



Bild: Jean-Michel Lamiécy

Cité Manifeste in Mulhouse von A. Lacaton und J.-P. Vassal

Neue Strategien im europäischen Wohnungsbau?

Eine Tagung des ETH Wohnforums vom
6. April 2006

Die Geschichte des Wohnens ist geprägt von einer zunehmenden Spezialisierung, Privatisierung und Intimisierung. Die Haushaltsformen werden immer vielfältiger und die Ansprüche der Bewohner immer differenzierter. Auch der Alltag und der Lebenszyklus vieler Menschen weist zunehmend weniger Beständigkeit auf. Obwohl diese Entwicklung in den letzten Jahrzehnten einen Höhepunkt erreichte, hat sich der Wohnungsmarkt vergleichsweise wenig angepasst. Der Grossteil des öffentlichen Wohnraumangebots richtet sich nach wie vor an die mittelständische Familie – zwei Erwachsene und zwei Kinder, mit einem Durchschnittseinkommen und einem gleich bleibenden Wohnraumbedarf. Die im April 2006 gehaltene Tagung des ETH Wohnforums wurde mit der Frage eingeleitet: «Wie kann man auf die heutigen Bedürfnisse, Wünsche und Möglichkeiten der unterschiedlichen Nachfragegruppen passend und ökonomisch sinnvoll reagieren?»

Das 1990 von Prof. Alexander Henz gegründete Wohnforum der ETH ist eine Disziplin übergreifende Forschungsstelle, die heute von Prof. Dietmar Eberle geleitet wird. Es stellt eine Plattform für Wissenstransfer zwischen Theorie und Praxis dar. Teams aus Architekten, Geistes- und NaturwissenschaftlerInnen bearbeiten Forschungs- und Entwicklungsprojekte in den Bereichen Wohnen, Wohnungsbau und Wohnraumversorgung.

In diesem Sinne vermitteln auch die jährlich stattfindenden Tagungen «Informationen und Erkenntnisse an der Schnittstelle zwischen Praxis

und Wissenschaft». Zu den Referenten gehörten in diesem Jahr Entscheidungsträger verschiedener europäischer Wohnbaugenossenschaften oder gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen, der Direktor des schweizerischen Bundesamtes für Wohnungsbau und ein Wohnungssoziologe aus Deutschland.

Unterschiede im europäischen Wohnungsmarkt

Staatliche Subventionen für den Wohnungsbau fallen in den europäischen Ländern sehr unterschiedlich aus; das Verhältnis von Eigentum und gemeinnützigem Wohnraum divergiert genauso wie das Verhältnis von Neu- und Altbau. Da die Referenten sehr unterschiedliche Schwerpunkte bei der Darstellung der Wohnungswirtschaft ihres Landes legten, sind die Informationen nur in Teilbereichen miteinander vergleichbar.

Schweden hat im Vergleich zu anderen EU-Staaten einen sehr hohen Anteil an sozialen Mietwohnungen. Gemäss Bengt Owe Bergersson, Direktor von SABO, der schwedischen Vereinigung gemeinnütziger Wohnungsbaufirmen, sind 50% der Neubauten Mehrfamilienhäuser. Davon wird die eine Hälfte von gemeinnützigen, die andere von privaten Bauträgern erstellt. In der Schweiz liegt der Marktanteil der genossenschaftlichen Wohnungen gerade einmal bei 5%. Gemäss Peter Schmid von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, ist der grösste Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen in den Städten zu finden. Ein grosser Handlungsbedarf besteht bei dem hohen Anteil an Nachkriegsbauten, die aufgrund der schlechten Bausubstanz saniert werden müssen.

Gemeinsamkeiten der europäischen «Bewohner»

Gemäss demographischen und sozialen Analysen sind grosse Ähnlichkeiten bei den Bedürfnissen

und Nachfragen der europäischen «Bewohner» festzustellen. Peter Gurtner, Direktor des Schweizer Bundesamtes für Bauwesen prognostiziert, dass die zukünftige Gesellschaft immer «ärmer, älter, bunter, aber auch weniger» wird. Infolge des Bevölkerungsrückgangs könnten in Westeuropa viele Wohnungen in Zukunft leer stehen. Die Nachfrage nach Seniorenresidenzen oder nach Wohnungen, die an den Bedürfnissen älterer Menschen ausgerichtet sind, werden hingegen zunehmen. Der Wohnungsmarkt wird vermehrt zwischen Kernstadt und Agglomeration differenzieren müssen, da sich die Wohnbedürfnisse des Pendlers von denen des Städters stark unterscheiden. Der Wohnungsbau gliedert sich in Zukunft demnach stärker auf in unterschiedliche Preis- und Qualitätsniveaus und in spezielle Produkte für die «bunte Gesellschaft».

Bei der Wahl des Wohnraums und des Wohnumfelds sind in den letzten Jahren neue Kriterien bedeutend geworden. Die Nachfrage nach Energie sparendem, nachhaltigem und ökologischem Wohnen wächst. Auch wird es immer wichtiger, in einer «guten» Gegend zu wohnen.

Der Wohnungsmarkt der Zukunft

Die ABZ, die grösste Wohnbaugenossenschaft von Zürich, fasst in fünf Thesen zusammen, welche die zukünftigen Ziele der Wohnbaugenossenschaften sein sollten. Es müssen attraktive und – vor allem für Familien – bezahlbare Wohnungen geschaffen werden. Die bauliche Flexibilität soll bei Neubauten gewährleistet sein, um auf zukünftige Bedürfnisse eingehen zu können. Der Standort Stadt muss qualitativ und quantitativ aufgewertet werden. Es braucht ökologische Wohnungen mit innovativen Sozial- und Gemeinschaftseinrichtungen. Und die öffentliche

Hand muss weiterhin mit den Wohnungsbaugenossenschaften zusammenarbeiten, um einen genügend hohen Marktanteil an gemeinnützigen Wohnungen zu sichern.

Detlev Ipsen, Professor für Stadt- und Regionalsoziologie an der Universität Kassel weist darauf hin, dass sich der heutige und zukünftige Wohnungsmarkt nicht alleine auf das Bereitstellen von qualitativem Wohnraum beschränken kann. Die Wohnungswirtschaft wird in Zukunft auch das Wohnumfeld mitgestalten; das heisst Orte schaffen, an denen sich Menschen von dem konstanten «Fließraum» – wie Verkehr und Vernetzung – abgrenzen können. Dies bedeutet, dass

sich die Wohnungswirtschaft zum Life Management entwickelt. Sie übernimmt verstärkt die Aufgabe, das «komplexe Leben um das Wohnen zu organisieren».

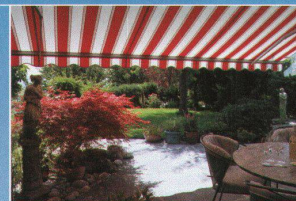
Ein in Frankreich vor kurzem fertig gestelltes Projekt zeigt, dass auch im sozialen Wohnungsbau innovativer Wohnraum entstehen kann. Mit der Cité Manifeste in Mulhouse baute die älteste französische Sozialbaugesellschaft SOMCO unter der Leitung von Jean Nouvel und vier weiteren Architekten eine vielfältige, qualitativ hochwertige und trotzdem preisgünstige Wohnbausiedlung.

Nach einer langen Tradition des standardisierten, funktionalistischen Wohnungsbaus stehen

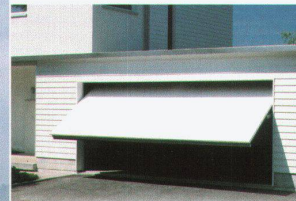
die Entscheidungsträger aus dem Immobilien-, Bau- und Wohnwesen heute vor einer fast unlösbaren Aufgabe. Bauten sollen den Bedürfnissen des heutigen und des zukünftigen Bewohners entsprechen, zudem sollen alle ihre Komponenten dem Aspekt der Nachhaltigkeit gerecht werden. Die Realisierung wiederum ist von bestehenden Rahmenbedingungen abhängig, von starren Baugesetzen, Investoren und politischen Entscheidungen. Der Wohnungsbau wird im wahrsten Sinn des Wortes zum «Management» all dieser Aspekte.

Katharina Marchal

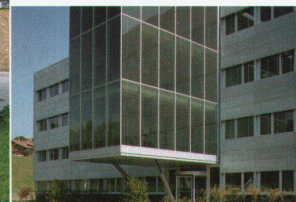
Innovation und Hightech im Aussenbereich



**Hartmann bietet Lebensqualität:
Sonne- und Wetterschutz**



**Hartmann öffnet Ihnen Tür und
Tor: automatische Garagentore**



**Hartmann setzt visionäre
Architektur um**

HARTMANN

HARTMANN + CO AG/SA
Storen-, Tor- und Metallbau
Längfeldweg 99 / PF 8462
2500 **Biel-Bienne 8**

Tel. 032 346 11 11
Fax 032 346 11 12
info@hartmanncoag.ch
www.hartmanncoag.ch

**Hartmann ist immer für Sie
da: auch bei Service und
Reparaturen**