

Gemeinnützige machen gemeinsame Sache : 1. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften im KKL Luzern

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 10

PDF erstellt am: **17.07.2024**

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.

1. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften im KKL Luzern

Gemeinnützige machen gemeinsame Sache

Fotos: Alexandra Berg

Erstmals führten die drei Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz, SVW, SWE und VLB, einen gemeinsamen grossen Branchenanlass durch. Rund 300 Teilnehmerinnen und Teilnehmer erlebten am 25. und 26. September im Kultur- und Kongresszentrum Luzern ein breitgefächertes Programm, das neben vielen Impulsen Raum für den persönlichen Austausch bot.

Von Rebecca Omoregie und Richard Liechti*

Mit lobenden Worten begrüsst Moderatorin **Andrea Vetsch** (SF DRS) die Vertreterinnen und Vertreter der Baugenossenschaften, denen sie in der heutigen Zeit, wo die Schattenseiten des Gewinnstrebens urplötzlich manifest geworden sind, eine «erfrischende Haltung» attestiert. Allerdings müssten sie ihre Verdienste deutlicher herausstreichen, seien diese angesichts von Wohnungsknappheit, zunehmender Bevölkerungszahl und dem Wandel der Wohnbedürfnisse doch höchst aktuell.

Dachverbände bündeln Kräfte

Im anschliessenden Roundtable-Gespräch ging es darum, die Haltungen der drei Verbände kennenzulernen. Ergänzt wurde die Runde von **Peter Gurtner**, der kurz vor seiner Pensionierung als Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) stand. In seiner langjährigen Tätigkeit habe er auch für den gemeinnützigen Wohnungsbau viel erreicht, zog Gurtner Bilanz, obwohl in der Schweiz die Ansicht vorherrsche, dass in erster Linie private Anbieter für die Wohnungsversorgung zuständig seien. Doch der Markt könne nicht alle Bedürfnisse erfüllen, gerade wenn Menschen bei der Wohnungssuche aus irgendwelchen Gründen benachteiligt seien. Deshalb sei das staatliche Engagement im Wohnungsbau sogar in der Verfassung festgeschrieben.

Die drei Verbandsvertreter verwiesen auf die wichtige Rolle des gemeinnützigen Wohnungsbaus. **Peter Schmid**, Vizepräsident SVW, erwähnte städtische Gebiete, wo Normalverdiener keine zahlbare Wohnung mehr finden. Die Segregation, die etwa in

London so gravierend sei, dass den Spitälern die Mitarbeiter fehlten, bringe riesige volkswirtschaftliche Schäden mit sich. Eine staatliche Förderung sei deshalb eine Frage der Vernunft und nicht der politischen Haltung. **Reinhard Hänggi**, Präsident SWE, nannte das Beispiel touristischer Orte in der Schweiz, wo es kaum mehr günstige Wohnungen für Angestellte gebe und gleichzeitig mangels Einwohnern die dörfliche Infrastruktur leide. Hier bietet sich die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern als Lösung an.

Allerdings sind die Gemeinnützigen dabei auf Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen. «Ohne politisches Engagement geht gar nichts», sagte **Daniel Burri**, Präsident VLB, «und zwar über die Parteigrenzen hinaus». Die Gemeinnützigen erfüllten eine wichtige Aufgabe als «Stabilisator» im Wohnungsmarkt. In diesem Zusammenhang sei besonders die Bodenpolitik wichtig, ergänzte Peter Gurtner. Gerade grössere Gemeinden hätten dies erkannt und stellten gemeinnützigen Bauträgern Land zur Verfügung.

Lösungen für die steigende Zahl alter Menschen lautete ein weiterer Diskussionspunkt. Alle drei Verbände sind hier aktiv, wobei der SWE kürzlich eine Broschüre erarbeitet hat, die an alle Gemeinden versandt wurde. Sie zeigt auf, wie Wohnbaugenossenschaften und Gemeinden Altersangebote gemeinsam anpacken können. Peter Schmid verwies darauf, dass es nicht in jedem Fall spezifische Altersprojekte brauche. Vielmehr sollten Neubauten konsequent hindernisfrei erstellt werden. Ein weiteres wichtiges Thema war die Förderung der Professionalität kleinerer Genossenschaf-

ten, der sich ebenfalls alle drei Verbände verschrieben haben – nicht zuletzt über einen soeben gemeinsam lancierten Managementlehrgang.

Ob die drei Genossenschaftsverbände nach diesem vielversprechenden Anlass enger zusammenarbeiten werden, wollte die Moderatorin wissen. Daniel Burri erachtet dies als dringend notwendig. Die drei Verbände hätten zwar unterschiedliche Entstehungsgeschichten und politische Hintergründe, heute müsse man jedoch gemeinsam auftreten. Auch Reinhard Hänggi erhofft sich durch das vermehrte Zusammenspannen mehr Gewicht in der Öffentlichkeit. Peter Schmid freut sich insbesondere, dass auch liberale Kräfte eingebunden werden, bedeutet dies doch breitere politische Unterstützung.

Revival des Genossenschaftsmodells?

Einen weiteren Blick in die Zukunft warf anschliessend das erste Referat des Tages: «Wie wohnen wir morgen, und welche Rolle spielen die Wohnbaugenossenschaften dabei?» Diesen Fragen ging **Karin Frick**, Leiterin des «ThinkTank» des Gottlieb Duttweiler Instituts (GDI), nach. Die Finanzkrise habe ein Umdenken ausgelöst. Nach dem Zeitalter des «Zuviel» und der gesättigten Märkte folge nun ein Zeitalter des «Weniger», wo man sich an einen sparsameren, sorgsameren Umgang mit knapper werdenden Gütern gewöhnen müsse. «Grüne Technologien» und Nachhaltigkeit werden zum Marketingargument – auch beim Wohnen, wo das Ökohaus schon als Statussymbol gilt. Was bedeutet dieser Trend nun für die Zukunft des Wohnens? Karin Frick formulierte dazu sechs Thesen:



- 1) **Orientierung an Tradition statt am Trend:** Die meisten Menschen träumen von einer alten Villa, nicht von einem Science-Fiction-Haus. Die Wohnbedürfnisse werden sich also künftig nicht radikal verändern.
- 2) **Aussen funktional, innen emotional:** Gerade in unsicheren Zeiten will man sich in der Wohnung eine eigene kleine Welt schaffen.
- 3) **Polarisierung der Angebote:** Die Unterschiede zwischen Standard- und Luxuswohnungen nehmen zu.
- 4) **Bewegung:** Die Flexibilisierung der Arbeit und die erhöhte Mobilität erfordern auch beim Wohnen mobilere und flexiblere Lösungen.
- 5) **Nachbarschaft wird wieder hip:** Die Zahl der Singlehaushalte nimmt zu, gleichzeitig aber auch das Bedürfnis nach sozialer Nähe.
- 6) **«Gesund und glücklich wohnen» statt «schöner wohnen»:** Hier braucht es mehr als gesundheitsverträgliche Baumaterialien, nämlich gesundheitsfördernde Wohnumgebungen, die zum Beispiel zu mehr Bewegung animieren.
- 7) **Service statt Alterswohnungen:** Wohnungen sollen so gebaut werden, dass sie für alle Benutzergruppen funktional und nutzbar sind. Wichtiger als spezielle Bauten sind soziale Dienstleistungen.
- 8) **Small is beautiful:** Die Wohnfläche wird auch künftig zunehmen, aber das Wohnumfeld soll möglichst eine Infrastruktur in Fussdistanz bieten.

Zusammenfassend sieht Karin Frick in den beobachteten Entwicklungen beste Voraussetzungen für eine Renaissance der Genossenschaftsidee: Viele der angesprochenen Trends und Werte könnten von Wohnbaugenossenschaften am besten umgesetzt werden.

Strategie, Ökologie, Technik und Menschliches: Kurzforen à la Carte

In Kurzreferaten und Workshops hatten die Teilnehmer anschliessend Gelegenheit, sich mit verschiedenen Fachthemen vertieft auseinanderzusetzen:

Konstruktiver Umgang mit anspruchsvollen Kunden

Wie kann schwierigen Kundengesprächen eine konstruktive Wende gegeben werden? Anhand praktischer Beispiele gab **Gabriele Hoffmann**, Trainerin und Beraterin einer Consultingfirma in Tübingen, dazu Tipps und Tricks. Wichtigste Punkte sind: den Kunden in seinem Anliegen bestätigen, eigene Argumente darlegen und sowohl offene als auch klar eingegrenzte Fragen stellen. Man soll deshalb immer versuchen, den Standpunkt des Partners genau zu erfassen und wenn nötig nachfragen oder die gemachten Aussagen mit eigenen Worten zusammenfassen. Diese Strategie wird auch im Umgang mit Mietern erfolgreich sein.

Persönliches Stress- und Ressourcenmanagement

Klaus Linneweh bestätigte, was wir wahrscheinlich alle wissen, uns aber häufig nicht trauen: Ab und zu tüchtig Dampf ablassen ist gesund! Er betonte, dass Stress nicht grundsätzlich schädlich sei. Im Gegenteil: Er könne uns motivieren und zu innovativen Leistungen anspornen, wenn wir selbstbestimmt mit ihm umgehen können. Negative Stress erfahren wir hingegen, wenn wir von aussen mit widersprüchlichen Erwartungen oder unrealistischen Zielsetzungen konfrontiert sind. Gerade dann sei es wichtig, den Stress immer wieder abzubauen zu können. Der Referent empfahl hierfür körperliche Aktivitäten wie Laufen oder ein paar Schläge gegen einen Sandsack, zur Not sogar auch einmal einen Kraftausdruck. Ebenfalls wichtig im Umgang mit Stress: ein gutes persönliches Umfeld und positive Feedbacks.

Menschenkenntnisse für Genossenschaftler

Wahrscheinlich das lustigste der acht Parallelforen war dasjenige über Menschenkenntnisse. Erwachsenenbildnerin **Eva Brandt** stützte sich dabei auf die so genannte Biostrukturanalyse. Diese unterteilt die Menschen, je nachdem, welche Hirnregion am stärksten ausgeprägt ist, in drei Gruppen. Stammhirndominante Personen schätzen Geselligkeit und Gemütlichkeit, Zwi-

Rund 300 Vertreterinnen und Vertreter der Verbandsmitglieder von SVW, SWE und VLB sowie weitere Interessierte fanden sich im KKL ein.

schenhirndominante sind schnell und begeisterungsfähig, Grosshirndominante handeln rational und analytisch. Dieses Wissen hilft, mit Kunden, Mitarbeitern oder Geschäftspartnern richtig umzugehen. Was wissenschaftlich klingt, war dank witzig eingestreuten Praxisbeispielen sehr unterhaltsam, und wohl die meisten hatten eine Vermutung, zu welcher Gruppe sie oder ihre Mitmenschen gehören könnten.

Perspektiven des Genossenschaftsgedankens auf dem Weg von der Tradition zur Moderne

Die Forschung sei pessimistisch, was die Zukunft des Genossenschaftswesens betreffe, erklärte **Markus Gmür**, Direktor des Verbandsmanagement-Instituts (VMI). Jede Genossenschaft stehe heute vor der Frage, wie sie sich im Spannungsfeld zwischen

Die drei Dachverbände

- Der **Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW)** zählt rund 1000 Mitglieder, die landesweit über 140 000 Wohnungen verfügen. Präsident ist Nationalrat Louis Schelbert. www.svw.ch
- Der **Schweizerische Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung (SWE)** zählt rund 200 Mitglieder mit insgesamt über 12 000 Wohnungen. Präsident ist Reinhard Haenggi. www.swe-wohnen.ch
- Der **Schweizerische Verband Liberaler Baugenossenschaften (VLB)** zählt gegen 250 Mitglieder, die über 14 000 Wohnungen verfügen. Präsident ist Daniel Burri. www.vlb-wohnen.ch



Andrea Vetsch (SF DRS) führte durch das Programm.



Ein Roundtable-Gespräch bot Gelegenheit, die drei Genossenschaftsverbände kennenzulernen. Von links: Moderatorin Andrea Vetsch, Peter Gurtner (BWO), Daniel Burri (VLB), Reinhard Hänggi (SWE), Peter Schmid (SVW).



Karin Frick (GDI) blickte in die Wohnzukunft.



Durchblick im Energie-Förderdschungel: Olivier Meile vom BfE.



Alfons Sonderegger und Philippe Favarger im Wohnbauduell der Städte Zürich und Genf.



Matthias Krieb stellte die Dienstleistungen der Cablecom vor.

Tradition und Moderne positioniere. Er stellte ein Konzept vor, wie sich genossenschaftliche Strategien auf zwei Achsen zwischen Stabilität und Innovation sowie zwischen interner und externer Orientierung einteilen lassen. Dann liess er die Teilnehmer die Strategie ihrer eigenen Genossenschaft gemäss diesem Schema selbst einschätzen, bevor er erklärte, für welche Strategietypen (leitbildorientierte, marktorientierte, reputationsorientierte oder strukturorientierte Strategie) die vier Felder stehen. Das Resultat löste im Publikum einiges Erstaunen und eine angeregte Diskussion aus.

Effiziente Gebäudesanierungen: Die Schweiz muss saniert werden

Vierzig Prozent des Energiebedarfs und der CO₂-Emissionen entfallen auf Gebäude. Das Problem liegt dabei nicht beim Neubau, sondern dem riesigen Bestand an Altbauten. Drei Millionen Gebäude müssen in den nächsten dreissig Jahren so saniert werden, dass sie maximal die Hälfte an Energie verbrauchen. Dies ist unter anderem nötig, um die Kyoto-Ziele der CO₂-Reduktion zu erreichen. **Olivier Meile**, Leiter Bereich Gebäudetechnik beim Bundesamt für Energie, orientierte über die neue Energie- und Klimapolitik von Bund und Kantonen. Neben bestehenden Förderbeiträgen lanciert der Bund eine Reihe von Massnahmen, darunter ein nationales Gebäudesanierungsprogramm, das mit 200 Millionen Franken jährlich gespeist wird.

Public Cooperative Partnership: Herausforderungen für Gemeinden und Kantone im Wohnbausektor

Die Wohnbaustrategien zweier grosser Schweizer Städte standen zur Debatte: Zürich arbeitet seit mehr als hundert Jahren erfolgreich mit den Baugenossenschaften zusammen, erklärte **Alfons Sonderegger** vom Finanzdepartement der Stadt Zürich. Sie fördert deren Tätigkeit unter anderem mit der Abgabe von Bauland im Baurecht und der Gewährung von Darlehen. In Genf setzt man dagegen seit dem Zweiten Weltkrieg auf die Subventionierung von Mietzinsen. Diese birgt aber ein Problem, wie vom Genfer Wohnbaudirektor **Philippe Favarger** zu erfahren war. Die Zuschüsse sind nämlich auf zwanzig Jahren befristet, danach gehen die Wohnungen zurück an den freien Markt. Deshalb hat Genf mit dem neuen kantonalen Gesetz über den gemeinnützigen Wohnungsbau (LUP) einen Kurswechsel eingeleitet. Es hat zum Ziel, einen Sockelbestand von zwanzig Prozent gemeinnütziger Wohnungen zu schaffen. Allerdings unterliegen dem LUP unterstellte Wohnungen Belegungs- und Einkommensvorschriften. Deshalb machen die Baugenossenschaften kaum mit. In der Diskussion bekundeten die Vertreter der Westschweizer Genossenschaften tatsächlich wenig Begeisterung über eine staatliche Kontrolle ihres Bestands. Das Zürcher System, wo die Kostenmiete einzige Bedingung für die Förderung ist, erntete dagegen viel Bewunderung.

Netze von heute und Bedürfnisse von morgen

Bei der Fernsehtechnik stehe für die Nutzer das Aufnehmen von Sendungen, das Konsumieren einer Sendung auf Abruf und der Bedarf nach immer besserer Bildschirmqualität im Vordergrund, erklärte **Matthias Krieb** von der Cablecom. Bei der Computertechnik seien es die Anzahl und das Tempo der Downloads von Daten aus dem Internet, das Platzieren von eigenen Inhalten im Netz und das günstige Telefonieren, die im Fokus der Konsumenten stünden. Für diese Ansprüche sei die Cablecom mit ihrer heutigen Kabelnetzinfrastruktur gewappnet, sie investiere zudem beträchtliche Mittel in die Weiterentwicklung und den Ausbau ihrer Netze. Von ihren Partnern, den Genossenschaften, erwarte die Kabelnetzbetreiberin, dass diese ihr den Zugang zu ihrer Mieterschaft gewährleisten.

Zukunft Sonnenenergie

Zwei Spezialisten für Sonnenkollektoren und Solarstromanlagen, die Ernst Schweizer AG und Edisun Power, organisierten dieses Forum zur Sonnenenergie. In kurzen Referaten erfuhren die Teilnehmerinnen und Teilnehmer alles über die Funktionsweise und die verschiedenen Einsatzvarianten von thermischen Solaranlagen sowie über die speziellen Anforderungen an Anlagen für Mehrfamilienhäuser. Ein weiteres Thema waren Photovoltaiksysteme: Diese dürften auch in den nächsten Jahren weiter an Attraktivität gewinnen, denn der so pro-



Gabriele Hoffmann zeigte den Umgang mit anspruchsvollen Kunden.



Klaus Linneweh wusste alles über Stressmanagement.



Eva Brandt bot Menschenkenntnisse für Genossenschafter.



Neue Perspektiven für den Genossenschaftsgedanken lotete Markus Gmür aus.



Hans Ruedi Schweizer informierte über Solartrends.



Selbstbewusst Grenzen überwinden: Extrembergsteiger und Arzt Oswald Oelz.



Positives Fazit: Nationalrat Louis Schelbert, Präsident SVW.

duzierte Strom verursacht weder Lärm noch Schadstoffemissionen. Ausserdem ist die Sonne eine praktisch unerschöpfliche und kostenlose Energiequelle.

Selbstbewusst Grenzen überwinden

Ein erfrischender Muntermacher und Mutmacher war das Referat von **Oswald Oelz** gegen Ende des Nachmittags. Der Vorarlberger war Chefarzt am Stadtspital Triemli in Zürich, hat sich aber vor allem als Bergsteiger einen Namen gemacht. Wie er es schaffte, in Beruf und Freizeit die höchsten Gipfel zu erklimmen, erzählte Oswald Oelz in einem temporeichen, mit Witz und eindrücklichen Bildern gewürzten Vortrag. Sein Credo: Wir können viel mehr erreichen, als wir uns zutrauen – indem wir uns selbst keine Grenzen setzen beziehungsweise diese Stück für Stück höherschieben. Wie findet man als beruflich schon sehr belasteter Chefarzt noch die Kraft für ein solch anstrengendes und anspruchsvolles Hobby? Gerade aus dem Leben in zwei polaren Welten schöpfe er Energie, meinte Oswald Oelz dazu. Einen Tipp gab er deshalb den Teilnehmern mit auf den Weg, die in Gedanken vielleicht bereits ihre Pläne für die arbeitsfreien Tage überdachten: «Machen Sie am Wochenende etwas, wobei Sie das Geschäft völlig vergessen!»

«Trauen Sie sich etwas zu!»

Die Ehre, die Teilnehmer mit seinen Schlussworten ins Wochenende zu entlassen, oblag SVW-Präsident **Louis Schelbert**.

Er ergriff zunächst die Gelegenheit, allen Beteiligten, die zum Gelingen des Anlasses beigetragen hatten, zu danken. Der gemeinsame Anlass habe die Zusammenarbeit der Verbände, die im Wohnbund und in der Weiterbildung begonnen hatte, um ein weiteres Element bereichert. Drei Punkte strich der SVW-Präsident rückblickend aus dem reich befrachteten Tag heraus:

1. Gemeinden und Städte können sich von Zürich oder Genf eine Scheibe abschneiden. Das Beispiel der beiden Städte zeige, was möglich sei, wenn der politische Wille vorhanden sei. Auf diese Willensbildung können und sollen die Genossenschaften einwirken.
2. Der gemeinnützige Wohnungsbau dürfe auch in Zukunft auf die Hilfe des Bundes zählen. Nicht nur habe man Frontalangriffe von SVP und FDP abwehren können, auch habe der Bund dieses Jahr 50 Millionen Franken für den Fonds de Roulement zur Verfügung gestellt.
3. Genossenschaften gehören zu denjenigen, die selbstbewusst Grenzen überwinden. Historisch seien sie durch die Kraft der Selbsthilfe entstanden, heute bilden sie die dritte Kraft im Wohnungsbau.

Dennoch, mahnte Louis Schelbert, dürfen sich die Gemeinnützigen nicht auf ihren Lorbeeren ausruhen: «Die bisherigen Anstrengungen reichen nicht aus, um den Marktanteil zu halten.» Auch heute sei Gründergeist gefragt, wie ihn der SVW

Reiches Rahmenprogramm

«Networking – Genuss – Entspannung» war nach dem Fachprogramm angesagt. Eine abendliche Schifffahrt über den Vierwaldstättersee mit reichem Buffet bot dafür ausgiebig Gelegenheit. Und wer die Nacht in Luzern verbrachte, durfte am Samstagvormittag zwischen spannenden Führungen durchs KKL oder die Altstadt wählen. Eine dritte Exkursion führte zu den Neubauten der ABL in Tribtschenstadt sowie einem gelungenen Renovationsprojekt der Pro Familia Luzern.



jüngst mit der Initiative für die Stiftung Solinvest bewiesen habe. Seine Aufforderung an die anwesenden Genossenschaftsvertreter: «Trauen Sie sich etwas zu! Grenzen überwinden ist cool.»

**unter Mitarbeit von Béatrice Steiner, Balz Christen und Daniel Krucker*