

# forum



## Die Bedeutung des Teilens

Von Waschmaschine bis Siedlungsauto:  
Wie und was teilen wir?

- 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: Yanik Gasser, Pixters Fotografie | Fotografie In Kürze: ABZ, Tres Camenzind, Milan Milenkovic, Erwin Rüegg, Reto Schlatter, Volker Schopp, TBS Marken Partner 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. 30. Jahrgang.



• Fokus

8

Von Waschmaschine  
bis Siedlungsauto: die  
Bedeutung des Teilens

• Siedlungsleben

14

Mitgestalten?  
Da ist für jede:n etwas dabei!

• Interview

18

«Die ABZ  
gibt ihr Bestes für  
ihre Bewohner:innen.»



Liebe Leser:innen

Viele Bereiche des Lebens werden teurer. Deshalb bin ich mir bewusst, dass die Mietzinserhöhung der ABZ nun zu einem ungünstigen Zeitpunkt kommt. Die ABZ berechnet ihre Mieten nach der sogenannten Kostenmiete. In der Vergangenheit waren die zugrunde liegenden Faktoren über Jahre hinweg stabil tief. Nun haben sich auch für uns Genossenschaften die Rahmenbedingungen geändert.

Der Vorstand hat mit der Geschäftsleitung abgewogen: Wann und in welchem Umfang sollen die Mieten angepasst werden? Dieses Jahr konnten wir eine Anpassung noch abwenden. 2024 kommen wir aber nicht mehr um eine Erhöhung herum. Beim Umfang gibt die ABZ nicht alles weiter, was gemäss der Formel an Erhöhung möglich wäre. Damit reduzieren wir den Anstieg für unsere Mieter:innen, und trotzdem halten wir unsere Genossenschaft finanziell stabil.

Die ABZ-Geschäftsstelle ist in diesen herausfordernden Zeiten gerne für Sie da. Wir beantworten Fragen, finden bei Notlagen eine Lösung, behalten unseren Optimismus und blicken weiterhin zuversichtlich auf das kommende Jahr.

Alain Benz, Geschäftsführer



## Der Grundstein ist gelegt

ABZ, Kraftwerk1, SENN und Grün Stadt Zürich haben gemeinsam mit den Stadträt:innen Simone Brander, Daniel Leupi und André Odermatt und den Projektbeteiligten am 23. Oktober 2023 die Grundsteinlegung für das künftige Koch-Quartier gefeiert. ABZ-Präsidentin Nathanea Elte: «Zu sehen, wie das Koch-Quartier nun Realität wird, ist ein besonderer Moment. Mit dem Grundstein legen wir das Fundament für das erste ABZ-Hochhaus mit zahlbarem Wohnraum für viele Menschen.» Der Anlass hatte auch eine Überraschung bereit: Die Tür des künftig im Park stehenden Züri-WCs wurde enthüllt. Darin eingraviert ist ein zukunfts-kritischer Text, den die in Zürich lebende Autorin Sibylle Berg mit den besten Wünschen für das Koch-Quartier eigens für den Anlass verfasst hat. Mehr zur Grundsteinlegung:



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



## Depositenkasse

Die Geschäftsstelle bleibt über Weihnachten und Neujahr geschlossen. Deshalb bitten wir Sie, uns Ihre Auszahlungswünsche bis spätestens 21. Dezember mitzuteilen. Die letzte Überweisung erfolgt am 22. Dezember 2023. Gerne nehmen wir Auszahlungswünsche wieder ab 3. Januar 2024 entgegen. Die Zinsausweise und Kontoauszüge per 31. Dezember 2023 werden allen Kontoinhaber:innen im Januar 2024 zugestellt.



## 300 000 Franken für 13 Projekte

Die Vergabekonferenz am 2. November 2023 hat entschieden: Die ABZ unterstützt 13 Projekte mit Bezug zum Wohnen und zur Genossenschaftsidee mit insgesamt 300 000 Franken aus dem Solidaritätsfonds. Zu Beginn hatten ABZ-Mitglieder und -Bewohnende

die Möglichkeit, bei den Antragssteller:innen mehr über die eingereichten Projekte zu erfahren. Danach folgte die Konferenz, an der die Teilnehmenden die Projekte diskutierten und über die finanzielle Unterstützung abstimmten. Die nächste Vergabekonferenz findet 2025 statt.



[abz.ch/vergabekonferenz-2023](https://abz.ch/vergabekonferenz-2023)



## Dank Sparbrause Energie und Kosten sparen

Schon gewusst? Fünf Minuten Duschen verbraucht 65 Liter Wasser. Wer hingegen eine sogenannte Sparbrause benutzt, kann fast 50 Prozent Wasser sparen – und damit Energie sowie Nebenkosten. Über das Schweizer



## Siko-Treffen Plus: die jungen Engagierten

Am diesjährigen Siko-Treffen Plus im September stand das Thema «Die jungen Engagierten» im Zentrum. Christian Stücklberger, aktiver ABZ-Bewohner aus der Siedlung Herrlig, Hanna von Aesch, Engagierte in ihrem Wohnquartier sowie ehemalige ABZ-Praktikantin, und ABZ-Vorstandsmitglied Christine Plüer diskutierten das Engagement von jungen Menschen und die Voraussetzungen dafür. Das Resultat: Die Teilnahme von Jungen kann besonders mit niederschweligen Beteiligungsmöglichkeiten, modernen Kommunikationskanälen und einfachen Berührungspunkten innerhalb der Genossenschaft gefördert werden.



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

Förderprogramm «Schlauer Shower» können Sie eine Sparbrause bestellen. Schweizer Haushalte erhalten diese für zehn Franken, wenn ihr Warmwasser mit Öl oder Gas aufbereitet wird. Alle anderen Haushalte erhalten die Brause für 24 statt 37 Franken. Weitere Informationen:



## So sparen wir Energie

Miete, Strom, Krankenkasse, Nebenkosten – die Lebenshaltungskosten steigen weiter. Für uns alle bedeutet das eine zusätzliche finanzielle Belastung. Auf die Strom- und die Nebenkostenrechnung können wir Einfluss nehmen, indem wir Energie sparen. Der Bund hat letztes Jahr Spartipps herausgegeben, die Sie über den rechts erwähnten Link finden. Auch unsere Antworten auf häufig gestellte Fragen aus dem letzten Jahr sind

nach wie vor gültig. Sie finden diese auf WINK unter Dienste/Merkblätter. Wer Unterstützung bei finanziellen Problemen braucht, meldet sich bei der Mieterberatung: 044 455 89 89, [mieterberatung@abz.ch](mailto:mieterberatung@abz.ch). Wir sind für Sie da.



[nicht-verschwenden.ch](https://www.nicht-verschwenden.ch)



## Aus Hobby wird Engagement

Dank ABZ-Bewohner Erwin Rüegg und Urs Althaus, Co-Präsident der Siko Waidfussweg, erfahren wir, welche Vögel rund um die Siedlung Waidfussweg leben. Althaus hatte nämlich die Idee, Rüeggs Fotos von Vögeln auf der Website der Siedlung zu veröffentlichen. Fotografieren ist seit Jahrzehnten ein Hobby von Erwin Rüegg. Er sagt: «In der Siedlung muss man die Vögel nicht suchen. Wartet man ruhig auf dem Balkon oder am Fenster, zeigen sie sich.» Mit den Fotos will Rüegg Freude machen. «Zudem möchte ich die Betrachter:innen dazu anregen, der Natur mehr Sorge zu tragen.» So einfach kann ein Hobby zu Engagement für die Siedlung werden – schön!



[abz.ch/voegel-waidfussweg](https://www.abz.ch/voegel-waidfussweg)



## «Was macht die ABZ aus?»: der Rückblick

36 ABZ-Bewohner:innen sind Anfang Oktober 2023 zusammengekommen zum Workshop «Was macht die ABZ aus?». Zuerst folgte eine Einführung in die Grundlagen und Mitwirkungsmöglichkeiten der ABZ, dann ein historischer Abriss zur Entstehung von Genossenschaften und zu Genossenschaftspionier:innen. Darauf diskutierten die Teilnehmenden rege über Themen wie Solidarität, Zusammenarbeit unter Genossenschaften und Spekulationsentzug und stellten ihre Vorstellungen dem Plenum vor. Das Feedback zum Abend: lehrreich, unterhaltsam, interessant.



[abz.ch/dialog](https://www.abz.ch/dialog)



## «An seine Ideen glauben»

Wenn wir wirklich an etwas glauben, dann können wir eine Idee auch ohne viel Erfahrung in die Tat umsetzen. Das haben ABZ-Bewohner Milan Milenkovic aus der Siedlung Ruggächern und sein Freund Bojan Pavlovic bewiesen. In Milenkovic's Wohnung haben sie 2020 an einem Gin getüfelt, der mittlerweile zu den besten zehn Gins in der Schweiz gehört. Auch die Bewohner:innen der Siedlung Ruggächern sind schon in

den Genuss des Wacholdergetränks gekommen: Milenkovic durfte am diesjährigen Siedlungsfest Gin Tonic ausschenken. «Wir erhielten positives Feedback und haben mit der einen oder anderen Person gefachsimpelt – das hat Spass gemacht.» Der Gin hat drei Geheimzutaten – und das Geheimnis für den raschen Erfolg? «Enthusiasmus, Einsatz und an seine Ideen glauben», sagt Milenkovic. Das will er auch anderen mitgeben. Und vielleicht lassen sich ja weitere ABZ-Bewohner:innen von diesem Erfindergeist anstecken.



## 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 März-Ausgabe: 31. Dezember 2023.

# Von Waschmaschine bis Siedlungsauto

• Text dii

• Fotografie Tres Camenzind, Illustration Svenja Plaas

Das Teilen von Gegenständen und Dienstleistungen bringt Menschen zusammen, schont Ressourcen und lässt einen etwas dazuverdienen. Über Ursprung, Formen und Voraussetzungen des Teilens.

«Das Thema Sharing ist kalter Kaffee», sagt Prof. Dr. Katja Rost, Sozialwissenschaftlerin an der Universität Zürich. Und damit hat sie recht. Denn Sharing, also das Teilen von Gegenständen und Dienstleistungen, geht bis auf frühe menschliche Gesellschaften zurück. Damals war das Teilen von Nahrung, Wasser und Unterkunft Voraussetzung zum Überleben. Das Konzept ist also nichts Neues. Aber wie teilen wir heute?

Dafür wagen wir zuerst einen Blick in unsere Siedlungen. ABZ-Bewohnerin Fitore Canaj aus der Siedlung Höggerberg erzählt: «Mit meiner Familie teile ich wirklich alles, wir sind sehr eng verbunden. Mit Nachbar:innen und Bekannten würde ich zum Beispiel mein Velo, Lebensmittel, Werkzeuge, Spielzeuge und den Kinderwagen teilen.» Auch Fitore Canajs zweijährige Tochter teilt bereits fleissig – und zwar manchmal ihren Zvieri mit anderen Kindern aus der Siedlung.





*«Mit Nachbar:innen würde ich zum Beispiel mein Velo, Lebensmittel, Werkzeuge, Spielzeuge und den Kinderwagen teilen. Wir teilen auch, weil wir wissen: Wenn uns etwas fehlt, können wir auf unser Umfeld zählen.»*

Fitore Canaj, ABZ-Bewohnerin Siedlung Hönngerberg

ABZ-Bewohner Joshua Brunner aus der Siedlung Hochstrasse teilt regelmässig seinen Internetanschluss, Werkzeuge und Haushaltsgeräte mit anderen. Gerne würden er und seine Familie mehr teilen, zum Beispiel das Velo oder das Auto. «Der Mehraufwand ist aber relativ hoch. Man muss sich gut organisieren. Da ist es einfacher, Geld auszugeben und seine eigenen Sachen immer zur Verfügung zu haben.» Für Joshua Brunner wäre ein Siedlungsauto der Traum. «Vielleicht würden dann einige auf ihr privates Auto verzichten.»

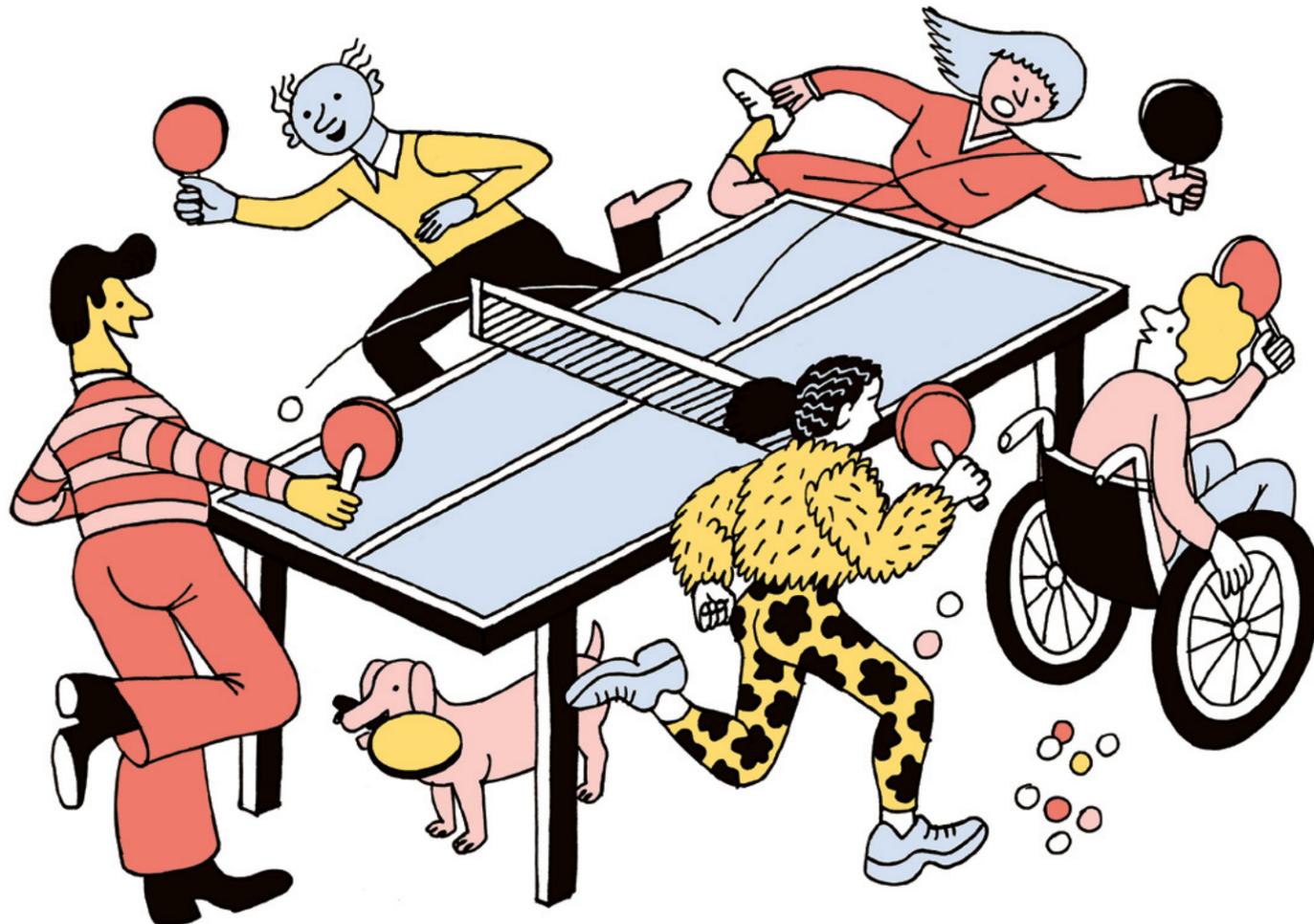
### «Teilen ist seit jeher ein Element von Nachbarschaft.»

Prof. Dr. Katja Rost, Sozialwissenschaftlerin an der Universität Zürich

#### In der realen Welt und digital

Vor der Digitalisierung fand das Teilen in der realen Welt statt. In der Bibliothek gab's Bücher zum Ausleihen, in Secondhand-Geschäften Kleider günstig zu kaufen, und Mobility bot mit seiner Gründung in den 1990er-Jahren bereits Autos zum Teilen an. Der Klassiker in vielen Häusern und in unserer Genossenschaft ist die Waschmaschine – kaum jemand in der ABZ nutzt diese nicht gemeinsam mit seinen Nachbar:innen. Auch teilen wir in der ABZ etwa Gemeinschaftsräume, in manchen Siedlungen Gemeinschaftsgärten, den Pingpong-Tisch, allerlei auf dem Flohmarkt oder Köstlichkeiten am Tavolata-Abend.

Ende der 2000er-Jahre hat sich die sogenannte Sharing Economy entwickelt und dem Teilen weiteren Schub verliehen. Bekannt sind beispielsweise die Vermittlerin von Unterkünften Airbnb, das Veloverleihsystem PubliBike und die grösste Schweizer Sharing-Plattform Sharely. Letztere schätzt etwa ABZ-Bewohnerin Petra Kreis aus der Siedlung Dietlikon sehr aufgrund des grossen Angebots. Das analoge Teilen ist jedoch nicht ausgestorben, vielmehr ergänzen sich die beiden Möglichkeiten.



#### Das Teilen als Zeichen von Überkonsum

Es gibt zahlreiche gute Gründe zum Teilen: Wir sparen Ressourcen, wenn mehrere Personen das Gleiche nutzen. Wir sparen Geld, wenn wir nicht alles selbst neu kaufen müssen. Wir knüpfen Kontakte, wenn wir Sachen und Dienstleistungen teilen. Und wir können darauf hoffen, dass das Angebot beim Teilen auf Gegenseitigkeit beruht: Wenn ich teile, dann wird auch mein Gegenüber mit mir teilen. Das ist auch eine Motivation für Fitore Canaj. Sie sagt: «Wir teilen auch, weil wir wissen: Wenn uns etwas fehlt, können wir auf unser Umfeld zählen.»

Die Vorteile des Teilens liegen also auf der Hand. Bedeutet das nun, dass wir immer weniger besitzen werden? «Nein», sagt Katja Rost. «Wir leben in einer Gesellschaft, die immer mehr kauft. Das Teilen ist Ausdruck dafür, dass der Konsum überbordet.» Statt die Sachen wegzuworfen, verkaufen die Menschen ihre Habseligkeiten. «Da steckt auch eine ökonomische Motivation dahinter. Man will also noch etwas Geld daran verdienen», sagt Rost. Das zeigt sich auch auf unserer digitalen Plattform WINK. Regelmässig bieten dort ABZ-Bewohnende Dinge an, die sie nicht mehr brauchen – da ist von der Matratze bis zum Schlittschuh alles dabei.

#### Gemeinschaft als Basis zum Teilen

WINK ist eine einfache Möglichkeit, mit anderen zu teilen. Im realen Leben sind die Hürden manchmal höher. Denn: Menschen teilen am ehesten mit Menschen, die sie kennen. «Wo melde ich mich, wenn ich ein Ei, Milch oder eine Bohrmaschine brauche? Bei den Nachbar:innen», sagt Katja Rost. «Teilen ist seit jeher ein Element von Nachbarschaft. Und Nachbarschaft bedeutet Gemeinschaft – diese ist heute aber häufig nicht mehr vorhanden.» Die Menschen haben dafür keine Zeit, sind mobil und damit nicht mehr so stark mit ihrem Wohnort verwurzelt wie früher. «Nur wer sich gut kennt, teilt auch miteinander», sagt Rost. «Es gilt somit, zur Gemeinschaft zurückzufinden.»

Gemeinschaft gehört zum Kern der ABZ. Schliesslich steht in unserer Strategie 105<sup>+</sup>: «Die Stärkung von Nachbarschaft und Gemeinschaft ist uns in der ABZ wichtig. Wir unterstützen Freiwillige bei ihrer Arbeit in Kommissionen und Aktivgruppen.» Unsere Genossenschaft ist also prädestiniert, dem Thema Sharing weiteren Schub zu verleihen. Das Engagement unserer Bewohnenden ist dabei unerlässlich. Bauen Sie sich also ein Netzwerk auf – auch über die ABZ hinaus. Seien Sie mutig und klingeln Sie bei Ihren Nachbar:innen, sollten Sie Hilfe brauchen. Nutzen Sie die digitalen Tauschplattformen. Und: Tun Sie sich mit Ihren Nachbar:innen zusammen und besprechen Sie, wie Sie noch mehr und bequemer teilen können innerhalb Ihrer Siedlung. Vielleicht wird so auch der Traum wahr vom eigenen Siedlungsauto.

# Mitgestalten? Da ist für jede:n etwas dabei!



**Ob die Genossenschaft weiterentwickeln, eine Siedlung zum Leben erwecken oder Nachbarschaft im Kleinen pflegen – wer will, kann die ABZ auf den unterschiedlichsten Ebenen mitgestalten.**

Ein Blick auf unsere digitale Plattform WINK zeigt: Kaum waren die Sommerferien vorbei, ging es in den Siedlungen mit den nachbarschaftlichen Aktionen wieder richtig los: in der Siedlung Wolfswinkel etwa mit dem «Gnossifest» und in der Siedlung Ruggächern mit dem «Bierfest».

Diese Beispiele zeigen, wie sich ABZ-Bewohnende für ihre Siedlung engagieren. Dabei sind sie entweder Mitglied der Siedlungskommission oder Teil von Aktivgruppen, die sich für bestimmte Projekte einsetzen. Es gibt aber auch andere Facetten von Mitwirkung: Bewohnende können beispielsweise an der Mieterjahresversammlung teilneh-



men. Dort diskutieren sie siedlungsinterne Fragen und stimmen darüber ab. Brennt während des Jahres ein Thema unter den Nägeln, können Bewohnende sich mit Nachbar:innen zusammentun, das Formular Siedlungsprojekte und Anliegen ausfüllen und bei der Geschäftsstelle einreichen. Und auch Vorstand und Geschäftsstelle ermöglichen Mitwirkung immer wieder – zum Beispiel im Rahmen von Ersatzneubauten wie im Herrlig und im Zusammenhang mit Projekten zum Thema Artenvielfalt wie in der Siedlung Hönggerberg.

#### **Auch kleine Gesten zählen**

Bewohnende können das Leben in ihrer Siedlung also gezielt mitgestalten – das funktioniert auch mit der ganzen Genossenschaft. Wer zur Weiterentwicklung der ABZ beitragen will, kann beispielsweise an der Generalversammlung bei wichtigen Geschäften – etwa bei den Statuten, bei Bauprojekten und bei Vorstandswahlen – abstimmen. Im Rahmen des ABZ-Dialogs ist es möglich, gleich selbst Themen einzubringen, die interessieren und unsere Genossenschaft weiterbringen. Und schliesslich besteht an der Vergabekonferenz die Gelegenheit, sich solidarisch zu zeigen und Projekte mit Bezug zum Thema Wohnen und zur Genossenschaftsidee finanziell zu unterstützen.

Manchen mag das alles zu viel sein – und das ist in Ordnung. Nicht alle müssen sich im Grossen engagieren. Denn auch kleine Gesten machen das Leben in der ABZ aus, zum Beispiel dem älteren Nachbarn die Einkäufe hochtragen, sich im Treppenhaus grüssen, die Waschküche sauber hinterlassen.

#### **Enttäuschungen vermeiden**

Die Umsetzung der kleinen Gesten gelingt am einfachsten. Voraussetzung sind Offenheit, Motivation und Solidarität. Das Engagement für grössere Projekte ist oft komplexer. Sie unterliegen Spielregeln und erfordern Zeit und Geld. Wir müssen uns also bewusst sein: Mitwirkung ist kein persönliches Wunschkonzert, sondern ein Abwägen von Anliegen und Realisierbarkeit. Ist das für alle klar, sind die Weichen für erfolgreiches Mitgestalten mit Mehrwert gestellt – und Enttäuschungen werden vermieden. So machen wir unsere Siedlungen zu einem Zuhause, in dem wir uns wohlfühlen und das uns Spass macht.

• Text dii • Fotografie Tres Camenzind, Reto Schlatter

# «Von Zuhause laufe ich in Badehose zum See»

Plaudern über den Balkon, mit den Nachbar:innen gärtnern oder im Hof zusammen ein Fest feiern? Bis zu seinem Einzug in die Siedlung Glattpark vor fünf Jahren kannte Stefan Waldispühl das nicht. «Ich habe immer bei privaten Vermietern gewohnt, das genossenschaftliche Leben kannte ich nur aus der Ferne. Heute bin ich sogar in der Siko, mache die Kasse und verwalte die Schlüssel für die Gemeinschaftsräume.»

Vor der Fertigstellung des Neubaus kam er oft an der Baustelle vorbei. «Ich dachte, in einem Genossenschaftsbau sei der Ausbaustandard aus Preisgründen etwas tiefer. Aber das ist hier überhaupt nicht der Fall: In unserer 3,5-Zimmer-Wohnung haben wir eine super Isolation,



eine überdurchschnittliche Raumhöhe und gute Geräte in der Küche. Ausserdem wohnen wir direkt am See.» Tatsächlich liegt der künstliche See des Glattparks mit seinem Strand, dem Schilf und den Enten unmittelbar vor der Siedlung. «An meinen Homeoffice-Tagen laufe ich im Sommer über Mittag in der Badehose rüber und gönne mir eine Abkühlung.»

Der 52-Jährige arbeitet bei der SBB in der IT, seit der Lehre ist er bei der Bundesbahn. «Ich liebe Zugfahren», sagt er. Auch jetzt ist er auf dem Sprung, ein Wochenende im Wallis mit seiner Partnerin steht an. «Ich verreise zwar oft – aber ich komme auch immer wieder gern hierher zurück.»

• Text Zora Schaad • Fotografie Tres Camenzind



# «Für ein gesundes Leben braucht es eine sichere Höhle.»

«Plötzlich war ich so alt wie die Krebspatient:innen, die ich behandelte. Ihr Schicksal ging mir immer näher, ich konnte mich weniger distanzieren. Da wusste ich: Es ist Zeit für einen Wechsel.» Nach zwanzig Jahren als Radiologiefachfrau begann Angelika Rotach ein Studium in sozialer Arbeit. Daneben arbeitete sie mit Jugendlichen, die mit dem Gesetz in Konflikt geraten waren, spezialisierte sich aber immer mehr auf das Thema Wohnen. «Eine sichere Höhle ist Grundvoraussetzung für ein gesundes, sozial eingebettetes Leben.» Als bei der ABZ eine Stelle frei wurde, war der Fall klar.

Seit August 2021 betreut die Fachspezialistin Siedlungs- und Quartierarbeit 17 Siedlungen, organisiert mit beim ABZ-Dialog und den Siko-Erfahrungsaustauschen oder besucht Mieterjahresversammlungen. Im Frühling sind viele Anlässe. Das ist anstrengend, aber wertvoll. «So weiss ich, was in den Siedlungen läuft.»

Besonders angetan hat es ihr die Siedlung Ruggächern. «Die Mitglieder der dortigen Hausgemeinschaft 55+ waren die Ersten, die mich nach meinem Jobantritt zu einem Treffen eingeladen haben. Das familiäre Gefüge, das sich unter ihnen entwickelt hat, finde ich fantastisch.»

Neben den Fixterminen gibt es in ihrem 80-Prozent-Pensum auch Raum für Anliegen aus den Siedlungen. Sei es, weil

eine Siko Hilfe braucht bei einer Einsprache an die Stadt oder weil Bewohner:innen eine Siedlungssauna planen. «Dann studiere ich Grundrisse oder recherchiere Saunatypen. Diese Abwechslung ist genial.» Die Sozialarbeiterin betont, dass sie immer nur eine beratende Rolle einnehme. «Entscheiden und umsetzen müssen die Genossenschaftler:innen.»

Nach Feierabend fährt Angelika Rotach in die Manegg, wo sie mit ihrer Familie wohnt. Zwar nicht in einer Genossenschaft, aber in einer gut vernetzten Nachbarschaft. «Beim Kanufahren auf der Sihl oder beim Bräteln an unserem Beach kann ich wunderbar abschalten.»

• Text Zora Schaad • Fotografie Reto Schlatter



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

Erfahren Sie mehr über die Siedlung Ruggächern.

**«Die ABZ  
gibt ihr Bestes für  
ihre Bewohner:innen.»**

Alexander Herzog, Bereichsleiter Finanzen und Services bei der ABZ, über die bevorstehende Mietzinserhöhung und warum er findet, dass wir als Organisation gut mit diesem schwierigen Thema umgehen.



Alexander Herzog ist seit 2022 Mitglied der Geschäftsleitung und wohnt mit seiner Familie in Küsnacht.

**Seit Februar dieses Jahres sind Sie Finanzchef bei der ABZ. Wie fühlen Sie sich im Kosmos der Wohnbaugenossenschaft?**

Die ABZ ist ein grosses Team, alle ziehen am gleichen Strick. Deshalb fühle ich mich sehr wohl hier.

**Sie wurden Teil der Geschäftsleitung in Zeiten von Mietzinserhöhungen. Wie ist die ABZ mit dem Thema umgegangen?**

Professionell und empathisch. Ich merkte rasch, dass wir viele erfahrene Spezialist:innen haben. Nur deshalb ist es möglich, dass die ABZ so schlank und effizient aufgestellt ist. Der Zusammenhalt ist aussergewöhnlich. Wie wertvoll ein grossartiges Team ist, zeigt sich in anspruchsvollen Zeiten wie diesen.

**Warum kann die ABZ nach wie vor preiswerten Wohnraum anbieten?**

Es gibt mehrere Gründe: Im Vergleich zu institutionellen Bauträgern fällt die ABZ ihre Entscheide frei von Renditedruck und Spekulation. So unterliegen unsere Wohnungen der Kostermiete.

Genossenschaften wie die ABZ erhalten keine Subventionen der öffentlichen Hand, werden jedoch durch günstige Finanzierungsmöglichkeiten gefördert. So konnte die ABZ 2021 erstmals Geld direkt vom Kapitalmarkt aufnehmen – und das zu äusserst günstigen Konditionen. Unsere Grösse mit 58 Siedlungen erlaubt zudem eine effiziente und kostengünstige Bewirtschaftung.

Nicht zuletzt baut die ABZ hochwertige und nachhaltige Immobilien ohne unnötigen Luxus und wir verfügen über Belegungsrichtlinien. Dadurch wird der verfügbare Wohnraum effizient genutzt und die Leerstandsquote ist nachhaltig tief: Es profitieren also mehr Bewohner:innen von den günstigen Mieten.

**Wird 2024 ein einfacheres Jahr?**

Das weiss ich nicht. Wir stellen uns aber auf ein herausforderndes Jahr 2024 ein: Der Referenzzinssatz wird weiter steigen. Die Teuerung ist vorerst gebremst und soll sich, gemäss Prognosen, bei etwa zwei Prozent einpendeln. Die spezifische Teuerung im Bau und die Verfügbarkeit von Material und Fachkräften wird uns weiterhin beschäftigen. Dann werden uns die Wohnungsknappheit in der Stadt Zürich noch für viele Jahre begleiten. Schliesslich werden die Stromkosten 2024 weiter steigen. Positiv für unsere Bewohner:innen ist, dass die Stromkosten in der Stadt Zürich weit unter dem Schweizer Durchschnitt und die Kostermiete weit unter der Marktmiete liegen. Die ABZ ist auf jeden Fall gewappnet und gibt ihr Bestes für ihre Bewohner:innen.

# Auch die ABZ erhöht ihre Mieten



**Auch bei der ABZ steigen die Mieten. Dennoch nimmt sie ihren Kernauftrag weiterhin wahr: preiswerten Wohnraum für viele Menschen anbieten.**

Die Mieter:innen der ABZ haben im Herbst 2023 einen Brief bekommen: Nach einer langen Phase sinkender Mietzinse muss die ABZ ihre Mieten per 1. April 2024 erhöhen. Viele Bewohner:innen haben mit diesem Schritt wohl gerechnet, haben die Medien doch intensiv über das Thema berichtet.

#### Kostenmiete bei der ABZ

Wer Wohnungen nicht gewinnstrebt vermietet, wendet die sogenannte Kostenmiete an – die Miete deckt also nur die Kosten, die bei der Eigentümerin oder dem Eigentümer dafür anfallen. Die Stadt Zürich hat im Mietzinsreglement festgelegt, wie die Kostenmiete berechnet wird. Die Kostenmiete besteht auch bei der ABZ aus zwei Teilen: den Kosten für die Finanzierung und den Kosten für den Betrieb. Zusammen ergibt das die Miete.

#### Höhere Kosten führen zu höheren Mieten

Die ABZ finanziert einen grossen Teil ihrer Kosten für Landkauf und Bau über Kredite. Dafür muss sie Zinsen zahlen. Die Höhe der Zinsen hängt mit dem Referenzzinssatz zusammen. Steigt er an, steigen die Kosten für die Finanzierung. Per Juni 2023 ist der Referenzzinssatz auf 1,5 Prozent gestiegen.

Auch die allgemeine Teuerung – im Speziellen die Bauteuerung – wirkt sich auf die Mieten aus. Sie lässt die Betriebskosten unserer Siedlungen steigen – also die Kosten für Verwaltung, Unterhalt und Betrieb. Die Bauteuerung ist im Gebäudeversicherungsindex (GVZ-Index) abgebildet. Nach zwölf Jahren hat sich dieser per 1. Januar 2023 um über zehn Prozent erhöht und wird per 1. Januar 2024 erneut um über fünf Prozent anwachsen, von 1025 auf 1190 Punkte.

Über den GVZ-Index wird die Gebäudeversicherungssumme der Teuerung angepasst. Die Gebäudeversicherungssumme deckt die geschätzten Kosten zum Wiederaufbau bei Beschädigung oder Zerstörung eines Gebäudes. Sie ist ein wesentlicher Bestandteil für die Berechnung der Kostenmiete. Deshalb führen höhere Baupreise zu einer höheren Gebäudeversicherungssumme und damit zu höheren Mieten.

Um die gestiegenen Kosten zu decken, erhöht die ABZ ihre Mieten. Damit stellt sie ihre finanzielle Stabilität sicher. Nur so – und dank des Spekulationsentzugs – kann sie den Menschen auch künftig günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen.

Der Vorstand hat zum Vorteil der Mieter:innen entschieden, vorerst nur 1160 der verfügbaren 1190 Punkte des Gebäudeversicherungsindex für die Berechnung der Mieten per 1. April 2024 zu berücksichtigen.

#### Unterstützung bei finanziellen Problemen

Vorstand und Geschäftsstelle sind sich bewusst, dass Mietzins erhöhungen unerfreulich sind. Für manche Mietenden sind sie finanziell herausfordernd. Deshalb: Melden Sie sich bei der ABZ-Mieterberatung, falls Sie aufgrund des gestiegenen Mietzins Unterstützung brauchen (siehe Box).

• Illustration Svenja Plaas

#### Die ABZ-Mieterberatung

Die ABZ-Mieterberatung berät kostenlos bei Schwierigkeiten rund ums Wohnen und setzt sich so für ein gutes Zusammenleben in den Siedlungen ein. Die Fachstelle unterstützt unter anderem bei finanziellen Problemen und bietet eine Budget- und Schuldenberatung. Sie erreichen die Mieterberatung via 044 455 89 89 und über [mieterberatung@abz.ch](mailto:mieterberatung@abz.ch). Mehr Informationen: [abz.ch/mieterberatung](https://abz.ch/mieterberatung)



# Das schwimmende Quartier in Amsterdam

Im Norden Amsterdams leben 144 Bewohner:innen in 46 Haushalten auf einem schwimmenden Quartier aus 30 Hausbooten. Das Projekt «Schoonschip» haben Bürger:innen 2008 initiiert. Zwölf Jahre später ist ihre Vision eines ökologisch und sozial nachhaltigen Zuhauses Realität geworden.

Übersetzt bedeutet Schoonschip «sauberes Schiff» – und diesem Credo wird es gerecht. Beispielsweise wird mit Wärmepumpen geheizt, Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern installiert, alle Dächer sind zu mindestens einem Drittel begrünt. Zudem teilt die Gemeinschaft E-Autos und E-Bikes und einen Gemeinschaftsraum; Gemüse und Eier kaufen sie gemeinsam bei einem lokalen Produzenten.

Die Bewohner:innen entwickeln ihr Zuhause stetig weiter: Sie wollen zum Beispiel noch mehr Lebensmittel teilen und Abfall reduzieren, mit wasserreinigenden Pflanzen experimentieren sowie die Fahrzeuge auch den Menschen ausserhalb ihres Quartiers zugänglich machen. Und: Interessierte können dieses schwimmende Viertel im Rahmen von Führungen besuchen. Denn: Besonders wichtig ist den Initiant:innen auch, ihr Wissen und ihre Erfahrungen mit anderen zu teilen.

• Text dii • Fotografie Isabel Nabuurs



[schoonschipamsterdam.org](http://schoonschipamsterdam.org)



# 1953

Das rote «Hochhaus»



In der Siedlung Im Moos 1 hat die ABZ vor rund 70 Jahren fast ein Hochhaus gebaut. Das rote Gebäude ist mit seinen 22 Metern nach heutigen Richtlinien nämlich kein Hochhaus: Dafür fehlen drei Meter. In wenigen Jahren wird die ABZ jedoch ihr erstes Hochhaus gebaut haben – jenes im Koch-Quartier mit 85 Metern Höhe.



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

**Die nächste Ausgabe erscheint am  
1. März 2024**

25. Dezember 2023 bis und mit 2. Januar 2024

## **Geschäftsstelle und Stützpunkte über die Feiertage geschlossen**

Geschäftsstelle und Stützpunkte der ABZ sind von Montag, 25. Dezember 2023, bis und mit Dienstag, 2. Januar 2024, geschlossen. Die Hauswartung ist gewährleistet.