

# Wer Chancen auf eine Wohnung im Zürcher Koch-Areal hat

Über 300 Genossenschaftswohnungen entstehen bis 2026 im ehemals besetzten Koch-Areal in Zürich-Altstetten/Albisrieden. Jetzt wird klar, wie diese vermietet werden.

**Tim Wirth**

Publiziert: 17.12.2024, 11:19 – Online-Version

59



Voraussichtlich 2026 können die ersten Menschen in die neuen Wohnungen im Koch-Quartier einziehen.  
Visualisierung: PD

## In Kürze:

- Die beiden Genossenschaften Kraftwerk 1 und ABZ haben unterschiedliche Vermietungspraxen.
- Wer sich auf eine Wohnung der Genossenschaft Kraftwerk 1 bewerben will, muss bis Ende Jahr Mitglied werden.
- Die ABZ wird vereinzelt Wohnungen öffentlich auf ihrer Website ausschreiben.

Eine [Webcam](#) zeigt die sieben Baukräne, die momentan im Zürcher Koch-Areal stehen. Bis zu 200 Personen arbeiten täglich auf der Baustelle. Schon 2026 sollen die ersten Bewohnerinnen und Bewohner einziehen. Die Stadt Zürich hat das [ehemals besetzte Areal](#) von der UBS gekauft und [entwickelt es jetzt gemeinsam mit Genossenschaften neu](#). Ein Park entsteht, ein Gewerbehäuser – und mehr als 300 gemeinnützige Wohnungen für 900 Menschen. Das Projekt soll die Zürcher Wohnungsnot lindern. Nur: Wer hat überhaupt eine Chance, eine Wohnung zu bekommen?



Wie viele Wohnungen im neuen Koch-Quartier öffentlich ausgeschrieben werden, ist noch nicht klar.

Foto: PD

Diese Frage zu beantworten, ist nicht ganz einfach. Klar ist: Ein Drittel der Wohnungen wird subventioniert und ist Menschen mit geringem Einkommen und Vermögen vorbehalten.

Für die Vermietung aller Wohnungen sind zwei unterschiedliche Genossenschaften verantwortlich: die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1. Sie haben in ihrem neusten Newsletter genauer über die [Vermietungspraxis](#) informiert.

## **Kraftwerk 1: Nur Mitglieder haben eine Chance**

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1 baut im neuen Koch-Quartier [123 Wohnungen für rund 450 Menschen](#): vom Studio bis zu Grosswohnungen mit bis zu 12 Zimmern.

Öffentlich ausgeschrieben wird keine der Wohnungen. Wer sich bewerben möchte, muss bis Ende Jahr Mitglied der Genossenschaft werden. Im Unterschied zur ABZ ist dies auch ohne Mietvertrag möglich. Ein Mitgliedschaftsanteil kostet 500 Franken (die man beim Austritt wieder zurückbezahlt bekommt) plus 50 Franken Bearbeitungsgebühr. Wann genau der Vermietungsprozess beginnt, ist noch nicht definiert.

«Die Chance, eine Wohnung zu erhalten, ist leider sehr klein», schreibt die Genossenschaft auf Anfrage. Gut 4000 Mitglieder hat Kraftwerk 1, und nur 500 wohnen aktuell in einer der drei bestehenden Siedlungen. Seit bekannt sei, dass Kraftwerk 1 im Koch-Quartier baue, habe sich die Mitgliederzahl mehr als verdreifacht. Personen, die bereits jetzt in einer Kraftwerk-1-

Wohnung lebten, hätten «nicht grundsätzlich» einen Vorteil bei der Neuvermietung im Koch-Areal.

## **ABZ: Zufallsgenerator entscheidet**

Die ABZ baut [164 Wohnungen](#) in einem [Hochhaus](#) und 40 Wohnungen in einem Zeilenbau für insgesamt mehr als 450 Menschen. Der Mix reicht von 2- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen.



Die rund 9000 Mitglieder der ABZ haben Priorität bei der Vermietung der Wohnungen.  
Visualisierung: Nightnurse Images AG

Der Vermietungsprozess der ABZ startet voraussichtlich im Herbst 2025. Bei der Vergabe der Wohnungen werden ABZ-Mitglieder bevorzugt. Mehr als 9000 Personen sind das zurzeit, die Mehrheit lebt in Wohnungen der Genossenschaft. Hohe Priorität hätten Mitglieder, die aus gesundheitlichen Gründen umziehen müssten oder in Wohnungen lebten, die unter- oder überbelegt seien. Jede Bewerbung werde individuell geprüft. Ohne triftigen Grund sei ein Wohnungswechsel bei der ABZ erst nach fünf Jahren möglich.

Gibt es Wohnungen, die nicht an Mitglieder vergeben werden, schreibt die ABZ diese öffentlich auf der Website aus. Wie viele das sein werden, kann die ABZ «nicht präzise vorhersagen». Ein Zufallsgenerator wählt schliesslich 15 Personen aus, welche die Wohnung besichtigen dürfen. Jemand erhält den Zuschlag.



Der Mix der Wohnungen reicht von 2,5 bis 5,5 Zimmer.  
Visualisierung: Maaars Architektur

Mitglied der ABZ kann derzeit nur werden, wer einen unbefristeten Mietvertrag erhält. Ausserdem können Kinder, die in der ABZ aufwachsen, eine Mitgliedschaft beantragen, wenn sie volljährig sind.

Neubauten seien die wirkungsvollste Möglichkeit, Neumitglied zu werden, schreibt die ABZ. Beim letzten Neubau, dem Glattpark, hätten 70 Prozent der Wohnungen an neue Mitglieder vergeben werden können.

## **Quartierpark soll nächsten Sommer eröffnet werden**

«Die ABZ ist in erster Linie ihren Mitgliedern verpflichtet», schreibt die Genossenschaft. Sie biete eine hohe Wohnsicherheit, auch bei Ersatzneubauten oder Sanierungen unbewohnter Häuser. «Wir würden sehr gern mehr Menschen zahlbaren Wohnraum in unserer Genossenschaft anbieten.» Leider würden die aktuellen Baulandpreise und die geringe Verfügbarkeit von Land wenig Gelegenheit für mehr Projekte bieten.

Kraftwerk 1 begründet die notwendige Mitgliedschaft in der Genossenschaft damit, das neue Wohnprojekte «partizipativ entwickelt werden» und die Identifikation mit den «genossenschaftlichen Werten» wichtig sei. «Bewohnende übernehmen teils Aufgaben wie das Bespielen und Einrichten der Gemeinschaftsräume.»



Das Kohlelager in der Mitte des neuen Parks dient als Aufführungsort.  
Visualisierung: PD

Die 500 Franken (und 50 Franken Bearbeitungsgebühr) für die Mitgliedschaft könnten eine finanzielle Hürde darstellen. Es gebe aber einen Solidaritätsfonds. Der Betrag sei im Vergleich zu anderen Genossenschaften ausserdem bewusst tief angesetzt. Es sei nicht das Ziel, die Anzahl Genosschafterinnen mit dieser Voraussetzung zu erhöhen. «Der Zuwachs fordert uns administrativ sehr heraus», schreibt Kraftwerk 1. Momentan kann es rund zwei Monate dauern, bis eine Mitgliedschaft bestätigt wird.

Die Stadt Zürich schreibt auf Anfrage, dass der Vermietungsprozess der Wohnungen im neuen Koch-Quartier in der Verantwortung der Genossenschaften liege. Die Frage, wie viele Wohnungen öffentlich ausgeschrieben würden, könne die Stadt deshalb nicht beantworten.

Im nächsten Juni ist die Eröffnung des [neuen Quartierparks](#) im Koch-Areal geplant. Dieser soll dann allen Zürcherinnen und Zürichern zugänglich sein.