

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 84 (2009)  
**Heft:** 7-8

**Artikel:** Zukunftsweisendes Projekt : schwierige Vermietung : in einer Siedlung der Graphis stehen altersgerechte Neubauwohnungen leer  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107801>

#### **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**

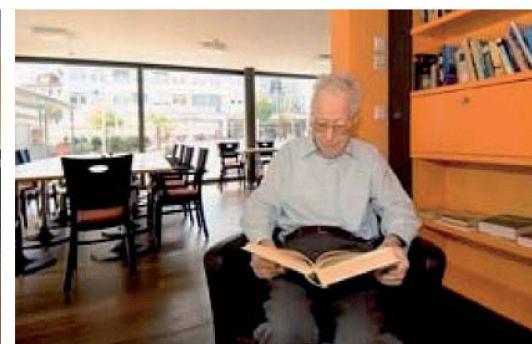
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 25.01.2026

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



In einer Siedlung der Graphis stehen altersgerechte Neubauwohnungen leer

# Zukunftsweisendes Projekt – schwierige Vermietung

Fotos: ZVg.

Altersgerechte Wohnungen mit einem Dienstleistungsangebot à la carte gehören zu den zukunftsweisenden Wohnformen. Trotzdem sind in der Siedlung Bernstrasse in Zollikofen (BE) auch vier Jahre nach Fertigstellung noch Wohnungen frei. Die Gründe dafür sind vielfältig.

## Von Richard Liechti

Zu Recht hat *wohnen* die zwei Mehrfamilienhäuser mit den 31 altersgerechten Wohnungen in der Ausgabe 5/2006 als beispielhaft beschrieben. Denn sie bieten wichtige Voraussetzungen, damit auch betagte Menschen selbstständig leben können. Nicht nur dass die Wohnungen hindernisfrei konzipiert sind. Vom nahen Betagtenheim können die Bewohnerinnen und Bewohner die verschiedensten Dienstleistungen beziehen, seien es pflegerische Hilfe, Essens- oder Waschdienste. Und schliesslich liegen die Häuser in unmittelbarer Nähe von Läden und Lokalen sowie einer Bahnstation. Das Tüpfelchen auf dem i sind die ausgeklügelten Sicherheitsinstallationen, dank denen im Notfall rasch Hilfe zur Stelle ist.

## Aufwendige Vermietung

Trotzdem musste die Besitzerin, die Bau- und Wohngenossenschaft Graphis, im Geschäftsbericht 2007 festhalten: «Der Vermietungsstand der Alterswohnungen präsentiert sich immer noch unbefriedigend.» 19 der insgesamt 31 Wohnungen standen gut zwei Jahre nach Fertigstellung leer. Mit sieben freien Einheiten sind es heute zwar deutlich weniger, doch von Vollvermietung kann man noch nicht sprechen. Das hat auch mit Mieterwechseln zu tun.

Den Grund dafür erklärt der Direktor der Graphis, Heinz Berger, an einem Beispiel: «Gerade haben wir einen Mietvertrag mit einer 91-jährigen Frau abgeschlossen. Wir hoffen natürlich, dass sie möglichst lange bei uns wohnen bleibt. Aber in diesem Alter kann rasch eine Veränderung eintreten, sei es, dass jemand ins Pflegeheim übertragen muss – oder stirbt. Ohne Abgänge hätten wir die Häuser wohl voll.»

Die Graphis hat die Erfahrung gemacht, dass die Vermietung grundsätzlich aufwendig ist. Es komme vor, dass man eine Wohnung mit dem gleichen Interessenten dreiviermal besichtigen müsse. Oft seien die erwachsenen Kinder dabei, die ihre Eltern oder einen Elternteil vom Umzug in eine geeignetere Wohnung überzeugen möchten. «Die Genossenschaft spricht hier eher einen Kreis an, der sich etwas leisten kann und vorher nicht selten im Eigenheim gelebt hat», sagt der Graphis-Direktor. Davon Abschied zu nehmen, bedeute meist einen langen Prozess. Oft seien die Leute bei der Besichtigung hell begeistert. Trotzdem falle ihnen dann der Entscheid, das langjährige Zuhause aufzugeben, äusserst schwer. Heinz Berger, der die Graphis seit gut zwei Jahren leitet, hat deshalb als eine seiner ersten Amtshandlungen die Vermietung neu vergeben. Die Inhaberin der nun für die Vermietung zuständigen Schneller Immo-



Heinz Berger, Direktor der Graphis, würde bei Altersprojekten stets auch Betagte ins Planungsteam aufnehmen.

31 komfortable Alterswohnungen bietet die Siedlung Bernstrasse in Zollikofen (BE). Die zentrale Lage, die gemeinschaftlichen Einrichtungen und die Möglichkeit, Dienstleistungen zu beziehen, schaffen ideale Voraussetzungen, damit auch Betagte selbständig leben können.



bilien AG besitzt einen Abschluss als Gerontologin und kennt die Bedürfnisse der Be- tagten.

### Schwieriges Segment

Ein wesentlicher Grund für die zögerliche Vermietung liegt in den Preisen, die anfangs recht hoch angesetzt waren. Die Graphis hat die Mietzinse inzwischen gesenkt – zulasten der Rendite. Heute kostet eine grosszügige Zweieinhalfzimmerwohnung je nach Lage

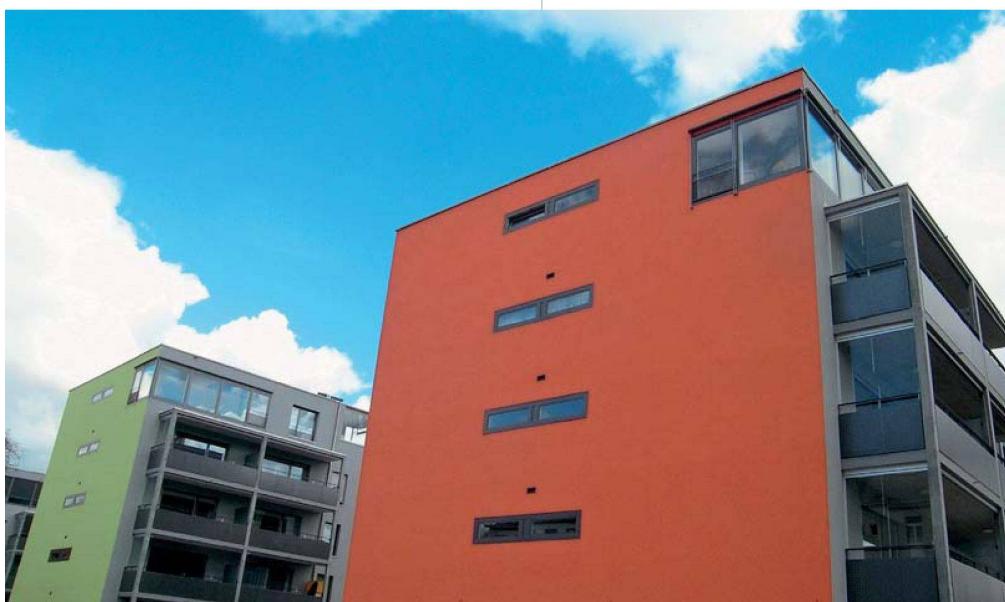
bis 2525 Franken, eine komfortable Dreieinhalfzimmerwohnung bis 2865 Franken. Dabei sind die Nebenkosten und das Gemeinschaftsangebot eingeschlossen. Auch steht ein Hauswart zur Verfügung, der einfache Handreichungen ausführt. Weitere Dienstleistungen müssen mit dem Bettenheim separat vereinbart und abgerechnet werden. Für Heinz Berger ist klar, dass man, um eine breitere Bevölkerungsschicht anzusprechen, besser auf ein tieferes Mie-

tersegment gesetzt hätte. Die Konkurrenz im gehobeneren Bereich sei gross. Nicht nur gewinnorientierte Immobilienentwickler, sondern auch viele Gemeinden böten inzwischen Alterswohnungen, die sich an gute Steuerzahler wenden. Die Graphis dagegen baute in Zollikofen ohne Unterstützung der Gemeinde.

Weniger ins Gewicht fallen die Lärmimmissionen von der Bernstrasse. Offenbar gewichten die Mietinteressenten die zentrale Lage der Bauten viel höher. Auswirkungen auf die Vermietung hatten jedoch bauliche Mängel. «Wir mussten feststellen, dass die Häuser nicht konsequent altersgerecht und hindernisfrei erstellt wurden», hält Heinz Berger fest. Die Genossenschaft hat deshalb in den letzten Jahren eine Reihe von Verbesserungen umgesetzt. Das betraf zum Beispiel die Laubengänge, wo es im Winter hineinschneite. Die glitschigen Böden bildeten ein Sicherheitsrisiko für die Betagten, so dass die Lauben verglast werden mussten. Türen, die sich von hochaltrigen Personen nur schwer öffnen liessen, versah man mit elektrischen Antrieben. Zusätzliche Handläufe bieten Halt.

### Barrieren und Hindernisse beseitigen

Nicht optimal war auch die Notrufanlage, die mit dem Bettenheim verbunden war. Das Rotkreuz-Notrufsystem dagegen über-



zeugte die Genossenschaft. In einem Notfall können die Bewohner nun über einen Sender, den sie am Handgelenk oder um den Hals tragen, direkt Kontakt mit der Notrufzentrale herstellen. Dieser geschieht über Freisprechanlagen, die sich in jeder Wohnung, aber auch im Keller befinden. Die Zentrale avisiert entweder das Betagtenheim oder schickt sofort einen Sanitätswagen los.

In den Wohnungen fanden sich weitere Stolpersteine. So bedeutete eine Schwelle von zwei Zentimetern bei der Terrasse ein unüberwindliches Hindernis für einen Rollstuhlfahrer, das mit einer Rampe behoben werden musste. Sitze in den Duschen mussten nachgerüstet werden, eine Vielzahl von zusätzlichen Haltegriffen war nötig. Als wenig benutzerfreundlich erwies sich auch das Treppenhaus. So vermochten die Betagten wegen des einheitlichen Grautons den Wechsel von der Treppe zu den Podesten nur schwer zu erkennen.

Um solchen Mängeln auf die Spur zu kommen, lud die Graphis die Bewohner regelmässig zum Gedankenaustausch. «Was die Leute zu Recht kritisierten, haben wir behoben», erklärt der Graphis-Direktor. Und dies nota bene ohne finanzielle Konse-

quenzen für die Mieter. Heinz Berger würde Baugenossenschaften, die Altersprojekte planen, denn auch raten, Architekten beizuziehen, die auf diesem Gebiet erfahren sind. Doch mehr als das: «Wenn wir nochmals eine Alterssiedlung planen, werde ich eine betagte Person oder ein betagtes Paar in das Planungsteam aufnehmen», erklärt er. Möglich, dass dadurch manches etwas länger daure. Müsste man nachher weniger nachbessern, lohne sich dies aber allemal. Dringend empfehlen würde er auch Erkundigungen bei bestehenden Alterseinrichtungen.

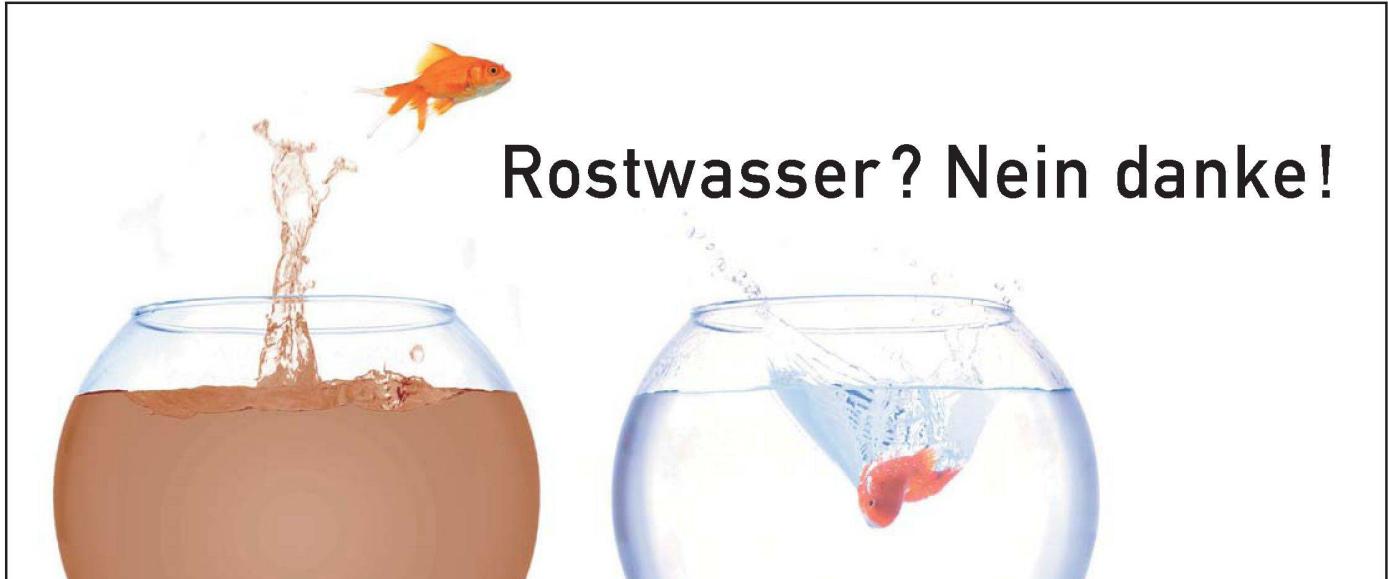
#### Langfristige Denkweise

Für die Zukunft der Siedlung Bernstrasse ist die Graphis zuversichtlich. Dank der verschiedenen Massnahmen hat sich die Vermietungssituation verbessert. Allerdings braucht es Zeit. Mund-zu-Mund-Propaganda sei wichtig. Da Betagte ihr Umfeld nicht gern wechseln, leben potentielle Mieter oft in der Nähe. Die Häuser abzustossen, war für die Graphis, die sonst kaum Vermietungsprobleme kennt, nie ein Thema. «Unser Ziel ist nicht die Gewinnmaximierung», erklärt Heinz Berger. «Wir wollen die Liegenschaften langfristig halten.»

#### Graphis mit zwei Ersatzneubauprojekten

Die Bau- und Wohngenossenschaft Graphis besitzt an achtzehn Standorten in der Schweiz gut 1250 Wohnungen. Der Grossteil des Bestands stammt aus den Jahren 1948 bis 1952. Deshalb steht ein grosser Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf an. Um diese langfristige Aufgabe anzupacken, ersetzt die Graphis zunächst zwei Wohnsiedlungen. An der Altwiesenstrasse in Zürich Schwamendingen sollen anstelle von einfachen Häusern mit Baujahr 1952 rund 115 zeitgemäss Familienwohnungen sowie attraktive Kleinwohnungen entstehen. Das zweite Erneuerungsprojekt betrifft die Siedlung Rotfarbstrasse/Mühlegasse in Zofingen. Hier wird die Genossenschaft rund 35 moderne Wohnungen mit zweieinhalb bis vierehalb Zimmern erstellen. Beide Siedlungen sollen den Minergie-P-Standard erreichen und, wenn es wirtschaftlich vertretbar ist, sogar Minergie-Eco. Eine weitere Vorgabe sind tragbare Mietzinse. Obwohl nicht dazu verpflichtet, führt die Graphis für beide Projekte Architekturwettbewerbe durch, die noch in diesem Jahr abgeschlossen werden.

Anzeige



## Rostwasser? Nein danke!

### Rohrinnensanierung NeoVac «AquaSan»

Unsere Sanierung von Trinkwasserleitungen erfolgt von der Reinigung bis zur Beschichtung im geschlossenen System, Böden und Mauern bleiben unversehrt. Die schonende Behandlung mit der Druck-Vakuum-Technik spart Zeit und vor allem Kosten! Mehr über die Leistungen der NeoVac AquaSan AG unter **041 920 35 20** oder [www.neovac.ch](http://www.neovac.ch)

Oberriet • Grosswangen • Crissier • Dübendorf • Muri BE • Porza • Pratteln



IHR PARTNER  
FÜR GEBÄUDE- UND  
UMWELTTECHNIK **NeoVac**