



wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich



ZÜRCHER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN IM

blickpunkt

Februar 2016 | Nr. 11



Liebe Genossenschafte, liebe Genossenschafteinnen
Liebe Mitglieder

Sie halten den ersten «Blickpunkt» im 2016 in den Händen. Er gibt immer wieder einen guten Einblick in unsere Branche und speziell darüber, was im Raum Zürich alles läuft. Das Portrait der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund in dieser Ausgabe vermittelt exemplarisch, welche Herausforderungen in einer Genossenschaft anstehen und wie sie angegangen und gemeistert werden können.

Freude habe ich an folgenden Aussagen und Themen:

► Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund will wachsen, moderat, aber stetig. Dieses Ziel bringt unsere Branche weiter, wir müssen dranbleiben und einen prägenden Beitrag auf dem Immobilienmarkt leisten. Die Bevölkerung fragt danach.

► Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund pflegt die Gemeinschaft. Sie hat dafür extra eine Stelle geschaffen. Bei einem wachsenden Anteil an Einzelhaushalten und einer Verstärkung des Siedlungsgebietes wächst das Bedürfnis nach Austausch, sozialen Kontakten und Hilfe bei Alltagsproblemen. Die Genossenschaften nehmen sich dem an. «Leben, nicht nur Wohnen», dieser Slogan, umgesetzt in den Alltag, ist ein grosser Mehrwert, den wir gerne herausstreichen dürfen, z. B. bei einem Landgeschäft, wenn es um die Frage geht, ob eine Genossenschaft oder ein anderer Immobilienplayer zum Zug kommen soll.

► Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund professionalisiert sich und ist kerngesund. Das zeigt, dass die nachhaltige Organisationsform einer Genossenschaft offenbar über eine lange Dauer bestehen mag und trotzdem fähig ist, sich den fortlaufenden Entwicklungen anzupassen.

Neue Kommunikationsformen werden unseren Alltag auch in Zukunft stark prägen. Die Genossenschaften probieren dazu viele Möglichkeiten aus. Sie wollen die digitalen Neuerungen positiv für das Zusammenleben, ihre Ideen und ihre Bedürfnisse nutzen. Lesen Sie dazu den Beitrag unter der Rubrik «Trends».

Und last but not least möchten wir Ihnen an dieser Stelle unseren neuen Geschäftsführer vorstellen. Martin Jann hat am 1. Februar 2016 seine Arbeit beim Verband *wohnbaugenossenschaften zürich* aufgenommen und arbeitet sich nun laufend in die vielen Geschäfte und Themen ein. Wir freuen uns auf eine fruchtbare Zusammenarbeit mit ihm und selbstverständlich auch mit Ihnen, unseren Mitgliedern und Partnern.

Barbara Thalmann

Präsidentin *wohnbaugenossenschaften zürich*

KOMMUNIKATION SCHAFFT GEMEINSCHAFT

Immer mehr mittelgrosse und grosse Wohnbaugenossenschaften nutzen die Vorzüge der digitalen Medien, um ihre Mitglieder rasch und umfassend zu informieren und den Austausch unter den Bewohnenden zu fördern.

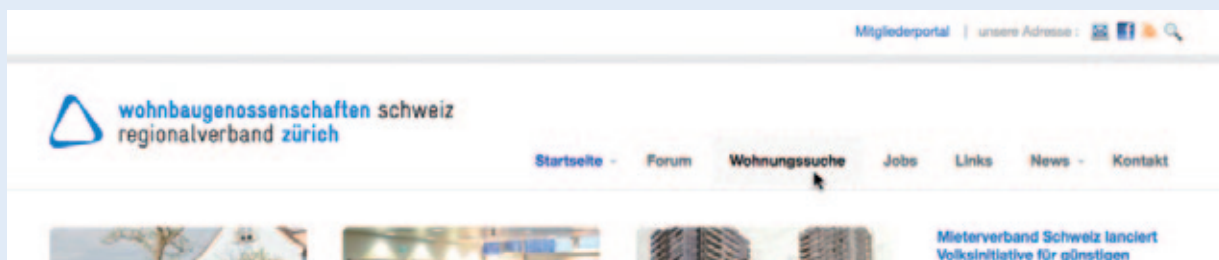
Die Inhalte auf ihren Webseiten, aber auch auf den internen Portalen gehen über die Informationen zu aktuellen Bauprojekten, News aus dem Vorstand, Hausordnungen und Tipps hinaus: Es entstehen Agenden für Anlässe aller Art, Seiten zum Buchen von Gemeinschaftsräumen oder Gästezimmern; Marktplätze und Diskussionsforen, die erst zögerlich und allmählich rege benutzt werden.

So werden die Mitglieder nicht nur auf dem Laufenden gehalten. Transparenz (z. B. bei internen Prozessen) erhält eine nachvollziehbare Qualität. Und durch die Möglichkeit, als Mitglied an solchen Prozessen teilzunehmen, werden Identifikation, Zugehörigkeit und damit auch das eigene Verantwortungsgefühl einerseits und das Vertrauen in die gewählten Gremien andererseits gestärkt.

Dies ist vor allem dann sinnvoll, wenn man der Mentalität – einfach nur «billig» wohnen zu wollen – entgegenwirken will. Je besser einer Genossenschaft dies gelingt, umso weniger ist Mitmachen ein Müssen, umso mehr wächst die Lust, mitzugestalten. Und umso grösser sind die Ressourcen, auf die zum Beispiel ein Vorstand zurückgreifen kann.

In den letzten zwei, drei Jahren entstanden bezüglich Mitgliederkommunikation zahlreiche interessante Beispiele: Die einen beauftragen während «heissen» Phasen eine professionelle Bloggerin (mehr als wohnen), andere schalten interne Foren (ABZ) oder Tauschbörsen (Sunnige Hof) auf, wieder andere berichten in viel kürzeren Intervallen aus den Arbeitsgruppen und Siedlungskommissionen, als dies in gedruckter Form realisierbar gewesen wäre, oder entwickeln sogar eigene, modulare Apps (Kraftwerk1), die sie auch anderen Genossenschaften in Lizenz zur Verfügung stellen. Wenn diese Plattformen – immer im Rahmen der verfügbaren Kapazität – richtig gepflegt werden, entstehen so zusätzlich virtuelle Gemeinschaftsräume. Natürlich stellt sich immer die Frage, wie viel Aufwand man dafür erübrigen kann, wie viel es wert ist. Spätestens dann, wenn ein heikles Projekt, das rechtzeitig medial begleitet und erklärt wurde, an der Generalversammlung grosse Zustimmung und grünes Licht erhält, hat es sich der Aufwand für diese Genossenschaft gelohnt.

Der Prozess «interne Kommunikation» ist erst angestossen worden. Und dass sich dabei nur die Kosten, nicht aber der Nutzen genau beziffern lassen, sollte die Genossenschaften nicht davon abhalten, entsprechende Projekte zu prüfen.



«WOHNUNGSSUCHE»: EIN NÜTZLICHES TOOL FÜR GENOSSENSCHAFTEN

Der Verband der *wohnbau genossenschaften zürich* bietet auf seiner Website seit etwas mehr als sechs Monaten für Wohnungssuchende einerseits und für seine Mitglieder andererseits eine Bewerbungsdatenbank an, die die zwei Interessengruppen auf einfachste Weise zusammenbringen soll.

Nachdem die Vorkehrungen zum Schutz der Daten, die Eingabemaske sowie die Optionen und Suchfilter optimiert worden waren, konnte die Testphase im Herbst 2015 erfolgreich abgeschlossen werden. Inzwischen umfasst die Datenbank mehr als 2'000 Bewerbungen für Wohnungen aller Grössen im ganzen Kanton Zürich.

GEZIELT SUCHEN – EINFACH FILTERN

Bewerbende geben auf «Wohnungssuche» sehr genau an, wonach sie suchen, wo sie suchen und wie viel sie zu zahlen bereit sind. Darüber hinaus gibt es auch bei geografischen Eingrenzungen nach Gemeinden und Stadtkreisen, der Anzahl Zimmer und der Höhe der maximalen Miete immer mehrere Optionen zur Aus- bzw. Anwahl. Details wie Haustiere, Einkommen, Vermögen, Anzahl der Bewohnenden und anderes mehr können angegeben werden, müssen aber nicht. Dennoch kann bei diesen «Dossiers» mit Fug und Recht von qualifizierten Bewerbungen gesprochen werden, auch wenn es sich um Blindbewerbungen handelt.

Umgekehrt können die Wohnbau genossenschaften bei Bedarf mit den entsprechenden Suchfiltern die passenden Bewerbungen herausfiltern und direkt mit den Suchenden Kontakt aufnehmen.

MÖGLICHT AKTUELLE BEWERBUNGEN

Es ist schon aufwändig genug, passende von unpassenden Bewerbungen zu trennen. Da ist es sicherlich eine Erleichterung, wenn die Anzahl nicht mehr aktueller Bewerbungen wenn schon nicht verhindert, so doch eingegrenzt wird. Darum haben wir die Gültigkeit einer Bewerbung auf sechs Monate begrenzt. Danach wird sie gelöscht und muss von den Suchenden erneuert bzw. aktualisiert werden.

BITTE BEDENKEN

Jedes Angebot weckt Begehrlichkeiten. Speziell im überhitzten Wohnungsmarkt kommen mit jeder Bewerbung neue Hoffnungen hinzu. Und nicht selten drängt die Zeit, wenn es darum geht, eine neue Wohnung zu finden. Wenn wir also den Wohnungssuchenden hier eine Plattform bzw. Dienstleistung anbieten, ist uns bewusst, dass wir damit auch Erwartungen wecken. Wir fordern also die gemeinnützigen Wohnbauträger dazu auf, diese Plattform rege zu nutzen, wenn sie Wohnungen zu vergeben haben. Selbstverständlich sind wir auch an Feedback zu unserem Tool interessiert – seien es Erfahrungsberichte oder Verbesserungswünsche. So können wir die «Wohnungssuche» weiter optimieren.

WICHTIGER HINWEIS

wohnbau genossenschaften zürich ist ein Verband, hat also selber keine Wohnungen und kann auch keine vermitteln. Die Vergabe der Wohnungen liegt einzig und allein bei den Genossenschaften.



Siedlungsgenossenschaft Eigengrund, Siedlung am Wasser, Zürich



Siedlung Limmatblick, Dietikon

SIEDLUNGSGENOSSENSCH

Die 1944 gegründete SGE ist in Bewegung. Die Genossenschaft hat sich in den vergangenen Jahren stark entwickelt und professionalisiert. Mit knapp 1000 Wohnungen gehört die SGE heute zu den mittelgrossen Genossenschaften in der Region Zürich. Die 16 Siedlungen befinden sich in der Stadt Zürich, im Limmat- und im Furttal sowie in Egg. Obwohl sie relativ weit auseinanderliegen, pflegt die SGE das Gemeinschaftliche auch mit siedlungsübergreifenden Aktivitäten. Die SGE steht grundsätzlich allen Interessierten offen und strebt einen guten Mietermix an. Die Verantwortlichen setzen zudem auf Nachhaltigkeit in ihren drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie sowie Soziales, um weiter moderat wachsen zu können und fit zu sein für die Zukunft.

PROFESSIONALISIERUNG DURCH «GEWALTENTRENNUNG»

Ein Generationenwechsel im Vorstand und das geplante Wachstum der Genossenschaft machte eine Professionalisierung der Strukturen notwendig. Federführend war dabei der langjährige SGE-Präsident René Nussbaumer, der 2014 nach zwölf Jahren erfolgreicher Vorstandstätigkeit von seinem Amt zurückgetreten ist. Er initiierte die Entflechtung der Aufgaben und Verantwortlichkeiten von Vorstand und Geschäftsstelle. Der Vorstand zog sich zunehmend aus operativen Tätigkeiten zurück. Um diese übernehmen zu können, wurde die Geschäftsstelle personell und fachlich gestärkt. Das hiess investieren in Personal, IT und Infrastruktur. Sämtliche Geschäftsprozesse wurden analysiert und optimiert. Bereits seit 2005 ist das SGE-Management nach ISO 9001 zertifiziert. Zur professionellen Führung gehört für die SGE auch, dass sie ihre Finanzen in einer ordentlichen Revision von einer renommierten Wirtschaftsprüfung kontrollieren lässt.

Die Geschäftsstelle ist heute so gut aufgestellt, dass die SGE auch Aufträge von anderen Genossenschaften übernehmen kann, wie z. B. die technische Hauswartung für die Nachbarsiedlung der Siedlung Schachenmatt in Dietikon, die der Genossenschaft «Die Schächli» gehört.

Der Vorstand wurde durch die Verlagerung entlastet und kann sich vermehrt strategischen Themen sowie den Bau- und Instandsetzungsprojekten widmen. Zurzeit stehen die Formulierung einer Vision, die Überarbeitung des Leitbilds sowie die Erarbeitung der Unternehmensstrategie für die kommenden zehn Jahre auf der Agenda.

EIN SOLIDES FUNDAMENT

Die meisten SGE-Siedlungen sind in einem sehr guten Zustand und bieten attraktiven Wohnraum. Wo dies nicht der Fall ist, wird instand gesetzt oder – wenn sinnvoll – erneuert. So wird beispielsweise die Stammsiedlung am Letzigraben in Zürich, die 1947 bezogen wurde, in diesem Jahr rückgebaut und anschliessend durch zwei Neubauten ersetzt. Dadurch entstehen rund 20 Prozent mehr Wohnungen und 70 Prozent mehr Wohnfläche und dennoch eine elegantere Einbettung in die Parkanlage Heiligfeld.

Die Genossenschaft hat immer umsichtig gewirtschaftet; die Finanzen der SGE sind heute kerngesund, trotz moderaten Mietzinsen. Auf dieser Basis kann die SGE die umfangreichen baulichen Erneuerungen finanzieren und punktuell durch Akquisition wachsen. Dies ist auch nötig, um Skaleneffekte wirklich nutzen und effizient wirtschaften zu können. So geht es in den nächsten Jahren darum, neben der Bautätigkeit nach Möglichkeit auch weitere Mandate für Dienstleistungen für andere Wohnbaugenossenschaften zu übernehmen.



Siedlung Schachenmatt, Dietikon

AFT EIGENGRUND (SGE)

LEBEN, NICHT NUR WOHNEN

Doch in der SGE wird nicht nur «gewirtschaftet», hier wird auch Gemeinschaft gepflegt. In den letzten Jahren hat sich die SGE stark für ein aktives und attraktives Genossenschaftsleben eingesetzt. 2013 wurde eigens eine Stelle geschaffen, deren Inhaberin die Siedlungskommissionen (SIKOs) berät und unterstützt. Zudem organisiert sie siedlungsübergreifende Aktivitäten wie den SGE-Fussball-Cup, den SGE-Flohmi und die Seniorenschiffahrt. Die Anlaufstelle, die auch für Alltagsprobleme oder Fragen im Zusammenhang mit Bauprojekten da ist, entlastet nicht zuletzt die Bewirtschafterinnen.

Eine lebendige Genossenschaft braucht eine gute Kommunikation mit und unter den Mitgliedern der Genossenschaft. Dazu wurde unter anderem ein attraktives Mitgliedermagazin lanciert; «SGE Kultur» erscheint zweimal jährlich und soll eine Plattform für alle sein.

Zum Leben gehört auch das Arbeiten – daher öffnet sich die SGE zunehmend auch dem Gewerbe. Im Ersatzneubau der Stammsiedlung am Letzigraben sowie in der geplanten Siedlung an der Obsthaldenstrasse in Zürich Affoltern sind Gewerberäume vorgesehen. (Die SGE hat den Zuschlag für das Baurecht auf dem städtischen Grundstück erhalten, der Gemeinderat muss noch zustimmen.)

ES BLEIBT SPANNEND

Zurzeit laufen grosse Bauprojekte, bereits erwähnt wurden der Ersatz der Stammsiedlung sowie die neue Siedlung Obsthaldenstrasse. 2016 wird die Siedlung an der Winzerhalde in Zürich Hönegg instand gesetzt – in bewohntem Zustand, was für Mieterschaft und Bauleitung eine Herausforderung darstellt. Für dieses Projekt hat die SGE erstmals ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt; Bilanz gezogen wird im Frühling 2016.

Neuland betritt die SGE auch mit der befristeten Untervermietung der Siedlung Letzigraben ans Jugendwohnetz; die Häuser, die wegen einer Bauverzögerung bis zum Rückbau mehrere Monate leer gestanden hätten, werden Flüchtlingen und benachteiligten Jugendlichen zur Verfügung gestellt – ein Pilotprojekt für alle beteiligten Organisationen.

VERNETZUNG

Die SGE unterstützt den Verband im Bestreben, das Image von Wohnbaugenossenschaften in der Öffentlichkeit zu stärken. Sie ist überzeugt von der Marktleistung und Innovation, die sie und andere Wohnbaugenossenschaften erbringen. Um eine noch grössere Wirkung zu erzielen, sieht sie Chancen in Partnerschaften mit anderen Genossenschaften, sei dies für gemeinsame Projekte, Know-how-Austausch, für das Teilen von Ressourcen, oder je nachdem sogar auch in einer Fusion.

FAKTEN

NAME: Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE)

GRÜNDUNGSDATUM: 17. Juli 1944

ANZAHL WOHNUNGEN: 943

STANDORTE: Zürich, Dietikon, Dänikon, Geroldswil, Weiningen-Fahrweid, Egg



INTERN

MARTIN JANN, UNSER NEUER GESCHÄFTSFÜHRER

Am 1. Februar 2016 hat Martin Jann die Geschäftsführung der *wohnbaugenossenschaften zürich* übernommen.

Martin Jann ist 50 Jahre alt, promovierter Jurist und Rechtsanwalt mit Weiterbildungen in Betriebswirtschaft, Kommunikation und Raumplanung. Er verfügt über Leistungsausweise und langjährige Führungserfahrung aus dem Bereich Verbandsmanagement, dem öffentlichen Bau- und Verfahrensrecht, der Leitung von komplexen Projekten und der Zusammenarbeit mit politischen Behörden.

Mit Martin Jann konnte eine Persönlichkeit gewonnen werden, die zweifellos über das nötige Rüstzeug verfügt, um gemeinsam und zielgerichtet die Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus anzugehen.

martin.jann@wbg-zh.ch

NEUERSCHEINUNG



KOSTENSTATISTIK DER ZÜRCHER BAUGENOSSENSCHAFTEN – RECHNUNGSJAHR 2014

Soeben ist die neue Kostenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften erschienen. Sie basiert auf den Daten des Rechnungsjahres 2014 von 43 gemeinnützigen Wohnbauträgern mit insgesamt 38'662 Wohnungen (oder 71 Prozent der zu *wohnbaugenossenschaften zürich* gehörenden Genossenschaftswohnungen). Die Statistik zeigt nicht nur, dass die Genossenschaften auch im Rechnungsjahr ihre Substanz weiter stärken konnten. Sie weist mit 1240 neuen Wohnungen (die 725 alte ersetzen) sowohl eine rege Bautätigkeit als auch einen grossen Beitrag zur Verdichtung aus.

Ausserdem dokumentieren die Zahlen eindrücklich, dass die Mieten gemeinnütziger Bauträger in den letzten zwei Jahren um rund zehn Prozent gesunken sind, auf durchschnittlich CHF 166 pro Quadratmeter und Jahr – gegenüber CHF 228 bei den kommerziellen Vermietern. Als private Investoren setzen unsere Mitglieder grundsollide, kosten- und qualitätsbewusst alles daran, mehr lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Kostenstatistik 2014 ist als Download verfügbar unter: www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/wbg_kostenstatistik_2014_GzD_screen_es.pdf

PORTRAIT: HUG BAUSTOFFE AG

IHR UNABHÄNGIGER SCHWEIZER PARTNER SEIT 1946

Als eigenständige KMU-Baustoffhandlung ist das Unternehmen an neun Standorten im Wirtschaftsraum Zürich tätig. Die HUG Baustoffe AG führt nicht nur ein Vollsortiment an Baumaterialien, Werkzeugen und Maschinen, sondern bietet ihren Kunden in fünf Ausstellungen persönliche und professionelle Beratungen in der Gartengestaltung, Badezimmereinrichtung sowie keramischen Wand- und Bodenbelägen.

IMPRESSUM

«Zürcher Wohnbaugenossenschaften im Blickpunkt» richtet sich an alle Genossenschaften im Kanton Zürich und weitere Interessierte und erscheint ca. 3 Mal pro Jahr.

AUFLAGE: 1500 Exemplare

HERAUSGEBER: wohnbaugenossenschaften schweiz, regionalverband zürich, Ausstellungsstrasse 114, 8031 Zürich, www.wbg-zh.ch

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Barbara Thalmann (Präsidentin *wohnbaugenossenschaften zürich*), Jérôme Gaberell (Siedlungsgenossenschaft Eigengrund SGE), Stefan Weber (*wohnbaugenossenschaften zürich*)

VERLAG: info@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch

GESTALTUNG: www.metaphor.ch

DRUCK UND VERSAND: www.zimmi.ch



ERÖFFNUNG BAD & PLÄTTLI AUSSTELLUNG IN ZÜRICH

Im Januar wurde an der Räfelstrasse 24 in Zürich ihre neueste und modernste Bad & Plättli Ausstellung eröffnet. Auf 800 Quadratmetern Ausstellungsfläche steht den Kunden ein vielfältiges Bad & Keramik Sortiment für öffentliche Bauten, barrierefreies und altersgerechtes Wohnen zur Verfügung. Das kompetente Fachpersonal steht Ihnen für Beratungen gerne zur Verfügung. Die HUG Baustoffe AG freut sich auf Ihren Besuch.

www.hug-baustoffe.ch

