

blickpunkt

APRIL 2024 | NR. 38



Baugenossenschaft Rotach: bauliche Erneuerungen und Wachstum •
Neue Vorstände – neue Perspektiven • Digitale Erstvermietung durch
Netz Genossenschaften • Rückblick auf den Neujahrsapéro



Herausforderungen im gemeinnützigen Wohnungsmarkt: konjunkturelle Anpassungen, Zielkonflikte und Lösungsansätze.

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser

Wir müssen erstmals nach langer Zeit teilweise beträchtliche Mietzinsaufschläge bekannt geben. Die Gründe liegen in gestiegenen Kosten bei zwei wesentlichen Faktoren der Kostenmiete. Einerseits beim hypothekarischen Referenzzinssatz für Mietverhältnisse, andererseits beim Index der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich. Der Referenzzinssatz sank in den 16 Jahren seit seiner Einführung von 3,5 % auf 1,25 %. Im Juni 2023 erhöhte er sich erstmals auf 1,5 % und im Dezember bereits auf 1,75 %. Der Gebäudeversicherungsindex war seit 2009 stabil und wurde im Einklang mit den stark gestiegenen Baupreisen erstmals 2023 und 2024 nochmals erhöht.

Es besteht ein Zielkonflikt, welcher unter der aktuellen Situation deutlich zu Tage tritt: Einerseits möchten wir möglichst günstige Wohnungen anbieten, andererseits sind wir einer finanziell nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Liegenschaften verpflichtet, damit nicht die nachfolgende Generation für heute nicht getätigte Rückstellungen zahlen muss.

Bei vielen unserer Mitglieder werden die Mietzinserhöhungen in verträglichen Schritten vorgenommen, indem sie über eine längere Dauer verteilt werden können – und weil die Aussicht besteht, dass sich der Referenzzinssatz vorläufig nicht weiter erhöhen wird und sich die Baupreise stabilisieren werden. Es ist angezeigt, mit der Miete regelmässig den Veränderungen des Referenzzinssatzes und der Gebäudeversicherung zu folgen, um die Auswirkungen für die Betroffenen in überschaubarem Rahmen zu halten.

Um einen Umgang mit diesen neuen Gegebenheiten finden zu können, ist der Verband derzeit an der Prüfung von erweiterten Benchmarks in der Kostenstatistik, wie zum Beispiel dem Kostendeckungsgrad, um den Mitgliedern ein Werkzeug zur Beurteilung der eigenen finanziellen Gesundheit in die Hand zu geben.

Genereller Wohnungsmangel oder Mangel an bezahlbarem Wohnraum

Aufgrund besserer Anlagemöglichkeiten hat sich die gewinnorientierte Wohnungsproduktion verlangsamt, während die Anzahl der gemeinnützigen Wohnungen der Mitglieder von *Wohnbau-genossenschaften Zürich* 2023 erstmals die Marke von 70 000 überschritten hat. Wir sind also zielstrebig unterwegs, können den Anteil gemessen an der hohen Gesamtproduktion aber leider nur knapp halten.

Es mangelt nicht einfach nur an Wohnungen, wie gerne kolportiert wird, sondern vorwiegend an zahlbarem Wohnraum. Diesen würden unsere Mitglieder gerne bereitstellen und wir setzen uns dafür ein, dass sich auch die Rahmenbedingungen dafür verbessern. Die Ergebnisse des vom Bundesrat einberufenen runden Tisches sind leider dürftig. Wir werden den von uns bisher eingeschlagenen Weg forscher Schritte mit der Arbeit unserer Akquisitionsstelle und mit der lancierten kantonalen Volksinitiative für ein kommunales Vorkaufsrecht weiter beschreiten in der Überzeugung, Teil der Lösung zu sein.

Corporate Governance bei gemeinnützigen Wohnbauträgern

Beschäftigt hat mich die Meldung zu finanziellen Unregelmäßigkeiten bei einem unserer Mitglieder. Ein solcher Vorfall kann dem Ansehen unserer Bewegung schaden, sollte uns aber auch dazu motivieren, an unseren Strukturen zu arbeiten und diese laufend zu überprüfen. Als 2020 bei einem anderen Mitglied Geld veruntreut wurde, haben wir zusammen mit interessierten Mitgliedern die Corporate-Governance-Leitsätze überarbeitet. Wir haben ein grosses Interesse, aus diesem Einzelfall zu lernen und die Erkenntnisse unseren Mitgliedern in geeigneter Form zur Verfügung zu stellen. Mit dem betroffenen Vorstand stehen wir in Kontakt und sind zuversichtlich, dass die Vorfälle nun gründlich aufgearbeitet werden.



Hier finden Sie die Corporate-Governance-Leitsätze von 2021.

Mobility als neuer Partner von Wohnbaugenossenschaften Zürich

Ende Januar 2024 konnten wir mit Mobility einen Vertrag über eine dreijährige Partnerschaft abschliessen. Neben dem finanziellen Beitrag für unsere Verbandsarbeit interessiert uns der inhaltliche Austausch. Bei Mobility trägt uns das gemeinsame Bestreben nach einer nachhaltigen und intelligenten Nutzung von Infrastruktur. Durchschnittlich ersetzt ein geteilt genutztes Fahrzeug rund elf privat gehaltene Fahrzeuge. Gerade bei den vielen autoarmen oder autofreien Genossenschaftsüberbauungen mit Mobilitätskonzept ist Carsharing eine wesentliche Bedingung für die Bewilligungsfähigkeit. Mobility verfolgt das Ziel, seine Flotte bis 2030 voll elektrisch zu betreiben. Interesse haben wir darum auch an den fahrenden Batterien, um den auf den Dächern produzierten Solarstrom zwischenzuspeichern.

Mobility ergänzt die bereits bestehenden Partnerschaften mit ewz, ZKB und HRS auf ideale Art und Weise.

Andreas Wirz

Präsident Wohnbaugenossenschaften Zürich

Agenda 2024

19.04.24, 14.00–17.00 Uhr	Besichtigung Ersatzneubau Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen, Zwischenbächen 94, 8048 Zürich Altstetten
15.05.24, ab 18 Uhr	Generalversammlung Wohnbaugenossenschaften Zürich, Auditorium des Landesmuseums, Museumstrasse 2, Zürich
24.05.24, 14.00–17.00 Uhr	Besichtigung Sanierung Stammhäuser Genossenschaft Hofgarten, Hofwiesenstrasse 21–23, 8057 Zürich Unterstrass
05.06.24, 11.30–14.00 Uhr	Geschäftsführenden-Lunch (Ort wird noch bekannt gegeben)
07.06.24, 14.00–17.00 Uhr	Besichtigung Ersatzneubau Birch der BG Linth Escher, Birchstrasse 658, 8052 Zürich Seebach
05.07.24, 14.00–17.00 Uhr	Besichtigung Projekt Westhof der wogeno, Zukunftweg 3–13, 8600 Dübendorf
30.08.24, 14.00–17.00 Uhr	Besichtigung Guggach-Areal der Stiftung Einfach Wohnen, Hofwiesenstrasse 183–191, 8057 Zürich

Weitere Daten werden laufend aufgeschaltet unter www.wbg-zh.ch/veranstaltungen.

Impressum

blickpunkt richtet sich an alle gemeinnützigen Wohnbauträger sowie Interessierte aus den Bereichen Politik, Verwaltung und Medien im Kanton Zürich und erscheint 4 Mal pro Jahr.

AUFLAGE: 1100 Exemplare

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich, www.wbg-zh.ch

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Andreas Wirz, Stefan Weber Aich

TITELSEITE: Blick auf die Stammsiedlung der Baugenossenschaft Rotach an der Rotachstrasse in Zürich

VERLAG: info@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch

GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

DRUCK/VERSAND: www.zimmidruck.ch

© Wohnbaugenossenschaften Zürich

Ein Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers und bei deutlicher Quellenangabe gestattet.



Erstbezug in zwei Etappen: der Neubau Birchweid mit 44 Genossenschaftswohnungen in Uetikon am See. (Foto: Yves Roth)

Baugenossenschaft Rotach: bauliche Erneuerungen und Wachstum

Ihr 100-jähriges Bestehen nimmt die Baugenossenschaft Rotach zum Anlass, zu feiern. Sie hat in ihrem Jubiläumsjahr und darüber hinaus auch grosse Pläne. «blickpunkt» hat bei Jürg Aepli, dem Geschäftsführer, nachgefragt.

Die langfristige Bauplanung 2020–2050 der Baugenossenschaft Rotach zeigt, in welchem Zeitraum sich die Genossenschaft baulich erneuert. Welche Projekte beschäftigen Sie zurzeit? Derzeit sind wir intensiv mit zahlreichen Neubau- und Sanierungsprojekten beschäftigt, die sich gleichzeitig in verschiedenen Planungs- und Umsetzungsphasen befinden: Der familienfreundliche Neubau Birchweid in Uetikon am See wird zusammen mit drei weiteren Bauparteien erstellt. Für uns stellt der Neubau ein bedeutsames Ereignis dar. Nach rund 50 Jahren und pünktlich zum 100-jährigen Jubiläum können wir einen neuen Standort in einer weiteren Gemeinde im Kanton Zürich etablieren.

Der Ersatzneubau Triemli 4 im Stadtzürcher Kreis 3 wird nach aktuellem Baufortschritt im August 2024 bezugsfertig sein. Die Erstvermietung der 17 Wohnungen ist Mitte Januar 2024 ge-

startet. Der nachhaltige Holzbau hat eine PV-Anlage auf dem Dach und die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Wärmepumpen-Heizung mit Erdsonden. Die Tiefgarage ist für die Nutzung von Elektromobilität vorbereitet und die naturnahe biodiverse Begrünung des Aussenraums erfolgt mit einheimischen und essbaren Pflanzen. Und für drei nebeneinander liegende Liegenschaften an der Wechselwiesenstrasse in Zürich-Schwamendingen haben wir einen Ersatzneubau in Planung. Der Baustart ist für 2025 vorgesehen.

Sind auch Sanierungen geplant? Ja, aktuell sind wir mit der Planung von verschiedenen Instandsetzungen und Umbauten beschäftigt. So an der Nussbaumstrasse im Rotachquartier, wo rund 40-jährige 1,5-Zimmer-Wohnungen zu hindernisfreien 2,5-Zimmer-Wohnungen zusammengelegt werden sollen und die Aufstockung um eine weitere Wohnung geprüft wird. Auch

die beiden 2022 erworbenen Liegenschaften an der Hardstrasse – direkt anschliessend an unsere Siedlung Hard West – sollen ab Herbst 2025 möglichst mieterschonend in Etappen saniert werden. Für zwei weitere in den letzten Jahren erworbene Arrondierungsobjekte im Rotachquartier haben wir Bauprojekte in der Projektierungsphase. Eine der beiden Liegenschaften wird umgebaut und instand gestellt und bei der anderen ist eine Aussensanierung nötig.

Was gibt jeweils den Ausschlag für eine Entscheidung zugunsten einer Sanierung bzw. eines Ersatzneubaus?

Die Entscheidung für eine Sanierung oder einen Ersatzneubau hängt von verschiedenen Faktoren ab und kann je nach Situation variieren. Der Vorstand und die Geschäftsstelle haben sich über drei Jahre lang intensiv mit der «Langfristigen Bauplanung 2020–2050» beschäftigt. Darin wurden die Ziele definiert, Analysen der Bausubstanz der einzelnen Siedlungen und ihrer Strukturen durchgeführt sowie Handlungsoptionen erarbeitet. Neben dem Gebäudezustand, dem Ausnutzungspotenzial und den sozialen Aspekten spielt auch die übergeordnete Portfoliosicht bei der Entscheidungsfindung eine grosse Rolle. Angestrebt wird ein möglichst ausgewogenes Verhältnis von Neu- und Altbauten sowie Liegenschaften mittleren Alters. Wenn das bestehende Gebäude einen hohen historischen oder kulturellen Wert hat, spricht das stark für eine Sanierung. Auch das Konzept «Weiterbauen statt Neubauen» ist bei uns zu einem relevanten Aspekt beim Abwägen von Handlungsoptionen geworden. Wir untersuchen dabei, ob mit diesem Konzept aktuelle und zukünftige Bedürfnisse abgedeckt und gleichzeitig bestehende strukturelle Probleme behoben werden können.

«Angestrebt wird ein möglichst ausgewogenes Verhältnis von Neu- und Altbauten sowie Liegenschaften mittleren Alters.»

Welche Massnahmen trifft die Genossenschaft für die Bewohnenden, wenn es zu einem Abbruch oder zu einer Sanierung kommt, die nicht in bewohntem Zustand durchgeführt werden kann?

Wohnsicherheit für unsere Mitglieder ist ein wichtiger Teil unseres Selbstverständnisses. Bei Ersatzneubauten und bei Sanierungen, die im unbewohnten Zustand durchgeführt werden müssen, legen wir grossen Wert auf eine frühzeitige und transparente Kommunikation. Diese Bauprojekte werden, wann immer möglich, viele Jahre im Voraus angekündigt, um den betroffenen Mitgliedern genügend Zeit einzuräumen, sich darauf einzustellen. Jedes Mitglied hat Anrecht auf zwei individuelle Angebote für Ersatzwohnungen. Um sicherzustellen, dass möglichst passende Angebote gemacht werden können, sammeln wir mithilfe eines Fragebogens Informationen und pflegen einen direkten Austausch mit den betroffenen Mitgliedern. Ersatzneubauten benötigen zudem immer die Zustimmung der Generalversammlung.

War das «Bauen im Lärm» beim Ersatzneubau Triemli 4 eine besondere Herausforderung?

Die Herausforderungen im Bereich der Planung und des Bauens nehmen generell zu. Neben den strengen Lärmschutzvorschriften müssen auch der Umgang mit Schadstoffen, geologische Besonderheiten, der Hochwasserschutz oder aber auch die langwierigen Bewilligungsverfahren berücksichtigt werden. Der Ersatzneubau Triemli 4 befindet sich direkt an der stark befahrenen Schweighofstrasse. Die hohen Lärmschutzanforderungen haben massgeblich Einfluss auf die Gestaltung der Gebäudeform und die Grundrisse genommen. Um die geforderten Lärmschutzmassnahmen einzuhalten und die Parzelle optimal zu nutzen, wurde ein gegenseitiges Grenzbaurecht zur nördlichen Nachbarparzelle vereinbart. Dadurch konnte unser Gebäude direkt an den benachbarten Neubau angeschlossen werden, wodurch eine geschlossene Häuserzeile und damit ein der Strasse abgewandter Bereich entstehen konnte. Die grosszügigen Balkone auf der Südfassade wurden auf zwei Seiten verglast und der Baukörper in der Tiefe des Grundstücks wurde dreimal zurückversetzt. Mit dieser Disposition konnten die Lärmschutzvorschriften eingehalten und zugleich attraktive Wohnungen geschaffen werden.

Gemäss der langfristigen Bauplanung sollen 2027 im Rotachquartier die Gas- und Ölheizungen ersetzt werden. Wodurch?

Die Baugenossenschaft Rotach möchte die noch vorhandenen Öl- und Gasheizungen baldmöglichst durch klimaschonendere Alternativen ersetzen. Dabei wird auch der Lebenszyklus der jeweiligen Liegenschaft mitberücksichtigt,



Der Ersatzneubau Triemli 4 erfüllt auch die anspruchsvollen Lärmschutzvorschriften. (Visualisierung: studio bloomen)



Ersatzneubau Triemli 4 in Zürich: Das oberste Stockwerk wird aufgerichtet. (Foto: Nakarin Saisorn)

damit die Investitionen über einen möglichst langen Zeitraum abgeschrieben werden können. Die Basis dazu wurde mit der erneuerten «Langfristigen Bauplanung 2020–2050» gelegt.

Die Stadt Zürich wird das Gebiet des Rotachquartiers frühestens ab 2035 mit Fernwärme versorgen können und nicht wie ursprünglich in Aussicht gestellt ab 2027. Vernünftige Alternativen für eine ökologisch nachhaltige Wärmeversorgung der mehr als 300 Wohnungen des Rotachquartiers sehen wir Stand heute nicht, weshalb wir in diesem Fall den Fokus auf Massnahmen zur Effizienzsteigerung legen. Im Rahmen eines zweijährigen Testprojekts des Bundesamts für Energie in Zusammenarbeit mit dem Heizventil-Hersteller wurde die Heizung deshalb im letzten Jahr mit neuen Ventilen zur Steuerung von Vor- und Rücklauf ausgerüstet. Mit den neuen Ventilen soll die Effizienz der Heizungsanlage um 10–15 % verbessert werden können, was zumindest den Gesamtverbrauch von Gas und Öl reduziert.

Der Neubau in Uetikon am See ist ein Gemeinschaftsprojekt mit einem kommerziellen Investor, den ehemaligen Landeigentümer:innen und der Baugenossenschaft Rotach. Wie läuft die Zusammenarbeit? Die Bauherren sind sehr verschieden und das zu realisierende Wohnungsangebot richtet sich an unterschiedliche Zielgruppen. Aufgrund der Vielzahl an beteiligten Parteien sind die Prozesse mitunter zeitintensiv und der Koordinationsaufwand ist hoch. Um die verschiedenen Aspekte, Meinungen und Bedürfnisse in einer gemeinsamen Lösung zu vereinen, benötigt es Raum für Diskussionen und Zeit. Es hat sich jedoch gezeigt, dass gerade diese Diskussionen einen Mehrwert bieten und zu einem gut durchdachten und stimmigen Endresultat führen. Dabei profi-

tieren wir davon, dass sich die Grundwerte der Bauherr:innen weitgehend decken.

Gebaut werden dort 44 Genossenschafts-, 28 Miet- und 46 Eigentumswohnungen. Wie unterscheiden sich die Wohnungen? Die Überbauung verteilt sich auf fünf äusserlich identische Wohnhöfe mit jeweils drei Häusern. Von Anfang an war es das Ziel aller Beteiligten, ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude und ihrer Umgebung zu schaffen. Natürlich gibt es innerhalb der Häuser aufgrund der Angebotsvielfalt schon Unterschiede. So gibt es praktisch keine identischen Eigentumswohnungen, da die neuen Eigentümer die Möglichkeit hatten, ihre Wohnung mitzugestalten. Im Hof A entsteht Platz für drei verschiedene Gross-Wohngemeinschaften, während das Haus B3 Maisonette-Wohnungen über zwei bis drei Stockwerke anbietet. Mietbare (Gewerbe-)Ateliers ergänzen das Wohnangebot und bereichern das Quartier zusätzlich. Die Erstvermietung ist abgeschlossen und alle unsere Wohnungen konnten erfolgreich vermietet werden. Die Wohnungen im Hof C konnten im Februar bereits bezogen werden, die Wohnungen im Hof B werden im Juli 2024 bezugsfertig sein.

Gibt es dort auch Gemeinschaftsräume für alle? Bei uns steht das nachbarschaftliche Miteinander im Vordergrund, weshalb es natürlich auch einen Gemeinschaftsraum gibt. Verwaltet wird dieser in Zukunft von der Siedlungskommission, welche schon bald gebildet wird. Wir sind gespannt, wie sich die nachbarschaftlichen Beziehungen innerhalb der Genossenschaft, aber auch zu den Nachbar:innen der Miet- und Eigentumswohnungen entwickeln werden, auch in den gemeinsamen Begegnungszonen wie dem grossen Spielplatz oder dem kleinen Park.

Die Genossenschaft kennt viele die Gemeinschaft fördernde Siedlungsanlässe. Wer organisiert diese und wer spricht dafür ein Budget?

Die Siedlungskommissionen, kurz Sikos genannt, werden von engagierten Bewohnenden der jeweiligen Siedlung gebildet. Diese organisieren sich selbst und ihre Aufgaben sind in einem entsprechenden Reglement festgehalten. Jede Wohnung leistet einen monatlichen Siedlungsbeitrag in Höhe von 8 Franken, der vollständig der Gestaltung des sozialen Lebens in den Siedlungen zugutekommt. Es ist erfreulich zu sehen, wie engagiert unsere Sikos jedes Jahr mit neuen Ideen Veranstaltungen und Ausflüge organisieren und damit einen wertvollen Beitrag zur sozialen Interaktion und zum Zusammenhalt leisten. Neben Sommerfesten für Jung und Alt gehören auch gemeinsame Rodelausflüge oder Museumsbesuche, das Fest der Kulturen, Filmabende und natürlich der Besuch des Samichlaus im Dezember zum Programm. Seit einigen Jahren verbindet eine eigene Siedlungs-App die Bewohnenden aller Rotach-Siedlungen auch im digitalen Raum und unterstützt das Knüpfen siedlungsübergreifender Kontakte.

Die Rotach wird 2024 100 Jahre alt. Ist ein grosses Fest geplant?

Wir freuen uns sehr, in diesem Jahr unser 100-jähriges Jubiläum zu feiern und im Herbst dieses Jahres ein grosses Fest für alle unserer Genosseschafterinnen und Genosseschafter zu veranstalten. Es ist ein vielfältiges Programm für

Gross und Klein geplant, um zu feiern, zu essen und zusammen Zeit zu verbringen. Gemeinsam wollen wir einen weiten Fussabdruck in der 100-jährigen Geschichte der Baugenossenschaft Rotach hinterlassen. Auch im Verlauf des Jahres sind verschiedene Jubiläumsaktivitäten eingeplant. Die «Tour de Rotach» bietet die Möglichkeit, die verschiedenen Siedlungen näher kennenzulernen, und ein Tag der offenen Tür auf der Geschäftsstelle bietet einen Blick hinter die Kulissen der Baugenossenschaft Rotach. Eigens für das Jubiläumsjahr haben wir zudem ein neues Logo im Einsatz. Dazu haben wir im letzten Jahr innerhalb der Genossenschaft zu einem Logo-Wettbewerb aufgerufen und über 90 verschiedene Logo-Kreationen erhalten. Eine interne Jury hat alle Logo-Eingaben anhand verschiedener Bewertungskriterien sorgfältig geprüft und das Siegerlogo ausgewählt, welches in diesem Jahr auf allen Schriftlichkeiten, sowohl gedruckt als auch online, verwendet wird.

Fakten

NAME: Baugenossenschaft Rotach Zürich

GRÜNDUNG: 1924

ANZAHL WOHNUNGEN: 1116

STANDORT: Stadt Zürich, Rümlang, Uetikon a.S., Wettswil a.A.



Sommerfest im Rotachquartier mit Akkordeon-Musik. (Foto: Siko Rotach)

«Die Wohnraumversorgung steht im Sorgenbarometer der Bevölkerung und somit auch bei den Parteien und Medien weit oben auf der Liste.»

Neue Vorstände – neue Perspektiven

An der Generalversammlung im Mai 2023 wurden drei neue Mitglieder in den Vorstand von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* aufgenommen. Diese bringen neue Perspektiven in den Verband und gewinnen selbst neue Einsichten. Nun blicken sie auf ein knappes Jahr Vorstandsarbeit zurück und beantworten drei Fragen.



Valérie Clapasson

... ist Geschäftsleiterin der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich. Die Genossenschaft vermietet derzeit 147 Wohnungen an zwei Standorten in der Stadt Zürich. Beim Regionalverband ist sie Mitglied der Kommission Wirtschaft & Finanzen.

Wie hat sich deine persönliche Perspektive bezüglich der gemeinnützigen Branche verändert? Ich persönlich bewegte mich bis anhin sehr in den Kreisen der Genossenschaften in der Stadt Zürich mit wenig Berührungspunkten zu Genossenschaften aus der Agglomeration, den ländlichen Gebieten von Zürich oder anderen Regionen der Schweiz. Durch die Verbandsarbeit hat sich meine Perspektive auf die ganze Region Zürich ausgeweitet und durch die Aufgabe als Delegierte bei *Wohnbaugenossenschaften Schweiz* hat sich mein Blickwinkel auch auf die Branche in der ganzen Schweiz aufgetan. Ebenso spannend finde ich die Vielfalt der Zürcher Genossenschaften: von alt eingesessen und über 100 Jahre alt bis ganz jung und progressiv, von ganz gross mit vielen Wohnungen bis ganz klein mit nur einer Liegenschaft, von Bauträgern mit viel Gewerberaum bis zu solchen, die schwierige Standorte bebauen.

Du bist in der Kommission Wirtschaft & Finanzen. Mit welchen Themen beschäftigt ihr euch zurzeit? Unsere Kommission kümmert sich um die finanzielle Führung des Regionalverbands. Ein wichtiges Thema ist die Sicherstellung der finanziellen Mittel für die kommenden Jahre und somit einer adäquaten Finanzplanung und Ertragsstrategie. Nur mit genügend finanzieller Stabilität über mehrere Jahre hinaus können wir die Dienstleistungen zugunsten unserer Mitglieder auf einem hohen Niveau erbringen, weitere Dienstleistungen entwickeln oder politische Arbeit zugunsten der Branche erbringen.

Seine Mitglieder beraten, mit der Verwaltung und der Politik reden... welche weiteren Aufgaben könnte der Verband haben? Ich persönlich finde es sehr wichtig, den Mitgliedern Nutzen ins Zentrum zu stellen und passende Dienstleistungen für die unterschiedlichen Mitgliedergruppen zu erbringen. Die Diversität unter den Mitgliedern erfordert es meiner Meinung nach, unterschiedlichste Angebote zu erbringen, welche spezifisch auf die Bedürfnisse der Mitglieder zugeschnitten sind und diese in der Erbringung ihrer Dienstleistungen für die Mieter:innen unterstützen.

«Die Diversität unter den Mitgliedern erfordert, unterschiedlichste Angebote zu erbringen, welche spezifisch auf die Bedürfnisse der Mitglieder zugeschnitten sind.»



Lukas Schmid

... ist Vorstandsmitglied der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE). Die SGE vermietet etwas mehr als 1000 Wohnungen an 21 Standorten in Stadt und Kanton Zürich. Beim Regionalverband ist er Mitglied der Kommission Immobilienentwicklung & Akquisition.

Wie hat sich deine persönliche Perspektive bezüglich der gemeinnützigen Branche verändert? In meiner bisherigen genossenschaftlichen Tätigkeit als Vorstandsmitglied der SGE setzte ich mich mit strategischen Themen rund um die bauliche Entwicklung dieser Organisation auseinander. Die Verbandstätigkeit eröffnet mir nun einen übergeordneten Blick über die gesamte Branche. Das erlebe ich als grosse Bereicherung.



Stella Vondra

... ist Co-Präsidentin der Baugenossenschaft Freiblick, die 686 Wohnungen in Zürich und in der Agglomeration vermietet. Beim Regionalverband ist sie Mitglied der Personalkommission.

Wie hat sich deine persönliche Perspektive bezüglich der gemeinnützigen Branche verändert? Seit meiner Wahl 2023 konnte ich schon einen tieferen Einblick in die Verbandstätigkeit nehmen, aber ausgelernt habe ich natürlich noch nicht. Bewusst wurde mir vor allem wieder, wie unterschiedlich die Anforderungen und Themen für die Wohnbaugenossenschaften im Einzelnen sind. Dabei ist es massgebend, ob sich die Liegenschaften in ländlichen oder städtischen Regionen befinden, in welcher Gemeinde sie liegen und auch, wie gross die Verwaltung der jeweiligen Genossenschaft ist.

Du bist in der Kommission Immobilienentwicklung & Akquisition. Mit welchen Themen beschäftigt ihr euch zurzeit?

Im August durfte ich den Einsitz in der Kommission I&A von Andreas Wirz übernehmen. Im vergangenen Jahr beschäftigte sich diese Kommission hauptsächlich mit der Umsetzung der durch den Vorstand im Jahr 2022 verabschiedeten strategischen Weiterentwicklung. So konnten im Bereich des Beratungsangebots wie auch in der Akquisition diverse Massnahmen umgesetzt werden. Diese Reise geht auch in Zukunft weiter. Es ist uns ein Anliegen, unser Angebot optimal auf die Bedürfnisse der Mitglieder sowie auf die Bedingungen auf dem Immobilienmarkt abzustimmen.

Seine Mitglieder beraten, mit der Verwaltung und der Politik reden... welche weiteren Aufgaben könnte der Verband haben?

Im Moment sehe ich die Öffentlichkeitsarbeit als wichtige Aufgabe des Verbands. Die Wohnraumversorgung steht im Sorgenbarometer der Bevölkerung und somit auch bei den Parteien und Medien weit oben auf der Liste. Dabei muss sich der gemeinnützige Wohnungsbau oft gegen Kritik behaupten, Mythen aufklären und Halbwahrheiten richtigstellen. Um unsere Branche weiterzubringen, ist es wichtig, das Bild des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Öffentlichkeit positiv zu prägen sowie die Chancen, welche unser Branchenmodell bietet, aufzuzeigen.

«Wir wollen und müssen unsere Mitglieder in diesen herausfordernden Zeiten der schnellen Veränderungen in Gesellschaft und Politik vertreten.»

Du bist in der Kommission Wirtschaft & Finanzen. Mit welchen Themen beschäftigt ihr euch zurzeit?

Die Personalkommission ist gerade dabei, ihren Themenbereich genauer zu definieren. Es gibt interne und externe Aspekte, welche wir anvisieren wollen. So wie beispielsweise wie das Fachwissen über gemeinnützigen Wohnungsbau im Ausbildungsprofil Immobilienbewirtschafter:in mehr zum Tragen kommt. Zudem sind wir als Verband mit den Dienstleistungen für unsere Mitglieder auch Arbeitgeberin und müssen uns mit den neuen Arbeitsanforderungen weiterentwickeln.

Seine Mitglieder beraten, mit der Verwaltung und der Politik reden... welche weiteren Aufgaben könnte der Verband haben?

Als grösster Regionalverband vertreten wir eine Grosszahl der Wohnbaugenossenschaften, aber wir können nicht alles allein anstossen und vorantreiben. Dafür fehlen uns die Mittel. Wir wollen und müssen aber unsere Mitglieder in diesen herausfordernden Zeiten der schnellen Veränderungen in Gesellschaft und Politik vertreten. D.h. Vernetzung der Mitglieder untereinander oder Kanalisierung der Informationen für die Branche.



Der Ersatzneubau Zwischenbächen der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen in Zürich Altstetten. (Foto: Igor Balta)

Netz Genossenschaften erreicht eine gute Durchmischung bei der Erstvermietung

Für unseren Grosskunden, die Baugenossenschaft für Neuzeitliches Wohnen BGNZWO, durfte Netz Genossenschaften 2023 die Erstvermietung der ersten Etappe des Ersatzneubaus Zwischenbächen umsetzen. Es wurden 94 Wohnungen erfolgreich sowohl an bestehende Genossenschafter:innen als auch an über 50 externe und damit neue Genossenschaftsmitglieder vergeben.

In enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der eigens für den Ersatzneubau eingesetzten Vermietungskommission wurden die neuen Mieter- bzw. Genossenschafter:innen ausgewählt. Bei der Auswahl lag der Fokus auf einer guten Durchmischung, die das Quartier Altstetten widerspiegeln sollte (Verhältnis von Familien zu Rentner:innen sowie Verhältnis von Ausländer:innen zu Schweizer:innen). Ausserdem wurde die Vollbelegung – Zimmerzahl gleich Anzahl Personen – für alle Wohnungen angestrebt.

Die Mietzinsen wurden basierend auf dem Stadtzürcher Kostenmietmodell durch uns berechnet und befinden sich im für Genossenschaften mittleren Preissegment. Die Mietvertragsvorlage wurde den Gegebenheiten eines modernen Neubaus mit Mobilitätskonzept angepasst.

Da es sich bei den internen Bewerbenden – jenen, die bereits Mitglied der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen waren – vorwiegend um ältere Personen handelte, wurde

die Vermietung mittels eines analogen Anmeldeformulars und dem postalischen Versand aller Unterlagen realisiert. Die restlichen, frei verfügbaren Wohnungen wurden auf flatfox.ch öffentlich ausgeschrieben. Der erwartungsgemäss sehr hohe Rücklauf von Interessierten wurde von Beginn an gesteuert, indem eine vollständige Bewerbung eingefordert wurde, bevor die Interessent:innen den nächsten Schritt im Bewerbungsprozess machen konnten. In einem zweiten Schritt wurde aufgrund von Belegungskriterien eine Auswahl – ca. doppelt so viele Bewerbende wie Wohnungen – zur Besichtigung der Musterwohnungen eingeladen. Nach der Besichtigung wurde ein bereits verkleinerter Interessentenkreis (Auswahl nach den Vermietungskriterien der BGNZWO) zu einem Kennenlerngespräch mit der Vermietungskommission geladen. Erst nach diesem Prozess wurden abschliessend die Referenzen geprüft und die Zusagen erteilt.

Dank der guten und engen Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der Vermietungskommission der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen sowie den recht effizienten Möglichkeiten der digitalen Hilfsmittel (flatfox, Abacus) konnte der aufwendige Vermietungsprozess in relativ kurzer Zeit durchgeführt und abgeschlossen werden.

Fazit

Dank der Verwendung digitaler Tools beim Bewerbungsprozess können einerseits die von der Vermietungskommission definierten Vergabekriterien klar abgebildet und die eigentliche Vergabe transparent gemacht werden – auch im Sinne der Effizienz.

Um den Papierverbrauch zu reduzieren, soll für künftige Erstvermietungen geprüft werden, wie auch die Vermietungsunterlagen digital zur Verfügung gestellt werden können.



VERBANDSDIENSTLEISTUNG NETZ GENOSSENSCHAFTEN: Hier finden Sie weitere Informationen zu den Verwaltungsdienstleistungen für kleinere und mittelgrosse Wohnbaugenossenschaften.

Veranstaltung

Besichtigung der Siedlung Zwischenbächen

Am 19. April von 14 bis 17 Uhr laden die Baugenossenschaft für Neuzeitliches Wohnen und *Wohnbaugenossenschaften Zürich* übrigens zur Besichtigung des Ersatzneubaus in Zürich Altstetten ein. Interessierte können sich auf www.wbg-zh.ch für die Veranstaltung anmelden.

Weitere Informationen

Tipps und Hinweise zur Wohnungssuche

Der Prozentanteil der gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich sinkt zwar seit ein paar Jahren leicht. Doch in absoluten Zahlen können die gemeinnützigen Wohnbauträger durchaus Erfolge verzeichnen: So hat kantonsweit 2023 die Anzahl der Wohnungen im Besitz der Mitglieds-genossenschaften von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* erstmals die 70 000er-Marke überschritten.

Seit 2014 (59 812 Wohnungen) ist der Bestand der gemeinnützigen Wohnbauträger, die Mitglied bei *Wohnbaugenossenschaften Zürich* sind, um fast 18 % oder mehr als 1000 Wohnungen pro Jahr auf 70 498 Wohnungen gewachsen. Allein der Zuwachs in diesen zehn Jahren entspricht dem gesamten Wohnungsbestand der Stadt Kloten. Mittlerweile leben weit mehr als 160 000 Menschen – also über 10 % der Gesamtbevölkerung des Kantons Zürich – in gemeinnützigen Wohnungen zur Kostermiete.

Dennoch: Wer auf günstigen Wohnraum angewiesen ist und aktuell eine Wohnung sucht, hat es nicht nur in der Stadt Zürich, sondern im ganzen Kanton schwer. Und ein Patentrezept, wie man eine gemeinnützige Wohnungen in der gewünschten Region findet, gibt es nicht.

Der Regionalverband hat nun auf www.wbg-zh.ch die Hinweise und Tipps zur Wohnungssuche aktualisiert und prominenter platziert. Diese liefern Antworten zu Fragen wie

- Wo werden Genossenschaftswohnungen ausgeschrieben?
- Welche Dinge – wie kurze Reaktionszeiten und gut vorbereitete Bewerbungsunterlagen – gilt es zu beachten?

Auch weist der Regionalverband dort auf Aspekte wie Wartelisten, Vergaberichtlinien und Beratungsstellen hin.

Rückblick auf den Neujahrsapéro von Wohnbaugenossenschaften Zürich

Wohnbaugenossenschaften Zürich lud am 29. Januar Mitglieder und Partner:innen, Vertreter:innen aus der Politik und andere am gemeinnützigen Wohnungsbau Interessierte zum Neujahrsapéro ein. Dieser fand erstmals am neuen Standort, in den Räumlichkeiten an der Hofackerstrasse in Zürich, statt.

Erstmals gab es keine Ansprache, dafür eine Bar – Barkeeper:innen waren die Vorstandsmitglieder des Regionalverbands –, ein Apéro-Buffer, Glühwein, Marroni, vegane Grilldogs und sehr viel Gesprächsstoff. So ging es in den Gesprächen zwischen Präsident:innen und Geschäftsführer:innen von gemeinnützigen Wohnbauträgern aus dem ganzen Kanton, Partnerunternehmen des Verbands und Vertretenden der Stadt Zürich nicht nur um die aktuellen Schlagzeilen in der Presse, sondern vor allem um den Austausch von Erfahrungen unter stillen Schaffer:innen.

Schliesslich sind das Drittelsziel der Stadt Zürich, aber auch die Schaffung von mehr günstigem Wohnraum für Jung und Alt in der Agglomeration und auf dem Land oder die Umsetzung nachhaltiger Erneuerungsstrategien Aufgaben, die viel Energie und Enthusiasmus erfordern und nur gemeinsam bewältigt werden können.



Geschäftsführer Stefan Schneider (Mitte) und Präsident Andreas Wirz (rechts) nahmen die Gäste am neuen Standort in Empfang. (Links H. C. Daeniker von der IG der Wohnbaugenossenschaften in Uster)



Erfahrungsaustausch im lockeren Rahmen, abseits von den Alltagsgeschäften.



Das neue Haus des Wohnens ist auch ein Ort der Begegnung.

Seraina Häberli

Leiterin des Sekretariats und Organisatorin des Neujahrapéros

Was hat dir am diesjährigen Neujahrsapéro besonders gefallen? Dass alles geklappt hat und die Örtlichkeiten total gepasst haben. Ich bin happy, dass so viele Leute gekommen sind und sich gut unterhalten haben.

Worüber hast du dich mit den Gästen unterhalten? Ich war am Anlass sehr beschäftigt mit der Koordination ... aber ich habe mich sehr gefreut, auch «Ehemalige» wie Reto Klink und Christian Portmann wiederzusehen.

Michael Schoch

Projektleiter von Netz Genossenschaften

Was hat dir am diesjährigen Neujahrsapéro besonders gefallen? Es war eine sehr lockere, wohlwollende Atmosphäre. Das waren auch die Rückmeldungen unserer Mandant:innen am nächsten Tag. Unsere Räumlichkeiten eignen sich auch hervorragend für solche Anlässe.

Worüber hast du dich mit den Gästen unterhalten? Ich habe den Gästen vor allem Simone Kaufmann, unsere neue Mitarbeiterin, vorgestellt. Und aus verschiedenen Gesprächen ergaben sich verschiedene Interessensbehebungen, die Dienste von Netz Genossenschaften ab 2025 in Anspruch zu nehmen.

Stefan Schneider

Geschäftsführer von Wohnbaugenossenschaften Zürich

Dies war dein erster Neujahrsapéro beim Verband. Was hat dir besonders gefallen? Im Rahmen einer gemütlichen und offenen Atmosphäre zu den vielen Namen unserer Mitglieder auch die Gesichter dazu kennengelernt zu haben.

Worüber hast du dich mit den Gästen unterhalten? Nebst politischen Themen und Einschätzungen habe ich auch die Gelegenheit genutzt, Feedback zu unseren Verbandsdienstleistungen einzuholen.

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.