

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 78 (2003)

**Heft:** 4

**Artikel:** "Nicht nur für sozial Schwächere bauen"

**Autor:** Krucker, Daniel

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107152>

#### 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:** 18.02.2026

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

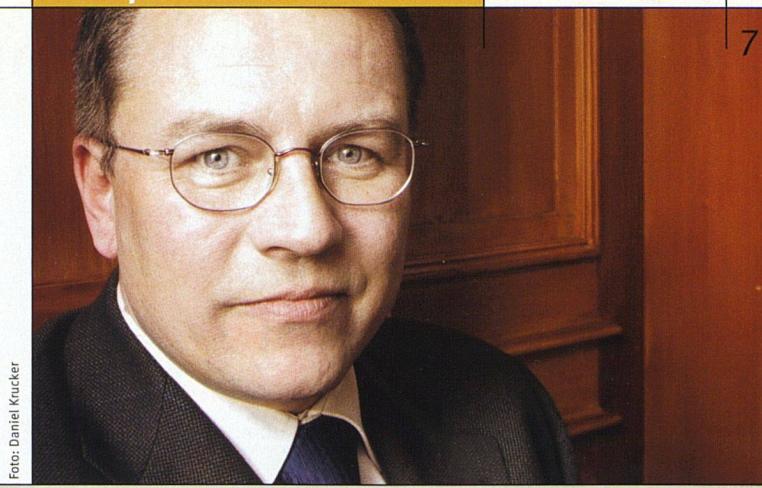


Foto: Daniel Krucker

## «Nicht nur für sozial Schwächere bauen»



Das Präsidentenamt in der Siedlungs-Baugenossenschaft Wylergut habe ich nicht zuletzt aus Traditionsbewusstsein angenommen.

Mein Grossvater war Mitbegründer des Wylerguts und über zwanzig Jahre lang dessen Präsident. Bei mir dürften es dereinst wohl ein paar Jährchen weniger sein. Ein weiterer Grund für meinen Einstieg war, dass ich genossenschaftliches Bauen und Wohnen einfach fantastisch finde. Die GenossenInnen bezahlen eine Kostenmiete, und der Gewinn, den sonst der Immobilienbesitzer einstreicht, wird für die Vergünstigung der Mietzinse oder für Sanierungs- und andere Bauvorhaben verwendet.

Die SBG Wylergut unterscheidet sich in einem wesentlichen Punkt von anderen Genossenschaften. Bei uns gibt es nämlich auch Eigentum. Wir besitzen 162 Wohnungen und 248 Einfamilienhäuser, die von den BewohnerInnen gekauft wurden. Wollen die Eigentümer die Häuser verkaufen oder vermieten, kann dies erst geschehen, wenn wir dies genehmigen. In den Statuten ist nämlich festgehalten, dass die Häuser nur an Familien mit mindestens zwei Kindern verkauft oder vermietet werden dürfen. Der Kaufpreis bzw. der Mietzins richtet sich nach unserem Reglement. Auch sonst achten wir sehr darauf, wie viele Leute in einer Wohnung leben. Grundsätzlich gilt: Anzahl Köpfe plus eins gleich Anzahl Zimmer. Da gibts auch keine Ausnahmen.

Vor zwei Monaten haben wir an der Polygonstrasse eine Sanierung von über 20 Mio. Franken abgeschlossen. In gut zweieinhalb Jahren wurden über 142 Wohnungen erneuert. Im Zuge dieser Sanierung kam es zu über 300 Umzügen (siehe *wohnen* 4/2001). Man kann sich vorstellen, was es an Organisationsarbeit brauchte, um alles glatt über die Bühne zu bringen. Es war aber auch eine spannende Zeit. Ich brauche immer wieder eine neue Herausforderung, sonst wird es mir langweilig. Vor der Sanierung hatten wir konkurrenz-

Ludwig Schmid (42) ist Präsident der Siedlungs-Baugenossenschaft Wylergut in Bern. Seit drei Jahren wirkt er im Verbandsvorstand des SVW und der Sektion Bern-Solothurn und ist Vizepräsident der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG. Hauptberuflich betreibt er eine Anwaltskanzlei in Basel.

los günstige Wohnungen. Der Standard liess aber wirklich zu wünschen übrig, sodass wir einfach etwas unternehmen mussten. Aber dieses Problem kennen wohl viele andere Baugenossenschaften auch. Die Mietzinse der sanierten Wohnungen sind zwar um rund 50 Prozent gestiegen, was auf den ersten Blick als viel erscheint. Aber noch heute kostet eine 4-Zimmer-Wohnung ohne Nebenkosten weniger als 1000 Franken.

Das Interessante an der ganzen Sache: Wegen der Sanierung und der damit verbundenen Mietzinssteigerung hatten wir praktisch keine Kündigungen. Dabei rechneten wir mit einer Fluktuation von 30 Prozent. Das zeigt, dass es ausserordentlich schwierig ist, auf dem freien Markt eine vergleichbare Wohnung zu einem erschwinglichen Preis zu finden. Natürlich gab es zu Beginn Widerstände, das ist ganz normal. Gerade ältere BewohnerInnen wollten nicht mehr umziehen und schauten sorgenvoll auf die Bauzeit, die naturgemäß mit Lärm, Dreck und Unannehmlichkeiten verbunden ist. Für diese Mieterschaft war das sicher eine schwierige Zeit.

An der letzten Generalversammlung des SVW wurde ich in den Verbandsvorstand gewählt. Daran bin ich selber schuld, denn den Stein dafür habe ich an einer SVW-Veranstaltung ins Rollen gebracht. Am Apéro kritisierte ich gewisse Strukturen des Verbandes – und schon stand ich mit einem Fuss drin. Ich bin halt jemand, der sich gerne engagiert. Aus-

serdem finde ich es interessant, sozusagen in einem Parlament zu sitzen, auch wenn der Verbandsvorstand nach meiner Meinung zu wenig Kompetenzen hat und zu viele Geschäfte «zur Kenntnis nehmen» muss. Mit der laufenden Verbandsreform haben wir jetzt die Möglichkeit, uns für die Zukunft zu rüsten und uns eine moderne und effiziente Struktur zu geben. Das ist meiner Meinung nach entscheidend für den künftigen Erfolg. Ich möchte nur ein kleines Beispiel nennen: Ich finde, dass die Zusammenarbeit zwischen der Geschäftsstelle in Zürich und den einzelnen Sektionen verbessert werden müsste. Wir fühlen uns manchmal etwas übergangen oder nicht miteinbezogen. Das ist schade. Ich setze mich dafür ein, dass die Baugenossenschaften etwas von der Idee wegkommen, nur für schlechter Verdienende oder sozial Schwächere bauen zu müssen. Warum denn nicht auch Angebote für höhere Einkommen schaffen? Das würde ganz bestimmt funktionieren. Wer hat denn schon etwas gegen demokratisches Wohnen? Sicher, es muss vieles zusammenpassen: Die Standortfrage ist wichtig, Bauland gibt es auch nicht mehr in Masse, ein Haus kaufen kann auch mit Schwierigkeiten verbunden sein. Und dann ist da auch immer noch die Frage der Finanzierung. Trotzdem: Es sollten sich viel mehr Baugenossenschaften öffnen und eine noch aktiver Rolle einnehmen.

AUFGEZEICHNET VON DANIEL KRUCKER

