

Gesellschaftlicher Wandel verlangt Neuausrichtung des genossenschaftlichen Angebots

Für wen planen?

Wie das Wohnungsangebot für die Zukunft fit halten? Bei der Erarbeitung entsprechender Strategien ist nicht nur zu berücksichtigen, dass sich der Wettbewerb zumindest regional verschärfen könnte, weil längerfristig nicht mehr mit kontinuierlichem Bevölkerungszuwachs zu rechnen ist. Beachtet werden muss auch der gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel, der zu neuen Ansprüchen an die Wohnungen und das Wohnumfeld führt.

Dunkle Wolken über dem Schweizer Wohnungsbestand: Wer nicht modernisiert, wird irgendwann grosse Probleme bei der Vermietung haben.



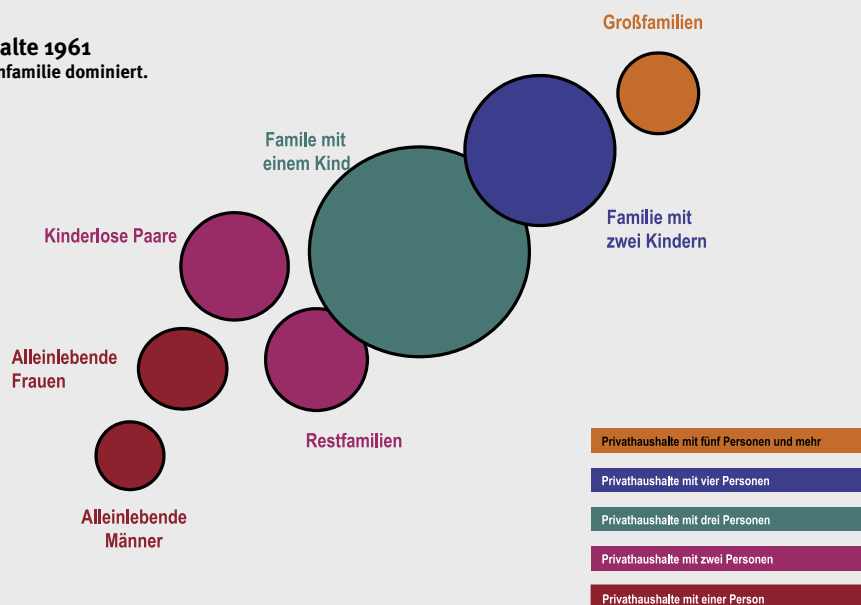
VON ERNST HAURI* ■ Auf dem Markt überwiegen heute Drei- und Vierzimmerwohnungen. Dies gilt besonders für das genossenschaftliche Angebot. Im Kanton Zürich zum Beispiel machen diese Wohnungsgrössen 57 Prozent aller Wohnungen und 76 Prozent der Genossenschaftswohnungen aus. Viele von ihnen stammen aus den genossenschaftlichen Boomjahren nach dem Zweiten Weltkrieg. Sie haben daher häufig Grundrisse, die das Beziehungsmuster der Kleinfamilie wider-

spiegeln, die damals den wichtigsten Haushaltstyp darstellte (Grafik 1).

NEUE HAUSHALTSTYPEN MIT URBANER ORIENTIERUNG. Inzwischen hat sich der Individualisierungsprozess aber fortgesetzt. Gleiche Bildungschancen ermöglichen es Männern und Frauen, das Leben in und ausser Haus unabhängig und eigenverantwortlich zu gestalten. Trennungen und Neuanfänge werden häufiger, gängige «Wohnbiografien» selte-

ner. Abfolgen von Wohnphasen nehmen zu: Man wohnt allein, mit «Lebensabschnittspartner», mit oder ohne Kinder, in Wohngemeinschaften, wieder bei den Eltern oder erneut allein. Je nach Haushaltstyp ändern sich die Ansprüche an die Wohnung. Auch in einigen Jahren werden Paare mit Kindern noch einen wichtigen Stellenwert haben. Viele von ihnen dürften jedoch die ideale Wohnform im eigenen Haus sehen und weniger genossenschaftliche Angebote ins Auge fas-

Haushalte 1961
Die Kleinfamilie dominiert.



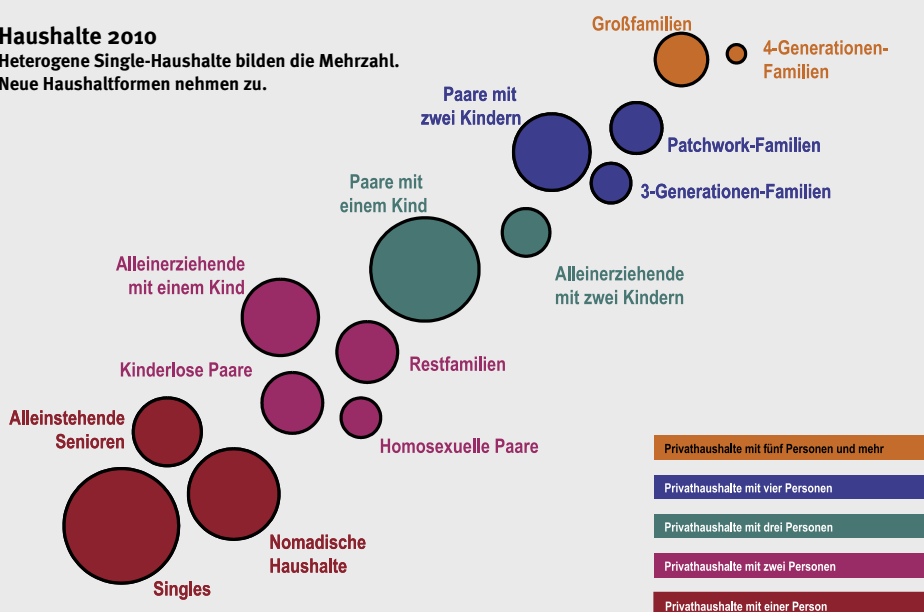
Quelle: Zukunftsinstitut.de

sen. Zahlenmässig dominieren werden in Zukunft die heterogenen Singlehaushalte, und das Gewicht von Alleinerziehenden, Patchwork-Familien oder homosexuellen Paaren nimmt zu (Grafik 2). Für viele dieser Lebensformen wird die urbane Umgebung mit ihren kurzen Wegen und dem vielfältigen Kultur-, Dienstleistungs- und Unterstützungsangebot der bevorzugte Wohnstandort sein. Diese urbanen Gruppen stellen für das genossenschaftliche Angebot ein grosses Potenzial dar, ist doch der genossenschaftliche Wohnungsbau vor allem ein städtisches Phänomen: Im Jahre 2000 befanden sich 63 Prozent aller Genossenschaftswohnungen, aber nur 20 Prozent aller Wohnungen in den zehn grössten Schweizer Städten.

Neben haushaltsspezifischen Bedürfnissen beeinflusst immer stärker auch der angestrebte Lebensstil die Wohnvorstellungen. Der Wohnstandort, der Wohnungstyp, dessen architektonische Gestaltung und die Ausstattung sollen den eigenen Lebensstil ausdrücken und von anderen abgrenzen. Zudem werden als Folge der Globalisierung künftig vermehrt Menschen mit anderen Wertvorstellungen mit uns wohnen. Konflikte, die sich häufig um Ordnung, Lärm oder Kindererziehung drehen, sind schon heute an der Tagesordnung. Es braucht auch beim Wohnen spezifische Integrationsanstrengungen und vermehrt auch Angebote, die sich an den spezifischen Bedürfnissen der Zuwanderer orientieren.

UNTERSCHIEDLICHE WOHNANSPRÜCHE AUCH IM ALTER. Mit der steigenden Lebenserwartung verschieben sich die Lebensphasen. Immer häufiger wird im vorgerückten Alter, besonders nach der Kinderphase, auch beim Wohnen nochmals ein Neuanfang gewagt. Die Rückkehr ins städtische Umfeld und der Bezug einer Genossenschaftswohnung kön-

Haushalte 2010
Heterogene Single-Haushalte bilden die Mehrzahl. Neue Haushaltformen nehmen zu.



nen dabei Optionen darstellen. Im höheren Alter schliesslich orientieren sich die Wohnpräferenzen eher an der eingeschränkten Bewegungsfreiheit und dem erhöhten Sicherheitsbedürfnis. Im Jahre 2020 braucht es schweizweit über 200 000 geeignete Wohnungen für über achtzigjährige Personen, gut ein Drittel mehr als heute. Ein erhöhter Bedarf wird vor allem bei Wohnungen mit altersspezifischen Zusatzleistungen bestehen. Auch in diesem Lebensabschnitt werden künftig die Lebensstile vielfältiger sein, und diese erfordern zusammen mit der unterschiedlichen Pflegebedürftigkeit ein breites Spektrum von Wohnformen: von Seniorenresidenzen über Alterswohngemeinschaften bis hin zu Pflegewohngruppen. Auch das Streben nach langer Gesundheit und nach Wohlbefinden wirkt sich immer stärker im Bau- und Wohnbereich aus. Dabei geht es nicht nur um den Wunsch, ein grosses «Wellness»-Zimmer oder einen zusätzlichen Fit-

nessraum nutzen zu können. Ebenfalls wichtiger werden Gesundheitsaspekte, die mit einer «nachhaltigen» Bauweise zusammenhängen. Diese soll wenig Energie konsumieren, eine gute Schallisolation aufweisen und frei von Elektromog sein. Und auch die Innenausstattungen sollen ökologisch vertretbar und dem Wohlbefinden nicht abträglich sein.

PREIS FÜR VIELE IM VORDERGRUND. Die auf die Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT) gestützte «Wissensarbeit» wird im Mittelpunkt der künftigen Arbeitswelt stehen. Immer mehr Formen der Erwerbsarbeit sind nicht mehr an eine spezifische Örtlichkeit gebunden und können dank Internet auch zu Hause verrichtet werden. Dafür braucht es Platz in der Wohnung und Grundrisslösungen, die das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die IKT werden verstärkt aber auch die Entwicklungen auf der An-


gebotsseite mitbestimmen. Die Rede ist von «intelligenten Häusern» mit mehr oder weniger ausgeklügelten Steuerungs- und Sicherheitsvorkehrungen, vom «Multimedia-Haus» und anderem mehr.

Spätestens bei diesem Thema ist allerdings zu beachten, dass auch in Zukunft für breite Bevölkerungsteile die Verfügbarkeit von preislich tragbarem Wohnraum vor allen technologischen und ästhetischen Verbesserungen Priorität haben wird. Man schätzt, dass bis zu einer halben Million Haushalte heute und auch künftig Mühe haben, ihre Wohnkosten zu tragen. In der «Wissengesellschaft» werden zwar gut bezahlte Fachleute in gestylten Lofts wohnen. Wer das preisgünstige Angebot für die breite Schicht von «Zudienern» und «Modernisierungsverlierern» bereitstellen wird, ist angesichts der gegenwärtig beobachtbaren Ausrichtung von Neuangeboten auf den mittleren und höheren Einkommensbereich eine höchst aktuelle Frage.

WELCHES ZIELPUBLIKUM? Die skizzierten Veränderungen bei der Wohnungsnachfrage und neue technologische Möglichkeiten werden den Wohnungsmarkt stärker aufgliedern. Eine erste – bekannte – Differenzierung erfolgt in vertikaler Hinsicht nach Preisen und Qua-

litäten von «sehr einfach» bis «sehr luxuriös». Wo sich eine Genossenschaft mit ihrem Angebot in diesem Spektrum positionieren will, ist eine strategische Entscheidung, bei der auch zu berücksichtigen ist, ob man – allenfalls vorhandene – Mittel der Wohnraumförderung beanspruchen will. Zu beachten ist ferner, dass grössere Teile des mittleren und oberen Marktsegments künftig wohl durch den zugkräftigen Eigentumsmarkt abgedeckt werden. Bei einer anstehenden Sanierung können diese Marktüberlegungen auch dazu führen, dass bestehende Angebote im Interesse einer wirtschaftlich und/oder sozial schwachen Bewohnerschaft weitgehend belassen und nur die nötigsten Erneuerungsmassnahmen durchgeführt werden. Oder stellt das Nebeneinander von unterschiedlichen Qualitäten und Preisen innerhalb einer neu erstellten oder erneuerten Siedlung eine Option dar?

Die zweite, oft noch weniger beachtete Marktgliederung verläuft horizontal nach Produkten und Kunden. Welche spezifischen Bedürfnisse und Ansprüche sollen befriedigt werden, welche Lebensstile sich in einer Siedlung entfalten können? Stehen als Kunden weiterhin die Familien und familiennahe Zusatzleistungen wie Horte, Kindergarten und Spielplätze im

Vordergrund? Oder sind es eher neue, urbane Haushaltstypen wie junge, erwachsene oder betagte Singles mit ihren jeweils unterschiedlichen Ansprüchen an Zusatzräumlichkeiten und Serviceleistungen? Welchen Stellenwert haben spezifische Angebote für Menschen mit Behinderungen oder solche für den zeitlich begrenzten Wohnraumbedarf von Studierenden, Lehrlingen, Wochenaufenthaltern oder Angehörige des Aushilfepersonals? Soll sich die künftige Bewohnerschaft aus einheimischen und integrierten ausländischen Haushalten zusammensetzen oder werden auch Migrantinnen und Migranten ihren Platz haben und wenn ja: Was wird für ein gutes Zusammenleben vorgekehrt? Solche Fragen können den Genossenschaftsverantwortlichen helfen, sich über die längerfristigen Ziele klar zu werden und das künftige Wohnungsangebot im Marktgefüge zu positionieren. Je eindeutiger die Antworten ausfallen, umso leichter wird es den Planungs-, Finanzierungs- und Baufachleuten fallen, die für die Zielerreichung notwendigen Projekte auszuarbeiten und umzusetzen. 

**Ernst Hauri ist Leiter des Bereichs Grundlagen und Information beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).*