

forum



Erstvermietung im Koch-Quartier

Mit dem Koch-Quartier entsteht in Zürich ein lebendiges, genossenschaftliches Stadtquartier. Ab Juni 2026 startet die Vermietung der ersten ABZ-Wohnungen – urban, nachhaltig und gemeinschaftlich.

4	In Kürze
8	Fokus
14	Arbeiten
16	Wohnen
17	Siedlungsleben
18	Interview
20	Organisation
22	International
23	Archiv

Impressum

Das ABZforum ist eine kostenlose Publikation der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich. Sie wird allen Mitgliedern, den ABZ-Bewohner:innen und weiteren Interessierten zugestellt.

Redaktion: Sara Jill Dudler, Fachspezialistin Kommunikation | Texte: Sarah Pally, Zora Schaad | Gestaltungskonzept und Realisation: TBS Marken Partner AG, Zürich | Korrektur: Inés Flück, sprach-art, Wettingen | Foto Editorial: Raja Lilith Läubli | Fotografie In Kürze: Tres Camenzind, Reto Schlatter | Illustrationen: Svenja Plaas, TBS Marken Partner AG | Druck: DAZ – Druckerei Albisrieden AG, FSC-Papier, klimaneutral gedruckt | Auflage: 7000

Kontakt/Abos, Leserbrief und Zuschriften:
ABZ-Geschäftsstelle, Redaktion ABZforum,
Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich,
redaktionforum@abz.ch, 044 455 57 57

Erscheint viermal jährlich. 33. Jahrgang.



• Fokus

8

Erstvermietung im Koch-Quartier

• Arbeiten

14

Mit vollem Einsatz und grünem Daumen

• Interview

18

«Man muss langfristig planen»



Liebe Leser:innen

Die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt fordert uns – als Genossenschaft sowie als gesellschaftliche Akteurin: Die Nachfrage ist gross, das Angebot knapp, und für viele Menschen fehlt eine befriedigende Perspektive.

Der Auftrag der ABZ ist klar: Wir bieten unseren Mitgliedern sicheren, bezahlbaren Wohnraum. Gleichzeitig verstehen wir uns nicht als geschlossene Gesellschaft. Im Gegenteil: Jede neue zusätzliche Wohnung erweitert nicht nur die Möglichkeiten für unsere Mitglieder, sondern schafft auch Chancen für Menschen, die neu zur ABZ stossen möchten. Jede neue Wohnung bietet ein Stück Heimat.

Mit dieser Haltung bringt sich die ABZ aktiv in wohnbaupolitische Debatten ein und engagiert sich zusammen mit anderen Genossenschaften für mehr bezahlbaren Wohnraum. Dieses Engagement eröffnet Chancen und bringt zugleich eine grosse Verantwortung mit sich.

Die Fragen nach Haltung, Verantwortung und Weiterentwicklung stellen sich auch innerhalb der ABZ. An der kommenden Generalversammlung werden dafür wichtige Weichen gestellt – unter anderem mit der Wahl des Vorstands.

Ich freue mich auf Ihre Teilnahme.

Nathanea Elte, ABZ-Präsidentin

Generalversammlung 2026 mit Vorstandswahl

Am 23. Juni 2026 kommt die ABZ im Volkshaus zur 110. ordentlichen Generalversammlung zusammen – in diesem Jahr steht auch die Erneuerungswahl des Vorstands an, die alle drei Jahre stattfindet.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich zu informieren, mitzudiskutieren und die Zukunft unserer Genossenschaft aktiv mitzuprägen. Jede Stimme zählt. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!



Auto? E-Cargovelo!

Die ABZ treibt die nachhaltige Mobilität weiter voran: Nach einer spannenden Diskussion im ABZ-Dialog 2024 startete ein zweijähriges Pilotprojekt in der Siedlung Hönningerberg. Dort steht nun seit dem 1. April 2026 ein E-Cargovelo zur Verfügung, genauso wie in der frisch bezogenen Siedlung in Leimbach. Die elektrisch unterstützten Transportvelos erleichtern den

Alltag – vom Einkauf bis zum Kindertransport – und werden von der ABZ zunächst für zwei Jahre zur Verfügung gestellt. Danach wird aufgrund der Nutzung entschieden, ob sie langfristig im Einsatz bleiben. Sie können mit der App carvelo stundenweise gebucht werden. Wir wünschen allen eine gute und sichere Fahrt!

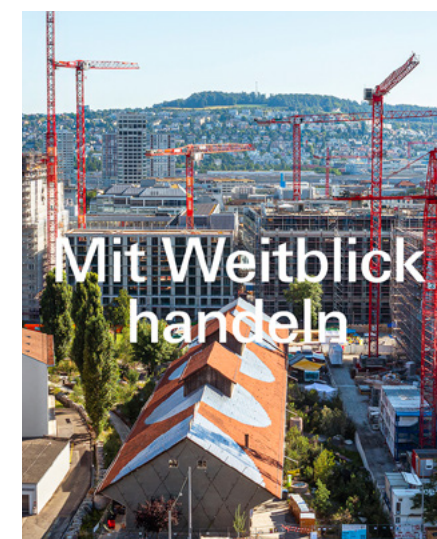


Vergabe ABZ-Solidaritätsfonds 2026

Der ABZ-Solidaritätsfonds fördert soziale, kulturelle und ökologische Projekte mit Bezug zum Wohnen sowie Initiativen, die den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken. Die eingereichten Projekte zeigen jeweils, wie vielfältig dieses Engagement ist. Bis zum 30. April 2026 konnten Projekte für die diesjährige Vergabe aus dem ABZ-Solidaritätsfonds eingereicht werden. Im Juni 2026 ist es dann so weit: Die ABZ-Mitglieder und -Bewohner:innen entscheiden, welche Vorhaben unterstützt werden. Die Abstimmung erfolgt über WINK, es gibt keine Vergabekonferenz mehr – so können sich alle einfach und direkt einbringen.



abz.ch/solifonds



Jahresbericht 2025

Der Jahresbericht 2025 legt Rechenschaft über den Geschäftsgang der ABZ ab und zeigt, welche Themen die Genossenschaft im vergangenen Jahr geprägt haben. Im Fokus stehen unter anderem neue Ansätze zur Gemeinschaftsbildung in den Neubausiedlungen in Leimbach und im Koch-Quartier sowie die vielfältigen Herausforderungen und Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit. Die verschiedenen Projekte zeigen auf, dass die ABZ nicht nur ökologisch,

sondern auch ökonomisch und sozial Verantwortung übernimmt – und dass bei allen Überlegungen der bezahlbare und lebenswerte Wohnraum immer im Zentrum steht: heute und in Zukunft. Der Jahresbericht wurde an alle Haushalte in unseren Siedlungen verteilt. Mitglieder, die nicht in der ABZ wohnen, haben ihn per Post erhalten. Er ist auch online auf der ABZ-Website verfügbar (Downloads > Jahresberichte).



abz.ch/downloads



Was für ein Theater!

Erleben Sie diese einmalige «Baustellenführung»: Der ABZ-Neubau im Koch-Quartier wird diesen Sommer vom 12. bis 14. und vom 19. bis 21. Juni auch zur Bühne für das Theaterprojekt «**ACHTUNG Baustelle**» des Vereins Klarraum. In den insgesamt sechs interaktiven Rundgängen verschmelzen spannende Themen rund um das Bauen mit Performancetheater – die Teilnehmenden erhalten dabei einen exklusiven Blick hinter die Kulissen des Neubaus.

Für die Vorstellung vom Sonntag, 14. Juni 2026, verlosen wir 5 x 2 Tickets: Schreiben Sie bis zum 5. Juni 2026 an redaktionforum@abz.ch, weshalb Sie das Stück sehen möchten, und geben Sie Ihre Adresse an. Die Gewinner:innen werden am 8. Juni 2026 via E-Mail informiert. Viel Glück!



bit.ly/achtung-baustelle

ABZ-Dialog 2026: Themen einreichen und mitreden



Am 4. November 2026 ist es wieder so weit: Der ABZ-Dialog lädt Mitglieder und Bewohnende dazu ein, aktuelle Themen rund um unsere Genossenschaft zu diskutieren. Was bewegt die ABZ heute – und morgen? Der ABZ-Dialog bietet Raum für Austausch, neue Perspektiven und konkrete Anliegen. Ob Alltagsfragen, aktuelle Entwicklungen oder Ideen: Ihre Sicht zählt. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich einzubringen und mitzudiskutieren. Die Themen können zwischen 15. Juni und 10. Juli 2026 eingereicht werden. Auf WINK findet eine Vorauswahl der eingereichten Themen durch alle Bewohnenden und Mitglieder statt, und dort werden auch entsprechende Arbeitsgruppen gebildet. Anlässlich des ABZ-Dialogs werden die Themen schliesslich diskutiert, mit dem Ziel, konkrete Ideen und Projekte zu entwickeln.



abz.ch/dialog



Strategie ABZ 110+: Rückblick und nächster Schritt

Der Strategie-Apéro vom 20. Januar wirkt nach: Zahlreiche Mitglieder, von jung bis alt, haben die Gelegenheit genutzt, ihre Ideen und guten Wünsche für die Zukunft der ABZ einzubringen. Die offene Atmosphäre und die vielfältigen Rückmeldungen zeigen, wie wichtig die gemeinsame

Weiterentwicklung unserer Genossenschaft ist. Ziel ist es, die ABZ langfristig auszurichten, zu stärken und auf künftige Herausforderungen vorzubereiten. Die Inputs aus dem Apéro sind in die Ausarbeitung der Strategie ABZ 110+ eingeflossen, diese wurde inzwischen an alle ABZ-Haushalte verteilt.



Haben auch Sie eine spannende Geschichte zu erzählen?

Dann melden Sie sich bei uns:



redaktionforum@abz.ch

Ob Frage, Anmerkung oder Schnappschuss – wir freuen uns über Ihre Nachricht!

Durch das Einreichen einer Nachricht erklären Sie sich mit einer Veröffentlichung im ABZforum einverstanden. Die Redaktion entscheidet über die Publikation und behält sich vor, eingegangene Nachrichten zu redigieren.

Einsendeschluss für die September-Ausgabe: 30. Juni 2026.

Erstvermietung im Koch-Quartier

• Text Sarah Pally

• Fotografie Reto Schlatter, Visualisierung Nightnurse Images AG

Mit dem Koch-Quartier entsteht in Zürich ein lebendiges, genossenschaftliches Stadtquartier. Ab Juni 2026 startet die Vermietung der ersten ABZ-Wohnungen – urban, nachhaltig und gemeinschaftlich.

Das neu entstehende Koch-Quartier in Zürich wird ein Ort des genossenschaftlichen Zusammenlebens: urban, lebendig und auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Lebensphasen ausgerichtet. Grünräume, ein grosszügiger Park unter einem Hallendach sowie vielfältige Angebote aus Gastronomie, Kultur und Gewerbe schaffen auf dem ehemaligen Industrieareal ein durchmishtes Stadtquartier, das Wohnen, Arbeiten und Freizeit eng miteinander verknüpft. Das nachhaltige Mobilitätskonzept

setzt primär auf die Nutzung des öffentlichen Verkehrs oder von Velos. Kurz: Wer hier wohnen möchte, entscheidet sich bewusst für diesen Lebensstil.

Ein wichtiger Meilenstein ist nun erreicht. Die Erstvermietung startet – ab Juni 2026 können sich Mitglieder der ABZ für einen ersten Teil der insgesamt 204 ABZ-Wohnungen auf der Projektwebsite abz-koch.ch bewerben.



«Es wird lebendig, urban und gemeinschaftlich. Das ist Teil des Konzepts.»

Stefanie Dadier, Fachspezialistin Projekte Mitglieder und Wohnen



Erstvermietungsprozess

Die Erstvermietung erfolgt in mehreren Schritten: Zuerst können sich ABZ-Mitglieder für Wohnungen bewerben. Wohnungen, die nicht an Mitglieder gehen, werden später öffentlich ausgeschrieben.

Vorab wurden gezielt rund 120 Mietparteien angeschrieben, die heute unterbelegt wohnen oder deren Wohnung mittelfristig unterbelegt sein wird, die aus gesundheitlichen Gründen umziehen müssen – zum Beispiel wegen eingeschränkter Mobilität –, oder die von einer unbewohnten Sanierung oder einem Ersatzneubau betroffen sind. «Wir sprechen bewusst jene Haushalte direkt an, für die ein Wohnungswechsel sinnvoll oder notwendig ist», erklärt Stefanie Dadier, Fachspezialistin Projekte Mitglieder und Wohnen bei der ABZ. Sie können sich bei Interesse gleichzeitig mit allen anderen Mitgliedern bewerben und werden priorisiert. Bei der Wohnungsvergabe wird natürlich auch auf die Belegungsrichtlinien geachtet – insbesondere die Mindestbelegung von –1 (eine 3,5-Zimmer-Wohnung muss zum Beispiel mit mindestens zwei Personen belegt sein) ist ein wichtiges Kriterium. Und nicht zuletzt wird das Augenmerk auf eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft gelegt.

Im Juni startet die Erstvermietung für den Zeilenbau, rund drei Monate später kommt jene für das Hochhaus dazu.

Lebendig, urban, gemeinschaftlich

Das Koch-Quartier ist kein gewöhnlicher Wohnort: «Es wird lebendig, urban und gemeinschaftlich. Das ist Teil des Konzepts», betont Dadier. Wer sich also für eine Wohnung bewirbt, wählt diesen Lebensstil bewusst. Besonders die eingeschränkten Möglichkeiten für Autoabstellplätze können, so die ersten Erfahrungen aus der Siedlung Leimbach, zu Irritationen führen: Ausnahmen sind nur in wenigen Fällen möglich. Dafür wird es viel Platz für (E-)Velos geben, und das Quartier ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar.

Gemeinsames Baustellenmittag auf dem Koch-Hochhaus anlässlich der Aufrichte

Visualisierung des Koch-Quartiers: Einblicke in das künftige Quartierleben





Kleinnachbarschaften im Hochhaus

Der Gemeinschaftsgedanke zeigt sich auch architektonisch: Im Hochhaus sind die Wohnungen ab dem neunten Stock jeweils zu Einheiten von rund 20 Wohnungen über drei Stockwerke zusammengefasst, die über sogenannte Clusterräume – mit einem gemeinsamen Treppenhaus und Begegnungsflächen – miteinander verbunden sind. Vom Büchertauschregal über eine Sitzecke bis hin zu Spielbereichen ist vieles denkbar, ohne dass die Privatsphäre der einzelnen Wohnungen eingeschränkt wird. So entstehen innerhalb dieses grossen Gebäudes überschaubare Nachbarschaften, was der Anonymität entgegenwirkt. Aus dem gleichen Grund stehen für die unteren Geschosse auf der Höhe des Dachgartens ebenfalls Räume für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung. Auch der Dachgarten bietet vielfältige Begegnungsorte: Der 1700 Quadratmeter grosse Garten mit einem zugehörigen Gemeinschaftspavillon soll zum sozialen Zentrum der ganzen Siedlung werden.

Ein wichtiger Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum
Bezahlbarer Wohnraum wird immer mehr zu einer raren Ressource, der es Sorge zu tragen gilt und die bestmöglich verteilt werden muss – aus sozialen und ökologischen Gründen. Die ABZ leistet mit der verschärften Mindestbelegung einen wichtigen Beitrag dazu: Bis 2040 soll sie

in allen Siedlungen umgesetzt werden, jede neue Wohnung trägt dazu bei. Insbesondere der hohe Anteil an 2- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen in der Siedlung im Koch-Quartier ist eine wichtige Massnahme: Unterbelegungen können so besser vermieden werden, denn die Anzahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte nimmt stetig zu. Ausserdem hat die ABZ das Ziel, Wohnen über alle Lebensphasen hinweg zu ermöglichen. «Das Koch-Quartier spielt auch bei diesem Ziel durch den hohen Anteil an kleineren Wohnungen eine zentrale Rolle», erklärt Stefanie Dadier. Ergänzt wird das Angebot durch altersgerechte Ausbauten sowie sogenannte Separatzimmer – etwa für Jugendliche in der Ablösungsphase. Rund 30 Prozent der Wohnungen sind zudem subventioniert und werden an Haushalte vergeben, die die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen.

Stefanie Dadier ist Soziologin und arbeitet seit 2021 bei der ABZ im Bereich Mitglieder und Wohnen. Als Fachspezialistin für Projekte begleitet sie die konzeptionelle Ausrichtung von Angeboten für Mitglieder.



Linke Seite – Visualisierung Hochhaus und Zeilenbau der ABZ im Koch-Quartier

Oben – Innenansichten der Musterwohnung aus unterschiedlichen Blickwinkeln

Unten links – Einkaufsmöglichkeit direkt vor der Haustür: geplanter Coop zwischen Hochhaus und Zeilenbau im Koch-Quartier

Unten rechts – Ein weiterer Baustein für ein lebendiges Quartier: Im Koch-Quartier entsteht auch eine Kindertagesstätte, die kurze Wege für Familien ermöglicht und das generationenübergreifende Zusammenleben stärkt.



Mit vollem Einsatz und grünem Daumen



Farhad Khan hat gerade seine Berufslehre als Gärtner EBA bei der ABZ abgeschlossen. Was ihn antreibt, ist mehr als nur die Freude an Pflanzen – es ist die Verbindung von Natur, Verantwortung und dem Austausch mit den Menschen.

Farhads Arbeitsalltag spielt sich natürlich grösstenteils draussen ab. «Das ist mein Traumjob», sagt er. Ob Bepflanzen, Mähen, Schneiden, Bänkli reparieren oder Lebensräume für Tiere bauen – etwa mit Totholzhaufen für Insekten –, die Aufgaben sind vielfältig. An einem einzigen Tag ist er oft in mehreren Siedlungen unterwegs. «Es gibt immer etwas zu tun. Und in jeder Jahreszeit etwas anderes», beschreibt er die Abwechslung.

Im Gegensatz zu vielen klassischen Gartenbaubetrieben, die stärker projektorientiert arbeiten, liegt der Fokus bei der ABZ auf Unterhalt und Weiterentwicklung der eigenen Anlagen. «Wir wissen genau, was wo zu tun ist, und planen das eigenständig», erklärt er. Diese langfristige



Verantwortung für die Siedlungen schätzt er sehr – ebenso wie den starken Teamgeist. Aktuell besteht das Gärtner-team aus sechs Personen, bald kommt ein neuer Lernender dazu.

Auch der Kontakt zu den Bewohner:innen gehört zum Alltag. Bei Hochbeeten etwa arbeiten die Gärtner mit Bewohner:innen zusammen und bereiten die Beete vor. «Man grüsst sich, plaudert kurz miteinander – das ist schön», sagt Farhad. Die Arbeit sei nicht nur handwerklich, sondern auch sozial bereichernd.

Dass er diesen Weg eingeschlagen hat, ist kein Zufall. In seinem Heimatland Afghanistan war er schon als Kind von viel Natur umgeben und davon begeistert. Im Jugendalter kam er dann allein in die Schweiz, auf der Suche nach Perspektiven. «Ich habe mich gut eingelebt, Freunde gefunden. Mir ist es wichtig, dass ich mir überall Mühe gebe: in der Schule und bei der Arbeit.» Aufgrund seiner guten Arbeit kann er nach der Lehre ein weiteres Jahr bei der ABZ bleiben. Eine Chance, die er dankbar annimmt. Bei der ABZ hat Farhad aber nicht nur eine passende Ausbildung gefunden – sondern auch eine sinnstiftende

Aufgabe. «Bei der ABZ wird viel gemacht – für die Biodiversität, für die Menschen», sagt er. Die Genossenschaft schaffe lebenswerte Siedlungen, gerade für Familien. «Man sieht, dass die Arbeit eine Wirkung hat.» Gleichzeitig schätzt er die Möglichkeit, von erfahrenen Fachpersonen zu lernen und sich weiterzuentwickeln.

Auch ausserhalb der Arbeit ist Farhad gerne draussen. Am liebsten auf dem Velo: Mit seinem Gravelbike unternimmt er mehrtägige Touren – auch hier liegen ihm Nachhaltigkeit und Naturnähe am Herzen.

• Text Sarah Pally • Fotografie Tres Camenzind

Bei der ABZ gibt es einen Ausbildungsplatz als Gärtner/in EBA (Eidgenössisches Berufsattest) – also für die verkürzte, zweijährige Lehre mit Fokus auf praktischen Fähigkeiten.



Bei «Blumen Sommer» geht eine Ära zu Ende

An der Ecke Kanzlei- und Erismannstrasse stehen Anemonen, Margeriten und Tulpen dicht an dicht. Doch zwischen den Vasen entstehen Lücken: Dekomaterial, Töpfe und Bilder verschwinden langsam. Nach 38 Jahren gibt Dolores Wertli ihren Laden «Blumen Sommer» auf.

1988 übernahm sie das Geschäft in der Siedlung Kanzlei – ohne zu wissen, dass sie schwanger war. «Ich wurde gleichzeitig Unternehmerin und Mutter. Beides habe ich geliebt.»

Sechs Tage die Woche stand sie im Laden, die Söhne wuchsen zwischen Grosseltern und Blumen auf. Auch ihr vor wenigen Jahren verstorbener Mann sei selbstständig erwerbend gewesen. «Es war streng. Aber wir haben immer alles zusammen gemacht.»



Über die Jahre hat sich «Frau Sommer», wie sie fälschlicherweise oft genannt wurde, eine treue Kundschaft erarbeitet. «Als Floristin wird man nicht reich an Geld, dafür an Begegnungen.» Gemeinschaft sei ihr wichtig, sagt die 67-Jährige. Lange hat sie in der Siko Feste, Zmorge und den Samichlaus mitorganisiert.

Ende Juni schliesst Dolores Wertli ihren Laden für immer. Trotz Wehmut freut sie sich auf den freien Sommer. «Endlich lesen, schwimmen, Freundinnen treffen, ohne auf die Uhr zu schauen.»

• Text Zora Schaad • Fotografie Tres Camenzind

Grün, lebendig und kühlend



Vor fünf Jahren kam Ursula Kubiceck auf eine Idee, die bald Früchte tragen wird – wortwörtlich. Dem Innenhof in der Siedlung Jasminweg fehlte es an Charme und lauschigen Plätzchen. Asphaltflächen, ein paar Bäume in Reih und Glied, abgrenzende, strenge Hecken – dazu ein Rasen, der im Sommer austrocknete und bei Regen sumpfig wurde. Gemeinsam mit einer Nachbarin ergriff sie die Initiative für mehr Grün und Natürlichkeit im Aussenraum. Die ABZ zeigte sich sehr offen, doch das Vorhaben konnte vorerst nicht weiterverfolgt werden, denn es bestanden noch vertragliche Verpflichtungen gegenüber den Landschaftsarchitekten.

Die neu gestaltete Nachbarsiedlung mit naturnahem, üppigem Innenhof inspirierte Ursula Kubiceck ein paar Jahre später für einen neuen Anlauf – nun war der Weg frei, und jetzt ging es schnell: Die ABZ organisierte eine Bestandesaufnahme mit Fachpersonen, es entstanden erste Skizzen, partizipative Anlässe sowie Information und Bedürfnisklärung an der Mieter:innen-Jahresversammlung fanden statt. Dann ging es an die Umsetzung. «Ab da hatte ich nicht mehr so viel damit zu tun und konnte zuschauen, wie alles passiert. Das war auch schön,» lacht sie.

Die Umsetzung erfolgte ab Herbst 2025 in drei Etappen: Zuerst wurden die Böden entsiegelt, also der Asphalt durch Kies ersetzt, sowie Retentionsflächen geschaffen, die bei Niederschlag Feuchtigkeit aufnehmen, verzögert wieder freigeben und so die Umgebung kühlen. Der Spielplatz wurde organischer gestaltet und etwas versetzt. Schliesslich wurden über vierzig neue Bäume gepflanzt, darunter auch Obstbäume mit alten Sorten. Bedingung dafür war, dass sich eine sogenannte Obstbaumgruppe darum kümmert, wofür die Kita aus der Siedlung gewonnen werden konnte. Ergänzt wurde die Anlage durch neue Sträucher, aufgebrochene Heckenstrukturen sowie Rückzugsorte für Tiere – etwa Gehölzhaufen für Insekten.

Die Rückmeldungen aus der Siedlung zum neu gestalteten Aussenraum sind durchweg positiv, auch Ursula Kubicecks Fazit fällt klar aus: «Selbst wenn es nun noch ein bisschen dauert, bis alles gewachsen ist: Es hat riesige Freude gemacht. Wir wurden ernst genommen und konnten viel mitgestalten. Nun bin ich gespannt darauf, wie alles wächst und wirkt.»

• Text Sarah Pally • Fotografie Reto Schlatter



«Man muss
langfristig planen»

Die ABZ ist finanziell sicher und stabil aufgestellt. Silvia Hadorn, Bereichsleiterin Finanzen und Services, erzählt im Interview, was das genau heisst – und was für eine nachhaltige Finanzstrategie wichtig ist.



Silvia Hadorn ist seit 2018 bei der ABZ tätig, seit 2024 als Bereichsleiterin Finanzen und Services in der Geschäftsleitung.

Was ist bei einer Genossenschaft in Sachen Finanzen anders als bei einem gewinnorientierten Immobilienunternehmen?

Die Arbeit selbst ist sehr ähnlich, Buchhaltung ist Buchhaltung. Aber die Ausrichtung ist eine andere – bei der ABZ steht nicht die Rendite im Vordergrund, sondern das Sicherstellen von bezahlbarem Wohnraum. Die Einnahmen werden daher grösstenteils wieder in die Immobilien investiert. Ausserdem haben wir deutlich mehr Fremdkapital, die Zinsentwicklung hat daher einen grossen Einfluss. Hier hilft eine gute Finanzstrategie.

Welchen Einfluss hat eine gute Finanzstrategie?

Sie hilft zum Beispiel dabei, Zinsschwankungen abzufedern. Dabei muss man langfristig planen, zinsrelevante Entwicklungen laufend analysieren und bei den Laufzeiten diversifiziert aufgestellt sein. Auch Bau- und Energiekosten sind wichtige Faktoren. Wir können sie zwar nicht beeinflussen, aber uns durch vorausschauende Planung auf Veränderungen einstellen – denn diese passieren meist nicht von heute auf morgen. Aber auch kurzfristige Veränderungen können wir mit einer guten Planung abfedern, sodass kein Liquiditätsengpass entsteht.

Wie wird entschieden, welche Investitionen gemacht werden?

Die Entscheidung, welche Investitionen aus welchen Gründen gemacht werden, trifft der ABZ-Vorstand. Das ist keine leichte Aufgabe,

da wir Prioritäten setzen und die Mieterfranken sorgfältig investieren müssen. Unser Fokus bei den Finanzen liegt darauf, sicherzustellen, dass auch die nächste Generation von günstigem Wohnraum profitieren kann. Da muss man manchmal den Mahnfinger heben – ohne ein Bremsklotz zu sein.

Was finden Sie bei der ABZ besonders gut?

Besonders toll finde ich die Depositenkonten, das ist eine wirklich gute Sache: Sie sind eine Art Sparkonto für Mitglieder, aber mit höheren Zinsen als bei der Bank. Gleichzeitig tragen die Depositenkonten dazu bei, dass die ABZ weniger teures Fremdkapital aufnehmen muss – es profitieren also beide Seiten.

Was fasziniert Sie an Ihrer Arbeit mit Zahlen?

Zahlen faszinieren mich, weil sie so logisch sind. Dass ich etwas mit Zahlen mache, war immer klar. Sonst entspreche ich aber nicht dem Klischee der braven Buchhalterin (lacht).

Der Weg zur passenden ABZ-Wohnung



Pro Jahr ziehen rund 300 Haushalte in eine andere Wohnung innerhalb der ABZ um – für einen Wechsel interessieren sich noch weit mehr. Wer eine andere Wohnung, einen Parkplatz oder einen Nebenraum bei der ABZ sucht, kann sich auf die Warteliste setzen lassen: Es geht also um einen fairen, transparenten Prozess nach festen Vorgaben.

Dieser Prozess ist neu komplett digitalisiert. Mitglieder kommen so schneller zu Vorschlägen und das Wartelistensystem ist einfacher. Besonders nützlich: Bei einem Vorschlag für ein Mietobjekt kann man neu direkt einen Besichtigungstermin vereinbaren. Das vereinfacht den Prozess deutlich. Ausserdem werden alle Mitglieder auf der Warteliste jährlich per E-Mail aufgefordert, ihren Wartelisteneintrag zu aktualisieren. So ist sichergestellt, dass Objektvorschläge den aktuellen Bedürfnissen entsprechen.

So funktioniert die neue Warteliste:

- 1 Als ABZ-Mitglied melden Sie sich bei der Geschäftsstelle für ein Wartelistengesuch. Diese prüft, ob die Bedingungen dafür erfüllt sind.
- 2 Anschliessend erhalten Sie eine E-Mail mit einem Link, über den Sie Ihren Wartelisteneintrag erstellen. Kriterien wie Ort, Siedlung, Objektart und -grösse oder maximaler Mietpreis sowie die Personenangaben werden erfasst.
- 3 Wird ein passendes Objekt frei, erhalten Sie eine E-Mail mit Link zum Objekt, inklusive Bilder und Grundriss.
- 4 Mit einem Klick können Sie angeben, ob Sie eine Besichtigung wünschen oder kein Interesse haben.
- 5 Bei Interesse lässt sich der Besichtigungstermin direkt online buchen.
- 6 Nach der Besichtigung erfolgt per E-Mail ein Angebot oder eine Absage.



Wie kann ich mich auf der Warteliste eintragen?
ABZ-Mitglieder melden sich dafür bei der Geschäftsstelle beim ABZ-Service.

Wer kann sich auf der Warteliste eintragen lassen?
Nach fünf Jahren in derselben ABZ-Wohnung können sich Mitglieder auf die Warteliste setzen lassen. Vorzeitige Wohnungswechsel sind möglich, wenn beispielsweise gesundheitliche, finanzielle oder soziale Gründe vorliegen. Unterbelegungen sind der Geschäftsstelle zu melden – hier gelten Karenzfristen. ABZ-Mitglieder ohne Mietvertrag können sich jederzeit auf die Warteliste setzen lassen.

Wieso erfährt man den eigenen Wartelistenplatz nicht?

Für die verschiedenen Siedlungen und Mietobjekte gibt es eine unterschiedlich hohe Nachfrage – dadurch variiert der Platz auf der Warteliste je nach gewünschtem Objekt. Hinzu kommt, dass gemäss den Vorgaben aus dem Vermietungsreglement vorzeitige Wohnungswechsel möglich sind, diese werden prioritär behandelt.

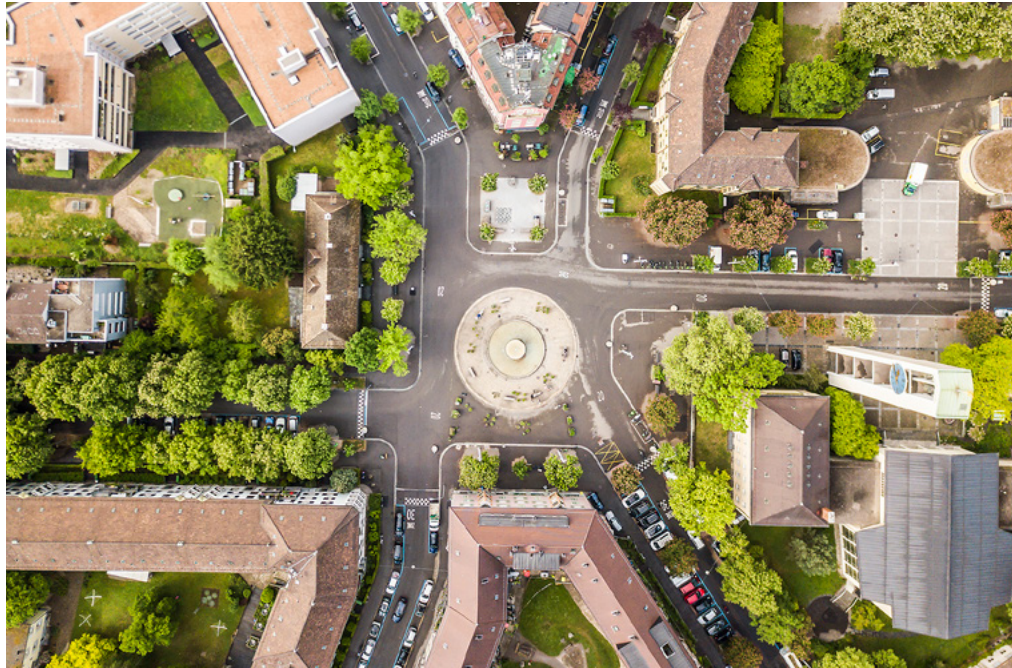
Werden alle Wartelistengesuche gleich behandelt?

Ja. Die Kriterien für die Objektvergabe sowie die Priorisierung von Gesuchen sind klar festgelegt. Die kaufmännische Bewirtschaftung berät Sie gerne, wie Sie Ihr Gesuch so optimieren können, dass Sie mehr passende Vorschläge erhalten.

Brauche ich eine E-Mail-Adresse, um auf die Warteliste zu kommen?

Der neue Prozess verlangt eine E-Mail-Adresse, da alle Benachrichtigungen via E-Mail versendet werden. Wenn Sie keine E-Mail-Adresse besitzen, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle.

Mit Community Land Trusts dem Markt Boden entziehen



Vor allem in Städten wird Bauland weltweit zunehmend zum Spekulationsobjekt. Die Folgen sind steigende Preise und der Verlust von bezahlbarem Wohnraum. Community Land Trusts (CLT) setzen hier mit einem einfachen Prinzip an: Der Boden gehört einer Gemeinschaft, die sich aus Privatpersonen und allenfalls öffentlichen Akteuren wie beispielsweise Gemeinden zusammensetzt; die Wohnungen und Häuser darauf gehören ihr aber nicht. CLTs sind nicht gewinnorientiert und werden meist aus einer Mischung von privaten Investitionen, Mitgliederbeiträgen und öffentlichen Fördergeldern finanziert.

Da die Eigentumsverhältnisse von Wohnobjekten und Boden getrennt sind, können nur die Häuser oder Wohnungen auf den Grundstücken weiterverkauft werden, nicht die Grundstücke selbst – der Boden wird so der herrschenden Marktlogik entzogen. Der Verkaufspreis der Wohnobjekte wird zudem reguliert und ist zum Beispiel oft an eine Formel gebunden, sodass auch die Gebäude selbst erschwinglich bleiben.

Populär geworden ist das Modell in den 1960er-Jahren in den USA, als die Nachfahren versklavter Menschen für Gleichberechtigung und sicheren Wohnraum kämpften. Heute verbreitet es sich in urbanen Zentren der USA und Europas sowie in Ländern des globalen Südens.

Die Idee, dem Markt Boden zu entziehen und gemeinschaftlich zu verwalten, entspricht auch genossenschaftlichen Prinzipien. Der Unterschied liegt aber vor allem in der Struktur: Während Genossenschaften meist Eigentümerinnen von Land und Gebäuden sind, sind diese Ebenen bei einem CLT getrennt.

• Text Sarah Pally • Fotografie Shutterstock



1954

Velorennen in der Siedlung Herrlig

Bis heute spielt in der ABZ nicht nur das Zusammenleben eine zentrale Rolle, sondern auch das aktive Mitwirken. Schon damals brachten gemeinschaftliche Aktivitäten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zusammen – wie dieses Velorennen in der Siedlung Herrlig am Genossenschaftstag 1954.



abz.ch/erleben

**Die nächste Ausgabe erscheint am
1. September 2026**

23. Juni 2026

Generalversammlung

Volkshaus Zürich, Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich

4. November 2026

ABZ-Dialog

Coworking Westhive, Hardturmstrasse 161, 8005 Zürich

Am ABZ-Dialog bringen Mitglieder, Bewohner:innen,
Vorstand und Geschäftsstelle Themen zur Weiterentwicklung
der ABZ ein.