



# FORUM WOHNUNGSBAU 2005

15. April 2005

Strategien, Trends  
und Perspektiven

**ETH**

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich  
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

ETH Wohnforum

## Erneuerungsstrategien im internationalen Vergleich

### 1 Situation

Über die Hälfte des Wohnungsbestandes stammt aus der Bauboomzeit der 1950er bis 1970er Jahre. Ein Grossteil davon weist vergleichbare Schwächen auf: veraltete, kaum anpassbare und heute wenig praktikable Grundrisse sowie haustechnische und teilweise gravierende bauphysikalische Mängel.

Die Erneuerung dieser Bausubstanz gehört zu den vordringenden Zukunftsaufgaben. Die Eingriffe haben nicht nur den baulichen Anforderungen zu genügen, sie müssen auch den veränderten gesellschaftlichen Bedürfnissen und städtebaulichen Entwicklungen Rechnung tragen.

### 2 Strategien, Trends und Perspektiven

Die Tagung Forum Wohnungsbau 2005 thematisiert aktuelle Fragenkomplexe um Erneuerungsstrategien und langfristige wirtschaftliche Lösungsansätze im internationalen Vergleich. Ziel ist es, Tendenzen und neue Perspektiven aufzuzeigen und diese vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Bedingungen zu reflektieren. Renommierte Fachreferenten aus Praxis und Wissenschaft stellen ihre Standpunkte, Erfahrungen und Forschungsergebnisse mit Beispielen aus der Schweiz, dem europäischen Raum und den USA zur Diskussion.

Die Tagung vermittelt Informationen und Erkenntnisse an der Schnittstelle zwischen Praxis und Wissenschaft. Sie bietet darüber hinaus eine ausgezeichnete Gelegenheit zu Gedankenaustausch und Networking zwischen Referenten und Teilnehmenden.

### 3 Programm

08:30	Eintreffen	Kaffee
09:00	Eröffnung	<b>Begrüssung</b> Dietmar Eberle Dekan Departement Architektur und Leiter des ETH Wohnforums, ETH Zürich
09:30	Referat 1	<b>Chancen einer nachhaltigen qualitativen Wachstumsstrategie in der Quartierentwicklung</b> Herbert Basse Vorstandsvorsitzender der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft, Hamburg
10:00	Referat 2	<b>Erneuerungsstrategien für Bauten der 50er und 60er Jahre</b> Herbert Ludl Vorsitzender Vorstand SOZIALBAU, gemeinnützige Wohnaktiengesellschaft, Wien
10:30	Pause	Kaffeepause
11:00	Referat 3	<b>Wohnbauten der 50er und 60er Jahre: Chance für Investoren und Architektur</b> Danilo Meneghotto Leiter Immobilien, Publica, Pensionskasse des Bundes, Bern
11:30	Podium	<b>Diskussion</b> mit den Referenten
12:15	Pause	Mittagspause
14:00	Referat 4	<b>Strategisches Management für eine nachhaltige Sanierung der Nachkriegsbestände</b> Uwe Wullkopf Geschäftsführer, Institut für Wohnen und Umwelt, Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt
14:30	Referat 5	<b>The Ups and Downs of Detroit Housing: Implications for Quality of Life</b> Robert Marans Professor of Architecture and Urban Planning, University of Michigan
15:00	Pause	Kaffeepause
15:30	Referat 6	<b>Percious, dynamic buildings</b> Frank Bijdendijk General Director, Het Oosten Woningcorporatie Amsterdam
16:00	Podium	<b>Schlussdiskussion</b> mit allen Referenten
16:45	Resumée	<b>Schlusswort</b> Dietmar Eberle Dekan Departement Architektur und Leiter des ETH Wohnforums, ETH Zürich
17:00	Ausklang	<b>Schlussapero</b>
18:00	Ende	Veranstaltungsabschluss

#### 4 Zielpublikum

Zielpublikum sind Entscheidungsträger aus dem Immobilien-, Bau- und Wohnungswesen. Dazu gehören:

- Private Investoren: Baugesellschaften, Genossenschaften, Stiftungen, Einzelpersonen
- Institutionelle Investoren: Pensionskassen, Versicherungen, Immobilienfonds
- Öffentliche Investoren: Planungs- und Baubehörden
- Verbände und Organisationen
- Immobilien- und Bauunternehmen
- Bau- und Immobilienberatungsbüro sowie Unternehmensberatungen
- Architektur- und Planungsbüros

#### 5 Tagungsort

Die Tagung «Forum Wohnungsbau 2005» findet am 15. April 2005 im Swiss Re Center for Global Dialogue in Rüschlikon bei Zürich statt.

#### 6 Veranstalter

Veranstalter der Tagung ist das ETH Wohnforum am Department Architektur der ETH in Zürich. Das interdisziplinäre Team aus ArchitektInnen, Geistes- und NaturwissenschaftlerInnen bearbeitet Forschungs- und Entwicklungsprojekte in den Bereichen Wohnen, Wohnungsbau und Wohnraumversorgung sowie nachhaltige Stadtentwicklung. Das ETH Wohnforum ist eine Plattform für Wissenstransfer zwischen Forschung und Praxis.

Siehe auch [www.arch.ethz.ch/wohnforum/veranstaltungen](http://www.arch.ethz.ch/wohnforum/veranstaltungen)

#### 7 Lageplan



### Herbert Basse

#### Chancen einer nachhaltigen qualitativen Wachstumsstrategie in der Quartiersentwicklung

Der Gleichordnungskonzern SAGA GWG leistet mit Dividendenzahlungen und Quartiersentwicklung im Sinn einer «Stadttrendite» erhebliche Beiträge zur Haushaltskonsolidierung und zur Stadtqualität der Freien und Hansestadt Hamburg. Mit dem Unternehmenskonzept «SAGA GWG 2010» verfolgt der Konzern eine nachhaltige, qualitative Wachstumsstrategie zur Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und zum sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren – beides als ökonomische Voraussetzungen des Geschäftsmodells als Bestandshalter. Ziele, Umsetzungsschritte und Handlungsstrategien, gespiegelt an den qualitativen Veränderungsprozessen in ausgewählten Wohnquartieren, werden behandelt und die Erfahrungen aus dieser strategischen Positionierung reflektiert.

#### Curriculum vitae

1948 geboren in Bremerhaven, 1970–1973 Abschluss Studium der Betriebswirtschaftslehre in Bremen, 1973–1976 Projektentwicklung und Finanzierung von Stadtentwicklungsvorhaben in der Unternehmensgruppe NEUE HEIMAT, 1984–1986 Projekt- und Niederlassungsleiter Gewerbe und Infrastrukturbau NEUE HEIMAT in Nordrhein-Westfalen, 1986 Geschäftsführung NEUE HEIMAT – Nord und NWDS Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft, 1989 Sprecher der Geschäftsführung GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH in Hamburg, seit 1999 Vorstandsvorsitzender der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, zusätzliche Mandate als Aufsichtsrats- und Beiratsmitglied in Unternehmen der Immobilienwirtschaft, Dienstleistung und Medien und im Arbeitskreis Betriebswirtschaft der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW).

SAGA-GWG sind in einem Gleichordnungskonzern zusammengeschlossen. Das Unternehmen bewirtschaftet rund 135 000 Wohnungen und gewerbliche Objekte in Hamburg, davon knapp die Hälfte frei finanziert.

### Frank Bijdendijk

#### Precious, dynamic buildings

A SOLID is a sustainable building – sustainable in the economic, functional, technical and emotional sense of the word. Two qualities are essential to a sustainable building: adaptation capacity and preciousness.

Adaptation capacity relates to individual values. It is the capacity of the building to enable each successive occupant to adapt particular areas or floors of the solid to serve a particular purpose. As an investor, Het Oosten offers a function free shell – a base building – and asks a basic rent for the use of this shell. The occupant can determine the layout and fittings within the shell – the fit out –, at his own expense. Or he can ask Het Oosten to determine them. In any case the occupant owns the fit out.

Preciousness relates to collective values. It concerns the identity of the building, the extent to which people can become attached to and connect with it and want it to last. Adaptation capacity and preciousness require higher-than-average investment in the quality of the shell. This additional investment can be justified if it results in additional returns on investment in the long term.

#### Curriculum vitae

Born in 1944, studied architecture at Technical University Delft, worked for three different project-development company's, since 1982 general director Het Oosten Woningcorporatie in Amsterdam.

Het Oosten owns some 18.000 units, mainly apartments but also shops, businesses, parkings, studio's etc. Among the housing associations in Amsterdam Het Oosten is building 23% of the production (some 15% of the total) and is also selling 23% of all apartments.

Frank Bijdendijk has published several articles and small books.

### Prof. Dr. Herbert Ludl

#### Erneuerungsstrategien für Bauten der 50er und 60er Jahre

Die gemeinnützige SOZIALBAU AG. verwaltet derzeit rund 45000 Wohnungen in Wien. Nahezu sämtliche dieser Immobilien wurden in der Zeit nach 1950 errichtet. Es handelt sich dabei vornehmlich um Bestände, die seinerzeit unter der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln errichtet wurden. Die Werthaltigkeit dieser Wohnimmobilien und ihre langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen ist aber auch deshalb von Bedeutung, da nur so der erwünschte soziale Mehrfachnutzen nachhaltig und generationsübergreifend erreicht werden kann. Überdies gilt es zu verhindern, dass diese Wohngebäude letztlich wirtschaftlich unsanierbar werden und die Wohnungen qualitativ zu unvermietbaren «Substandardwohnungen» absinken, die dann auch sehr rasch zu sozialen Brennpunkten werden könnten.

Ausgehend von einer erwartungsgemäßen Lebensdauer der Wohnimmobilien von etwa 100 Jahren, galt es daher nach 35 bis 45 Jahren eine umfassende, meist thermische, Sanierung in Angriff zu nehmen. Aber auch die nachträgliche Schaffung von Aufstieghilfen oder von wohnungsbezogenen Freiräumen oder die Herstellung einer zeitgemäßen Beheizung standen auf dem Programm. Erneuerung soll ja nicht bloße «Reparatur» bedeuten, sondern hat ein behutsames Heranführen der Bestände – ohne Bewohnervertreibung – an eine angemessene Neubauqualität, also eine «sanfte und dynamische Verbesserung» zum Ziel.

#### Curriculum vitae

1944 geboren in Wien, 1962 abgeschlossene Dreherlehre, Österr. Saurerwerke AG, 1967 Angestellter der Zentralsparkasse Wien, 1972 Matura Gymnasium für Berufstätige, 1976 Dr. jur. der Rechts- und Staatswissenschaften, Universität Wien, 1976 Geschäftsführer Projektbau, Projektierungs- und Baugesellschaft, 1980 Mitglied des Vorstandes Vorwärts AG, 1984 Vorstandsvorsitzender SOZIALBAU AG, 1992 Lektor für Wohnbaufinanzierung, Wirtschaftsuniversität Wien, aktuelle Funktionen: Vorsitzender des Vorstandes der SOZIALBAU Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband, Obmann der Landesgruppe Wien, Mitglied des Vorstandsvorstandes ICA International Cooperative Alliance, Genf, Mitglied des Vorstandes der Wohnbaugenossenschaften, CECODHAS Europäischer Verbindungsausschuss zur Koordinierung der Sozialen Wohnungswirtschaft Brüssel, Mitglied des Ausschusses.

### Prof. Dr. Robert W. Marans

The Ups and Downs of Detroit Housing: Implications for Quality of Life

The presentation describes the changing housing scene in Detroit from the 1950s to the present. This period is characterized by first rapid urban growth, then physical decline, urban renewal, and stagnation, and finally a recent surge in revitalization efforts. Examples of new construction and renovation of the existing building stock are presented, as is a discussion of the social, economic, and political forces precipitating changes. Finally, a program of research aimed in part at assessing the impact of these changes is reviewed. The program considered the quality of urban life for Detroit residents and others living in the Detroit region.

#### Curriculum vitae

1957 The University of Michigan, Bachelor of Architecture, 1962 Wayne State University, Master of Urban Planning, 1971 The University of Michigan, Ph. D. in Urban and Regional Planning Professional: 1957 Architectural Engineer; Design Division, Detroit City Planning Commission, 1959 Intermediate City Planner; Urban Renewal and Comprehensive Plan Division, Detroit City Planning Commission, 1959–1962; 1967–1969 Associate; Architectural and Planning Practice; Michigan, Ohio, 1962–1964 Head Planner and Urban Designer; Blair Associates, Planning Consultants, Rhode Island, 1964–1965 Consultant Architect-Planner; Artur Glikson, Architect, Tel-Aviv, Israel, 1965 Regional Planner in charge of Environmental Design Studies; Detroit Regional Transportation and Land Use Study, Detroit, 1968 Research Associate, Institute for Social Research, The University of Michigan, Ann Arbor, Michigan, 1972 Senior Study Director, Survey Research Center, Institute for Social Research, The University of Michigan, Ann Arbor, Michigan, 1978 Faculty Associate, Institute of Gerontology, The University of Michigan, 1975 Program Director and Research Scientist, Urban Environmental Research Program, Institute for Social Research, The University of Michigan, 1983 Executive Committee and Concentration Chair, Ph.D. Program in Urban, Technological, and Environmental Planning, 1986–1987 Associate Director, Ph. D. Program in Urban, Technological, & Environmental Planning, 1986–1988, since 2000 Executive Committee, Taubman College of Architecture and Urban Planning, fall, 1987–1992 Director and Chair, Ph. D. Program in Urban, Technological, and Environmental Planning (UTEP), 1992–1998 Chair, Urban and Regional Planning Program (MUP and UTEP), 2001 Interim Chair, Urban and Regional Planning Program (MUP and UTEP), 2003–2004 Interim Coordinator of UTEP Program.

### Danilo Meneghotto

#### Wohnbauten der 50er und 60er Jahre: Chance für Investoren und Architektur

In Anbetracht einer mittel- und langfristig möglichen Sättigung im Neubausektor des Wohnungsmarktes sind institutionelle Anleger gefordert, mögliche neue Investitionspotentiale zu erforschen.

Dieses Potential könnte sich bei den Wohnbauten aus den 50er und 60er Jahren eröffnen. Gebäude aus dieser Architekturepoche zeichnen sich durch diverse Qualitäten aus. Beispielsweise ausgezeichnete Marktlagen, ansprechende Architektur und städtebaulich gute Situierung in einer historisch gewachsenen Ortsstruktur. Diese Qualitäten bergen ein hohes Potential an Chancen in sich, welche es durch kluge Strategien und Konzepte zu nutzen gilt. Dabei muss jedoch darauf geachtet werden, dass mit diesen Gebäuden verantwortungsvoll umgegangen wird. Das heisst, es gilt Strategien zu finden, die auf einer integralen Betrachtungsweise beruhen, so dass dieser neue Markt als Chance für potentielle Anleger, die Architektur und als kultureller Beitrag genutzt werden kann.

#### Curriculum vitae

1960 geboren, 1976–1983 zwei Berufslehren, 1984–1996 Anstellungen als Bauleiter bzw. planender Architekt in Architekturbüros in Sargans und Chur, 1988–1992 berufsbegleitendes Studium Bautechnik und Architektur am «Neuen Technikum» in Zürich, 1996–1999 Leiter Militärbauten Amt für Bundesbauten in Zürich, 1999–2003 Leiter Bauten der Departemente EDI und EJPD beim Bundesamt für Bauten und Logistik in Bern, 2001–2002 Managementausbildung am Betriebspsychologischen Institut Bern, seit 2003 Leiter Immobilien der Pensionskasse PUBLICA.

### Dr. Uwe Wullkopf

#### Strategisches Management für eine nachhaltige Sanierung der Nachkriegsbestände

Insgesamt 21 Wohnungsunternehmen und Gemeinden aus sieben europäischen Ländern haben sich an der vierjährigen Projektstudie Sustainable Refurbishment Europe (SUREURO) beteiligt, die diesen Sommer zum Abschluss gebracht wurde. Mit Schwergewicht auf die Situation in Ostdeutschland werden die Ergebnisse der Untersuchung vorgestellt. Von der fallweisen Sanierung eines Einzelgebäudes verlagert sich die Fragestellung zunehmend zur Gesamtstrategie eines Wohnungsunternehmens oder einer Gemeinde.

#### Curriculum vitae

1940 geboren in Hamburg, 1963 Diplom als Volkswirt an der Universität Hamburg, Wissenschaftlicher Mitarbeiter Hochschule für Wirtschaft und Politik in Hamburg, Mitarbeiter Planungsbüro Metron AG Brugg, Aufenthalte als Research Fellow an der University of California in Berkeley und Los Angeles, 1969 Arbeit in der Wirtschaftskommission für Europa in Genf, seit 1974 Geschäftsführer des IWU, dem Forschungsinstitut des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt, daneben Lehrauftrag an der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Karlsruhe.

### Prof. Dr. Iwan Rickenbacher, Moderation

#### Curriculum vitae

1943 geboren in Schwyz, Ausbildung zum Primar- und Sekundarlehrer, Studium der Erziehungswissenschaften mit Abschluss Dr. phil. an der Universität Freiburg, 1975 Direktor Lehrerseminar des Kantons Schwyz, 1988 Generalsekretär CVP Schweiz, seit 1992 Kommunikationsberater mit eigenem Büro in Schwyz und seit 2000 Honorarprofessor für politische Kommunikation an der Universität Bern.

### Prof. Dietmar Eberle, Veranstalter

#### Curriculum vitae

1952 geboren in Hittisau, Vorarlberg, 1973–1978 Studium an der Technischen Hochschule in Wien, 1976–1977 Arbeitsaufenthalt im Iran, 1979–1982 Arbeitsgemeinschaft Cooperative Bau- und Planungsges.m.b.H. mit Markus Koch, Norbert Mittersteiner und Wolfgang Juen, 1982–1984 Arbeitsgemeinschaft Baumschlager-Eberle-Egger, seit 1985 ARGE Baumschlager-Eberle, seit 1997 Beirat «Bauausstellung 2000», Berlin, seit 1999 Professor am Departement Architektur der ETH Zürich, seit 2003 Dekan am Departement Architektur der ETH Zürich, Leiter des ETH Wohnforums.

Gastprofessuren: 1983–1988 TU Hannover, 1987–1989 TU Wien, Institut für Wohnbau, 1989–1990 Hochschule für künstlerische und visuelle Gestaltung in Linz, 1991–1993 ETH Zürich, 1994 Syracuse University, New York, 1996–1999 TU Darmstadt.