

Wie digital sind Baugenossenschaften unterwegs?

Baugenossenschaften müssen sich digital organisieren. Das betont Jan Baumgartner, im Vorstand von WOHNEN SCHWEIZ zuständig für die Digitalisierung. Er erläutert im Interview, was unter digitaler Geschäftsführung zu verstehen ist und wie der Verband die Mitglieder unterstützen kann.

WOHNEN SCHWEIZ: Provokativ gefragt, verschlafen die Baugenossenschaften die Digitalisierung?

Jan Baumgartner: Die provokative Antwort lautet Nein. Verschlafen kann man die Digitalisierung gar nicht. Das ist ein Umweltfaktor. Digitalisierung passiert einfach. Punkt, ob man will oder nicht.

«Einzelne Baugenossenschaften haben die Initiative ergriffen und sich mit der Digitalisierung Wettbewerbsvorteile verschafft.»

Welche Unterschiede stellen Sie beim Digitalisierungsgrad der Baugenossenschaften fest?

Einzelne Baugenossenschaften haben die Initiative ergriffen und sich Wettbewerbsvorteile verschafft, indem sie ihr Unternehmen so gut wie möglich an die Digitalisierung als unbeeinflussbaren Umweltfaktor angepasst haben. Das gilt eher für die grossen Genossenschaften. Viele kleinere machen bestimmt auch innovative Schritte. Davon bekommt man allerdings weniger mit.

Wann kann sich eine Baugenossenschaft als «digital» bezeichnen?

Total digital sind Unternehmen und eben auch Baugenossenschaften, wenn ihre Kern- und Supportprozesse komplett digital ablaufen. Wenn also

«Total digital sind Unternehmen und eben auch Baugenossenschaften, wenn ihre Kern- und Supportprozesse komplett digital ablaufen.»

beispielsweise Rechnungen, Briefe und sonstige Dokumente durch ein Scancenter eingelefen und automatisiert weiterverarbeitet werden.

Gibt es auch das Gegenteil?

Leider ja. Es ist fast naiv, von Digitalisierung zu sprechen, nur weil man einen Mietvertrag als PDF speichert oder die Mietenden die defekte Lampe über eine App melden können. Das allein reicht nicht. Digitalisierung ist ein disruptiver Prozess, der die Welt verändert und bereits läuft.

Wo haben die Baugenossenschaften am meisten Nachholbedarf?

In der Digitalisierung der Immobilienportfolios und dem schrittweisen Digitalisieren ihrer Prozesse. Kleinere und mittlere Genossenschaften warten ab, bis die Grossen die wichtigen Schritte Richtung Digitalisierung wagen und ihre Lernkurve durchmachen. Also man lässt die anderen gewissermassen die Fehler machen. Sorry, wenn ich das so direkt ausspreche. Aber, ehrlich gesagt, machen wir das auch so. (Schmunzelt.) Wir stehen mit den grossen Immobilienbewirtschaftern wie Wincasa in engem Kontakt und passen genau auf, wie sie mit der Digitalisierung umgehen. Solche Unternehmen sind uns weit voraus.

Verständlicherweise sind kleine Baugenossenschaften mit der Digitalisierung überfordert. Sie fragen sich: Wo sollen wir anfangen?

Am besten regelmässig das Magazin WOHNEN SCHWEIZ lesen. (Lacht.) Unter der neuen Verbandscrew wird das Thema aktiv bearbeitet und versucht, über das Magazin WOHNEN SCHWEIZ, Workshops und Beratungs-

«WOHNEN SCHWEIZ will den Verbandsmitgliedern viel Konkretes, Brauchbares für den Alltag weitergeben.»

dienstleistungen den Verbandsmitgliedern viel Konkretes, Brauchbares für den Alltag weiterzugeben.

Daraus ist zu schliessen, dass die Digitalisierung für den Verband WOHNEN SCHWEIZ hohe Bedeutung hat?

Ja, die Geschäftsstelle ist an der digitalen Transformation aller wichtigen Prozesse. Dass der Verband mit gutem Beispiel vorangeht, finde ich ein wichtiges Zeichen. Der Verband hat die Chance, sich im Markt zu positionieren, indem er den Mitgliedern hervorragende Dienstleistungen erbringt und das Netzwerk und die Erfahrungen der anderen Verbandsmitglieder zur Verfügung stellt.

«Digitalisierung ist ein disruptiver Prozess, der die Welt verändert.»

Wie kann der Verband WOHNEN SCHWEIZ die Mitglieder unterstützen?

Unter der Motorhaube des Verbandes läuft im Moment sehr viel. Wir im Vorstand arbeiten intensiv daran, unseren Baugenossenschaften ganz gezielte und konkrete Unterstützung anzubieten. Ziel ist es, dass die Mitglieder des Verbandes unkompliziert und schnell Antworten auf ihre Fragen erhalten. Selbstverständlich ist uns bewusst, dass wir nur einen Teil der Bedürfnisse abdecken können. Wir stehen in

Jan Baumgartner

Unser Interviewpartner ist ein erfahrener Immobilien-Treuhänder. Dynamisch und mit viel Unternehmergeist führt er seit fünf Jahren die Baugenossenschaft Zurlinden in Zürich mit über 2000 Wohnungen. Jan Baumgartner ist Mitglied im Vorstand von WOHNEN SCHWEIZ und zuständig für die Ressorts Digitalisierung und Projekte.



engem Kontakt mit Partnerfirmen der einzelnen Bereiche, die wir gerne mit unseren Mitgliedern zusammenführen können.

Mit einem Facebook-Account allein ist es also nicht getan?

Nein, ein Facebook-Account ist zwar schön für die Galerie und bringt Marktoberfläche und Visualität für Unternehmen, die das beabsichtigen. Im grossen Rahmen geht es jedoch immer darum, die Kernprozesse einer Unternehmung zu digitalisieren. Dieser Prozess wird in zehn Jahren einen riesigen Schritt weiter sein.

Machen wir nicht gleich den grossen Sprung. Wo sehen Sie Zwischenschritte?

Zwischenzeitlich gibt es diverse moderate Digitalisierungsmassnahmen. Sie erleichtern den Alltag und können sogar Spass machen. Beispielsweise die interaktive Zusammenarbeit an einem Touchterminal. Ich stelle fest, dass die Homeoffice-Phase der letzten zwei Jahre der Digitalisierung einen grossen Schub verpasst hat. Mir sind Unternehmen bekannt, die als Konsequenz daraus vermehrt auf Homeoffice setzen und dafür rund einen Drittel ihrer Büroflächen gekündigt haben. Damit sparen sie Geld und leisten erst noch einen kleinen Beitrag an die Nachhaltigkeit, weil die betroffenen Mitarbeitenden keinen Arbeitsweg mehr haben.

«Digitalisierungsmassnahmen erleichtern den Alltag können sogar Spass machen.»

Welche weiteren Zwischenschritte gibt es?

In der Arbeit im Immobilienmanagement sind diverse Digitalisierungsmassnahmen möglich, die wenig Geld kosten, aber grossen Nutzen bringen. Zum Beispiel wenn die Bauzustände aller Liegenschaften aus einem Portfolio einheitlich digitalisiert und die Ergebnisse aggregiert und ausgewertet werden. Das bringt erstaunliche Erkenntnisse, die viel Geld in der Instandhaltung einsparen, vorausgesetzt, man zieht die richtigen Schlüsse und setzt Massnahmen konsequent um.

Was sagen Sie zur Cyber Security, einem Thema, das gerne verdrängt wird?

Oh ja, diesem Thema müssen Unternehmen und Baugenossenschaften vermehrt Aufmerksamkeit schenken. Der Homeoffice-Trend bringt viele Risiken mit sich, weil von extern via Notebooks oder privaten Smartphones auf das Netzwerk zugegriffen werden kann. Auch Phishing ist eine riesige Herausforderung. Das bedingt permanentes Training. Übrigens beabsichtigen wir, dieses wichtige Thema für die Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ aufzubereiten und im Magazin in Form von praktischen Tipps weiterzugeben.

Interview Kurt Bischof