



# Zukunft bauen

Als ich kürzlich den Risikobericht für unseren Stiftungsrat vorbereitete – und ja, die Risiken werden aktuell auch bei uns nicht kleiner –, wurde mir nochmals klar, wie durch und durch optimistisch die Arbeit von Domicil ist. Bezahlbare Wohnungen suchen in einem angespannten Wohnungsmarkt für Menschen, die diese dringend brauchen: Wie viel Hoffnung und Perspektive liegen doch in diesem Ansatz. Mit jeder Wohnungsbesichtigung, jeder Anmeldung, jedem Kontakt werfen wir den Anker aus in Richtung einer besseren Zukunft für unsere Wohnungssuchenden.

So auch für Frau Güler (siehe rechts), die ihren vier Kindern mehr Freiraum bieten möchte. Helfen Sie uns, ein bezahlbares Zuhause für die Familie zu finden.

Im Gespräch mit Katrin Pfäffli von [zawonet.ch](http://zawonet.ch) erfahren Sie auf Seite 3, wie und wann durch Weiterbauen im Bestand preisgünstiger Wohnraum erhalten werden kann.

Viele Genossenschaften bieten nicht nur günstigen Wohnraum, sondern fördern auch das gute Zusammenleben. Wenn unsere Mieter:innen einen Mietvertrag in einer Genossenschaft ohne die Solidarhaftung von Domicil erhalten, ist unsere Mission erfüllt. Lesen Sie dazu die Geschichte auf Seite 4.

Mit unserer Arbeit geben wir vielen Menschen Hoffnung. Darum verlieren wir sie nicht. Bleiben auch Sie optimistisch. Und gesund.



Nadine Felix, Geschäftsführerin

# Wohnung gesucht

Für Working-Poor-Familien mit knappem Budget ist eine bezahlbare Wohnung ein rares Gut. Frau Güler\* und ihre vier Kinder suchen seit mehr als 5 Jahren eine grössere Wohnung.

Text: Jeanette Konzett

Ich besuche Frau Güler während der Schulferien. Deniz\* (11 Jahre) spielt am Computer, der 5-jährige Ege\* am Boden. Das Wohn-/Esszimmer ist der einzige Raum für die Jungs, ein eigenes Zimmer haben sie nicht. Tochter Ayse\* ist in der

eigener Kraft für meine Familie zu sorgen und meinen Kindern ein gutes Zuhause zu bieten. So können sie sich auf die Schule konzentrieren und haben einen guten Start ins Leben», erzählt Frau Güler.

Für Working-Poor-Familien ist es nahezu unmöglich, ohne Hilfe eine passende und bezahlbare Wohnung zu finden.

Wir helfen deshalb mit und hoffen auf die Unterstützung Dritter, damit die engagierte und bescheidene Familie bald in eine grössere Wohnung (4.5- bis 5 Zimmer) ziehen kann. Als Wohnort kann sich die Familie jeden Kreis in der Stadt Zürich vorstellen, der Mietzins darf max. CHF 1650.– inkl. Nebenkosten betragen. Domicil übernimmt die Solidarhaftung oder ist Hauptmieterin.

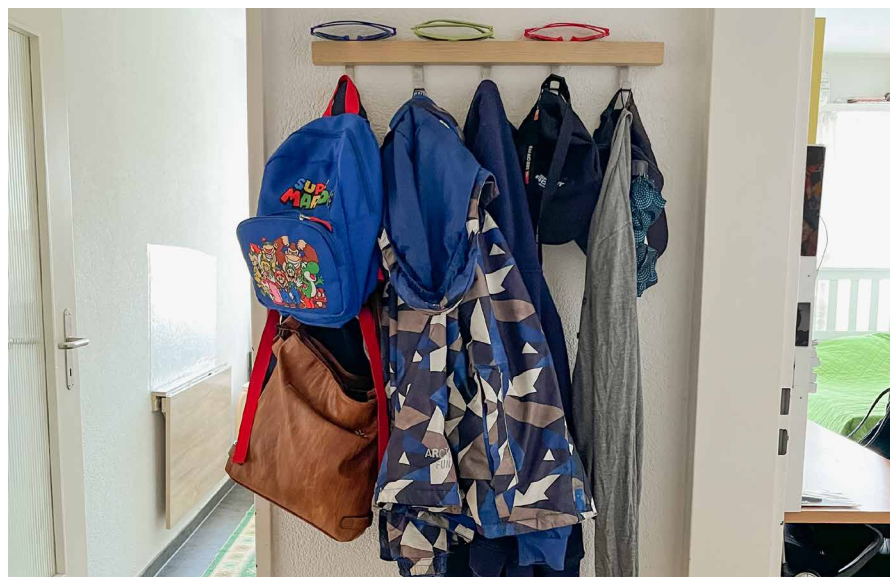
**«Es ist mir wichtig, aus eigener Kraft für meine Familie zu sorgen und meinen Kindern ein gutes Zuhause zu bieten.»**

Lehre, Sibil\* ist mit Freundinnen unterwegs. Frau Güler arrangiert sich mit den knappen Platzverhältnissen in der Wohnung. Aber noch mehr beschäftigt sie der hohe Mietzins. Frau Güler arbeitet Teilzeit und kümmert sich alleine um ihre Kinder.

Sie möchte auch unbedingt unabhängig bleiben. «Es ist mir wichtig, aus

*\* Name aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes geändert*

Vielen Dank für Ihr Angebot an:  
Tanja Zelenkovic, 044 245 90 25 oder  
[ww@domicilwohnen.ch](mailto:ww@domicilwohnen.ch)



# Weiterwohnen im Bestand

Katrin Pfäffli ist Architektin, im Vorstand des Vereins Netzwerk zahlbar Wohnen (zawonet) und Dozentin an der ZHAW. Wir sprachen mit ihr über das Potenzial von Weiterbauen im Bestand.

Interview: **Jeanette Conzett**  
Bild: **Matthias Kaiserswerth**

**Das Jahresthema 2022 des zawonet lautet «Weiterbauen im Bestand». Warum?**

Werden bestehende Bauten weiter genutzt, können Ressourcen geschont werden. Dass unser Gebäudebestand auch in diesem Sinne wertvoll ist, das lernen wir gerade. Sanftes Umbauen statt Neubauen ist zudem ein wichtiger Beitrag zum Erhalt von preisgünstigen Wohnungen. Darum interessiert uns das Thema bei zawonet.

**Wann sollten Eigentümer:innen sich für das Weiterbauen im Bestand, wann für Ersatzneubauten entscheiden?**

Aus Sicht einer nachhaltigen Entwicklung empfiehlt sich das Weiterbauen im Bestand immer dann, wenn auf der gleichen Grundfläche keine bedeutende Verdichtung an Wohnraum möglich ist.

Neubauten erfordern grosse Investitionen, die sich bestenfalls über die

Lebensdauer eines Gebäudes auszahlen. Das Weiterbauen im Bestand kann ebenfalls teuer werden, wenn keine Konzessionen an heutige Standards gemacht werden. Wer aber bereit ist, mit den Gegebenheiten zu arbeiten, wird in der Regel mit einer diversen und treuen Mieterschaft belohnt. Die Stiftung PWG für preisgünstigen Wohn- und Gewerbebau der Stadt Zürich setzt beispielsweise genau deshalb auf behutsame Eingriffe in Bestandsbauten.

**Wie wirkt sich die aktuelle Situation mit Rohstoffknappheit und steigenden Energiekosten aus?**

Beim Bauen fehlt es an bisher problemlos verfügbaren Rohstoffen und vertraute Lieferketten sind unterbrochen – darum sind unsere Altbauten als lokale Rohstofflager so interessant. Die Kosten für Wärme und Strom sind in den letzten Monaten zum Teil massiv gestiegen

und bleiben volatil. Neubauten weisen dank gesetzlicher Vorgaben deutlich tiefere Energiekosten aus als Altbauten.

**«Sanftes Umbauen statt Neubauen ist ein wichtiger Beitrag zum Erhalt von preisgünstigen Wohnungen.»**

Aber Altbauten haben wesentlich tiefere Grundkosten, weil viele Investitionen (insbesondere auch in den Bodenpreis) bereits abgeschrieben sind. Das Verhältnis zwischen Grund- und Energiekosten liegt in der Regel bei 80 % zu 20 %.

**In Ihrer langjährigen Beschäftigung mit nachhaltigem Bauen bringen Sie soziale, ökologische und ökonomische Anforderungen in Einklang. Wie gehen Sie konkret vor?**

Ich mag sachlich unangreifbare Quantifizierungen. Mich interessiert, wie wir unser Geld investieren: Lohnt sich eine Investition im Hinblick auf tiefe Mietpreise, Nebenkosten oder Lebenszykluskosten? Lohnt sich eine Investition im Hinblick auf tiefe Treibhausgasemissionen – und was können wir damit auf dem Weg zu einer klimaneutralen Schweiz leisten? Bei solchen Abwägungen helfen Instrumente, mit denen sich der ganze Lebenszyklus von Bauten unvoreingenommen betrachten lassen, also zum Beispiel der SIA-Effizienzpfad Energie.



**Katrin Pfäffli,**  
dipl. Architektin  
ETH/SIA

preisigpfaeffli.ch  
zawonet.ch

# Unterwegs in die Eigenständigkeit

Frau Schmid\* ist Stadtzürcherin und seit den 1990er-Jahren Wogeno-Mitglied. Das hat sich gelohnt: Als ihr vor sieben Jahren die Wohnung gekündigt wurde, reagierte sie auf ein Inserat der Wogeno und erhielt den Zuschlag. Allerdings fehlte ihr damals das Geld für das Anteilscheinkapital. Domicil organisierte den Anteilschein, übernahm die Solidarhaftung – und Frau Schmid erhielt die Wohnung.



Die Nachbar:innen pflegen einen guten Kontakt, so hat Frau Schmid auch erfahren, dass die Wohnung über ihr frei wird. «Die grosse Wohnküche ist das schönste Geschenk», schwärmt Frau Schmid. Nicht nur die Wohnung hat sie

«Domicil hat mir den Weg in die Eigenständigkeit geebnet.»

erhalten, sondern auch einen eigenen Mietvertrag, ohne Solidarhaftung von Domicil: «Domicil hat mir den Weg in die Eigenständigkeit geebnet. Dafür bin ich sehr dankbar!»

*Bis Mitte November 2022 haben 30 Mieter:innen von Domicil auf eigene Initiative eine neue Wohnung gefunden oder ihren Mietvertrag ohne Domicil übernommen.*

Vermietungspartnerin:

**W O G E N O**

## Immobilienpartner

Als Gründungs- und Vorstandsmitglied des damaligen Vereins Domicil (Vorgänger der Stiftung) bin ich schon sehr lange mit der Organisation verbunden. Damals wie heute ist es mir ein grosses Anliegen, Familien mit kleinem Budget eine Chance auf dem Wohnungsmarkt zu geben, denn ein stabiles und sicheres Zuhause ist der erste Schritt in die Eigenständigkeit und vielfach auch in die finanzielle Unabhängigkeit. Sicherheit und Entlastung bietet Domicil auch Vermietenden: Domicil übernimmt die Solidarhaftung und steht allen Parteien im laufenden Mietverhältnis zur Seite.



**Ralf Künzler**  
Partner Sidenza AG

## Ein Zuhause – ein Stück Zukunft

Wohnen ist das Fundament unseres Lebens. Wer gut wohnt, erlebt dies als selbstverständlich. Ist aber die Wohnsituation bedroht, kommt alles ins Wanken. Auch unsere Wohnungssuchenden und Mietenden möchten einfach nur wohnen. Nicht mehr, aber auch nicht weniger. Danke, dass Sie unsere Arbeit unterstützen!



### Spendenkonto

IBAN CH81 0900 0000 8730 9442 7  
Postcheckkonto 87-309442-7