

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 69 (1994)

**Heft:** 5

**Artikel:** Innere Erneuerung

**Autor:** Käufeler, Bruno

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106135>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# INNERE ERNEUERUNG

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts, als sich die Wohnverhältnisse durch den starken Zustrom an Menschen in die Städte zunehmend verschlimmerten, erlangte der soziale Wohnungsbau in den industrialisierten Ländern erstmals seine grosse (politische) Bedeutung. Gemeinden, Wohnbaugenossenschaften, aber auch Kantone und Bund stellten sich fortan der Aufgabe, günstige Wohnungen für benachteiligte Menschen im Wohnungsmarkt zu erstellen oder zu fördern. Der Anteil jährlich erstellter WBG-Wohnungen erreichte 1948 gesamtschweizerisch mit rund 45 Prozent den Höhepunkt (vgl. Graphik).

Die Wohnbauförderung des Bundes ist heute im wesentlichen an das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) gebunden. Es trat 1975 in Kraft. Die Kantone haben teils eigenständige Wohnbauförderungsgesetze, teils wurden diese an das WEG angepasst. Unterstützt wird grundsätzlich nach dem Konzept der Objekt- (Gebäude, Wohnungen) und/oder der Subjekthilfe (Personen). Die Gemeinden regeln ihre Unterstützung im allgemeinen mit Bestimmungen in Baurechtsverträgen (Bodenpreis, Zinsatz usw.), mit Reglementen oder verkaufen ihren Boden zu günstigen Bedingungen. Durch die WBG wurden aber nicht nur günstige Mietzinse, sondern auch die Erhöhung der Wohnqualität angestrebt. Mit viel Idealismus wurden Häuser sowie ganze Siedlungen gebaut und die Menschen-Gemeinschaft durch eine spezielle Organisationsstruktur gewahrt.

Erfüllen aber diese (alten) Siedlungen die Funktion des sozialen Wohnungsbaus auch heute noch? Zwei Fragen stehen im Vordergrund:

- Welches sind die spezifischen Probleme der WBG-Siedlungen?
- Welche Erneuerungsmassnahmen müssen allenfalls durch die Trägerschaften des sozialen Wohnungsbaus getroffen werden, damit der soziale Wohnungsbau seine Funktion wieder in der ganzen Breite erfüllen kann?

**AKTUELLE PROBLEME** Die WBG funktionieren im allgemeinen nach dem Prinzip der Basisdemokratie, das heisst, jedes Mitglied geniesst für alle grösseren oder speziellen Geschäfte ein Mitspracherecht.

Weil nun aber alte Siedlungen tendenziell auch ein hohes Durchschnittsalter der Bewohner aufweisen, wird diese Basisdemokratie als ursprünglich fortschrittliches Instrument zunehmend zur Blockade gegenüber dringend nötigen Erneuerungen. Das äussert sich bei-

spielsweise in einem Sanierungsrückstand der Wohnungen. Dieser Rückstand kann oft nicht ohne massive Erhöhung der Mietzinse wettgemacht werden, weil zur Wahrung von tiefen Mietzinsen gerade in Krisenzeiten nur geringe oder überhaupt keine finanziellen Rückstellungen vorgenommen wurden. Mietzinssprünge in der dargestellten Höhe wirken sich entsprechend auf die Einwohnerstruktur aus. Ältere und/oder ärmmere Bewohner werden zugunsten zahlungskräftigerer Neuzuzüger verdrängt.

Die ideologische Ausrichtung der Wohnungen auf die sozial benachteiligten Gruppen ermöglichte kein hohes Anteilscheinkapital. Damit war und ist zum Teil der Anteil der Fremdfinanzierung sehr hoch, was die WBG wiederum in stärkerem Masse von Bestimmungen der Geldgeber abhängig macht. Durch solche Bestimmungen, aber auch durch die geringe Eigenkapitalbasis musste der Komfort der Wohnungen sehr tief gehalten werden. Dies äussert sich in nachteiliger Hinsicht jeweils in Zeiten guter Wirtschaftslage, wenn die Nachfrage nach solchen Wohnungen massiv abnimmt. In solchen Zeiten sind die Menschen dann auch nicht bereit, mit den vorwiegend kleinen Wohnungen (vor allem der alten WBG-Siedlungen) vorlieb zu nehmen. Zudem ist die Auswahl an unterschiedlichen Wohnungstypen in alten WBG meist sehr beschränkt und bietet deshalb keine gute Grundlage, Nachfrager unterschiedlicher sozialer Stufen anzusprechen. Insbesondere ist nicht selten die untere soziale Stufe davon ausgesgrenzt.

Die einheitliche Konzipierung der WBG-Wohnungen, die Nutzung der Siedlungen als reine Wohnstätten sowie die zunehmende Überalterung der Bewohner führen mit der Zeit zu einem sozialen und gesellschaftlichen Erstarren. Die ursprünglich hochgehaltene und in jungen Siedlungen noch praktizierte Geselligkeit weicht immer mehr dem Anblick leerer und unbelebter Innenhöfe und Rasenflächen, wo sich der Betrachter beobachtet und unwohl fühlt. Das freudige und lebhafte Spiel der Kinder ist mit der Zeit einer bedrückenden Stille gewichen. Oft ist es nicht leicht, GenossenschafterInnen für die gering entlohnte Vorstands- oder Funktionärsarbeit zu gewinnen. Aufgrund der seit Anfang dieses Jahrhunderts immer stärkeren Regulierung und der raschen technischen Ent-

wicklung im Bauwesen verlangt sie mehr Spezialwissen, was wiederum zu einer Art Abkoppelung der Verwaltung von den übrigen GenossenschafterInnen führt. – Die Träger des sozialen Wohnungsbaus kommen nicht darum herum, Erneuerungen in baulicher und in organisatorischer Hinsicht vorzunehmen:

**BAUGENOSSEN -  
SCHAFTEN ERNEUERN,  
OHNE DIE SELBSTBE-  
STIMMUNG AUFGEBEN**

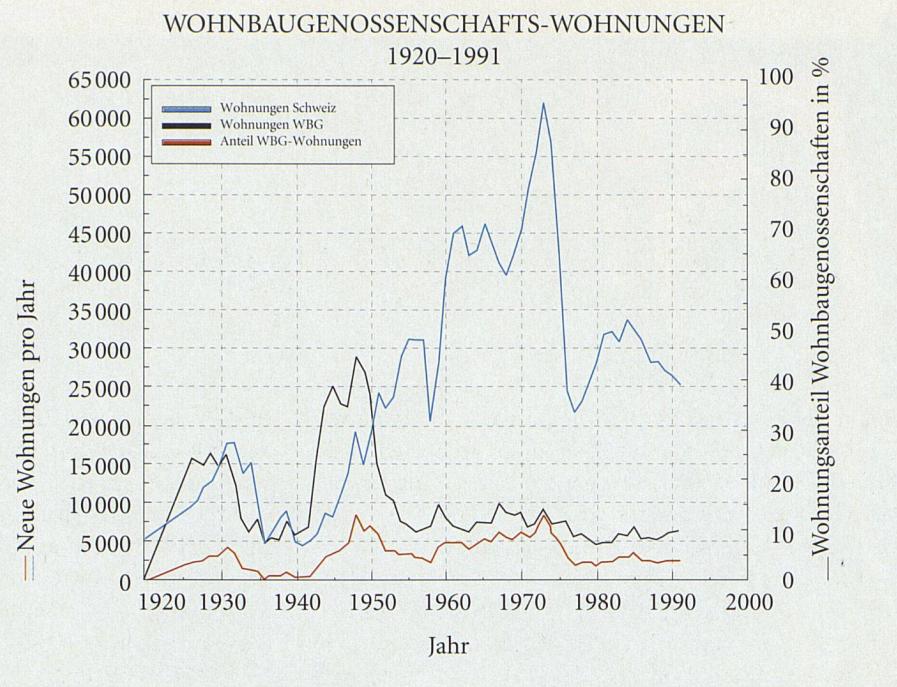
**ZU MÜSSEN?**

**BAULICHE SANIERUNG** Bei der Erstellung neuer oder bei der Sanierung alter Siedlungen sollten beispielsweise folgende Punkte berücksichtigt werden: Auf gute Rohbauqualität muss hoher Wert gelegt werden. Mängel darin bezahlt die Trägerschaft später sehr teuer. Die Wohnungsgrundrisse sollten flexibel geändert werden können. Die Siedlungen müssten individuellen Wohnansprüchen, aber auch einem inneren Gesamtzusammen-

hang gerecht werden. Dabei sollte bewusst auf kaum genutztes Abstandsgrün zwischen den Gebäuden verzichtet werden. Damit keine schockartigen Mietzinssprünge aufgrund umfassender Sanierungen entstehen, ist hoher Wert auf die stete Instandhaltung und Anpassung der baulichen Substanz zu legen. Bestehende Siedlungen, bei denen umfassende Sanierungen unumgänglich sind, sollten jeweils nur in Teilen und verschiedenen, zeitlich deutlich getrennten Etappen erneuert werden, so dass es durch Wohnungsabtausch gelingt, die bestehenden Mieter/innen in der Siedlung zu halten. Hierzu könnten «Pufferwohnungen» dienlich sein, welche durch natürlichen Wegzug von Mieter/innen vor und während der Sanierung freigehalten werden. Vor und während der Sanierung, aber auch bei der Neuerstellung von Wohnungen könnte eine Mieterkontaktstelle eingesetzt werden, die als eine Art Bindeglied zwischen dem Architekten, dem Vorstand und den Mieter/innen vermitteln würde. Mit diesem Mittel könnten eventuell auch individuelle, bauliche Wünsche der zukünftigen Mieter/innen berücksichtigt werden. Unbedingt ist bei der Wohnungserstellung auf ein breites Wohnungstypen- (Anzahl Zimmer, Art der Wohnung) und -größenangebot ( $m^2$ ) zu achten, damit die Bedürfnisse unterschiedlicher Gesellschaftsschichten gedeckt werden können und genügend Spielraum für einen siedlungsinternen Wohnungsabtausch geschaffen wird.

**ORGANISATORISCHE ANPASSUNGEN** Notwendige organisatorische Anpassungen lassen sich schwerpunktmässig in fünf Bereichen lokalisieren: Organisationsform und Kompetenzverteilung, Ausbildung, Solidarität, Finanzpolitik und Mietzinspolitik.

Grundsätzlich ist die Organisationsform und Kompetenzverteilung nicht starr zu halten, sondern der Grösse der zu verwaltenden Siedlung anzupassen. Grössere Siedlungen sollten Kommissionen und Arbeitsgruppen mit weitgehen-



Genossenschaftlicher Wohnungsbau, verglichen mit den gesamthaft erstellten Wohnungen in der Schweiz, seit 1920

den Kompetenzen einsetzen können. Eine Professionalisierung der Geschäftsführung wird sich aufgrund der finanzpolitischen Rahmenbedingungen zunehmend aufdrängen. Parallel dazu ist die Ausbildung der Vorstandsmitglieder und Funktionäre durch Seminare und den Besuch von Fachkursen zu intensivieren.

Solidarisch kann sich eine WBG aber auch zeigen, indem sie bestehende Siedlungen verdichtet oder neue Siedlungen erstellt oder erwirbt. Sehr wichtig ist die Wiedereinführung verschiedenster Fonds (Erneuerungsfonds, Mietzinsfonds). Sie sind nach den 20er Jahren, wahrscheinlich im Zusammenhang mit dem wachsenden Sozialstaat Schweiz, teilweise oder ganz in Vergessenheit geraten. Schliesslich zeigt sich die Solidarität in den regelmässigen Beiträgen an übergeordnete Verbände. Nur mit der Stärke der Verbände können grössere Aufgaben gemeistert werden. Das Instrument eines regionalen Dachverbandes könnte zum Beispiel für Beratung, Wohnungsabtausch, politische Arbeit oder Liegenschaftserwerb eingesetzt werden.

Insgesamt bedeuten die erwähnten baulichen und organisatorischen Erneuerungen einen dringend notwendigen Schritt in die Zukunft, wollen die WBG ihre Selbstbestimmung wahren und nicht ständig den gesellschaftlichen Entwicklungen und Bedürfnissen hinterherhinken.

**BRUNO KÄUFELER**

Grundlage dieses Textes ist eine Geographie-Diplomarbeit des Autors, welche im März 1993 an der Universität Bern abgeschlossen wurde. Die Diplomarbeit kann beim Planungsamt der Stadt Thun, Grabenstrasse 28, 3600 Thun, Tel. 033/25 83 76, zum Selbstkostenpreis bezogen werden.

Bruno Käufeler, Büro SIGMAPLAN  
Zähringerstrasse 61, 3012 Bern