

forum



Zwei Perspektiven, eine Sanierung

Wer in einer ABZ-Siedlung wohnt,
erlebt eine Sanierung meist nur einmal im Leben.
Warum die ABZ saniert und wie Bewohnende
die Bauzeit erleben.

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 | Korrektorat: Inés Flück, sprach-art, Wettingen | Foto Editorial: Raja Lilith Läubli | Fotografie In Kürze: Tres Camenzind, Fotoman Laurence Müller (Theaterbilder) | Illustrationen: Svenja Plaas | 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

Zwei Perspektiven, eine Sanierung



• Arbeiten

14



43 Jahre – und
kein bisschen langweilig

• Interview



18

«Wir werden als
fortschrittliche Wegbereiter
wahrgenommen»



Liebe Leser:innen

Neubauprojekte erhalten oft besonders viel Aufmerksamkeit. Die Grundlage für das in der Strategie ABZ 110+ vorgesehene massvolle Wachstum ist jedoch unser bestehender Wohnungsbestand. Nur wenn wir ihn sorgfältig pflegen und weiterentwickeln, schaffen wir die Voraussetzungen für neue Projekte. Deshalb investiert die ABZ gezielt in den Bestand, plant Sanierungen sorgfältig und setzt sie sozial, ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll um. Schliesslich ist dies das Zuhause unserer Mitglieder.

Eine weitere wichtige Grundlage für die Entwicklung der ABZ – baulich, organisatorisch und genossenschaftlich – ist die Stabilität unserer Organisation. Die geschlossene Wiederwahl des Vorstands ist dafür ein starkes Zeichen. Ebenso tragen die engagierten Mitarbeitenden, die der ABZ über viele Jahre treu bleiben, wesentlich zu dieser Kontinuität bei.

Mit Marco Stella, der seit August die Geschäftsführung innehat, ist die operative Führung nun wieder vollständig. Das schafft die nötige Stabilität, um die anstehenden Aufgaben und Herausforderungen gemeinsam anzugehen. Herzlich willkommen!

Nathanea Elte, ABZ-Präsidentin

110. Generalversammlung

Am 23. Juni 2026 fand die diesjährige Generalversammlung der ABZ im Volkshaus statt. Nach einer stimmungsvollen Eröffnung durch den Ottochor begrüßte ABZ-Präsidentin Nathanea Elte die Anwesenden und eröffnete die Versammlung. Mit grossem Mehr genehmigte die Generalversammlung den Jahresbericht, die Jahresrechnung 2025 sowie die Verwendung des Gewinnsaldos, bestätigte die Revisionsstelle und erteilte dem Vorstand die Décharge.

Der Vorstand wurde in globo wiedergewählt und Nathanea Elte als Präsidentin bestätigt. Marco Stella, unser neuer Geschäftsführer, stellte sich der Generalversammlung vor, und gleichzeitig verabschiedeten wir Tessa Müller, die die Geschäftsführung ad interim wahrgenommen hatte.


abz.ch/gv-2026



Herzliche Gratulation zur Wiederwahl!



Im Rahmen der Erneuerungswahlen hat die Generalversammlung vom 23. Juni 2026 Tom von Allmen, Nathanea Elte, Ana Sofia Gonçalves, Susanne Heule, Roberto Mancuso, Christine Plüer und Sarah Soland für eine weitere Amtsperiode im Vorstand der ABZ bestätigt. Nathanea Elte wurde zudem als Präsidentin wiedergewählt. Die städtische Vertreterin Annick Lalive d'Epinau wird vom Stadtrat eingesetzt. Die Wiederwahl sichert ein Stück Kontinuität in einer für die ABZ wichtigen Phase: Der Vorstand wird in den kommenden drei Jahren die Strategie ABZ 110+ verantworten und deren Umsetzung begleiten. Dabei setzt er sich für bezahlbaren Wohnraum, starke Nachbarschaften und ökologisches Handeln ein.

Die ganze Welt ist eine Bühne

Im Juni wurde die ABZ-Baustelle im Koch-Quartier zur Theaterbühne: Das Künstlerensemble des Vereins Klartraum griff Shakespeares «All the

world's a stage» eindrücklich auf und erschuf zwischen Baugerüsten, Materialstapeln und Arbeitsalltag einen immersiven Theaterrundgang, der das Publikum mitten ins Geschehen zog. Gemeinsam mit Performer:innen und Bauarbeiter:innen wurde sichtbar, was sonst oft im Verborgenen bleibt – Akkordarbeit, Sprachenvielfalt und die Gefahren auf

einer Baustelle. Dabei stellte das Stück Fragen, die nachhallen: Wer baut unsere Städte? Unter welchen Bedingungen? Und wovon träumen jene, die täglich auf der Baustelle stehen? Wir danken dem Verein Klartraum für diese tolle Kooperation.



Siko-TreffenPlus: Gemeinsam stark – wir machen das freiwillige Engagement fit für die Zukunft



Das Siko-TreffenPlus ist die jährliche Info- und Austauschmöglichkeit mit allen Siedlungskommissionen (Sikos) und engagierten Mitgliedern. Dieses Jahr liegt der Fokus darauf, wie das freiwillige Engagement in der ABZ mit neuen Rahmenbedingungen fit für die Zukunft wird. Das ehemalige Siko-Reglement wurde grundlegend überarbeitet und wird auch einen neuen Namen erhalten. Die wesentlichen Änderungen und weitere Zukunftsvorhaben, die das freiwillige Engagement erleichtern, werden im Detail an der kommenden Veranstaltung vorgestellt.

Das Siko-TreffenPlus findet am 24. September 2026 ab 17.30 Uhr in der Amboss Rampe in Zürich statt. Bei Interesse melden Sie sich direkt bei Ihrer Siko.

Solidaritätsfonds 2026: Die gewählten Projekte



Bis zum 5. Juli 2026 konnten Sie unter allen für den ABZ-Solidaritätsfonds eingereichten solidarischen oder gemeinnützigen Projekten Ihre Favoriten wählen und so mitbestimmen, wie die Fördergelder eingesetzt werden. Zum ersten Mal wurde die Abstimmung nur online über WINK durchgeführt.

Die insgesamt acht Projekte mit den meisten WINK-Herzen erhalten den Zuschlag – drei grosse werden mit jeweils bis zu CHF 25 000 pro Jahr über maximal drei Jahre unterstützt, und fünf kleinere mit jeweils einmalig CHF 5000.



Für diese Projekte wurden abgestimmt:

Kleine Projekte

- Reparatur-Raum in Genossenschaftssiedlungen
- The Mom Era – Gemeinschaft und Unterstützung für Mütter im Wohnumfeld
- Park Platz: Das «Parki»-Umbauprojekt 2026
- Attraktive Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Kinderspital Zürich
- Familienrat in der Schweiz

Grosse Projekte

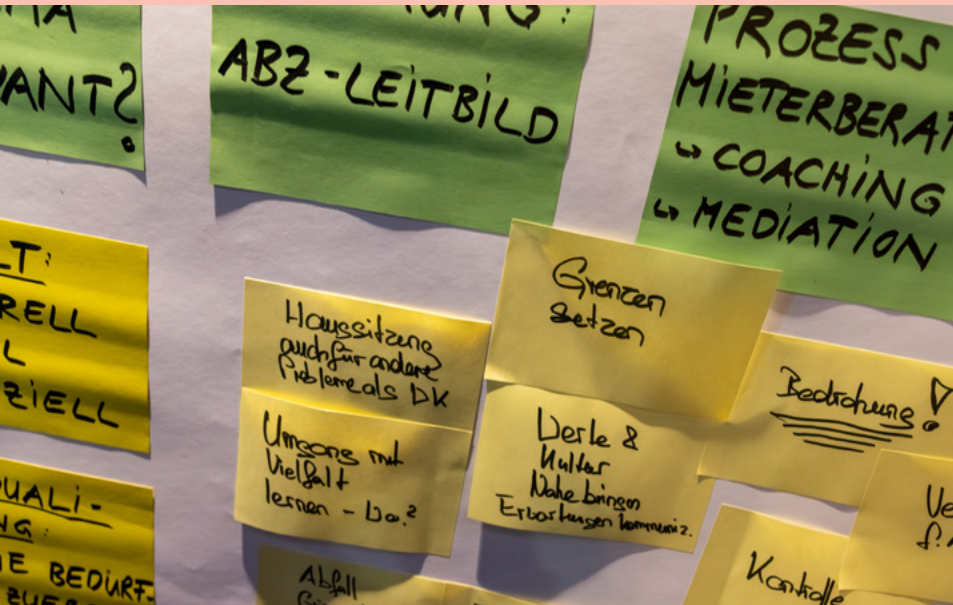
- Gegen die Spekulation mit Boden. Boden muss Gemeingut werden – auch für zahlbares Wohnen!
- Bau eines Wohngebäudes für das Mädcheninternat in Mwaziko (Malawi)
- Foyer Fama, Burkina Faso

Herzen für den ABZ-Dialog

Bald ist es wieder so weit: Der ABZ-Dialog geht im November in die nächste Runde.

Es sind bereits zahlreiche, für die ganze Genossenschaft relevante Themen eingegangen, die nun zur Abstimmung in WINK bereitliegen: Noch bis zum 27. September 2026 können Sie Ihren Favoriten Herzen verteilen. Die Themen mit den meisten Stimmen werden am ABZ-Dialog aufgenommen. Dieser findet am 4. November 2026 im Coworking Westhive Zürich Hardturm statt.

Machen Sie mit!
Alle Infos zum Dialog finden Sie unter:



Haben auch Sie eine spannende Geschichte zu erzählen?

Dann melden Sie sich bei uns:



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 Dezember-Ausgabe: 30. September 2026.

Zwei Perspektiven, eine Sanierung

• Text Sarah Pally
• Fotografie Reto Schlatter, Infografik Hahn+Zimmermann GmbH,
Illustration: Svenja Plaas

Eine Sanierung ist nie nur ein Bauprojekt. Sie ist eine Investition in die Zukunft unserer Siedlungen und in eine nachhaltige Lebensqualität, sagt Sabine Merz, Bereichsleiterin Bau und Entwicklung. Gleichzeitig verändert eine Sanierung den Alltag der Menschen, die in einer Siedlung wohnen, oft über Monate hinweg. Zwischen strategischen Entscheidungen, baulichen Notwendigkeiten und persönlichen Erfahrungen treffen dabei unterschiedliche Perspektiven aufeinander. Doch weshalb sind solche Eingriffe überhaupt nötig und wie erleben Bewohnende die Zeit, wenn ihr Zuhause zur Baustelle wird?

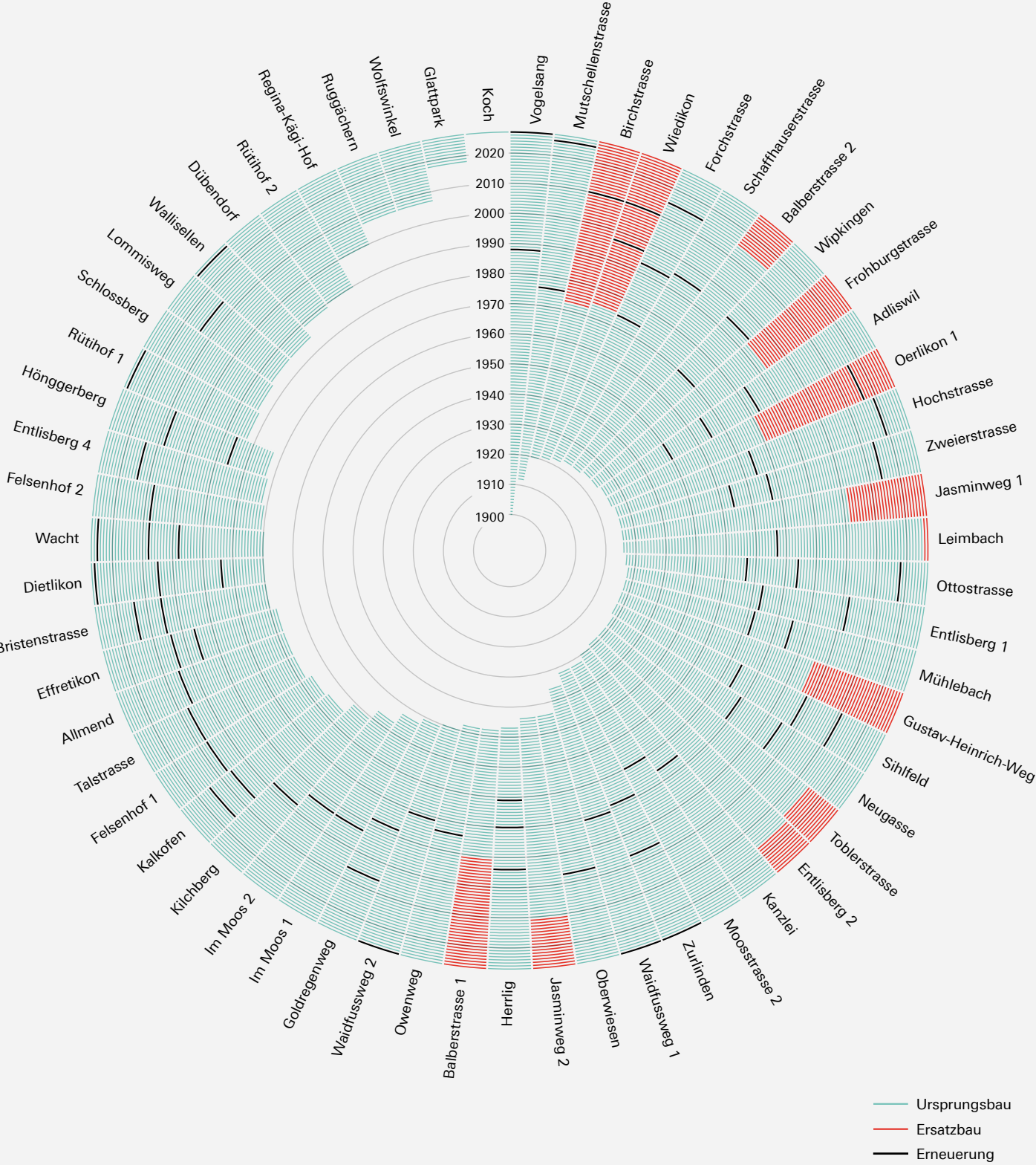
Warum saniert die ABZ ihre Siedlungen?

Eine Sanierung beginnt lange vor den ersten Bauarbeiten. Die ABZ bewirtschaftet momentan 5289 Wohnungen. Damit diese auch für künftige Generationen attraktiv, sicher und bezahlbar bleiben, müssen Gebäude regelmässig erneuert werden. Leitungen, Dächer, Fassaden oder Haustechnik haben eine begrenzte Lebensdauer. Werden sie nicht rechtzeitig ersetzt, können Schäden entstehen oder die Sicherheit wird beeinträchtigt.

Doch bei einer Sanierung geht es um mehr als den Zustand der Gebäude. Die ABZ betrachtet ihren Wohnbestand als Gesamtportfolio. Sie muss entscheiden, wo investiert wird, wie sich die Wohnkosten entwickeln, welche Beiträge an die Energie- und Klimaziele geleistet werden und wie Wohnraum für die Zukunft erhalten bleibt. Dabei sind baurechtliche und allenfalls denkmalpflegerische Vorgaben zu berücksichtigen. Gleichzeitig schafft die ABZ neuen Wohnraum und entwickelt Siedlungen weiter.



Siedlungen im Wandel



Entscheidungen mit Blick auf das Ganze
Ob eine Siedlung saniert wird, hängt von vielen Faktoren ab. Neben dem baulichen Zustand werden auch ökologische, soziale, finanzielle und langfristige strategische Überlegungen berücksichtigt. Ziel ist immer, die Interessen der heutigen Bewohner:innen mit der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang zu bringen.

Eine wichtige Rolle spielt auch der Bauausschuss der ABZ. Er begleitet die Bauprojekte im Auftrag des Vorstands, bringt zusätzliche Perspektiven ein und stellt sicher, dass Sanierungen im Interesse der gesamten Genossenschaft beurteilt werden.

Mehr als ein Bauprojekt
Bei einer Sanierung arbeiten Fachpersonen aus den verschiedenen Bereichen der ABZ zusammen. So fließen sowohl technische Anforderungen als auch Anliegen der Bewohner:innen in die Planung ein.

Denn jede Sanierung verändert den Alltag der Menschen, die dort wohnen. Umso wichtiger sind eine frühzeitige Information und ein laufender Austausch, um gemeinsam tragfähige Lösungen zu finden.

Eine bewohnte Sanierung bedeutet für die Bewohnenden während der Bauzeit zwar Einschränkungen. Gleichzeitig erspart sie ihnen im Vergleich zu einer unbewohnten Sanierung aber den Umzug in eine Zwischenlösung oder in eine andere ABZ-Wohnung.

«Eine Sanierung ist nie nur ein Bauprojekt. Sie ist immer auch eine Investition in die Zukunft.»

Sabine Merz, Bereichsleiterin Bau und Entwicklung



Diese Seite: Die Siedlung Wallisellen vor der Sanierung

Seite 13: Die Siedlung Wallisellen während und nach der Sanierung

Wenn das Zuhause zur Baustelle wird

Vier Tage die Wohnung verlassen, danach sechs Wochen ohne Küche und Bad. Als die Sanierung in der Siedlung Wallisellen begann, wurde Evi Sen klar, was eine «bewohnte Sanierung» tatsächlich bedeutet. «Man wird gut informiert, aber was das alles wirklich bedeutet, ist dann eben nochmals etwas anderes», sagt sie. Die Informationsveranstaltungen hatte sie besucht, die Unterlagen gelesen. Trotzdem könne man sich kaum vorstellen, wie stark eine Sanierung den Alltag beeinflusst, bis die Arbeiten tatsächlich beginnen.

Während der Asbestsanierung musste die Familie ihre Wohnung während vier Tagen komplett verlassen. Danach folgten mehrere Wochen mit Provisorien, Handwerkern im Haus und den unvermeidlichen Einschränkungen einer Baustelle. «Ich arbeite Frühschicht und konnte mich am Mittag nicht mehr hinlegen wegen dem Lärm und Betrieb. Nach zwei, drei Wochen kam ich an meine Grenzen», erzählt Evi Sen. Ihre Familie gehörte zu den wenigen Haushalten, die während der gesamten Bauzeit vor Ort blieben.

«Es ist gut gelaufen. Mein Highlight waren die vielen positiven Feedbacks.»

Yven Schmider, Bauherrenprojektleiter

Viele andere Bewohner:innen suchten vorübergehend eine Alternative. So auch die Mitbewohner von Florian Moors. Die WG war erst kurz vor Beginn der Arbeiten eingezogen. «Wir wussten beim Einzug, dass saniert wird», erzählt er. «Aber das Ausmass war uns am Anfang nicht wirklich bewusst.» Bald zeigte sich, was eine bewohnte Sanierung konkret bedeutet: Lärm, Staub, Provisorien und viele organisatorische Fragen. Die meisten WG-Mitglieder kamen während dieser Zeit bei Bekannten oder Verwandten unter und nutzten die Wohnung nur noch gelegentlich.

Zwischen Verständnis und Geduld

Trotz aller Herausforderungen ziehen beide ein positives Fazit. «Die ABZ und die Leute vor Ort geben sich Mühe und machen das gut», sagt Florian Moors. Gleichzeitig meint er, dass man manche Entscheidungen als Bewohner:in nicht immer sofort nachvollziehen kann.

Ähnlich sieht es Evi Sen: «Es sind Details, aber manches erscheint nicht immer ganz logisch. Und einiges, etwa die Farbwahl in der Küche, ist halt auch Geschmacksache.» Gerade deshalb seien Gespräche wichtig. Während der Bauzeit tauchten immer wieder Fragen auf: zu den Arbeiten selbst, zu Entschädigungen oder zu ganz praktischen Alltagsthemen. Nicht alles lasse sich verhindern oder perfekt lösen. Aber vieles könne geklärt werden, wenn die Beteiligten miteinander im Austausch bleiben. Eine bewohnte Sanierung verlangt deshalb von allen Seiten Geduld: von den Bewohner:innen, deren Alltag während der Bauzeit auf den Kopf gestellt wird, genauso wie von denjenigen, die planen, organisieren und bauen.

Ein Projekt, viele Perspektiven

Inzwischen sind die meisten Arbeiten abgeschlossen. Die Gerüste verschwinden, die Wohnungen sind wieder vollständig nutzbar und der Alltag kehrt zurück. Eine Sanierung wird von den Menschen unterschiedlich erlebt. Für die einen stehen Investitionen, Werterhalt und die langfristige Entwicklung der Siedlung im Vordergrund. Für die anderen prägen vor allem Lärm, Provisorien und Veränderungen im Alltag die Erinnerung.

Die Bewohner:innen ziehen eine positive Bilanz – trotz aller Herausforderungen während der Bauphase.

«Es ist nicht perfekt gegangen. Aber es ist top geworden und wir sind sehr, sehr froh!»

Evi Sen, Bewohnerin



43 Jahre – und kein bisschen langweilig



Ende Juni 2026 ging Rolf Völlmin in Pension. Und damit endete nicht nur ein langes Arbeitsleben, sondern auch ein Stück ABZ-Geschichte: 43 Jahre lang hat er als Maler Wohnungen instand gesetzt und Entwicklungen miterlebt, die man sich fast nicht mehr vorstellen kann.

Als Rolf Völlmin Anfang der 1980er-Jahre zur ABZ kam, war vieles überschaubarer und ruhiger: Rund 2500 Wohnungen gehörten damals der Genossenschaft, also etwa halb so viele wie heute. Sind 43 Jahre auf der gleichen Arbeitsstelle nicht etwas langweilig? Gar nicht, findet er. In all diesen Jahren hat sich schliesslich viel verändert: Früher war man nicht immer erreichbar, was aber auch nicht schlimm war – damals waren zum Beispiel Handys noch kein Thema. Reparaturmeldungen wurden noch auf einer Karte vermerkt und in den Briefkasten eingeworfen, die Aufträge auf der Schreibmaschine abgetippt. Dienstfahrzeuge gab es nicht, man musste sich vom Magaziner herumchauffieren lassen. All das ist natürlich einfacher geworden – auch für den Maler wurde die Digitalisierung spürbar, wenn auch nicht direkt bei der Arbeit. Was er aber definitiv vermisst, sind aufwendigere Malerarbeiten – diese sind deutlich seltener geworden. Entsprechend wurde

das Team kleiner, trotz mittlerweile doppelt so grossem Wohnungsbestand. Gleichzeitig schwankt die Auslastung heute stärker. Insbesondere rund um die monatlichen Zügeltermine läuft viel, sodass auch mal Aufträge extern gegeben werden. «Früher war das etwas flexibler: Da waren wir oft noch in der Wohnung am Malen, während die neuen Mietenden schon die Möbel einräumten. Heute würde so etwas nicht infrage kommen», erinnert er sich.

Für ihn sei sowieso jede Wohnung wieder spannend gewesen: «Man sieht alles – Wohnungen, die nach 20 Jahren noch pikfein sind. Und andere, die nach wenigen Jahren aussehen, als hätte eine Bombe eingeschlagen.» Er sieht darin auch einen Spiegel der sich verändernden Werte und beobachtet, dass früher oft die Dankbarkeit über einen Einsatz überwog, wohingegen heute vieles als selbstverständlich wahrgenommen werde.

Gekommen, um zu bleiben

Gekommen war er damals, weil sein Bruder bei der ABZ als «Reparateur» (heute Hauswart) arbeitete und er das Instandsetzen von Wohnungen aus der Ausbildungszeit kannte und gerne machte. Geblieben ist er, weil es über die vielen Jahre mit tollen Vorgesetzten und einem guten

Team einfach gepasst hat. Die Zusammenarbeit mit den Hauswarten und der Verwaltung sowie die gemeinsamen Anlässe haben ihm besonders gefallen. Auch als Teamleiter war er ein Jahr lang im Einsatz. «Da war ich kurz davor, die Arbeitsstelle zu wechseln, weil ich lieber praktisch arbeiten wollte. Aber das konnte zum Glück intern gelöst werden», lacht er.

Was bleibt nach vier Jahrzehnten im gleichen Betrieb? Vieles hat sich verändert, die Zeiten seien «nicht einfacher» geworden, sagt Völlmin. Und doch blickt er mit einer gewissen Gelassenheit auf das, was kommt – für die ABZ wie für sich selbst. Denn während die ABZ sich weiterentwickelt und komplexer wird, beginnt für ihn nun ein neuer, ruhigerer Abschnitt.

• Text Sarah Pally

• Fotografie Tres Camenzind



Note 5 für ein Jahrhundert-leben



«Ein Blumenmeer habe ich hier», sagt Ruth Achermann. Mehr als eine Woche nach ihrem 100. Geburtstag ist ihre Stube noch immer voller Blumen. Die Familie hat gefeiert, auch die Siko gratulierte mit einem grossen Strauss.

Seit 1967 lebt Ruth Achermann in der Dreizimmer-Wohnung in der Siedlung Herrlig. Beim Einzug wurde noch mit Holz geheizt, die Balkone waren klein. Vieles hat sich seither verändert – ihr Zuhause ist es geblieben.

Der Weg dorthin war nicht leicht. Aus erster Ehe hatte Ruth Achermann bereits fünf Kinder. Mit ihrem zweiten Mann Fritz zog sie vom Aargau nach Zürich in eine kleine Wohnung ohne Bad. Durch einen Umbau verlor die Familie eines von drei Zimmern. «Da stellten wir einige Möbel ins Treppenhaus», erinnert sie sich. Kurz nach der Geburt ihres sechsten Kindes ergab sich die Chance auf eine ABZ-Wohnung.

Anfangs habe sie gelitten, so die Hundertjährige. Die Stadt war ihr fremd, sie litt unter Depressionen. Halt gaben ihr Aufträge als Näherin, ihr Glauben und das Einleben in der Nachbarschaft.

Die hundertjährige Witwe blickt zufrieden auf ihr Leben. Note 5 würde sie ihm geben, meint sie lachend. «Die Familie ist meine grösste Freude.»

• Text Zora Schaad • Fotografie Tres Camenzind

Abfall, Engagement und Kaffee



Eine kleine Gruppe von Bewohnenden der Toblerstrasse zieht regelmässig los, um ganz besondere Fundstücke einzusammeln: allerlei Abfall. Was sie bei den jeweils rund 1,5-stündigen Rundgängen finden, ist erstaunlich. «Verpackungen, Rüstabfälle, Flaschen, Büchsen, Hygieneartikel, sogar Haushaltsgeräte», erzählen die Teilnehmenden, die alle bereits pensioniert sind. Besonders präsent sind die unscheinbaren, aber hartnäckigen Zigarettenstummel, Nikotinsäckchen und Vape-Reste – eine echte Belastung für die Umwelt und gefährlich für Kleinkinder und Tiere.

Im Herbst 2024 starteten sie zu dritt, inzwischen sind nochmals drei Personen dazugekommen. Mit Zangen und Säcken bewehrt, durchstreifen sie Wege, Büsche und versteckte Ecken – zusätzlich zum Rundgang der offiziellen Umgebungspflege. Sie treffen sich einmal im Monat, zu tun gibt es genug. Die Abfallsäcke und Zangen stellt die Geschäftsstelle zur Verfügung, und sie übernimmt auch die Kommunikation zu den Mietenden, falls es an einer Ecke auffallend viel Unrat hat.

«Für mich ist es Psychohygiene – ich mache lieber etwas Sinnvolles, als zu schimpfen. Das bringt gar nichts. Wir wohnen hier absolut privilegiert in einer wunderschönen, grünen Siedlung. Da lohnt es sich sehr, der Umgebung Sorge zu tragen», sagt ein Mitglied. Für ihn ist dieses Engagement mehr als nur Aufräumen. Nach getaner Arbeit

folgt oft ein gemeinsamer Kaffee, Gespräche entstehen, Kontakte wachsen. «Man freut sich jedes Mal darauf. Aber wir gehen auch einfach so gerne einen Kaffee trinken, von daher sind wir nicht traurig, wenn es weniger Abfall hat.»

Die Wirkung ihrer Einsätze ist schwer messbar. Wird weniger Abfall achtlos deponiert? Vielleicht. Überhaupt: Wird die Arbeit wahrgenommen? «Wir sind jeweils unter der Woche vormittags unterwegs. Wenn Leute uns sehen, finden sie es super, sogar der Postbote lobt unseren Einsatz», erzählt ein anderes Mitglied.

Alle in der Gruppe wünschen sich, dass nicht nur Pensionierte, sondern auch junge Familien mit Kindern mitmachen. So könnten diese früh sensibilisiert werden, das wäre noch nachhaltiger.

• Text Sarah Pally • Fotografie Reto Schlatter

Übrigens: Am nationalen Clean-Up-Day am 18./19. September 2026 können sich alle engagieren. Mehr Informationen auf



igsu.ch

«Wir werden als fortschrittliche Wegbereiter wahrgenommen»

Der engagierte Genosschafter und Rechtsanwalt Tom von Allmen bringt viel Erfahrung und Fachwissen in den Vorstand – Belegungsdichte, gegenseitiger Respekt und Solidarität liegen ihm besonders am Herzen.



Tom von Allmen engagiert sich seit 2022 als Fachreferent Organisation und Finanzen im Vorstand der ABZ.

Was motiviert Sie, sich für die ABZ zu engagieren?

Mir bedeutet es viel, mich in einer Genossenschaft zu engagieren; schon in jungen Jahren war ich wohnpolitisch aktiv. Auch die ökologischen Aspekte, die mit der Wohnthematik zusammenhängen, inspirieren mich. Ich arbeite als Jurist bei der Stadt Zürich und bin seit mehr als sieben Jahren städtischer Delegierter in einer kleinen Wohnbaugenossenschaft in Zürich-Wollishofen. Ich habe den Eindruck, dass diese Interessen und Synergien wertvoll sind und ich dadurch etwas zurückgeben kann.

Was hat sich in den letzten Jahren bei der ABZ verändert?

Das Interesse an der Mitwirkung ist noch grösser geworden – die Teilnehmenden kommen gut vorbereitet an die Foren und Podien und sind engagiert. Das ist nicht selbstverständlich. Auch das Image hat sich verändert. Vor einigen Jahren klang «Genossenschaft» noch eher verstaubt und anstrengend. Heute werden wir als fortschrittliche Wegbereiter wahrgenommen: Günstiges und ressourcenschonendes Wohnen sowie Wohnsicherheit stehen als wichtige Themen vermehrt im Fokus.

Was sind Ihre Hauptanliegen bei der ABZ?

Die Belegungsdichte als Indikator für einen häuslichen Umgang mit dem Boden ist ein zentrales Thema, wie auch die Diskussionen zur Strategie ABZ 110+ gezeigt haben. Wir können uns nicht darauf verlassen, dass das Drittelsziel der Stadt Zürich erreicht wird. Umso mehr müssen wir die interne Verdichtung vorantreiben und die Nutzung auf den vorhandenen Parzellen optimieren. Persönlich sind mir ausserdem gegenseitiger Respekt und Solidarität sehr wichtig, denn unsere Grösse bringt auch die Gefahr

der Anonymisierung mit sich: Dieser muss man gezielt entgegentreten. Und als Fachreferent Finanzen und Organisation begleite ich zusammen mit Susanne Heule die Finanzabteilung als Sparringpartner. Als Jurist, der im städtischen Finanzdepartement arbeitet, bin ich geradezu prädestiniert dafür (lacht).

Wie beurteilen Sie die Zusammenarbeit im Vorstand?

Wir funktionieren als Team sehr gut, sowohl auf sachlicher als auch auf persönlicher Ebene. Durch die verschiedenen Hintergründe ergänzen wir uns optimal und man kann sich aufeinander verlassen. Auch die Zusammenarbeit mit und innerhalb der Geschäftsleitung verläuft ausgezeichnet. So gut waren wir, seit ich im Vorstand bin, noch nie aufgestellt. Und das ist in turbulenten Zeiten umso wichtiger.

• Text Sarah Pally • Fotografie Reto Schlatter

Wie aus einem Umzug plötzlich viele werden

Bei der ABZ wird eine Wohnung frei – und natürlich so bald wie möglich wieder neu vermietet. So weit, so klar. Hier endet die Geschichte aber noch lange nicht, sondern sie fängt erst gerade an.

Denn durch den meist internen Umzug wird ja wieder eine Wohnung frei. Dadurch wird wieder eine frei, und so weiter und so fort ... Eine regelrechte Kettenreaktion folgt. Das Gute daran: Es wird eine Fluktuation angestossen, die unseren Mitgliedern neue Chancen eröffnet. Durch die frei werdenden Wohnungen können sich weitere Personen auf ein passendes Angebot bewerben, sofern sie auf der ABZ-Warteliste angemeldet sind.

Warum werden überhaupt Wohnungen frei? «Das kann viele Gründe haben», sagt Peter Iten, Leiter Kaufmännische Bewirtschaftung bei der ABZ. «Zum Beispiel der Umzug in ein Altersheim oder wenn Haushalte sich entscheiden, aufs Land zu ziehen und vielleicht sogar für Wohneigentum sparen konnten. Der häufigste Grund sind jedoch die zusätzlichen Wohnungen, die im Rahmen von Ersatzneubauten entstehen.» Dadurch werden meist gleich mehrere Wohnungen auf einmal neu bezogen und somit viele weitere Wohnungen frei – oft auch in denselben Siedlungen.

Aus eins mach vier

«Beim Neubau Leimbach haben einzelne Einzüge vier weitere Umzüge nach sich gezogen. Wenn das zum Beispiel bei 20 Wohnungen passiert, dann sind es plötzlich 80 Umzüge in kurzer Zeit», so Peter Iten. Die Anzahl nachfolgender Umzüge kann aber auch gut und gerne doppelt so hoch sein.

So ist auch mit dem Bezug der Koch-Siedlung ab Februar bzw. Juni 2027 mit viel Bewegung innerhalb der ABZ zu rechnen: Schliesslich werden insgesamt 204 Wohnungen bezogen – wir rechnen mit einem grossen Interesse der ABZ-Mitglieder. Zwar geschieht das alles gestaffelt,

aber doch innerhalb weniger Monate, und verlangt eine frühzeitige Planung, um den zusätzlichen Aufwand aufzufangen: So müssen zum Beispiel die Instandhaltungsarbeiten präzise aufeinander abgestimmt werden, damit die Wohnungen rechtzeitig bezugsbereit sind – es wartet also viel Arbeit auf unsere Maler:innen und Hauswarte.

Gleichzeitig stellen wir fest: Viele Menschen wollen gar nicht unbedingt umziehen, sogar wenn die freien Wohnungen durchaus Vorteile bieten würden. «Die Bindung zum Quartier und zur Umgebung ist vor allem bei älteren Menschen und Familien ein sehr wichtiges Kriterium», weiss Stefanie Dadier, Fachspezialistin Projekte Mitglieder und Wohnen. Schliesslich bedeutet Umziehen auch Aufwand und bringt Veränderungen des Lebensumfeldes mit sich. Durchschnittlich leben die Mietenden bei der ABZ 10,5 Jahre in derselben Wohnung. Das zeigt, wie verwurzelt die meisten sind.

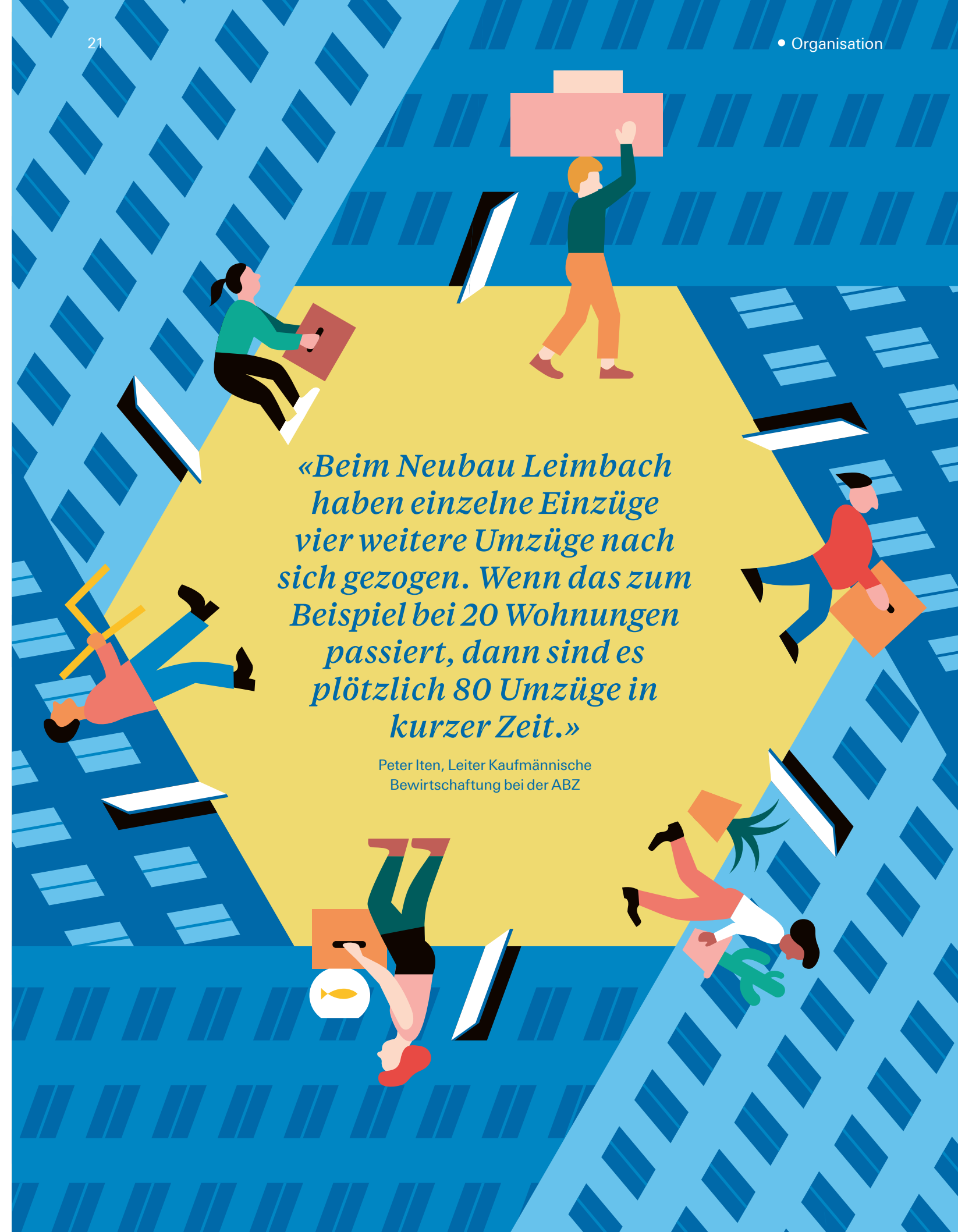
Rund 300 neue Mietverträge pro Jahr

Eine frei gewordene Wohnung wird jeweils mindestens fünf Parteien angeboten: zunächst Mietenden, die aufgrund einer unpassenden Wohnsituation umziehen müssen, zum Beispiel weil sie unterbelegt wohnen oder aufgrund gesundheitlicher Probleme. Danach werden die restlichen Mitglieder auf der Warteliste, die die entsprechenden Suchkriterien angegeben haben, stufenweise zur Bewerbung für die Wohnung eingeladen. «Kann die Wohnung nicht an ein ABZ-Mitglied vermietet werden, schreiben wir sie für die Öffentlichkeit aus», erklärt Peter Iten.

Insgesamt werden bei der ABZ jährlich durchschnittlich rund 300 neue Mietverträge ausgestellt – viele davon wegen einer solchen Kettenreaktion. Mit der Koch-Siedlung wird 2027 diesbezüglich wohl zu einem Rekordjahr werden.

• Text Sarah Pally

• Illustration Svenja Plaas



Solidarisch autonom



Das Mietshäuser Syndikat in Deutschland ist ein Verbund von selbstorganisierten Hausprojekten und Projektinitiativen, die sich gegenseitig solidarisch unterstützen. Die jeweiligen Projekte sind dabei autonom und liegen zum Teil Hunderte von Kilometern auseinander, entsprechend kennt man sich meist auch gar nicht, zumal über 200 Projekte dazugehören.

Allen gemeinsam ist vor allem die Vision, in einer Gruppe selbstbestimmt und bezahlbar zu wohnen. Das ist aber mit grösseren Hürden verbunden. Dazu gehört zum einen die Finanzierung von geeigneten Objekten, zum anderen aber auch bürokratische oder kommunalpolitische Herausforderungen, wie langwierige Bewilligungsverfahren oder aufwändige Entscheidungsprozesse, die abschreckend wirken können.

Das Mietshäuser Syndikat setzt hier an und bietet den Initiativen Unterstützung in Form eines Ressourcenausgleichs: Mitwirkende an Projekten, die schon stabil sind und die grössten Hürden überwunden haben, geben ihre Erfahrung und ihre Zeit an Projektinitiativen weiter. Zudem können dank dem Solidarfonds auch finanzielle Mittel bereitgestellt werden und der Verbund sorgt für günstige Direktkredite von sympathisierenden Privatpersonen oder Gruppen.

Das Mietshäuser Syndikat wurde 1992 gegründet, ist aber nicht als Genossenschaft organisiert: Die Projekte sind als GmbH eingetragen, an der das Syndikat jeweils beteiligt ist. So ist sichergestellt, dass die Objekte nicht wieder verkauft werden können und die benötigten Ressourcen auch wirklich langfristig zur Verfügung stehen. In den letzten Jahren wurde diese Idee von weiteren europäischen Ländern übernommen und wächst weiter.

• Text Sarah Pally • Illustration Svenja Plaas

1935

Heizungsanlage der Baugruppe Oerissteig

Bereits 1935 wurden die Fundamente der Heizungsanlage erstellt. Damit schuf die ABZ schon während der Bauarbeiten die Infrastruktur für eine zentrale Wärmeversorgung.



abz.ch/erleben

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

24. September 2026

Siko-TreffenPlus

Amboss Rampe, Zollstrasse 80, 8005 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.