



vorausschau

Jahresbericht 2021



Der ABZ-Vorstand von links nach rechts:
Kuno Gurtner (Städtischer Vertreter), Andreas Scheu,
Nathanea Elte (Präsidentin), Christine Plüer,
Roberto Mancuso, Andreas Kirstein (Vizepräsident),
Susanne Heule

Demokratie, Solidarität und Partizipation sind wichtige Werte unserer Genossenschaft. Auch wenn das vergangene Jahr wiederum von Corona-Massnahmen geprägt war und die Generalversammlung leider nicht im gewohnten Rahmen stattfinden konnte: Der Austausch mit den Mitgliedern ist für uns zentral. Darum haben wir neue Wege gesucht, um bei wichtigen Fragen zur ABZ möglichst viele Menschen miteinzubeziehen. Zusammen mit unseren Mitgliedern haben wir unsere strategischen Intentionen überarbeitet zur neuen Strategie ABZ 105+. Resultat sind die breit abgestützten erneuerten Ziele der ABZ, etwa für noch mehr Ökologie. Damit schauen wir voraus und übernehmen gemeinsam Verantwortung für eine lebenswerte Zukunft.

Mit unseren Bauprojekten leisten wir seit über 100 Jahren einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung der breiten Bevölkerung sowie zum Drittelsziel der Stadt Zürich. Trotzdem stagniert der Anteil gemeinnütziger Wohnungen. Umso wichtiger sind unsere geplanten Ersatzneubauten, bei denen wir die verschiedenen Interessen sehr bewusst abwägen – mit einer sorgsamem Planung und unter Einbezug der Betroffenen.

Zur Stärkung der Mitwirkung auf Genossenschaftsebene haben wir mit dem ABZ-Dialog einen neuen, regelmässigen Anlass entwickelt: eine Plattform für die gemeinsame Diskussion von Themen und Anliegen, mit Beiträgen von Mitgliedern, Vorstand und Geschäftsstelle. Schon im kommenden Herbst ist der erste ABZ-Dialog geplant.

Mein Dank gilt allen, die sich für die ABZ und unsere Gemeinschaft engagieren. Ich freue mich auf ein 2022 mit Austausch und Begegnungen in den Siedlungen und auf Genossenschaftsebene.



Nathanea Elte, Präsidentin



Strategische Ziele setzen



Das ganze Interview:
abz.ch/jb2021/strategie

Verschiedene Interessen sorgfältig abwägen



Der ABZ-Vorstand hat die Strategie überarbeitet, gemeinsam mit Mitgliedern, Bewohnenden und Mitarbeitenden. Dabei wurden auch Zielkonflikte sichtbar, die ABZ-Präsidentin Nathanea Elte sorgfältig angehen will.

Im letzten Jahr hatten die ABZ-Mitglieder viele Gelegenheiten zur Mitsprache – unter anderem beim Strategie-Check. Wie haben sie sich eingebracht?

Bedingt durch die Pandemie mussten wir viele Workshops und Konferenzen virtuell durchführen. Trotzdem wurde beim Strategie-Check sehr engagiert diskutiert und wir haben gemeinsam ein gutes Resultat erreicht. Was mich besonders gefreut hat, ist die hohe Zustimmung zu den für die Strategie ABZ 105+ überarbeiteten Zielen, die wir bei der Online-Umfrage erhalten haben. Das ist für mich ein Zeichen, dass das Richtige diskutiert wurde und dass wir daraus die richtigen Schlüsse gezogen haben.

Wie stellen Sie sicher, dass alle Interessen berücksichtigt werden?

In den Diskussionen wurden auch Zielkonflikte sichtbar, die die ABZ hat: etwa den Anteil sehr günstiger Wohnungen mit dem kontinuierlichen Wachstum oder den Massnahmen zur CO₂-Reduktion zu vereinbaren.



Nathanea Elte ist seit 2017 Präsidentin der ABZ und engagiert sich auch in anderen Funktionen für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Sie wohnt mit ihrer Familie in der ABZ-Siedlung Regina-Kägi-Hof.

Das zeigt sich noch akzentuierter als vor fünf Jahren bei der vorherigen Strategie. Ich glaube, wir müssen diese Themen gemeinsam bearbeiten, möglichst interdisziplinär, und die verschiedenen Interessen sorgfältig abwägen. So zum Beispiel bei Neubauprojekten wie demjenigen im Herrlig, wo wir unsere Mitglieder und Bewohnenden von Anfang an miteinbeziehen.

Welches Thema wird in den nächsten Jahren wichtiger?

Persönlich beschäftigt mich besonders, wie wir die hochgesteckten ökologischen Ziele erreichen können. Da braucht es von allen grosse Anstrengungen, mehr Mut und Weitsicht. Graue Energie und CO₂ einsparen wird immer wichtiger. Daran müssen und wollen wir jetzt arbeiten. Und mit der zunehmenden Klimaerwärmung müssen wir zudem Massnahmen zur Hitzeminderung treffen.

Heimische Pflanzen – mehr Lebensqualität

Die Ziele der ABZ bezüglich Artenvielfalt sind klar. Wir bieten Lebensraum von hoher Qualität, in dem sich sowohl Mensch als auch Tier und Pflanzen wohlfühlen. In unserer Strategie steht: «Bei Bauten und Aussenbereichen sucht die ABZ nach Massnahmen, die [...] die Biodiversität fördern.» Unsere Genossenschaft kann einen Unterschied machen, denn sie hat 58 Siedlungen mit 511 136 Quadratmetern Grünfläche. Davon haben wir 2021 rund 2000 Quadratmeter umgestaltet, was etwa zehn Tennisplätzen entspricht.

Schnee, Blumenwiesen und Mauersegler

Der viele Schnee Anfang Jahr hat grosse Aufräumarbeiten nötig gemacht – und wurde zur Chance für mehr Artenvielfalt. So haben wir etwa beschädigte gebietsfremde Pflanzen mit einheimischen ersetzt, und kaputte Äste wurden zu Totholzbiotopen, die Unterschlupf bieten für Igel und andere Tiere. Darüber hinaus blühten diesen Sommer die 2020 gesäten Blumenwiesen, zum Beispiel in der Siedlung Im Moos. Und die 2020 installierten Nistkästen haben Kohl- und Blaumeisen sowie Mauersegler angelockt.

ABZ fördert Artenvielfalt auch künftig

Die Förderung von Artenvielfalt bleibt für die ABZ auch künftig wichtig. Der Grund: Sie sorgt für fruchtbare Böden, Nahrung für Mensch und Tier, sauberes Wasser, frische Luft und für die Regulierung des Klimas. Zudem sind vielfältige Aussenräume auch einfach schöner anzusehen.



Wie unsere Gärtner die Blumenwiesen schneiden: Schauen Sie den Film online an.



Artenvielfalt vorantreiben



Mehr Projekte und Bilder:
abz.ch/jb2021/artenvielfalt



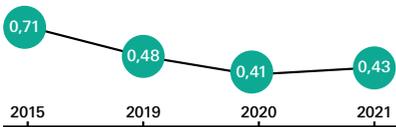
Ökologische Kennzahlen

Richtung Netto-Null

In ihrer Strategie hat sich die ABZ zum Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen für den Betrieb ihrer Gebäude bis 2030 auf Netto-Null zu reduzieren. Der nächste Meilenstein auf dem Weg zu diesem ambitionierten Ziel wird 2025 erreicht: Bis dahin sollen die Emissionen um mindestens 30 Prozent sinken im Vergleich zum Jahr 2020. Auch im Berichtsjahr wurde viel investiert, um dies zu erreichen.

Jährliche Treibhausgas-Emissionen pro Bewohner/in

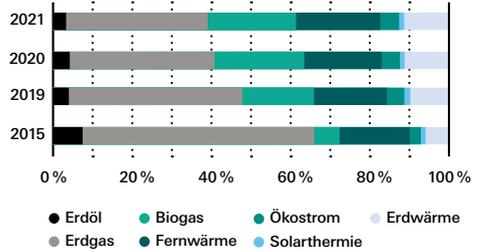
(in Tonnen CO₂-Äquivalenten, verursacht durch Wärmeerzeugung)



Die Emissionen sind nicht witterungsbereinigt. Wegen dem kalten Winter 2020/2021 resultiert ein leichter Anstieg im letzten Jahr.

Entwicklung der Energiequellen unserer Heizungen

(in Prozent)



Eine grosse Verbesserung zeichnet sich ab: Die Gasheizzentrale für die Siedlungen Felsenhof 1 und 2 sowie Talstrasse in Adliswil wurde 2021 ersetzt mit Wärmepumpen. Damit können 69 ABZ-Wohnungen ihre Wärme neu aus 100 Prozent erneuerbarer Energie beziehen (Erdwärme und Ökostrom). Dies wird sich jedoch erst im nächsten Jahr in den Statistiken zeigen. Was wir bereits erreicht haben: Seit 2015 haben wir den CO₂-Ausstoss um 25 Prozent reduziert.



Mehr Zahlen und Fakten zur Ökologie:
abz.ch/jb2021/oekologie



Alle können mitwirken



Film zum Workshop und
das ganze Interview:
abz.ch/jb2021/mitwirken

So bleiben wir am Puls der Zeit

ABZ-Mitglieder und Bewohner/innen sollen vermehrt mitreden können bei Themen, die unsere Genossenschaft als Ganzes betreffen. Über die Gründe, die neue Form der Mitwirkung und ihre Umsetzung.



Wie sollen unsere Mitglieder künftig bei gesamtgenossenschaftlichen Themen mitreden können?

Die Menschen wollen verstärkt eigene Themen und Fragen einfließen lassen, Teil einer Diskussion sein und zu Lösungen beitragen. Unsere Mitglieder bringen viel Know-how aus den unterschiedlichsten Gebieten mit. Dieses wollen wir nutzen und dafür Rahmenbedingungen schaffen. Machen wir Platz für Diskussionen, schafft dies Transparenz und Vertrauen. So bleiben wir am Puls der Zeit.

Für die Entwicklung des neuen Anlasses «ABZ-Dialog» haben zwei Workshops stattgefunden. Wie haben Sie diese erlebt?

Es gab einen spannenden Austausch mit unseren Mitgliedern, zahlreiche Ideen sind zusammengekommen. Wir haben gesehen, was unsere Bewohnerschaft beschäftigt – und dadurch gelernt. Interessant war auch das Setting: Die Workshops waren hybrid gestaltet. Die Teilnehmenden trafen



Faust Lehni ist seit 2016 Leiter des Bereichs Mitglieder und Wohnen bei der ABZ. Er ist Architekt und Soziokultureller Animator und wohnt mit seiner Frau in Zürich Oerlikon.

sich in kleinen Gruppen in Gemeinschaftsräumen oder Wohnungen, per Internet waren alle mit der Moderation und untereinander verbunden. Eine Premiere für die ABZ.

Welche Stärken des neuen Anlasses ragen für Sie heraus?

Erstens: Unsere Mitglieder haben die Möglichkeit, Themen zu diskutieren, die sie beschäftigen. Zweitens: Alle, die wollen, können mitwirken. Drittens: Transparenz. Jede und jeder kann verfolgen, welche Themen diskutiert werden, wie sie voranschreiten und umgesetzt werden.

Siedlungsprojekte müssen nicht immer perfekt sein

Wer seine Siedlung aktiv mitgestaltet, trägt zur Gemeinschaft bei, hat Freude an seinem Zuhause und ist stolz auf das Resultat. Schon mit wenig Aufwand können Bewohnende viel erreichen.

Mitgestalten und mitbestimmen – das liegt in der DNA der ABZ. Unsere Bewohnerinnen und Bewohner dürfen sich einbringen und damit einerseits die Genossenschaft als Ganzes, andererseits ihre Siedlungen formen. Wie Letzteres erreicht werden kann, hat die ABZ rund 20 interessierten Bewohnenden 2021 auf einer «Wanderung» durch die Siedlungen Kanzlei, Höngerberg und Regina-Kägi-Hof gezeigt. Die Botschaft: Auch mit wenig Aufwand und einfachen Mitteln können auf Initiative der Bewohnerschaft tolle Projekte entstehen.

Wie soll der Spielplatz aussehen?

Mitwirkung ist auch bei Projekten möglich, die von der ABZ-Geschäftsstelle initiiert werden: Aus Sicherheitsgründen musste beispielsweise der Spielplatz in der Siedlung Dübendorf abgerissen werden. Der Ersatz folgte im Frühling 2021, nachdem die Bewohnenden ihre Bedürfnisse ins Konzept des neuen Spielplatzes hatten einfließen lassen. Heute bietet er Schaukel, Hängematte und Rutschbahn.

Mit Eigeninitiative etwas verändern

Wer seine Siedlung also formen will, hat Gelegenheit dazu. Die Bewohner/innen können auf Eigeninitiative etwas verändern oder im Rahmen eines Projekts der ABZ-Geschäftsstelle ihre Bedürfnisse mitteilen. Und genau das will die ABZ: Siedlungen, die die Bewohner/innen mitgestalten, in denen sie mit Freude und Stolz wohnen, weil auch sie zur lebendigen Gemeinschaft beitragen.



Wie sich kleine und grosse
Bewohnende freuen:
Schauen Sie den Film online an.



Siedlungen mitgestalten



Mehr Projekte gibt's online:
abz.ch/jb2021/siedlungen

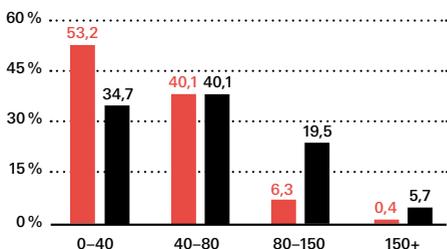


Soziale Kennzahlen

Offen für viele Wohnformen

Die ABZ steht allen Menschen offen, unabhängig von geschlechtlicher Identität, Zivilstand, Religion und Nationalität. Bei der Vermietung von freien Wohnungen werden jedoch Haushalte mit kleinem Einkommen und solche, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, besonders berücksichtigt. So versteuern mehr als die Hälfte aller ABZ-Haushalte ein Einkommen von weniger als 40 000 CHF pro Jahr.

Haushalte nach steuerbarem Einkommen (Stadt Zürich, 2019)

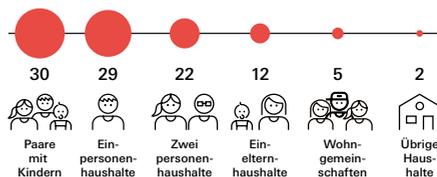


Haushaltsäquivalenzeinkommen in 1000 CHF
Quelle: Statistik Zürich

- Haushalte der ABZ
- Alle Haushalte Stadt Zürich

Verschiedene Haushaltsformen in der ABZ

(Ende 2021, in Prozent aller Haushalte)



Die häufigsten Haushaltsformen in der ABZ sind Paare mit Kindern (30 Prozent), Einpersonenhaushalte (29 Prozent) und Paare ohne Kinder (22 Prozent). ABZ-Mitglieder, die unkonventioneller wohnen, zum Beispiel in einer Wohngemeinschaft oder mit mehreren Generationen im selben Haushalt, sind in der Minderheit. Die ABZ will die nötigen Voraussetzungen schaffen, damit solche Wohnformen künftig einfacher möglich sind.



Mehr Zahlen und Fakten:
abz.ch/jb2021/soziales



ABZ-Anleihe lanciert



Das ganze Interview:
abz.ch/jb2021/anleihe

Neue Arten der Finanzierung

Heute finanziert die ABZ einen grossen Teil ihres Fremdkapitals nicht mehr über die traditionellen Bankbeziehungen. Neu dazugekommen ist eine eigene Anleihe, die die ABZ herausgibt – als erste Baugenossenschaft der Schweiz.



Die ABZ konnte 2021 zum ersten Mal eine eigene Anleihe herausgeben. Was war speziell daran?

Zum ersten Mal haben wir damit einen direkten Zugang zum Kapitalmarkt: Wir nehmen Geld direkt von den Geldgebern auf, ohne Umweg über eine Vermittlerin. Zudem ist unsere Anleihe als eine der ersten in der Schweiz mit einem Label für Nachhaltigkeit ausgezeichnet. Entsprechend begehrt war sie: Die Erstemission war mehrfach überzeichnet. Und dies trotz für uns sehr vorteilhaften Bedingungen: Wir konnten 120 Mio. CHF zu 0,25 Prozent Zins aufnehmen, für 10 Jahre.

Wo haben Sie die 120 Mio. CHF eingesetzt?

Wir haben damit einen Teil der Hypotheken für unsere neusten Siedlungen Glattpark, Entlisberg 2 und Toblerstrasse (Bild links) abgelöst. Das wussten die Investorinnen und Investoren, denn der Verwendungszweck war klar deklariert. Wir werden ihnen jährlich berichten, wie sich die ABZ und unsere Projekte entwickeln. Damit haben wir die Möglichkeit, unser Schaffen und unsere Werte einem breiten Kreis an interessierten Anlegerinnen und Anlegern zu präsentieren.



Martin Uebelhart leitet den Bereich Finanzen und Dienste und ist stellvertretender Geschäftsführer der ABZ. Er wohnt mit seiner Familie in Aarau.

Sie haben die Finanzierung der ABZ in den letzten Jahren stark diversifiziert. Sind Sie zufrieden mit dem Resultat?

Zusammen mit dem Vorstand haben mein Team und ich einiges erreicht: Wir konnten unser Fremdkapital verteilen auf eine grössere Anzahl an Finanzierungsarten und -partner. Diese Diversifizierung hilft uns, Klumpenrisiken zu reduzieren und bessere Konditionen zu erhalten. Die tieferen Zinsen, die vorteilhafte Marktsituation und der Wettbewerb unter den Finanzierungsanbietern haben dabei sicher geholfen. Was die Zufriedenheit mit dem Erreichten betrifft, halte ich mich in diesem Fall an Mao Tse-tung: «Wer sich auf seinen Lorbeeren ausruht, trägt sie an der falschen Stelle.»

Stand der Dinge bei unseren Bauprojekten

Um mehr Menschen genossenschaftliches Wohnen zu ermöglichen, haben wir uns in der Strategie ABZ 105+ das Ziel gesetzt, pro Jahr durchschnittlich 50 neue Wohnungen zu bauen.

Sanierungen und Erneuerungen

Die bestehenden Siedlungen sind unseren Mitgliedern, dem Vorstand und den Mitarbeitenden ans Herz gewachsen. Sie werden sorgsam gepflegt und wo nötig saniert und erneuert. Die Bau- und Erneuerungsplanung der ABZ wird 2022 aktualisiert, die nächsten grösseren Projekte werden frühzeitig bekannt sein.

Neubau Koch-Quartier (204 neue Wohnungen)



Zusammen mit unseren Projektpartnern Kraftwerk1, Senn und Grün Stadt Zürich planen wir das neue Koch-Quartier mit gemeinnützigen Wohnungen, Gewerbe, Kultur und einem Quartierpark. Im November 2021 hat der Gemeinderat die Baurechtsverträge, die BZO-Teilrevision «Koch-Areal» und den privaten Gestaltungsplan gutgeheissen. Der Entscheid der kantonalen Baudirektion über den Gestaltungsplan steht noch aus. Noch 2022 reichen wir die Baueingabe ein für unser innovatives Hochhaus mit Gemeinschaftscluster, Zeilenbau, Dachgarten und Quartiersversorgung. Mit dem Baubeginn rechnen wir ab August 2023.

Seebahn-Höfe / Ersatzneubau Kanzlei (49 zusätzliche Wohnungen)

Den Ersatzneubau für unsere Siedlung Kanzlei planen wir zusammen mit unseren Nachbarn, nämlich der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals. Unsere beiden Siedlungen bilden die Basis für das Projekt Seebahn-Höfe mit Wohnungen für alle Lebenslagen und grossen, grünen Innenhöfen. Gemeinsam haben wir im Sommer

2020 den Entwurf für den Gestaltungsplan bei der Stadt Zürich eingereicht. Weil sich jedoch die gesetzlichen Grundlagen und deren Auslegung geändert haben, mussten wir diesen mehrmals überarbeiten. Erst wenn Gemeinderat und Kanton den Gestaltungsplan genehmigt haben, können wir die Baueingabe vorbereiten. Die Mietverträge vieler Bewohnerinnen und Bewohner der bestehenden Siedlung sind befristet. ABZ-Mitglieder erhalten bis Baubeginn eine Ersatzwohnung, wie bei allen Ersatzneubauten.





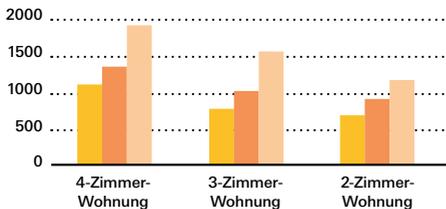
Finanzielle Kennzahlen

Auch künftig günstige Mieten

Die ABZ-Mieten sind im Vergleich zu den Bestandsmieten in der Stadt Zürich durchschnittlich um 38 Prozent und im Vergleich zu den Neubaumieten kommerzieller Anbieter sogar um 50 Prozent tiefer. Die Durchschnittsmiete in der ABZ beträgt 12.45 CHF pro Quadratmeter im Monat, der Kanton Zürich liegt im Vergleich bei 22.10 CHF pro Monat.

Durchschnittliche Monatsmiete

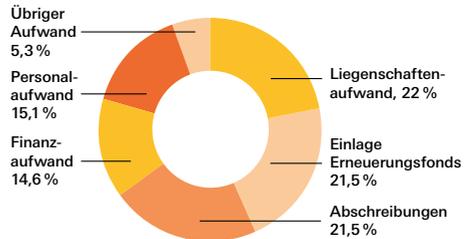
(in CHF, Median der Periode 2015–2019, Quelle: Statistik Stadt Zürich, ABZ)



- ABZ
- Gemeinnützige Vermieter/innen
- Kommerzielle Vermieter/innen

Dafür wurden die Mieteinnahmen eingesetzt

(Anteil am Mietertrag in Prozent)



Auch wenn unsere Mieten generell bereits tief sind, stellt die ABZ zusätzlich ein noch günstigeres Wohnungsangebot bereit, das auch für Haushalte mit einem sehr geringen Einkommen tragbar ist. Dazu gehören Wohnungen für soziale Institutionen (2,5 Prozent des Bestands), subventionierte Wohnungen (3,2 Prozent des Bestands) und sehr günstige Wohnungen in älteren Siedlungen wie Ottostrasse oder Wipkingen (15 Prozent des Bestands).



Mehr Zahlen und Fakten:
abz.ch/jb2021/finanzielles

Lagebericht

Trotz pandemiebedingt unberechenbaren Rahmenbedingungen kann die ABZ auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr mit stabilem Ergebnis zurückblicken. Die Zahl der Wohnungswechsel ist tief geblieben. Der Leerstand bei allen Nichtwohnflächen ist im Vergleich zum Vorjahr um 40 Prozent zurückgegangen und beträgt rund 5 Promille des Bruttomietetrags.

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds unterstützte im Berichtsjahr folgende Vorhaben: Ausschüttungen an Projekte der Vergabekonferenz 2019: CHF 69 000; an Projekte der Vergabekonferenz 2020: CHF 233 086; an Projekte der Vergabekonferenz 2021: CHF 93 336. Beiträge an den Solidaritätsfonds des WBG: CHF 51 980; Albert-Hintermeister-Stiftung: CHF 130 864; Unterstützung einiger von Covid-Massnahmen betroffener Genossenschaften und gemeinnütziger Organisationen im globalen Süden und Osten: CHF 100 000; diverse gemeinnützige Spendenempfänger: CHF 9 360. Total wurden CHF 687 626 ausgeschüttet.

ABZ-Anleihe

Der Emissionserlös der ABZ-Anleihe 2021–2031 mit einem Nominalwert von CHF 120 Mio. konnte vollständig den im ABZ Sustainability Bond Framework aufgeführten gemeinnützigen und genossenschaftlichen Liegenschaften zugeteilt werden. Damit wurden 715 Wohnungen refinanziert. Sämtliche ABZ-Wohnungen sind zur Kostenmiete vermietet.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Der Wechsel in der Geschäftsführung von Hans Rupp zu Alain Benz konnte nahtlos vollzogen werden. Die finanziellen Auswirkungen der Coronapandemie haben zu einer Entlastung der Erfolgsrechnung der ABZ geführt. Die Leerstände sind auf einem langjährigen Tiefstand verharnt. Mitglieder und Mitarbeitende konnten Anlässe erneut nur in einem angepassten und reduzierten Mass durchführen. Die ABZ hat sich an dem von der Stadt Zürich lancierten «Drei-Drittels-Modell» für Mietzinsbeiträge für Geschäftsliegenschaften beteiligt, um die Gewerbetreibenden zu entlasten. Insgesamt hat dies die Erfolgsrechnung mit rund CHF 44 000 belastet.

Der Finanzierungsbedarf der ABZ für 2022 ist durch den operativen Cashflow und durch die bestehenden Kreditrahmenverträge gesichert. Die ABZ sieht sich gut gerüstet für die aktuellen und künftigen finanziellen Herausforderungen.

Auf einen Blick

	2021 CHF Mio.	2020 CHF Mio.
Gebäudeanlagekosten	1 257,1	1 242,1
Gebäudeversicherungssumme	1 513,0	1 511,2
Hypotheken/Darlehen	486,1	589,8
Anleihen	176,1	56,1
Depositen	209,0	239,0
Erneuerungsfonds	166,6	157,0
Eigenkapital	30,2	30,0
Mietzinseinnahmen	69,5	69,3
Finanzaufwand	10,2	11,3
Ø Zinssatz per 31.12.	1,2%	1,31%
Liegenschaftenaufwand	15,4	16,1
Einlage in Erneuerungsfonds	15,1	15,1
Anzahl Wohnungen	5 087	5 086
Anzahl Einfamilienhäuser	74	73
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	3 779	3 778
Anzahl Wohnungen mit Subventionen	162	162
Anzahl Mitglieder in ABZ wohnhaft (von 12 500 Bewohner/innen)	6 764	6 863
Anzahl Mitglieder nicht in ABZ wohnhaft	1 980	1 839
Anzahl Festangestellte	86	82
Anzahl hauptamtliche Vollzeitstellen (inkl. Lernende)	80,25	77,4
Anteil Frauen	50%	48%
Anteil Frauen in der Führung	37%	35%
Fluktuationsrate	15%	8,2%
Anzahl Lernende	5	6
Anzahl Nebenamtliche	97	100
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	181	168

Bilanz

Aktiven	31.12.2021 CHF 1000	31.12.2020 CHF 1000
Flüssige Mittel	5036	4155
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46	84
Übrige kurzfristige Forderungen	368	102
Aktive Rechnungsabgrenzung	2918	2040
Umlaufvermögen	8368	6381
Finanzanlagen	1855	1885
Immobile Sachanlagen	1070290	1076713
Mobile Sachanlagen	372	530
Nicht einbezahltes Anteilkapital	26	22
Anlagevermögen	1072543	1079150
Total Aktiven	1080911	1085531
Passiven	31.12.2021 CHF 1000	31.12.2020 CHF 1000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2994	3766
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	6
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1554	1204
Passive Rechnungsabgrenzung	7523	7139
Kurzfristiges Fremdkapital	12071	12115
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	849470	864522
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	21347	20276
Rückstellungen	167861	158577
Langfristiges Fremdkapital	1038678	1043375
Fremdkapital	1050749	1055490
Anteilkapital	28190	28070
Gesetzliche Gewinnreserven	1950	1950
Vortrag vom Vorjahr	21	20
Jahresgewinn	1	1
Eigenkapital	30162	30041
Total Passiven	1080911	1085531

Erfolgsrechnung

	01.01.–31.12. 2021 CHF 1000	01.01.–31.12. 2020 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	69 506	69 300
Übrige betriebliche Erträge	877	1 013
Betriebsertrag	70 383	70 313
Liegenschaftenaufwand	-30 562	-31 228
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand	39 821	39 085
Personalaufwand	-10 568	-10 133
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	29 253	28 952
Übriger betrieblicher Aufwand	-3 732	-3 574
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	25 521	25 378
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-15 288	-14 010
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	10 233	11 368
Finanzaufwand	-10 218	-11 322
Finanzertrag	21	17
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	36	63
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	18	-6
Jahresgewinn vor Steuern	54	57
Direkte Steuern	-53	-56
Jahresgewinn	1	1



Zur vollständigen
Jahresrechnung:
abz.ch/jb2021/download

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
Sophie Stieger
Müller Sigrist Architekten AG
Enzmann Fischer Partner Architekten

Korrektorat
Inés Flück, sprach-art, Wettingen

Druck
DAZ – Druckerei Albisrieden AG, Zürich
FSC-Papier, klimaneutral gedruckt

Auflage
7000/April 2022



myclimate
neutral
Drucksache

myclimate.org/01-22-426445



