. Anhänge)

# Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2024 CHF 1000	31.12.2023 CHF 1000
Flüssige Mittel		2 253	17 986
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	B 1	259	831
Übrige kurzfristige Forderungen	B 2	155	130
Aktive Rechnungsabgrenzung	B 3	4 488	3 570
Umlaufvermögen		7 155	22 518
Finanzanlagen	B 4	1 635	1 645
Immobilie Sachanlagen	B 5	1 125 032	1 056 240
Mobile Sachanlagen	B 6	495	369
Feste Installationen und Einrichtungen	B 6	532	598
Nicht einbezahltes Anteilkapital		31	60
Anlagevermögen		1 127 725	1 058 912
Total Aktiven		1 134 880	1 081 430
<b>Passiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2024 CHF 1000</b>	<b>31.12.2023 CHF 1000</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		5 971	7 718
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		49 850	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	B 7	2 513	860
Passive Rechnungsabgrenzung	B 8	9 473	8 046
Kurzfristiges Fremdkapital		67 807	16 624
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	B 9	816 599	825 511
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	B 10	20 398	22 760
Rückstellungen	B 11	199 414	185 993
Langfristiges Fremdkapital		1 036 411	1 034 265
Fremdkapital		1 104 218	1 050 889
Anteilkapital		28 688	28 568
Gesetzliche Gewinnreserven		1 950	1 950
Vortrag vom Vorjahr		23	22
Jahresgewinn		1	1
Eigenkapital		30 662	30 541
Total Passiven		1 134 880	1 081 430

# Erfolgsrechnung

	Anhang	01.01.–31.12. 2024 CHF 1000	01.01.–31.12. 2023 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	E 1	73362	69777
Übrige betriebliche Erträge	E 2	1239	1077
<b>Betriebsertrag</b>		<b>74601</b>	<b>70854</b>
Liegenschaftenaufwand	E 3	-35888	-34629
<b>Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand</b>		<b>38713</b>	<b>36225</b>
Personalaufwand	E 4	-11845	-11289
<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>		<b>26868</b>	<b>24936</b>
Übriger betrieblicher Aufwand	E 5	-3985	-4200
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)</b>		<b>22883</b>	<b>20736</b>
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	E 6	-13583	-12825
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>9300</b>	<b>7912</b>
Finanzaufwand	E 7	-9448	-8314
Finanzertrag		171	134
<b>Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>23</b>	<b>-268</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	2.6 / E 8	32	318
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>		<b>55</b>	<b>50</b>
Direkte Steuern		-54	-49
<b>Jahresgewinn</b>		<b>1</b>	<b>1</b>

# Gewinnverwendung

	2024 CHF	2023 CHF
<b>Bilanzgewinn</b>		
Vortrag vom Vorjahr	23080	22330
Jahresgewinn	750	750
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>23830</b>	<b>23080</b>
<b>Antrag zur Verwendung</b>		
Zuweisung an die Gewinnreserven	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>23830</b>	<b>23080</b>
<b>Verwendung</b>	<b>23830</b>	<b>23080</b>



# Impressum

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

Konzept und Redaktion  
Cynthia Grasso, Ingrid Diener

Gestaltungskonzept und Umsetzung  
TBS Marken Partner AG, Zürich

Bilder  
Tres Camenzind  
Müller Sigrist Architekten AG  
Nightnurse Images  
Reto Schlatter  
Volker Schopp  
Stadt Zürich  
TBS Marken Partner AG

Korrektorat  
Inés Flück, sprach-art, Wettingen

Druck  
Druckerei Albisrieden AG, Zürich

Auflage  
9400 Ex. / April 2025

