"Das ist einfach mein persönliches Engagement" : Interview mit Heidi Lüdi, Präsidentin der Wohnbaugenossenschaft Daheim, Biel

Autor(en): **Lüdi, Heidi / Omoregie, Rebecca**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **84 (2009)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **27.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-107752

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Interview mit Heidi Lüdi, Präsidentin der Wohnbaugenossenschaft Daheim, Biel

«Das ist einfach mein persönliches Engagement»

Zwei Herausforderungen liegen der Präsidentin der Bieler Wohnbaugenossenschaft Daheim besonders am Herzen: ein aktives Gemeinschaftsleben zu fördern und günstigen Wohnraum zu erhalten. Dass sie sich damit unweigerlich auch mit Integrationsfragen auseinandersetzen muss, ist sich Heidi Lüdi bewusst.

***Wohnen:* Die Wohnbaugenossenschaft Daheim/Chez soi ist eine zweisprachige Genossenschaft. Was bedeutet dies konkret für die Verwaltung?**
Heidi Lüdi: In der Verwaltung haben wir Mitglieder aus beiden Sprachgebieten. Die Geschäfte an der GV werden simultan übersetzt und alle unsere Kommunikationsmittel zweisprachig abgegeben. Persönliche Korrespondenz und Gespräche mit den Mietern – zumindest mit den deutsch- und französischsprachigen – führen wir in ihrer Muttersprache.

Sie deuten es an: Die Bewohnerschaft besteht nicht nur aus französisch- oder deutschsprachigen Bielern, sondern wird immer multikultureller. Wie hoch ist der Anteil ausländischer Bewohner in Ihrer Genossenschaft?
Der Ausländeranteil liegt im Durchschnitt bei 30 Prozent. In gewissen Siedlungen ist er aber höher. Man hat ja die Wahl: Entweder man renoviert im grossen Stil und setzt danach die Mietzinse herauf. Oder man versucht, den günstigen Wohnraum zu erhalten – und dann ist man automatisch mit Integrationsfragen konfrontiert.

Wie gehen Sie damit um?
Bei der Integration spielt unsere Genossenschaftskommission eine wichtige Rolle, in der jede Siedlung mit ein oder zwei Personen vertreten ist. Die Idee ist, dass die Siedlungsvertreter auf die Neuzuzüger zugehen und ihnen alles Wissenswerte über das Leben im Haus erklären.

> Wenn man zufrieden leben will, muss man sich mit den Menschen befassen, die ringsherum wohnen.

Aus welchen Ländern stammen Ihre Mieter?
Ein grosser Teil stammt aus dem europäischen Raum, aus Portugal, Italien, Spanien oder Osteuropa. Eher seltener vertreten sind Mieter aus ganz anderen Kulturen. Denn es braucht sehr viel Arbeit, diese zu integrieren.

Das klingt, als hätten Sie schlechte Erfahrungen gemacht.
Ja, zum Teil machten wir schlechte Erfahrungen. Wir merkten, dass wir von Anfang an klar kommunizieren müssen, was wir erwarten. Wir haben jemanden in der Ver-

Fotos: Martin Bichsel

waltung, der im Verein Asyl in Biel arbeitet und uns im Umgang mit Menschen aus anderen Kulturkreisen unterstützt.

Haben Sie manchmal Schwierigkeiten mit der Vermietung, gerade in Siedlungen mit höherem Ausländeranteil?
Es kommt vor, dass Schweizer Familien wegziehen. Und wenn es einmal soweit ist, dass diejenigen weggehen, die das Gerüst bilden in einem Haus, dann fällt auch die Kultur des Zusammenlebens weg.

Apropos Kultur: Man hört von vielen Genossenschaften Klagen, das Gemeinschaftsleben werde nicht mehr so gepflegt wie einst. Ich habe den Eindruck, dass es in Ihrer Genossenschaft recht gut funktioniert.
Ich glaube, das ist einfach mein persönliches Engagement. Wenn man zufrieden leben will, muss man sich mit den Menschen befassen, die ringsherum wohnen. Lange sagte man bei uns in der Verwaltung: «Die Leute wollen heute nur noch mieten, mehr nicht.» Das glaube ich persönlich nicht. Für einen Teil der Menschen mag es stimmen, zurückgezogen zu leben, aber für den Grossteil nicht. Als ich Präsidentin wurde, wollten wir die Verwaltung näher an die Basis bringen. Also gründeten wir die Genossenschaftskommission.

Können Sie Beispiele nennen von Aktivitäten der Genossenschaftskommission?
In den meisten Siedlungen gibt es mindestens einmal jährlich einen grösseren Anlass,

> Die Politik der Stadt Biel läuft im Moment nicht gerade in unsere Richtung.

sei dies ein Sommerfest, ein Chlausabend oder ein Weihnachtsbrunch. Eine Siedlung ist sehr aktiv, dort backen die Bewohner jeden Samstag zusammen Brot. Wir unterstützen solche Anlässe, indem wir zum Beispiel den Apéro oder die Festbänke offerieren und den Kommissionsmitgliedern Weiterbildungskurse finanzieren. Ausserdem bezahlen wir ein Sitzungsgeld, der Einsatz soll nicht unentgeltlich sein.

Ein erfolgreiches Beispiel war auch der Tag der Nachbarn 2008 (siehe S. 20). An vielen Orten fand diese Idee noch keinen grossen Anklang – in Ihrer Genossenschaft schon.
Simone Gatti vom SVW machte mich auf diesen Tag aufmerksam, und ich dachte gleich: «Das ist etwas für uns.» Mit ein bisschen Kommunikation erreichten wir sehr viel: Wir machten an der Generalversammlung Werbung für den Tag, informierten in unserer Zeitung darüber und verschickten eine Pressemitteilung. In den Hauseingängen wiesen wir mit Flyern auf den Anlass hin.

Was fand in Ihren Siedlungen an diesem Tag statt?
Manche Siedlungen verteilten schon am Morgen Kaffee und Gipfeli, organisierten tagsüber Spiele für die Kinder und abends ein grosses Grillfest mit Musik. Andere feierten im kleineren Rahmen, trafen sich zum Beispiel zum Apéro.

Sie organisierten Ihre Genossenschaft neu und stellen eine vollamtliche Liegenschaftsverwalterin ein. Weshalb?
Unsere Struktur war nicht mehr zeitgemäss: Die Arbeitsbelastung für die Verwaltungsmitglieder war zu gross. Dennoch waren nicht alle offen für eine Reorganisation. Unterschiedliche Vorstellungen führten im Jahr 2003 zu einem Präsidentenwechsel. Damit war der Weg frei für eine Statutenänderung und die Umstrukturierung der Geschäftsstelle.

Wie sieht Ihre Struktur heute aus?
Die neunköpfige Verwaltung widmet sich strategischen Fragen. Für die Leitung der Geschäftsstelle ist eine Liegenschaftsverwalterin zu hundert Prozent angestellt. Dazu kommt eine Teilzeitmitarbeiterin, die sich um die Genossenschaftskommission und weitere soziale Fragen kümmert. Eine Buchhalterin erledigt auf Mandatsbasis die Buchhaltung, den Abschluss sowie die Heiz- und Nebenkostenabrechnung.

Viele Genossenschaftsvorstände sind überaltert, nicht zuletzt, weil es schwierig ist,

neue Mitglieder zu finden. Wie ist das in Ihrer Genossenschaft?
Unsere Verwaltung ist diesbezüglich recht durchmischt: Kürzlich wurden zwei jüngere Personen – ein Genossenschaftskommissionsmitglied und ein Hauswart – in die Verwaltung gewählt. Wir haben eigentlich keine Probleme, neue Verwaltungsmitglieder zu finden. Vielleicht, weil wir eine Entschädigung bezahlen.

Als grösste Baugenossenschaft in Biel hatten sie die Möglichkeit zur Professionalisierung. Ein Grossteil der Bieler Genossenschaften aber hat weniger als 200 Wohnungen – dort ist es wahrscheinlich schwieriger.
Auch kleinere Baugenossenschaften haben Möglichkeiten, in gewissen Bereichen Synergien zu nutzen. So erledigt zum Beispiel unsere Buchhalterin auch noch für eine andere Wohnbaugenossenschaft die Buchhaltung.

Die Bieler Genossenschaften sind vernetzt in der IG Biel. Welches sind dort die wichtigsten Themen?
Wir begannen, Finanzvergleiche anzustellen, wie sie in Zürich mit der Kostenstatistik schon seit Jahren gemacht werden. Ausserdem erstellten wir eine Homepage, wo wir über alle Aktivitäten der Bieler Baugenossenschaften informieren. Mit einem gemeinsamen Kommunikationskonzept möchten wir erreichen, dass die Informationen besser «gebündelt» rausgehen. Zudem sind wir dabei, eine Karte mit den Standorten der Bieler Wohnbaugenossenschaften zu erarbeiten. Ein gemeinsamer Anlass war auch eine Informationsveranstaltung über Integrationsfragen.

In den letzten Jahren wurde in Biel vor allem von privaten Investoren gebaut, Baugenossenschaften kamen weniger zum Zug. Auch Ihre Genossenschaft erstellte seit zehn Jahren keinen Neubau mehr. Woran liegt das?
Bei uns waren es vor allem die strukturellen Schwierigkeiten, die uns bremsten. Einmal wurde uns sogar Land angeboten, aber da entschieden wir, dass wir zuerst unsere internen Probleme lösen müssen. Grundsätzlich ist es schwierig, an Bauland zu kommen. Die Aussengemeinden haben nicht viel Land im Baurecht abzugeben. Und wenn man kaufen will, befindet man sich in einem Markt, wo Preise herrschen, die unser Ziel von günstigem Wohnraum unmöglich machen.

Wie ist die Zusammenarbeit mit der Stadt Biel?
In Biel besteht im Moment eine Tendenz, die Bevölkerungsdurchmischung etwas anders zu steuern, Gutverdienende anzulocken und die Sozialhilfequote zu senken. Das läuft nicht gerade in unsere Richtung. Dazu kommt, dass bei einigen Baugenossenschaften demnächst die Baurechtsverträge auslaufen, auch bei uns sind zwei Siedlungen betroffen. Die Stadt signalisierte klar, dass sie neu verhandeln und somit einen gewissen Druck zur Erneuerung ausüben will. Teilweise zu Recht: Einige Genossenschaftssiedlungen sind in einem schlechten Zustand.

> “Den günstigen Wohnraum zu erhalten, ist eine wichtige Aufgabe”

Wie sieht Ihre Strategie bezüglich Erneuerungen aus?
In den letzten Jahren konnten wir unsere Hypotheken etwas reduzieren und haben so mehr Geld für Sanierungen zur Verfügung. Wir versuchen, die Liegenschaften laufend zu optimieren. Bei Mieterwechseln sind wir zum Beispiel grosszügig, da streichen wir und erneuern die Böden. Im grösseren Rahmen sanieren wir Bäder, Küchen und Fassaden. Als nächstes sind die Keller an der Reihe, die wir besser isolieren wollen. Ausserdem erneuern wir jedes Jahr in einer Siedlung den Aussenraum und schaffen so attraktive Begegnungsorte.

Grössere Eingriffe – etwa Zusammenlegungen, Grundrissveränderungen oder gar Ersatzneubauten – sind demnach weniger ein Thema?
Nein. Wir sind der Meinung, dass die Wohnungen mit kleineren Grundrissen eine Nische bilden, die zum Beispiel bei älteren oder auch ganz jungen Leuten ein Bedürfnis deckt. In der Nähe der Schulen sind die günstigen, kleinräumigen Wohnungen auch bei Familien gefragt. Vielleicht nicht bei Schweizer Familien, aber bei Migranten, die sich keine teurere Wohnung leisten können. Ersatzneubauten werden vielleicht eines Tages ein Thema, wenn diese Liegenschaften ihr Höchstalter erreicht haben. Unsere Siedlungen sind in einem guten Zustand, sodass wir in den nächsten zehn bis 15 Jahren bestimmt nichts abreissen werden.

Können Sie etwas über die Bauprojekte der näheren Zukunft sagen?
Eine Vision ist eine autofreie Siedlung in Biel. Wir legten der Stadt ein Projekt vor – auf einem Terrain, das umgezont werden muss. Der Stadtpräsident signalisierte eigentlich, dass dort auch eine Genossenschaft Platz haben solle. Aber ob eine autofreie Siedlung in Biel wirklich Unterstützung findet, da habe ich meine Zweifel.

Vielleicht als Schlusswort: Welches sind künftige Herausforderungen für Ihre Genossenschaft oder allgemein für die Genossenschaften?
Da spreche ich den Wohnungsmarkt im allgemeinen an: Den günstigen Wohnraum zu erhalten, ist eine wichtige Aufgabe für die Genossenschaften. Alles, was in privatem Besitz ist, wird vielleicht eines Tages verkauft oder teuer saniert.

Interview: Rebecca Omoregie

Die Siedlung Bielstrasse, wo sich die Geschäftsstelle der Genossenschaft Daheim befindet. Links das grösste Gebäude der Genossenschaft mit 48 Wohnungen.