

# entwickeln





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

2023 präsentierte sich erneut als herausforderndes Jahr – weltweit, für unsere Genossenschaft und für jede:n Einzelne:n von uns. Trotzdem haben wir gemeinsam viel erreicht: Lesen Sie mehr dazu in unseren vielfältigen Geschichten.

Durch die Anpassung der Statuten haben wir gesellschaftspolitischen Veränderungen Rechnung getragen. Die Einführung des ABZ-Dialogs stärkt die Mitwirkung auf Genossenschaftsebene. Der Generalversammlung 2024 werden wir das überarbeitete Leitbild vorlegen. Im Anschluss werden wir unter Einbezug unserer Mitglieder unsere Strategie ABZ 110+ entwickeln.

Die steigenden Kosten beeinflussen auch die ABZ. Erstmals seit vielen Jahren mussten wir eine allgemeine Mietzinserhöhung ankündigen. Für viele Mieter:innen ein einschneidender Schritt – gleichzeitig stellen wir damit sicher, dass die ABZ weiterhin finanziell stabil bleibt.

Gerade Wohnbaugenossenschaften leisten mit ihren bezahlbaren Wohnungen und dem sparsamen Umgang mit Wohnfläche einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung. Die Planungsprozesse unserer Bauprojekte werden immer komplexer – umso erfreulicher ist, dass wir mit Bauprojekten wie dem künftigen Koch-Quartier und Leimbach bald mehr Menschen ein Zuhause bieten können. An der Thurgauerstrasse wird die ABZ, zusammen mit weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern, ein visionäres Kreislaufquartier entwickeln.

Der sorgsame Umgang mit unseren Siedlungen, aber auch mit den uns zur Verfügung stehenden Ressourcen prägt unser Handeln hin zu noch mehr Nachhaltigkeit, auch darüber berichten wir.

Mein herzlicher Dank gilt allen, die sich für die ABZ engagieren und aktiv für die Genossenschaftsidee einstehen.



Nathanea Elte, Präsidentin



# Langfristig stabil



Das ganze Interview:  
[abz.ch/jb2023/stabil](https://abz.ch/jb2023/stabil)

# «In wünsche mir, dass Baugenossenschaften eine stärkere Rolle einnehmen»



Alain Benz, ABZ-Geschäftsführer, über Herausforderungen und Highlights des vergangenen Jahres.



Alain Benz ist Geschäftsführer der ABZ. Er setzt sich für eine starke und stabile ABZ ein.

**Vor einem Jahr sprachen wir an dieser Stelle davon, wie turbulent 2022 gewesen ist. 2023 war nicht weniger intensiv, und 2024 wird es bewegt weitergehen. Ihre Gedanken dazu?**

Während 2022 der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Unsicherheiten Auslöser für steigende Zinsen und Teuerung waren, hielt diese Entwicklung 2023 an. Für uns als Baugenossenschaft haben sich viele Ausgaben erhöht. Mit den veränderten Faktoren der Kostenmietformel können wir darauf reagieren. Für uns alle werden im kommenden Jahr viele Auswirkungen der veränderten wirtschaftlichen Ausgangslage erst richtig spürbar. Ich denke dabei an steigende Krankenkassenprämien und Energiepreise sowie an höhere Mieten.

**Die Schweiz steuert auf zehn Millionen Einwohner:innen zu. Was geht Ihnen dabei durch den Kopf?**

1955 lebten in der Schweiz etwa fünf Millionen Menschen. Nun

erwarten wir bis Ende der 2030er-Jahre fast doppelt so viele Einwohner:innen. Die Infrastruktur kommt an ihre Grenzen. Politik und Wirtschaft sind gefordert, wie auch wir als Gesellschaft. Laut Prognosen werden in den kommenden Jahren mindestens 150 000 Wohnungen fehlen, besonders in Städten. Um dieses Problem anzugehen, wünsche ich mir, dass Baugenossenschaften eine stärkere Rolle einnehmen.

**Was war Ihr Highlight 2023?**

Wir konnten unsere Genossenschaft weiterentwickeln. So haben wir die Statuten angepasst, die Geschäftsstelle erneuert und viele Mitwirkungsveranstaltungen wie etwa den zweiten ABZ-Dialog durchgeführt. Positiv ist sicher, dass die ABZ sich trotz Fachkräftemangel auf ein Team von kompetenten und engagierten Mitarbeiter:innen verlassen kann.

# Die ABZ baut wieder

Mit den Bauten im Koch-Quartier und in Leimbach startet die ABZ 2023 in eine neue Bauphase. Zudem hat unsere Genossenschaft den Zuschlag für ein Baurecht an der Thurgauerstrasse erhalten. Damit leistet die ABZ einen wichtigen Beitrag für noch mehr günstigen Wohnraum, der dringend nötig ist.

## Koch-Quartier: Der Startschuss ist gefallen

Das Bauprojekt im Koch-Quartier hat 2023 weitere Meilensteine erreicht: Im Frühjahr 2023 erfolgte die Baubewilligung und somit konnte im Herbst mit dem Bau gestartet werden. Höhepunkt war die Grundsteinlegung im Oktober. An dieser feierten die vier Bauträgerrinnen ABZ, Kraftwerk1, SENN und Grün Stadt Zürich gemeinsam mit 150 Gästen den Startschuss zum neuen Quartier.

Die ABZ baut im Koch-Quartier ein Hochhaus. Damit zeigen wir, dass genossenschaftliches Wohnen auch in der Vertikalen funktioniert. Daneben sind ein Zeilenbau mit Wohnungen sowie ein Sockel mit einem Lebensmittelgeschäft und einem grossen Dachgarten vorgesehen. Rund 200 Wohnungen werden realisiert.



Alle Bauprojekte:  
[abz.ch/jb2023/bau](https://abz.ch/jb2023/bau)



## Leimbach: Platten und Steine als Erinnerungsstücke

Auch unser Ersatzneubau der Siedlung Leimbach kommt voran. Im August 2023 hat der Rückbau der alten Siedlung begonnen. Doch bevor es damit richtig losging, haben ABZ-Mitarbeitende Ende Juli die Chance genutzt, sich von der Siedlung zu verabschieden und alte Bauteile für die Wiederverwendung zu erhalten. Dabei sind rund 16 Tonnen Sandsteine und Natursteinplatten zusammengekommen. Diese werden im Ersatzneubau Platz finden – wo genau, ist noch offen.

Der neue Bau ersetzt die fast 100-jährige Siedlung Leimbach. 69 neue Wohnungen werden rund 200 Menschen ein Zuhause bieten – bezahlbar, nachhaltig und gemeinschaftlich.

An isometric line drawing of a multi-story building structure. The drawing uses white lines on a blue background to create a 3D effect. The building has several floors, each with rectangular window openings. A crane is positioned on the roof of the top-most section. The overall style is minimalist and architectural.

# Finanzielle Kennzahlen

# Nach wie vor günstig

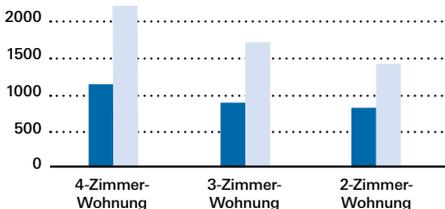
Die ABZ hat aufgrund von gestiegenem Referenzzinssatz und Gebäudeversicherungsindex ihre Mieten per 1. April 2024 erhöht. Dennoch bleiben unsere Mieten auch künftig vergleichsweise tief.

Die durchschnittliche Monatsmiete in der ABZ beträgt 13,0 Franken pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Im Kanton Zürich liegt sie bei 20,2 Franken pro Quadratmeter. Für eine 4-Zimmer-Wohnung ist die Miete in der ABZ durchschnittlich 45 Prozent günstiger als bei kommerziellen Anbieter:innen (BFS 2023).

Alle ABZ-Siedlungen liegen im Kanton Zürich, 78 Prozent davon befinden sich auf städtischem Gebiet. Entsprechend erfolgt der Vergleich der Monatsmiete für die Wohnungen in der Stadt Zürich.

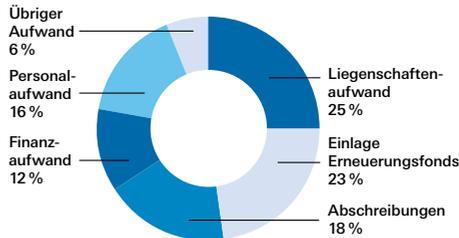
## Durchschnittliche Monatsmiete

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



- ABZ
- Kommerzielle Anbieter:innen Stadt Zürich

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



Der Mieterfranken zeigt, wofür der Mietzins verwendet wird. Der Liegenschaftenaufwand beinhaltet beispielsweise Unterhalt, Reparaturen und Entsorgung in einer Siedlung. Er ist im Vergleich zu 2022 um 2,5 Prozent gestiegen. Das ist unter anderem auf die Teuerung und auf Massnahmen zur Reduktion des Stromverbrauchs zurückzuführen. Der Mieterfranken beinhaltet darüber hinaus Einlagen für den Erneuerungsfonds und Abschreibungen sowie Finanz-, Personal- und übrige Aufwände.



Mehr Zahlen und Fakten:  
[abz.ch/jb2023/finanzielles](https://abz.ch/jb2023/finanzielles)



# Mitwirken wirkt



Mehr zur Mitwirkung bei  
der Statutenänderung:  
[abz.ch/jb2023/mitwirken](https://abz.ch/jb2023/mitwirken)

# ABZ-Mitglieder bewegen etwas

Die ABZ hat 2023 einen wichtigen Schritt für ihre Weiterentwicklung getan: Ihre Mitglieder haben an der Generalversammlung einer Statutenänderung zugestimmt. Die Statuten bilden die Basis der ABZ und legen die übergeordneten Regeln fest. Die Anpassungen erfolgten, damit die ABZ dem gesellschaftlichen Wandel weiterhin gerecht wird.

## Mitglieder miteinbeziehen

Vor der Abstimmung an der Generalversammlung hatten die Mitglieder die Gelegenheit, im Januar an einem Informationsanlass mehr über die Statutenänderung zu erfahren. Dabei erhielten sie vorab einen Entwurf der angepassten Statuten und konnten an der Veranstaltung Fragen stellen und Anregungen einbringen.

Vorstand und Geschäftsstelle war es wichtig, die Mitglieder bei der Weiterentwicklung der Statuten miteinzu beziehen. Das Ziel: Notwendigkeit und Motivation für das Vorhaben darzulegen, Fragen zu klären und Anliegen mitzunehmen.

## ABZ-Dialog löst Vertrauensleuteversammlung ab

Mit der Annahme der Statuten löst der ABZ-Dialog die Vertrauensleuteversammlung ab. An dieser besprachen jeweils die Vertrauensleute – also Mitglieder der Siedlungskommission, ABZ-Mitarbeitende und Stiftungsrät:innen der Albert-Hintermeister-Stiftung – die Geschäfte der Generalversammlung vor und gaben eine Empfehlung ab. Beim ABZ-Dialog hingegen können alle – sowohl ABZ-Mitglieder und -Bewohner:innen als auch Vorstand und Geschäftsstelle – Themen einbringen, welche die ABZ weiterbringen könnten. Der ABZ-Dialog fördert somit die Mitwirkung auf Ebene der Genossenschaft.

Die Beispiele der Statutenänderung und des ABZ-Dialogs zeigen, dass die ABZ grossen Wert auf die Mitwirkung von Mitgliedern und Bewohnenden legt. Deshalb bietet sie auch immer die Möglichkeit, sich einzubringen.



# Nachbarschaft pflegen und fördern

Eine starke Nachbarschaft und Gemeinschaft ist der ABZ seit jeher wichtig. Beides gilt es zu pflegen und zu fördern – dabei sind unsere Bewohner:innen zentral. Ihr Engagement und ihr Umgang miteinander füllen unsere Siedlungen mit Leben, Respekt und Gemeinschaft.

Lebendig zeigte sich 2023 zum Beispiel die Siedlung Schaffhauserstrasse. Sie feierte nämlich ihr 100-jähriges Jubiläum. Am Spielenachmittag tobten sich die Kinder im Gumpischloss aus, liessen sich mit Tattoos schmücken und probierten Siebdruck aus. Am Abend standen Grill und Buffet bereit, ein «100-Jahr-Brot» zog die Blicke auf sich, und eine Band spielte Funk-Musik. ABZ-Präsidentin Nathanea Elte überreichte Siko-Präsidentin Oona Brunner zum Jubiläum einen originalen ABZ-Jahresbericht von 1923. Brunner freute sich, mit dem Fest eine Begegnungsmöglichkeit in der Siedlung geschaffen zu haben. Und auch künftig soll der nachbarschaftliche Geist noch mehr gefördert werden.

## Besserer Umgang mit Nachbarschaftskonflikten

Der nachbarschaftliche Geist war auch am sogenannten Forumtheater Thema. Dort lernten ABZ-Bewohner:innen, wie sie mit Nachbarschaftskonflikten umgehen. Zum Beispiel: das persönliche Gespräch suchen, sachlich und ruhig bleiben, Interesse und Verständnis für das Gegenüber zeigen. Das Besondere am Forumtheater: Die Grenzen zwischen Schauspieler:innen und Zuschauer:innen verschwimmen. Letztere dürfen die Szenen verändern und – wenn sie mögen – gleich selbst auf die Bühne. Diese Interaktivität macht das Erlebnis spannend, lebendig, lehrreich und nachhaltig. Denn die Geschichten bleiben so lange in Erinnerung. Deshalb ermöglicht die ABZ-Geschäftsstelle Bewohner:innen zudem, das Forumtheater für ihre Siedlungen zu buchen, und sie übernimmt die Kosten für die Darbietungen.



Am Fest zum 100-jährigen Jubiläum in der Siedlung Schaffhauserstrasse konnten die Kinder Siebdruck ausprobieren.



# Eine starke Gemeinschaft



Weitere Geschichten  
aus den Siedlungen:  
[abz.ch/jb2023/gemeinschaft](https://abz.ch/jb2023/gemeinschaft)



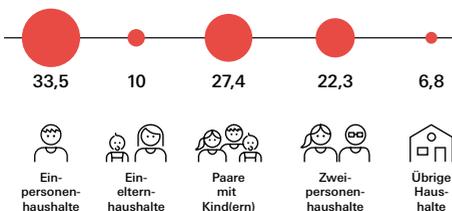
# Soziale Kennzahlen

# Offen für unterschiedliche Lebensformen

Die ABZ bietet Wohnraum für alle Lebensphasen. Sie reagiert damit auf den gesellschaftlichen Wandel. Dazu zählen die veränderte Altersstruktur in der Bevölkerung, ein zunehmendes Nebeneinanderwohnen verschiedener Kulturen, die Zunahme von Einpersonenhaushalten und unterschiedlichen Formen des Zusammenlebens.

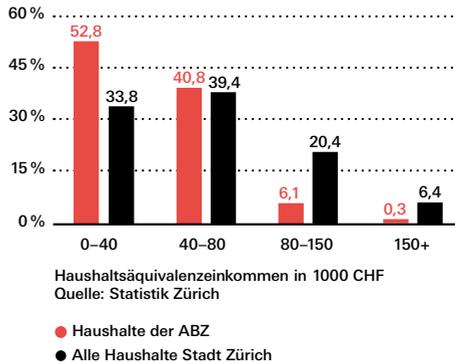
## Verschiedene Haushaltsformen in der ABZ

(2022, in Prozent aller Haushalte)



Rund ein Drittel der Haushalte in der ABZ besteht aus einer Person. Damit ist auch in der ABZ der Wandel hin zu mehr Einpersonenhaushalten sichtbar. Zum Vergleich: In der Stadt Zürich tritt diese Veränderung mit 44 Prozent Einpersonenhaushalten noch deutlicher in Erscheinung. Die Grafik zur Haushaltsstruktur zeigt aber auch, dass unsere Genossenschaft vielen Familien ein Zuhause bietet. Denn rund 37 Prozent der Haushalte bestehen aus Paaren oder Alleinerziehenden mit mindestens einem Kind.

## Haushalte nach steuerbarem Einkommen (Stadt Zürich, 2020)



Die ABZ plant und baut effizient und entzieht Land der Spekulation. Damit kann sie günstigen Wohnraum anbieten. Entsprechend versteuern fast 94 Prozent der ABZ-Haushalte ein Einkommen von weniger als 80 000 Franken.

Auch für Haushalte armutsbetroffener Menschen und für Personen in prekären Lebenslagen bietet die ABZ Wohnraum. Dabei bevorzugt sie untere und mittlere Einkommenschichten bei der Wohnungsvergabe. Rund drei Prozent ihrer Wohnungen vermietet die ABZ an soziale Institutionen und Gemeinden.



Mehr Zahlen und Fakten:  
[abz.ch/jb2023/soziales](https://abz.ch/jb2023/soziales)



# Behutsame Erneuerung



Das ganze Interview:  
[abz.ch/jb2023/erneuern](https://abz.ch/jb2023/erneuern)

# «Unsere Bestandsbauten sind eine Ressource»

Die Bau- und Erneuerungsplanung der ABZ zeigt, welche Siedlungen in den kommenden Jahren saniert oder ersetzt werden. ABZ-Präsidentin Nathanea Elte über die Rolle von Nachhaltigkeit beim Bauen, Zielkonflikte und das Potenzial von Bestandsbauten.



Nathanea Elte ist seit 2017 ABZ-Präsidentin. Sie lebt mit ihrer Familie in der Siedlung Regina-Kägi-Hof.

**2023 wurde die aktualisierte Bau- und Erneuerungsplanung vorgestellt. Welche Schwerpunkte setzt die ABZ?**

Besonderen Wert legt die ABZ auf nachhaltiges Bauen, Wohnen über alle Lebensphasen hinweg und die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Da uns der Erhalt günstiger Wohnungen ebenfalls wichtig ist, hat sich die Frage nach der Verlängerung der letzten Nutzungsperiode unserer Gebäude akzentuiert. Zudem stehen unsere Aussenräume im Fokus. Wir wollen noch mehr Massnahmen umsetzen für ein gutes Stadtklima, Hitzeminderung und Biodiversität.

**Wie passt das nachhaltige Bauen und Erneuern zur Strategie ABZ 105+?**

Damit unterstützen wir ein bedeutendes Ziel unserer Strategie, nämlich «Ökologisch handeln». Dieses ist auch unseren Mitgliedern wichtig, wie die Umfrage nach dem Strategie-Check 2021 gezeigt hat. Es ist klar, dass wir

unsere Massnahmen im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit noch weiter ausbauen müssen.

**Dabei entstehen aber Zielkonflikte. Welche?**

Einerseits wollen wir nachhaltiger bauen und erneuern. Dies ist mit höheren Kosten verbunden und lässt die Mieten steigen. Andererseits sind günstige Wohnungen für uns zentral.

Mit einem gänzlichen Verzicht auf Ersatzneubauten könnten wir unsere Ausnutzungsreserven nicht nutzen und damit weniger Menschen das Leben in der ABZ ermöglichen. Ein Verzicht würde weiter zu Abstrichen bei der Reduktion des Energieverbrauchs führen und weniger Spielraum für hindernisfreie Wohnungen, neue Wohnformen, Separat- und Gästezimmer geben. Deshalb wägen wir für jede Siedlung sorgfältig ab, welche Strategiepunkte wie zum Tragen kommen.

# Sparsam, intelligent, kühlend

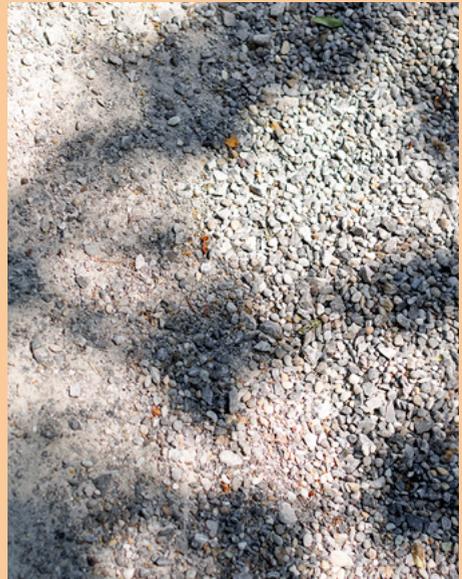
Ökologisch zu handeln, nimmt eine immer grössere Bedeutung für unsere Genossenschaft ein. Das hat die Überprüfung unserer Strategie vor zwei Jahren gezeigt, und die ABZ investiert entsprechend – auch 2023.

## Mit LED Strom sparen

Strom kann immer knapp werden – das haben wir in der Vergangenheit gelernt. Deshalb gilt es, sorgfältig damit umzugehen. Dabei helfen LED-Leuchten: Sie sparen im Vergleich zu herkömmlichen Leuchten bis zu 80 Prozent Strom. Über die Hälfte unserer Siedlungen ist mittlerweile mit LED-Leuchten ausgestattet. Sogenannte intelligente Lichter hat die ABZ in den Siedlungen Kalkofen und Kilchberg vor zwei Jahren in Treppenhäusern, Laubengängen, Kellern und Waschküchen installiert. Sie beleuchten die Räume stets auf niedriger Stufe. Sobald eine Person den Raum betritt, verstärkt sich das Licht im entsprechenden Umkreis. Somit muss beispielsweise nicht das ganze Treppenhaus beleuchtet werden, ein Sektor reicht.

## Durch Kies Umgebung kühlen

Die ABZ-Siedlung Ottostrasse hat sich 2023 von grossen Mengen Asphalt verabschiedet: 700 Quadratmeter asphaltierte und mit Betonsteinen versehene Wege und die Feuerwehrezufahrt wurden durch Kies mit Brechsand ersetzt. Durch die neuen Beläge kann das Wasser nun versickern. Die Beläge binden es und bei Hitze verdunstet es. Das hat einen kühlenden Effekt auf die Umgebung. In Anbetracht der stetig zunehmenden Hitzetage in der Stadt Zürich sind wirkungsvolle Massnahmen für ein angenehmes Stadtklima essenziell.



Links: Kies mit Brechsand,  
rechts: Rundkies.



# Sorgsamer Umgang mit Ressourcen



Mehr Projekte und Bilder:  
[abz.ch/jb2023/ressourcen](https://abz.ch/jb2023/ressourcen)



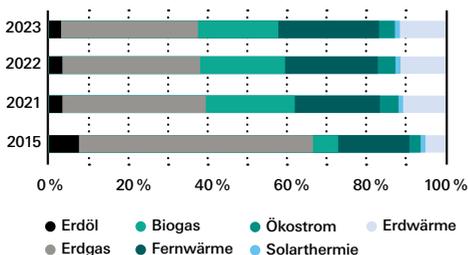
# Ökologische Kennzahlen

# Energie gespart beim Heizen

Die ABZ setzt sich ein für eine nachhaltige, zukunftsfähige Welt für Mensch und Natur. Sie nutzt wenn immer möglich erneuerbare Energien, um die Emissionen ihrer Siedlungen weiter zu senken. Entsprechend legt sie Wert auf einen sparsamen Umgang mit Boden und Energie.

## Entwicklung der Energiequellen unserer Heizungen

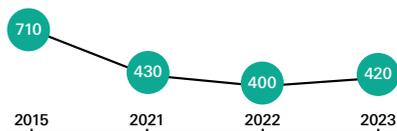
(in Prozent)



Gesamtheitlich betrachtet hat die ABZ 2023 rund elf Prozent weniger Energie zum Heizen verbraucht als im Vorjahr. Die Gründe: ein moderater Winter, sparsame Bewohner:innen und wirkungsvolle Betriebsoptimierungen. Zudem liegt der Heizungsersatz in den Siedlungen Felsenhof 1 und 2 nun über ein Jahr zurück. Dort hat die ABZ die Gasheizung mit einer Wärmepumpe ersetzt. Diese Massnahme macht sich ebenfalls im reduzierten Energieverbrauch bemerkbar.

## Jährliche Treibhausgas-Emissionen pro Bewohner:in

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



Die jährlichen Treibhausgas-Emissionen pro Bewohner:in sind 2023 auf 420 Kilogramm pro Jahr gestiegen. Die höheren CO<sub>2</sub>-Emissionen sind auf eine veränderte Berechnungsmethode zurückzuführen. So wurde der Emissionsfaktor der Fernwärme dem neuen Standard angepasst. Der Emissionsfaktor gibt an, wie viele Tonnen Treibhausgase bei einer bestimmten Menge eines Energieträgers freigesetzt werden.

Zudem hat Entsorgung und Recycling Zürich das Heizkraftwerk Josefstrasse umgebaut. Während dieser Zeit wurde die Versorgung mit Fernwärme durch fossile Energie ersetzt. Das hat ebenfalls Einfluss auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoss.



Mehr Zahlen und Fakten zur Ökologie:  
[abz.ch/jb2023/oekologie](https://abz.ch/jb2023/oekologie)

# Lagebericht

## Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die ABZ blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. Trotz Widrigkeiten wie der Teuerung kann die ABZ eine ausgeglichene Jahresrechnung präsentieren. Leerstände und Mietzinsausfälle sind auf einem sehr tiefen Niveau.

## Aussergewöhnliche Ereignisse

Während der Vorstand 2022 den per 1. Januar 2023 von 1025 auf 1130 gestiegenen Gebäudeversicherungsindex nicht an die Mieter:innen weitergegeben hatte, wurde 2023 eine generelle Erhöhung der Mietzinsen in der ABZ unumgänglich. Grund war ein erneuter Anstieg des Gebäudeversicherungsindex im Jahr 2023. Er lag per 1. Januar 2024 bei 1190 Punkten.

Gleichzeitig stieg der Referenzzinssatz im Jahr 2023 von 1,25 Prozent auf 1,75 Prozent an. Die ABZ wendet zur Berechnung ihrer Mieten das Modell der Kostenmiete der Stadt Zürich an. Der Vorstand hat zugunsten der Mieter:innen beschlossen, die Kostenmiete mit einem Gebäudeversicherungsindex von 1160 und einem Referenzzinssatz von 1,50 Prozent zu berechnen und somit tiefer als von der Stadt zugelassen umzusetzen. Trotz einer generellen Mietzinserhöhung bleiben die Mieten in der ABZ weiterhin deutlich unter den Marktmieten.

## Zukunftsansichten

2024 wird weiterhin stark von den Auswirkungen der geopolitischen Ereignisse bestimmt sein. Diese beeinflussen die Inflation, die Zinssätze und damit die Geldmarktpolitik in der Schweiz. Parallel dazu werden die Energiepreise volatil bleiben und voraussichtlich weiter steigen.

- **Inflation:** Die Schweizerische Nationalbank hat den Leitzins Ende 2023 unverändert bei 1,75 Prozent belassen. Ihre Inflationsprognose hat die Notenbank für 2024 nach unten angepasst, dies spricht momentan für keine weiteren Leitzinserhöhungen.
- **Referenzzinssatz:** Der Referenzzinssatz ist 2023 von 1,25 auf 1,75 Prozent angestiegen. Die Prognosen gehen davon aus, dass er 2024 auf 1,75 Prozent verharren wird.
- **Finanzierungsbedarf:** Der Finanzierungsbedarf der ABZ für das Jahr 2024 ist durch den operativen Cashflow und durch Kreditrahmenverträge gesichert. Die Kosten von Re- und Neufinanzierungen sind seit der Zinswende deutlich gestiegen.

Alexander Herzog  
Bereichsleiter Finanzen und Services

# Auf einen Blick

	2023 CHF Mio.	2022 CHF Mio.
Gebäudeanlagekosten inkl. Photovoltaikanlagen	1 255,5	1 257,8
Gebäudeversicherungssumme	1 653,8	1 510,5
Hypotheken/Darlehen	448,8	469,2
Anleihen	196,1	196,1
Depositen	203,0	206,3
Erneuerungsfonds	185,2	173,2
Eigenkapital	30,5	30,4
Mietzinseinnahmen	70,0	69,8
Finanzaufwand	8,3	9,4
Ø Zinssatz per 31.12.	1,0	1,1
Liegenschaftenaufwand	18,1	16,1
Einlage in Erneuerungsfonds	16,6	15,1
Anzahl Wohnungen	5 052	5 086
Anzahl Einfamilienhäuser	70	74
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	3 745	3 777
Anzahl Wohnungen mit Subventionen	163	162
Anzahl Mitglieder in ABZ wohnhaft (von 12 450 Bewohner:innen)	6 701	6 742
Anzahl Mitglieder nicht in ABZ wohnhaft	2 320	2 142
Anzahl Festangestellte per Ende Jahr	92	90
Anzahl hauptamtliche Vollzeitstellen	81,3	80,8
Anteil Frauen	48%	49%
Anteil Frauen in der Führung	42%	37%
Fluktuationsrate	12%	8%
Auszubildende/Praktikant:innen	4	3
Anzahl Nebenamtliche	87	96
Anzahl Mitglieder Siedlungskommissionen	178	178

# Bilanz

Aktiven	31.12.2023 CHF 1000	31.12.2022 CHF 1000
Flüssige Mittel	17986	26605
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	831	349
Übrige kurzfristige Forderungen	130	197
Aktive Rechnungsabgrenzung	3570	3658
Umlaufvermögen	22517	30809
Finanzanlagen	1645	1675
Immobile Sachanlagen	1056240	1055130
Mobile Sachanlagen	369	308
Feste Installationen und Einrichtungen	598	0
Nicht einbezahltes Anteilkapital	60	60
Anlagevermögen	1058912	1057173
Total Aktiven	1081429	1087982
Passiven	31.12.2023 CHF 1000	31.12.2022 CHF 1000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	7718	3207
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	10000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	860	995
Passive Rechnungsabgrenzung	8046	7563
Kurzfristiges Fremdkapital	16624	21765
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	825511	838839
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	22760	22770
Rückstellungen	185993	174207
Langfristiges Fremdkapital	1034264	1035816
Fremdkapital	1050888	1057581
Anteilkapital	28568	28428
Gesetzliche Gewinnreserven	1950	1950
Vortrag vom Vorjahr	22	22
Jahresgewinn	1	1
Eigenkapital	30541	30401
Total Passiven	1081429	1087982

# Erfolgsrechnung

	01.01.–31.12. 2023 CHF 1000	01.01.–31.12. 2022 CHF 1000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftenertrag)	69777	69837
Übrige betriebliche Erträge	1077	1057
Betriebsertrag	70854	70894
Liegenschaftenaufwand	-34629	-31240
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand	36225	39654
Personalaufwand	-11289	-10934
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	24936	28720
Übriger betrieblicher Aufwand	-4200	-3973
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	20736	24747
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-12824	-15521
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7912	9226
Finanzaufwand	-8314	-9410
Finanzertrag	134	22
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	-268	-162
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	397	217
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-79	0
Jahresgewinn vor Steuern	50	55
Direkte Steuern	-49	-54
Jahresgewinn	1	1



Zur vollständigen  
Jahresrechnung:  
[abz.ch/jb2023/download](http://abz.ch/jb2023/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  
ABZ  
Tres Camenzind  
Koch  
Müller Sigrist Architekten AG  
Nightnurse Images  
Reto Schlatter  
Volker Schopp  
Stadt Zürich  
TBS Marken Partner AG

Korrektorat  
Inés Flück, sprach-art, Wettingen

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

Auflage  
6800/April 2024







Willkommen im ABB-Baujahr 2013  
Auf dem Weg zu  
Neuer Maß - Chancen  
und Herausforderungen  
am