

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Zeitschrift:</b> | Wohnen  |
| <b>Herausgeber:</b> | Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger |
| <b>Band:</b>        | 98 (2023)   |
| <b>Heft:</b>        | 1: Finanzierung ; Management  |
| <b>Rubrik:</b>      | Verband   |

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 25.12.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# «Das ist jeweils ein grosser Hosenlupf»

Kleinere Genossenschaften sind durch die Verwaltung ihrer Siedlungen und Mitglieder oft stark gefordert. Seit gut einem Jahr können sie sich bei «Netz Genossenschaften» im operativen Bereich Unterstützung holen. Das Angebot wurde vom Regionalverband Zürich lanciert. Projektleiter Michael Schoch über Herausforderungen, Erfahrungen und Perspektiven.

Interview: Liza Papazoglou

Bild: zvg.

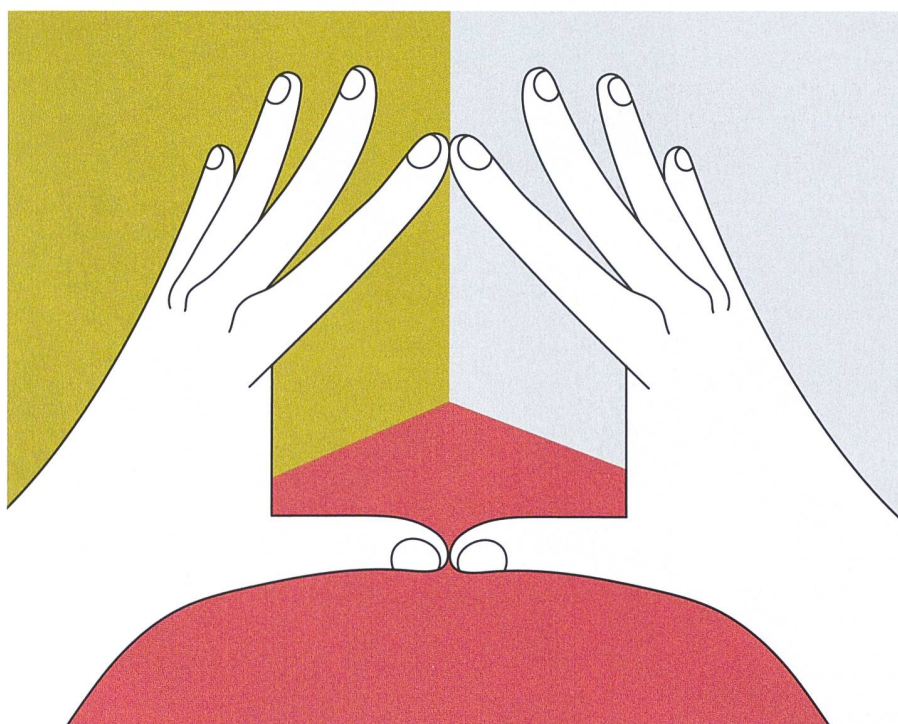


Illustration aus der Infobroschüre zum Netz Genossenschaften.

**Wohnen:** Der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich hat 2021 «Netz Genossenschaften» lanciert. Was war die Idee?

*Michael Schoch:* Unser Verband ist immer wieder von kleineren und mittleren Genossenschaften angefragt worden, ob jemand die Bewirtschaftung für sie übernehmen könnte. Grössere Genossenschaften stellen sich dafür in der Regel nicht zur Verfügung, und kommerzielle Bewirtschafter eignen sich wenig für die spezifischen Bedürfnisse der Gemeinnützigen mit ihren Mitwirkungsstrukturen. Deshalb hat der Verband selbst ein Angebot lanciert. Ziel war, Genossenschaften beim operativen Tagesgeschäft zu entlasten, so dass sie mehr Zeit für strategische Aufgaben haben.

**Wie sind Sie das angegangen?**

Ich startete Anfang 2021 mit einem bestehenden Businessplan und baute erst einmal die nötigen Strukturen auf, definierte Prozesse, evaluierte Software usw. Die Akquisition von Genossenschaften fiel ins Coronajahr und war nicht ganz einfach. Vielen war es auch zu riskant, Erstanwender zu sein, sie wollten erst mal abwarten, ob das Angebot funktioniert. Nach einem kleinen Pilotprojekt im Herbst 2021 konnten wir Anfang 2022 offiziell live gehen, mit vier Genossenschaften und insgesamt etwa 150 Wohnungen.

**Wie hat sich Netz Genossenschaften seither entwickelt?**

Wir sind ziemlich schnell gewachsen. Mittlerweile bewirtschaften wir rund 900 Wohnungen für neun Genossenschaften. Die kleinste davon besitzt acht, die grösste über 300 Wohnungen. Deshalb mussten wir im Lauf des Jahres auch personell aufstocken. Das Team umfasst aktuell fünf Personen, eine weitere Anstellung ist vorgesehen. Zusammen ergibt das etwas mehr als 400 Stellenprozent.

**Kann jede Baugenossenschaft bei Ihnen anklopfen, oder muss man bestimmte Bedingungen erfüllen?**

Die Genossenschaft muss gemeinnützig sein, die Kriterien der Kostenmiete gemäss Definition der Stadt Zürich erfüllen und Verbandsmitglied sein oder werden. Regionale Einschränkungen haben wir jedoch nicht, denn alle Backoffice-Aufgaben können wir gut von Zürich aus erledigen. Für eine Genossenschaft in Dachsen am Rhein erledigen wir zum Beispiel die Buchhaltung. Andere Aufgaben, die wie die technische Bewirtschaftung eine Präsenz vor Ort erfordern, bieten sich bei entfernt gelegenen Genossenschaften aber weniger an.



### Für welche Genossenschaften lohnt sich dieses externe Dienstleistungsmodell?

Für alle mit weniger als 300 Wohnungen ist eine eigene Infrastruktur in der Regel wenig zielführend: Man kann sich höchstens ein bis zwei Mitarbeitende leisten und braucht Allrounder mit breiten Kenntnissen. Die Stellvertretung ist nicht gewährleistet, Abgänge verursachen grosse Probleme. Zudem ist es als kleine Genossenschaft schwierig und teuer, selbst Lösungen für die diversen Anforderungen zu finden, von der Digitalisierung bis zur Mieterkommunikation. Es ist nicht kosteneffizient, wenn das jede für sich macht.

### Was bieten die Module von Netz Genossenschaften konkret?

Das Grundmodul deckt das Finanz- und Rechnungswesen und die kaufmännische Bewirtschaftung mit der gesamten Vermietung und dem Vertragswesen ab. Ist man für die Buchhaltung zuständig, ist es sinnvoll, auch die Mietverträge zu betreuen und das Inkasso sicherzustellen. Optional kann man als zweites Modul die technische Immobilienbewirtschaftung dazunehmen, die Unterhalt, Reparaturen, grössere Instandsetzungen, Wohnungsabnahmen usw. abdeckt.

### Wie werden diese Module genutzt?

Das ist sehr unterschiedlich. Manche Genossenschaften beschränken sich auf das Grundmodul, andere nutzen die ganze Palette. Gerade kleine Genossenschaften haben oft ausgezeichnete Hauswarte vor Ort, die Infrastrukturen und Mieterschaft kennen und selbst betreuen können. Sie ziehen uns nur in speziellen Fällen bei, etwa bei einem Wasserschaden. Unser Angebot ist sehr bedarfsgerecht. Das ist auch dank unseres Preismodells möglich.

### Was kosten die Netz-Dienstleistungen?

Anders als in der Branche üblich, rechnen wir nicht mit einer Pauschale in Form eines bestimmten Prozentsatzes der Mieteinnahmen ab. Wir haben uns gegen dieses Preismodell entschieden, weil die Bedürfnisse bei jeder Genossenschaft komplett anders aussehen. Deshalb erstellen wir jeweils ein Budget, das den Kostenrahmen absteckt, und verrechnen dann den effektiven Aufwand mit 120 Franken pro Stunde.

### Wie funktioniert die Zusammenarbeit bei der IT-Infrastruktur?

Wir übernehmen keine bestehenden Systeme, sondern arbeiten ausschliesslich mit der Immobilienbewirtschaftungs-

software Abacus. Diese verfügt über vielfältige Funktionen und kann sehr gut an individuelle Bedürfnisse angepasst werden. Diese Softwarelösung stellen wir zur Verfügung, Genossenschaften müssen somit keine eigenen Lizenzen kaufen oder sonstige Infrastruktur einbringen. Und wir funktionieren als papierloses Büro. Wenn also eine Genossenschaft neu zu uns kommt, nehmen wir erst einmal jedes Papier in die Hand, bewerten es und scannen es ein – von Mietverträgen über Protokolle bis zu Plänen. Das ist jeweils ein grosser Hosenlupf. Danach können wir dafür alles digital bewirtschaften.

*«Wir sind ziemlich schnell gewachsen.»*

### Netz Genossenschaften unterstützt auch potenziell heikle Prozesse wie Vermietungen oder Kündigungen.

### Welche Kompetenzen gibt eine Genossenschaft dabei ab?

Jede Genossenschaft definiert selbst, wie sie das handhaben will, letztlich bleibt die Entscheidungskompetenz aber immer bei ihr. Bei der Auswahl der Mieterinnen und Mieter etwa gibt es unterschiedliche Varianten. In einigen Fällen haben wir gar nichts damit zu tun, da liegt alles in den Händen des Vorstands oder einer Vermietungskommission, von Interviews über Wohnungsbesichtigungen bis zur definitiven Auswahl. Dann übernehmen wir einfach den administrativen Teil und erstellen die Verträge. In anderen Fällen verantworten wir den gesamten Auswahlprozess und schlagen dem Vorstand geeignete Mietparteien vor.

### Und wie reagieren Genossenschaftsmitglieder auf eine ausgelagerte Verwaltung?

Wir werden zuerst immer beobachtet. Meist kommt dann schnell eine Rückmeldung, wie cool die Leute es finden, dass immer jemand erreichbar ist – bei kleinen Genossenschaften ist das ja oft nicht gegeben. Man schätzt es, innert nützlicher Frist eine Antwort von uns zu erhalten, die «verhebet».

### Wie sind die Erfahrungen des ersten Betriebsjahrs?

Das Tagesgeschäft läuft sehr gut, da erhalten wir viele positive Rückmeldungen. Wir haben schon vieles aufbauen und alle Prozesse einmal durchspielen können: Wir haben Wohnungen vermietet und Problemfälle behandelt, Unterhalt übernommen, Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sowie Jahresabschlüsse erstellt, Steuerunterlagen aufbereitet und ande-



Bild: zvg.

### Zur Person

**Michael Schoch** ist seit Februar 2021 Projektleiter beim Regionalverband Zürich, wo er das Dienstleistungsangebot «Netz Genossenschaften» aufgebaut hat. Zuvor hat er als Immobilienreuhändler und Key-Account-Manager Wohn- und Gewerbeliegenschaften betreut.



res mehr. Bis jetzt hat alles funktioniert, es gab nie Reklamationen.

### Und wo liegen die Herausforderungen?

Wir haben bis jetzt alle interessierten Genossenschaften einfach pragmatisch aufgenommen und in den Kernbereichen gut betreuen können. Die Wünsche werden aber auch grösser und vielfältiger. Das birgt die Gefahr, dass wir uns verzetteln und nicht mehr organisch wachsen. Nicht nur von der Zahl der Wohnungen und Mandate her, sondern auch von der Art der Dienstleistungen. Deshalb wollen wir 2023 in erster Linie nutzen, um das Angebot zu konsolidieren.

### Was bedeutet das?

Wir möchten einige Prozesse weiter optimieren und standardisieren – so, dass wir einerseits weiterhin flexibel individuellen Ansprüchen gerecht werden können, andererseits effizient und übersichtlich bleiben. Aktuell haben wir neun Mandate mit neun unterschiedlichen Vermietungsmodellen. Das ist handhabbar. Steigt aber die Zahl der Mandate, braucht es eine Bündelung, zum Beispiel in Form

von Standarddienstleistungspaketen mit Wahloptionen für bestimmte Prozesse. Zudem wollen wir klären, welche Dienstleistungen wir zusätzlich erbringen könnten. Anwendungen wie Clouds, Apps oder IT-Programme etwa könnte man poolen und so zu günstigen Konditionen anbieten. Bei anderen Bereichen ist es sinnvoller, unsere Netzwerke beizuziehen oder mit externen Partnern zusammenzuarbeiten. Das machen wir momentan etwa bei der Hauswartung. Wenn wir weiterwachsen, könnte es durchaus eine Option sein, selbst Hauswarte anzustellen.

### Kann Netz Genossenschaften seine Dienstleistungen kostendeckend anbieten?

Im Moment noch nicht ganz. Wenn wir einfach weitermachen würden, wie wir jetzt aufgestellt sind, würden wir kostendeckend operieren. Aber es stehen noch einige Investitionen an, um effizienter und günstiger zu werden. Auch mussten wir bis jetzt ein Stück weit in die Vorleistung gehen. Jede Aufnahme einer Genossenschaft verursacht vorübergehend

hohe Aufwände. Das spiegelt sich in unseren Kosten.

### Welche Empfehlungen geben Sie anderen Regionalverbänden mit, die ein ähnliches Angebot in Erwägung ziehen?

Aus Kostensicht wäre es meiner Meinung nach kaum sinnvoll, in der Deutschschweiz ein analoges Angebot nochmals von vorne aufzubauen. Denkbar wäre aber ein Modell mit einem Kompetenzzentrum mit straffen und kostengünstigen Strukturen, das das Backoffice macht, und Personen vor Ort, die sich strategischen Themen oder speziellen Aufgaben widmen.

### Und wohin geht die weitere Reise?

Wenn wir unsere Hausaufgaben erledigt und uns konsolidiert haben, wollen wir weiter wachsen und das Dienstleistungsangebot ausbauen. Mittel- bis langfristig müsste Netz Genossenschaften 2000 bis 5000 Wohnungen betreuen können. ■

## Verbandsdienstleistungen: Von der Gründungsberatung bis zum Outsourcing

Das Netz Genossenschaften von Wohnbau-genossenschaften Zürich ist eine wertvolle Ergänzung zur umfassenden Dienstleistungspalette, die Dachverband und Regionalverbände in der ganzen Schweiz anbieten. Ziel des Verbands ist es, die Mitglieder in ihrer Arbeit zu entlasten und so zur Weiterentwicklung und Professionalisierung der Branche beizutragen.

Dazu gehört unter anderem die Beratung durch Fachleute in diversen Bereichen (siehe Übersicht). Wussten Sie, dass unsere Rechtsanwältinnen und -anwälte auch bei Bau- und Planungsfragen beraten oder die Mediation bei Konflikten übernehmen? Und dass die Finanzprofis gemeinnützige Bauträger nicht nur bei der Finanzierung beraten, sondern auch ihre finanziellen Situation analysieren, eine prüferische Durchsicht der

Jahresrechnung vornehmen oder bei der Buchhaltung unterstützen können? Die Verbandsprofis bieten sich überdies als «Sparpartner» an, wenn sich gemeinnützige Bauträger organisatorisch und strategisch weiterentwickeln möchten: Sie führen mit Vorständen massgeschneiderte Strategieworkshops durch und helfen bei der Rekrutierung von Personal und Vorständen. Verbandsmitglieder profitieren von attraktiven Konditionen von Rahmenverträgen, die ganz auf die Bedürfnisse gemeinnütziger Wohnbauträger zugeschnitten sind. Das Weiterbildungsangebot mit seinen Kursen und Lehrgängen und der Fachverlag mit seinen Grundlagen und Musterdokumenten helfen, Genossenschaften fit zu machen für die Zukunft.

### Beratung

- Gründungsberatung
- Rechtsberatung
- Finanzierung, Buchhaltung, Buchführung
- PR, Kommunikation, Marketing
- Organisations-, Personalentwicklung
- Führung und Organisation
- Strategische Planung des Liegenschaftsportfolio
- Immobilienentwicklung und Akquisition
- Land- und Liegenschaftsvermittlung

- Soziale Nachlassplanung
- Bau, Verwaltung, Unterhalt
- Energie
- Gemeinschaftsförderung, Partizipation, soziale Fragen
- Wohnen im Alter, Generationenwohnen
- Beratung für Gemeinden und Behörden

**Revisionsdienstleistungen:** prüferische Durchsichten, Rahmenvertrag für eingeschränkte Revision

**Versicherungen:** Organhaftpflichtversicherung für gemeinnützige Bauträger zu Spezialkondition, Gebäudesachversicherung, Bauwesen- und Bauhaftpflichtversicherung

**Weiterbildung:** Einzelkurse, Diplomlehrgänge, Kombi Rechtskurse, Besichtigungen, individuelle Workshops

**Finanzierungen:** Zugang zu den Finanzierungsinstrumenten für gemeinnützige Wohnbauträger (Fonds de Roulement, Solidaritätsfonds, Solinvest, HBG, EGW)

**Finanzierungsmarkt:** Vermittlung von günstigen Finanzierungen für gemeinnützige Wohnbauträger

**Fachpublikationen:** Merkblätter, Leitfäden, Musterdokumente

Details zum Dienstleistungsangebot:  
[www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen](http://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen) und Webseiten der Regionalverbände.



Der Verband berät auch rund um Finanzen.



## Neue Gesichter im Dachverband



**Nadja Eich**

Wir freuen uns, zwei neue Gesichter im Team von Wohnbaugenossenschaften Schweiz zu begrüßen.

**Nadja Eich** hat Anfang

Jahr die Stelle als Assistenz Kurswesen und Events angetreten. In dieser Funktion unterstützt sie die Geschäftsstelle in der Planung, Organisation und Administration von Weiterbildungen und Veranstaltungen sowie in den

Zentralen Diensten. Nach ihrem Studium in Anglistik, Soziolinguistik und Öffentlichem Recht sammelte Nadja Eich als Assistentin der Geschäftsleitung in einer Nonprofitorganisation und in ehrenamt-

lichen Projekten im In- und Ausland erste Berufserfahrungen. Sie ersetzt Cristina Cereghetti, die den Verband Ende 2022 für eine neue berufliche Herausforderung verlassen hat.

**Asella Keiser** ist seit Januar als Fachfrau Finanzen beim Verband tätig. Mit ihrem BWL-Studium an der Universität Zürich und langjähriger Berufserfahrung in der Finanzbranche bringt sie fundiertes Fachwissen mit. Asella Keiser unterstützt Kathrin Schriber in der Fondsverwaltung und Gründungs- sowie Finanzierungsberatung mit einem 80%-Pensum. Sie lebt mit ihrem Mann und ihren beiden Söhnen (11 und 14 Jahre) in Uitikon Waldegg.

Wir heissen die neuen Kolleginnen herzlich willkommen und freuen uns auf die Zusammenarbeit!



**Asella Keiser**

## Fordernde Zeiten

Der Dachverband hat ein intensives 2022 hinter sich – und ein anspruchsvolles Jahr vor sich. Das zeigten die Präsentationen und Diskussionen an der Delegiertenversammlung Ende November in Bern. Vize-direktorin Rebecca Omoregie erinnerte an erreichte Meilensteine wie die Lancierung des Finanzierungsmarktes oder die Fortschritte zum Baurecht: Der Verband konnte sich mit den SBB auf Rahmenbedingungen für gemeinnützige Baurechte einigen und an einer Tagung den neuen BWO-Leitfaden zum Thema vorstellen. Beschäftigt haben auch die Flüchtlings- und die Energiekrise, die viele Anfragen auslösten, die Umsetzung des IT-Projekts und vor allem der Strategieprozess, der seit geraumer Zeit läuft. Dieses Jahr sollen nun Nägel mit Köpfen gemacht werden. Überdies, so Omoregie, wolle der Verband mit der Bodenstiftung Soliterra einen neuen Finanztopf vor allem für junge Genossenschaften schaffen. Soliterra soll Land kaufen und im Baurecht abgeben.

### Vorschlag Organisationsstruktur

Vorstandsmitglied Peter Schmid, der Präsidentin Eva Herzog vertrat, orientierte über den Stand zum Strategieprozess. Nach einer erster Euphorie über die Vision einer grundlegenden Veränderung des Verbands – Stichwort Ersatzneubau statt Sanierung – sei nun die Phase der Ernüchterung gekommen. Kerngruppe und Vor-



**Strategie und Finanzen wurden an der DV kontrovers diskutiert.**

stand hätten versucht, pragmatische Lösungen zu entwickeln. Schmid präsentierte einen Modellvorschlag für die künftige Struktur: Die Organisation als Ganzes soll gestrafft werden, mit einem starken nationalen Kompetenzzentrum, das für übergeordnete Themen zuständig ist und Dienstleistungen für Regionalverbände sowie Mitglieder erbringt. Die Regionen ihrerseits gelte es zu professionalisieren, mit weniger, aber stärkeren Regionalverbänden mit eigenen Geschäftsstellen. Für die lokale Vernetzung sorgen könnten mehr Interessengemeinschaften (IGs).

Im Rahmen der möglichen Umstrukturierung steht auch ein «Haus des Wohnens» zur Diskussion, wo der Dach- und der Regionalverband Zürich gemeinsam wirken. So könnten gemäss Schmid Synergien geschaffen werden, was auch den anderen Regionen zugute komme. Und neue Gefässe für Geschäftsleitungen und Vorstände der Verbände könnten die Zusammenarbeit über die Regionen hinweg



## Machtspiel Wohnpolitik

In der bz Basel vom 27. Dezember 2022 behauptete die Soziologin und Stadtplanerin Joëlle Zimmerli in einem Interview, dass die Linke in Sachen Wohnungsbau ein Machtspiel betreibe. Es brauche zwar durchaus preisgünstigen Wohnraum, aber in Massen. Vielerorts würde versucht, mit der Wohnpolitik Versäumnisse in der Bildungs-, Sozial- und Integrationspolitik zu kompensieren. Anstatt möglichst viel preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, solle die linke Politik dafür sorgen, dass sich möglichst viele Menschen die Marktpreise leisten könnten. Ein Denken gegen den allgemeinen Mainstream.

Hat Zimmerli recht? Die markante Steigerung der Bodenpreise der letzten Jahre ist nicht einfach ein Effekt von Angebot und Nachfrage. In erster Linie ist die Bodenspekulation, verstärkt durch die Negativzinsen, für den extremen Run auf Immobilien als ertragreichste Anlage verantwortlich. Die so entstandenen «Marktpreise» hinzunehmen und indirekte Subventionen danach auszurichten, ist zu teuer und heizt den Immobilienboom weiter an.

Viel zielgerichteter ist es, Land günstig an Genossenschaften abzugeben, als Kanton oder Gemeinde selber preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und der öffentlichen Hand ein Vorkaufsrecht zu gewähren. Und den Flächenverbrauch zu senken. Dazu bringt die aus Zürich stammende ehemalige Berliner Senatsbaudirektorin Regula Lüscher in der NZZ vom 9. November einen spannenden Vergleich: Würden wir heute gleichviel Wohnfläche verbrauchen wie 1960, müssten wir im Moment nichts zusätzlich bauen! Auch hier gehen Genossenschaften und öffentliche Hand mit gutem Beispiel voran, indem sie die Quadratmeter pro Wohnung beschränken und Mindestbelegungsziffern anwenden. Zimmerlis Rezept mag der Immobilienbranche gefallen – für die Gesellschaft ist es keine Lösung.

*Eva Herzog, Präsidentin  
Wohnbaugenossenschaften Schweiz*



verbessern. Zu klären, so Schmid, sei allerdings noch die Finanzierung. Der Modellvorschlag geht nun in die Vernehmlassung bei den Regionen, ebenso wie die Frage, ob die Delegierten durch eine Mitgliederversammlung abgelöst wird. Noch 2023 sollen Entscheide fallen.

### Defizit zeichnet sich ab

Die Vorschläge zur Organisationsstruktur lösten einige Diskussionen aus. Das galt auch für das Budget 2023, das Schmid

vorstellte. Die Entwicklungen der letzten Jahre – insbesondere ausgeweitete Leistungen, höherer Personalaufwand und Teuerung – haben trotz Umsatzwachstum die Überschüsse schrumpfen lassen. Deshalb werden 2023 Beratungsansätze, Kursgebühren und Abopreise von *Wohnen* leicht erhöht. Trotzdem bleibe ein Defizit von 65 000 Franken. Der veranschlagte Verlust könne aus Reserven und mit Rückstellungen getragen werden, so Schmid. In Zukunft sei eine ausgeglichene

Rechnung aber nicht mehr zu erwarten; Massnahmen würden nun geprüft. Die Delegierten bewilligten das Budget mit 14 Ja-Stimmen und 6 Enthaltungen, forderten aber mehr Transparenz im künftigen Budgetprozess und eine Sparrechnung. Schmid sicherte beides zu.

BWO-Direktor Martin Tschirren prognostizierte eine weitere Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt. Die Frage von Versorgung und Bezahlbarkeit von Wohnraum werde noch drängender. *lp*

Fachtagung Zürich

## Emissionen als Verhandlungssache

War ein Ersatzneubau früher die Regel, bekommt heute Weiterbauen im Bestand immer mehr Gewicht. Doch was gibt den Ausschlag für Sanieren, für An- oder Aufbauten? Dies diskutierten die Referentinnen und Referenten Anfang Dezember an der elften Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zum Thema «Weiterbauen». Organisiert wurde sie von Wohnbaugenossenschaften Zürich, dem Amt

für Hochbauten der Stadt Zürich und der Genossenschaft «Mehr als Wohnen».

Wie eine Bergwanderung komme ihm der Weg zu Netto-Null vor, sagte Stadtrat André Odermatt. Das Ziel sei klar, doch den Weg kenne man noch nicht. Die Stadt habe viel Erfahrung mit Sanierungen und Ersatzbauten sowie beim Energiesparen, es gebe aber noch viel zu tun. Auf einen Abriss-Atlas, in dem Zürich den Spitzen-

platz belegt, verwies Palle Petersen, Leiter Nachhaltigkeit bei Herzog & de Meuron. «Wir sind zu reich, nicht zu viele, und wir wollen zu viel Platz und Komfort», sagte er. Klimaneutral zu bauen, sei nicht möglich. Da CO<sub>2</sub> bei der Erstellung anfallt und die Kippunkte beim Klima schon in einigen Jahren erreicht würden, müsse man sich überlegen, Neubauten zu vertagen.

Anhand von Erneuerungsbeispielen wurden Lösungswege und Zielkonflikte aufgezeigt. So war die Aufstockung der Siedlung Weisschau in Oerlikon für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof (GBRZ) mit diversen Schwierigkeiten verbunden. Künftig werde sie Aufstockungen nicht mehr vorziehen, so ihr Fazit. Als gelungen betrachtet die Stadt die Gesamtinstandsetzung der Siedlung Paradies in Wollishofen. Heute wohnen dort 150 Menschen mehr als früher, und dank sparsamer Eingriffe konnten bei grauer Energie und Treibhausgasen fast fünfzig Prozent eingespart werden. Für eine Kombination von Sanierung, Aufstockung und Ersatzbau entschied sich die Baugenossenschaft Wiedikon bei ihrer Siedlung Kolonie. So konnten mehr Wohnungen erstellt und graue Energie erhalten werden.

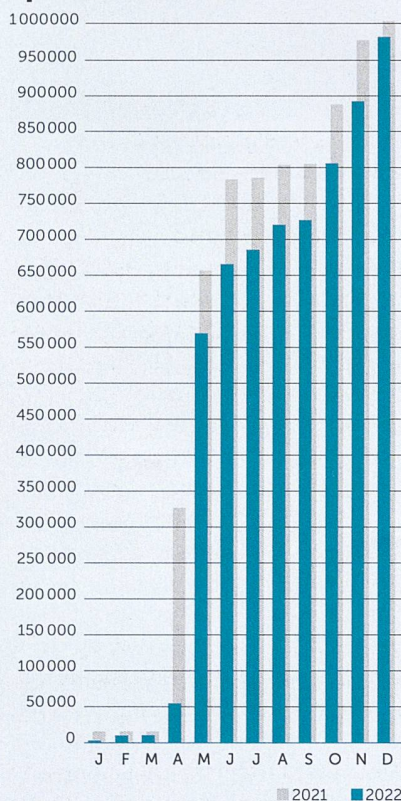
Für Yvonne Züger, Portfoliomanagerin von Liegenschaften Stadt Zürich, können Ersatzneubauprojekte durchaus Sinn machen. Beim Portfoliomanagement müsse man das Ganze im Auge behalten: Mal gebe die graue Energie, mal eine grosse Ausnutzungsreserve den Ausschlag. Nicht immer könnten alle Ziele zugleich erreicht werden, betonte Niko Heeren vom Amt für Hochbauten: Ökologie sei neben Verdichtung und Lärm nur ein Kriterium. Dass für das komplexe Problem keine simplen Lösungen in Sicht sind, war dann auch das Fazit des Plenums. Petersen riet, die Ziele unbedingt in Ausschreibungen zu nehmen: Die Bestellung sei ein Riesenhebel, Emissionen seien – wie alles andere – Verhandlungssache. *Stefan Weber Aich*

Solidaritätsfonds

## Neubau für Menschen 50+ in Zollikofen (BE)

Die Wohnbaugenossenschaft «Das Andere Wohnen» (DAW) wurde 2020 gegründet, um Menschen ab Fünfzig ein selbstbestimmtes, erfülltes und finanziell tragbares Wohnen und Leben in einer Gemeinschaft zu ermöglichen. Bewohnerinnen und Bewohner organisieren sich in einer Hausgemeinschaft, die das tägliche Zusammenleben regelt. Für die Realisierung von zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit total 21 Wohnungen erhält die Genossenschaft Land im Baurecht von der Einwohnergemeinde Zollikofen. Vorgesehen sind Wohnungen mit einem bis vier Zimmern, deren Grösse durch flexibel zuteilbare Zimmer verändert werden kann, sowie ein grosser Gemeinschaftsraum mit Küche und Bad, zwei Joker-/Gästezimmer und eine Veloeinstellhalle. Die Siedlung ist autoarm und verfügt lediglich über drei Gästeparkplätze mit Ladestation; ein Mobility-Standort befindet sich direkt neben dem Grundstück. Die Nachfrage nach den Wohnungen ist gross, so waren bereits bei der Gesuchsprüfung zwanzig Wohnungen reserviert. Neben dem Fonds de Roulement unterstützt der Solidaritätsfonds das Neubauprojekt mit einem Darlehen von 210 000 Franken.

### Spendenbarometer (in CHF)



Kathrin Schriber, Geschäftsführung Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 044 360 26 57  
[www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds](http://www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds)