

**B**

BEP Baugenossenschaft  
des eidg. Personals  
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

044 368 66 11  
info@bep-zuerich.ch  
bep-zuerich.ch

# **BEP-Strategie 2030**

**E**

**P**



## Wir sorgen dafür, dass mehr Menschen preisgünstig, ökologisch und sozial nachhaltig wohnen können.

### Herausforderung

Es gibt zu wenig erschwinglichen Wohnraum im Grossraum Zürich. Das Bauen im Bestand ist aus verschiedenen Gründen kompliziert, aufwändig und langwierig. Neuakquisitionen sind beim aktuell ausgetrockneten Markt wirtschaftlich kaum vollziehbar. Trotzdem hat die BEP den Anspruch, mehr gemeinnützigen Wohnraum anzubieten und das entsprechende Bauland dauerhaft der Spekulation zu entziehen.

### Ziele

- Pro Jahr wächst der Immobilienbestand um durchschnittlich 30 Wohnungen.
- Die Kostenmiete für die neuen Wohnungen liegt 15 bis 25 % unter den Mieten von nicht-gemeinnützigen Neubauwohnungen.
- Im Durchschnitt steht pro Bewohner:in eine Wohnfläche von rund 30m<sup>2</sup> zur Verfügung.
- Bei Um- und Neubauten berücksichtigt die BEP, dass sich die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung verändern. Sie schafft qualitätsvolle Bauten, die die Gemeinschaft fördern und unterschiedliche Wohnformen ermöglichen.
- Die BEP stellt drei Prozent ihrer Wohnungen Menschen zur Verfügung, die auf dem Wohnungsmarkt speziell benachteiligt sind.
- Die Kosten für den Unterhalt liegen zwischen 1.25 und 1.75% des Gebäudeversicherungswertes.
- Die BEP stellt Flächen für eine nachhaltige Quartiersversorgung zur Verfügung.



## Wir verkleinern unseren ökologischen Fussabdruck.

### Herausforderung

Das Ziel Netto-Null bis 2040, welches die Stadt Zürich für das Stadtgebiet gesetzt hat, erfordert eine schnelle und erhebliche Reduktion des Energieverbrauchs und des CO<sub>2</sub>-Ausstosses. Das Netto-Null-Ziel umfasst mehr als die umweltschonende Wärmeerzeugung, es geht auch um Graue Emissionen, Mobilität etc. Das Ziel ist nur mit grossen Investitionen (Zeit, Geld, Arbeitskraft) und Verhaltensänderungen zu erreichen. Damit diese Transformation für alle Bewohner:innen gelingt, sind zudem solidarische Massnahmen nötig.

### Ziele

- Die graue Energie wird ermittelt und in die Überlegungen zum Entscheid «Ersetzen oder Sanieren/Ausbauen» einbezogen.
- Bei Sanierungen und Neubauten wird auch mit wiederverwendbaren Bauteilen gearbeitet.
- Die Energieversorgung ist möglichst CO<sub>2</sub>-neutral.
- Die Aussenflächen sind nicht versiegelt und möglichst biodivers gestaltet.
- Die Siedlungen sind auto-arm.
- Die Mitglieder und Mitarbeiter:innen verringern ihren eigenen ökologischen Fussabdruck und werden dabei aktiv unterstützt.
- Die Kosten für die Transformation hin zu Netto-Null und mehr Nachhaltigkeit werden so verteilt, dass sie für die BEP-Bewohner:innen tragbar sind.



## Wir investieren in gute Beziehungen innerhalb der Genossenschaft und nutzen das Potenzial der Mitwirkung.

### Herausforderung

Die Beziehungen zwischen Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen, Gremien, Vorstand können zu Spannungen und zu einem Gegen- statt Miteinander führen. Unterschiedliche Rollen und Aufgaben, eine höhere Gewichtung der persönlichen Interessen gegenüber den Gesamtinteressen der Genossenschaft oder der Umstand, dass den Bewohner:innen ihre eigene Siedlung näher liegt als die Entwicklung anderer BEP-Siedlungen, können Gründe dafür sein.

Mitwirkung heisst Einfluss nehmen. Mitwirkung heisst aber auch, Macht abgeben und akzeptieren, dass Prozesse länger dauern. Sie kann nur gelingen, wenn sich alle Beteiligten ernsthaft auf einen Dialog einlassen. Basis der Mitwirkung ist der Zugang zu Informationen und deren Nutzung.

### Ziele

- Mitwirkungsprozesse sind etabliert und kommen zum Einsatz. Sie berücksichtigen gesetzliche, planerische oder finanzielle Rahmenbedingungen. Die Gestaltung des Prozesses wird der jeweiligen Situation angepasst.
- Die Bewohner:innen wirken aktiv mit bei Entscheidungen, die ihr Leben, ihre Siedlung betreffen.
- Das Bewusstsein für und das Verständnis des genossenschaftlichen Gedankens wird gefördert – bei Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen und Vertreter:innen von Gremien.
- Die grundlegenden Möglichkeiten der Mitwirkung auf Genossenschaftsebene sind bekannt und werden genutzt.



## Wir sind attraktiv für Arbeitnehmer:innen, Neben- und Ehrenamtliche sowie freiwillig Engagierte.

### Herausforderung

Die Entwicklungen des Arbeitsmarkts erschweren es, qualifiziertes Personal zu finden und zu halten. Ausserdem führen die zunehmende Individualisierung und Flexibilisierung der Gesellschaft dazu, dass sich immer weniger Menschen langfristig für eine Sache engagieren wollen.

### Ziele

- Die Mitarbeiter:innen sehen und erleben die Sinnhaftigkeit ihrer Arbeit. Die BEP hat marktgerechte Anstellungsbedingungen und wird als eine Arbeitgeberin mit einer Kultur von gegenseitigem Vertrauen wahrgenommen.
- Die Arbeitsmarktfähigkeit der Mitarbeiter:innen ist hoch.
- Die BEP gehört als Arbeitgeberin zu den Top Ten unter den Zürcher Baugenossenschaften.
- Genossenschaftler:innen, die sich freiwillig engagieren, erhalten Wirkungsspielraum, Anerkennung und Unterstützung.
- Freiwillig Engagierte und Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle kennen die jeweiligen Zuständigkeiten.



## Wir setzen einen Schwerpunkt auf die digitale Transformation.

### Herausforderung

Die Digitalisierung breitet sich in allen Lebensbereichen weiter aus. Die BEP kann und will sich dem nicht entziehen. Es gilt eine gute Balance zu finden zwischen «Vorteile nutzen» (wie z.B. schnelle, ressourcenschonende Kommunikationswege und Interaktionsmöglichkeiten) und «Risiken begegnen» (wie z.B. Menschen ausschliessen, gesichtslose Normierung, Angreifbarkeit).

### Ziele

- Die Vorteile der digitalen Transformation, die zu flexiblem Handeln, unkomplizierter Kommunikation, mehr Beteiligung und Kreativität beitragen, werden genutzt.
- Digitale Kommunikations- und Arbeitsmittel sind bei der BEP die Regel.
- Auf die adäquate Datenverfügbarkeit und -sicherheit wird grosser Wert gelegt.
- Die eingesetzte Hard- und Software ist zeitgemäss und funktionell.



## Wir sind präsent und bekannt.

### Herausforderung

Die BEP zählt nicht zu den einer breiteren Öffentlichkeit bekannten Wohnbaugenossenschaften. Dies kann sich negativ auswirken bei der Akquisition von Bauland oder Liegenschaften sowie bei der Rekrutierung von Personal.

### Ziele

- Die BEP hat ein klares Profil.
- Vorstandsmitglieder, Mitarbeiter:innen und weitere BEP-Vertreter:innen haben ein gemeinsames Selbstverständnis im Hinblick auf «wer wir sind und was wir tun».
- Die BEP wird in einem positiven Sinn wahrgenommen.
- BEP-Vertreter:innen vernetzen sich mit Personen aus Politik, Behörden, Quartieren, Immobilien-nahen Kreisen und Finanzierern.