



3. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften im KKL Luzern

Bleibt alles anders

Mehr als einen Blick in die Zukunft bot der diesjährige Branchenanlass der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 23./24. September 2011. Wie sollen Wohnbaugenossenschaften auf die Herausforderungen einer globalisierten, mobilen und hochvernetzten Gesellschaft reagieren?

Darauf gab es einen Strauss von spannenden Antworten.

Von Rebecca Omoregie und Richard Liechti

Die Schweiz ist als Arbeits- und Wohnort beliebt – wo aber sind die Grenzen des Wachstums? Moderatorin **Andrea Vetsch** (Redaktorin Schweizer Fernsehen) verwies in ihrer Einführung zum 3. Forum der Wohnbaugenossenschaften darauf, dass der Wohnungsbau mitten in der aktuellen politischen Diskussion steht. **Louis Schelbert** (SVW-Präsident und Nationalrat) begrüsst die über 350 Teilnehmenden – ein neuer Rekord – und betonte die gute Zusammenarbeit zwischen den beiden organisierenden Verbänden SVW und Wohnen Schweiz. Vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit und der steigenden Mie-

ten heisse die Alternative: gemeinnütziger Wohnungsbau. Allerdings bauten die Genossenschaften zu wenig und verlören gar Marktanteile. Dies sollte die Branche mit Selbsthilfe, aber auch mit Unterstützung der Politik korrigieren.

Der SVW-Präsident fordert deshalb einen vereinfachten Zugang zu Bauland, etwa zu Brachen der staatlichen Betriebe oder der Gemeinden, sowie Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau. Er zog eine Parallele zur Landwirtschaft. Auch der gemeinnützige Wohnungsbau übernehme in lebenswichtigen Sektoren von Wirtschaft und Gesellschaft im Interesse des Ganzen hohe Verantwortung. Flössen für die Landwirtschaft jedoch jedes Jahr riesige Beträge, lehne der Bundesrat eine weitere Aufsto-

ckung des Fonds für den gemeinnützigen Wohnungsbau bislang ab. Deshalb brauche es in Bern mehr Parlamentarierinnen und Parlamentarier, die die Anliegen unserer Branche unterstützen.

Immer höher, immer schneller

«Wohnen und arbeiten in der vernetzten Welt. Wo ist das Zuhause?», fragte **David Bosshart**, CEO des Gottlieb-Duttweiler-Instituts. Die weltweite Vernetzung sei längst Tatsache; Politik, Wirtschaft, aber auch unsere persönliche Stimmung würden von Ereignissen ausserhalb unseres Einflussbereichs bestimmt. Mobilität und Flexibilität seien die Motoren der weltweiten Entwicklung, hätten etwa den Aufschwung in China erst möglich gemacht. Gleichzeitig



Louis Schelbert: verlangt mehr politische Unterstützung.



David Bosshart (mit Andrea Vetsch): sieht in die Zukunft.



Ernst Hauri: will Zuwanderungsdiskussion versachlichen.



nähmen Geschwindigkeit und Hektik im Alltag auch bei uns ständig zu. Ein weiterer Trend sei die Urbanisierung, ablesbar an den riesigen neuen Metropolen in Asien. Doch auch hierzulande lebten immer mehr Menschen in der Agglomeration, sei das Urbane die Antriebskraft – bis hin zum Öko-Bio-Trend, der seine Wurzeln bei der städtischen Mittelschicht habe.

Wohin geht die Reise? Die Informationsgesellschaft, in der wir leben, sei erst eine ganz kurze Phase in der Menschengeschichte, während etwa das Zeitalter der Jäger und Sammler Abertausende von Jahren anhielt. Deshalb sei der Mensch nach wie vor ein Bastler, die heutigen technischen Möglichkeiten überstiegen oft unser Verständnis. Kurz: Wir seien Informationsgiganten, aber Umsetzungsbananen. Wie es weitergehe, vermöge niemand zu sagen. Klar sei: Das Wachstum könne nicht in diesem Tempo fortfahren. Die Schweiz habe jedoch gute Karten. Denn eine hochdurchmischte Wirtschaft mit Stärken in vielen Bereichen sei inskünftig überlebenswichtig. Das gelte auch für Werte wie gute Nachbarschaft und Gemeinschaftlichkeit.

Wohnungsnot: auch hausgemacht

Mit einem brisanten Thema, nämlich den Folgen der Zuwanderung für den Wohnungsmarkt, beschäftigte sich **Ernst Hauri**,

Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Ihm gehe es darum, die Diskussion zu versachlichen. Die Wohnungsknappheit habe eine Reihe von Ursachen, etwa das hohe Wohlstandsniveau in der Schweiz, die abnehmenden Haushaltgrößen und der zunehmende Flächenkonsum. Wohl zähle auch die Zuwanderung dazu. Die Schweiz sei jedoch seit hundert Jahren ein Einwanderungsland und erlebte, verknüpft mit den Konjunkturzyklen, schon früher Perioden raschen Wachstums. Der allergrösste Teil der Einwanderer stamme im Übrigen aus den EU- und Efta-Ländern, während die Zahl der Einwohner aus Ex-Jugoslawien und der Türkei rückläufig sei.

Gleichzeitig habe die Zahl der Haushalte mit mittlerem und hohem Einkommen in der Schweiz seit 2005 stark zugenommen, bei den Schweizern mehr noch als bei den Ausländern. Der Wohnungsmarkt hat auf diese Situation mit einer erhöhten Produktion reagiert, wobei früher viel mehr gebaut wurde. Regional gebe es jedoch grosse Unterschiede. Bis 2020 geht das BWO von einem ähnlichen Wohnungsbedarf wie heute aus. Wo finden diese Wohnungen Platz? Die Politik diskutiert eine Reihe von Massnahmen, von einer Ausdehnung der Bauzonen bis zu einer Steuer auf dem Flächenkonsum. Nicht zu vergessen die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dabei

stelle sich die Frage, was passiert, wenn der heutige Rahmenkredit für den Fonds de Roulement ausgeschöpft ist.

Zukunft konkret

Ein Projekt, das sich ganz konkret damit auseinandersetzt, wie wir künftig wohnen und welche Wohnungen es dafür braucht, stellte Architekt **Andreas Hofer** vor: die Neubausiedlung der Genossenschaft «mehr als wohnen» in Zürich. Eigentlich gehe es um die traditionellen Ziele der gemeinnützigen Wohnbauträger, nämlich darum, günstigen Wohnraum für den unteren Mittelstand zu schaffen. Nur sei dies inzwischen zu einer komplexen, widersprüchlichen Herausforderung geworden. «Mehr als wohnen», ein Zusammenschluss von über fünfzig Baugenossenschaften, hat das Glück, dafür ein eigentliches Experimentierfeld zu besitzen. Dies zum einen mit einem Areal, das Platz bietet, um ein ganzes neues Quartier zu gestalten. Zum anderen mit vier Architektenteams und einem ganzen Tross von Fachleuten und Laien, die sich mit sozialen, ökologischen und technologischen Fragen auseinandersetzen. Dazu gehört auch: Welche Technik braucht Nachhaltigkeit? Wie entsteht Gemeinschaft?

Heute, am Ende einer so genannten Dialogphase, hat die Genossenschaft noch nicht auf alle Fragen Antworten. Folgendes

Fotos: Martin Bächli



Andreas Hofer: denkt über die Wohnzukunft nach.



Michael Braungart: mag keinen Müll.



Daniel Burri: ruft zur Lobbyarbeit auf.



ist aber schon klar: Die Vielfalt eines modernen Stadtquartiers lässt sich nicht mit stereotyper Wohnungsproduktion abbilden. Nur mehr 16 Prozent der Haushalte in der Stadt Zürich sind Familien im traditionellen Sinne. Es braucht also ein breites, unterschiedlich nutzbares Angebot. Lösen will die Genossenschaft diese Herausforderung mit Häusern, die sich in kleinere private und grössere gemeinschaftliche Zellen aufteilen lassen. Die zweite Erkenntnis: Je mehr Technik eingesetzt wird, desto mehr graue Energie entsteht. Die Umweltprobleme werden nicht mit Technologie zu lösen sein.

«Wir sind nur zu blöd»

Ein Highlight der Tagung war das Referat des renommierten Chemikers **Michael Braungart**, der einen überraschenden Ansatz zur Lösung der drängenden Probleme unseres Planeten darlegte. Nachhaltigkeit, so sein Credo, sei langweilig und nicht konstruktiv. Ökologie, wie wir sie derzeit betreiben, gehe immer von einem Schuldmanagement aus, es gehe immer darum, den verursachten Schaden – den Fussabdruck, den Energieverbrauch – zu reduzieren. Er

hingegen will einen Weg aufzeigen, wie der Mensch auf der Welt nicht als Schädling, sondern als Nützlichling dasteht. «Wir sind nicht zu viele – nur zu blöd. Denn wir machen Müll!» Das Rezept des von ihm entwickelten «Cradle to Cradle»-Prinzips heisst also, keinen Abfall zu verursachen. Produkte sollen unschädlich sein für Mensch und Natur und in Stoffkreisläufen funktionieren, sodass es nur noch wiederverwendbare Rohstoffe gibt.

Das ist keine Spinnerei, sondern stösst auch bei Industrie und Behörden auf Resonanz. Bereits gibt es Staaten und Gemeinden, die sich dem Prinzip verpflichten, eine Cradle-to-Cradle-Zertifizierung und erste Produkte zu lancieren. Zum Beispiel Bürostühle aus vollständig unschädlichen und rezyklierbaren Materialien, Teppiche, die keine Giftstoffe ausgasen, sondern sogar die Luft reinigen, oder Schiffe, die in sämtliche Bestandteile zerlegt und neu zusammengesetzt werden können.

Die Zukunft verwirklichen

Nach diesem Ausflug in eine ganz neuartige Denkweise holte **Daniel Burri**, Präsident von

Wohnen Schweiz, die Anwesenden mit einem kurzen Rückblick auf den Tag wieder in die Realität zurück. Drei Punkte hob er speziell hervor. Er rief die Genossenschaftsvertreterinnen und -vertreter dazu auf, mit Bauprojekten und mutigen Investitionen an der Gestaltung der Zukunft mitzuwirken. Auch mit raumplanerischen Mitteln müsse der gemeinnützige Wohnungsbau vorangetrieben werden. Als erfolgreiches Beispiel verwies er auf ein neu gegründetes Netzwerk von Luzerner Baugenossenschaften, das für Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau kämpft.

Weiter ging Daniel Burri auf die Bedeutung der Politik für die Wohnbau- und Wohneigentümsförderung ein. Er ermutigte die Teilnehmenden, trotz unterschiedlicher politischer Ausrichtung am gleichen Strick zu ziehen und noch stärker für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu lobbyieren. In diesem Sinne gelte es auch, bei den kommenden Nationalratswahlen die richtigen Köpfe zu wählen.

Download der Referate und viele Fotos unter www.forum-wohnen.ch.

Von Duschbrause bis Zen

Aus neun Parallelforen durften die Teilnehmenden wählen, was sie besonders interessierte. Hier einige Highlights:

Energiewende dank Minergie

Rund fünfzig Prozent des Energieverbrauchs in der Schweiz fällt auf den Betrieb des Gebäudeparks. Der Verein Minergie will diesen Anteil nicht nur senken, sondern eine eigentliche Energiewende herbeiführen. Franz Beyeler, Geschäftsführer von Minergie, präsentierte verschiedene Beispiele aus Neubau und Erneuerung. Bereits würden in der Schweiz ein Viertel der Neubauten in Minergiebauweise erstellt, wobei die Genossenschaften stark vertreten sind. Und er betonte: Minergie schafft auch Arbeitsplätze.

Vernetzung in Wohnungen

Die Zeiten, als die Familie abends vereint vor dem TV sass, sind vorbei. Heute wird immer mehr das Internet das Hauptmedium: Da wird gespielt, werden Filme und Musik heruntergeladen, Fotos gespeichert, Termine verwaltet. Gemütlicher wäre es allerdings, wenn man den neuen Blockbuster oder die Ferienfotos im Wohnzimmer angucken könnte. Wie sich die verschiedenen Medien vernetzen lassen, demonstrierten die Fachleute der upc Cablecom. Welche Installationen soll der Vermieter künftig vorsehen? Die einfache Antwort: eine Multimedia-Steckdose in jedem Raum.

Wasserzauber

Die richtige Brause trägt viel zum Duschvergnügen bei. Die Hansgrohe AG beschäftigt darum gar «Strahlenforscher». Das Rezept heisst, dem Wasser Luft beizumischen. Resultat: Das Wasser perlt geradezu aus den Brausen. Alle Produkte sind in der Energieeffizienzklasse A angesiedelt und in unterschiedlichen Preisklassen erhältlich, ausgerüstet jedoch immer mit derselben Technologie.

Worauf Mieterinnen und Mieter achten

Margrit Hugentobler und Andreas Huber vom ETH-Wohnforum stellten die ImmoQ GmbH vor, ein Spin-off der ETH Zürich, das unter anderem Mieterbefragungen durchführt. Dies erlaubt es, die Immobilien aus einer neuen Sicht zu betrachten, nämlich der Zufriedenheit der Nutzer. Vieles war allerdings voraussehbar: So ist der Grossteil der Mieter mit der Wohnsituation zufrieden. Als wichtig erachten sie etwa eine zentrale Lage oder grosse, helle Räume. Und: Wer mehr bezahlt, ist kritischer und schätzt das Preis-Leistungs-Verhältnis eher negativ ein.

Häuser werden zu Kraftwerken

Gallus Cadonau, Geschäftsführer Solar Agentur Schweiz, zeigte das riesige Potenzial an Energieeffizienz auf, das der Gebäudesektor in der Schweiz bietet. 70 bis 95 Prozent betragen die Energieverluste gegenüber dem technischen Stand von 2000. Das A und O bei

der Sanierung ist die dicke Wärmedämmung. Installiert man auf den Dächern dann noch Photovoltaikanlagen, werden die Häuser zu eigentlichen Kraftwerken, die mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen.

Siegen, ohne zu kämpfen

Gebannt lauschten die Teilnehmenden den Worten von André Daiyû Steiner, der mit Zen-Philosophie Managern, Spitzensportlern und Künstlern zu mehr Gelassenheit, Klarheit und Energie verhilft. Die wichtigste Botschaft seines Vortrags, den er mit unterhaltsamen Geschichten von japanischen Zen-Meistern und Samurai-Kriegern würzte: «Widme dein Leben der Gegenwart.» Klingt einfach, ist es aber nicht, wenn man bedenkt, dass unser Geist immer wieder in die Zukunft und Vergangenheit schweift und wir pro Tag 40 000 bis 60 000 Gedanken haben.

Alles ist Körpersprache

Mit eindrücklichen Abbildungen, aber auch mit Bezug auf die Art, wie die vielen Interessierten den Raum betreten, diesen in Sekundenschnelle «gescannt» und dann den für sie optimalen Platz in Beschlag genommen hatten, zeigte Gabriele Hoffmann, welche wichtigen und auch mehrdeutigen Signale im Rahmen der nonverbalen Kommunikation ausgesendet werden. Dabei wenden wir diese bewusst für die eigenen Zwecke an. Fazit: Nicht das einzelne Signal ist wichtig, sondern deren Zusammenspiel.



Die Tagung bot viel Raum für Diskussion und zwanglose Plauderei. Auch die Sponsoren hatten ihren Auftritt. Und am Abend gings auf den See.