

# forum



## Kühle Oasen statt Betonwüste

Mit gezielten Massnahmen zur Hitzeminderung  
sorgen wir im Sommer für ein angenehmes Klima  
in unseren Quartieren.

- 4 In Kürze
- 8 Fokus
- 14 Siedlungsleben
- 16 Wohnen
- 17 Arbeiten
- 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: Ingrid Diener (dii), Fachspezialistin Kommunikation, Cynthia Grasso (cyg), Leiterin Kommunikation, Martin Müller (mua), Fachspezialist Kommunikation | Gestaltungskonzept und Realisation: TBS Marken Partner AG, Zürich | Korrektorat: Inés Flück, sprach-art, Wettingen | Foto Editorial: TBS Marken Partner AG | Fotografie In Kürze: Tres Camenzind, Roider Giovanoli Architekten GmbH, Reto Schlatter | Fotografie Fokus: Tres Camenzind, Pressedienst der Stadt Zürich, Nightnurse Images AG | Illustrationen: Svenja Plaas | Druck: DAZ – Druckerei Albisrieden AG, FSC-Papier, klimaneutral gedruckt | Auflage: 7000

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

Erscheint viermal jährlich. 32. Jahrgang.



• Fokus

# 8

## Kühle Oasen statt Betonwüste



• Siedlungsleben

# 14

## Spielregeln kennen – Engagement stärken



• Interview

# 18

*«Mit den Jahren und mit dem Vizepräsidium hat sich der Einblick immer weiter vertieft»*




Liebe Leser:innen

Unser Geschäftsführer Alain Benz kann leider seine Tätigkeit aus gesundheitlichen Gründen bis auf Weiteres nicht wahrnehmen. In der Zwischenzeit konnten wir Tessa Müller als Geschäftsführerin ad interim für die kommenden Monate gewinnen.

Die zunehmende Klimaerwärmung und die Häufung von Hitzetagen stellen auch die ABZ und ihre Bewohner:innen vor grosse Herausforderungen. Bereits seit Langem setzt die ABZ auf nachhaltige Lösungen und übernimmt aktiv Verantwortung. Lesen Sie mehr dazu im Leitartikel. Im Rahmen des laufenden Strategie-Updates wird die strategische Stossrichtung der ABZ für die nächsten fünf Jahre entwickelt, auch im Hinblick auf umweltpolitische Themen. Der Vorstand ist gespannt darauf, welche Themen gemeinsam mit unseren Mitgliedern, Bewohner:innen und Mitarbeiter:innen vorangetrieben werden.

Alle ABZ-Mitglieder und -Haushalte haben kürzlich den Jahresbericht sowie die Einladung zur Generalversammlung erhalten. Ich freue mich auf Ihre Teilnahme.

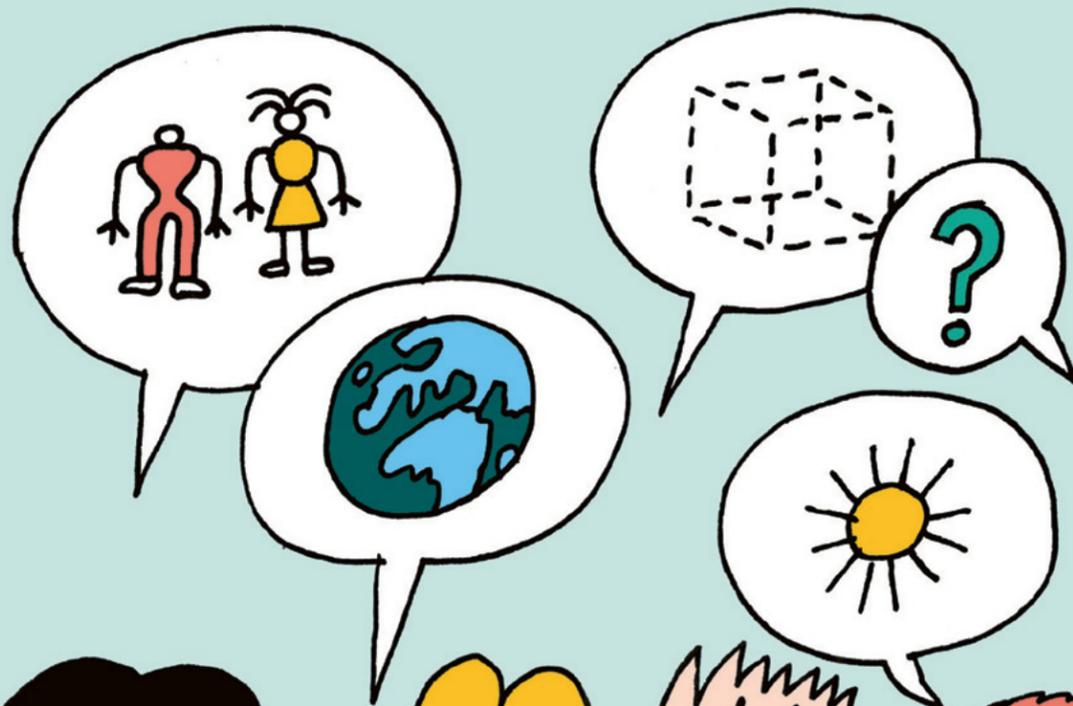
Nathanea Elte, Präsidentin

# Strategie-Update: Mitwirkungsanlässe 2025/2026

Dass in der ABZ wichtige Themen in einem partizipativen Prozess erarbeitet werden, ist hinlänglich bekannt: Das wird auch bei der anstehenden, fünfjährigen Überprüfung der Strategie nicht anders sein: Am Samstag, 30. August 2025, findet ein grosser Mitwirkungsanlass statt, an dem die Teilnehmenden an den Strategie-Thesen mitwirken können. Im Januar nächsten Jahres sind Interessierte dann zur Ergebniskonferenz eingeladen. Der Vorstand wird die Strategie 110+ an der Generalversammlung 2026 vorstellen.



[abz.ch/strategie110](https://abz.ch/strategie110)



## «Der familiäre Aspekt ist Gold wert»

Die ABZ legt Wert auf altersgerechten Wohnraum. Den Aussenraum der Siedlung Rütihof 1 etwa hat sie in den Jahren 2023/2024 altersgerecht saniert (s. ABZforum 1/2025). Dabei hat Felix Bohn die ABZ unterstützt. Er ist Fachberater für alters- und demenzgerechtes Bauen. Im Interview (s. Link unten) erklärt er, dass Mobilität und Sicherheit für ältere Menschen zentral sind: Sie sollen möglichst überall hinkommen und selbst im Dunkeln keine Angst haben, sich zu verletzen. Zudem ist Bohn überzeugt: «Ein besseres Wohnmodell als Genossenschaften gibt es nicht.» Lesen Sie hier das ganze Gespräch:



[abz.ch/interview-bohn](https://abz.ch/interview-bohn)

## Mehr als Rasen?

Ernährungssicherheit und urbaner Nahrungsanbau waren Thema der ABZ-Lounge im März 2025: Die Schweiz ist auf Nahrungsmittelimporte angewiesen, was Risiken birgt. Knapp 30 ABZ-Mitglieder und -Bewohner:innen diskutierten in diesem Zusammenhang, ob die ABZ aktiver werden und zum Beispiel Rasenflächen in Anbauflächen umwandeln sollte. Die diesjährige ABZ-Lounge fand im Gemeinschaftsraum der Siedlung Sihlfeld statt. Die dortigen Bewohner:innen sind schon länger im Garten aktiv, so betreiben sie beispielsweise eine Ackergruppe und haben Siedlungshühner.



[abz.ch/mehr-als-rasen](https://abz.ch/mehr-als-rasen)



## «Wir können auf jeden Fall weiter- helfen»

Sie haben Fragen zu Rechnungen, zum Mietvertrag oder zur Warteliste? Der ABZ-Service ist die erste Anlaufstelle für jegliche Anliegen der ABZ-Bewohner:innen. Ein erfahrenes Team aus vier Mitarbeiter:innen beantwortet die Anfragen schnell und kompetent. Viele Anliegen können sofort bearbeitet werden, komplexere Fragen brauchen in der Abklärung etwas mehr Zeit oder werden beispielsweise von der Kaufmännischen Bewirtschaftung beantwortet. Teamleiterin Maren Lütjens weiss: «Wir können auf jeden Fall weiterhelfen.» Im Interview erklärt sie, wie sichergestellt wird, dass jede Anfrage effizient bearbeitet wird – und in welchen Fällen sie WINK empfiehlt:



[abz.ch/abz-service](https://abz.ch/abz-service)



## Der Jahresbericht 2024 ist erschienen

Blicken Sie mit uns im Jahresbericht 2024 auf das vergangene Jahr zurück und erfahren Sie, was die ABZ 2024 bewegt hat. Wir beleuchten das Thema Bauen aus unterschiedlichen Perspektiven und zeigen, dass wir mit dem Kauf der Siedlung Schlossberg in Winterthur Wülflingen zu noch mehr gemeinnützigem Wohnraum beitragen. Darüber

hinaus blicken wir auf das Leben in unseren Siedlungen, auf unsere Erfolge im Bereich Nachhaltigkeit und auf die Weiterentwicklung der ABZ als Organisation. Alle ABZ-Mitglieder und -Haushalte haben den Jahresbericht per Post erhalten. Die vollständige Version inklusive Jahresrechnung finden Sie hier:



[jahresbericht.abz.ch](https://jahresbericht.abz.ch)



## Tessa Müller übernimmt interimistische Geschäftsführung

Der ABZ-Vorstand hat Tessa Müller zur interimistischen Geschäftsführerin ernannt, da unser Geschäftsführer Alain Benz aus gesundheitlichen Gründen seine Aufgaben bis auf Weiteres nicht wahrnehmen kann. Durch ihre fundierten Fachkenntnisse, ihre strategische Weitsicht und ihre ausgeprägte Lösungsorientierung ist sie die ideale Besetzung für diese anspruchsvolle Tätigkeit in der ABZ. Tessa Müller hat ihre Position am 21. März 2025 angetreten.



[abz.ch/tessa-mueller](https://abz.ch/tessa-mueller)



## Mieterjahresversammlungen 2025

Bunt gemischt, spannende Siedlungsthemen, top organisiert – die Mieterjahresversammlungen 2025 haben stattgefunden (im Bild diejenige der Siedlung Waidfussweg). An diesen Anlässen haben die Bewohner:innen die Gelegenheit, siedlungsinterne Fragen zu diskutieren und darüber

zu entscheiden. In diesem Rahmen werden auch die Siko-Mitglieder gewählt und der bzw. die Siedlungspat:in gibt einen Überblick über Themen aus Vorstand und Geschäftsstelle. Wir danken unseren Bewohner:innen herzlich für ihr Engagement und für die gelungenen Versammlungen.



[abz.ch/gemeinschaftswerkstatt](https://abz.ch/gemeinschaftswerkstatt)



## Leimbach: Wohnungsvergabe abgeschlossen



Die Erstvermietung des Ersatzneubaus Leimbach schreitet voran: Mitte März 2025 ist die Bewerbungsphase für ABZ-Mitglieder zu Ende gegangen. Beim Vermietungsgremium sind rund 200 Bewerbungen eingegangen. Dabei war das Interesse besonders gross für die 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen. 4,5- und 5,5-Zimmer-Wohnungen konnte die ABZ-Geschäftsstelle Mitte April öffentlich ausschreiben. Nach der Bewerbungsphase für Nicht-Mitglieder ist die Vergabe der Wohnungen abgeschlossen. Der Grossteil der künftigen Bewohner:innen wird aus der Umgebung Wollishofen stammen. Wir freuen uns, aus der neuen Siedlung Leimbach gemeinsam mit ihnen ein lebenswertes Zuhause zu machen, wo sich alle wohl und geborgen fühlen.



## Hier erhalten Dinge ein zweites Leben

Reparieren statt wegwerfen gewinnt in der heutigen Zeit an Bedeutung. Dinge instand zu setzen und weiter zu nutzen, ist nachhaltig und viele Menschen setzen sich dafür ein – so auch ABZ-Bewohnerin Maya Stathis mit der Gründung der Gemeinschaftswerkstatt in der Siedlung Im Moos. Seit zwölf Jahren werken, reparieren und setzen Menschen an diesem Ort ihre Ideen um – vom Wildbienenhotel über Spielsachen bis zu Kleidungsstücken. Die heute 79-jährige Initiantin

ist überzeugt: «Man wirft nichts weg, man versucht zuerst, es zu flicken.» Die Werkstatt steht allen offen, die handwerklich tätig sein möchten. Wer Interesse hat, meldet sich bei Maya Stathis: 076 514 08 34, mstathis@gmx.ch. Weitere Informationen:



[abz.ch/gemeinschaftswerkstatt](https://abz.ch/gemeinschaftswerkstatt)



**Haben auch Sie eine spannende Geschichte zu erzählen?**

**Dann melden Sie sich bei uns:**



[redaktionforum@abz.ch](mailto: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 2025.

# Kühle Oasen statt Betonwüste

• Text dii

• Fotografie Tres Camenzind, Pressedienst der Stadt Zürich, Nightnurse Images AG

**Mehr Hitzetage fordern die Stadt und ihre Bewohner:innen.  
Mit Bäumen, wasserspeichernden Belägen und fortschrittlichen  
Bauweisen sorgt die ABZ für Abkühlung – und setzt schon  
lange auf nachhaltige Lösungen.**

Der Sommer 2024 war überdurchschnittlich warm und trocken. Besonders der August trug dazu bei: Er ging gemäss MeteoNews als zweitwärmster überhaupt in die Messgeschichte ein. Zürich etwa verzeichnete 15 Hitzetage, also Tage wärmer als 30 Grad, und 48 Sommertage,

Tage wärmer als 25 Grad. Auch künftig wird es aufgrund des Klimawandels mehr Hitzetage geben. Gemäss Klimaszenarien CH2018 müssen wir in Zürich 2060 im Mittel mit 14 bis 21 Hitzetagen rechnen. Zum Vergleich: Zwischen 1981 und 2010 waren es erst 5.



Diese Hitze wirkt sich auf Mensch und Umwelt aus. So mindert sie das Wohlbefinden – besonders von Älteren und Kindern – und reduziert die Leistungsfähigkeit bei der Arbeit. Auch die Qualität von Boden, Wasser und Luft mindert sich, Pflanzen und Tiere leiden ebenfalls.

**Handeln ist gefragt**

Um die Lebensqualität aufrechtzuerhalten sowie Mensch und Umwelt zu schützen, müssen wir handeln. Diverse Massnahmen tragen im Stadtraum zur Hitzeminderung bei:

- Bäume und Grünflächen: Bäume mit einer grossen Krone spenden Schatten, nehmen Wasser auf und lassen es verdunsten. Gemäss Stadt Zürich können Bäume an Hitzetagen die Temperatur um maximal neun Grad senken. Auch Parks sind eine wichtige Quelle für Abkühlung.
- Begrünung von Dächern und Fassaden: Pflanzen auf Dächern und an Fassaden kühlen die Umgebung, indem sie Wasser aufnehmen und dieses verdunsten lassen.
- Retention: Regenwasser wird im Boden oder auf Dächern gespeichert. An heissen Tagen verdunstet dieses Wasser und sorgt so für Abkühlung.
- Wasserspiele: Springbrunnen kühlen die Umgebung und sind Orte der Erholung.
- Helle Materialien: Sie reflektieren die Sonneneinstrahlung und reduzieren so die Aufnahme von Wärme. Sie machen Sinn bei Strassen, Plätzen und Gebäuden.
- Lüftungsschneisen: Dabei sind Gebäude so angeordnet und gebaut, dass sie die Luft zirkulieren lassen. So findet kühlende Luft den Weg in die Stadt.

Die Stadt Zürich hat ihre Strategie zur Hitzeminderung weiterentwickelt und zwischen 2020 und 2024 40 Massnahmen umgesetzt oder initiiert. Sie hat beispielsweise die Fassade des Stadtsitals Triemli begrünt und 60 Bodenbeläge getestet. An der Giessereistrasse fliesst Regenwasser neu in Baumrabatten. Dort kann es langsamer verdunsten. Und in den städtischen Parks und Grünanlagen wurden 1800 neue Bäume gepflanzt.

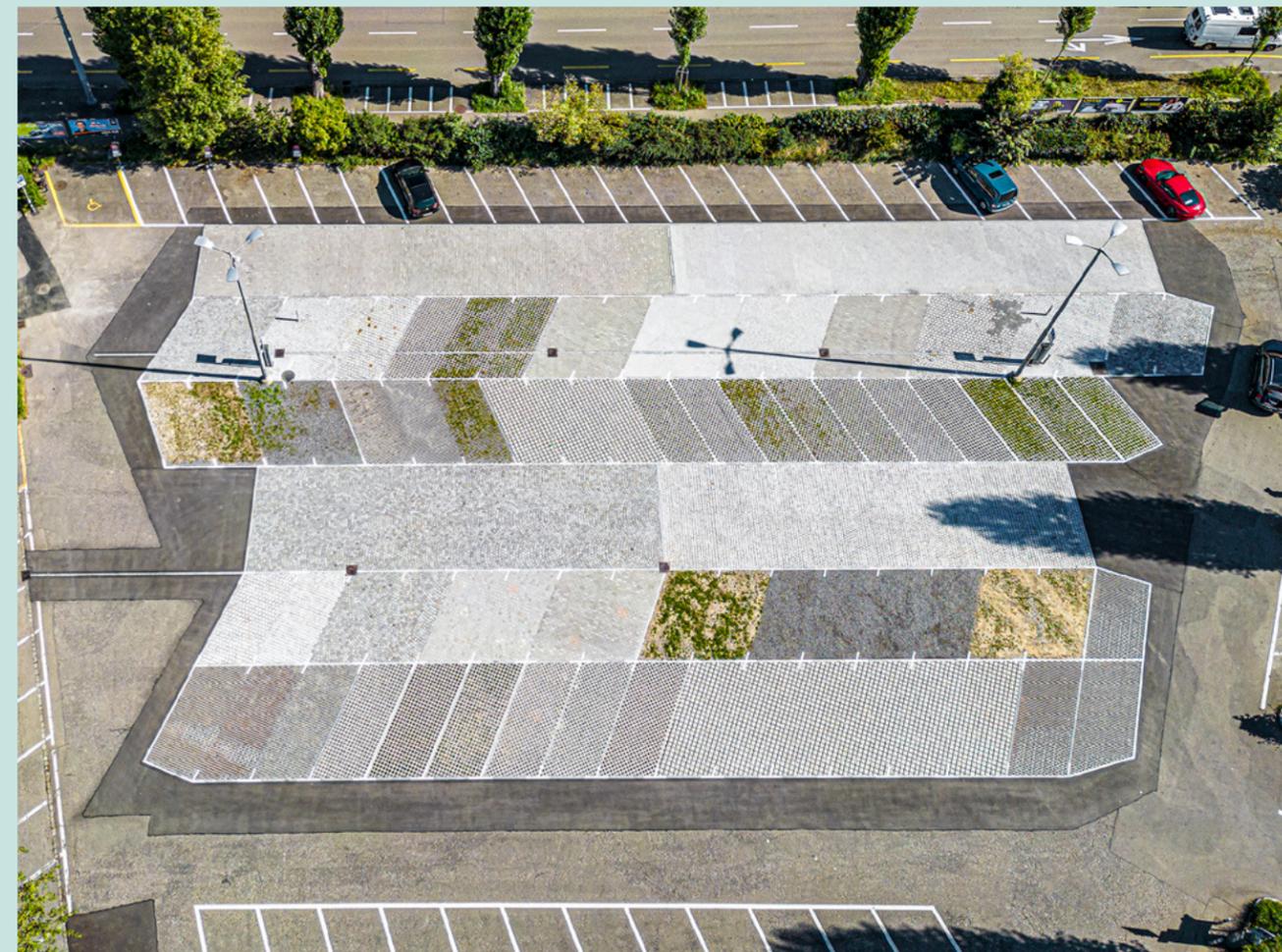
**Die ABZ nimmt ihre Verantwortung wahr**

Neben der Stadt Zürich sind private Eigentümer:innen gefragt, ihren Beitrag zur Hitzeminderung zu leisten. Die ABZ nimmt diese Verantwortung auf unterschiedlichen Ebenen wahr: In der Siedlung Ottostrasse haben wir im Jahr 2023 700 Quadratmeter Asphalt und Betonsteine durch Kies ersetzt. So kann das Wasser versickern und bei Hitze verdunsten. Das kühlt die Umgebung. Ebenfalls für Abkühlung sorgen wird die im Herbst 2024 an der Hauswand angebrachte vertikale Begrünung. «Fassadenbegrünungen haben sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Element in der klimagerechten Architektur entwickelt und gewinnen zunehmend an Bedeutung», sagt Fabian Stutz, Fachspezialist Ökologie und Innovation bei der ABZ. Dabei gelte es, Aspekte wie Statik, Schädlinge, Unterhaltskosten, Bewässerung und Brandschutz zu beachten.

In den Siedlungen Jasminweg 1 und 2 geht es dieses Jahr ebenfalls rund in Sachen Aufwertung. «Es handelt sich um eine recht graue Siedlung», erklärt Mirco Huber, Teamleiter Aussenraum bei der ABZ. «Sie hat somit grosses Potenzial für mehr Grünflächen. So können wir die Lebensqualität im Quartier steigern.» Zu den Arbeiten gehören der Ersatz von Asphalt durch Kies oder Grünflächen sowie das Setzen von einheimischen Pflanzen und von 46 Bäumen. Auch ist eine Mulde für Regenwasser vorgesehen, das langsam verdunstet und so die Umgebung kühlt.

*«Fassadenbegrünungen haben sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Element in der klimagerechten Architektur entwickelt»*

Fabian Stutz, Fachspezialist Ökologie und Innovation bei der ABZ



Oben: Die Stadt Zürich hat neue Bodenbeläge zur Hitzeminderung getestet

Unten links: Jasminweg 1 und 2

Unten rechts: Das Stadtsital Triemli mit begrünter Fassade

Neben Aufwertungen im Aussenraum von bestehenden Siedlungen ist das Thema Hitzeminderung auch bei Neubauprojekten zentral. So ist im Koch-Quartier eine begrünte Fassade vorgesehen, zudem ein Dachgarten mit sieben Meter hohen Bäumen und einer Regenwasserzisterne. «Wir verbauen eine grosse Fläche im Koch-Quartier. Deshalb ist es uns wichtig, für ausreichend Grünflächen zu sorgen», so Giovanni Mammone, Bauherrenprojektleiter und verantwortlich für den ABZ-Bau im Koch-Quartier. Ähnlich wie im Koch-Quartier halten wir in der neuen Siedlung Leimbach Regenwasser zurück: Eine sogenannte Retentionsschicht auf dem Dach speichert das Regenwasser und gibt es in Form von Dunst an die

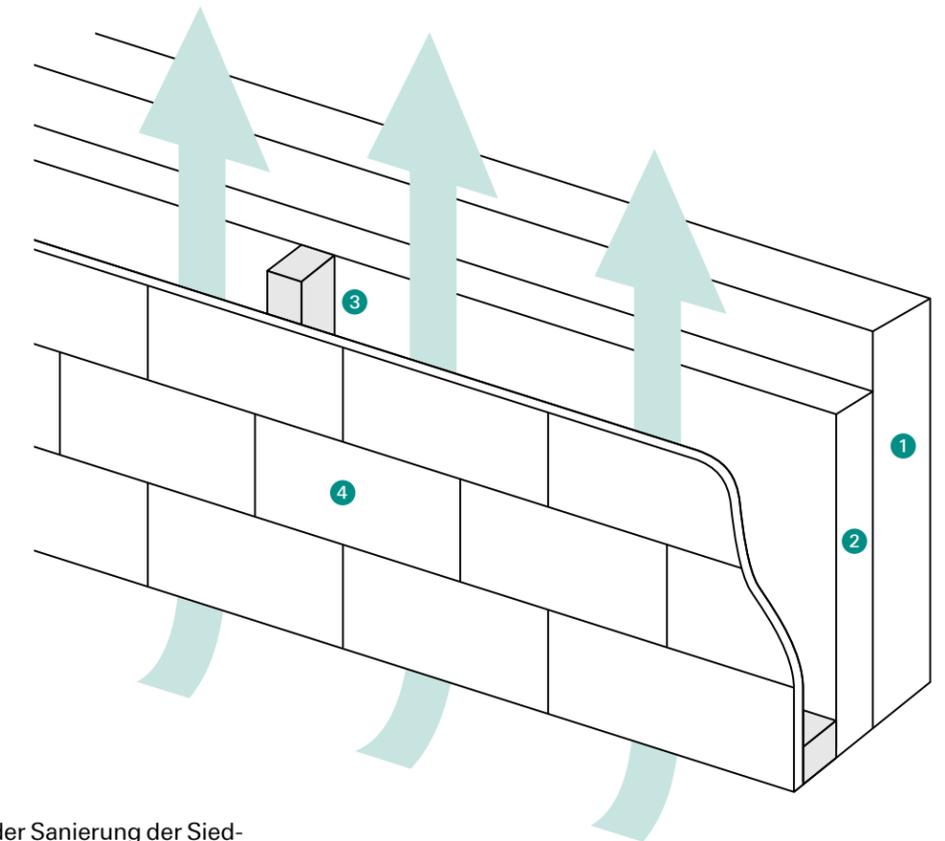
Umgebung ab. Zudem ist der Innenhof nicht unterkellert. Das trägt dazu bei, dass die gepflanzten Bäume gross wachsen und entsprechende Kronen ausbilden können.

Wir sehen: Der Aussenraum ist ein grosser Hebel für ein angenehmes Mikroklima. Und damit es auch im Innern von Gebäuden nicht zu heiss wird, setzt die ABZ geeignete Massnahmen um. Dazu gehören ein guter Sonnenschutz an den Fenstern, bauliche Schattenspende wie Loggien und Balkone und die Möglichkeit, die Wohnung über Nacht mit Lüften auszukühlen. Letzteres spielt mit Oberflächenmaterialien zusammen, die dann die kühle Nachtluft speichern.

Visualisierung Koch-Quartier mit Hochhaus und Zeilenbau (Nightnurse Images AG)



- Hinterlüftete Fassade
- 1 Tragende Aussenwand
  - 2 Wärmedämmung
  - 3 Unterkonstruktion
  - 4 Fassade



Im Koch-Quartier und im Rahmen der Sanierung der Siedlung Dietlikon baut die ABZ darüber hinaus eine sogenannte hinterlüftete Fassade ein: Grundsätzlich erwärmen sich Gebäude, wenn die Sonne auf viel Masse strahlt. Die hinterlüftete Fassade mindert diesen Vorgang. Der Grund: Zwischen der Wärmedämmung und der Fassade zirkuliert Luft. Das sorgt dafür, dass ein beachtlicher Teil der Sonnenwärme durch die Luftströmung abgeführt wird und das Gebäude besser vor Hitze geschützt ist.

#### Forschung und Innovation

Im engen Austausch mit dem Aussenraumteam und den Bauherrenvertreter:innen steht die Fachstelle Ökologie der ABZ. Sie prüft, welche Ziele die ABZ gemäss ihrer Strategie verfolgt und wie sie diese erreichen kann. Dabei taucht die Fachstelle in die Forschung ein, verfolgt aktuelle Trends und prüft Innovationen. Dazu gehören zum Beispiel Simulationen, die Kaltluftströme zwischen Gebäuden modellieren.

In der Siedlung Zurlinden etwa soll ein ergänzender Neubau entstehen. Unterschiedliche Möglichkeiten sind zurzeit in Prüfung. Dabei untersucht die Fachstelle Ökologie, welche Konsequenzen dieser Neubau für die Luftzirkulation in der Siedlung hat.

Für die nächsten Jahre, so Fabian Stutz, möchte sich die ABZ am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) orientieren. Dieser beinhaltet neben ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten auch soziale Themen. Die kommenden Bau- und Sanierungsprojekte der ABZ sollen nach SNBS geplant werden. Den Anfang macht die Siedlung Mutschellenstrasse, die dieses Jahr saniert wird.

#### Ein angenehmes Wohnumfeld schaffen

Die ABZ zeigt, wie sich Hitze in der Stadt wirksam mindern lässt – mit Grünflächen, wasserspeichernden Belägen und einer durchdachten Bauweise. Dank Forschung und Innovation entwickelt sie ihre Strategien zur Hitzeminderung stetig weiter. So bleibt trotz vermehrter Hitzetage in Zukunft ein erholsamer Aufenthalt sowohl zu Hause als auch im Grünen möglich.

# Spielregeln kennen – Engagement stärken



## Mit «Wissen kompakt» erhalten Engagierte das nötige Rüstzeug, um sich in ihrer Siedlung einzubringen und gemeinsam mehr zu bewegen.

«Wir fördern damit eine einfachere Zusammenarbeit und beugen Missverständnissen vor», erklärt Angelika Rotach, Fachspezialistin Siedlungs- und Quartierarbeit. Dabei bezieht sie sich auf den neuen Anlass «Wissen kompakt», der im Februar 2025 das erste Mal stattgefunden hat. Er ist für Siko-Mitglieder und Engagierte vorgesehen und vermittelt Grundlagen für das freiwillige Engagement in den ABZ-Siedlungen: zum Beispiel Kenntnisse zu Kassenführung, Gemeinschaftsraum und Mieterjahresversammlung. Während drei Runden konnten sich die ABZ-Bewohner:innen an diesem Abend über die Themen informieren. In den Pausen war Zeit, sich auszutauschen und sich zu stärken. Die Teilnehmenden konnten kommen und gehen, wann sie wollten.

### Mehr Klarheit beim Engagement

Vor «Wissen kompakt» führte das Team der Siedlungs- und Quartierarbeit die sogenannten Erfas durch, also Erfahrungsaustausche. Dabei kristallisierte sich heraus, dass dieses Angebot optimierbar war. Denn: Die etablierten Engagierten waren an Erfahrungen interessiert, die Neulinge hingegen an Grundlagen zur Freiwilligenarbeit in der ABZ. Es war also Zeit für eine Veränderung: «Wir haben einerseits gemerkt, dass das Interesse an den Erfas schwindet. Andererseits wollten wir ein Angebot schaffen, das sowohl langjährige Engagierte als auch Neulinge anspricht», erklärt Rotach.

So ist «Wissen kompakt» entstanden. Der Vorteil: Die ABZ-Geschäftsstelle liefert nützliche Informationen für alle, und die lockere, sachliche Atmosphäre fördert den Austausch untereinander. Die Teilnehmenden lernen etwa die Rahmenbedingungen kennen für die Freiwilligenarbeit in der ABZ. Sie erfahren mehr über rechtliche Aspekte, wie die ABZ-Geschäftsstelle unterstützt – auch finanziell – und welche Instrumente zur Verfügung stehen. «Engagement wird damit greifbarer», so Rotach.

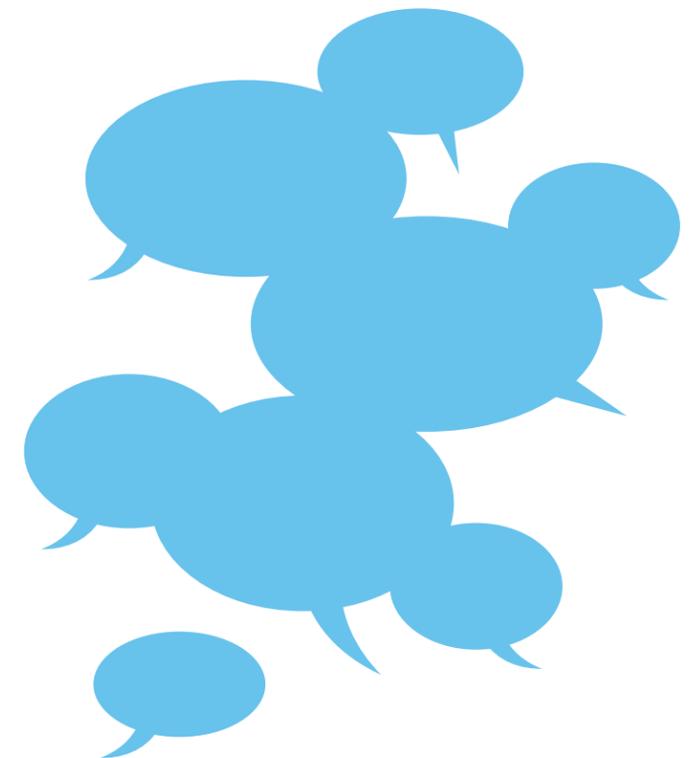
### Spielregeln vermeiden Konflikte

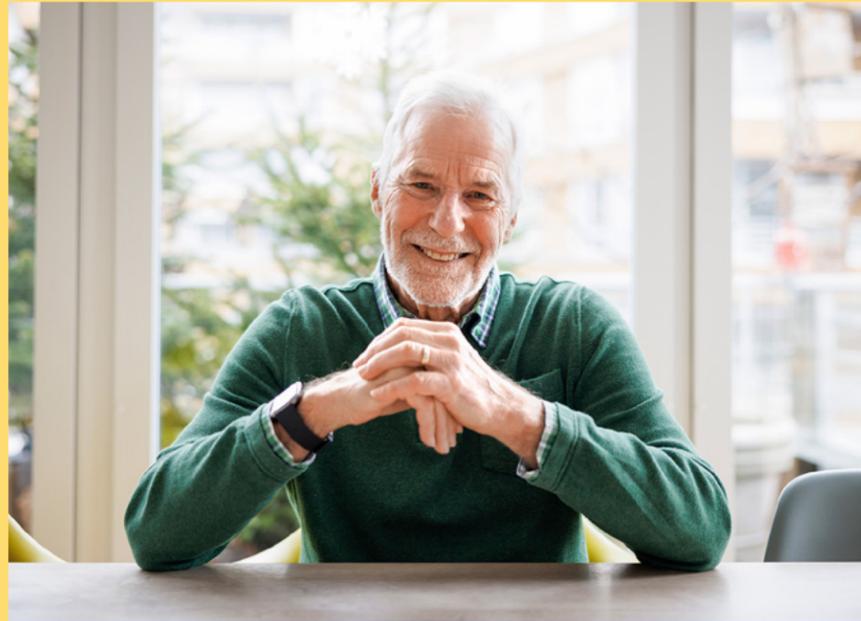
Die Rückmeldungen der rund 30 Teilnehmenden waren positiv. Auch jene mit viel Siko-Erfahrung fanden den Abend gelungen. «Wir freuen uns, dass der Anlass gut angekommen ist, und haben die konstruktive Kritik gerne entgegengenommen», sagt Rotach. Besonders geschätzt wurden das zackige Tempo und der abwechslungsreiche Aufbau mit den Pausen zwischen den Runden.

Auch die Mitglieder des Teams Siedlungs- und Quartierarbeit sind zufrieden mit der Durchführung von «Wissen kompakt». Für sie ist es wichtig, mit den Engagierten in einer entspannten Atmosphäre in Kontakt zu treten. Die Bewohner:innen sollen wissen, wie sie sich für ihr Zuhause einsetzen können. Wenn alle die Spielregeln kennen, fördert dies das Verständnis und vermeidet Konflikte.

Das nächste «Wissen kompakt» findet Anfang 2026 statt – erneut vor den Mieterjahresversammlungen. So haben die Engagierten Gelegenheit, ihr neues Wissen gleich anzuwenden.

• Text dii • Illustration Svenja Plaas





## Ohne Heirat keine ABZ-Wohnung!

Heute lachen Lisbeth und Manfred Studer über diese Bedingung, doch 1973 galt es ernst: Sechs Monate gab ihnen die Genossenschaft für die Heirat, sonst hätten sie die Wohnung an der Habsburgstrasse verlassen müssen. «Wir haben es geschafft», sagen sie grinsend. Auch andere Regeln waren strikt: Am Samstag nicht waschen, Radio nur auf Zimmerlautstärke. «Wir sind beide auf dem Land aufgewachsen und fanden das absurd. Aber wir dachten, okay, das sind halt die Regeln in der Stadt.»

Nach Zürich kamen sie wegen Manfreds Job als Tierpfleger. 1977 zogen sie in die Siedlung Toblerstrasse, nahe dem Zoo. Zwei Söhne zogen sie dort auf – und ein Zwergflusspferd-Baby. «Es wurde im Zoo geboren. Weil seine Mutter es nicht säugen konnte, gaben wir ihm die Flasche. In der Badewanne lernte es schwimmen», erinnert sich Manfred.

Beide engagierten sich jahrzehntelang als Siedlungsguides und in der Siko, erlebten Neubau, Ersatzwohnungen und zwei Umzüge. Mit 75 gibt Manfred nun auch das letzte Nebenamt ab. Wie viele Sitzungen sie organisiert und wie



viele Glühbirnen er ausgetauscht hat, ist nicht mehr zu zählen, ebenso wenig die Anzahl schöner Begegnungen und freundschaftlicher Momente. Klar ist: «Auch nach 48 Jahren sind wir hier sehr glücklich.»

• Text Zora Schaad • Fotografie Tres Camenzind



## «Einmal kam ein Wasserfall aus der Decke»

Schon als Kind nahm Ivica Habulan gerne Spielsachen auseinander. Schraubte das ferngesteuerte Auto auf, versuchte, die Mechanik zu verstehen. «Manchmal konnte ich Dinge flicken. Manchmal habe ich sie auch ganz kaputt gemacht.» Gerne wäre er Automechaniker geworden, doch als er mit 15 Jahren ohne ein Wort Deutsch von Kroatien in die Schweiz kam, war eine Lehre völlig abwegig. Also begann er zu arbeiten. Zuerst in einer Zeitungsdruckerei, später kam ein Nebenamt als Hauswart dazu, mittlerweile arbeitet er schon lange voll in diesem Beruf. Seit einem Jahr ist er bei der ABZ. «Normalerweise betreuen wir Hauswarte ungefähr 300 Einheiten. In meiner Siedlung Effretikon sind es nur 129 Wohnungen, dafür mache ich auch noch die ganze Gartenarbeit. Das sind immerhin etwa 10 000 Quadratmeter Land.» 70 Prozent seines Pensums widmet er der Hauswartung, 30 Prozent kümmert er sich um Wiesen und Bäume, Spielplätze und andere Umgebungsarbeiten. Dass er Gärtner und Hauswart in einem ist, kommt dem 53-Jährigen gelegen. So kann er seine Arbeit selbst einteilen und zum Beispiel Rücksicht auf das Wetter nehmen. Rasen mähen bei aufgeweichtem Boden nach einer Woche Dauerregen – das muss nicht sein. Lieber macht er dann Büroarbeiten oder geht zu «seinen» Mieter:innen und kümmert sich im Trockenen um

verstopfte Abflüsse und gurgelnde Heizungen, bestellt Ersatzteile oder bietet Handwerker:innen auf. «Einmal wurde ich aber auch drinnen patschnass. Ein Mieter wollte eine Lampe aufhängen und bohrte dabei in die Deckenheizung. Da strömte ein richtiger Wasserfall ins Wohnzimmer», erzählt er schmunzelnd.

Den Feierabend verbringt Ivica Habulan am liebsten mit seiner Partnerin und den Kindern – oder er geht fliegen. «Ich bin in zwei Modellfliegerclubs, baue Helikopter und Segelflieger mit einer Spannweite von bis zu vier Metern. Wenn ich an den Modellen arbeite, bin ich voll konzentriert, nichts anderes ist in meinem Kopf. Das ist wahnsinnig entspannend.»

• Text Zora Schaad • Fotografie Reto Schlatter



[abz.ch/effretikon](http://abz.ch/effretikon)

Erfahren Sie mehr über  
die Siedlung Effretikon.

*«Mit den Jahren und mit dem Vizepräsidium hat sich der Einblick immer weiter vertieft»*

ABZ-Vizepräsidentin Susanne Heule erläutert im Interview, was sich in ihrer Amtszeit verändert hat und was ihr persönlich wichtig ist.



Susanne Heule ist seit 12 Jahren im ABZ-Vorstand. Sie wohnt mit ihrer Familie in der Siedlung Höggerberg.

### Sie sind seit 12 Jahren im Vorstand der ABZ. Was hat sich in dieser Zeit verändert?

So einiges! Die Herausforderungen sind gewachsen, auf dem Wohnungsmarkt, beim Bauen, auf dem Energiemarkt und phasenweise in der Finanzwelt. Im Hinblick auf all dies ist auch die ABZ im Prozess und verändert sich. Trotz dieser Veränderungen kommt mir die ABZ wie ein grosser, stabiler Pfeiler vor.

In der ABZ treffen viele verschiedene Realitäten aufeinander und es ist die Aufgabe von uns allen, diese bestmöglich zusammenzubringen. Sei es zwischen Bewohner:innen in einer Siedlung, zwischen Genossenschaftler:innen und Mitarbeiter:innen. Oder eben auch auf der Führungsebene zwischen Geschäftsleitung und Vorstand. Damit das überall funktioniert, braucht es Begegnungen, Kommunikation, Humor – und dass wir uns an das gemeinsame Ziel unserer ABZ erinnern.

### Wo legen Sie heute Ihre Themenschwerpunkte?

Die ökologische Nachhaltigkeit liegt mir besonders am Herzen. Günstiger Wohnraum ist wichtig, er darf aber nicht auf Kosten der Umwelt umgesetzt werden. Weil wir uns dies schlicht nicht leisten können, wenn wir in grösseren und längerfristigen Zusammenhängen denken. Die Natur ist unsere Lebensgrundlage und wir sind ein Teil von ihr. Um Wohnen dennoch für alle erschwinglich zu behalten, brauchen wir neue Wege.

### 2026 finden Vorstandswahlen statt: Wie stehen Sie zu einer möglichen weiteren Amtszeit?

Gute Frage: 12 Jahre – ist das der Moment für neue Kräfte im Vorstand? Ich erlebe die Vorstandstätigkeit nach wie vor als spannend und

lerne immer noch. Mit den Jahren und mit dem Vizepräsidium hat sich der Einblick immer weiter vertieft, was spannend und sicher auch ein Vorteil für das Amt ist. Um nicht betriebsblind zu werden, sind mir Gespräche mit Leuten aus allen Bereichen der ABZ wichtig.

### Wo sehen Sie die grossen Herausforderungen der Zukunft?

Mich beschäftigt die fortschreitende Digitalisierung: Sie erleichtert den Alltag und bringt Effizienz, frisst aber auch viel Strom, was mit KI nochmals massiv gesteigert wird. Das Rechenzentrum im Hintergrund verbraucht so viel Strom wie eine Stadt, aber es wird wenig darüber gesprochen, kaum jemand überlegt sich dies beim Streamen oder bei der Arbeit mit ChatGPT.

### Wie finden Sie Entspannung in Ihrer Freizeit?

Am liebsten bin ich in der Natur. Der Wald ist sowohl am Höggerberg, wo ich lebe, wie auch im Wolfswinkel, wo ich arbeite, nahe. Was mich ebenfalls erfüllt: Yoga, Spiele spielen und vor allem, Zeit mit meinen Liebsten verbringen.

• Text cyg • Fotografie Reto Schlatter

# So vergibt die ABZ ihre Wohnungen



## Strukturiert und nach festen Vorgaben: Die ABZ orientiert sich bei der Vergabe ihrer Wohnungen an Strategie und Vermietungsreglement.

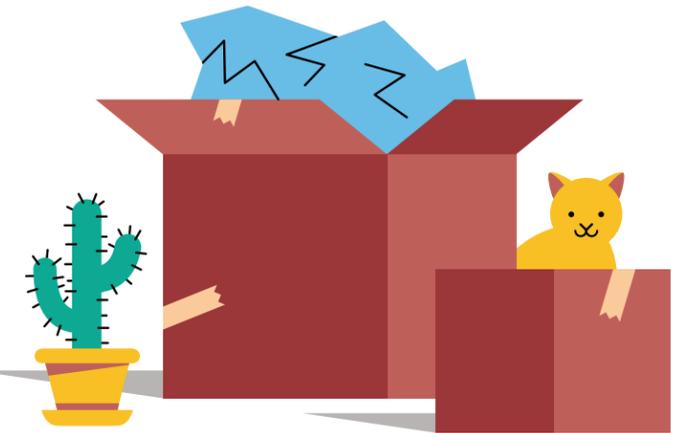
Pro Jahr ziehen rund 200 Haushalte in eine andere Wohnung innerhalb der ABZ. Ein Grund für die wenigen Wohnungswechsel ist: ABZ-Wohnungen sind ein rares Gut. Die meisten Mieter:innen verlassen ihr Zuhause nicht. Was können ABZ-Mitglieder tun, wenn sie trotzdem umziehen wollen?

Möchten ABZ-Mitglieder umziehen, können sie sich nach fünf Jahren in derselben ABZ-Wohnung auf die Warteliste setzen lassen. «Die fünf Jahre stellen sicher, dass die Menschen in Wohnungen ziehen, in denen sie wirklich leben wollen», erklärt Stefanie Dadier, Fachspezialistin Projekte Mitglieder und Wohnen bei der ABZ. «Zudem soll es nicht zu Siedlungen kommen, die als Eintritt in die ABZ genutzt und rasch wieder verlassen werden. So würde es schwierig, Siedlungsgemeinschaften aufzubauen.»

Externe Mitglieder – also ABZ-Mitglieder ohne Mietvertrag – können sich jederzeit auf die Warteliste setzen lassen.

### Hohe Priorität bei besonderen Umständen

Das Angebot von freien Wohnungen ist beschränkt und von mehreren Faktoren abhängig – etwa gewünschtes Wohngebiet, Budget und Wohnungsgrösse. Eine 3,5-Zimmer-Wohnung im Suchradius Wollishofen und weiter südlich etwa findet sich nach wenigen Monaten. Eine 3,5-Zimmer-Wohnung in einer bestimmten Siedlung in Wollishofen kann hingegen mehrere Jahre Wartezeit bedeuten. Deshalb braucht es Geduld auf der Warteliste. In Ausnahmen ist jedoch eine prioritäre Behandlung von Wohnungswechseln oder ein Wohnungswechsel vor den vorgegebenen fünf Jahren möglich. Dazu gehört, wenn die ABZ durch den Umzug zum Beispiel eine Unterbelegung auflösen kann. Dabei zieht die betroffene Partei – wir nennen sie Partei A – in eine kleinere Wohnung und ein grösserer Haushalt zieht in die ehemalige Wohnung der Partei A. So sorgt die ABZ für eine faire Verteilung des Wohnraums. Analog verhält es sich mit überbelegten Wohnungen: Wird eine Wohnung beispielsweise durch Familienzuwachs zu klein, ist ein vorzeitiger Umzug ebenfalls denkbar. Auch finanzielle, gesundheitliche und soziale Schwierigkeiten – etwa Trennungen – zählen zu den Ausnahmen.



Bei externen Mitgliedern kann die ABZ die Umstände für einen Wohnungswechsel nicht nachvollziehen. Deshalb werden diese für einen Wohnungswechsel nicht berücksichtigt.

### Beitrag an die Umsetzung der Strategie

Bei der Vergabe von Wohnungen spielt der Umzugsgrund die wichtigste Rolle. «So können wir beispielsweise die Mieter:innen finanziell entlasten, den sorgsam Umgang mit Wohnraum sicherstellen und bei familiären Herausforderungen helfen», erklärt Dadier. In einem zweiten Schritt spielt gemäss Vermietungsreglement Artikel 2.1 eine Rolle: Wie lang Mieter:innen auf der Warteliste stehen, dass sie den Wohnraum optimal nutzen und sie sich die Miete leisten können. Weiter zählt dazu, dass Mieter:innen zur sozialen Durchmischung der Siedlung beitragen, gut in die Nachbarschaft passen und in der Vergangenheit in der ABZ engagiert waren. Diese Kriterien tragen bei zur Umsetzung unserer strategischen Ziele «Unterschiedliche Menschen», «Ökologisch handeln» und «Nachbarschaft ermöglichen».

Kann die ABZ freie Wohnungen nicht an ABZ-Mitglieder vergeben, schreibt sie sie für mindestens 24 Stunden auf ihrer Website aus. Interessierte werden via Newsletter informiert. Auch die Wohnungsvergabe an Nicht-Mitglieder erfolgt diskriminierungsfrei und nach ähnlichen Kriterien wie bei Mitgliedern.

Wir sehen: Die Wohnungsvergabe erfolgt nach festen Vorgaben. Nur so können wir unseren Wohnraum gerecht, sozial und nachhaltig vergeben.



# 2025 ist das Jahr der Genossenschaften

Die Vereinten Nationen (UN) haben 2025 – zum zweiten Mal nach 2012 – zum Jahr der Genossenschaften erklärt. Das Motto lautet: «Genossenschaften schaffen eine bessere Welt».



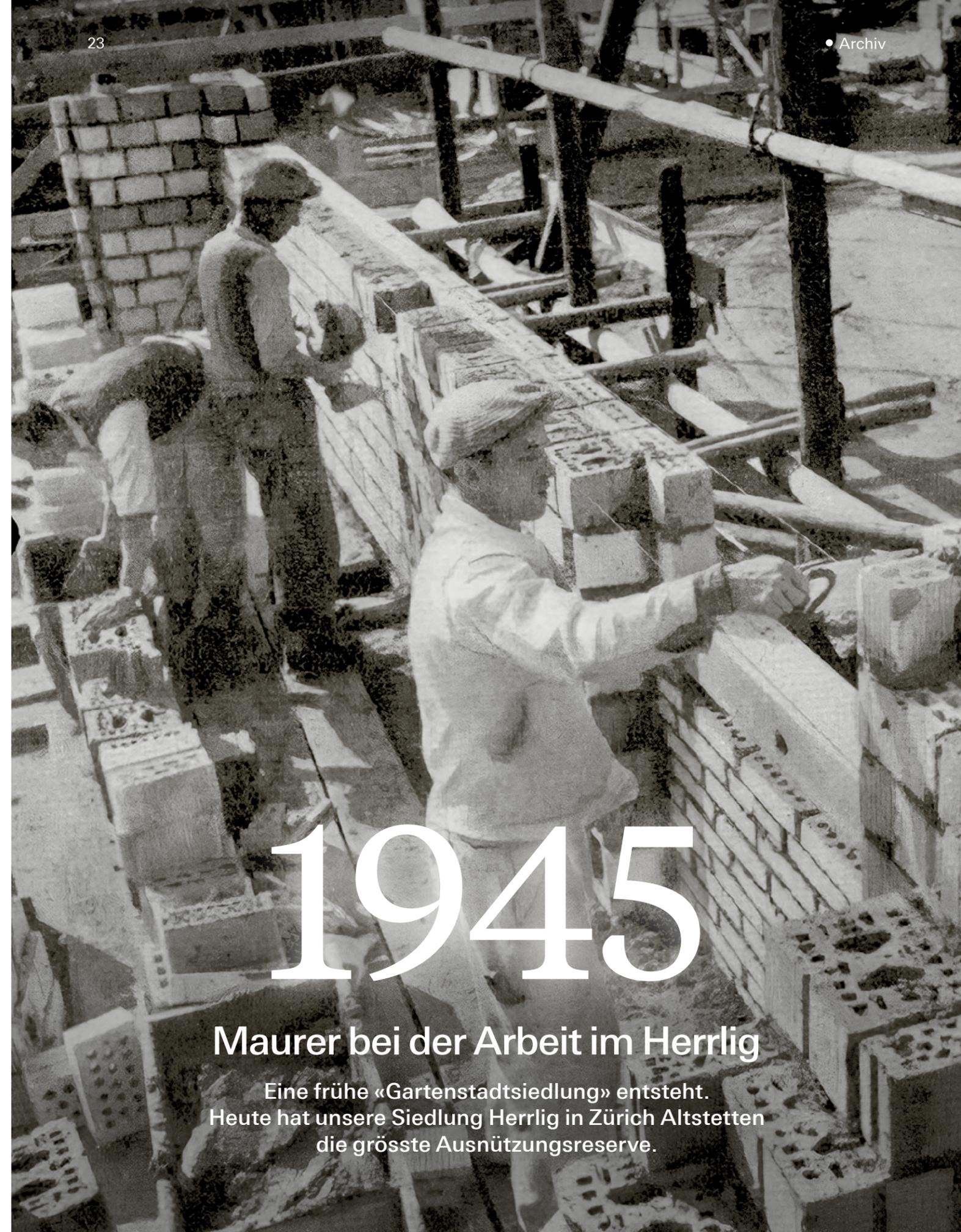
Internationales Jahr der Genossenschaften

Wohnbaugenossenschaften prägen die Schweiz – die ABZ als grösste ihrer Art besonders. Sie bietet bezahlbaren Wohnraum, bis zu 50 Prozent günstiger als der Markt, und entzieht Immobilien der Spekulation. Ihre Mitglieder gestalten aktiv mit, was gesellschaftliche Teilhabe und lebendige Quartiere fördert. Offene Begegnungsräume, soziale Durchmischung oder Generationenwohnen sind zentrale Themen. Nachhaltiges Bauen, Verdichtung und altersgerechtes Wohnen stehen ebenso im Fokus. Mit durchdachten Konzepten reagiert die ABZ auf gesellschaftliche Herausforderungen und prägt den Wohnungsmarkt positiv.

• Text dii



[2025.coop/de](https://2025.coop/de)



# 1945

## Maurer bei der Arbeit im Herrlig

Eine frühe «Gartenstadtsiedlung» entsteht. Heute hat unsere Siedlung Herrlig in Zürich Altstetten die grösste Ausnutzungsreserve.



[abz.ch/erleben](https://abz.ch/erleben)

Die nächste Ausgabe erscheint am  
1. September 2025

18. Juni 2025

## Generalversammlung

Volkshaus Zürich, Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich

Türöffnung und Apéro riche

ab 17.45 Uhr