

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 92 (2017)  
**Heft:** 10: Energie  
  
**Artikel:** Es braucht noch mehr  
**Autor:** Papazoglou, Liza  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-737508>

### **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:** 13.02.2026

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



Bilder: Martin Bichsel

7. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften zum Thema «Wohnen für alle»

# Es braucht noch mehr

«Wohnen für alle: Wunschtraum oder Wirklichkeit?» Auf diese brisante Frage suchte der Branchenanlass der Wohnbaugenossenschaften am 22. September im KKL Luzern Antworten. Das Fazit: Genossenschaften tun einiges, um möglichst breiten Bevölkerungskreisen Wohnraum anzubieten. Die Herausforderungen werden aber zunehmen und sind alleine nicht zu bewältigen.

Von Liza Papazoglou

Das Thema Wohnraumversorgung brennt, wie die Rekordzahl von über 500 Forumsteilnehmenden zeigt. Um es gleich vorwegzunehmen: Einfache Antworten auf die Frage, wie weit die gesellschaftliche Verantwortung der Wohnbaugenossenschaften bei der Wohnraumversorgung für alle geht, konnte der Branchenanlass nicht liefern. Dennoch gaben Referate, Diskussionen und Praxisbeispiele einige Anstösse dazu, wie die Gemeinnützigen diese Herausforderung meistern können.

In seinen Begrüssungsworten führte **Louis Schelbert**, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz, aus, die Wohnsituation sei immer noch angespannt, auch wenn der Leerwohnungsbestand steige. Vieles, was auf den Markt

komme, sei nicht bedarfsgerecht und entweder am falschen Ort oder für viele unerschwinglich. Gemeinnützige könnten da Gegensteuer bieten und ihre Stärken ins Spiel bringen, meinte **Daniel Burri**, Präsident Wohnen Schweiz.

## Migrationsströme mit Folgen

Einen düsteren Ausblick darauf, was in Sachen Migration noch auf uns zukommen dürfte, lieferte der Nahostexperte **Ulrich Tilgner**. Derzeit sind mindestens 65 Millionen Menschen auf der Flucht, so viele wie noch nie. Das sei aber nur die Spitze des Eisbergs. Er prognostizierte, dass die Wanderungsbewegungen massiv zunehmen werden, da die Ursachen für Migration kaum bekämpft werden und die Bevölkerungs-





Am von Daniela Lager (oben links) souverän moderierten 7. Forum wurde viel und teils auch kontrovers diskutiert, so etwa auf dem Podium zur Rolle des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei der Wohnraumversorgung (Mitte). Ernsthafte Töne, zum Beispiel von Nahostexperte Ulrich Tilgner (unten ganz rechts), hatten ebenso Platz wie die läufigen des Chors der Nationen (oben rechts).

wachstumskurven vielerorts steil nach oben zeigen. «Ich beneide Sie nicht um Ihre Aufgabe», bilanzierte er seine Einschätzung.

Welche Probleme für Menschen bestehen, die bereits in die Schweiz geflüchtet sind, zeigte **Constantin Hruschka** von der Schweizerischen Flüchtlingshilfe auf. Neben vielen juristischen Hürden nannte er die Schwierigkeit, dass selbst anerkannte Flüchtlinge mit Aufenthaltsbewilligung wegen der Lex Koller keine Anteilscheine bei Wohnbaugenossenschaften erwerben dürfen; diese Regelung ist derzeit in Diskussion. Abhilfe schaffen kann vorderhand die Wohnungsvermittlung über Dritte, etwa die Stiftung Domicil, die nicht nur für Anteilscheine aufkommt, sondern auch sonstige Garantien übernimmt und wichtige Vermittlerdienste leistet.

#### Fünf-Prozent-Quote oder freier Markt?

Erschreckende Zahlen präsentierte **Bettina Fredrich** von Caritas Schweiz. Fast 1,2 Millionen Menschen hierzulande sind armutsbetroffen, darunter besonders viele Alleinerziehende, ältere Leute und Menschen mit Migrationshintergrund. Mehr als vier Fünftel von ihnen sind wohnunversorgt. Was vor allem zu hohen Mietkosten bedeutet, aber auch zu kleine,

zu schlechte und zu unsichere Wohnungen. Die Expertin forderte deshalb mehr sehr günstige Wohnungen und appellierte an die Wohnbaugenossenschaften, freiwillig fünf Prozent ihrer Wohnungen an Armutsbetroffene zu vergeben. Denn Genossenschaften böten genau das, was diese neben tiefen Mieten dringend brauchten: Stabilität und gute Nachbarschaft. In Partnerschaft mit Gemeinden und Organisationen sei diese Quote leistbar.

Über die Rolle der Genossenschaften bei der Wohnraumversorgung schieden sich die Geister in den anschliessenden, teils hitzigen Diskussionen, die Moderatorin **Daniela Lager** souverän leitete. Weitgehend einig waren sich **Kurt Fluri**, Nationalrat und Präsident des Schweizerischen Städteverbands, sowie **Ernst Hauri**, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO), darin, dass der gemeinnützige Wohnungsbau in den Ballungszentren eine wichtige Funktion wahrnehme und weiter gefördert werden solle. **Patrik Schellenbauer** vom liberalen Think-Tank Avenir Suisse provozierte mit seiner Aussage, Genossenschaftspolitik sei Mittelstandspolitik. Konter bot **Jörg Vitelli** vom Regionalverband Nordwestschweiz. Er verwehrte sich gegen den Vorwurf, es lebten die falschen Leute in Genossenschaftswoh-





**Impressionen des Forums, das mit 500 Teilnehmerinnen und Teilnehmern einen neuen Besucherrekord aufstellte.**



nungen. Genossenschaften seien nicht Sozialhilfe-, sondern Selbsthilfeorganisationen und strebten die Versorgung breiter, nicht einzelner Gesellschaftsschichten an. «Nötig ist eine gute Mischung. Wir brauchen auch gut gebildete Mitglieder mit Ressourcen, damit wir uns weiterentwickeln können.»

**Barbara Thalmann** vom Regionalverband Zürich verwies auf Beispiele, die zeigen, dass auch die schwächsten Glieder der Gesellschaft in Wohnbaugenossenschaften unterkommen. Der Stadtzürcher Sozialvorstand **Raphael Goltz** meinte, eine vollständig faire Wohnverteilung sei nie möglich, bei der Vergabe über den freien Markt sei aber sicher ein grösserer Teil Bedürftiger ausgeschlossen als bei gemeinnützigen Wohnbauträgern. Von diesen forderte er aber auch, sie müssten für alle offen bleiben und die öffentliche Hand dabei unterstützen, sich um Arme zu kümmern. Letztlich unbeantwortet blieb die Frage, wie der Zielkonflikt zwischen Erhalt von günstigem Wohnraum einerseits, Bedarf nach Verdichtung und energetischer Sanierung andererseits gelöst werden kann.

### Schwerpunkt Alterswohnen

Nach den Ateliers über Mittag (siehe Kasten) und einem grenzüberschreitenden musikalischen Intermezzo des Chors der Nationen widmete sich der Nachmittag dem Themenschwerpunkt Alter. Die Architektursoziologin **Joëlle Zimmerli** stellte Erkenntnisse ihrer Studie zu Wohnbedürfnissen älterer Menschen vor. Sie belegt, dass viele Klischees vom Alterswohnen falsch sind. So wünschen sich Senioren nicht etwa betreutes Wohnen und ein breites Dienstleistungsangebot, sondern möglichst viel Selbstständigkeit, freiwillige Teilnahmemöglichkeiten und Ansprechpersonen vor Ort, die für konkrete Anliegen greifbar sind. Was es künftig vermehrt brauche, seien ganz normale, bezahl-

bare Kleinwohnungen und mehr Kooperation mit Organisationen wie der Pro Senectute, da Betagte sich allein oft keinen Zugang zu Wohnraum verschaffen könnten.

Drei Kurzpräsentationen warfen Schlaglichter auf bessere Gestaltungsmöglichkeiten altersgerechten Wohnens. Professor **Udo Weimar** stellte das LebensPhasenHaus in Tübingen vor, das technische Hilfsmittel erprobt. **Andreas Huber** vom Verein LEA präsentierte den gleichnamigen Gebäudestandard, der hindernisfreies Bauen auf seine Alltagstauglichkeit hin bewertet, und **David Fässler** berichtete über die Plattform MONA, mit der per Maus-klick Wohnungen umrüstbar sind.

### Höherer Marktanteil nötig

In ihren Schlussworten konstatierten die Verbandsvertreter, dass Wohnbaugenossenschaften mit ihrem nichtgewinnorientierten Ansatz und dem Ziel, auch Schwächere zu integrieren, die richtigen Partner für eine nachhaltige Wohnraumversorgung seien. Um wirklich etwas zu bewirken, brauche es aber mehr Zusammenarbeit und einen höheren Marktanteil, so das Fazit von **Urs Hauser**, Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz: «Es braucht einen neuen Schub des gemeinnützigen Wohnungsbaus.» Abschliessend wies er auf einen Wettbewerb hin, der die am Forum diskutierten Themen aufgreift und vom Verband im Vorfeld seines Jubiläums 2019 unter den Gemeinnützigen ausgeschrieben werden wird: Gesucht sind die besten genossenschaftlichen Integrationsprojekte. ■

Referate, Präsentationen und weitere Fotos sind abrufbar unter [www.forum-wohnen.ch](http://www.forum-wohnen.ch). Nächstes Jahr findet am 21. September in Basel ein Regionalforum statt. Im Jubiläumsjahr 2019 entfällt das nationale Forum; in seiner regulären Form wird es das nächste Mal am 17. September 2021 in Luzern durchgeführt.



# Vielfältige Ateliers

## Inspirierende Flüchtlingsprojekte

Flüchtlinge als Städteplaner? Nairobi's Vorort Eastleigh entwickelte sich aufgrund starker Flüchtlingsströme zu einem lebhaften und geschäftigen Stadtteil. Mit eindrücklichen Beispielen wurde aufgezeigt, wie städtebauliche Erkenntnisse aus Flüchtlingsregionen auch für Projekte in Europa genutzt werden können. In München wurde kürzlich das erste Wohnheim für Flüchtlinge und Studenten eröffnet – dank ähnlichen Anforderungen an den Wohnraum eine optimale Kombination. In Basel werden bald Flüchtlinge die ersten Bewohner eines ehemaligen Industriequartiers sein und damit von Anfang an zu dessen Entwicklung beitragen. *gh*

## Flüchtlinge aufnehmen



Drei Genossenschaften berichteten von ihren Erfahrungen mit der Aufnahme von Flüchtlingen. Einig waren sich alle, dass die enge Kooperation mit Asylorganisationen hilfreich ist. Darüber hinaus gilt wie immer: Integration braucht Zeit und wird erleichtert durch die Gleichbehandlung aller Mietenden. Dies kann so weit gehen, dass Flüchtlingsfamilien bei der Bewohnerschaft gar nicht als solche bekannt sind. Und auch wenn die Aufnahme von Flüchtlingen von Genossenschaffern angestossen wird, ist breite Akzeptanz am besten in kleinen, aber stetigen Schritten zu erreichen. *bs*

## Working-Poor bauen Haus



Ein Passivhaus mit Eigentumswohnungen, von den Bewohnern mitentwickelt und von einer solidarischen Spargruppe teilfinanziert? Und das in Brüssels Problemquartier Molenbeek, realisiert mit Flüchtlingsfamilien, die auf dem Wohnungsmarkt chancenlos sind? Das herausragende Projekt ver-

dankt sich Protesten der Betroffenen und einer initiativen Quartiervereinigung. Zutaaten waren konsequente Partizipation, Kooperation mit der Stadt und geschicktes Anzapfen verschiedener Geldtöpfe. Entstanden ist nicht nur nachhaltiger Wohnraum für 16 Familien; «L'Espoir» hat bereits Folgeprojekte und einen Trust inspiriert, der Land beschafft und im Baurecht vergibt. *lp*

## «Schwierige» Mieter



Menschen mit geringen Wohnkompetenzen haben auf dem hart umkämpften Wohnungsmarkt keine Chance. Die Stiftungen Domicil aus Zürich und GSW Luzern sowie der Verein Casanostra aus Biel vermitteln solchen Menschen Wohnungen. Dabei geht es nicht nur um die Wohnungssuche, vielmehr soll der Wohnraum auch nachhaltig gesichert werden, so dass die Betroffenen eine stabile Basis erhalten. Um das zu erreichen, müssen ihre Wohnkompetenzen auf- und ausgebaut werden. Die Organisationen beraten und begleiten die Mieter dabei, teils übernehmen sie auch Mietzinsgarantien. *ks*

## Alt werden im Quartier



Seit 2014 betreibt der Verein «Vicino Luzern», gegründet von der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL) und Spitex, im Neustadtquartier einen Treffpunkt für die ganze Bevölkerung. Eigentliche Zielgruppe sind jedoch ältere Personen. Darum finden viele Veranstaltungen tagsüber statt, und der Verein besucht die ältere Quartierbevölkerung zu Hause, um mehr über ihre Bedürfnisse zu erfahren. Damit sollen Betagte animiert werden, vermehrt am Quartierleben teilzunehmen, neue Leute kennenzulernen und Kontakte zu pflegen. *dk*

## Erfolgreiche Altersprojekte

Die Babyboomer werden älter, und ihre Anforderungen an das Wohnen verändern sich. Die Genossenschaft «Lebensuhr» und die Winkelhalden AG gaben Einblicke in ihre Alterswohnprojekte. Als wertvoll stellte sich vor allem das Kontaktteam heraus, das als Ansprechpartner dient, für die Aktivierung der Bewohner sorgt und Unterstützung im Alltag bietet. Erfahrungen zeigen zudem, dass Menschen im Alter trotz teilweise genügend vorhandenen Mitteln sehr preissensitiv sind. Mithilfe von Jokerzimmern kann der Wohnraum optimal an veränderte Gewohnheiten angepasst werden. *gh*

## «wohnen & mehr» in Basel



Wenn alles reibungslos läuft, entstehen bis 2021/2022 auf dem 36 000 Quadratmeter grossen Felix-Platter-Areal 500 gemeinnützige Wohnungen. Entwickelt wird das Projekt von der Genossenschaft «wohnen & mehr». Diese wurde von zahlreichen lokalen Baugenossenschaften gegründet und mit Startkapital ausgestattet. Zurzeit läuft der Studienauftrag. Im November werden die Resultate der Öffentlichkeit vorgestellt. So viel ist jetzt schon klar: Entstehen soll ein Stück Stadt, ein Quartier im Quartier. Im Zentrum des Modellprojekts für die Nordwestschweiz steht das Miteinander. *dk*

## Partnerschaftlich zum Ziel

Eine gelungene Partnerschaft zwischen der Stadt Lausanne und der «Coopérative Cité Derrière» (CCD) stellt das Projekt «Le Patio» dar. Die Stadt, konfrontiert mit hohen Kosten für die Notunterbringung von Menschen in Hotels, wandte sich an die Genossenschaft. Gemeinsam entwickelte man ein Projekt, das allen Beteiligten zugutekommt: Die CCD erstellte auf kommunalem Baurechtsland in kürzester Zeit eine Siedlung in Modulbauweise. In den 61 kleinen, aber sorgfältig gestalteten Wohneinheiten finden Bedürftige temporär ein neues Heim, inklusive Gärtchen. Die Stadt als Generalmieterin übernimmt die Mietkosten und die gesamte Betreuung der Mieter – und spart so immer noch viel Geld. *lp*