



# Bauliche Massnahmen von mittelgrossen Wohnbaugenossenschaften – Herausforderungen und Lösungsansätze

Nancy Ernst, Philipp Furrer, Andreas Pfister, Markus Ulrich



## **NANCY ERNST**

bewertet als eidg. Immobilienbewerterin und MAS ZFH REM beim Hauseigentümerverband Aargau Liegenschaften und doziert an der Kaderschule Zürich.



## **MARKUS ULRICH**

leitet als eidg. Immobilientreuhänder und MAS ZFH REM die Filiale Dübendorf der Zürcher Kantonalbank.



## **ANDREAS PFISTER**

plant und entwickelt als dipl. Architekt ETH und MAS ZFH REM bei G. + A. Pfister Architektur AG baubiologische Wohnbauten in Zürich und Graubünden.

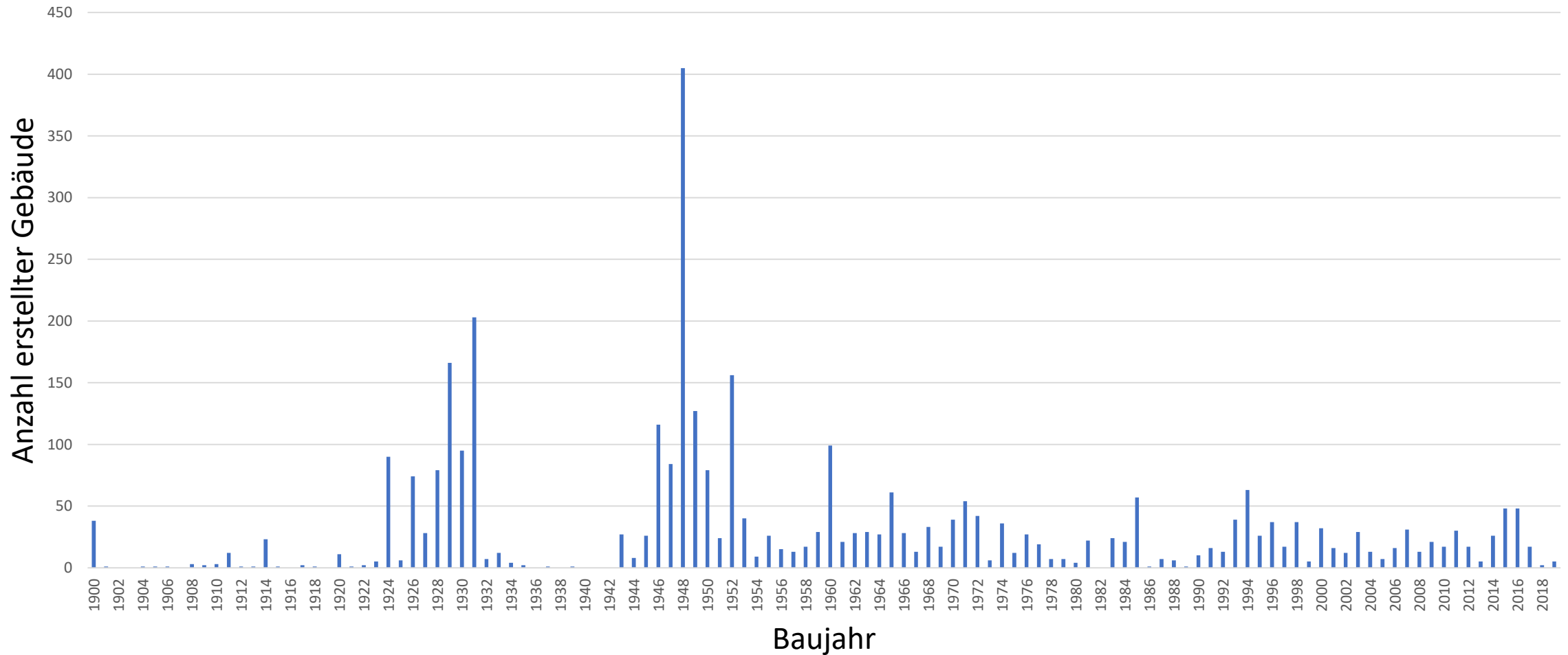


## **PHILIPP FURRER**

präsidiert als Betriebsökonom FH und MAS ZFH REM die Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich und arbeitet als Finanzierungsexperte Bau/Immobilien bei der Zürcher Kantonalbank.

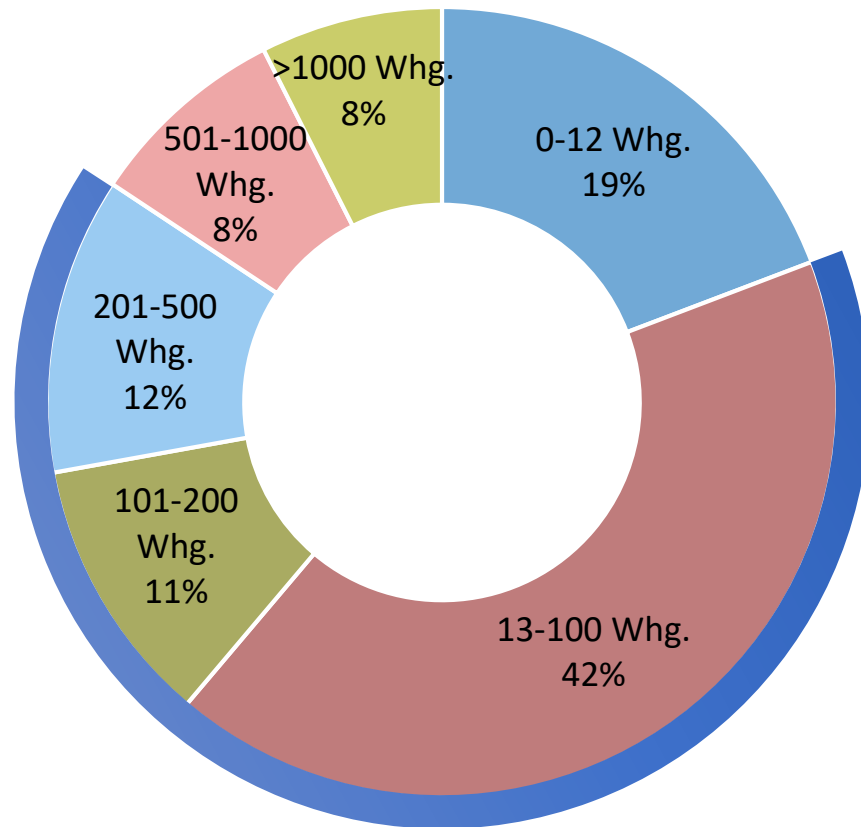
# Allgemeine Daten zu Wohnbaugenossenschaften (wbg)

# Bauten von Genossenschaften nach Baujahr seit 1900

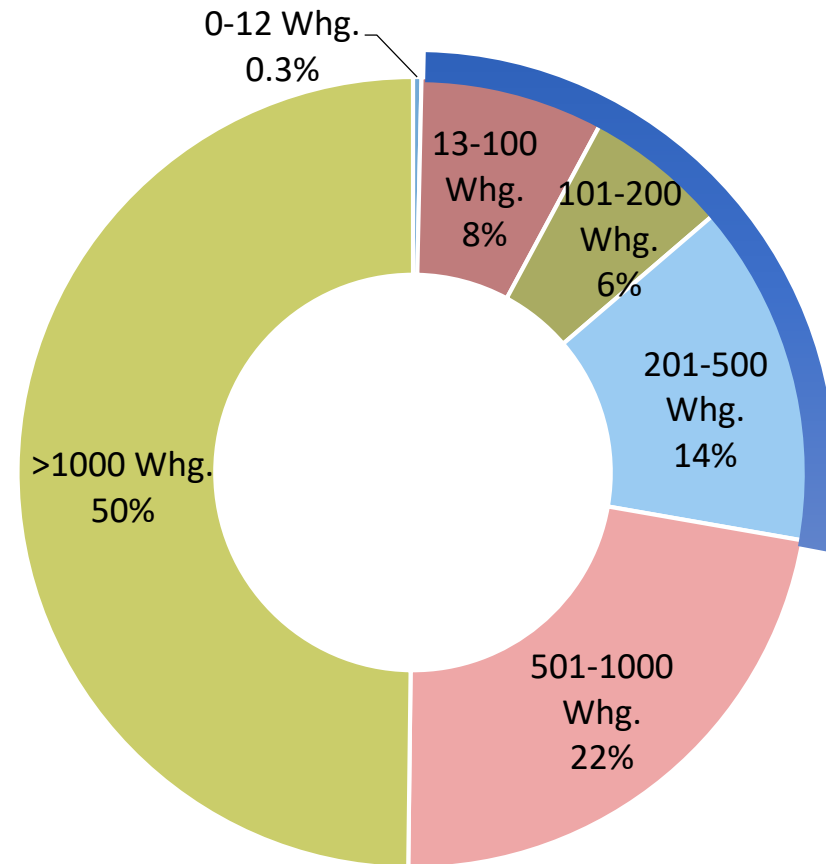


Daten: wbg Zürich / Gebäuderegister

Prozentualer Anteil der Genossenschaften nach Kategorie der Wohnungsanzahl



Kumulierte Anzahl Wohnungen der Genossenschaften nach Kategorie der Wohnungsanzahl



Daten: wbg Zürich

■ untersuchte mittelgrosse Genossenschaften

# Kategorisierung der Wohnbaugenossenschaften

Kategorie	Anzahl Wohnungen	(erwartete) Charakteristika
<b>Kleine Genossenschaft</b>	0-12 Wohnungen	Selbstverwaltete Genossenschaft mit maximal einem Mehrfamilienhaus
<b>Mittelgrosse Genossenschaft</b>	13-500 Wohnungen	Mehr als ein Mehrfamilienhaus oder eine Siedlung, klassische Organisationsstruktur mit Vorstand und teilweise Angestellten
<b>Grosse Genossenschaft</b>	ab 501 Wohnungen	Mehrere Siedlungen mit professioneller Geschäftsstelle

# Umfrage bei mittelgrossen Wohnbaugenossenschaften

# Methodische Vorgehensweise

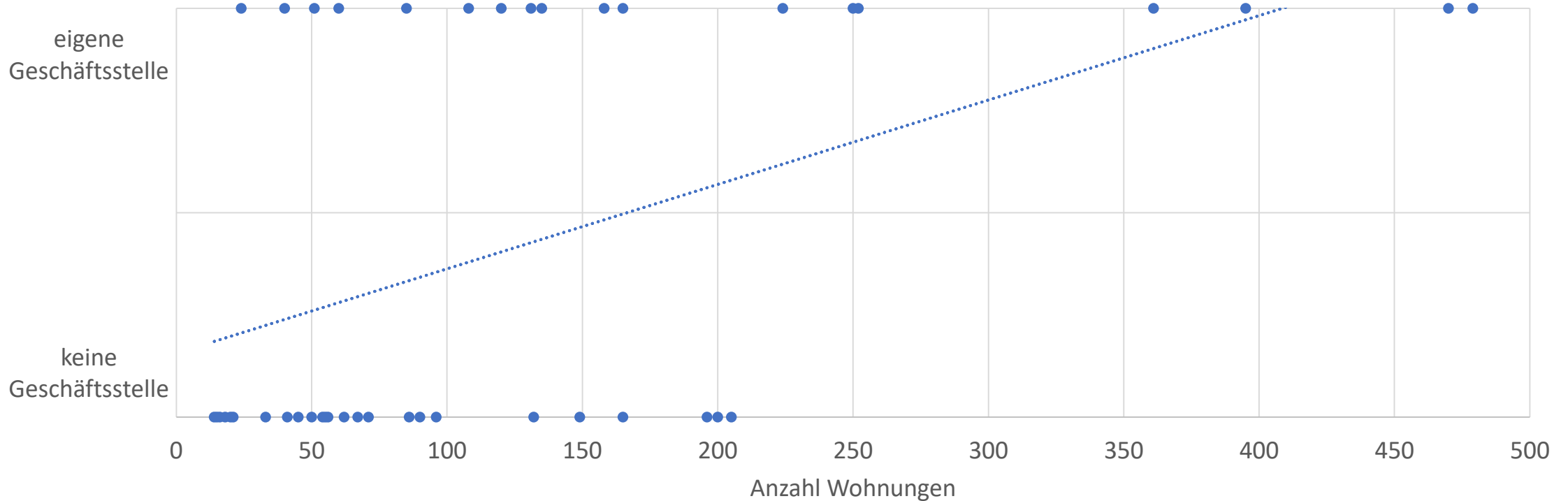
- Basisdaten vom Dachverband und aus öffentlichen Quellen
- Online-Umfrage bei 172 wbg's (12-500 Wohnungen)
- Rücklauf 29% (auswertbar 25%)
- Interview mit 10 Vorstandsmitgliedern
- Diskussion der Ergebnisse mit 4 Experten



# Aufbau der Online-Umfrage

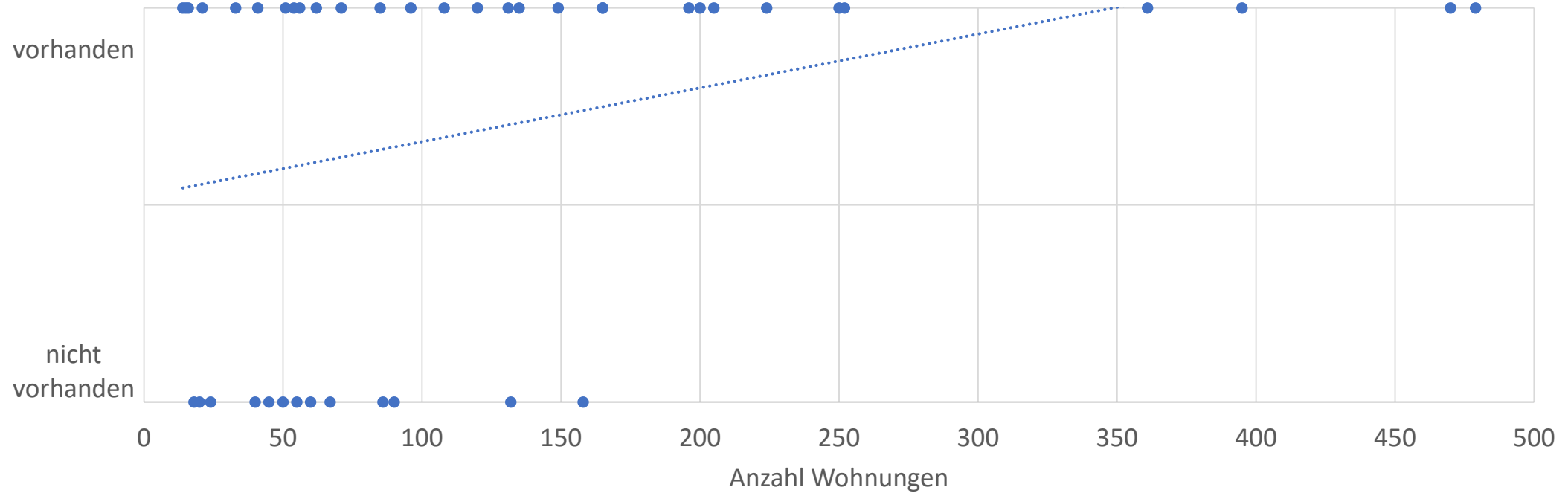
- Organisation
- Vorstand und Fachwissen
- Strategische Planung (Bauleitbild) und Zustandserfassung
- Organisation baulicher Massnahmen
- Weitere Themen in Zusammenhang mit baulichen Massnahmen

# Geschäftsstelle in Abhängigkeit zur Wohnungsanzahl



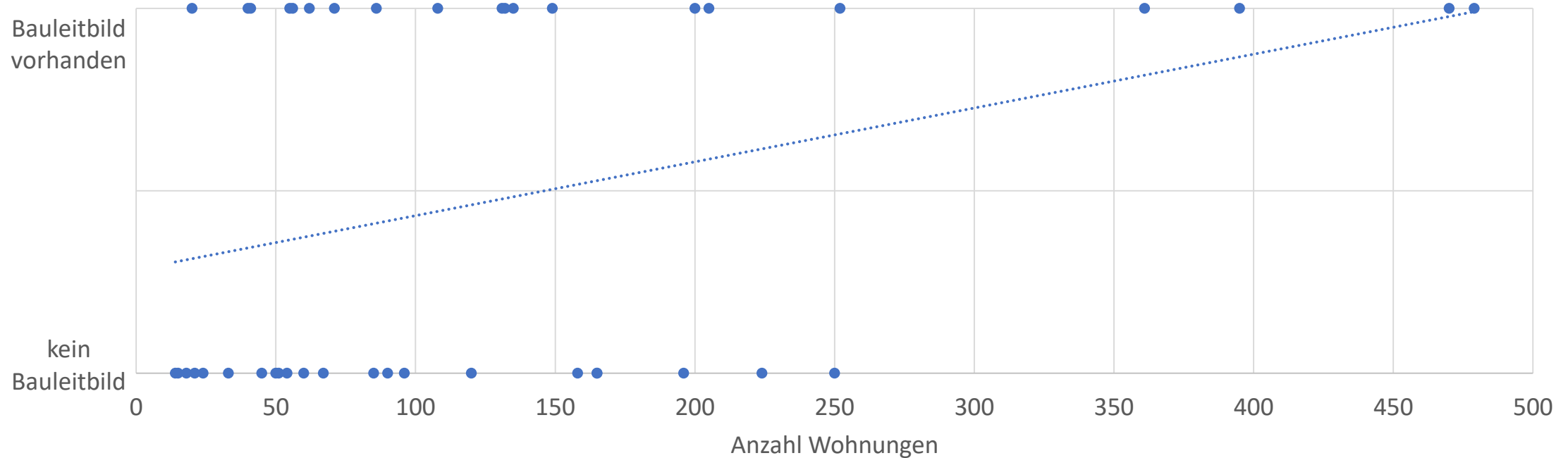
- Ab 200 Wohnungen haben alle wbg's eine eigene Geschäftsstelle
- Je grösser eine wbg desto eher hat sie eigene Angestellte
- Mitarbeitende sind in verschiedenen Arbeitsbereichen tätig

# Vorhandenes Fachwissen über Bau/Architektur im Vorstand in Abhängigkeit zur Wohnungsanzahl



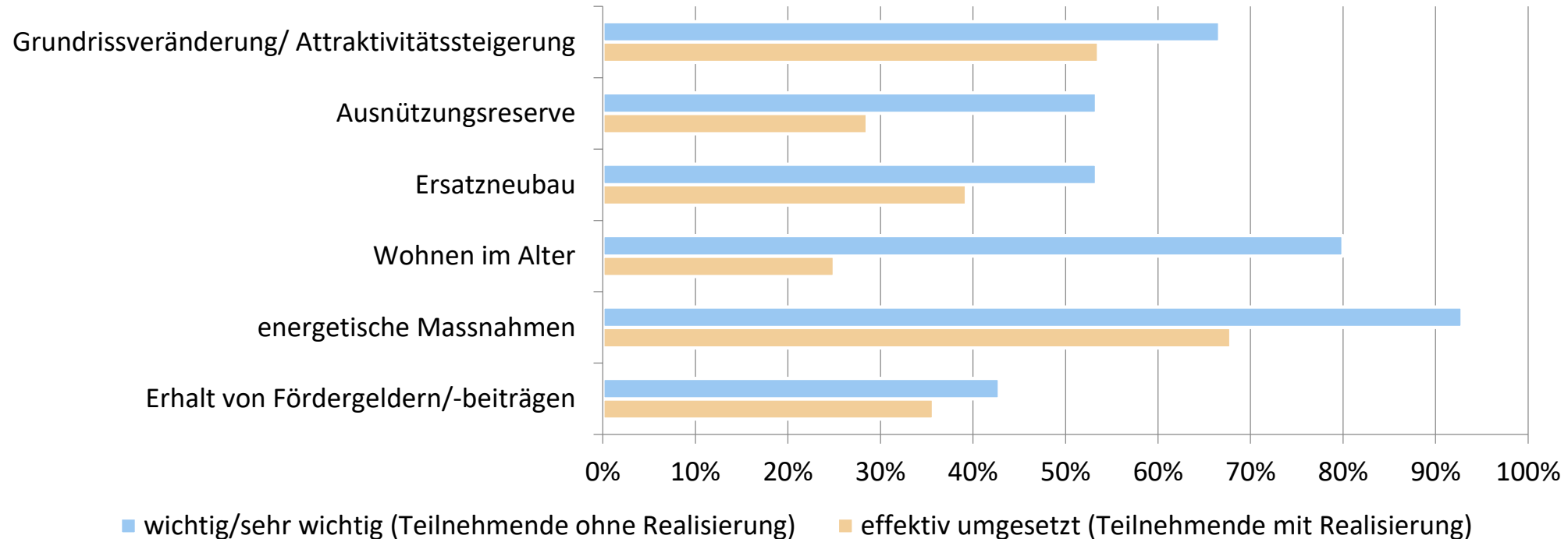
- Zunehmende Professionalisierung der Organisation mit steigender Wohnungsanzahl

# Strategische Liegenschaftsplanung in Abhängigkeit zur Wohnungsanzahl



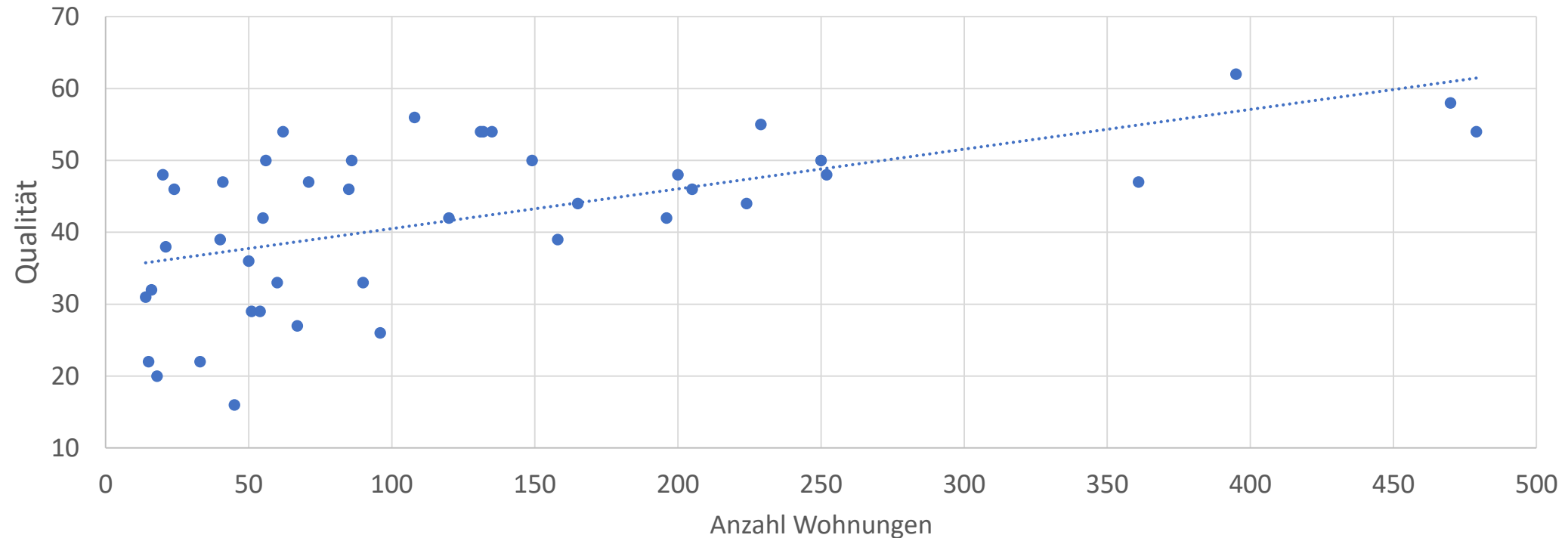
- Strategische Liegenschaftsplanung (z.B. Bauleitbild) und Zustandserfassung erfolgt häufiger, wenn Fachwissen Bau/Architektur vorhanden ist

# Weitere Themen in Zusammenhang mit baulichen Massnahmen



- Je weniger Fachwissen Bau/Architektur vorhanden ist, desto weniger wird weiteren baulichen Themen Beachtung geschenkt
- Diskrepanz zwischen Absicht und Umsetzung «Wohnen im Alter»

# Rating des Managements von Genossenschaften



- Hohe Punktzahl = effiziente Organisation und effiziente Umsetzung baulicher Massnahmen = «Mass der Professionalität»
- Professionalität steigt tendenziell mit höherer Wohnungsanzahl

## Beispiele aus Befragung von Exponenten der wbg's

- Fehlender Nachwuchs im Vorstand / abnehmende Freiwilligenarbeit
- Überalterung der Genossenschafter / dadurch weniger Bereitschaft für Veränderungen
- Bewohnende mit demokratischer Mitbestimmung können Projekte verzögern oder verteuern (individuelle Ansprüche)
- Fehlende vorausschauende Planung bei Liftanbau

# Empfehlungen an Wohnbaugenossenschaften und die Dachverbände



# Immobilienportfoliomanagement

- Systematische, periodische Zustandserfassung und Potenzialanalyse  
*Softwarelösung*
- Bauleitbild  
*langfristige Entwicklung und Sanierungsplanung, Grundsätze, Werte, Vision*
- Bedürfnisse der Bewohnenden  
*Mitwirkung, langfristige Vermietbarkeit*
- Einbezug weiterer baulicher Themen  
*langfristig berücksichtigen*

# Organisation der Genossenschaft

- Professionelle Strukturen in Vorstand und Geschäftsstelle  
*Verantwortlichkeiten, Delegation, Trennung operativ/strategisch*
- Sicherstellung ausreichender Fachkompetenz  
*insb. in Bereichen Bau und Finanzen, bei Bedarf externe Partner beziehen*
- Zusammenarbeit oder Zusammenschluss  
*gemeinsame Geschäftsstelle, Anschluss an Verwaltung grosse wbg, Fusion*

# Umsetzung baulicher Massnahmen

- Einbezug der Genossenschaftsmitglieder  
*Mitwirkung, «mehr als wohnen»*
- Einfache und zielgerichtete Organisation  
*auf den Bauprozess ausrichten, Baukommission, externe Partner z.B. Architekt, Bauleiter*
- Grundsätze baulicher Massnahmen  
*soviel wie nötig, so wenig als möglich*

# Empfehlung an die Dachverbände der wbg's

- Einbezug von mittelgrossen Baugenossenschaften  
*Mehrheit der Mitglieder sind mittelgross, angemessene Vertretung im Verband*
- Notwendigkeit des Strukturwandels bewusst machen  
*direkte Kommunikation, «Botschafter»*
- Unterstützende Angebote und Vermittlungsplattformen  
*grosses bestehendes Angebot, Vermittlungsplattform*
- Netzwerk  
*Treffen für Präsidierende und Geschäftsführende, lokale Plattformen*
- Harmonisierung der Angebote  
*Koordination und Harmonisierung der Angebote wbg CH/ZH*



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Fragen?