wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

blickpunkt

APRIL 2022 | NR. 30

Über die treibenden Kräfte der BEP • ERFA zum Thema Energieversorgung der Zukunft • Netz Genossenschaften nimmt Fahrt auf • Es kommt Bewegung in die Bodenpolitik

Auf zu neuen Aufgaben und zurück zu bewährten Begegnungsformen

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser

Unser Präsident Christian Portmann hat im letzten Blickpunkt auf die Stärkung des Verbands und auf neue Aufgabengebiete, zum Beispiel die Erarbeitung von Grundlagen und neuen Dienstleistungen, hingewiesen, welche wir seit letztem Jahr bereits verfolgen. Dazu gehören auch die systematische Erfassung aufkommender Themen, neudeutsch das «Issue Management», und die Frage dahinter, wie wir mit neuen Herausforderungen umgehen sollen und wo es konkrete Massnahmen des Verbands für seine Mitglieder braucht. Ein Beispiel sind Änderungen durch das revidierte Energiegesetz. Die dahinterliegenden Neuerungen sind für viele noch unbekannt. Daher werden wir im Rahmen eines Erfahrungsaustauschs zusammen mit gezielten Inputreferaten einen ersten Fokus setzen (siehe Seite 7).

Dass die Mieten unablässig steigen, ist hingegen nichts Neues. Durchaus beachtenswert ist aber die Tatsache, dass sich in verschiedenen Gemeinden Widerstand gegen immer steigende Bodenpreise durch die Lancierung von Initiativen mit ähnlichem Inhalt formiert. Wir berichten darüber in einer ersten Übersicht auf Seite 11. Ebenso konkret bahnen sich Verschiebungen im Zinsumfeld an, mit Auswirkungen auf die Genossenschaften. Darauf wird sich *Wohnbaugenossenschaften Zürich* vorbereiten und voraussichtlich in der nächsten Ausgabe des Blickpunkts darüber berichten.

«Durchaus beachtenswert ist die Tatsache, dass sich in verschiedenen Gemeinden Widerstand gegen immer steigende Bodenpreise durch die Lancierung von Initiativen mit ähnlichem Inhalt formiert.»

Nomen est omen: Wofür steht eigentlich das Kürzel «BEP», woher kommt der Name «Neuzeitliche» und die Bezeichnung «Habitat 8000»? Viele Genossenschaften tragen einen Namen ihrer Gründungszeit und es wäre spannend, sich auch damit einmal genauer zu beschäftigen. Bemerkenswert ist: «Die Kinderreichen» oder die «Baufreunde» haben dem Trend eines Rebrandings standgehalten und verweisen noch immer auf den Ursprung ihrer Geschichte. Doch zurück zur BEP, der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals: Wir stellen ihre Geschichte und ihre neuen, ehrgeizigen Projekte, die zu ihrem stetigen Wachstum an Bewohnenden führen, in dieser Ausgabe genauer vor.

Ich wünsche Ihnen viele neue Einblicke und eine interessante Lektüre.

Mitte Februar ging es unerwartet schnell: Quasi über Nacht hat der Bundesrat die meisten Corona-Massnahmen aufgehoben und es ist denkbar, dass auch die Masken ganz aus unserem Alltag verschwunden sind, wenn Sie diesen Blickpunkt in den Händen halten. Damit kehrt auch ein Grossteil der Normalität zurück in die Genossenschaften. Ein Niessen wird nicht mehr als Zeichen einer möglichen Viruserkrankung gewertet und ein Lächeln im Treppenhaus auch als solches wahrgenommen und geschätzt. Auch die anstehenden Generalversammlungen können – so ist bei Redaktionsschluss zu hoffen – wieder auf tradi-

tionellem Wege vor Ort durchgeführt werden. Unser Regionalverband hat seinen Termin auf den 16. Mai 2022 und den Ort an der Limmat, genauer in der Limmathall festgesetzt. Eine separate Einladung zusammen mit dem Jahresbericht werden unsere Mitglieder rechtzeitig erhalten.

«Ein Lächeln im Treppenhaus wird wieder wahrgenommen.»

Was bleibt aus 23 Monaten ausserordentliche Lage? Für ein erstes Fazit dazu ist es wohl noch zu früh. Dennoch haben wir oft darüber berichtet, dass in Wohnbaugenossenschaften gerade in dieser schwierigen Zeit viel füreinander getan wurde. Dass wir nun in die «Normalität» zurückkehren können, schliesst nicht aus, dass uns einige neue Organisationsformen und Tools wie Online-Meetings oder Genossenschafts-Apps erhalten bleiben werden. Dort wo es Sinn macht, aber mit dem Blick auf das, was Wohnbaugenossenschaften stark macht: persönliche und gewachsene Nachbarschaften, Miteinbezug und viele kleinere und grössere Beziehungen in den vielen Siedlungen im Kanton Zürich.

In diesem Sinn wünschen sich der Vorstand und die Geschäftsstelle von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* viele persönliche Begegnungen mit Ihnen. Einige der anstehenden Veranstaltungen finden Sie auf Seite 12.

Reto Klink
Geschäftsführer *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Impressum

blick**punkt** richtet sich an alle gemeinnützigen Wohnbauträger sowie Interessierte aus den Bereichen Politik, Verwaltung und Medien im Kanton Zürich und erscheint drei- bis viermal pro Jahr.

AUFLAGE: 1200 Exemplare

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Ausstellungsstrasse 114, 8005 Zürich, **www.wbg-zh.ch**

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Reto Klink *(Wohnbaugenossenschaften Zürich),* Reto Westermann (Alpha Media AG, Winterthur), Patrick Tscherrig *(Wohnbaugenossenschaften Zürich),* Stefan Weber Aich *(Wohnbaugenossenschaften Zürich)*

TITELSEITE: Siedlung Manegg (Zürich) der BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals (Visualisierung: Neff Neumann Architekten AG, 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.

Die Siedlung Manegg kurz vor Fertigstellung (Foto: Marcel Spalinger)

Die treibenden Kräfte der BEP: Eigeninitiative, Selbstverantwortung und Innovation

Wie bei vielen Wohnbaugenossenschaften waren auch bei der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, wie die BEP heute mit vollem Namen heisst, die damalige Wohnungsnot und die hohen Mietpreise in Zürich Auslöser für ihre Gründung. Auf Initiative des Weichenwärters Oskar Meier trafen sich im November 1910 rund 150 Personen zur Gründungsversammlung der Eisenbahner-Genossenschaft – so ihr ursprünglicher Name. 112 Jahre und rund 1801 Wohnungen später steht die Genossenschaft nicht nur Beamtinnen und Beamten, sondern allen offen. So verzeichnete sie beispielsweise allein im Jahr 2020 einen Zuwachs von rund 11 % bei den Bewohnenden.

Die ersten 57 Jahre im Zeitraffer

Nachdem 1912 ein erstes Projekt – auf städtischem Boden – gescheitert war, konnten die «Eisenbahner» den SBB 1913 ein günstiges und günstig gelegenes Grundstück im Zürcher Industriequartier abkaufen und bebauen. Bereits ein Jahr später zogen die ersten Mietenden in die heutige Siedlung Industrie 1. Um weitere Projekte finanzieren zu können – die Stadt Zürich verlangte für Subventionen und Darlehen mehr Sicherheiten –, fusionierten die Eisenbahner, um mehr zahlende Mitglieder zu bekommen, 1918 mit der Baugenossenschaft des Postpersonals zur heutigen BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals.

Während des 1. Weltkriegs und in den darauffolgenden goldenen 20ern baute die Genossenschaft Siedlung um Siedlung. Bis 1933 erstellte sie so zwölf Siedlungen (damals noch Kolonien genannt) mit weit über 600 Wohnungen auf Stadtgebiet. Die letzte war Letten 6, damals die erste Siedlung mit zentraler Warmwasserversorgung. Und dies sollte nicht das letzte Mal sein, dass die BEP die Erste war: So stellte die Genossenschaft bereits ab 1936 erste hauptamtliche Handwerker und Hausmeister an. Zudem stellte sie 1947 ihre Zentralheizungen von Kohle auf Öl um – was damals noch ein Fortschritt bedeutete. Und 1958 startete die BEP mit dem Bau des ersten Hochhauses in der Siedlung Letten 8. Ab 1965 folgten erste Renovationen sowie der erste Ersatzneubau einer Genossenschaft: Durch den Ersatz von 30 Wohnungen durch ein weiteres Hochhaus mit immerhin zehn Stockwerken und einem Flachbau für insgesamt 90 Wohnungen dürfte wohl auch die erste «Verdichtung» mit der Siedlung Industrie 4 als Pioniertat der BEP gelten.

1967: Die BEP erstellt mit der Siedlung Industrie 4 ihren ersten Ersatzneubau. (Foto: zvg)

Erschliessung von Neuland, Neubaustopp und Wachstum nach innen

Erst 1968 wagte die BEP den Schritt über die Stadtgrenze, baute erst in Urdorf, übernahm danach in Oberglatt und schliesslich in Wallisellen schlüsselfertige Siedlungen. 1974 erstellte die BEP – um den älteren Bewohnenden kleinere Wohnungen anbieten und wieder Wohnraum für Familien freimachen zu können – erste «Alterswohnungen» (die nach heutigen Standards nur noch bedingt altersgerecht sind) im Lettenquartier. Anfang der 80er-Jahre stoppten der wachsende Renovationsbedarf sowie die vorausschauende Umstellung auf umweltfreundlichere Energieversorgungen bei den ersten Siedlungen den Bau weiterer Wohnungen. So sollte die Geschichte der BEP bis 2012 durch die «Erneuerung» der bestehenden Bauten und die Instandhaltung der inzwischen knapp 1300 Wohnungen geprägt werden. Auch wurde die Zeit genutzt für interne Umstrukturierungen: Die Stelle der Geschäftsleitung wurde 1998 geschaffen, die Geschäftsstelle selbst personell ausgebaut und es wurde ein neues EDV-System – damals wie heute eine grosse Sache – eingeführt. Durch die Professionalisierung der Verwaltung konnte sich der erweiterte Vorstand nun ganz auf die strategische Leitung konzentrieren und neue Bauprojekte ins Auge fassen. Die BEP baute zudem auf eine Langzeitplanung auf, die sich aktuell bis ins Jahr 2032 erstreckt.

Ehrgeizige Ziele und erste Neubauprojekte nach über 40 Jahren

Die Strategie der BEP sieht unter anderem vor, bis ins Jahr 2025 rund 2000 günstige gemeinnützige Wohnungen anzubieten. So begann die BEP 2013 mit dem Bau der Siedlung Hofächer in Dietikon. Es entstanden 60 Wohnungen, die aufs «Wohnen in der zweiten Lebenshälfte» für Genossenschafterinnen und Genossenschafter über 40 – in ihrer Nachfamilienphase – ausgerichtet waren. Und 2015 errichtete die BEP in Zürich-Wipkingen 75 Wohnungen in der Siedlung Waid. Diese Siedlung besticht durch ihr Energiekonzept: Wärmedämmung, kontrollierte Lüftung und Wärmerückgewinnung in Kombination mit Erdwärmepumpen sowie Freecooling, also die Nutzung niedriger Aussenlufttemperaturen zur Kühlung von (Klimaanlagen-)Wasser. Die Solaranlage liefert den Strom, sowohl für den Betrieb der Wärmeversorgung als auch für den täglichen Bedarf der Bewohnenden. Generell verfolgt die BEP konsequent die Strategie weg von fossilen und hin zu erneuerbaren Energieträgern. Schon heute beheizt die Genossenschaft die Wohnungen mit 8223 MWh aus Wärmepumpen/Erdwärme und produziert knapp 260 MWh Strom mit ihren PV-Anlagen, Tendenz steigend. Ausserdem ist die Mehrzahl der Siedlungen ans Fernwärmenetz angeschlossen.

Impression der Besichtigung der Siedlung Waid 2017 (Foto: wbg zürich)

Aktuell nicht weniger als acht laufende Bauprojekte

Zu den grössten Herausforderungen gehört sicher die Siedlung Manegg (siehe auch Bild Seite 6): Auf einem der letzten grossen Entwicklungsgebiete der Stadt Zürich erwarb die BEP 2014 im Rahmen einer Projektentwicklungsvereinbarung mit der Steiner AG ein Grundstück. Inzwischen wurden die 101 Wohnungen der BEP mit vielfältigen Grundrissen fertiggestellt und die Wohnungen bereits vermietet. Bei der Vermietung machte die Genossenschaft einen wichtigen Schritt hin zur Digitalisierung. So wurde der administrative Teil des Vermietungsprozesses elektronisch abgewickelt. Zudem wurde die Auswahl unter den zahlreichen Bewerbungen durch die Abteilung «Vermietung» und den Bereich «Soziales» getroffen. Dabei achtete die BEP auf

eine gute Durchmischung, die zum Teil auch dadurch begünstigt wird, dass auf den jeweiligen Etagen grössere und kleinere Wohnungen liegen, zum Beispiel für Familien auf der einen und Paare oder Alleinstehende auf der anderen Seite. Der Bezug erfolgt ab Frühjahr 2022. Bereits im März – also kurz vor Erstbezug – erfolgt der erste Anlass mit den neuen Bewohnenden, womit die «genossenschaftliche Inbetriebnahme» anläuft.

So könnte eine Wohnung in der Manegg schon bald aussehen. (Visualisierung: Business Images)

Eine ganz andere Herausforderung ist der zurzeit blockierte, projektierte Ersatzneubau der Seebahnhöfe. Der Hauptdiskussionspunkt ist dabei die Frage nach der Berücksichtigung der Umsetzungsverordnung zu «preisgünstigen Wohnungen gemäss § 49b PBG». Der Gestaltungsplan wurde gemeinsam mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ, die in der Nachbarschaft ebenfalls bauen will, ausgearbeitet. Die BEP wie auch die ABZ stellen mit ihrem Grundmodell der «Kostenmiete» preisgünstiges, renditefreies Wohnen sicher. Darüber hinaus ist in den Seebahnhöfen ein Anteil von 20 % subventionierten Wohnungen vorgesehen. Die BEP wie auch die ABZ wollen so einen zusätzlichen Beitrag für die Stadt Zürich leisten. Die Stadt möchte darüber hinaus – nach Auslaufen des Modells der subventionierten Wohnungen nach 20 bis 30 Jahren – für die weitere Lebensdauer der Immobilien der ABZ und der BEP die Regeln für die Vergabe von rund 10 % der Wohnungen nach § 49b im Gestaltungsplan vorschreiben. Dagegen wehren sich die ABZ und die BEP. Zudem ist der Lärmschutz ein Thema: Obwohl gegen den Lärm durch die umliegenden Strassen sowohl im Gestaltungsplan als auch beim Architekturwettbewerb alle möglichen baulichen Massnahmen berücksichtigt wurden, bedarf es bei diesem Projekt auch in dieser Hinsicht weiterer Abklärungen und in Teilen des Projekts einer Überarbeitung.

Fakten

NAME: BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals

GRÜNDUNG: 1910

ANZAHL WOHNUNGEN: 1801 (29 Siedlungen und ein Chalet), aktuell keine Subventionen

STANDORTE: Dietikon, Effretikon, Oberglatt, Urdorf, Wallisellen, Winterthur und mehrere Stadtkreise von Zürich

Teile der Genossenschafts-DNA: Integration und Partizipation

Allein im Jahr 2020 verzeichnete die BEP einen Bewohnenden-Zuwachs von rund 11 %, darunter viele Menschen, die zuvor noch nie in einer Genossenschaft gewohnt haben. Damit die «Neuen» – wie beim Anlass für Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger der sanierten Siedlung Letten 4 geschehen – die Kultur der BEP samt Mitwirkungsrechten und Pflichten kennenlernen, haben die Geschäftsstelle, die Kommission Kultur und Soziales (KuSo) und das Ressort Zusammenleben kleine Erlebniswelten geschaffen, in denen den neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern eine Fülle von Informationen in kleinen Portionen nähergebracht wird. Bei solchen Anlässen werden auch gemeinsam verbindliche Strukturen für das Zusammenleben diskutiert und festgelegt und die Bewohnenden werden zur Mitwirkung – zum Beispiel in Aussenraum-, Grill- oder Spielplatzgruppen – angeregt.

Tag der offenen Tür in der sanierten Siedlung Letten 4 in Zürich

Gerade am Beispiel des Lettenquartiers zeigt sich die wichtige Zusammenarbeit von Vorstand, Verwaltung und Kommissionen: Die Weiterentwicklung des Quartiers ist zurzeit in der Phase der Testplanung. Die Bewohnenden der BEP im Quartier und die Genossenschaftsmitglieder sollen aktiv in die Planung einbezogen werden. Aus diesem Grund finden in diesem Jahr Mitwirkungsanlässe statt, in denen die Anliegen konkretisiert werden und in die weiteren Planungen einfliessen.

Während der Pandemie konnten zwar verschiedene Anlässe nicht oder nur eingeschränkt stattfinden. Stattdessen wurden die Bewohnenden vieler Siedlungen von sich aus aktiv, organisierten Hofkonzerte und versorgten in Einkaufsgruppen gefährdete Personen. So gesehen lebt es sich auch in einer grossen Genossenschaft wie der BEP keineswegs anonym. Vielmehr ist auch hier die grosse Welt doch nur ein Dorf.

ERFA Energie: Wie lassen sich die neuen Bedingungen nachhaltig meistern?

Dem Kanton Zürich und damit auch den gemeinnützigen Bauträgern stehen im Bereich der Energieversorgung grosse Umwälzungen bevor. Um nur einige veränderte Bedingungen zu erwähnen: Das revidierte Energiegesetz tritt voraussichtlich Mitte 2022 in Kraft. Das Stadtzürcher Fernwärmenetz soll zügig ausgebaut und das Gasnetz etappenweise stillgelegt werden. Wohnbaugenossenschaften Zürich lädt deshalb die Verantwortlichen unserer Mitgliedsgenossenschaften zur ERFA Energie ein.
Am 2. Juni 2022 informieren die für die Energieplanung Verantwortlichen, Vertretende von Stadt und Kanton Zürich sowie ewz über den aktuellen Stand und stehen für Fragen und Anliegen zur Verfügung.

Revidiertes kantonales Energiegesetz: klimaneutrale statt fossile Heizungen
Am 28. November 2021 sagten 63,6 % der Stimmberechtigten im Kanton Zürich Ja zum revidierten Energiegesetz. Dieses sieht unter anderem vor, dass alle fossilen Heizungen an ihrem Lebensende durch klimaneutrale Heizungen ersetzt werden und An- und Neubauten künftig einen Teil des benötigten Stroms selbst produzieren müssen.

Stadt Zürich: Gas durch Fernwärme ersetzen? Und dann?
Ebenfalls Ende November letzten Jahres stimmten 84,1 % der Stadtzürcher Stimmbevölkerung einem 330-Millionen-Kredit für die Erweiterung des städtischen Fernwärmenetzes zu. Und bereits hat der Stadtrat einen weiteren (Rahmen-)Kreditantrag von 573 Millionen an den Gemeinderat überwiesen. Ziel ist es, möglichst bis ins Jahr 2035 (ursprünglich 2040) für möglichst viele städtische Gebiete eine Alternative zum Gasnetz anzubieten. Denn dieses wird etappenweise ausser Betrieb genommen. Dabei machen 2022 bis 2027 Teile von Zürich Nord, wo die Fernwärme – gespiesen vom KVA Heizenholz – bereits ausgebaut ist, den Anfang. Weitere Stilllegungen zwischen 2032 und 2037 sind für die Gebiete Unter-/Oberstrass, Höngg und Altstetten in Abklärung.

Dies alles ist Teil einer rollenden Planung. Damit aber auch die Genossenschaften bezüglich Investitionen und Bau planen können – bis hin zum Ersatz von Gaskochherden –, ist es wichtig, dass sie auf dem Laufenden gehalten werden.

Grosse Wärmepotenziale im ganzen Kanton
Fernwärme, sei es durch eine nahgelegene Kehrichtverbrennungsanlage oder durch die örtliche Kläranlage, gibt es nicht nur in der Stadt Zürich. Die GIS-Karte weist an zahlreichen Orten im ganzen Kanton grosse Potenziale aus, abertausende Kilowattstunden, die heute noch wenig genutzt werden. Demgegenüber sieht beispielsweise die Planung des Zweckverbands für Abfallverwertung im Bezirk Horgen vor, die KVA Horgen 2033 stillzulegen. Und dies obwohl dort ansässige Genossenschaften (und andere) von diesem Angebot profitieren und – kombiniert mit Seewasserabwärme – klimaneutral werden könnten. Auch hier sind zahlreiche Fragen und der tatsächliche Bedarf zu klären.

Fortsetzung folgt: weitere Bedingungen für neue MuKEn?
Bereits diskutieren die Energiedirektorinnen und -direktoren von 18 Kantonen die Überarbeitung der geltenden Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn). So könnte beispielsweise die Bestimmung, dass Neu- und Anbauten einen Teil ihres Strombedarfs selbst produzieren müssen, auf bestehende Bauten ausgedehnt werden.

Da die gemeinnützigen Bauträger bei der Erschliessung und Nutzung von erneuerbaren Energien zu den Pionieren zählen, geht es für sie bei diesem Anlass nicht einfach darum, zu erfahren, womit sie rechnen müssen, sondern darum, worauf sie bauen können.

Save the date

ERFA Energie

2. Juni 2022, 18–20.30 Uhr (mit anschliessendem Apéro)
Volkshaus, Stauffacherstrasse 60, Zürich
(Dieser Anlass soll vor Ort stattfinden, mit dem dannzumal geltenden Schutzkonzept.)

Wer, wenn nicht
Sie und wir?
100 Areale
100 % klimaneutral
100
Vision ewz
100
Vision 100/100: Bis 2030 realisieren wir gemeinsam
100 Areale 100 % klimaneutral schweizweit.
Sie bringen das Projekt, wir die Energielösungen.
Sind Sie dabei? ewz.ch/vision100
Ein Unternehmen
der Stadt Zürich
ewz

Michael Schoch, Projektleiter von Netz Genossenschaften (Foto: zvg)

Netz Genossenschaften nimmt Fahrt auf

Als die Idee zu Netz Genossenschaften 2019 geboren wurde, zeigten Gespräche mit kleinen und grösseren Genossenschaften, dass es einen grossen Bedarf an einer Bewirtschaftungslösung gab – und dies für eine lohnenswerte Anzahl von Genossenschaften. Es dauerte aber nochmals ein weiteres Jahr, um ein konkretes Dienstleistungspaket zu schnüren und es 2020 aus der Taufe zu heben. Konkretes dazu erzählt Michael Schoch, Projektleiter von Netz Genossenschaften, im Gespräch.

Wie ist Netz Genossenschaften gestartet? Wir hatten das Glück, alles von Grund auf planen zu können. Zusätzlich wurde das Projekt einerseits vom Start weg durch Vorstandsmitglieder mit bestehenden Strukturen und Know-how sowie durch interne Mitarbeitende unterstützt. Andererseits konnte ich auf der Erfahrung aus meiner inzwischen über zehnjährigen Tätigkeit in der Immobilienbranche aufbauen. Mittlerweile habe ich mich auch in die Welt und in die Werte der gemeinnützigen Wohnbauträger einarbeiten können und habe das Projekt und die einzelnen Meilensteine entsprechend aufgesetzt. Selbstverständlich benötigt jeder erfolgreiche Start auch eine gewisse Anschubenergie und es müssen teilweise mehrere Hürden gleichzeitig genommen werden.

Zum damaligen Zeitpunkt kurzfristig und im Nachhinein zum Vorteil aller Beteiligten fragte im Herbst 2021 die Baugenossenschaft Seegräben an und wir konnten sie als erstes (Pilot-)Mandat für unser Projekt gewinnen. Seitdem haben uns vier weitere Mitglieder mit der Betreuung beauftragt. Dies ermöglichte es uns bereits vor dem offiziellen Start 2022, die wichtigsten Prozesse zu etablieren und die interne Softwareschulung anhand konkreter Aufgaben durchzuführen. Wir sind also bestens vorbereitet.

Welche Vorbereitungen sind inzwischen abgeschlossen? Wir haben die Zeit genutzt, um mit dem Grossteil unserer kleinen und mittelgrossen Mitglieder, welche nicht über eine eige-

ne Geschäftsstelle verfügen, erste Gespräche zu führen. Die Nachfrage ist gross und es gibt mehrere Genossenschaften, die ihr Interesse an unserem Dienstleistungsangebot in naher Zukunft bekundet haben. Auch konnten wir einen ausführlichen Leistungskatalog erarbeiten, der interessierten Mitgliedern eine Übersicht über die Dienstleistungen, Zuständigkeiten und Kompetenzen sowie über die Kosten gibt.

Mit der Bewirtschaftungssoftware Abacus haben wir uns für die führende Bewirtschaftungssoftware entschieden und diese auf unsere Bedürfnisse und die Abläufe unserer Mandanten angepasst. Inzwischen fanden diesbezüglich mehrere Schulungen statt, es wurden Vorlagen erarbeitet und wir implementieren laufend neue Mandate.

Was gab den Ausschlag für Abacus? Unsere Mitglieder sind sehr verschieden und ihre Mandate individuell. Um darauf eingehen zu können, haben wir uns für eine Software entschieden, die es ermöglicht, viele Parameter individuell einzustellen. Auch ist Abacus sehr weit fortgeschritten, wenn es um Themen wie Digitalisierung und Automatisierung geht.

Wie sieht die Theorie in der Praxis aus? Wir haben die Vorbereitung sorgfältig geplant und sehen nun, dass wir die Prozesse in der Bewirtschaftung auch umsetzen können. Die erarbeitete Struktur gibt uns die Freiheit, Prozesse effizient und – wo möglich – automatisiert zu definieren, was uns wiederum mehr Zeit gibt, um auf die Bedürfnisse unserer Mandate individuell einzugehen und unsere Dienstleistungen gleichzeitig zu einem fairen Preis anbieten zu können.

Was ändert sich für die Mandanten von Netz Genossenschaften? Für die Mietenden, also für die Mitglieder, soll alles wie gewohnt vonstattengehen. Und sollte sich etwas ändern, dann im positiven Sinn. Daneben sollen die Vorstände unserer Genossenschaften den Kopf frei bekommen, um ihre Zukunft planen zu können. So hat beispielsweise die Baugenossenschaft Seegräben zur Standortbestimmung nun eine Portfolioanalyse bei *Wohnbaugenossenschaften Zürich* in Auftrag gegeben, um eine solide Basis für eine längerfristige Strategie zu haben.

Wie sieht das aktuell und in näherer Zukunft aus? Die Zusammenarbeit mit den Genossenschaften läuft sehr gut. Wir digitalisieren die relevanten Akten und haben die Buchhaltungen sowie die kaufmännischen und technischen Bewirtschaftungen übernommen.

Weitere Verträge stehen ins Haus und per Mitte 2022 wird eine grössere und innovative Genossenschaft an Bord kommen.

«Die Übergabe ist professionell und reibungslos verlaufen. Wir freuen uns auf eine langfristige, gelungene Zusammenarbeit.»

Vorstand Baugenossenschaft Seegräben

Das ist sicherlich viel Arbeit. Wie sieht es mit den Ressourcen dafür aus? Wir haben weitere Stellen geschaffen. Seit mehreren Wochen werde ich intern durch Mitarbeitende von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* unterstützt. Zu unserer grossen Freude wird eine Person bis Mitte Jahr ganz zu Netz Genossenschaften wechseln und eine Person ein Teilzeitpensum antreten. Ausserdem haben wir eine weitere Stelle für die Immobilienbewirtschaftung ausgeschrieben und erste vielversprechende Bewerbungen bekommen. Wir sind deshalb im Gespräch mit weiteren künftigen Mitarbeitenden.

Bleibt Netz Genossenschaften unter dem Dach von *Wohnbaugenossenschaften Zürich?* Wir sind bewusst ein Bereich des Regionalverbands und bleiben das vorerst auch. Der Verband ist personell auch in anderen Bereichen gewachsen und sieht sich deshalb schon seit längerem nach grösseren geeigneten Räumlichkeiten um. Schliesslich wollen wir das gesamte Know-how und die Synergien, also von der Immobilienentwicklung & Akquisition, der Kommunikation, dem Issue Management und den Grundlagen vermehrt nutzen.

Netz Genossenschaften

Netz Genossenschaften ist nicht gewinnorientiert und bietet als Teil von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* für kleinere und mittelgrosse gemeinnützige Wohnbauträger verschiedene Dienstleistungen an, von den Basismodulen (Finanz- und Rechnungswesen sowie kaufmännische Bewirtschaftung) zum Zusatzmodul 1 (technische Bewirtschaftung) bis hin zur Unterstützung des Vorstands, den GV-Vorbereitungen oder der Kommunikation mit den Mitgliedern, die an Netz Genossenschaften delegiert werden können.

Es kommt Bewegung in die Zürcher Bodenpolitik

Die Mieten steigen unablässig und das noch verfügbare Land wird immer weniger und teurer. Diese Entwicklung findet längst nicht nur in der Stadt Zürich statt, sondern ist mittlerweile im ganzen Kanton Realität. Doch nun formiert sich Widerstand: Gleich in sieben Gemeinden wurden Initiativen im Bereich Boden- und Wohnbaupolitik lanciert.

Erhofften sich früher einige Gemeinden, dank steigenden Immobilienpreisen bessere Steuerzahlende zu erhalten, so weicht diese Hoffnung nun immer mehr der Sorge um das gemeinschaftliche Leben in der Gemeinde. Wenn Menschen nicht mehr in ihrem Dorf alt werden können oder junge Paare bei der Familiengründung auf der Suche nach einer grösseren, aber bezahlbaren Wohnung die Gemeinde und ihr Umfeld verlassen müssen, so ist das auch für das Gemeinschaftsleben problematisch. Ausserdem hat es ökonomische Auswirkungen, wenn sich Menschen gewisse Standorte nicht mehr leisten können. Die Arbeitswege werden länger und die lokalen Firmen haben mehr Mühe, Personal zu finden.

«Wenn Menschen nicht mehr in ihrem Dorf alt werden können oder junge Paare bei der Familiengründung auf der Suche nach einer grösseren, aber bezahlbaren Wohnung die Gemeinde und ihr Umfeld verlassen müssen, so ist das auch für das Gemeinschaftsleben problematisch.»

Boden behalten – Gemeinde gestalten

Das sind Herausforderungen, die den meisten Gemeindepräsidien im Kanton Zürich nur allzu gut bekannt sind. Der Leidensdruck ist gross und so kommt nun die alte politische Frage nach dem Bodenbesitz neu aufs Tapet. In Bülach, Uster und Adliswil wurden in den vergangenen zwei Jahren Initiativen angenommen, die es den Gemeinden verbieten, ihren Boden zu verkaufen. Das Verkaufsverbot soll sicherstellen, dass der noch verbliebene Boden nicht aufgrund kurzfristiger Gewinnabsichten verkauft und die Chance zur Nutzung durch gemeinnützige Wohnbauträger erhöht wird. Eine ähnlich lautende Initiative wurde nun von einer Koalition aus SP, Grünen und EVP in Wädenswil lanciert. Etwas konkreter geht «Die Mitte» in Wädenswil vor: Sie sammelt seit letztem Oktober Unterschriften für eine Initiative, die eine Mehrgenerationensiedlung auf dem sogenannten «Rötiboden» mit günstigem Wohnraum fordert.

Die Agglo kämpft für bezahlbaren Wohnraum

In Winterthur wird per Initiative analog zur Stadt Zürich eine Steigerung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen in den nächsten 20 Jahren von heute ca. 15 % auf 25 % gefordert. Ähnlich in Wetzikon: Dort fordern SP und Grüne einen Fünftel der Wohnungen zu Kostenmiete. Auf eine Jahreszahl zu Erreichung des Ziels wurde hingegen verzichtet. In Dübendorf ist die SP mit einer ähnlichen Initiative, die einen Anteil von 15 % forderte, bereits 2014 gescheitert. Zwar wurde immerhin der Gegenvorschlag des Stadtrats angenommen, doch acht Jahre später zeigt man sich bezüglich des Erreichten ernüchtert und hat bereits wieder eine Initiative lanciert. Diese möchte die Gemeinde zu einer aktiven und nachhaltigen Bodenpolitik verpflichten und den Verkauf von Liegenschaften verbieten. Zusätzlich soll Land im Baurecht nur noch an soziale und ökologische Wohnbauträger vergeben werden. Dass sich gerade in Dübendorf die wohnbaupolitischen Vorlagen häufen, ist sicher kein Zufall. Kaum eine andere Gemeinde im Kanton erlebte in den letzten Jahren einen solchen Wandel.

Die Zukunft liegt auf dem Land

Die Beispiele zeigen, dass der Druck des Immobilienmarkts längst in den grösseren Zürcher Gemeinden angekommen ist. Unabhängig vom politischen Erfolg verschiedener Initiativen stellen die Genossenschaften fest, dass die Strategie der Expansion in die Agglomeration und auf das Land einem Bedürfnis entspricht. Das Wachstumspotenzial und die Nachfrage sind ausserhalb der Stadt Zürich definitiv vorhanden. Diese Chance gilt es jetzt zu packen.

Agenda

Anfang Jahr mussten diverse Anlässe verschoben werden. Nun stehen die ersten Daten fest.

01.04.22, 15.30 – 17.30 Uhr	**Tag der offenen Tür Siedlung Manegg** der BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals
06.05.22, 11.30 – 14.00 Uhr	**GF-Lunch** Restaurant Certo, Zürich
13.05.22, 13.45 – 17.45 Uhr	**Besichtigung Gesewo/Zusammen_h_alt in Winterthur** Thema Selbstverwaltung
16.05.22, 18.00 – 20.30 Uhr	**Generalversammlung von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*** Limmathall, Zürich
02.06.22, 18.00 – 20.30	**ERFA Energie** im Volkshaus Zürich
01.07.22, 15.00 – 17.00 Uhr	**Besichtigung Hobelwerk in Winterthur** der Genossenschaft mehr als wohnen, Thema Schwammstadt
06.07.22, 16.00 – 18.00 Uhr	**Fachaustausch Gesellschaft & Soziales** (voraussichtlich per Zoom)

Weitere Informationen sowie das Anmeldeformular finden Sie wie immer unter
www.wbg-zh.ch/veranstaltungen

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.

ewz

Zürcher Kantonalbank

hrs