



Sustainability Bond

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

30. August 2021



Ihre Referenten



Hans Rupp

Geschäftsführer (CEO)

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

[LinkedIn](#)



Martin Uebelhart

Bereichsleiter Finanzen und Dienste (CFO),
Stellvertretender Geschäftsführer

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

[LinkedIn](#)

Agenda

- 1 Wer ist die ABZ?**
- 2 Das Genossenschaftssystem**
- 3 Der Zürcher Immobilienmarkt**
- 4 Aktuelle Projekte der ABZ**
- 5 Der Sustainability Bond der ABZ**
- 6 Finanzen der ABZ**
- 7 Sustainability Bond – eine Investition in die Zukunft**



Wer ist die ABZ?

Gemeinschaftlich, nachhaltig, demokratisch, solidarisch.

Die grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz



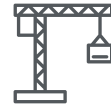
Mit rund 5'100 Wohnungen und mehr als 405'000 m² Wohnfläche die mit Abstand **grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz**



Mitglieder sind **kollektive Miteigentümer/innen** der Genossenschaft



8702 Mitglieder, davon wohnen 6863 in der ABZ



4 Neubauten, **5** Ersatzneubauten, **3** Totalsanierungen in den letzten 20 Jahren



12'500 Bewohner/innen, davon 22% unter 18 Jahren



82 Mitarbeitende, **6** Auszubildende



Non Profit-Organisation seit 1916



Langjährige Partnerin der Stadt Zürich und umliegender Gemeinden

Als gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft baut und handelt die ABZ sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltig. Im Mittelpunkt stehen die Menschen und nicht die Rendite.

Die Geschäftsleitung der ABZ



Wechsel in der Geschäftsleitung



Hans Rupp hat sich entschlossen, die ABZ auf Ende Jahr 2021 zu verlassen und eine neue berufliche Herausforderung anzunehmen. Dies nach acht erfolgreichen Jahren als Geschäftsführer.

Die Nachfolgesuche in Zusammenarbeit mit einem spezialisierten Rekrutierungspartner ist bereits gestartet.

Geschichte: Seit über 100 Jahren erfolgreich

Gründung, Geld sammeln als «20-erli Verein»

1916



431 Wohnungen in 5 Jahren

1925

1920

Erste ABZ-Siedlung



1970-er Jahre

Erste Ersatzneubauten, erste Zwischennutzung

Abstimmung: Ja zu 33% gemeinnützigen Wohnungen

2011



2016

100-Jahre-Jubiläum der ABZ

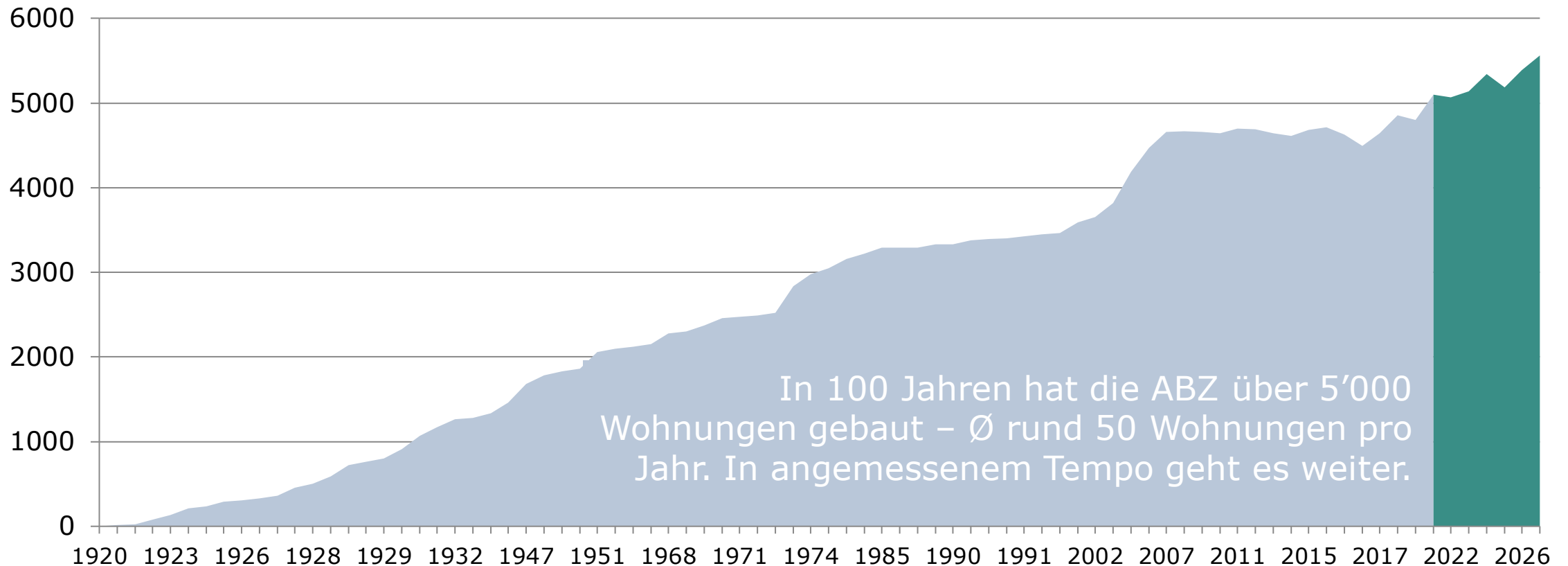
Über 5000 Wohnungen in und um Zürich

Heute



Mehr dazu: www.abz.ch/geschichte

Wohnungsbestand: Stetige Entwicklung aufwärts



Blau: realisierter Bestand (heute: Total 5'096 Wohnungen). **Grün:** geplanter Bestand (2027: Total 5'564 Wohnungen). Die Täler zeigen die Ausserbetriebnahme von Siedlungen im Rahmen der Erstellung von Ersatzneubauten.

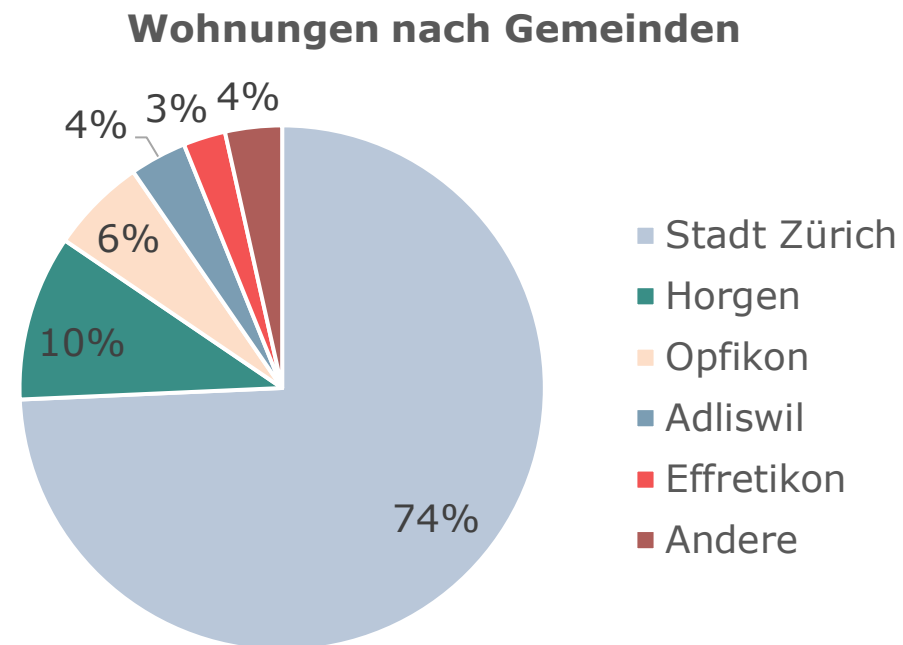
Die wichtigsten Kennzahlen

- 58 Siedlungen
- 5'086 Wohnungen
- 3% subventionierte Wohnungen
- 2,5% Wohnungen für soziale Institutionen

- Gebäudeversicherungssumme: 1,51 Mia. CHF
- Bilanzsumme: 1,08 Mia. CHF
- EBITDA: 24,8 Mio. CHF (Marge von 35%)

- Mietzinseinnahmen: 69,3 Mio. CHF
- Gewerbemieten: 2 Mio. CHF (3%)
- Leerstandsquote über alle Kategorien: 0,4%

- 2 konkrete Neubauprojekte (380 neue Wohnungen)
- 2 konkrete Ersatzneubauprojekte (90 zusätzliche Wohnungen)



Einige Kennzahlen sind aufgrund der Kostenmiete tiefer als bei gewinnorientierten Unternehmen.

Auf einen Blick: Stärken und Chancen

Stärken

- Grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz mit Siedlungen an sehr zentralen Lagen, überwiegend in der Stadt Zürich
- Hinter der Stadt Zürich wichtigste Anbieterin von günstigem Wohnraum mit mehr als 5'000 Wohnungen
- Sehr niedriger Leerstand mit aktuell 0,4%
- Hohe stille Reserven von über CHF 700 Mio.
- Keine Gewinnausschüttung an die Genossenschaftsmitglieder

Chancen

- Sehr hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum
- Vergrößerung des Wohnungsportfolios mit geplanten Ersatz- und Neubauten
- Steigerung der Mieteinnahmen und Verbesserung der EBITDA-Marge (Skaleneffekte)
- Weitere Unterstützung durch die Stadt Zürich zum Erreichen der wohnungspolitischen Zielsetzung (Drittelziel)

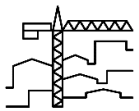
(Quelle: ZKB-Ratingstudie)

Gemeinsam entwickelt: Die Strategie der ABZ



Wohnen über alle Lebensphasen

Zukunftsfähiges Wohnen in der ABZ durch Integration und Vernetzung



Kontinuierlich Wachsen

Schaffung von nachhaltigem und preiswertem Wohnraum als Kernauftrag



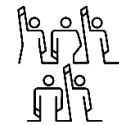
Nachbarschaft ermöglichen –

Stärkung der Nachbarschaft und Unterstützung von Freiwilligen



Günstige Wohnungen

Erhalt von 15-20% des sehr günstigen Wohnraums



Mitwirken und Mitbestimmen

Aktive Beteiligung und demokratische Organisation



Unterschiedliche Menschen

Ausgewogene Bewohnerstruktur und offen für alle



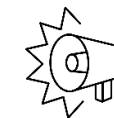
Ökologisch Handeln

Sparsamer Umgang mit Raum, Boden und Energie, Netto-Null bis 2030



Gepflegte Siedlungen

Bewirtschaftung und Bewohnende tragen Sorge



Position beziehen

Förderung des genossenschaftlichen Gedankens und der Innovation



Organisation weiterentwickeln

Respektvolle Haltung genau so wie effiziente und effektive Arbeitsweise

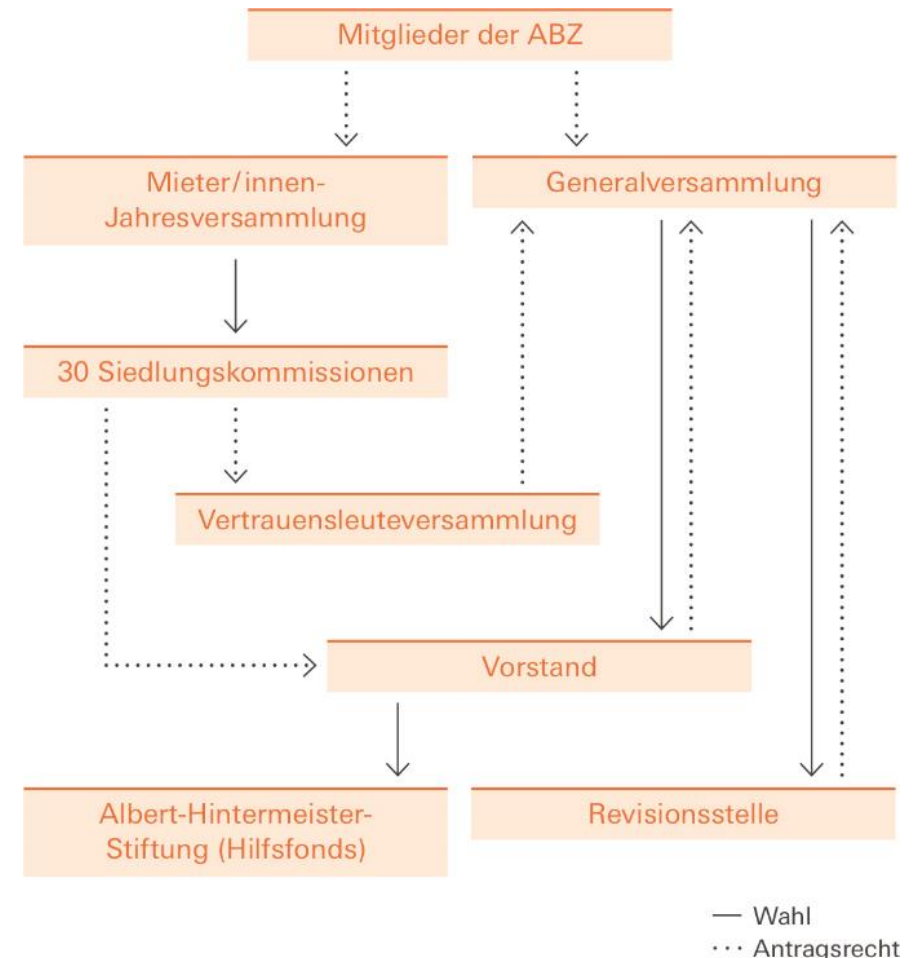


Das Genossenschaftssystem - wichtigste Merkmale

Demokratische Mitbestimmung, engagierte Mitglieder, tiefe Mietpreise.

Die Genossenschaft – ein Mitglied, eine Stimme

- Die ABZ ist eine Genossenschaft nach Art. 828 OR.
- Oberstes Organ der ABZ ist die **Generalversammlung**, bei der alle Mitglieder stimmberechtigt sind.
- Jedes Mitglied hat eine **einzigste Stimme**.
- ABZ-Mitglied wird, wer einen **unbefristeten Mietvertrag** hat.
- Der Vorstand besteht aktuell aus **sechs Mitgliedern** der ABZ und **einer Vertretung der Stadt Zürich**.
- Der Vorstand ist zuständig für die **Strategie** der ABZ. Er **besetzt die Geschäftsleitung**.



Non-Profit: Die Kostenmiete der Stadt Zürich

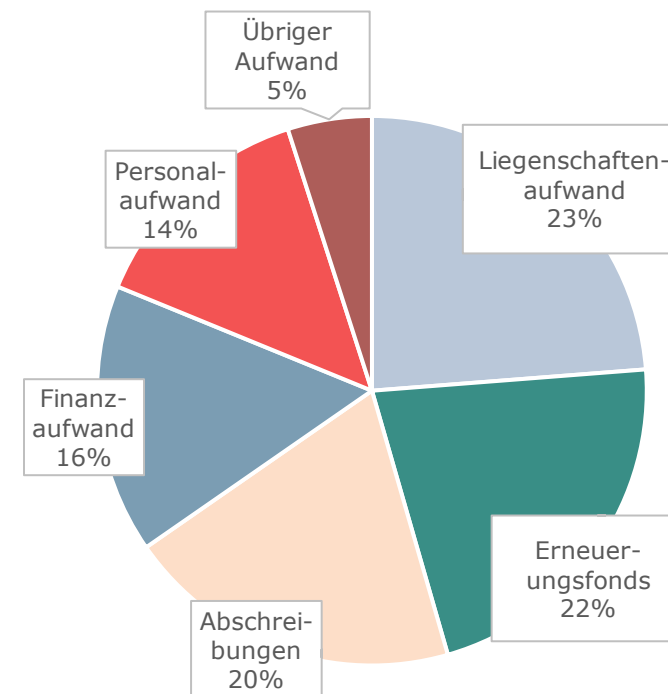
Finanzierung + Betrieb = Mietzins

Finanzierung = Land- und Baukosten x Referenzzinssatz

Betrieb = Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote

- Verrechnet werden die ursprünglichen Kosten, welche **weder der Teuerung noch der Landpreisentwicklung angepasst** werden. Lediglich wertvermehrende Massnahmen dürfen aufgerechnet werden.
- Mietzinsanpassungen folgen den Anpassungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes und des Gebäudeversicherungswertes. Ausgeschlossen ist eine Anpassung an orts- oder quartierüblichen Mietzinsen.

Mieterfranken 2020



Mit marktüblichen Mieten würden die Einnahmen der ABZ jährlich über 60% höher ausfallen, das Immobilienportfolio wäre damit rund CHF 3 Mia. wert (laut Einschätzung IAZI vom Mai 2021).

Unterschiede zu anderen Immobiliengesellschaften

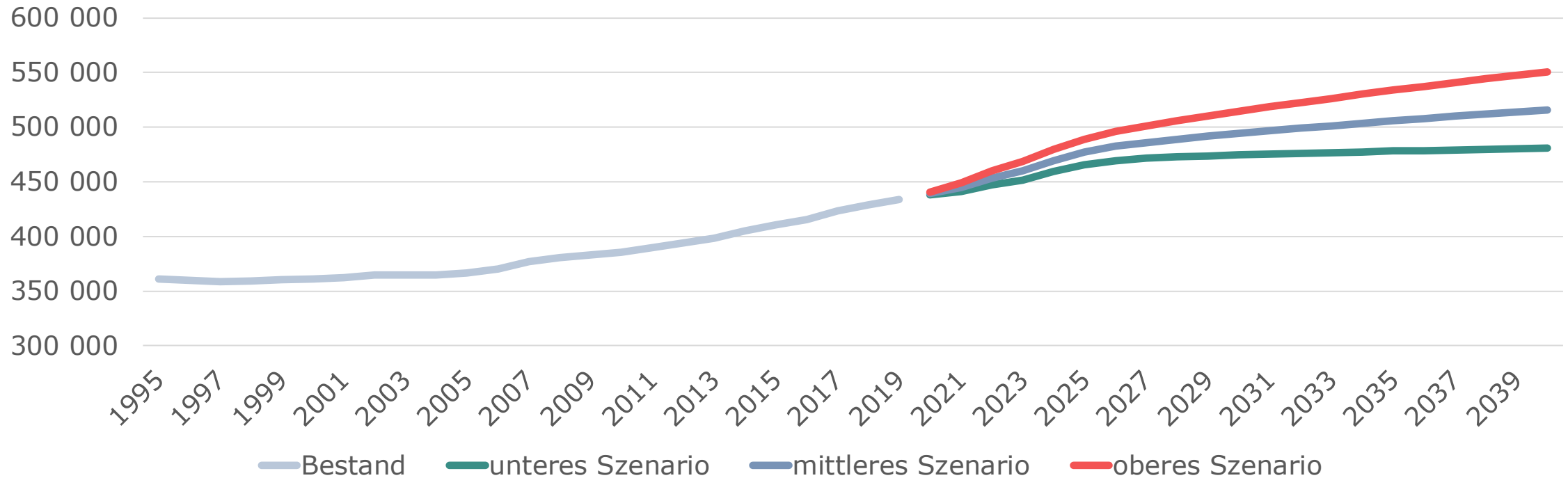
- **Gemeinnützige Wohnungen:** Wohnungen werden zur Kostenmiete vermietet. Die ABZ erzielt keinen Gewinn. Die Umsätze sind vergleichsweise tief.
- **Verkauf ausgeschlossen:** Die ABZ entzieht ihre Liegenschaften dauerhaft der Spekulation, sie werden nicht verkauft. Im Liquidationsfall hat die Stadt Zürich für die mit ihrer Hilfe erstellten Bauten das Vorkaufsrecht.
- **Unterstützung durch Stadt Zürich:** Bis 2050 sollen 33% aller Mietwohnungen in der Stadt Zürich gemeinnützig sein (Drittelsziel). Dazu trägt die ABZ massgeblich bei, indem sie nicht nur auf eigenem, sondern auch auf Baurechtsland der Stadt Zürich baut.
- **Eigennutzung:** Auch mit «True and Fair View» erfolgt die Bilanzierung der Liegenschaften zu Anschaffungswerten minus kumulierter Abschreibungen, weil sie zur Eigennutzung durch ABZ-Mitglieder bestimmt sind, nicht als Renditeanlage.
- **Vordergründig tiefe EK-Quote:** Durch diese Bilanzierungsvorgaben hat die ABZ eine ausgewiesene EK-Quote von 4%. Bei Auflösung eines Teils der stillen Reserven liegt diese Quote jedoch bei über 42%.
- **Kaum Mietzinsausfälle und Leerstände:** Aufgrund der tiefen Kostenmiete, der Lage, des laufenden Unterhalts, der genossenschaftlichen Solidarität und der effizienten Prozesse betragen die Mietzinsausfälle nur 0,4%.



Der Zürcher Immobilienmarkt

Steigende Bevölkerungszahlen, steigende Mietpreise.

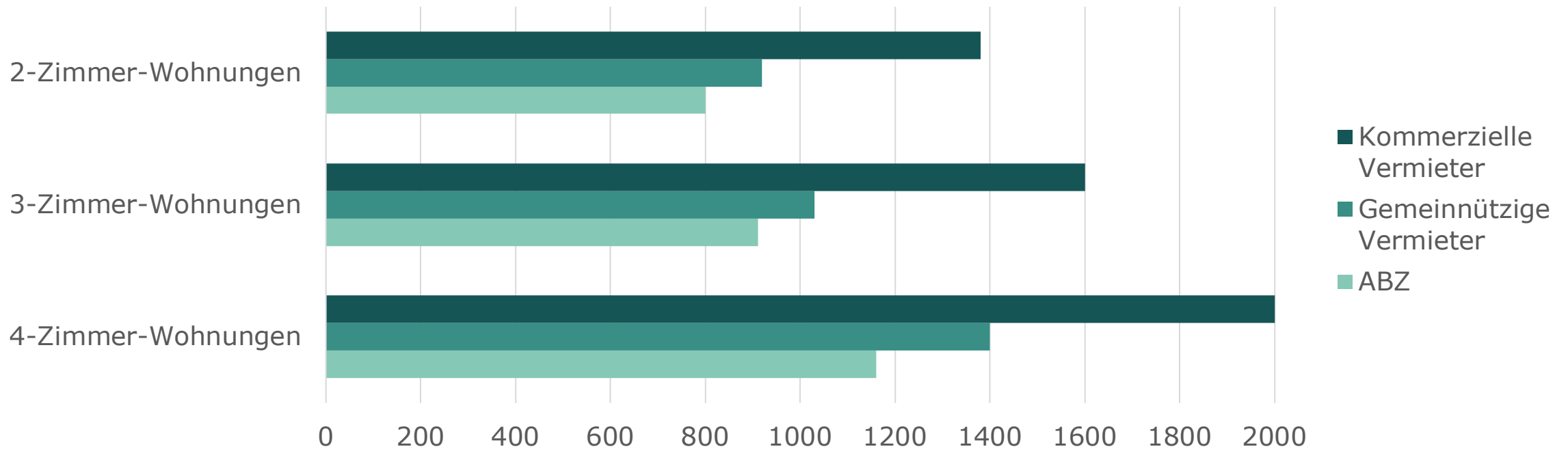
Wohnbevölkerung in Zürich wächst



Szenarien Bevölkerungswachstum Stadt Zürich (Quelle: Statistik Stadt Zürich)

Entsprechend hoch wird die Nachfrage nach ABZ-Wohnungen auch in Zukunft sein.

Typische Mietpreise in Zürich im Vergleich zur ABZ

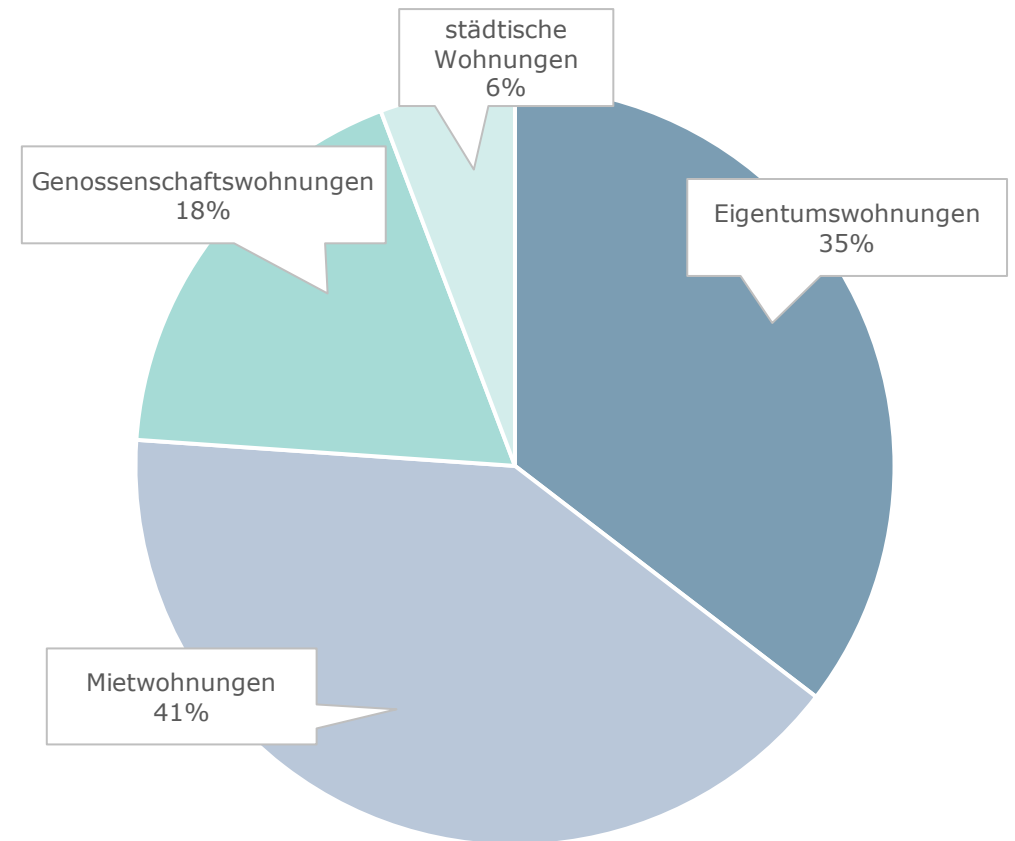


Durchschnittliche Nettomietpreise in CHF (Median 2013-17, Quelle: Statistik Stadt Zürich, ABZ)

Gemeinnützige Wohnungen sind in Zürich durchschnittlich 38% günstiger als kommerziell vermietete; ABZ-Wohnungen sind sogar noch günstiger.

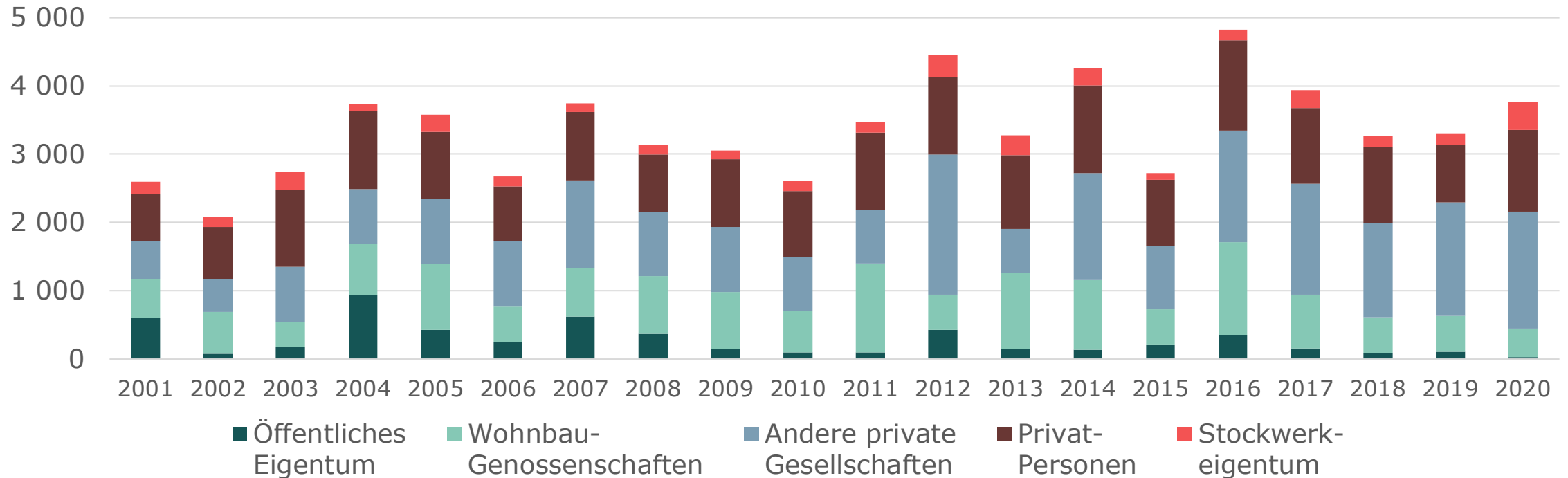
Ein Drittel gemeinnützige Wohnungen bis 2050

- **Drittelsziel:** Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Zürich soll bis 2050 schrittweise auf ein Drittel aller Mietwohnungen ausgeweitet werden. **So steht es in der neuen Gemeindeordnung** (Art. 18).
- **Aktive Förderung:** Damit verpflichtet sich die Stadt Zürich, die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern stetig zu erhöhen (ebenfalls Art. 18). **Stand heute: rund 25%.**
- **Rolle der ABZ:** Als grösste Wohnbaugenossenschaft ist die ABZ für die Stadt Zürich eine unerlässliche Partnerin zur Erfüllung des Drittelsziels. Von der Fachstelle gemeinnütziges Wohnen **wird sie als systemrelevant betrachtet.**



Wohnungsbestand Zürich Ende 2019
(Quelle: Statistik Stadt Zürich)

Hohe Wohnbautätigkeit in Zürich



Anzahl erneuerte Wohnungen pro Jahr (Quelle: Statistik Stadt Zürich)

Da private Bauträger viel bauen, müssen auch gemeinnützige viel bauen, damit das Drittelsziel erreicht werden kann. Die ABZ ist bereit dafür.



Aktuelle Projekte

Herausforderungen und neue Entwicklungen.

Pandemie mit geringen finanziellen Auswirkungen

- **Geringere Anzahl Wohnungswechsel und tiefere Leerstandsquote**
- **Weniger Mietzinsausstände**
- **Geringe Ausfälle bei Geschäftsmieten:** Gewerbemietenden wurde ein Teil der Mietzinse erlassen, wenn sie von den bundesrätlichen Massnahmen betroffen waren. Das belastete die Erfolgsrechnung 2020 mit CHF 88'000 (-0,125%).
- **Viel Arbeit für Mieterberatung und Albert-Hintermeister-Stiftung:** Mehr Beratung und Unterstützung für ABZ-Bewohnende mit finanziellen oder nachbarschaftlichen Problemen.



Die ABZ war finanziell kaum von der Corona-Pandemie betroffen. Das Zusammenleben der Bewohnenden hat sich jedoch verändert, viele gemeinsame Anlässe mussten abgesagt werden.

Ersatzneubauten in Planung

Ersatzneubau Leimbach

- Erhöhung Wohnungszahl von 28 auf 69
- Attraktive Siedlung im Sihltal mit geschütztem Innenhof, Gemeinschaftsraum und Ateliers
- Wohnungsmix aus 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen
- Bestens erschlossen mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Baubeginn frühestens 2022

Ersatzneubau Kanzlei

- Erhöhung Wohnungszahl von 156 auf 205
- Künftig Platz für fast doppelt so viele Bewohner/innen
- Attraktive und preiswerte Familien- und Kleinwohnungen im zentralen Zürcher Kreis 4
- Baubeginn frühestens 2024



Künftig total 90 zusätzliche ABZ-Wohnungen dank höherer Ausnutzung des eigenen Baulandes.

Neubauten in Planung

Neubau Hardturm

- 174 Genossenschaftswohnungen in Zürich West
- Doppelkindergarten, Gemeinschaftsraum, Atelier- und Gewerbeflächen
- Gemeinschaftsprojekt mit Stadt Zürich, Stadion AG, Credit Suisse, HRS
- Baubeginn frühestens 2023



Neubau Koch-Quartier

- 204 Genossenschaftswohnungen in Altstetten
- Dachgarten, Gemeinschaftsräumen, Detailhändler und Gewerbeflächen
- Erstes genossenschaftliche Hochhaus in der Schweiz
- Gemeinschaftsprojekt mit Stadt Zürich, Genossenschaft Kraftwerk1, SENN
- Baubeginn frühestens 2023



Künftig total 380 neue, gemeinnützige ABZ-Wohnungen dank Neubauten auf Land im Baurecht.



Der Sustainability Bond der ABZ

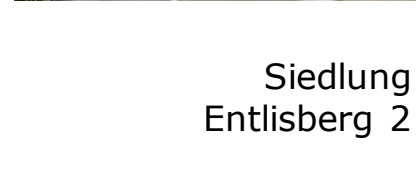
Nachhaltig und gemeinschaftlich in die Zukunft.

Warum ein Sustainability Bond der ABZ?

- Mit der Emission erhält die ABZ als erste Baugenossenschaft der Schweiz direkten Zugang zum Kapitalmarkt.
- Als gemeinnützige Genossenschaft baut und handelt die ABZ seit ihrer Gründung sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltig.
- In den letzten Jahren hat die ABZ viel in ökologische Massnahmen investiert.
- Mit dem Sustainability Bond unterstützt die ABZ die Umsetzung der Agenda 2030 für eine nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDG).



Siedlung
Toblerstrasse



Siedlung
Entlisberg 2



Siedlung
Glattpark

Mit dem Sustainability Bond refinanziert die ABZ ihre drei neusten bestehenden Siedlungen.

Sozial und ökologisch nachhaltige Bauten



Siedlung Toblerstrasse

- 186 Wohnungen, Bezug 2018
- Heizung: Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlagen
- 2 Gemeinschaftsräume
- Hausgemeinschaft für Menschen ab 55 Jahren
- 33 subventionierte Wohnungen
- Kindergarten mit Hort
- Siedlungskommission



Siedlung Entlisberg 2

- 224 Wohnungen, Bezug 2017
- Heizung: Erdsonde
- Photovoltaik-Anlagen
- 2 Gemeinschaftsräume
- Hausgemeinschaft für Menschen ab 55 Jahren
- 40 subventionierte Wohnungen
- Kinderhort
- Siedlungskommission



Siedlung Glattpark

- 305 Wohnungen, Bezug 2018
- Heizung: Fernwärme
- Photovoltaik-Anlagen
- 2 Gemeinschaftsräume
- 11 Wohnungen für soziale Institutionen
- Kindergarten, Kinderkrippe
- Siedlungskommission

Die ABZ baut nach den Standards der 2000-Watt-Gesellschaft (SIA 2040, Minergie-Eco, GEAK A), liess ihre Siedlungen jedoch bisher nicht zertifizieren. Dies ist in Zukunft geplant.

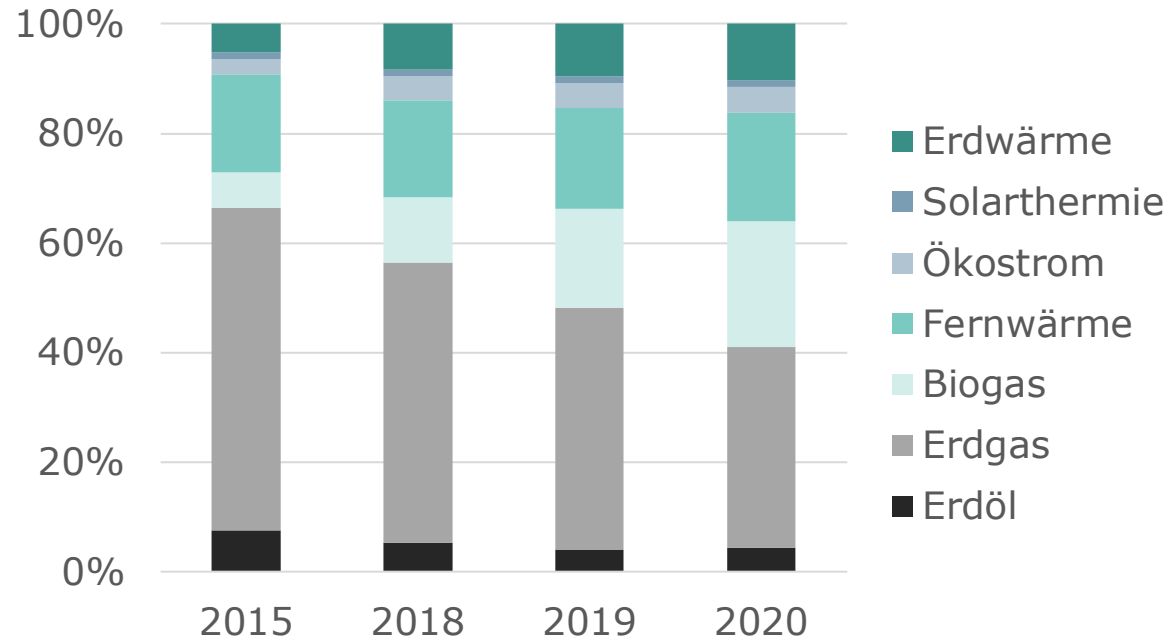
Ökologie als strategisches Ziel

Verantwortung für die Umwelt wahrnehmen			
Energie + Klima	Bau + Beschaffung	Natur + Umgebung	Mobilität
Wärme	Lebensdauer und Graue Energie	Fläche	Nachhaltige Mobilität in den Siedlungen
Strom	Gebäudetechnik	Flora und Fauna	ABZ-Fuhrpark
CO ₂ -Emissionen	Bauökologie und Gesundheit	Wasser	Nachhaltige Mobilität ABZ-Mitarbeitende
	Betriebs- und Büromaterialien		

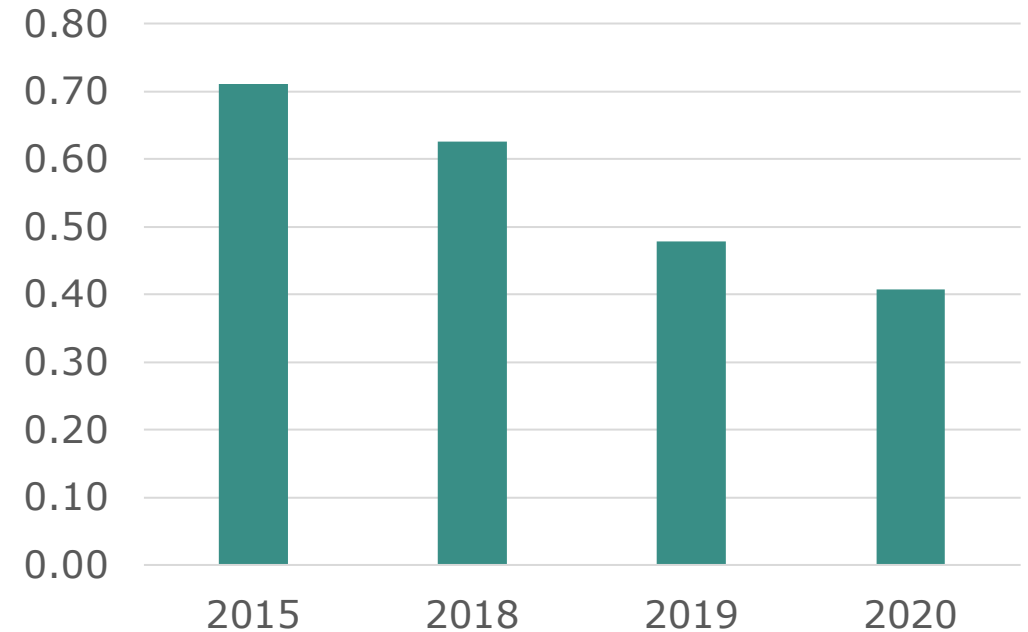
- Nicht nur günstigen, sondern auch umweltgerechten Wohn- und Lebensraum anbieten
- Ökologische Ziele sowohl in der Planung als auch beim Bau und im Betrieb
- Den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet

Massnahmen für alle Bereiche: Die vier Säulen des ABZ-Ökologiekonzeptes zeigen Handlungsfelder und Stossrichtungen.

Netto-Null bis 2030 – die ABZ ist auf Kurs



Entwicklung Wärmeenergie ABZ
in Prozent (Quelle beider Grafiken: ABZ-Jahresbericht)



Treibhausgasemissionen pro Bewohner/in
in Tonnen CO₂-Äquivalenten, für Wärmeenergie

Immer mehr erneuerbare Energie, immer weniger Treibhausgasemissionen – die ABZ ist auf Kurs und wird ihr Ziel von Netto-Null bis 2030 voraussichtlich erreichen.

Solarstrom seit über 20 Jahren

- Eigene Photovoltaik-Anlagen seit über 20 Jahren
- Heute 17 Anlagen in Betrieb
- Jahresproduktion 2020: 2,4 GWh Strom aus erneuerbarer Energie
- Über 1'300 ABZ-Haushalte beziehen Solarstrom aus Eigenproduktion
- Der direkte Eigenverbrauch beträgt über 50%

Die ABZ produziert immer mehr erneuerbare Energie und verbraucht möglichst viel davon gleich selbst.



Vollflächige Solardächer in der Siedlung Balberstrasse 2



Solaranlage auf allen Dächern der Siedlung Ruggächern

Mehr Lebensraum für Tiere und Pflanzen

- Alle Aussenräume der ABZ-Siedlungen wurden von Pro Natura analysiert und bewertet hinsichtlich Biodiversität und möglichen Verbesserungen.
- In 7 bestehenden ABZ-Siedlungen wurden bereits umfassende Massnahmen umgesetzt für mehr einheimische Tiere und Pflanzen. Weitere rund 60 Projekte wurden gestartet.
- Bei allen Neubauten und Erneuerungen werden klare Vorgaben hinsichtlich Biodiversität gemacht.
- Viele Bewohnende helfen aktiv mit, die Aussenräume zu pflegen.



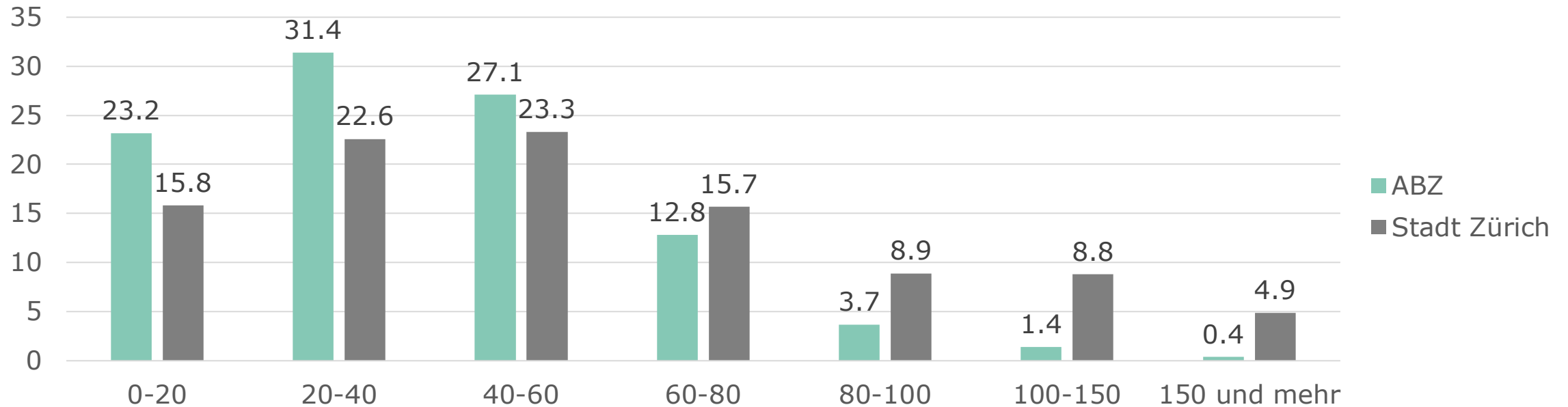
Trockene Magerwiese für seltene Blumen und Gräser



Bienenhotel, Stein- und Asthaufen für Insekten und Amphibien

Die ABZ fördert die einheimische Flora und Fauna in ihren Siedlungen mit zahlreichen Massnahmen.

Wohnungen für untere Einkommensklassen



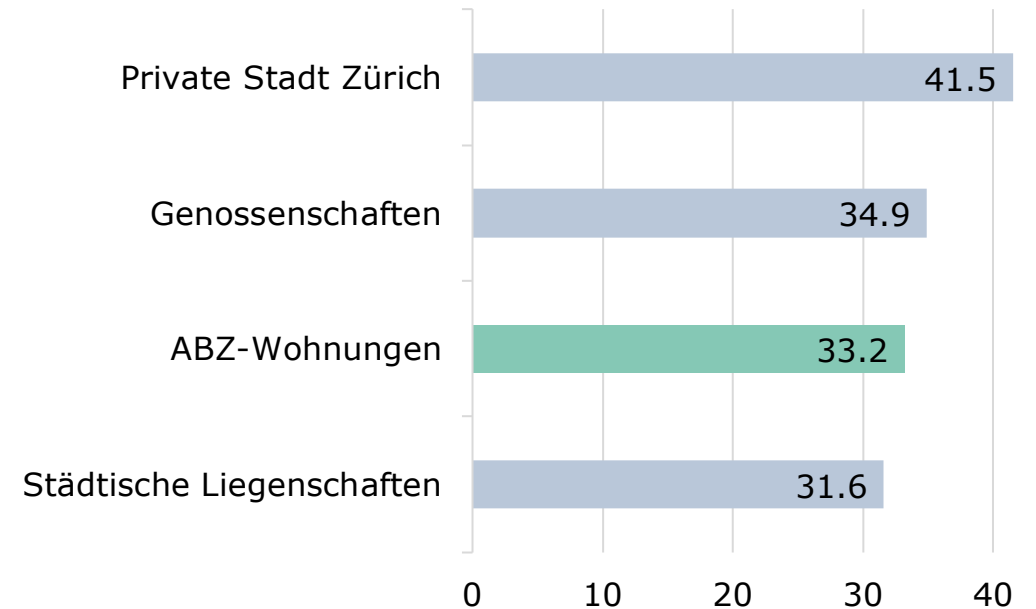
Anteil Haushalte nach steuerbarem Einkommen in Prozent

Haushaltsäquivalenzeinkommen in 1000 CHF, 2018 (Quelle: Statistik Stadt Zürich)

80% aller ABZ-Haushalte leben mit einem steuerbaren Einkommen von weniger als 60'000 Franken pro Jahr. In 69% aller ABZ-Haushalte wohnen mehr als eine Person.

Sparsamer Umgang mit teurem Boden

- Die ABZ schreibt Belegungsrichtlinien vor für alle ihre Wohnungen.
- Mindestanzahl wohnhafte Personen bei Einzug: Anzahl Zimmer minus 1.
- Weil die ABZ so viele Siedlungen in Zürich hat, kann sie Unterbelegungen meist mit Ersatzwohnungen im selben Quartier aufheben.



Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner/in
In m² Hauptnutzfläche (Quelle: ABZ-Jahresbericht 2019)

Dank Belegungsrichtlinien kommt der günstige und ökologische Wohnraum der ABZ möglichst vielen Menschen zugute.

Gemeinschaftliches Zusammenleben fördern

- **Professionelle Sozialarbeit:** Für Quartierarbeit, soziokulturelle Animation und Sozialberatung beschäftigt die ABZ sieben Mitarbeitende.
- **Freiwillig engagiert:** In Siedlungskommissionen und Aktivgruppen engagieren sich zahlreiche Bewohnende freiwillig.
- **Möglichkeitenräume:** Mit selbstgestalteten Aussenräumen, Gemeinschafts- und Projekträumen bietet die ABZ zahlreiche Möglichkeiten, das Zusammenleben aktiv mitzugestalten.
- **Digitale Nachbarschaft:** Mit einer App für alle Bewohnenden ermöglicht die ABZ den Austausch auch digital.



Kinder und ABZ-mitarbeitende gestalten Strassenspiele.



Bewohnende treffen sich an der jährlichen Mieterversammlung.

Die ABZ bietet ihren Bewohnenden eine Heimat, die sie aktiv mitgestalten können.

Sustainability Bond Framework

- **Nachhaltige Anleihe:** Sustainability Bonds sind Anleihen, deren Emissionserlöse ausschliesslich zur (Re-)Finanzierung von einer Kombination aus Umwelt- und Sozialprojekten verwendet werden.
- **Bond Framework:** Sustainability Bonds orientieren sich an den vier Kernkomponenten der Green Bond Principles (GBP) und Social Bond Principles (SBP) der International Capital Market Association (ICMA).
- **Externe Prüfung:** Die Ausrichtung des Frameworks an den vier Kernkomponenten der GBP und SBP wird durch eine externe Prüfstelle in Form einer Second Party Opinion bestätigt.



Die ABZ hat die ISS-ESG als Prüfstelle für die Erstellung einer Second Party Opinion beauftragt.

Second Party Opinion von ISS-ESG

ERLÖSVERWENDUNGS-KATEGORIE	BEITRAG ODER BEEINTRÄCHTIGUNG	SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
Grüne Gebäude	Begrenzter Beitrag	
Bezahlbarer Wohnraum	Erheblicher Beitrag	 

(Quelle: ISS-ESG)

ISS-ESG bescheinigt der ABZ eine gute Qualität des Anlagepools in Bezug auf nachhaltige Wirkung, Risikovermeidung und -minimierung. Abstriche gibt es vor allem, weil die ABZ aus Kostengründen bisher auf die Minergie-Zertifizierung verzichtet hat.

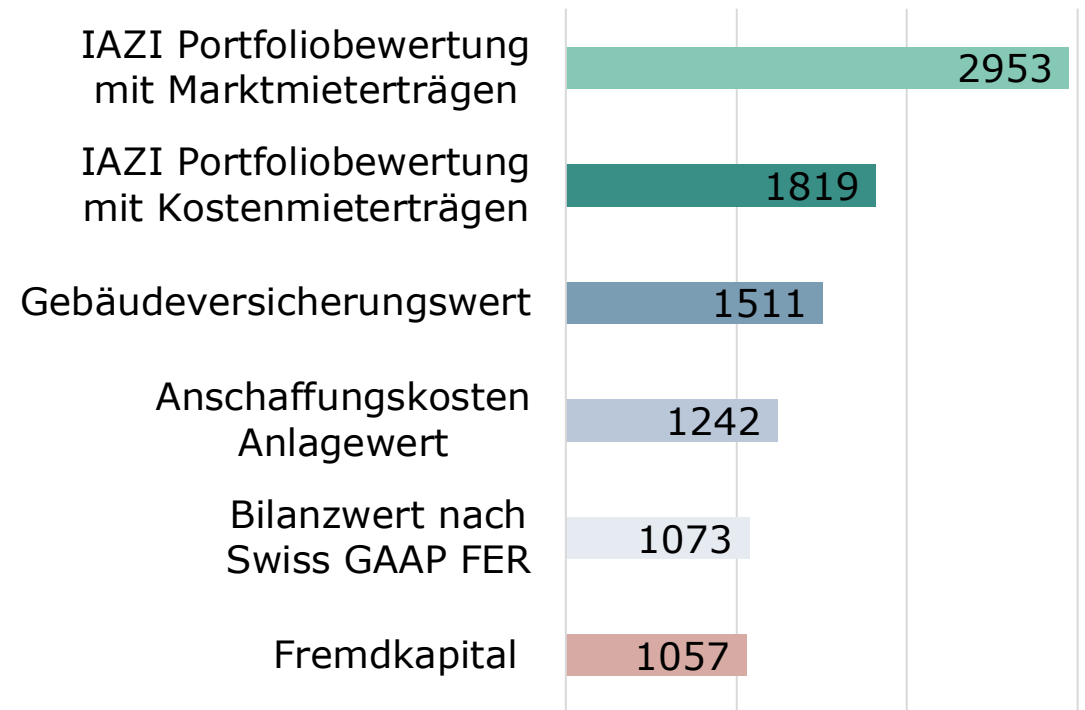


Finanzen der ABZ

Gesunde Substanz und stabile Ertragslage.

Solide Bilanz

- Im Unterschied zu den bisher am Kapitalmarkt vertretenen Immobilienunternehmen weist die ABZ den Wert ihres Immobilienportfolios zu Anschaffungskosten minus kumulierte Abschreibungen aus.
- Selbst unter «True and Fair View» werden die immobilien Sachanlagen nur höchstens zu den Anschaffungskosten bilanziert, da die ABZ ihre Immobilien zur Eigennutzung und nicht zu Renditezwecken hält.
- Die proportional höchsten stillen Reserven bestehen auf dem Landwert. 53 von 58 Siedlungen der ABZ stehen auf eigenem Land.

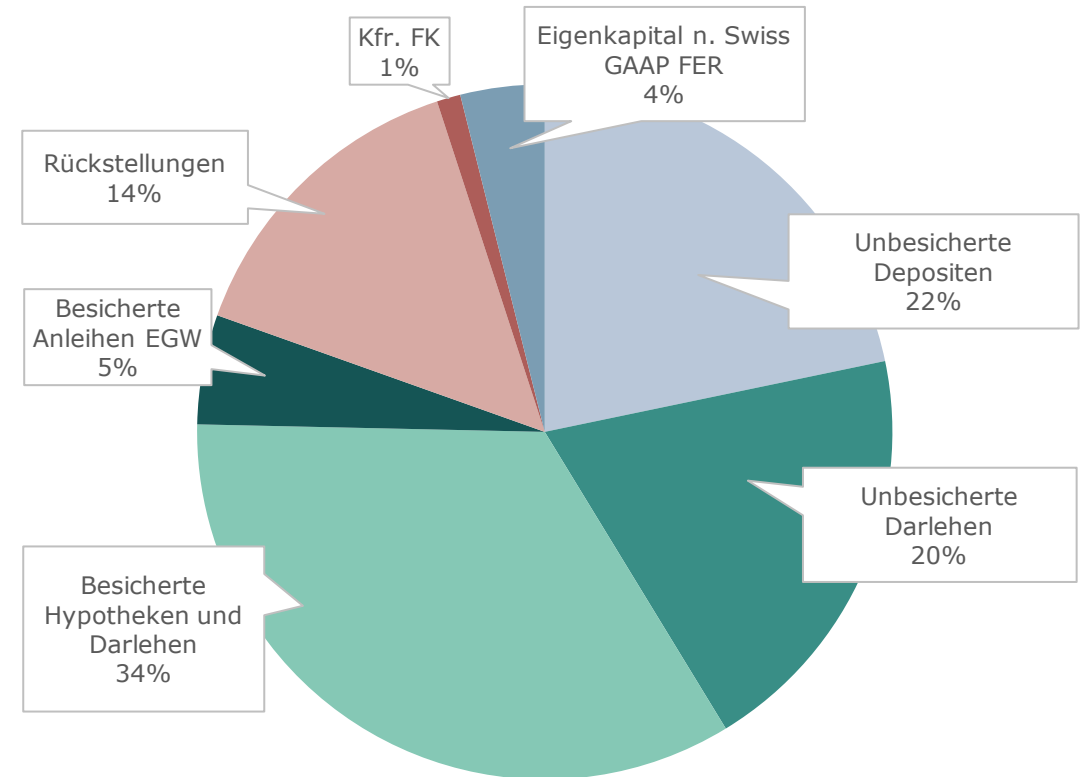


Immobilien Sachanlagen in Mio. CHF
(Quelle: IAZI Portfoliobewertung Mai 2021)

Die vordergründig tiefe EK-Quote von 3,9% liegt bei genauerer Analyse um den Faktor 15 höher und ist somit vergleichbar mit kotierten Immobiliengesellschaften.

Finanzierung: Heimat der Stabilität

- Die Finanzierungsstruktur ist in Bezug auf die Finanzierungspartner und Finanzierungsinstrumente breit abgestützt.
- Die Zinsbindung der Finanzierungen beträgt per Ende 2020 89 Monate. Mit der zukünftigen Anleihe wird sich dieser Wert noch erhöhen.
- Die Rechtsform der Genossenschaft gibt zusätzliche Stabilität. Überschüsse werden thesauriert, breit abgestützte Entscheidungswege verhindern abrupte strategische Richtungswechsel.

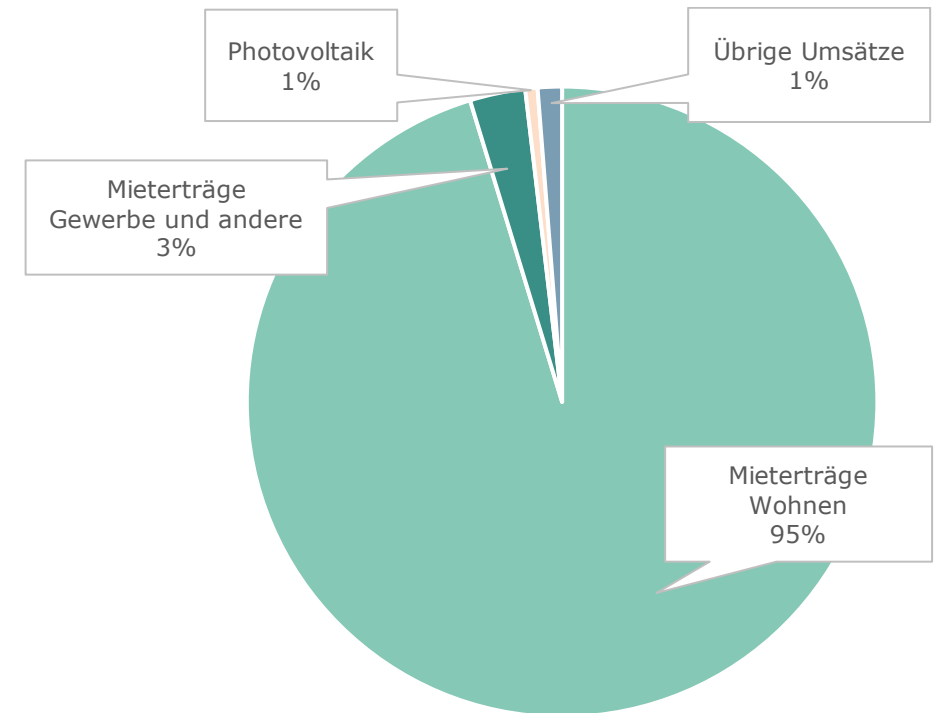


Ausgewiesenes Eigen- und Fremdkapital per 31.12.2020
(Quelle: ABZ-Jahresberichte)

Langfristige Ausrichtung und konservatives Management stehen nicht im Widerspruch zu innovativen Finanzierungslösungen und kostenoptimierter Kapitalbewirtschaftung.

Erfolgsrechnung: «Non-Profit but Management»

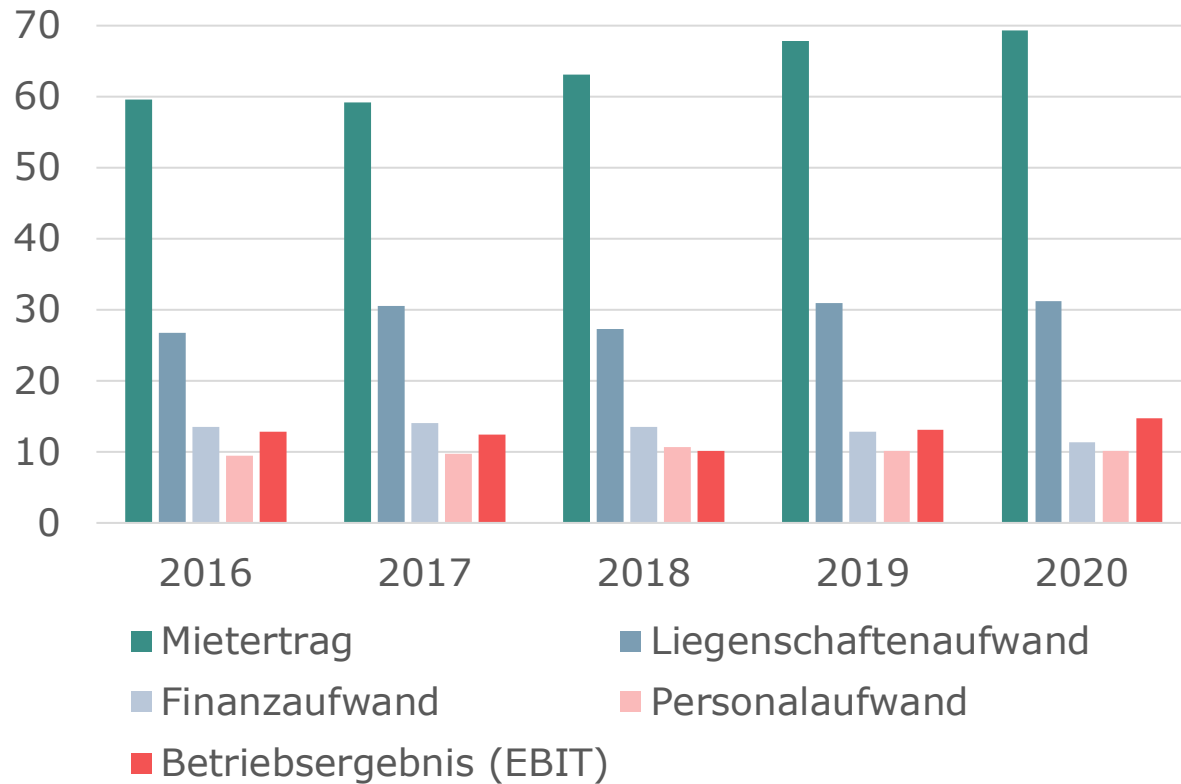
- Der monatliche Cash-in beträgt rund CHF 5,8 Mio. Diese stammen zu 95% aus den Mieterträgen von Wohnungen.
- Die Leerstandsquote über alle Objekte hinweg beträgt sehr geringe 0,4%. Auf eine ausgeschriebene Wohnung treffen oft über 60 valable Bewerbungen ein. Der ABZ-Wohnungsnewsletter hat über 20'000 Abonnenten.
- Die kontinuierlichen Unterhaltsarbeiten, die gute Zahlungsmoral der Mieterschaft und effiziente Prozesse führten trotz Steigerung des Wohnungsbestands um knapp 14% zu keiner nennenswerten Kostenentwicklung in den letzten 5 Jahren.



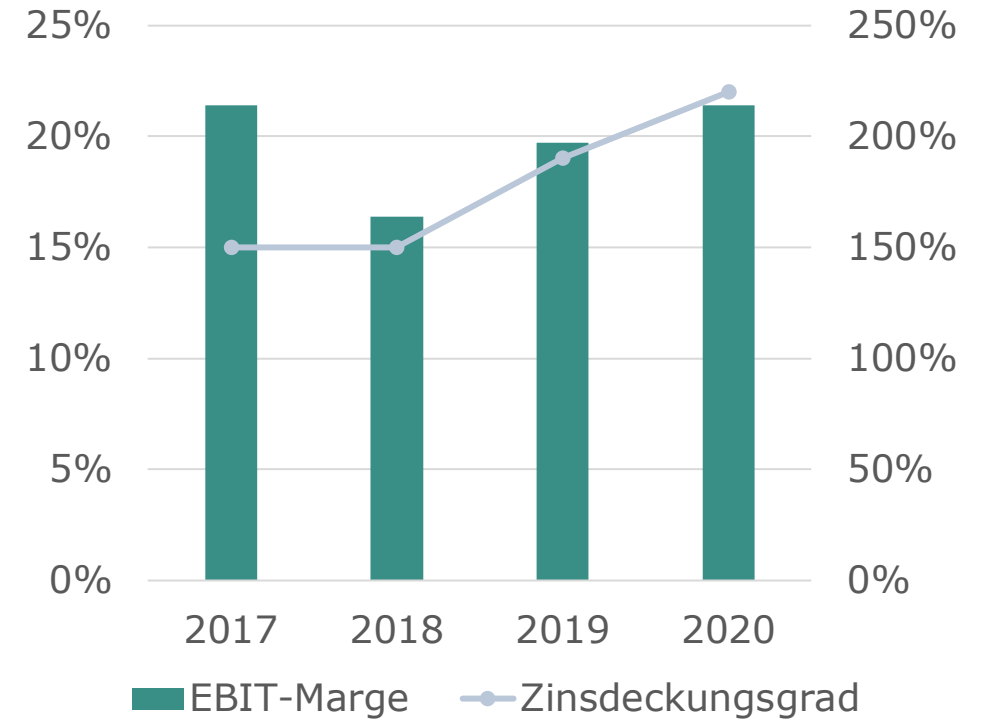
Umsatzanteile 2020
(Quelle: ABZ-Jahresberichte)

Gute Produkte und effiziente Leistungen treffen auf einen wachsenden Markt.

Steigende Mieterträge



In Mio. CHF (Quelle beider Grafiken: ABZ-Jahresberichte)



EBIT-Marge und Zinsdeckungsgrad in %

Die Basis für ein stabiles Konstrukt: Steigende Mieterträge und quasi unveränderte Aufwände über die letzten 5 Jahre.



Sustainability Bond – Eine Investition in die Zukunft!

Die Eckdaten zur Transaktion.

Eckdaten des Sustainability Bonds

Emittent	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
Format	Sustainability Bond
Laufzeit	Längere Laufzeit
Volumen	CHF 100 Mio.
Zusicherungen	Pari-Passu-Klausel / Negativklausel mit Ausnahmen / Cross-Default-Klausel mit Ausnahmen, alle gemäss Anleihebedingungen
Lead-Manager	Zürcher Kantonalbank
Verwendungszweck	Refinanzierung der Siedlungen Toblerstrasse, Entlisberg 2 und Glattpark
Rating	ZKB, fedafin
Indexfähigkeit	Ja, ist gegeben.

Deshalb ist die Anleihe der ABZ eine gute Anlage!



Sustainability Bond: Mit einem der ersten Sustainability Bonds in CHF überhaupt unterstützen Sie zu 100% sozial nachhaltige und ökologische Projekte.



Starke Institution: erfolgreiches 105-jähriges Bestehen der Non-Profit-Organisation ABZ



Starke Leistung: Mit rund 5100 Wohnungen ist die ABZ die mit Abstand grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz, mit einer sehr tiefen Leerstandsquote von 0,4%.



Verlässliche Partnerin: Langjährige Kooperation mit der Stadt Zürich und umliegenden Gemeinden. Die ABZ wird unterstützt von Stadt, Kanton und Bund.



Indexfähigkeit: Rating von fedafin und ZKB ▶ Indexfähigkeit ist gegeben

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.
Wir freuen uns auf Ihre Fragen!



Hans Rupp
Geschäftsführer
(CEO)



Martin Uebelhart
Bereichsleiter Finanzen und Dienste (CFO),
Stellvertretender Geschäftsführer

Disclaimer

Das vorliegende Dokument dient ausschliesslich zu Informationszwecken und stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung, ein Angebot noch eine Einladung zur Abgabe eines Angebots der darin beschriebenen Wertschriften dar. Es richtet sich ausschliesslich an Investoren mit Sitz in der Schweiz. Für eine vollständige Beschreibung der Wertschriften wird auf den Emissions- und Kotierungsprospekts verwiesen, der bei der Zürcher Kantonalbank bezogen werden kann. Ein Investitionsentscheid sollte auf der Basis des Emissions- und Kotierungsprospekts sowie nach adäquater individueller Beratung erfolgen.

Diese Präsentation kann in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, die auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Erwartungen, Schätzungen und Annahmen des Managements der ABZ basieren. Angesichts dieser Unsicherheiten und anderer Faktoren werden die Empfänger dieses Dokuments davor gewarnt, sich auf diese zukunftsgerichteten Aussagen zu verlassen. Alle zukunftsgerichteten Aussagen werden nur zum Zeitpunkt dieser Präsentation gemacht und die ABZ lehnt jede Verpflichtung ab, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren, um zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen widerzuspiegeln.



Allgemeine
Baugenossenschaft
Zürich
www.abz.ch | info@abz.ch

Geschäftsstelle
Gertrudstrasse 103
8003 Zürich
T 044 455 57 57

Vorname Name
Funktion
D 044 455 27 27
vorname.name@abz.ch