

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 83 (2008)  
**Heft:** 11

**Vereinsnachrichten:** Offene Grenzen und Wohnungsmarkt : 3. SVW-Verbandstag in St. Gallen

#### 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:** 13.01.2026

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

3. SVW-Verbandstag in St. Gallen

# Offene Grenzen und Wohnungsmarkt



Die Personenfreizügigkeit hat Folgen für den Wohnungsmarkt. Denn die Zuwanderung qualifizierter Arbeitnehmer verschärft bestehende Probleme wie den Mangel an günstigen Wohnungen in den Ballungsräumen. Der gemeinnützige Wohnungsbau trägt gezielt dazu bei, Lösungen für die Schwachstellen bei der Wohnraumversorgung zu finden. Dies sagte Bundesrätin Doris Leuthard am Verbandstag des SVW, der am 27. September in St. Gallen stattfand.

**Von Richard Liechti**

Bis auf den letzten Platz besetzt war der Kantonsratssaal St. Gallen, der den würdigen Rahmen für den diesjährigen Verbandstag bildete. Gut 250 Teilnehmerinnen und Teilnehmer hatten sich eingefunden, um sich über die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt zu informieren. SVW-Präsident **Louis Schelbert** steckte in seiner Begrüssungsrede den

Hintergrund des Tagungsthemas ab: Wie die jüngste Statistik zeige, sei das Wohnungsangebot in der Schweiz knapp. Namentlich im preisgünstigen Bereich vermöge es die Nachfrage nicht zu decken. Die gemeinnützigen Bauträger seien die natürlichen Partner der Behörden, wenn es darum gehe, dieses Manko zu beheben. Die Wohnbaugenossenschaften seien bereit, Verantwortung zu übernehmen und in den Bau neuer Wohnungen zu investieren. Dabei seien sie



«Bereit, Verantwortung zu übernehmen»:  
Louis Schelbert,  
SVW-Präsident.



«Sonderfall Genf»:  
Francis-Michel Meyrat,  
Präsident SVW Romandie und Vorstandsmitglied SVW Schweiz.



«Sanierungen anpacken»:  
Willi Haag,  
Regierungsrat des Kantons St. Gallen.



«Attraktive Wohnstadt»:  
Elisabeth Beéry,  
Stadträtin St. Gallen.



«Verslumung verhindern»:  
Edgar Oehler,  
Unternehmer, AFG Arbonia-Forster-Holding AG.



«Modell mit Zukunft»:  
Pierin Vincenz,  
Vorsitzender  
Geschäftsleitung,  
Raiffeisen Gruppe.



«Hilfen nutzen»:  
Doris Leuthard,  
Bundesrätin.

jedoch auf Unterstützung angewiesen. Dazu gehöre die Wohnbauförderung des Bundes und der Kantone ebenso wie die Vergabe von Bauland zu günstigen Bedingungen durch die Gemeinden.

SVW-Direktor **Stephan Schwitter** stellte den SVW-Präsidenten, der seit Juni dieses Jahres im Amt ist, näher vor – dies allerdings weniger verbal als mit dem Büchel, einem traditionellen Alphorn aus dem Muotatal, wo Louis Schelberts Familie herstammt. **Thomas Scheitlin**, Präsident der Gastgeberstadt St. Gallen, hieß die SVW-Mitglieder im Namen der Ostschweizer Metropole willkommen. Die siebtgrösste Stadt der Schweiz besitzt zwar kein eigenes Land, unterstützte den gemeinnützigen Wohnungsbau jedoch auf andere Weise (vgl. Interview Seite 7). Das Ad-hoc-Hackbrett-Ensemble St. Gallen leitete mit einer gekonnten Einlage zum Referatsteil über.

#### Sonderfall Genf

**Francis-Michel Meyrat**, Präsident der SVW-Sektion Romandie und Vorstandsmitglied des SVW Schweiz, ging auf die Situation seiner Heimat Genf ein. Die Grenzstadt sei in mancher Beziehung ein Sonderfall. Sie ist attraktiv, nicht zuletzt wegen des Arbeitsmarkts mit den zahlreichen internationalen Organisationen, doch verhindert die Lage eine weitere Ausdehnung. Der Leerwohnungsbestand beträgt seit langem weniger als 0,1 Prozent; die Mieten sind hoch. Gleichzeitig sei auf politischer Ebene eine «systematische Opposition» gegen Bauprojekte zu beobachten. Die weitere Entwicklung der Genfer Baugenossenschaften sei vor diesem Hintergrund nicht einfach. Gerade kleinen fehle es an Mitteln, um eine der seltenen Gelegenheiten zum Bauen zu nutzen. Von einer grenzüberschreitenden Wohnbaupolitik sei man in Genf noch weit entfernt, ja, nicht einmal die gemeinsamen Verkehrsprobleme vermöge man zu lösen. Dafür müsse sich auf der politischen Ebene und in den Köpfen der Akteure einiges ändern, so die Einschätzung von Francis-Michel Meyrat.

#### Problem Altwohnungen

Die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt sind in der Schweiz regional sehr unterschiedlich. In der Ostschweiz sind sie – bis heute wenigstens – marginal. Zu diesem Schluss kommt **Willi Haag**, der im Regierungsrat des Kantons St. Gallen für das Baudepartement verantwortlich ist. Eine Tatsache sei dagegen das Überangebot an älteren, eher kleinen Wohnungen, deren Ausbaustandard nicht mehr den Anforderungen entspreche. Gefragt seien dagegen – besonders in bevorzugten Gebieten – moderne Wohnungen mit mindestens hundert Quadratmetern Fläche. Die Bestände müssten deshalb systematisch überprüft und sinnvolle Erneuerungsmassnahmen evaluiert, finanziert und realisiert werden. Dabei müssten sich die Baugenossenschaften fragen, ob sie diese anspruchsvolle Aufgabe mit den heutigen Strukturen bewältigen könnten. Der Kanton St. Gallen, aber auch Bund und Gemeinden hätten heute keine Möglichkeiten für direkte finanzielle Unterstützung; sie würden aber Sanierungen mit indirekten Massnahmen – rasche Bewilligungen, Beiträge an energetische Verbesserungen, Beratungsleistungen – zumindest fördern.

#### Arbeits- und Wohnstadt

**Elisabeth Beéry**, Vorsteherin Bau und Planung der Stadt St. Gallen, stellt fest, dass in ihrer Stadt eine positive Entwicklung eingesetzt hat: Die Einwohnerzahl steigt nämlich wieder, und dies eindeutig auch wegen der Personenfreizügigkeit. Dabei stammen die Zuzüger vor allem aus den beiden EU-Nachbarländern Deutschland und Österreich. Die Stadt möchte, dass sie in St. Gallen nicht nur arbeiten, sondern auch wohnen können – ein Ziel, das im Einklang mit dem generellen städtischen Ziel steht, mit einem guten und bedarfsgerechten Angebot möglichst vielen Menschen das Wohnen in der Stadt zu ermöglichen. Vorausschauende Planung und gute Rahmenbedingungen seien dafür eine wichtige Voraussetzung, vor allem eine Zonenplanpolitik mit ge-

nügend Bauland für den Wohnungsbau. Wichtig sei auch die Zusammenarbeit mit den Baugenossenschaften und anderen sozialen Institutionen im Wohnungsbereich – umso mehr, weil St. Gallen keine grosse Tradition des kommunalen Wohnungsbaus besitzt.

#### Baugenossenschaften als Erfolgsfaktor

Eine provokative These stellte **Edgar Oehler** auf, Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats der AFG Arbonia-Forster-Holding AG: Ohne genossenschaftlichen und geförderten Wohnungsbau verslume die Schweiz. Deshalb müssten die politischen Aufgaben im Wohnungsbau wahrgenommen werden, sonst werde unsere Lebens- und Erfolgsgrundlage für die Zukunft geschmälert. Eine unattraktive Schweiz vermindere die Qualität des Standorts, die für die Wirtschaft zentral sei. Wegen des Tsunamis, der über den Bankensektor hinweggefegt sei, fehle nun Geld für andere Investitionen. Sein Unternehmen spüre dies bereits. Unsicherheit und Arbeitslosigkeit würden zweifellos steigen. Unternehmen hätten jedoch auch eine gesellschaftliche Verantwortung. Mit einer Herabsetzung der Ertragsziele und längerfristigem Denken könne die jetzige Delle aufgefangen werden. Er plädierte weiter für massive Investitionen in Altbauten. Damit spare man nicht nur Riesenbeträge an Energiekosten, sondern schaffe auch Arbeitsplätze.

#### Mittelstädte als Gewinner

Für **Pierin Vincenz**, Vorsitzender der Geschäftsleitung der Raiffeisen Gruppe, ist die Personenfreizügigkeit grundsätzlich sehr sinnvoll, insbesondere deshalb, weil sie qualifizierten Arbeitskräften den Eintritt in den Schweizer Arbeitsmarkt ermöglicht. Allerdings hätten die gut verdienenden Zuzüger dazu beigetragen, dass sich Miet- und Immobilienpreise in den grossen städtischen Agglomerationen in einer beinahe grotesken Aufwärtsspirale befänden. Gleichzeitig bestehe dort kein Wachstumspotenzial mehr. Die Gewinner dieser Situa-

tion seien die «Mittelstädte» wie Winterthur, Luzern oder eben St. Gallen. Nötig seien jedoch attraktive Arbeitsplätze, wobei sich die industrielastige Wirtschaft in Richtung High-Tech bewegen müsse. Als Vertreter eines genossenschaftlich organisierten Unternehmens hielt Vincenz weiter fest, dass das Genossenschaftsmodell ein Erfolgsmodell sei, gerade in schwierigen Zeiten, wo es darum gehe, gesellschaftliche Verantwortung zu tragen und das Vertrauen der Menschen zu erwerben.

### Befriedigende Wohnungsversorgung

Bundesrätin **Doris Leuthard** gratulierte dem neuen SVW-Präsidenten zur Wahl. Louis Schelbert biete Gewähr für eine fruchtbare Zusammenarbeit zwischen Bund und Baugenossenschaften. Die Vorsteherin des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements bestätigte, dass der Wohnungsmarkt derzeit durch die verstärkte Zuwanderung gut qualifizierter Arbeitnehmer und die höhere Wohnungsnachfrage in den Ballungsgebieten geprägt sei. Letztere habe jedoch auch andere Ursachen, etwa die inner-schweizerische Migration in die Städte. Die Versorgungslage beurteilt sie im grossen

Ganzen als befriedigend. Die Wohnungsproduktion habe auf die Mehrnachfrage reagiert. Den Menschen stehe im internationalen Vergleich viel Wohnfläche zur Verfügung. Umfragen zeigten immer wieder eine hohe Wohnzufriedenheit. Trotzdem ortet die Bundesrätin verschiedene «Tolgen» im wohnungspolitischen Reinheft.

Erstens bestünden regional grosse Unterschiede im Versorgungsstand. Wohnungsmangel führe in den Agglomerationen zu überdurchschnittlichen Mietzinssteigerungen, während man in ländlicheren Gegenenden auf Neubauten oder Renovationen verzichten müsse, weil das tiefe Mietzinsniveau entsprechende Investitionen nicht rentabel mache. Zweitens werde generell zwar viel gebaut. Von der Wohnungsproduktion entfalle aber schätzungsweise nur noch ein Viertel auf Mietwohnungen und von diesem der Löwenanteil auf das gehobene Marktsegment.

Drittens litten gewisse Bevölkerungsgruppen im Verhältnis zu ihren Einkommen unter zu hohen Wohnkosten. Eine Erhebung zeige, dass gegen ein Viertel aller Mieterhaushalte mehr als 25 Prozent ihres Einkommens für die Miete verwendet.

Inzwischen hätten insbesondere höhere Nebenkosten zu weiteren Belastungen geführt. Das mache viertens deutlich, wie wichtig und dringend die Anpassung des Gebäudebestandes an neue energetische und ökologische Anforderungen sei. Fünftens herrsche manchenorts ein Mangel an Wohnformen für Personen und Haushalte mit spezifischen Bedürfnissen. Insbesondere brauche es vermehrt Wohngelegenheiten, die bis ins hohe Alter ein möglichst autonomes Wohnen in der angestammten Umgebung erlauben.

### Wichtigste Partner der öffentlichen Hand

Doris Leuthard zieht aus den gemachten Darlegungen drei Schlüsse: Der erste ist die nüchterne Einsicht, dass wachsende Einkommen und eine aus welchen Gründen auch immer steigende Einwohnerzahl den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöhen. Das beste Gegenmittel sei eine ausreichende Wohnungsproduktion. Wir müssten deshalb für Rahmenbedingungen sorgen, die bauliche Anreize schaffen und Investitionsmöglichkeiten bieten. Dabei stehe nicht finanzielle Hilfe, sondern die Verfügbarkeit von Bauland oder die Vereinfachung der

### Nachmittagsprogramm



Foto: zvg.

#### Stiftsbibliothek und Kathedrale

Nachdem sich der Vormittag um künftige Fragen des Wohnungsmarktes gedreht hatte, führte die Besichtigung am Nachmittag tief in die Vergangenheit: In der barocken Kathedrale erfuhren die Teilnehmer, wie der irische Mönch Gallus gemäss Legende 612 den Grundstein für das St. Galler Kloster gelegt hatte. Highlight der Führung durch die Anlage, die zum Unesco-Weltkulturerbe zählt, war die Besichtigung der Stiftsbibliothek. In ihrem prunkvollen barocken Leseesal, in dem sich die Mönche dem Bücherstudium gewidmet hatten, fühlt man sich in Ecos «Name der Rose» versetzt.

#### Genossenschaftsbauten

Die Tour durch St. Galler Genossenschaftssiedlungen führte zu einer 70er-Jahr-Siedlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft, die aussen und innen komplett saniert worden ist. Zu sehen waren weiter zwei höchst unterschiedliche Alterswohnprojekte: Das grössere der Logiscasa bildet zusammen mit dem benachbarten Bürgerspital ein eigentliches Alterskompetenzzentrum (vgl. Seite 20). Anders gelagert ist das kleinere Projekt Solinsieme einer Gruppe von Menschen, die eine alte Stickerei in 17 Loft-Wohnungen umbauen liessen und dabei auch grosszügige Gemeinschaftsräume schufen.

#### AFG Arena

Rund vierzig Interessierte wählten die Exkursion zum neuen Fussballstadion. Die Bauzeit für die im Juli 2008 eröffnete AFG Arena betrug nur drei Jahre. Das Stadion bietet Platz für rund 20 000 Personen. Es ist kompakt und funktional gebaut, die Zuschauerreihen reichen bis unmittelbar an den Naturrasen, der mit der Abwärme eines nahen Industriewerks gratis beheizt wird. Die Namensrechte des neuen Stadions sind bis 2018 für einen unbekannten Preis an die AFG Arbonia-Förster-Holding AG verkauft worden – ein Novum in der schweizerischen Fussballlandschaft. (ho)

#### Altstadt und Calatrava-Bauten

In mittelalterlich anmutende Strassenzüge tauchte ein, wer sich für eine der Stadtführungen entschied. Doch St. Gallens Innenstadt bietet auch moderne Architektur und Kunst: So finden sich, teils geschickt in die historische Bausubstanz eingebettet, verschiedene Frühwerke von Santiago Calatrava, etwa der bekannte Pfalzkeller oder die Bushaltestelle Marktplatz. Etwas weiter Richtung Bahnhof sieht man nur noch Rot: Denn die Künstlerin Pipilotti Rist hat Strassen, Sitzgelegenheiten, ja gar ein Auto mit dieser Farbe überdeckt und eine urbane Wohnlandschaft geschaffen.

(rom)

(rl)



**Begehrte Interviewpartnerin:**  
Bundesrätin Doris Leuthard steht dem  
Schweizer Fernsehen Red und Antwort.

Bauvorschriften und Verfahren im Vordergrund.

Die zweite Folgerung ist, dass die Wohnungspolitik sich nicht nur mit dem quantitativen Wohnungsmangel zu befassen habe und deshalb mehr als die traditionelle Wohnbauförderung umfasse. Sie müsse sich auch mit dem Wohnumfeld, mit Fragen der Stadtentwicklung und der Altbauerneuerung, mit der Integration und dem Zusammenleben unterschiedlicher Bevöl-

kerungsgruppen, den Altersfragen und der haushälterischen Nutzung von Energie und anderen Ressourcen befassen. Die gemeinnützigen Bauträger, so das dritte Fazit, seien für die Erfüllung der drängenden wohnungspolitischen Aufgaben besonders geeignet. Sie bewiesen täglich neu, dass sie:

- auf ein langfristig preisgünstiges Angebot achten,
- Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anbieten,
- spezielle Wohnformen und Betreuungsdienste für Familien, Behinderte und Bealtegte offerieren,
- ihren Mitgliedern Mitbestimmungsrechte und Wohnsicherheit einräumen,
- sich um sozialverträgliche Wohnungsneuerungen bemühen,
- innovative Wohnmodelle für unkonventionelle Bedürfnisse wagen,
- architektonisch und qualitativ anspruchsvolle Bauten verwirklichen und
- hohe ökologische und energetische Standards verfolgen.

Im Rahmen der bescheidener gewordenen Wohnbauförderung seien die Baugenossenschaften die wichtigsten Partner der öffent-

lichen Hand. Selbstverständlich wünschten sich die Gemeinnützigen grössere finanzielle Unterstützung, doch blase dieser Forderung politisch ein rauer Wind entgegen. Umgekehrt seien die verfügbaren Mittel nicht zu unterschätzen. Der Bund verbürgte heute Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger im Gesamtbetrag von rund 1,7 Milliarden Franken. Er unterstützte die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft oder stockte den Fonds de Roulement bis 2015 auf rund eine halbe Milliarde Franken auf.

Doris Leuthard lud die Anwesenden deshalb ein, diese Hilfen zu nutzen. Sie ermunterte insbesondere jene Genossenschaften zu neuer Aktivität, die vielleicht im Laufe der Jahre ein allzu weiches Ruhekissen gefunden hätten. «Ich weiss aber, dass Ihre Bewegung grosse Anstrengungen unternimmt, die Genossenschaftsidee neu zu beleben, dass sie neue Strukturen sucht, Ausbildung betreibt und alternative Finanzmodelle prüft», so die Schlussworte. «Ich wünsche Ihnen bei diesen Bestrebungen im Interesse einer noch besseren Wohnungsversorgung viel Erfolg und danke Ihnen für Ihr Engagement.»

Anzeige



## Individualität erleben

Küchen, die Ihre Sprache sprechen, die Mass nehmen an Ihrer Individualität und Kreativität, die Innovation und Emotion zum stilvollen Erlebnis machen. Geniessen Sie es, Blicke und Menschen anzuziehen und sich immer wieder neu zu entdecken. Dort, wo Sie Ihre Mitte haben: in der Küche.

Bruno Piatti AG, Riedmühlestr. 16, 8305 Dietlikon, Tel. 044 835 51 11, [www.piatti.ch](http://www.piatti.ch)

**Piatti**  
*Passione*

Ein Unternehmen der  
AFG  
Arbonia-Forster-Holding AG