

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 86 (2011)  
**Heft:** 5

## **Werbung**

### **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:** 26.07.2025

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

Fotos: FCZ / Archiv wohnen

weiter. In einem konkreten Fall kann dies zum Beispiel 100 Franken zusätzliche Miete bedeuten (zwei Personen in 5-Zimmer-Wohnung). Der Unterbelegungszuschlag kommt dem Solidaritätsfonds der Genossenschaft zugut. Eine verbindliche Zügelfrist zum Wechsel in eine kleinere Wohnung gibt es hier hingegen nicht.

**Geissenstein:**

**Attraktive Neubauwohnungen als Ersatz**

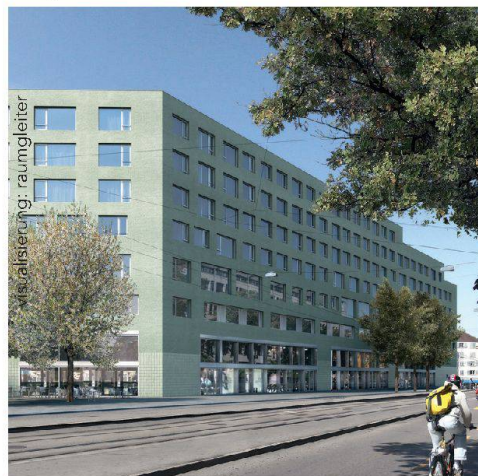
Da viele gemeinnützige Bauträger Objekte aus früheren Bauperioden besitzen, hängt die Frage der richtigen Belegung oft mit der baulichen Erneuerung zusammen. Nehmen wir als Beispiel die Luzerner Wohngemeinschaft Geissenstein EBG: Die ersten Bauten stammen aus der Zeit um 1910, und weil die EBG dem Grundsatz treu bleibt, den Mitgliedern fürs ganze Leben eine Heimat zu sein, steigt in manchen älteren Wohnungen der Anteil Einpersonenhaushalte. «Ältere Wohnungen mit drei oder vier Zimmern genügen punkto Flächen und Grundriss nicht mehr den Anforderungen an eine heutige Familienwohnung», erläutert Andi Willinig, Vorsitzender der EBG-Geschäftsleitung. Wenn die neuen Wohnun-

gen allzu teuer sind, haben angestammte Mieter nach dem Auszug der Kinder wenig Anreiz, von der grossen Altwohnung in eine neue zu wechseln. Und umgekehrt besteht wenig Interesse, zu dritt oder zu viert in eine enge Altbauwohnung zu ziehen.

Dies ist einer der Gründe dafür, dass die Genossenschaft seit 2008 eine systematische Erneuerungsstrategie verfolgt (vgl. wohnen 4/2009): Im Wohnungsbestand, der am Geissenstein in Luzern liegt, werden laufend Anpassungen vorgenommen, und zwar sowohl durch Umbauten als auch durch Ersatzneubauten. Auch hier geht es um eine bessere Durchmischung im Quartier, wo die Genossenschaft rund 400 Wohnungen besitzt: «Durch die Erneuerungstätigkeit kommen wir zu einem breiteren Angebot, das von sehr preiswerten Wohnungen bis zu solchen für den oberen Mittelstand eine grosse Spannbreite umfasst», so Andi Willinig. Die Vermietung richtet sich nach einem eigenen Punktesystem: Dabei spielen unter anderem die Dauer der Mitgliedschaft sowie Kinder- beziehungsweise Personenzahl eine Rolle; eine etwas höhere Punktzahl erzielen zudem Mieter, deren Eltern schon in der EBG Luzern gelebt haben.

Mit attraktiven 2½- und 3½-Zimmer-Neubauwohnungen will die Genossenschaft einen Anreiz schaffen, die Familienwohnungen freizugeben. «Wir wenden aber keinen expliziten Zwang an», so der Geschäftsführer. Auch auf Mietzuschläge für Unterbelegung will er lieber verzichten, obwohl die Statuten den Spielraum dafür bieten würden. «Eine solche Lösung finden wir nicht sozial, weil sich reichere Haushalte eine Unterbelegung ohne weiteres leisten könnten», erklärt Willinig. Irgendwelche fixen Vorgaben punkto Einkommen und Vermögen gibt es hingegen nicht. Das heisst: Weder eine Privatperson mit hohem Vermögen noch ein IV-Rentner (wenn die Miete vom Sozialamt finanziert ist) sind von der Mitgliedschaft ausgeschlossen. – Fazit: Jede Genossenschaft hat einen grossen gestalterischen Spielraum, um die Zuteilung der Wohnungen nach sozialen und gemeinnützigen Prinzipien zu regeln. Aus rechtlichen Gründen ist es aber wichtig, dass es dafür eine statutarische Grundlage gibt – also einen GV-Beschluss – und die Ausführungsbestimmungen in einem Vermietungsreglement klar geregelt sind. ☺

Anzeigen



**b+p**  
**baurealisation ag** eggbühlstrasse 28  
 baumanagement ch-8050 zürich  
 kostenplanung tel. +41 (0)43 456 81 81  
 bauleitung fax +41 (0)43 456 81 82  
 www.bp-baurealisation.ch



wir bauen auf.  
 neubau kalkbreite, zürich  
 müller sigrist architekten ag, zürich



**Rostwasser?**  
**Wasserleitungen**  
 sanieren statt ersetzen

Lining Tech AG – dank strikter Qualitäts-Kontrolle  
 Branchenleader seit über 20 Jahren

- 3x günstiger
- 10x schneller
- kein Aufspitzen
- top Trinkwasser

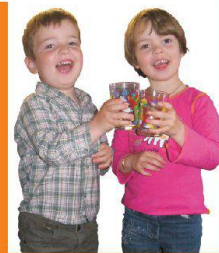
**Lining Tech**  
**Die Nr. 1**

für Rohr-Innensanierung



Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ  
 Seestrasse 205, Tel. 044 787 51 51

Büro Aargau, Basel, Bern: Wallis: Tel. 027 948 44 00  
 Tel. 062 891 69 86 Tessin: Tel. 091 859 26 64



...und Trinkwasser  
 hat wieder seinen  
 Namen verdient!

**Günstig. Sauber. Schnell.**

**www.liningtech.ch**