



2. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften im KKL Luzern

Die hohe Kunst des Ausbalancierens

Das Thema «Balance» zog sich als roter Faden durch den zweiten gemeinsamen Branchenanlass der drei Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 24./25. September 2010.

Dabei ging es nicht nur darum, dass der Schweizer Wohnungsmarkt dank den Baugenossenschaften im Gleichgewicht bleibt. Die 350 Teilnehmerinnen und Teilnehmer erlebten im KKL Luzern auch einen ganz realen Hochseilakt.

Von **Rebecca Omoregie** und **Richard Liechti**

Moderatorin **Andrea Vetsch** (SF DRS) nahm das Tagesmotto auf: Um die Balance zu halten, brauche es ein stetes Austarieren der Gewichte. Das gelte für den persönlichen Bereich – man spricht nicht umsonst von der Work-life-Balance – ebenso wie für die Wohnbaugenossenschaften, die mit vielen Veränderungen und Herausforderungen konfrontiert seien. Die Perspektiven des gemeinnützigen Wohnungsbaus vor diesem Hintergrund beleuchtete das einführende Roundtable-Gespräch. Zur Sprache kam dabei insbesondere die staatliche Wohnbauförderung, die trotz Wohnungsmangel

einmal mehr von der Sparschere betroffen ist.

Widersprüchliche Bundespolitik

Ernst Hauri (Direktor ad interim Bundesamt für Wohnungswesen) verwies darauf, dass der Bundesrat gerade ein starkes Zeichen für die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gesetzt habe. Er habe nämlich zuhause des Nationalrats eine Botschaft verabschiedet, die neue Kredite für die Bürgschaften der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) vorsieht. **Louis Schelbert** (SVW-Präsident und Nationalrat) erwidert, dass der Bürgschaftskredit kaum Risiken berge. Die Politik des Bunds in Sachen Wohnraumförderung sei widersprüchlich. So habe man die Vergabe

der Fördermittel an die dringend notwendige energetische Erneuerung des Gebäudeparks gebunden. Würden die Kredite nicht weiter konsequent aufgestockt, könne dieses Ziel aber unmöglich erreicht werden.

Ernst Hauri betont, dass der geringe Anteil der Gemeinnützigen am derzeitigen Wohnbauboom nicht nur mit Fördermitteln, sondern auch mit dem schwierigen Zugang zum immer teureren Bauland zusammenhänge. Deshalb seien die Baugenossenschaften auch auf die Unterstützung der Gemeinden angewiesen. **Daniel Burri** (Präsident VLB) stellt fest, dass gerade steuergünstige Gemeinden wieder vermehrt gemeinnützigen Wohnungsbau betreiben, um einen guten Bevölkerungsmix zu erreichen.



Andrea Vetsch (SF DRS) führte durch die Tagung.



Verbandspräsidenten Daniel Burri (VLB), Reinhard Hänggi (SWE), Louis Schelbert (SVW)



Baugenossenschaften sollen investieren

Maria Lezzi, Direktorin des Bundesamts für Raumplanung, bekräftigt, dass eigentlich noch genügend Bauland zur Verfügung stehe, doch lägen die Reserven an den falschen Orten, insbesondere in ländlichen und touristischen Gemeinden. In der heutigen Wachstumsphase, die zu einer Verdichtung in den Ballungsräumen führt, dürfe die Qualität nicht vergessen werden. Hier seien staatliche und private Akteure gefordert. **Reinhard Hänggi** (Präsident SWE) ist für stärkere Kontakte mit den Gemeinden. Wegen des rasanten Wachstums liefen viele Gefahr, ihre Dorfkultur zu verlieren. Es sei aber Aufgabe der Gemeinde, für ein ausreichendes Wohnangebot für alle Einkommensklassen und Altersgruppen zu sorgen. Daniel Burri plädiert dafür, selbst auf die Gemeinden zuzugehen. Die Baugenossenschaften müssten auch bereit sein, zu investieren. Eine gemeinsame Wohnbaupolitik der Verbände tue deshalb not. In diesem Zusammenhang sei auch die bevorstehende Fusion der beiden kleineren Verbände SWE und VLB zu «Wohnen Schweiz» wichtig, die neue Synergien bringe.

Louis Schelbert freut sich darauf, auch mit dem neuen Partner eng zusammenzuarbeiten. Er spannt den Bogen zurück zum Bund. Das Ziel, günstige Wohnungen zu schaffen, könne man nicht an die Gemeinden delegieren. Es müsse vielmehr vom Bund koordiniert werden. Dafür gebe es

verfassungsrechtliche Grundlagen. Er schlägt vor, im revidierten Raumplanungsgesetz des Bundes eine Vorschrift an die Kantone aufzunehmen, die diese zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verpflichtet. Nur eine eidgenössische Norm könne sicherstellen, dass alle Kantone diese Aufgabe anpacken.

Ausgewogen in die Zukunft

Das Thema «Balance» nutzte auch **Theresia Theurl**, Direktorin des Instituts für Genossenschaftswesen der Universität Münster, als Aufhänger für ihr Referat. Um nicht weniger als die Zukunft der Genossenschaft ging es. Dafür warf die Professorin aber nicht einen Blick in die Kristallkugel, sondern zeigte auf, wie Genossenschaften sich angesichts aktueller Herausforderungen neu positionieren und, eben, die richtige Balance finden müssen. Ein Gleichgewicht herzustellen gelte es zum Beispiel zwischen Wandel und Kontinuität. Für den Wohnungsmarkt heisse dies auf der einen Seite, dass er veränderten gesellschaftlichen Anforderungen (einer immer älteren, immer heterogeneren Bevölkerung, einem individualisierten und mobilen Lebensstil), aber auch immer neuen energietechnischen und anderen Normen entgegenkommen muss. In der anderen Waagschale liegt der Wunsch nach Sicherheit. Gerade nach der Finanzmarktkrise wünschen sich die Konsumenten heute Verlässlichkeit und Transparenz.

Gleichgewicht auch in brenzligen Situationen: Seiltänzer David Dimitri

Strategien und Werte von Unternehmen stünden deshalb auf dem Prüfstand. Und genau da sei das Genossenschaftsmodell von Vorteil: «Wenn es Genossenschaften nicht gäbe, müssten sie genau jetzt erfunden werden.» Denn in Zeiten, in denen angesichts immer grösserer, immer anonymere Unternehmen eine Vertrauenskrise herrsche, könnten sie als «Vertrauensanker» dienen. Was Genossenschaften einzigartig mache, seien die Mehrwerte, die sie für ihre Mitglieder schaffen. MemberValue-Strategie nannte Theurl das. Sie unterschied dabei zwischen dem unmittelbaren MemberValue (Wohnungsangebot, Services), dem mittelbaren (Verzinsung des Anteilscheinkapitals) und dem nachhaltigen (Option auf künftige Vorteile). Wie stark die einzelnen Aspekte gewichtet werden, müsse jede Genossenschaft für sich entscheiden und so ihre eigene MemberValue-Strategie entwickeln.

Parallelforen: von der Raumplanung bis zum Erfolgsfaktor Stimme

Aus neun Parallelforen durften die Teilnehmenden danach die Themen herauspicken,



Ernst Hauri (Bundesamt für Wohnungswesen), Maria Lezzi (Bundesamt für Raumplanung)



Theresia Theurl (Institut für Genossenschaftswesen der Universität Münster)

die sie am meisten interessierten. Sie umfassten eine breite Palette:

Raumentwicklung und Genossenschaften

Maria Lezzi, Direktorin Bundesamt für Raumentwicklung, verwies auf die treibenden Kräfte der Raumentwicklung wie das Bevölkerungswachstum und den zunehmenden Wohnflächenverbrauch. Folgen sind Zersiedelung und schrumpfende Erholungsräume. Als Gegenmassnahmen schlägt die Raumplanerin eine Innenentwicklung vor einer Aussenentwicklung vor. Diese umfasst insbesondere die Bestandspflege – von der Instandhaltung bis zum Ersatzneubau, aber auch die Nutzung von Reserven und Nachverdichtungen. **Lukas Bühlmann**, Direktor Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, stellte Instrumente der Raumplanung vor, mit denen der gemeinnützige Wohnungsbau auf Gemeindeebene gefördert werden kann (vgl. *wohnen* 3/2010).

Energie sparen und Kosten senken

Michael Kaufmann (Vizedirektor Bundesamt für Energie) zeigte die Problematik auf, die von den vielen alten Gebäuden in energetischer Hinsicht ausgeht. Die Ziele der Kyoto-Protokolle seien zwar erfüllbar. Dennoch gebe es noch viel Potenzial, gehen doch 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs auf Gebäude zurück. Das noch vorhandene Einsparpotenzial schätzt er auf mehr als 50 Prozent. **Urs Baumann** (Geschäftsführer BEP) informierte über die Vor- und Nachteile des Contractings. Tieferen Ausgaben für Reparatur und Unterhalt stehen höhere Energiekosten und Abhängigkeiten gegenüber. **Cornel Buholzer** (Baumanagementbüro Basis-Team GmbH) referierte über die energetischen Massnahmen eines kleinen Bauträgers, der WBG Stans.

Wie viele Zimmer braucht es?

Philippe Thalman (ETH Lausanne) hat eine Idealzimmerzahl berechnet, die für eine bestimmte Haushaltgrösse normal sein sollte, und die Leute befragt, unter welchen Bedingungen sie sich mit weniger Wohnraum bescheiden würden. Die Mobilität der Bewohner zu fördern, wäre ein Mittel, um diese Anpassungsfähigkeit zu verbessern. Viele Menschen wären bereit, in kleinere Wohnungen zu ziehen, wenn das neue Angebot auch anteilmässig günstiger und im gleichen Quartier wäre. Beschleunigen könnte man diesen Prozess mit mehr Zusammenarbeit zwischen den Wohnbaugenossenschaften und mit Belegungsvorschriften.

Wohnungen für jedes Alter

Simone Gatti (Netzwerk Zukunftswohnen) stellte unterschiedliche Alterswohnkonzepte

aus verschiedenen Regionen der Schweiz vor. So gibt es in Zürich eine Genossenschaftssiedlung, wo ein Haus für ältere Bewohner reserviert ist, die im Gegenzug einige Stunden monatlich für die Gemeinschaft aufwenden. In anderen Gemeinden entstanden dank aktiver Interessengruppen Alterswohnungen. Der Trend gehe denn auch in Richtung Kooperation zwischen Investoren, der öffentlichen Hand und gemeinnützigen Bauträgern. **Felix Bohn** (Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen) zeigte anhand von Beispielen, dass Bauen für ältere Menschen sich gar nicht grundlegend vom «gewöhnlichen Bauen» unterscheidet.

Überzeugen – mit Psychologie und Stimmgewalt

Grosses Publikumsinteresse fanden die Foren zur beruflichen und persönlichen Weiterentwicklung, so die «Psychologie des Überzeugens». **Florence Marimbert** (f) und **Winfried Probst** (d) zeigten auf, dass wir uns auf unterschiedlichen Kommunikationsebenen bewegen, wo Emotionen und subjektive Wahrnehmungen oft nicht weniger Bedeutung einnehmen als die Fakten. Dass man mit einer geübten Stimme viel erreichen kann, bewies Profisprecher **Percy Hoven** in seinem Referat «Erfolgsfaktor Stimme» gleich selbst: man hätte ihm stundenlang zuhören können. In der Regel aber, erklärte er, hat man aber nur wenig Zeit, um seine Botschaft anzubringen. Dabei beeinflussen Körperhaltung und Lockerungsübungen die Sprechweise entscheidend. Dazu gab es viele Tipps: Bei Telefongesprächen stehen. Nicht nach jedem Satzzeichen atmen. Beim Sprechen (auch am Telefon) lächeln.

Kabelnetz, TV, Internet

Die Cablecom hat eine neue Mutter (bald wird sie auch Namen und Logo der europäischen Kabelnetzgruppe UPC Broadband annehmen) und einen neuen Slogan: «Changing for you». Dieser soll Programm sein, vor allem im Kundendienst. «Wir haben erkannt, dass in den letzten Jahren nicht alles rund gelaufen ist», räumte **Thomas Heep**, Head of Business Development, ein. Er nutzte das Forum, um die anwesenden Genossenschaftsvertreter über diese Pläne zu informieren und an die Vorteile des Kabelnetzes zu erinnern. Ausserdem präsentierte er Neuheiten wie eine DigiCard für den Empfang von digitalem Fernsehen oder die Option, SF-Sendungen «on demand» zu sehen.

Klimaschutz beginnt beim Duschen

Die Hansgrohe AG, Herstellerin von Armaturen und Duschbrausen, nimmt den Um-

weltschutzgedanken ernst. So informierte **Roger Wondrusch**, Leiter Projektgeschäft, über ein neuentwickeltes System, das Grauwasser recycelt und als Betriebswasser (etwa für das Giessen oder die WC-Spülung) wieder zur Verfügung stellt. Für rund die Hälfte des Wasserverbrauchs sei nämlich keine Trinkwasserqualität nötig. Die Recyclinganlage lohne sich bereits ab etwa 25 Wohnungen.

Realer Balanceakt

Den ganzen Tag wurde von Balance gesprochen, am Nachmittag stellte ein Experte auf diesem Gebiet sein Können unter Beweis. Der bekannte Seiltänzer **David Dimitri** erklärte, wie wichtig es gerade in brenzligen Situationen ist (und von denen hat er als Akrobat schon einige erlebt), sich auf das innere Gleichgewicht zu konzentrieren. Ganz zur Ruhe kam der Saal dann, als Dimitri auf das Hochseil kletterte: Mucksmäuschenstill war es, während er hoch über den Köpfen der Zuschauerinnen und Zuschauer durch den Raum zu schweben schien.

Gestärkt in die Zukunft

SVW-Präsident Louis Schelbert zog das Fazit der Tagung. Drei Themen ragen für ihn heraus: Geld, Land, Genossenschaftsgedanke. In Sachen Finanzen gilt es ganz aktuell, einen positiven Nationalratsentscheid für den EGW-Bürgerschaftskredit zu erwirken (vgl. Rubrik «Aktuell»). Eine Aufstockung der Bundeskredite für den Fonds de Roulement und ein grösseres Engagement der Kantone stehen auf der längerfristigen Agenda. Entscheidend für die Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist die Landfrage. Hier sollen alle Möglichkeiten genutzt und Kontakte auf allen Stufen geknüpft werden. Die drei Verbände verabschiedeten denn auch noch gleichentags eine Resolution, die klare Forderungen an die öffentliche Hand sowohl in Bezug auf die Abgabe von Bauland als auch von Fördermitteln stellt.

Erfreut konstatiert der SVW-Präsident schliesslich, dass sich die Idee der Genossenschaft gerade in der Krisenzeit als taugliches Instrument erweist. Er stellt eine Stärkung des Genossenschaftsgedankens fest, nicht zuletzt dank der engeren Zusammenarbeit der gemeinnützigen Wohnbauträger und ihrer Verbände. Hier spielt auch das nunmehr bereits etablierte Forum der Baugenossenschaften eine wichtige Rolle, das neben der Fülle von Informationen viel Raum für persönliche Kontakte bot. Deshalb gilt: Auf Wiedersehen am 3. Forum der Wohnbaugenossenschaften im KKL Luzern am 23. und 24. September 2011!

Referate, Resolution der Verbände und Fotos: www.forum-wohnen.ch





Rolf Würth (SVW-Delegierter) und Stephan Schwitter (Direktor SVW Schweiz)



Martina Ulmann und Julia Antoniou (ABZ)



Rege Pausengespräche



Journalistin Birgit Tiefenbach und Peter Schmid (Präsident SVW-Regionalverband Zürich)



Marianne Dutli Derron (Förderstelle Regionalverband Zürich) mit Karl Litscher (Präsident Regionalverband Ostschweiz) und Albert Noger (EBG St. Gallen)



Nicht zu kurz kam der kulinarische Teil.



Stimmungsvolle abendliche Schifffahrt



SVW-Präsident Louis Schelbert mit Tina und Ruedi Aeschbacher (alt Präsident SVW)