

# SVW

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **83 (2008)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **07.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Nationaler Wohnbaukongress und Verbandstag

# Zukunftsstrategien für gemeinnützige Wohnbauträger

Am 23. und 24. November 2007 fand im Technopark Zürich der Nationale Wohnbaukongress statt, der gleichzeitig den diesjährigen SVW-Verbandstag bildete. Er stellte den fachlichen Höhepunkt der Jubiläumsanlässe zum hundertjährigen Bestehen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich dar. Unter dem Titel «Mehr als wohnen: Zukunftsstrategien für gemeinnützige Wohnbauträger» erhielten die rund 350 Teilnehmenden eine Fülle von neuen Impulsen.



Der nationale Wohnbaukongress bildete den Abschluss der Feierlichkeiten zum 100-Jahr-Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Von Richard Liechti

«Ein starker gemeinnütziger Wohnungsbau tut Not.» So lautete der erste Satz, der am Nationalen Wohnbaukongress zu hören war, und zwar in den Begrüßungsworten von **Peter Schmid**, Präsident der SVW-Sektion Zürich, der Organisatorin des Anlasses. Die Schere zwischen Arm und Reich öffnete sich immer weiter, für verschiedene Bevölkerungsgruppen bestehe ein ungenügendes Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Zudem benötigten immer mehr Menschen Unterstützung. Dies seien Gründe genug, sich über das Wohnen der Zukunft und die Gestaltungsmöglichkeiten der gemeinnützigen Bauträger Gedanken zu machen. Gleichzeitig stünden die Baugenossenschaften vor inneren Herausforderungen,

denn der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus sinke stetig. Viele Baugenossenschaften seien in Lethargie verfallen. Ein negativer Trend sei auch bei der Identifikation mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau festzustellen. Neoliberale Kreise würden dessen Förderung am liebsten abschaffen. Dabei sei die Stadt Zürich ein Beispiel, wie eine aktive Haltung der öffentlichen Hand, verbunden mit einer aktiven Haltung der Wohnbaugenossenschaften, zu einer fruchtbaren Partnerschaft führe, die unserer Gesellschaft vielfältigen Nutzen bringe. Das Jubiläumsjahr habe eine Plattform geboten, dies einer breiten Öffentlichkeit aufzuzeigen.

**Francis-Michel Meyrat**, Präsident der SVW-Sektion Romandie, überbrachte die Grüsse der Westschweiz und gratulierte den Zürcher Baugenossenschaften zu ihrer wiedergewonnenen Dynamik. Er drückte seine Genugtuung darüber aus, dass am Kongress die Herausforderungen im deutsch- und im französischsprachigen Teil der Schweiz, in zentralen und in peripheren Regionen thematisiert würden. **Peter Gurtner**, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen, erklärte, «weshalb dem Bund die gemeinnützigen Wohnbauträger lieb und teuer sind». Er verglich sie in launigen Worten mit einem Sauerteig, der zwar mengenmässig relativ unbedeutend sei, dafür in Bezug auf seine treibende Kraft umso wichtiger. Er würdigte das Engagement der Gemeinnützigen, deren Angebot, wie die Statistik zeige, tatsächlich meist denjenigen zugute komme, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen

seien. Deshalb fördere der Staat dieses Modell seit bald hundert Jahren, insgesamt 200 000 Wohnungen habe man unterstützt. Dies werde sich auch in Zukunft nicht ändern, sehe es doch so aus, dass der Fonds de Roulement in den nächsten Jahren weiter geöffnet werden könne.

## Das gesellschaftliche Umfeld

### Genf: Überregionale Wohnbaupolitik

**Michel Rey**, mit der Tagungsleitung betraut, leitete zum ersten Themenblock über: Welche politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen prägen den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz? Wie reagieren seine Träger auf Wachstum und Verschiebungen der Ballungsräume? In der boomenden Region Genf sind diese Fragen besonders virulent, wie von **Georges Albert**, Stellvertretender Generalsekretär im Département des constructions et technologies de l'information des Kantons Genf, zu erfahren war. Wegen des knappen Baulands leidet Genf seit Jahrzehnten unter Wohnungsnot, dies obwohl der Kanton namentlich in der Hochkonjunktur den sozialen Wohnungsbau stark förderte. Im 21. Jahrhundert erreiche die Wohnungsfrage neue Massstäbe, denn das wirtschaftlich prosperierende Genf exportiere sein Wohnungsproblem zunehmend in die Region und über die Grenze hinaus. Dies habe zum Beispiel zu einer Überhitzung des Wohnungsbaus im grenznahen Gebiet Frankreichs geführt.





**Georges Albert**  
Die rasante Entwicklung im Grossraum Genf soll mit den Nachbarn Frankreich und Waadt koordiniert werden.



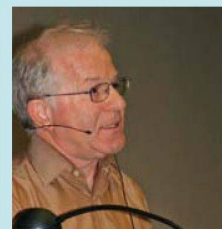
**Corinna Heye**  
Die Wiederentdeckung der Kernstadt führt zu Verdrängungsprozessen.



**Georg Dubacher**  
Nachhaltige Energieversorgung dank Contracting.



**Philippe Favarger**  
Statt Mietzinssubventionen setzt Genf nun auf die Förderung der Baugenossenschaften.



**Alfons Sonderegger**  
Erfolgreiche Zusammenarbeit der Stadt mit den Baugenossenschaften in Zürich.



**Martin Vollenwyder**  
Die Stadt Zürich unterstützt das genossenschaftliche Modell.

Fotos: wohnen

Der Grossraum Genf umfasst schon heute 800 000 Bewohner und 400 000 Arbeitsplätze – Tendenz steigend. Dem Zusammenwachsen der Regionen wollen die Kantone Genf, Waadt und das benachbarte Frankreich nun mit einer koordinierten Raum- und Wohnbaupolitik begegnen, die eine nachhaltige Entwicklung bewirken soll. Nach dem Willen Genfs soll keine Riesenagglomeration um die Calvinstadt herum entstehen, sondern vielmehr ein Gebilde mit verschiedenen Zentren. Im Projekt Interreg erarbeitet man einen Masterplan für den grenzüberschreitenden Wohnungsbau, dessen Grundsätze in einer gemeinsamen Charta bereits formuliert sind. Sie umfassen etwa den Umgang mit dem Bauland, die Förderung der Verdichtung in städtischen Gebieten oder die Sicherstellung der sozialen und funktionalen Durchmischung.

#### **Zürich: Innenstadt neu entdeckt**

Die Sozialgeografin **Corinna Heye** von der Universität Zürich beschäftigt sich dagegen mit dem räumlichen und sozialen Wandel der Wohnbevölkerung in der Agglomeration Zürich. Sie stellt fest, dass die Abwanderung der Familien von der Stadt in die Vororte («Suburbanisierung») weiter anhält. Deren negative Folgen haben sich jedoch deutlich abgeschwächt, da eine Wiederentdeckung der Kernstadt eingesetzt hat («Reurbanisierung»). Diese hat in allen grossen Agglomerationen der Schweiz eine starke soziale Aufwertung der Innenstädte zur Folge («Gentrification»).

Die Kehrseite dieses Wandels: Es kommt zu Verdrängungsprozessen. Sozial schwache Menschen konzentrieren sich vermehrt in Agglomerationsgemeinden und weniger attraktiven Vorstädten. In solch «marginalisierten» Quartieren lebt nur noch, wer anderswo keine Wohnung findet. Dabei weisen gerade diese Stadtrandviertel einen hohen Anteil genossenschaftlicher Siedlun-

gen auf. Dies warf im Publikum die Frage auf, ob der gemeinnützige Wohnungsbau Mitauslöser für eine solche Marginalisierung sei. Gegen diese These spricht allerdings, dass die Unterschicht in den Zürcher Genossenschaftswohnungen unterproportional vertreten ist.

#### **Metapolis: die Idealstadt der Zukunft**

Einen ganz anderen, nämlich utopischen Ansatz verfolgt der Schriftsteller **P. M.**, bekannt geworden mit seinem Werk «bolo' bolo», in dem er eine Gesellschaft entwirft, die den Kapitalismus überwunden hat und in kleinen urbanen Zellen gemeinschaftlich lebt. Diesem Prinzip ist er bei seiner «Metapolis» treu geblieben. Dieses hochtechnologisierte und doch gemeinschaftliche Stadtgebilde von übermorgen kann der Erfinder nur selbst in all ihren Einzelheiten schildern. Soviel sei kurz gesagt: Metapolis hat die industrielle Massenproduktion zu Tiefstlöhnen hinter sich gelassen und stellt das wenige, was die Bewohner noch benötigen, lokal her – Wohnen und Arbeit sind wieder zusammengerückt. Der Grossteil der Menschen arbeitet jedoch in Forschung und Entwicklung, Kommunikation und Kultur – weltweit vernetzt und unabhängig von der täglichen Fahrt zum Büro.

Gegenpol dieser Digitalwelt sind «gemütliche Nachbarschaften», die aus Gemeinschaften von einigen hundert Menschen bestehen. Hier befriedigt man nicht nur körperliche und seelische Bedürfnisse, sondern findet informelle Räume, die für Kreativität und interdisziplinäre Kontakte unabdinglich sind. Natürlich hat diese Gesellschaft auch die ökologischen Herausforderungen gemeistert und das längst versiegte Erdöl ersetzt – eben nicht zuletzt durch eine geschicktere Logistik. All dies schaffen die Menschen in der Metapolis jedoch nur dank einer Basis der Solidarität. Wer mehr wissen will: [www.neustart-schweiz.ch](http://www.neustart-schweiz.ch).

#### **Innovative Projekte und Programme**

##### **Nachhaltige Energieerzeugung ...**

Dass innovative Bauträger längst an dieser besseren Welt arbeiten, bewiesen die anschliessend vorgestellten Projekte (siehe Seite 21). Sie befriedigen einerseits die unterschiedlichsten Wohn- und Lebensansprüche, orientieren sich andererseits jedoch auch an den heutigen Anforderungen an die Nachhaltigkeit. Grosse Wirkung in Bezug auf die Energieeffizienz entfalten auch die Energie-Contracting-Lösungen, die **Georg Dubacher** vom ewz zürich präsentierte. Beim Contracting übernimmt der Energieversorger Finanzierung, Projektierung, Bau und Betrieb der Anlagen. Der Kunde begleicht diese Leistungen, indem er für den Energiebezug einen langfristig festgelegten und indexierten Preis bezahlt. Dass dies nicht nur finanziell interessant ist, zeigte Georg Dubacher am Beispiel einer Heizanlage der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP). Dort wollte man nicht einfach alte Kessel ersetzen, sondern eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvollere Lösung finden. Das ewz evaluierte verschiedene Varianten. Mit der schliesslich realisierten Grundwasser-Wärmepumpe spart man 85 Prozent der früher nötigen fossilen Energieträger ein.

##### **... und nachhaltige Wohnungsversorgung**

Um eine andere Form der Nachhaltigkeit ging es bei den zwei nächsten Vorträgen, nämlich diejenige der Wohnungsversorgung. In Genf ist man daran, die Wohnbauförderung neu zu organisieren, wie **Philippe Favarger**, stellvertretender Direktor des zuständigen Amts, ausführte. Anstelle des bisherigen Systems einer befristeten Verbilligung von Mietzinsen will man einen dauerhaften Bestand gemeinnütziger Wohnungen aufbauen. Ziel ist, dass in zehn Jahren 15 Prozent aller Wohnungen in den Händen öffentlicher oder nicht profitorien-





**Heidi Lüdi**  
Die richtige Zusammen-  
setzung der Mieterschaft  
zu finden ist aufwendig.



**Osman Osmani**  
Einwanderern mit  
Bildungsrückstand  
fehlt in der Schweiz  
ein Sprachrohr.



**Annalis Dürr**  
Die Einführung von  
Neumietern ist ein  
wichtiger erster Schritt.



**Lutz Freitag**  
Baugenossenschaften  
können nicht der  
Reparaturbetrieb der  
Nation sein.



**Elinora Krebs (umrahmt von  
Brigit Wehrli-Schindler und  
Richard Wolff)**  
Zusammenbringen der Kulturen  
dank Quartier-TV.

tierter Anbieter sind. Einkommens- und Belegungsvorschriften sowie eine staatliche Mietzinskontrolle sollen dafür sorgen, dass diese Wohnungen tatsächlich den Bedürftigen zugute kommen und die Mietzinssubventionen kontinuierlich verringert werden können. Um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen und den Neubau anzukurbeln, will der Kanton einen Kredit von 300 Millionen Franken gewähren. Ein erstes Projekt ist der Erwerb von 1600 Wohnungen aus dem Portefeuille der maroden Genfer Kantonalbank, die später an Genossenschaften und Stiftungen übergehen sollen.

Die Stadt Zürich setzt dagegen schon seit hundert Jahren auf die gemeinnützigen Wohnbauträger. Die Erfolgsgeschichte der städtischen Wohnbauförderung zeigte **Alfons Sonderegger** auf, Departementssekretär im Finanzdepartement und Präsident der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ). Dank Genossenschaften, Stadt und städtischen Stiftungen bleiben in Zürich rund ein Viertel aller Wohnungen (50 000) dauerhaft der Spekulation entzogen. Sie bilden den dringend benötigten günstigen Wohnungsbestand für weniger Verdienende und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Durchmischung der Bevölkerung. Die Stadt fördert die Baugenossenschaften durch die Vergabe von Land im Baurecht und die Gewährung von Darlehen. Nicht zuletzt wegen des erfolgreichen Programms «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» hat der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich neuen Schub erhalten. Preiswerte Familienwohnungen werden jedoch auch in den nächsten Jahren Mangelware sein. Man wird in der Limmatstadt, wo die Areale für Wohnsiedlungen langsam ausgehen, deshalb auf eine Verdichtung bestehender Wohnbaugebiete setzen müssen.

### Durchmischung und Zusammenleben

#### Eine Frage der Chancengleichheit

Nach einer Grussadresse von Stadtrat **Mar-tin Vollenwyder** ging es am zweiten Tag um

ganz andere Themen: «Durchmischung» ist zu einem Schlüsselwort im gemeinnützigen Wohnungsbau geworden. Im Alltag birgt das Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichem sozialem Status und kulturellem Hintergrund allerdings einigen Konfliktstoff. Das war in einer Podiumsdiskussion zu erfahren, für die **Brigit Wehrli-Schindler**, Direktorin Stadtentwicklung Zürich, zunächst die Grundlage lieferte. «Gleich und gleich gesellt sich gern» – dies gelte auch für den Wohnort. Allerdings sei dieser oft nicht freiwillig gewählt, sondern eine Frage des Einkommens. Tatsache sei, dass die Segregation, die räumliche Trennung von Bevölkerungsgruppen, die soziale Ungleichheit fördere und die Chancengleichheit beeinträchtige. Deshalb trifft die Stadt Zürich verschiedene Massnahmen, um die Durchmischung zu erhalten und zu verbessern. Hierzu gehört die Förderung gewisser Wohnungssegmente (Familien, Alte, Junge in Ausbildung) oder die Aufwertung von Quartieren. Integration geschehe allerdings vor allem auf Siedlungs- und Hausebene und sei deshalb in erster Linie Aufgabe der Wohnbauträger, wobei gerade die gemeinnützigen noch mehr leisten könnten.

#### Schwierige Erstintegration

Diese Aussage löste bei den Genossenschaftsvertretern im Publikum einige Repliken aus. Verschiedene Baugenossenschaften möchten frei werdende Wohnungen vermehrt an weniger integrierte Menschen vergeben. Dabei erleben die Verantwortlichen jedoch Widerstand bei der eingewohnten Bewohnerschaft. Solche Veränderungsprozesse müssten behutsam angepackt werden und benötigten viel Zeit. Für die Erstintegration seien die Baugenossenschaften deshalb weniger geeignet, dafür lebten in ihren Siedlungen überdurchschnittlich viele «Secondos». Eine Votantin, die in der Mieterberatung tätig ist, sagte, dass nach ihrer Erfahrung sozial Schwache allgemein wenig Chancen hätten, eine Genossenschaftswohnung zu ergattern, da

die Baugenossenschaften «problemlose» Mieter bevorzugten. Eine weitere Stimme machte darauf aufmerksam, dass Integrationsarbeit bei Kindern und Jugendlichen ansetzen müsse, wofür den Baugenossenschaften jedoch die Ressourcen fehlten.

#### Quartier-TV als Treffpunkt

Um ein Projekt, das gerade auch junge Menschen anspricht, ging es auf dem von **Richard Wolff** geleiteten Podium. **Elinora Krebs**, Leiterin des Service du logement et des gérances der Stadt Lausanne, berichtete von der integrativen Wirkung des Quartierfernsehens in La Bourdonnette. In diesem peripheren 70er-Jahr-Viertel mit rund 1700 Einwohnern leben fast 70 Prozent Ausländer. Wegen der mangelnden Kommunikation unter den Nachbarn entstand die Idee einer nichtkommerziellen TV-Station. Entstanden ist ein Begegnungszentrum, wo sich die unterschiedlichsten Kulturen und Altersgruppen treffen und ihre Sendungen rund um das Quartierleben oder die verschiedenen Bräuche produzieren. Ausgestrahlt wird auch ein Französischkurs. Neben zwei angestellten Studioprofis lebt das Projekt von der ehrenamtlichen Mitarbeit ([www.tvbourdo.net](http://www.tvbourdo.net)).

#### Für Genossenschaften aufwendig

Die Präsidentin der Wohnbaugenossenschaft Daheim in Biel, **Heidi Lüdi**, berichtete von der Integrationsproblematik in einer zweisprachigen Genossenschaft, in deren rund 500 Wohnungen 25 bis 30 Prozent Ausländer leben. Wichtig sei der «Neumieterempfang», wo man sich Zeit nehme, um die Regeln des Zusammenlebens in einer Wohnbaugenossenschaft zu erklären. Hierfür ist eine Genossenschaftskommission zuständig, die sich ebenfalls um die Förderung von Kontakten in den Siedlungen und die Organisation entsprechender Anlässe kümmert. Eine wichtige Funktion erfüllen auch die Hauswarte, die aus den verschiedensten Ländern stammen. Auch Heidi Lüdi erlebt in den Siedlungen Widerstand gegen fremde Kulturen. Ein Problem seien >



## Innovative Projekte für unterschiedliche Ansprüche



Foto: zVg

### Wohnen mit Service

(Jörg Koch, Architekt, UBS Fund Management)

283 Wohnungen wird die Überbauung «James» in Zürich Altstetten umfassen. In einem Hoch- und einem Langhaus bietet der UBS-Immobilienfonds «Sima» aussergewöhnliche Stadtwohnungen und flexible Büroräume. Das Innovative am Projekt sind jedoch die verschiedenen Dienstleistungen, die den Bewohnern über einen Concierge zur Verfügung stehen. Dabei ist ein Grundangebot im Mietzins inbegriffen, Extras sind individuell festzulegen. Der Kontakt mit «James» läuft über einen Tablet-PC und das Siedlungs-Intranet, mit dem die Bewohner auch untereinander Kontakt aufnehmen können. Die UBS reagiert mit dem viel diskutierten Projekt auf Veränderungen am Markt ([www.james-wohnen.ch](http://www.james-wohnen.ch)).



Foto: wohnen

### Genossenschaftlich wohnen in der zweiten Lebenshälfte

(Simone Gatti, Organisationsentwicklerin)

In der zweiten Lebenshälfte wohnen viele Menschen allein oder zu zweit – nicht selten in Wohnungen, die längst zu gross sind. Diese wachsende Bevölkerungsgruppe, die immer später pflegebedürftig wird, möchte im Alter möglichst lange selbständig wohnen. Hindernisfreie Wohnungen und nachbarschaftliche Hilfe sind dafür wichtige Voraussetzungen. Allerdings fehlt es heute an alternativen Wohnformen für alte Menschen, die ein möglichst unabhängiges und solidarisches Leben möglich machen. Baugenossenschaften sollten deshalb auch solche Angebote entwickeln. Dieser Aufgabe hat sich die 2002 gegründete Genossenschaft Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte verschrieben ([www.zukunftswohnen.ch](http://www.zukunftswohnen.ch)).



Foto: zVg

### Den Sozialwohnungsbau neu erfunden

(Anne Lacaton, Architektin)

Einen Kontrapunkt zum normierten und engen sozialen Wohnungsbau in Frankreich setzen die Pariser Architekten Anne Lacaton und Jean Philippe Vassal. Sie finden: Grosszügigkeit, Komfort und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sollen auch in diesem Segment ihren Platz haben, denn auch hier haben sich die Bedürfnisse der Bewohner verändert. Diese Ziele wollen Lacaton/Vassal erreichen, ohne die engen Budgets massgeblich aufstocken zu müssen. Bei ihrer Cité Manifeste in Mülhausen etwa schufen sie zweigeschossige Sozialwohnungen mit 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche (üblich: 80 m<sup>2</sup>), die durch ihre Wintergärten auffallen. Zum Einsatz kamen günstigste Baustoffe. Kosten pro Wohnung: 75 000 Euro.



Foto: Patrick Clémenceçon

### «Soziale» Architektur

(Mauro Riva, Architekt)

Bei den 2006 fertiggestellten Neubauten der Baugenossenschaft Coprolo in Cressy bei Genf setzte der Architekt Mauro Riva auf eine Architektur, die den Gemeinschaftsgeist stärkt. So stehen sich die beiden Längsbauten auf der Wohnzimmer-/Terrassen-seite vis-à-vis, d.h., beide richten sich gegen den gemeinsamen Grünraum zwischen den Gebäuden. Um Kontakte zu erleichtern, sind die Waschküchen für die 48 Familienwohnungen zudem nicht im Unter-, sondern im Attikageschoss angeordnet, wo sich auch die Trockenräume finden. Trotz hohem Standard bei Wohnungsgrössen und privaten wie öffentlichen Aussenräumen weist die Siedlung insbesondere wegen der kompakten Baukörper ein ausgezeichnetes Kosten-Nutzen-Verhältnis auf.



Foto: zVg

### Selbstverwaltet in der Sargfabrik

(Marina Stojkov, Vorstandsmitglied, Walter Urbanek, Bademeister)

In einer ehemaligen Sargfabrik in Wien ist seit zehn Jahren das grösste selbstverwaltete Wohn- und Kulturprojekt Österreichs zu finden. Entstanden ist ein modernes Dorf inmitten der Stadt, das hundert Bewohner beherbergt. Die Grundrisse der Wohnungen sind vielfältig und flexibel einteilbar, die Umgebung kinder- und altenfreundlich. Integration umfasst hier Menschen unterschiedlicher Herkunft ebenso wie verschiedene Lebensformen. Restaurant und Konzertsaal sind in Wien ein Begriff. Und zu allem Überfluss besitzt man ein Badehaus mit Schwimmbecken, Sauna und Whirlpool. Rund zwanzig ehrenamtliche Gruppen sorgen dafür, dass bei sozialem Leben und Selbstverwaltung alles rund läuft ([www.sargfabrik.at](http://www.sargfabrik.at)).

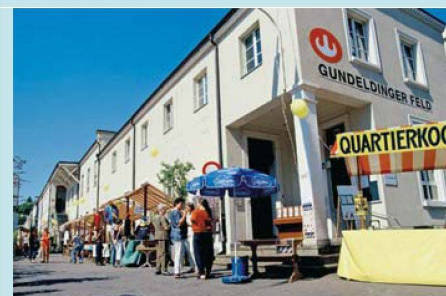


Foto: zVg

### Nachhaltiges Umnutzungsprojekt

(Barbara Buser, Architektin, VR-Präsidentin Kantensprung AG)

Bei der Umnutzung der Maschinenfabrik Sulzer-Burckhardt in Basel sind zwar keine Wohnungen entstanden, dafür ein multifunktionelles Zentrum, von dem die Bevölkerung des Gundeldinger Quartiers profitiert. Das Projekt stand von Anfang an unter dem Motto der 2000-Watt-Gesellschaft. Schon beim Umbau achtete man auf die Wiederverwendung von Bauteilen, um Rohstoffe und graue Energie einzusparen. Bei der Auswahl der Mieter war Nachhaltigkeit ein wichtiges Kriterium. Um den Energieverbrauch zu senken, traf man eine Reihe teils einfacher Massnahmen, etwa eine Senkung der Raumtemperaturen oder den Einbau von Heiz-, Strom- und Wasserzählern, die für einen bewussteren Verbrauch sorgen ([www.gundeldingerfeld.ch](http://www.gundeldingerfeld.ch)).





Peter Schmid dankt Monika Sprecher für die Tagungsorganisation, die sie gemeinsam mit Richard Wolff leitete.

insbesondere die Tagesstrukturen gewisser Nationalitäten, wo die Kinder sehr spät zu Bett gehen. Deshalb müsse man sich intensiv mit der Zusammensetzung der Mieter beschäftigen, was einen grossen Aufwand bedeute. Zu bedenken sei, dass ein Genossenschaftsvorstand letztlich nach den Interessen der Mitglieder handeln müsse, schliesslich sei er von der Basis gewählt.

#### **Mangelnde Ressourcen**

**Osman Osmani**, Leiter der Offenen Jugendarbeit Zürich Affoltern, gehört zur grossen Gruppe der albanischstämmigen Einwanderer aus dem ehemaligen Jugoslawien. Er ist Mitbegründer und Ko-Leiter des Fördervereins Pro Integra, der in der albanischen Gemeinschaft im Schaffhauser Birch-Quartier entstanden ist. Aus seiner Arbeit in einem Jugendtreff weiss er, dass das Zusammenleben verschiedener Nationalitäten nicht nur im Wohnbereich längst eine Tatsache ist. Er plädiert dafür, dass der Staat für Integrationsprojekte genügend Ressourcen zur Verfügung stellt. Nicht alle Gemeinden unternähmen so viel wie Lausanne oder Zürich. Wichtig sei auch, dass bestehende Strukturen erneuert würden, etwa diejenigen der Quartiervereine, wo Junge und Ausländer zu wenig vertreten sind. Er macht darauf aufmerksam, dass gerade Einwanderer mit Bildungsrückstand und wenig sozialen Kompetenzen in der Schweiz kaum ein Sprachrohr hätten.

#### **Kleine, aber wichtige Schritte**

**Annalis Dürr** ist Ko-Geschäftsführerin der Stiftung Domicil, die Wohnungen an einkommensschwache Haushalte und benachteiligte Menschen vermittelt, aber auch bei der Wohnintegration und Beratung in Nachbarschaftskonflikten aktiv ist. Zur Integration gehörten oft ganz kleine Schritte. Grossen Wert lege man bei Domicil darauf, dass sich die Neumieter, zu 80 bis 90 Prozent Emigranten, «positiv» in ihr Wohnumfeld einlebten. Sich bei den Nachbarn mit Namen vorstellen, sei dazu ein banaler, aber erster Schritt. Wichtig sei sodann, dass man die Menschen über den Wohnalltag orientiere, sei es das Treppenhausputzen

oder die Benützung der Waschküche, und dass sie diese Informationen auch verstünden. Annalis Dürr weist darauf hin, dass gerade Einwanderer aus südlichen Ländern für das genossenschaftliche Leben prädestiniert seien, da sie viel Gemeinschaftssinn besässen. Man müsse sie jedoch «abholen», ihnen zeigen, dass ihr Mitmachen erwünscht sei.

#### **Deutsche Wohnungswirtschaft vor grossen Herausforderungen**

##### **Integration für Zukunft entscheidend**

Der Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), **Lutz Freitag**, knüpfte spontan an die vorangehende Diskussion, gehöre doch für die deutsche Wohnungswirtschaft die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund ebenfalls zu den zentralen Herausforderungen. Dabei scheine allerdings oft die Meinung zu herrschen, die Wohnungswirtschaft sei der Reparaturbetrieb der ganzen Nation. Wenn man es jedoch im Bildungssystem nicht schaffe, unabhängig von sozialer und ethnischer Herkunft Chancengleichheit zu gewährleisten, könne das im Quartier nicht mehr kompensiert werden. Man müsse sich bewusst sein, dass Integration nie ein Zustand, sondern immer ein Prozess sei. Wir müssten lernen, die kleinen Konflikte in der Nachbarschaft zu ertragen, denn sonst seien wir mit grossen Konflikten in der Gesellschaft konfrontiert, wie sie Frankreichs Banlieues erschütterten.

Das Entstehen von sozialen «No-go-areas» müsse unbedingt vermieden werden, wobei die deutschsprachigen Länder immer noch einen exzellenten Standard aufwiesen, etwa im Vergleich zu den USA, wo man eine extreme Segregation der schwarzen Bevölkerung kennt. Dieser Zustand sei jedoch nicht für alle Zukunft gewährleistet, daran müsse man ständig arbeiten. Hierfür seien die Wohnbaugenossenschaften mit ihrem System der Beteiligung aller Bewohner ideal. Allerdings widerspiegelten sich die sozialen Spannungen in der Gesellschaft bei den Genossenschaften. Man könne von deren Mitgliedern nicht erwarten, dass sie Märtyrer oder sozialromantische Avantgardisten seien. Deshalb müsse die Genossenschaft eine lernende Organisation sein, die keine Angst vor dem Neuen und Fremden habe und gemeinsam daran arbeite, dass die Toleranz stärker werde. Das sei für die Zukunft unserer Gesellschaft entscheidend.


##### **Schrumpfende Bevölkerung**

Als weitere grosse Herausforderung für die deutsche Wohnungswirtschaft nennt Lutz

Freitag die «schrumpfende Gesellschaft», die sich in verschiedenen Landesteilen abzeichne. Sie bedeute, dass man die Probleme im Bestand und nicht über Neubauten lösen müsse – etwa das Alterswohnen oder mehr Energieeffizienz –, was viel anspruchsvoller sei. Das altersgerechte Wohnen werde immense Anforderungen stellen, auch in Bezug auf die Dienstleistungen, welche die Betagten benötigten. In diesem Bereich komme auf Deutschland auch das Problem der Altersarmut zu, die wegen gekürzter Renten und fehlendem Alterskapital im Osten entstehe. Generell sinke die Kaufkraft in Deutschland. Bauträger müssten sich deshalb darauf einstellen, dass die Wohnkosten zwar ansteigen, aber viele Menschen weniger Geld zur Verfügung haben. Gleichzeitig gehe der soziale Wohnungsbau in Deutschland erschreckend zurück. 2010 werde man voraussichtlich noch über 1,4 Millionen soziale Mietwohnungen verfügen – dies bei 3,5 Millionen Dauerarbeitslosen.

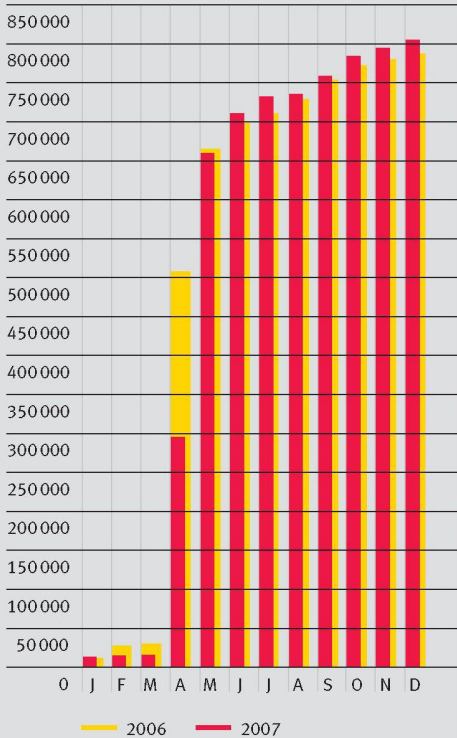
#### **Résumés und Ausblick**

Vier kurze Zusammenfassungen und ein Schlusswort standen am Ende des Referats, bevor es am Nachmittag zur Besichtigung wichtiger Wohnbauprojekte ging. **Ernst Hauri** (BWO) zeigte auf, wie das Bundesamt für Wohnungswesen auf die diskutierten Problemkreise reagiert. **Roger Dubuis** (SVW Romandie) ging auf globale Brennpunkte wie das Bevölkerungswachstum oder die Klimaproblematik ein, mit denen auch gemeinnützige Wohnbauträger konfrontiert sind. **Stephan Schwitzer** (SVW Schweiz) griff eindrückliche Aussagen auf und gab einen Ausblick auf den Verbandstag 2008 in St. Gallen, der Gelegenheit bieten wird, sich mit dem Geschehen in dieser Region auseinanderzusetzen. **Martin Koller** (Stadt Zürich) beobachtete eine Gemeinsamkeit aller vorgestellten Projekte: dass man gemeinsam besser ans Ziel komme. Das gelte auch für die Zusammenarbeit der Gemeinnützigen mit der öffentlichen Hand.

**Peter Schmid** nutzte das Schlusswort, um den Tagungsorganisatoren zu danken, insbesondere den Projektleitern **Richard Wolff** und **Monika Sprecher** mit ihrem Team vom SVW Zürich. Er griff das Kongresssthema Zukunftsstrategien auf. Die Referate und Diskussionen der vergangenen zwei Tage hätten bewiesen, dass ein starker gemeinnütziger Wohnungsbau mit all seinen Zusatznutzen tatsächlich Not tue. Die gemeinnützigen Bauträger besässen das Potenzial, zur Lösung der Probleme in unserer Gesellschaft einen Beitrag zu leisten. «Aber wir müssen es anpacken!», schloss er. 



## Spendenbarometer (in CHF)



## Wiederum sehr erfreuliches Sammelergebnis

Im Jahr 2007 haben 532 SVW-Mitglieder freiwillige Beiträge im Gesamtbetrag von 805 314 Franken an die Stiftung Solidaritätsfonds überwiesen. Damit konnte zum fünften Mal in Folge das jeweilige Rekordergebnis aus dem Vorjahr übertroffen werden.

Trotz einer Vielzahl von Mitgliedern, die Jahr für Jahr ihren Beitrag an den Solidaritätsfonds überweisen, hat die Anzahl der Einzahlungen gegenüber dem Vorjahr nochmals etwas abgenommen. Zudem leistet eine beträchtliche Anzahl Mitglieder des SVW nur unregelmässig einen freiwilligen Beitrag.

Im Rahmen seines Stiftungszwecks gewährte der Solidaritätsfonds im 2007 elf Darlehen an Mitglieder und weitere Beiträge an nicht gewinnstrebige Unternehmungen, die im Interesse des gemeinnützigen Wohnungsbaus tätig sind, im Gesamtbetrag von rund 4,6 Millionen Franken. Die Stiftung Solidaritätsfonds beweist damit ihre wichtige Funktion zur nachhaltigen Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und bleibt auch weiterhin ein unentbehrliches Hilfsmittel zur Sicherstellung der Finanzierung von genossenschaftlichen Bauvorhaben. Der neue Geschäftsbericht der Stiftung Solidaritätsfonds, der über alle wichtigen Ereignisse im 2007 informieren wird, erscheint im April.

Balz Christen, SVW, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, Telefon 044 360 26 55, [www.svw.ch/solidaritaetsfonds](http://www.svw.ch/solidaritaetsfonds)

## SVW Schweiz

## Brigitte Dutli: 10 Jahre SVW

Mit dem Jahreswechsel konnte unsere Mitarbeiterin Brigitte Dutli, Mitglied der Geschäftsleitung, das 10-Jahr-Dienstjubiläum beim SVW feiern. Brigitte Dutli absolvierte bereits ihre KV-Lehre in der Immobilienbranche in Zürich. Später war sie einige Jahre als Buchhalterin in einem Industriebetrieb in der Westschweiz tätig. Von 1975 bis 1997 arbeitete sie in der Verwaltung der Société coopérative d'Habitation Genève (SCHG) und lernte in dieser Zeit das Geschäft der Genossenschaften gründlich kennen. Nicht von ungefähr wurde sie am 1. Januar 1998 in die Geschäftsstelle des SVW in Lausanne berufen und mit der finanziellen Sanierung von Wohnbaugenossenschaften in der Westschweiz betraut. Bereits seit Juni 1994 hatte sie der welschen Kommission des Fonds de Roulement des SVW angehört. Für die Amtsperiode 1997–2000 wählte sie der Bundesrat als Mitglied der Eidgenössischen Wohnbaukommission. Von 1998 bis 2003 gehörte sie dem Krisenstab der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW an.

Am 1. Dezember 1999 wechselte Brigitte Dutli als Nachfolgerin von Willy Wasser in



Brigitte Dutli

die Finanzverwaltung des SVW in der Geschäftsstelle in Zürich. Sie leitet in der dreiköpfigen Geschäftsleitung den gesamten Bereich Administration mit den Fondsverwaltungen, dem Rechnungswesen, den Zentralen Diensten und dem Controlling. Dank ihrer Zweisprachigkeit leistet sie dem SVW ganz besonders wertvolle Unterstützung. Wir gratulieren Brigitte Dutli zum 10-Jahr-Jubiläum herzlich und freuen uns auf die weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.

(sw)

## Gesuche an den Fonds de Roulement

Die Fondskommission hat ihre Sitzungsdaten 2008 wie folgt festgelegt:

- 6. März 2008
- 5. Juni 2008
- 11. September 2008
- 27. November 2008

Wir bitten unsere Mitglieder, Darlehensgesuche mindestens sechs Wochen im Voraus bei der Fondsverwaltung des SVW einzureichen, wenn sie in der jeweils nächsten Sitzung der Fondskommission behandelt werden sollen. Besten Dank!

(sw)

## SVW-Netzwerk «Wohnen im Alter»

Der SVW Schweiz wird in diesem Jahr ein nationales Netzwerk «Wohnen im Alter» gründen. Es bezweckt den Erfahrungsaustausch unter Verantwortlichen der Wohnbaugenossenschaften und weiteren Akteuren des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die sich mit diesem Thema in der täglichen Praxis auseinandersetzen. Ziel des Netzwerkes ist die Förderung und Unterstützung der Wohnbaugenossenschaften in der Entwicklung von zukunftsorientierten Lösungen für ihre älter werdenden Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Hauptaufgabe des Netzwerkes besteht darin, die Bedürfnisse der verantwortlichen Genosschafter und Genosschafterinnen sowie der Bewohner und Bewohnerinnen bezüglich Wohnen im Alter zu klären und Vorschläge und Ideen zu

neuen innovativen Wohnmodellen zu entwickeln. Neben neuen strukturellen, organisatorischen und baulichen Lösungsansätzen ist zu klären, welche Art von Dienstleistungen die zukünftige ältere Generation benötigt und in welcher Form diese Dienstleistungen von den Wohnbaugenossenschaften angeboten werden können.

Bestehende und neue Wohnmodelle sollen in geeigneter Art dokumentiert werden. Weiter muss geprüft werden, welche Modelle sich besonders für die Zusammenarbeit zwischen Wohnbaugenossenschaften und Gemeinden eignen. Wer sich für eine Mitarbeit in diesem Netzwerk interessiert, kann sich bei Simone Gatti ([oe@simonegatti.ch](mailto:oe@simonegatti.ch)) oder Stephan Schwitter ([stephan.schwitter@svw.ch](mailto:stephan.schwitter@svw.ch)) melden.

(uh)





## Weiterbildung

### Es lebe der Genossenschaftsgeist!

Am 12. März bieten wir in Zürich einen Workshop, der Ihnen zeigt, wie Sie in Ihren Siedlungen die Nachbarschaftshilfe und gemeinschaftliche Aktivitäten ankurbeln können. Sie lernen dabei, die unterschiedlichsten Bewohnerinnen und Bewohner einzubeziehen und auf wichtige Punkte zu achten, sei es im Kontakt mit jungen, mit

älteren, mit neuen oder langjährigen Bewohnern oder sei es im Umgang mit Ausländern. Der Workshop dient auch dem Austausch. Die Teilnehmenden lernen, wie andere mit Konflikten umgehen, welche Regeln und Massnahmen das Zusammenleben erleichtern. Der Kurs richtet sich erstens an Vorstandsmitglieder, in deren Ressort soziale Fragen und die Gemein-

schaftsförderung fallen, und zweitens an Mitarbeitende und Ehrenamtliche, die zu einer guten Atmosphäre in der Siedlung oder im Haus beitragen wollen.

Er findet am Mittwoch, 12. März 2008, 18.30–21.00 Uhr, im Kolonielokal Industrie der BEP, Heinrichstrasse 143, Zürich, statt. Anmeldung: [www.svw.ch/weiterbildung/details.php?id=178](http://www.svw.ch/weiterbildung/details.php?id=178). (ho)

## Agenda



Datum	Zeit	Ort	Anlass/Kurzbeschreibung	Kontakt
12.2.2008	18.30 bis 21.00 Uhr	Bahnhof-Restaurant, Luzern	<b>Frühlingszeit ist GV-Zeit</b> SVW-Kurs	<a href="http://www.svw.ch/weiterbildung">www.svw.ch/weiterbildung</a> Franz Horvath, 044 362 42 20 franz.horvath@svw.ch
11.3.2008	11.30 bis 14.00 Uhr	Verwaltungszentrum Werd, Zürich	<b>Wohnformen im Alter: Entwicklungen und Trends</b> Impulsveranstaltung für Wohnungsvermieter, organisiert vom Gesundheits- und Umweltschutzdepartement der Stadt Zürich. Programm: <a href="http://www.svw-zh.ch">www.svw-zh.ch</a>	Fax 044 412 28 20 gud@zuerich.ch
10.4.2008	18.30 Uhr	Restaurant Schweighof, Zürich	<b>Präsidententreffen</b>	Urs Erni, 043 204 06 33, info@svw-zh.ch

Anzeigen

Lucerne University of Applied Sciences and Arts

## HOCHSCHULE LUZERN

Wirtschaft

Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ, Grafenauweg 10, 6304 Zug

Tel 041 724 65 55  
Fax 041 724 65 50  
ifz@hslu.ch  
[www.hslu.ch/ifz](http://www.hslu.ch/ifz)

FH Zentralschweiz

## MAS Immobilienmanagement

Master of Advanced Studies (Nachdiplomstudium)

Sie lernen

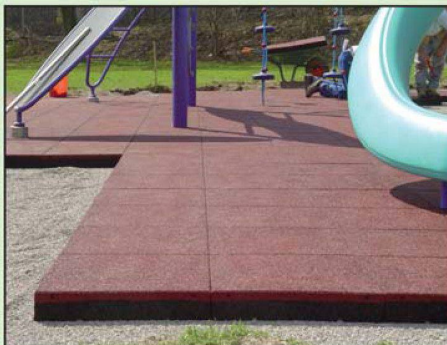
- Immobilienportfolios kompetent zu führen und zu optimieren
- die Immobilie als Produktionsfaktor von Unternehmen optimal zu nutzen
- komplexe Entwicklungsprojekte erfolgreich zu initiieren und umzusetzen

**Nächster Studienstart:** 17. September 2008, **Leitung:** Dr. Markus Schmidiger

**Infoveranstaltung:** 5. März 2008, 18.00 Uhr im Au Premier, Zürich

Der MAS Immobilienmanagement ist ein Angebot der Hochschule Luzern – Wirtschaft in Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern – Technik & Architektur und der Akademie der Immobilienwirtschaft ADI Stuttgart.

Weitere Informationen unter [www.hslu.ch/immobilien](http://www.hslu.ch/immobilien)



**Regupol® / Fallschutz**  
zuverlässig ♦ langlebig ♦ bewährt!

## Oeko-Handels AG

Spiel- & Sportgeräte  
Schuppisstrasse 13  
CH-9016 St. Gallen

Tel.: 071 288 05 40  
Fax: 071 288 05 21  
[www.oeko-handels.ch](http://www.oeko-handels.ch)



**HAGS**  
Inspiring a new generation!