



# gestalten



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

Wir blicken auf ein anspruchsvolles Jahr zurück. 2022 war mit vielen unvorhergesehenen Ereignissen nicht einfach. Wir haben die Herausforderungen jedoch gemeinsam gemeistert. Es freut mich, dies anhand der folgenden Begriffspaare zur ABZ-Identität auszuführen.

Sparsam und günstig: Die ABZ stellt ihren Mitgliedern preiswerten und nachhaltigen Wohnraum zur Verfügung. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Entstehung des künftigen Koch-Quartiers: Mit dem Bau des genossenschaftlichen Hochhauses leistet die ABZ Pionierarbeit und zeigt, wie sie durch einen sparsamen Umgang mit Boden zukunftsgerichtet baut.

Stabil und sicher: Die wirtschaftlichen und politischen Umstände verlangen unseren Bewohnenden und unserer Organisation einiges ab. Umso erfreulicher ist es, dass wir die ABZ stabil und sicher durch diese Zeiten führen können. Mein Dank gilt den Kolleginnen und Kollegen, die dieses Jahr weitergezogen sind, die ABZ aber lange mitgeprägt haben. Die neuen Mitarbeitenden heisse ich herzlich willkommen.

Nachhaltig und zukunftsgerichtet: Auch 2022 haben wir uns weiterentwickelt. So setzen wir unsere Strategie 105+ laufend um: sei es, indem wir unsere Massnahmen in den Bereichen Ökologie und Soziales intensivieren, sorgsam mit unseren Liegenschaften umgehen oder unsere Statuten erneuern.

Solidarisch und gemeinschaftlich: Besonders gefreut hat mich der erste ABZ-Dialog. Die besprochenen Themen kamen auch von unseren Mitgliedern und Bewohnenden. Damit ist dieser Anlass nah an dem, was unsere Genossenschaft bewegt, und er soll zu einem fixen Bestandteil der ABZ-Mitwirkungskultur werden.

Unser gemeinsames Engagement macht uns stark. Vielen Dank dafür.



Nathanea Elte, Präsidentin



# Der Kern der ABZ



Mehr Bilder und Eindrücke  
finden Sie online:  
[abz.ch/jb2022/momente](http://abz.ch/jb2022/momente)

# Momente, die Freude bereiten

Das Jahr 2022 fühlte sich fast wie vor der Pandemie an. Der Grund: Wir konnten uns wieder vor Ort treffen und austauschen – und das hat uns sehr gefreut. Denn für die ABZ gehört der Austausch mit ihren Mitgliedern und Bewohnenden zum Kern der Genossenschaft. Das Zusammensein macht uns aus und erweckt die ABZ zum Leben.

## Erster ABZ-Dialog

Zum ersten Mal durchgeführt hat die ABZ dieses Jahr den ABZ-Dialog. An diesem Anlass brachten Mitglieder und Bewohnende, aber auch Vorstand und Geschäftsstelle Themen ein, die für die ganze Genossenschaft relevant sind, und diskutierten diese. Rund 70 Teilnehmende kamen am 24. November zusammen und konnten sich an Marktständen über Themen wie etwa «Massnahmen zur Energiewende», «Solaroffensive», «Flexible Organisation der Mieterjahresversammlung» und «Vermietung von Wohnungen» austauschen. Das Resultat des Abends: engagierte Teilnehmende, angeregte Diskussionen und Initiativ:innen, die ihre Themen nun weiter vorantreiben können.

Herzlich willkommen zur Generalversammlung!



Erstmals seit 2019 konnte die Generalversammlung der ABZ wieder vor Ort stattfinden. Rund 300 ABZ-Mitglieder nutzten am 21. Juni 2022 die Gelegenheit zum Austausch im Volkshaus Zürich. Aus Sicht von ABZ-Präsidentin Nathanea Elte ist es sehr wertvoll, sich wieder persönlich zu begegnen und in einen direkten Dialog treten zu können. Gelegenheit dazu hatte sie auch an der vorab durchgeführten Vertrauensleuteversammlung im CUBE Zürich. Und schliesslich boten die zahlreichen Mieterjahresversammlungen für ABZ-Vorstand und -Geschäftsleitung bestens Gelegenheit, den Puls in den einzelnen Siedlungen zu spüren.

# So werden Siedlungen zu einem Zuhause

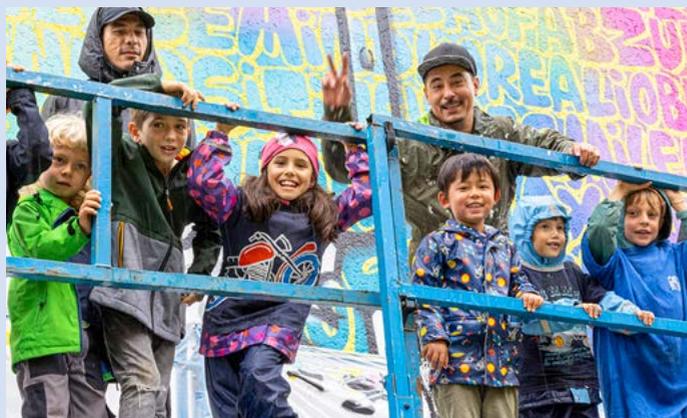
Gepflegte Siedlungen und Nachbarschaft ermöglichen sind zwei Ziele aus unserer Strategie ABZ 105+. Sie unterstreichen einerseits die grosse Bedeutung eines sorgsamem Umgangs mit unseren Siedlungen. Andererseits, wie wichtig die Stärkung von Nachbarschaft und Gemeinschaft in der ABZ ist. Denn in einer gepflegten Umgebung und mit gutem Kontakt zur Nachbarschaft fühlt man sich erst wohl.

In der Siedlung Jasminweg 2 etwa wurde das Kunst-und-Bau-Werk Snaporaz saniert. Dieses war in den vergangenen Jahren Wind und Wetter ausgesetzt – höchste Zeit also, es wieder auf Vordermann zu bringen. Doch bevor die Sanierung starten konnte, musste das Werk trocknen. Dafür wurde der bestehende Anstrich

aufgeweicht und entfernt. Für den neuen Anstrich wurde eigens eine spezielle Farbe entwickelt. Sie glitzert zwar nicht mehr so stark wie bisher, das Werk entfaltet seine Wirkung aber nach wie vor. Der monatelange Aufwand für die Sanierung hat sich also gelohnt.

## Ein kunterbunter Hund im Herrlig

Das neueste Werk des Künstlerkollektivs One Truth ist «The Family Dog». Es findet sich in der ABZ-Siedlung Herrlig, und aus der Entstehung des urbanen Kunstwerks am Bau wurde gleich ein besonderer Event: Kinder aus dem Quartier durften zusammen mit den Street-Art-Künstlern zur Spraydose greifen. Während die Jungen auf einer extra aufgespannten Blache erste Versuche mit der Spraydose machten, stellten die Profis das Kunstwerk fertig. Auf 10 Mal 12 Metern prangt der in Regenbogenfarben gemalte Hund Quartierbewohnenden entgegen. One Truth – selber seit zehn Jahren in der ABZ wohnhaft – wollte der ABZ damit etwas zurückgeben.



Das neueste Werk des Künstlerkollektivs One Truth ist «The Family Dog». Schauen Sie den Film online an.



# Sorgsamer Umgang



Weitere Geschichten  
gibt's online:  
[abz.ch/jb2022/siedlungen](https://abz.ch/jb2022/siedlungen)



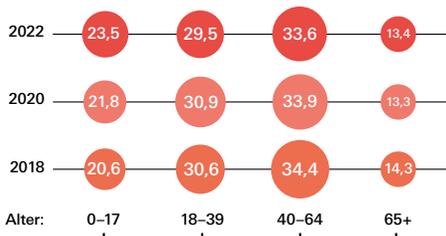
# Soziale Kennzahlen

# Von Kleinkindern bis zu Senior:innen

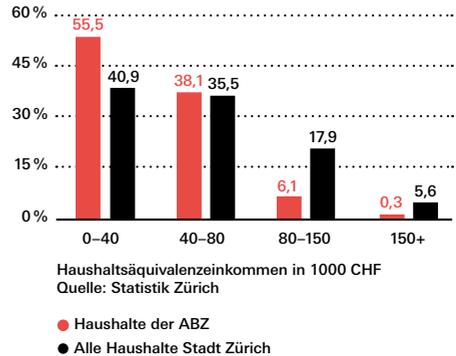
Die ABZ versorgt eine breite Bevölkerungsschicht sozialverträglich und nachhaltig mit Wohnraum. Mit ihrer Vermietungspolitik sichert unsere Genossenschaft eine ausgewogene Bewohnerstruktur und trägt damit zur städtischen Vielfalt bei. Zentral dabei ist auch eine angemessene Altersverteilung. Entsprechend finden sowohl die Jüngsten als auch die Ältesten bei der ABZ ein Zuhause: 23,5 Prozent der Bewohner:innen sind bis 17 Jahre alt, 29,5 Prozent zwischen 18 und 39 Jahre alt, 33,6 Prozent sind 40 bis 64 Jahre alt und 13,4 Prozent sind über 65 Jahre alt.

## Entwicklung Altersverteilung 2018–2022

(Anzahl ABZ-Bewohner:innen in Prozent)



## Haushalte nach steuerbarem Einkommen (Stadt Zürich, 2019)



Ebenfalls zur städtischen Vielfalt trägt die ABZ mit der Kostenmiete bei. Damit bietet unsere Genossenschaft insbesondere Haushalten mit einem tiefen oder mittleren Einkommen ein bezahlbares Zuhause. So versteuern rund 56 Prozent der ABZ-Haushalte ein Einkommen von weniger als 40000 Franken pro Jahr und gut 93 Prozent eines von weniger als 80000 Franken pro Jahr.



Mehr Zahlen und Fakten:  
[abz.ch/jb2022/soziales](https://abz.ch/jb2022/soziales)



# Stabil und sicher



Das ganze Interview:  
[abz.ch/jb2022/stabil](https://abz.ch/jb2022/stabil)

# «So schnell kommt die ABZ nicht vom Kurs ab»

Alain Benz, ABZ-Geschäftsführer, ist trotz mannigfaltiger Herausforderungen überzeugt, dass unsere Genossenschaft auf dem richtigen Weg ist, um auch weiterhin ihren Auftrag erfolgreich erfüllen zu können.



## 2022 war ein bewegtes Jahr – was hat Sie beschäftigt?

2022 war für uns alle ein beispielloses Jahr. Anfangs dominierte noch die Pandemie, dann brach der Ukraine-Krieg aus. Dieser Konflikt führte zu politischen und wirtschaftlichen Verwerfungen, deren Folgen wir alle spüren: etwa die steigenden Zinsen, höhere Preise und Themen wie die Energiemangellage.

## Was bedeutet dieses anspruchsvollere Umfeld für die ABZ?

Es bedeutet vor allem höhere Kosten, und das in verschiedener Hinsicht. Nehmen wir das Beispiel Finanzierungskosten: Während wir 2021 für eine Finanzierung über 120 Millionen Franken mit unserem Sustainability Bond pro Jahr 300 000 Franken Zinsen bezahlen mussten (0,25 Prozent), sind die Zinskosten für neue Finanzierungen 2022 um das Zehnfache gestiegen. Zudem erleben wir eine markante Teuerung und eine Steigerung der Energiepreise: Bau und Unterhalt unserer Liegenschaften kosten also deutlich mehr. Schliesslich ist auch der Gebäudever-



Alain Benz ist seit 2022 ABZ-Geschäftsführer. Der 42-Jährige wohnt mit seiner Familie im Kanton Aargau.

sicherungswert gestiegen, hier nehmen Aufwände und Rücklagen zu. Trotz des herausfordernden Umfelds und dank des grossen Einsatzes aller ist es der ABZ gelungen, das Jahr 2022 erfolgreich abzuschliessen.

## In der Vergangenheit haben Sie die ABZ mal einen Tanker genannt. Ist der Tanker noch auf Kurs?

Im übertragenen Sinn ist die ABZ ein grosser Tanker, der eine lange Reise erfolgreich hinter sich hat. In der über 100-jährigen Geschichte hat unsere Genossenschaft gezeigt, dass sie sich auch in Krisenzeiten bewährt und sich an gesellschaftliche Veränderung anpassen kann. Heute ist die See zwar rauer, aber es gab auch schon stürmischere Zeiten. So schnell kommt die ABZ nicht vom Kurs ab. Wir sind eine Wohn-Bau-Genossenschaft, und diese drei Wörter definieren unseren Auftrag: Wir setzen uns dafür ein, dass über 12 500 Menschen gut, sicher und preiswert wohnen können.

# Unsere Bauprojekte kommen voran

Die Weichen sind gestellt: 2022 haben besonders unsere Bauprojekte im künftigen Koch-Quartier und in Leimbach Fortschritte gemacht. Wir rechnen also damit, dass 2023 die Bagger auffahren und wir somit noch mehr gemeinnützigen Wohnraum in Zürich schaffen können.

## Koch-Areal: Baustart 2023

Das Bauprojekt der ABZ im künftigen Koch-Quartier schreitet mit grossen Schritten voran: Im Juni 2022 hat der Kanton den Gestaltungsplan gutgeheissen und die ABZ hat die Baueingabe eingereicht. Ebenfalls seit dem Sommer sind die Dimensionen des Projekts erstmals richtig erahnbar: Die Baugespanne wurden aufgebaut und ragen bis zu 85 Meter in den Himmel. Damit nimmt das Bauprojekt der ABZ erstmals vor Ort Form an. Anfang 2023 ist die Baubewilligung erfolgt. Mit der Baufreigabe rechnen wir im Sommer 2023. Damit steht dem Baustart dann nichts mehr im Weg. Der Bezug erfolgt Mitte bis Ende 2026.





## «Livingroom» für Leimbach

Der Ersatzneubau für unsere Siedlung Leimbach ist auf Kurs. Aufgrund der geänderten Auslegung der Lärmschutzverordnung durch den Gesetzgeber wurden die Grundrisse der Wohnungen angepasst, und Ende Oktober 2022 wurde die Baueingabe eingereicht. Seit November stehen darüber hinaus die Baugespanne. Wir rechnen mit dem Baubeginn Mitte 2023, mit dem Bezug frühestens Mitte 2025.

Bis dahin ist noch einiges zu klären, zum Beispiel im Bereich Nachhaltigkeit. Die ABZ beschäftigt sich etwa mit dem Thema Re-Use und folglich mit der Frage: Was kann aus der alten Siedlung Leimbach wiederverwendet werden für andere Bauprojekte der ABZ und solche von anderen Bauträgern? Hier sind wir dabei, Lösungen zu finden.

Definitiv ist hingegen, welches Kunst- und Bau-Werk die Siedlung einst schmücken wird: «Livingroom», also Wohnzimmer, von Künstlerin Judith Albert. «Livingroom» ist ein Sofa aus Gneis, dem sogenannten Verde Spluga. Es steht künftig auf dem Quartierplatz, enthält ein Wasserspiel und einen Tintenfisch aus Bronze.

An isometric white line drawing of a building structure on a blue background. The drawing shows a multi-story building with a flat roof and several windows. A crane is visible on the roof, and a small circle is attached to the crane's arm. The building is composed of several rectangular blocks, and the lines are clean and minimalist.

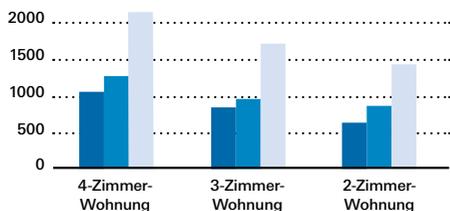
# Finanzielle Kennzahlen

# Günstige Mieten

Die ABZ hat den Auftrag, guten und preiswerten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Für eine 4-Zimmer-Wohnung ist die Miete in der ABZ durchschnittlich 12 Prozent günstiger als bei anderen gemeinnützigen Anbieter:innen und 47 Prozent günstiger als bei kommerziellen Vermieter:innen.

## Durchschnittliche Monatsmiete

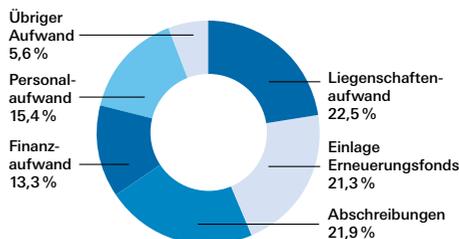
(Stand April 2022, in CHF, Median,  
Quelle: Statistik Stadt Zürich,  
Mietpreiserhebung 2022)



- ABZ
- Gemeinnützige Vermieter:innen
- Kommerzielle Vermieter:innen

## Dafür wurden die Mieteinnahmen eingesetzt

(Anteil am Mietertrag in Prozent)



Seit 2000 wurden – mit Ausnahme der Siedlungen Wolfswinkel, Ruggächern und Glattpark – bei allen Neu- und Ersatzneubauten ein Teil der Wohnungen mit Fördermitteln der öffentlichen Hand zusätzlich um 20 Prozent verbilligt. Von den rund 5100 Wohnungen sind aktuell 162 (3 Prozent) subventioniert. Mit den Neubauten in Leimbach, im künftigen Koch-Quartier sowie auf den Arealen Kanzlei und Hardturm entstehen bis 2029 zusätzlich 258 subventionierte Wohnungen.



Mehr Zahlen und Fakten:  
[abz.ch/jb2022/finanzielles](https://abz.ch/jb2022/finanzielles)



# CO<sub>2</sub>-Ausstoss weiter senken



Das ganze Interview:  
[abz.ch/jb2022/energie](https://abz.ch/jb2022/energie)

# Unsere Ziele sind ambitioniert

Die Energiekrise war eines der dominierenden Themen 2022. Nico Linggi, Leiter Gebäude und Umgebung bei der ABZ, erzählt im Interview, wie die ABZ auf diese Krise reagiert hat und welche Ziele sie 2023 verfolgt.



Nico Linggi ist seit vier Jahren Leiter des Bereichs Gebäude und Umgebung bei der ABZ. Er wohnt mit seiner Familie in Zürich.

**Ein zentrales Thema war 2022 die Energiekrise. Wie hat die ABZ darauf reagiert?**

Wir wussten, dass das Thema Energie mittelfristig zur Herausforderung würde. Das Ausmass der aktuellen Energiekrise konnte aber niemand voraussehen. Die ABZ hat rasch reagiert und eine Taskforce einberufen. Wir haben Kontakt mit den Behörden aufgenommen und Szenarien skizziert. Zudem haben wir unseren Bewohnenden Antworten auf häufig gestellte Fragen gegeben. Dabei haben wir uns an der Kampagne des Bundes orientiert.

**Das Bewusstsein für erneuerbare Energien ist in der ABZ nicht neu. Das Thema ist in der Strategie 105+ verankert. Was hat die ABZ in den vergangenen Jahren erreicht?**

Wir stellen die Heizungen unserer Liegenschaften konsequent auf erneuerbare Energien um. Der Anteil an erneuerbaren Heizsystemen ist damit von 35 Prozent im Jahr 2015 auf heute über 60 Prozent gestiegen. Unsere Ziele sind ambitioniert: Die ABZ will die

CO<sub>2</sub>-Emissionen ihrer Siedlungen weiter senken, sodass sie bis 2030 bei Netto null liegen. Dieses Ziel haben wir zusammen mit unseren Mitgliedern in unserer Strategie ABZ 105+ festgelegt. Zudem erhöhen wir sukzessive die Solarstromproduktion in unseren Siedlungen. Stand heute produzieren wir 2,5 Gigawattstunden pro Jahr. Damit können wir rund 1100 4-Zimmer-Haushalte versorgen.

**Welche Ziele hat die ABZ für 2023?**

Wir haben 2023 einige Projekte zur Umrüstung von Heizsystemen in unseren Siedlungen geplant. Liefertermine und Umsetzung sind nur schwer abschätzbar. Wir haben aber gute Voraussetzungen, um unsere Massnahmen auch nächstes Jahr weiterzubringen. Und beim Thema Artenvielfalt werden wir zwei grössere Projekte umsetzen – und zwar in den Siedlungen Frohburgstrasse und Rütihof 1.

# Emissionsfrei im Betrieb bis 2030

Die ABZ hat sich dazu verpflichtet, Verantwortung für die Umwelt zu übernehmen. Dazu gehören etwa das ökologische Handeln beim Bauen und im Betrieb unserer Siedlungen sowie die Förderung eines umweltbewussten Verhaltens unserer Bewohner:innen. Um diese Ziele zu erreichen, hat die ABZ 2017 ein Ökologiekonzept verfasst.

Alle fünf Jahre – und damit erstmals 2022 – überprüft die ABZ, welche Ziele sie erreicht hat. Die Ziele und Massnahmen sind in drei Handlungsfelder eingeteilt: Klima und Energie, Bau und Beschaffung sowie Natur und Umgebung.

## Dekarbonisierung im Betrieb

«Die Dekarbonisierung im Gebäudebereich beginnt im Betrieb», sagt Stefanie Gubler, Fachspezialistin Ökologie bei der ABZ. «Dort ist der erste grosse Hebel und dort setzen wir an.» Unsere Genossenschaft will im Bereich Klima und Energie zum Beispiel bis 2030 einen klimaneutralen Betrieb aller ABZ-Siedlungen erreichen. Als Zwischenziel möchte sie bis 2025 den CO<sub>2</sub>-Ausstoss im Vergleich zum Jahr 2020 um 30 Prozent reduzieren.

Auch im Bereich Bau möchte die ABZ einen Unterschied machen. Denn die Erstellung von Gebäuden verursacht graue Energie. Die ABZ will die graue Energie ihrer Baumaterialien identifizieren und wo möglich durch umweltfreundliche, qualitativ gleichwertige Alternativen ersetzen. Damit soll sich der CO<sub>2</sub>-Ausstoss bei Neubauten und Sanierungen um 20 Prozent reduzieren.

Im dritten Bereich – Natur und Umgebung – will die ABZ bis 2025 mindestens 20 Projekte zur Förderung der Artenvielfalt umsetzen. Das trägt auch bei zu einem angenehmen Stadtklima und zur Hitzeminderung.



«Die Dekarbonisierung im Gebäudebereich beginnt im Betrieb.»  
Stefanie Gubler, Fachspezialistin Ökologie bei der ABZ



# Verantwortung übernehmen



Mehr Projekte und Bilder:  
[abz.ch/jb2022/klimaneutral](https://abz.ch/jb2022/klimaneutral)



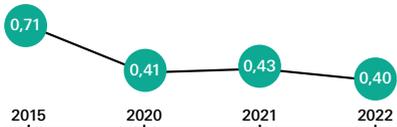
# Ökologische Kennzahlen

# ABZ senkt den CO<sub>2</sub>-Ausstoss weiter

Die ABZ bekennt sich zu gesundem, nachhaltigem, umwelt- und gesellschaftsgerechtem Wohn- und Lebensraum. Entsprechende Handlungen fliessen in Planung, Bau und Betrieb unserer Siedlungen ein.

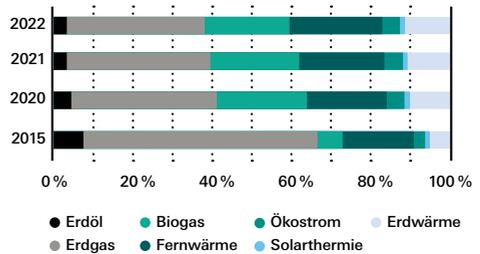
## Jährliche Treibhausgas-Emissionen pro Bewohner:in

(in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten, verursacht durch Wärmeerzeugung)



Die jährlichen Treibhausgas-Emissionen pro Bewohner:in sind 2022 weiter gesunken und liegen bei rund 0,4 Tonnen pro Jahr. Der erhöhte CO<sub>2</sub>-Ausstoss 2021 ist mit einem kalten Winter zu begründen. Dieses Jahr waren die Temperaturen durchschnittlich, entsprechend ist der CO<sub>2</sub>-Ausstoss beim Heizen zurückgegangen. Zudem hat die ABZ 2021 die Gasheizungen in den Siedlungen Felsenhof 1 und 2 sowie Talstrasse in Adliswil mit Wärmepumpen ersetzt. Auch diese Massnahme schlägt sich erstmals in der Statistik nieder.

## Entwicklung der Energiequellen unserer Heizungen (in Prozent)



Darüber hinaus ist der Heizungser-satz in den Siedlungen in Adliswil auch in der Entwicklung der Energiequellen sichtbar. So ist der Anteil Erdgas gesunken, der Anteil an Erdwärme mit Wärmepumpe hingegen gestiegen.



Mehr Zahlen und Fakten zur Ökologie:  
[abz.ch/jb2022/oekologie](https://abz.ch/jb2022/oekologie)

# Lagebericht

## Allgemeiner Geschäftsverlauf

Trotz mannigfaltiger Herausforderungen und einer unsicheren geopolitischen Lage ist es der ABZ gelungen, das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich abzuschliessen – dies trotz steigender Kosten, einer hohen Inflation und der gestiegenen Energiepreise. Dazu beigetragen haben ein hohes Kostenbewusstsein, eine gut und breit aufgestellte Finanzierung sowie eine Reduktion der Leerstände und Mietzinsausfälle. Organisatorisch hat sich die ABZ mit dem Abschluss des Projekts «ABZ2022» zukunftsgerichtet weiterentwickelt.

## Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Bauteuerung der vergangenen Jahre führte zu einer Anpassung des Gebäudeversicherungsindex. Daran gekoppelt sind die Gebäudeversicherungswerte und somit ein Grundstein der Kostenmiete. Der Vorstand der ABZ hat beschlossen, die Weitergabe in Form von Mietzinsanpassungen aufzuschieben und nicht bereits per April 2023 umzusetzen.

## Zukunftsansichten

2023 wird weiterhin stark von den Auswirkungen der geopolitischen Ereignisse bestimmt. Daneben werden die Energiepreise volatil bleiben und tendenziell steigen.

Bisher ist die Schweiz im Vergleich zu anderen Volkswirtschaften weniger von diesen Entwicklungen betroffen. Die kurzfristigen Kapitalmarktsätze werden im Verlauf des Jahres 2023 weiter steigen. Die Dynamik der mittel- und langfristigen Zinssätze bleibt schwer prognostizierbar. Der Referenzzinssatz, als weiterer Basisfaktor der Kostenmiete, wird sich voraussichtlich erstmals seit 2008 erhöhen.

Der Finanzierungsbedarf der ABZ für 2023 ist durch den operativen Cashflow und durch die Kreditrahmenverträge gesichert.

# Auf einen Blick

	2022 CHF Mio.	2021 CHF Mio.
Gebäudeanlagekosten	1 257,8	1 257,1
Gebäudeversicherungssumme	1 510,5	1 513,0
Hypotheken/Darlehen	469,2	486,1
Anleihen	196,1	176,1
Depositen	206,3	209,0
Erneuerungsfonds	173,2	166,6
Eigenkapital	30,4	30,2
Mietzinseinnahmen	69,8	69,5
Finanzaufwand	9,4	10,2
Ø Zinssatz per 31.12.	1,1	1,2
Liegenschaftenaufwand	16,1	15,4
Einlage in Erneuerungsfonds	15,1	15,1
Anzahl Wohnungen	5086	5087
Anzahl Einfamilienhäuser	74	74
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	3777	3779
Anzahl Wohnungen mit Subventionen	162	162
Anzahl Mitglieder in ABZ wohnhaft (von 12500 Bewohner:innen)	6742	6764
Anzahl Mitglieder nicht in ABZ wohnhaft	2142	1980
Anzahl Festangestellte per Ende Jahr	90	86
Anzahl hauptamtliche Vollzeitstellen	80,8	75,3
Anteil Frauen	49%	50%
Anteil Frauen in der Führung	37%	37%
Fluktuationsrate	8%	15%
Auszubildende	3	5
Anzahl Nebenamtliche	96	97
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	178	181

# Bilanz

Aktiven	31.12.2022 CHF 1000	31.12.2021 CHF 1000
Flüssige Mittel	26605	5036
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	349	46
Übrige kurzfristige Forderungen	197	368
Aktive Rechnungsabgrenzung	3658	2918
Umlaufvermögen	30809	8368
Finanzanlagen	1675	1855
Immobile Sachanlagen	1055130	1070290
Mobile Sachanlagen	308	372
Nicht einbezahltes Anteilkapital	60	26
Anlagevermögen	1057173	1072543
Total Aktiven	1087982	1080911
Passiven	31.12.2022 CHF 1000	31.12.2021 CHF 1000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	3207	2994
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	995	1554
Passive Rechnungsabgrenzung	7563	7523
Kurzfristiges Fremdkapital	21765	12071
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	838839	849470
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	22770	21347
Rückstellungen	174207	167861
Langfristiges Fremdkapital	1035816	1038678
Fremdkapital	1057581	1050749
Anteilkapital	28428	28190
Gesetzliche Gewinnreserven	1950	1950
Vortrag vom Vorjahr	22	21
Jahresgewinn	1	1
Eigenkapital	30401	30162
Total Passiven	1087982	1080911

# Erfolgsrechnung

	01.01.–31.12. 2022 CHF 1000	01.01.–31.12. 2021 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	69837	69506
Übrige betriebliche Erträge	1057	877
Betriebsertrag	70894	70383
Liegenschaftenaufwand	-31240	-30562
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand	39654	39821
Personalaufwand	-10934	-10568
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	28720	29253
Übriger betrieblicher Aufwand	-3973	-3732
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	24747	25521
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-15521	-15288
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	9226	10233
Finanzaufwand	-9410	-10218
Finanzertrag	22	21
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	-162	36
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	217	18
Jahresgewinn vor Steuern	55	54
Direkte Steuern	-54	-53
Jahresgewinn	1	1



Zur vollständigen  
Jahresrechnung:  
[abz.ch/jb2022/download](http://abz.ch/jb2022/download)

# Impressum

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

Konzept und Redaktion  
Ingrid Diener, Cynthia Grasso

Gestaltungskonzept und Umsetzung  
TBS Marken Partner AG, Zürich

Bilder  
Judith Albert  
Matthias Bader  
Tres Camenzind  
Nathan Klinkspoor  
Sophie Stieger  
TBS Marken Partner AG

Korrektorat  
Inés Flück, sprach-art, Wettingen

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

Auflage  
7000/April 2023



**myclimate**  
neutral  
Drucksache

myclimate.org/01-23-106951



