

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 94 (2019)

Heft: [1]: Verbandsjubiläum : 100 Jahre für faires Wohnen

Artikel: Geld und Glück

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-867747>

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: 22.02.2026

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

DIE PRÄGENDEN THEMEN

Geld und Glück

Von hehren Zielen wie gesundem, günstigem Wohnen und gutem Zusammenleben bis zum schnöden Geld: Den Verband beschäftigen viele Themen. Lesen Sie hier, was ihn und die ganze Branche in den letzten hundert Jahren umtrieb – und dies wohl auch die nächsten hundert Jahre noch tun wird.

Geld – der Dauerbrenner

Die Finanzierung genossenschaftlicher Projekte gehört zu den Dauerbrennern des Dachverbandes. Denn oft sind gerade dann, wenn der Mangel an günstigen Wohnungen am grössten ist, auch Baukosten, Bodenpreise und Zinsen besonders hoch, so dass es für Baugenossenschaften fast unmöglich wird, bezahlbaren Wohnraum zu erstellen. Das zeigt sich 1919 bei der Verbandsgründung besonders akut. Nachdem im Ersten Weltkrieg die Baupreise explodiert sind und die Bautätigkeit praktisch zum Erliegen gekommen ist, herrscht enorme Wohnungsnott. Der Bundesrat schnürt deshalb mehrere Hilfspakete zur Förderung des Wohnungsbaus und spricht gemeinsam mit Kantonen und Gemeinden grössere Subventionen. Davon profitieren Private, es entstehen aber auch viele Baugenossenschaften.

1921 gewährt der Bundesrat dem Dachverband auf dessen Gesuch hin einen Beitrag von 200 000 Franken für den Bau von «Versuchshäusern» – der Baufonds oder «Fonds de Roulement» (FdR) ist geboren. Damit sollen kostengünstige Musterhäuser entwickelt werden, die den Bedürfnissen der «weniger bemittelten Bevölkerungsschichten» entsprechen. Fortan verwaltet der Verband die Vergabe dieser Gelder an Genossenschaften; die wieder zurückbezahlten Darlehen werden in weitere Projekte reinvestiert.

Mit dem auch für die damalige Zeit bescheiden dotierten Fonds können aber nur eine Handvoll Bauvorhaben pro Jahr unterstützt werden. Weil auch das Bundessubventionsprogramm 1924 wieder eingestellt wird, setzt sich der Verband immer wieder für eine Erhöhung des FdR ein – lange ohne Erfolg. So kann er zeitweise gar keine Gelder vergeben, weil der gesamte Fondsbeitrag in Projekten gebunden ist. Im und nach dem Zweiten Weltkrieg sowie 1958 erfolgen zwar weitere

Massnahmenpakete zur Wohnbauförderung, von denen auch Baugenossenschaften profitieren und denen die Branche grosse Wachstumsschübe verdankt. Die Hilfsprogramme sind aber wiederum befristet, und Forderun-

«Wir dürfen mit Dankbarkeit feststellen, dass verschiedene Genossenschaften immer wieder auf der Traktandenliste ihrer Generalversammlungen die Leistung eines Solidaritätsbeitrages an unseren Verband aufführen. In den meisten Fällen wird dem Antrag jeweils ohne jegliche Diskussion zugestimmt.»

Aus dem Jahresbericht 1975/76 des Verbands

gen nach einer namhaften Aufstockung des Fonds verhallen weiterhin ungehört.

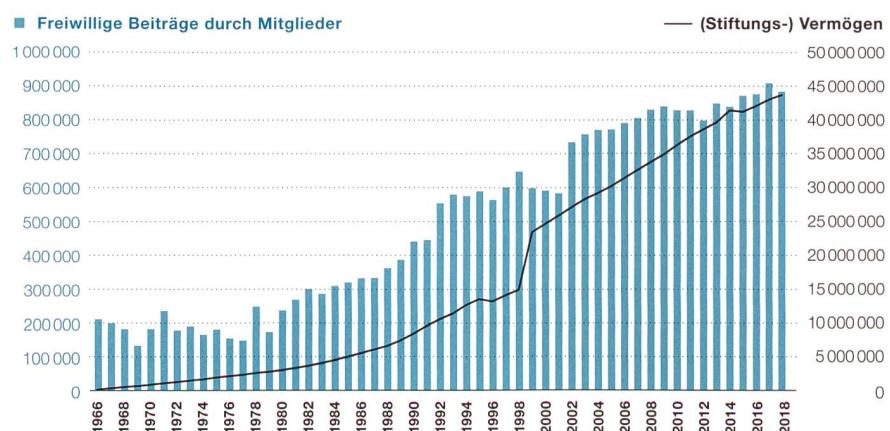
Selbsthilfe bei der Finanzierung

Der Verband sucht deshalb nach Finanzierungshilfen auf Basis der Selbsthilfe. 1956

wird auf sein Betreiben hin von verschiedenen Baugenossenschaften und Banken die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG) ins Leben gerufen. Durch die Verbürgung von Hypothekarkrediten verhilft sie gemeinnützigen Wohnbauträgern zu höheren Hypotheken und günstigeren Konditionen. 1966 dann gründet der Verband den «Solidaritätsfonds», der mit freiwilligen Beiträgen der Mitglieder gespeist werden soll. Das Echo ist so gross, dass noch im gleichen Jahr erste zinsgünstige Darlehen vergeben werden können. Heute ist der Solidaritätsfonds bestens etabliert und bietet vor allem jungen Genossenschaften willkommene Starthilfen. Ergänzend kommen 1990 die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) hinzu, die durch vom Bund abgesicherte Anleihen direkt auf dem Markt günstiges Kapital beschafft, sowie 2008 die verbandseigene Stiftung Solinvest.

Und der Fonds de Roulement? Dort bewegt sich 1975 endlich etwas, nach über

Entwicklung der verbandseigenen Stiftung Solidaritätsfonds



fünfzig Jahren und hartnäckigem Engagement des Verbands. Vor dem Hintergrund neuer gesetzlicher Bestimmungen und der Schaffung des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) wird der FdR erstmals seit 1921 aufgestockt, auf zwei Millionen Franken. Bereits 1976 verdoppelt der Bund auf Gesuch des Verbands hin

wegen der grossen Nachfrage diesen Betrag. Später erfolgen weitere namhafte Erhöhungen, so dass in Spitzenzeiten jährlich über 2000 Wohnungen gefördert werden. Aktuell ist allerdings ein Grossteil des Geldes in laufenden Darlehen gebunden. Um den Marktanteil der Gemeinnützigen von fünf Prozent langfristig zu hal-

ten oder gar zu erhöhen, reichen die Mittel nicht aus.

Just im Jubiläumsjahr werden die Weichen nun in die richtige Richtung gestellt: Das Parlament hat einer weiteren Aufstockung des FdR unlängst zugestimmt. Der Verband prüft zudem, wie die Branche weitere Finanzierungstöpfe schaffen kann (siehe Interview S. 27). lp

Wer wohnt hier? Die Gretchenfrage

Die Frage, wer in Genossenschaften wohnen soll, ist so alt wie der genossenschaftliche Wohnungsbau selber. Der Dachverband setzt dabei seit seinen Anfängen auf die Selbstverantwortung der einzelnen Genossenschaften; diese regeln in ihren Statuten und mehrheitlich auch mit Belegungsvorschriften, an wen sie ihre Wohnungen vermieten.

Die wenigen Baugenossenschaften in der Schweiz des ausgehenden 19. Jahrhunderts sind vornehmlich Selbsthilfeprojekte aus dem fortschrittlichen Mittelstand. Ab etwa 1910 gibt es dann viele Gründungen von Eisenbahnern, weil sie in der Nähe der entstehenden Bahnhöfe Wohnraum benötigen. Diese Wohnungen bleiben in der Regel den Bahnangestellten und ihren Familien sowie allenfalls weiteren Mitarbeitern bündesnaher Betriebe vorbehalten – eine Praxis, die sich in den meisten Fällen erst nach Jahrzehnten ändert.

Im und nach dem Ersten Weltkrieg schliessen sich wegen der grossen Wohnungsnot dann auch Arbeiterinnen und Arbeiter und später immer breitere Kreise zu Baugenossenschaften zusammen. Sie wollen bezahlbare, würdige und gesunde Wohnungen für die oft in prekären Verhältnissen lebenden Arbeiterfamilien bereitstellen. Der Dachverband befasst sich intensiv mit der Frage, wie rationell und dennoch gut gebaut werden kann. Die Resultate sieht man in den Wohnungen und Reihenhäusern der «Kolonien»: Sie sind klein und bis in den letzten Winkel grundrissoptimiert. Dies allerdings nicht nur, um Kosten zu sparen, sondern auch, um das weitverbreitete, aber moralisch verpönte Untervermieten von Zimmern zu verunmöglichen. In die Drei- oder Vierzimmerhäuschen ziehen vor allem Familien mit mehreren Kindern ein, viele von ihnen mit Schweizer Pass.

Der Fokus genossenschaftlichen Bauens liegt lange Zeit bei den Familien; Beispiele wie die 1926 in Zürich gegründete Baugenossenschaft berufstätiger Frauen bilden die absolute Ausnahme. Erst ab den 1950er-Jahren spricht man vermehrt auch andere Ziel-

Fotos: Zvg



In Genossenschaftswohnungen leben traditionellerweise überdurchschnittlich viele Kinder, in den letzten Jahren auch mehr ältere Menschen als anderswo. Bilder: Genossenschaft Daheim 2009 in Biel, Siedlung der BG Limmattal 1934 in Zürich.

gruppen an. So gibt es in den modernen Hochhausbauten nun etwa Kleinwohnungen für – selbstverständlich nur verheiratete – Paare, und es entstehen Genossenschaften für ältere Menschen. Ihre Spuren hinterlassen dann, mit etwas Verzögerung, auch die

«Die gemeinnützigen Wohnbauträger bieten Wohnraum für alle Bevölkerungskreise an. Dabei streben sie soweit möglich eine Durchmischung an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Schwache nicht ausgrenzt, sondern integriert. Sie berücksichtigen insbesondere Familien, Behinderte und Betagte und sind bestrebt, Wohnungen mit günstigen Mieten Haushalten mit geringen Einkommen zur Verfügung zu stellen.»

Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, 1. Januar 2003

1968er- und später die 1980er-Jugendbewegung. Aus ihnen bilden sich selbstverwaltete Projekte, die eine neue, experimentierfreudige Bewohnerschaft anziehen.

Mehr Kinder und mehr ältere Leute

Heute ist der Bewohnermix ebenso vielfältig wie auf dem übrigen Wohnungsmarkt. Gemeinnützige Bauträger richten sich nach den Grundsätzen der Charta von 2003, die eine



gute Durchmischung und die Integration aller Bevölkerungskreise anstrebt.

Dass die Selbstregulierung funktioniert, belegen die seit 1970 erhobenen Statistiken. Zu der Zeit leben in Genossenschaften überproportional viele Kinder und Jugendliche sowie Erwachsene zwischen 40 und 59 Jahren. Die Bewohner haben einen vergleichsweise tiefen Bildungsabschluss, der Ausländeranteil ist mit vier Prozent sehr tief. Die jüngste Studie von 2017 zeigt, dass heute in Genossenschaften immer noch mehr Kinder, aber auch mehr ältere Personen als in Mietwohnungen leben. Ebenso weisen sie den höchsten Anteil an Personen mit einem tiefen Bildungsniveau auf. Menschen mit Migrationshintergrund sind nun nicht länger untervertreten, ihr Anteil ist gleich hoch wie in Mietwohnungen und viel höher als im Eigentumssektor.

Gemäss einer Studie von 2012 gelten bei mehr als zwei Dritteln aller gemeinnützigen Wohnungen – in grossen Städten sogar bei achtzig Prozent – überwiegend freiwillig angewandte Belegungsvorschriften. Verbindlichen Einkommens- und Vermögenslimiten unterliegen 21 Prozent der gemeinnützigen Wohnungen. Über zwei Drittel der befragten Wohnbauträger vermieten ihre preisgünstigen Wohnungen vor allem an Haushalte mit tiefen Einkommen. Kurz: Baugenossenschaften sind offen für alle und übernehmen dabei freiwillig soziale Verantwortung. lp/lg

Bauen – Boomphasen und Flauten

Zwei Drittel aller neuen Wohnungen von Baugenossenschaften erstellt? Das scheint unvorstellbar. Es gibt aber solche historischen Ausnahmephasen, wo die Wohnungsnot derart gross ist, dass Genossenschaftsbauten dank breit abgestütztem politischem Willen und öffentlichen Förderprogrammen einen regelrechten Boom erleben. Besonders eindrücklich zeigt sich das in der ersten genossenschaftlichen Blütephase in den 1920er-Jahren. In der Stadt Zürich zum Beispiel werden von 1921 bis 1925 fast 70 Prozent aller neuen Wohnungen von Genossenschaften gebaut, in Winterthur 52 Prozent.

Nachdem in den 1930er-Jahren ein starker Rückgang im Bauwesen festzustellen ist, folgt im und nach dem Zweiten Weltkrieg die nächste grosse Bauwelle. Auslöser ist auch hier eine

«Während beim privaten Wohnungsbau nur 13,3 % aller Neubauwohnungen einen Mietzins bis zu 1600 Franken (pro Jahr, Anm. d. Red.) aufweisen, stellt sich dieser Prozentsatz bei den Genossenschaften auf 96,5 % aller neuen Wohnungen! An diesen wenigen Zahlen ist mit aller Deutlichkeit zu erkennen, welche wohltätige Wirkung die bisherige behördliche Unterstützung auf die Situation des Mieters auszuüben imstande war (...).»

Aus dem Jahresbericht 1946 des Verbands

akute Wohnungsnot, zudem will man die Mietzinsbelastung der darbenden Bevölkerung mildern. Gestützt auf ein breites Subventionsprogramm der öffentlichen Hand, vervierfacht sich zwischen 1940 und 1950 die Zahl der Genossenschaften auf gut tausend, und im Rekordjahr 1949 erstellen sie schweizweit über

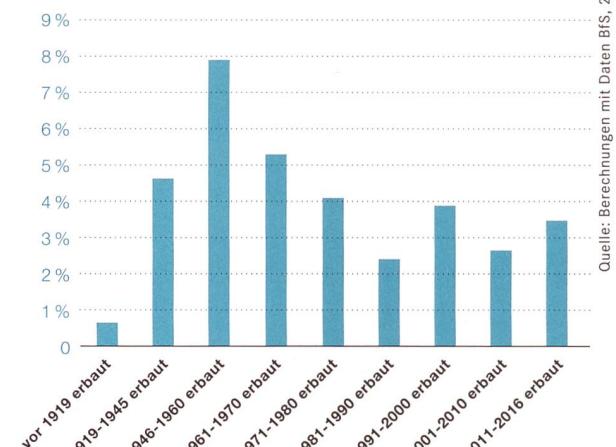
vierzig Prozent aller Neubauwohnungen.

Dennoch stammen insgesamt nur etwa 14 Prozent des gesamten gemeinnützigen Wohnungsbestandes der Schweiz (inklusive Wohnungen von Gemeinden und Stiftungen) aus der Zeit bis Ende des Zweiten Weltkriegs. Mehr als die Hälfte der heute rund 185 000 gemeinnützigen Wohnungen werden zwischen 1946 und 1980 erstellt. Vor allem in den 1950er- und 1960er-Jahren bauen die Genossenschaften im grossen Stil, so dass vorübergehend ihr Marktanteil auf fast acht Prozent ansteigt. Von dieser neuerlichen Gründungswelle profitieren vorab die Städte und Agglomerationen. Die Orientierung über die Stadtgrenzen hinaus hat insbesondere zwei Gründe: Einerseits wird der Boden in den Städten knapp und somit teuer. Andererseits geht die Wohnbauförderung in den 1960er- und 1970er-Jahren in den Städten wieder zurück oder wird ganz gestrichen.

Regionale Unterschiede

Nachdem sich die Branche gegen Ende des 20. Jahrhunderts mehrheitlich auf die Verwaltung ihrer Bestände beschränkt, gewinnt die Idee des genossenschaftlichen Bauens und Wohnens in den Nullerjahren wieder an Schwung. So werden zwischen 2001 und 2016 zwölf Prozent des gemeinnützigen Wohnraums erstellt. Viele neue kleine Genossenschaften werden gegründet, die in Ergänzung zum vorherrschenden Familienmodell gemeinschaftsorientierte Wohnformen realisieren.

■ Anteil gemeinnützige Wohnungen am Gesamtbestand



Quelle: Berechnungen mit Daten BfS, 2016

Der Marktanteil der Gemeinnützigen schwankt im Lauf der Zeit. (Die BfS-Statistiken geben tendenziell zu tiefe Werte an, bilden aber die Trends gut ab).

Ausserdem setzt nach der Jahrtausendwende eine eigentliche Erneuerungswelle ein: Tausende ältere Wohnungen werden durch Neubauten ersetzt. Durch Verdichtung entstehen so auf demselben Land mehr Wohnungen.

Seit den Anfängen praktisch unverändert geblieben ist die starke Rolle der Baugenossenschaften in den urbanen Gebieten der Schweiz, insbesondere im Kanton und in der Stadt Zürich. Knapp die Hälfte aller Genossenschaftswohnungen der Schweiz befindet sich im Kanton Zürich. In vielen eher ländlich geprägten Gegenden finden sich hingegen auch heute noch wenige solcher Siedlungen – mit Ausnahme von Altersprojekten, wo Gemeinden sich oft aktiv an der Gründung von Genossenschaften beteiligen. Gross sind die regionalen Unterschiede bei den Entwicklungsphasen. In der Stadt Biel beispielsweise werden allein in den 1950er- und 1960er-Jahren vier Fünftel aller gemeinnützigen Wohnungen erstellt. dk

Zusammenleben – die DNA der Genossenschaften

Wer in einer Genossenschaftswohnung lebt, spürt es meist selber: Das Zusammenleben unterscheidet sich von dem in «normalen» Siedlungen. Zwar haben sich die Identifikation mit der Genossenschaft und das Gemeinschaftsleben in hundert Jahren stark verändert. Aber auch heute noch gehört gute Nachbarschaft wesentlich zum genossenschaftlichen Selbstverständnis. Die meisten Baugenossenschaften fördern sie denn auch aktiv, viele haben in den letzten Jahren sogar eigene Stellen dafür geschaffen. Auch die zahllosen Gemeinschaftsräume zeugen von

der speziellen DNA der Baugenossenschaften; nicht zuletzt deshalb stehen sie seit zwei Jahren auf der «Liste der lebendigen Traditionen in der Schweiz».

Wie wichtig Genossenschaften das Zusammenleben ist, zeigt das Beispiel der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ): Sie hat 2016 Wohlbefinden und Zusammenleben ihrer Mitglieder untersuchen lassen; dabei hat sich bestätigt, dass die nachbarschaftliche Solidarität sehr gut funktioniert. Soziale Fragen wurden und werden bei Genossenschaften genauso intensiv diskutiert

wie Fragen des Bauens oder der Finanzierung. In einem Beitrag von 1930 in *Wohnen* ist nachzulesen, dass damals viele Schulstufen und Kindergärten eingerichtet werden; es gibt Bildungsvorträge, Unterhaltungsabende und gemeinsame Ausflüge. Viele Genossenschaften verstehen sich zu dieser Zeit im Sinne des guten Zusammenlebens aber auch als «Erzieherinnen». So verhandelt etwa die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern in ihrem Jahresbericht 1929 ausführlich, wie «die zahlreichen Besitzer von Radiolautsprechern» im Sommer damit umzugehen haben

(Fenster schliessen!), und mannigfach finden sich auch andernorts Tipps und Ermahnungen, wie man das nachbarschaftliche Zusammenleben ordentlich zu gestalten habe.

Weniger formell

Im Vergleich zu früheren Zeiten, als Feste, gemeinsame Aufräumtage oder der Samichlausumzug fixe Termine im Kalender waren, müssen die Genossenschaften heute

«Die Genossenschaft baut nicht nur Wohnungen, sie baut mit an einer neuen, besseren Menschengemeinschaft, in der einer den anderen nicht bekämpfen und übervorteilen muss, sondern hilft und fördert.»

Dora Staudinger, ABZ-Vorstandsmitglied, 1923

mehr für ein vielfältiges und lebendiges Siedlungsleben unternehmen. Die Mitglieder engagieren sich gleichwohl nach wie vor stark in der Nachbarschaft, sie ver-

Foto: BGL



Foto: Christine Blaser



Gemeinsames Wirken gehört zur DNA der Genossenschaften. Das gilt für Krisenzeiten ebenso wie im Alltag und beim Feiern: Links Mitglieder der BG Limmattal beim Anlegen von Pflanzgärten für die «Anbauschlacht» im Zweiten Weltkrieg, rechts das Sommerfest 2018 der Wohnbaugenossenschaft Baumgarten in Bern.

pflichten sich dabei aber weniger oft für formale Gefässe.

Genossenschaften waren und sind Impulsgeberinnen. Mit der grossen baulichen Erneuerungsphase, die vor etwa zwanzig Jahren einsetzt, werden auch neue Formen des Zusammenlebens entwickelt: vom Grosshaushalt bis zur modernen Clusterwohnung, in der die Bewohnerinnen und Bewohner über eigene Nasszellen und

manchmal auch eine kleine Teeküche verfügen. Geteilt werden dafür die grosszügigen gemeinschaftlichen Flächen. Die Idee, sich privat mit möglichst wenig Raum zu begnügen, um dafür mehr attraktive gemeinsame Fläche zu nutzen und so Gemeinschaft zu schaffen, findet sich vermehrt auch beim Aussenraum. Im Trend sind etwa Gartenflächen, wo man gemeinsam Gemüse oder Kräuter anpflanzt.

dk

Röstigraben und Polentaberg

Nicht nur in der Deutschschweiz sind Wohnbaugenossenschaften aktiv. Nach der Gründung des Dachverbands 1919 gehören die Romands sogar zu den ersten, die sich ihm mit einer eigenen Sektion anschliessen. Rund sech-

Gruppierung tatkräftig mit an der Gründung der Wohnbaugenossenschaft Lausanne, die bald 600 Mitglieder zählt. In der Folgezeit sind die Romands ähnlich wie die Deutschschweizer Sektionen, die nach und nach entstehen, vor allem mit Fragen der Baurationalisierung und der Finanzierung genossenschaftlicher Projekte beschäftigt.

Besonders kämpferisch zeigt sich die USAL-SR in den 1940er- und 1950er-Jahren, als sie zusammen mit dem Schweizerischen Gewerkschaftsbund bei den Bundesbehörden Vorstösse für Bausubventionen und die Schaffung einer ständigen Wohnkommission einreicht. Um sich ein grösseres Stück des Subventionskuchens zu sichern, wird sie 1947 sogar gleich mehrmals bei Bundesrat Karl Kobelt höchstpersönlich vorstellig.

Die USAL-SR verteidigt die welschen Besonderheiten, die sie im Dachverband nicht immer genügend berücksichtigt sieht, mit Zähnen und Klauen. Bemerkbar macht sich der Röstigraben etwa bei den mehrmaligen Namensänderungen des Verbands. Diese werden in der Westschweiz als Zeugnis für die «germanische Übernahme» der Romandie empfunden. Gross der Aufruhr etwa, als sich der Dachverband 2013 mit «Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger» seinen aktuellen Namen verpasst. Ihre Unzufriedenheit demonstrieren die Westschweizer mit einer

«In den Sektionen Basel, Zürich und Section romande vorab herrscht reges Leben. Bern hat mit besonderen Schwierigkeiten zu kämpfen und St. Gallen tritt wegen abnehmender Bedeutung seiner lokalen Wohnungsnot gegenwärtig wenig hervor. Basel hat Musterhäuser zur Ausprobierung der Bernoulli-Eckenstein'schen Pläne erstellt, einige Baugenossenschaften gegründet, Zürich veranstaltete im Okt.-Nov. 1920 die gut organisierte und viel beachtete Ausstellung über Baustoffe & Bauweisen, nachdem die Section romande schon im Juli 1920 mit einer Bauausstellung verbunden mit Plankonkurrenz und Normalisierungskongress vorausgegangen war.»

Aus dem ersten Geschäftsbericht 1919/20 des Verbands

zig Personen rufen die «Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL-SR)» am 28. Februar 1920 in Lausanne ins Leben. Kaum entstanden, wirkt die junge

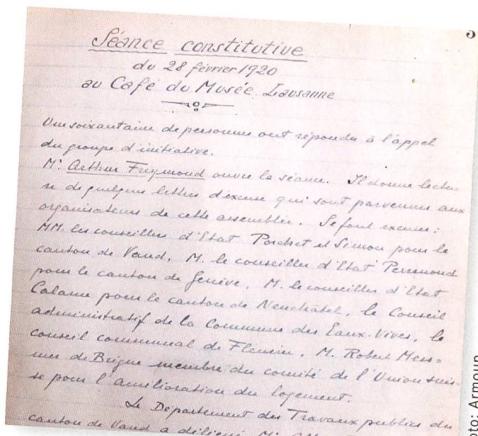


Foto: Armoup

Das handschriftliche Sitzungsprotokoll der USAL-SR-Gründungsversammlung.

zungenbrecherischen Umbenennung ihrer Sektion zu «Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique» (Armoup).

Abgesehen von solchen Empfindlichkeiten setzt sich die Armoup seit je genauso engagiert wie die Deutschschweizer Regionalverbände für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein. In den letzten Jahren hat sie ihre Aktivitäten erheblich intensiviert, Partnerschaften gesucht und das politische Lobbying verstärkt. So stieg die Zahl der Mitglieder seit 2012 deutlich an auf heute 231, die Zahl der vertretenen Wohnungen von 20590 auf über 25 000.

Zäher Start im Tessin

Als sehr viel schwieriger als beim Röstigraben entpuppt sich für die Genossenschaftsbewe-

gung die Überwindung des Polentabergs. Erst 1993 und damit mit Abstand als letztes wird auch im Tessin eine eigene Verbandssektion gegründet. Mit gerade einmal vier Gemeinnützigen mit insgesamt 231 Wohnungen vermag sie allerdings wenig auszurichten. Zwar wächst ein Mitglied stetig und erhöht seinen

Bestand auf über tausend Wohnungen, im Übrigen bleibt das gemeinnützige Modell in der Sonnenstube aber ein Exot. Die Sektion verfällt bald in Tiefschlaf und gerät fast in Vergessenheit. 2017 besinnt sich der Dachverband seines schlummernden Ablegers und lanciert einen Neustart. Dank einer engagier-

ten Präsidentin fällt dieser schwungvoll aus, auf breiter Front informiert die wiederbelebte Sektion Gemeinden, Politik und Interessierte über das genossenschaftliche Modell. Das könnte bald schon erste Früchte tragen: Im Mendrisiotto zeichnet sich die Gründung einer neuen Genossenschaft ab. *pc/lp*

Innovation – der Motor

Ob es um baulich-technische Fragen, gemeinschaftliche Werte, Finanzierungsmodelle, Ökologie oder Lebensformen geht: Baugenossenschaften sind von Beginn weg wichtige Träger von Innovationen in allen Bereichen rund ums Bauen und Wohnen. Geboren oft aus der Not, entwickelt die Branche für dringliche Fragen immer wieder Lösungen, die weit über die eigenen Reihen hinaus neue Massstäbe setzen und Impulse geben.

In der Aufbruchsstufe der 1920er-Jahre, als viele Genossenschaften gegründet werden, sind es vor allem bautechnische und städtebauliche Fragen, mit denen sich der Verband intensiv befasst. Dank neuer Materialien und Techniken, Standardisierung und Normierungen soll schnell, seriell und kostensparend gebaut werden, zudem will man gute und «gesunde» Außenräume. Man brütet über Grundrisse, tüftelt an besseren Fensterrahmen oder Deckenkonstruktionen und plant Siedlungsräume als funktionierende Quartiere. Musterhäuser werden entwickelt, die auf minimalstem Raum auch weniger bemittelten Familien einen gewissen Komfort ermöglichen. Aber auch im Mehrfamilienhausbau setzen Genossenschaften Zeichen. So werden zum Beispiel Badezimmer innert kurzer Zeit zum Standard – keineswegs eine Selbstverständlichkeit zu dieser Zeit. 1928 zeigt sich denn auch der Verbandspräsident in *Wohnen* stolz über die federführende Rolle der Genossenschaften bei der Einführung neuer haustechnischer Installationen.

Gesellschaftliche Fragen

Auch später gehören Baugenossenschaften und ihre Architekten immer wieder zu den treibenden Kräften bei Neuerungen im Wohnungsbau (siehe S. 33). Mindestens genauso stark beschäftigen aber gesellschaftliche Fragen. Bereits in den 1950er-Jahren nimmt der Verband zum Beispiel das Thema Alterswohnen auf und fordert neue Lösungen. Mit einiger Verzögerung, aber umso nachdrücklicher erreichen die Umwälzungen im Nachgang der 1968er-Bewegung die Branche. Ab den 1980er-Jahren werden basisdemokratische, weitgehend selbstverwaltete Genossenschaf-

ten in verschiedenen Städten gegründet. Nachhaltigkeit, per se ein genossenschaftlicher Grundwert, wird stärker betont und breiter verstanden – neben baulichem Erhalt und finanzieller Tragfähigkeit rückt der gesamtgesellschaftliche Blick stärker in den Fokus.

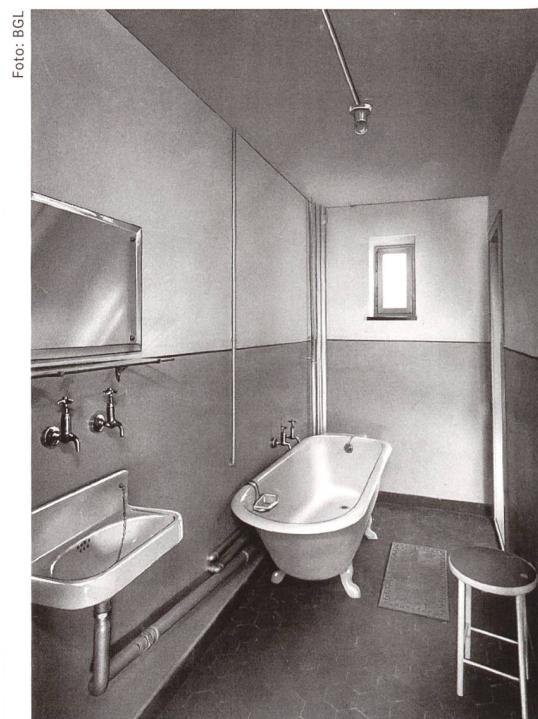
Nach der Jahrtausendwende werden so Mitsprache, gemeinschaftliche und altersübergreifende Wohnmodelle, ökologische Aspekte und das Teilen von Raum und Ressourcen gross geschrieben. Genossenschaften spannen auch zusammen und entwickeln gemeinsam wegweisende Grossprojekte. Sie zählen zu den Pionieren beispielsweise beim Bau autofreier und energetisch fortschrittlicher Siedlungen. Furore machen sie auch mit Gross- und Clusterwohnungen, Mehrgenerationenhäusern oder Siedlungen, die – ganz wie in den Anfängen – als eigent-

«Auch in der Grundrissgestaltung und im inneren Ausbau stehen die Wohnungen der gemeinnützigen Baugenossenschaften an erster Stelle. Badezimmer, meistens mit dem W.C. kombiniert, werden sozusagen überall erstellt. In den Waschküchen der Mehrfamilienhäuser werden Auswindmaschinen, oft auch Waschmaschinen installiert. In grösseren Kolonien Zürichs werden neu erdings Fernwerk-Zentralheizungen gebaut, oft in Verbindung mit Fern-Warmwasserversorgung, oder es werden elektrische Boiler für Bad und Küche eingerichtet, neuestens gehen die gut fundierten Genossenschaften auch zur elektrischen Küche über.»

Präsident Hans Peter, 1928 in *Wohnen*

liche Quartiere konzipiert sind, die neben Wohnen auch Kultur, Gewerbe und Gastronomie umfassen.

Die ersten Projekte vornehmlich aus Zürich strahlen weit aus; sie erreichen nicht nur internationale grosse Beachtung, sondern inspirieren auch bestehende Genossenschaften und regen in weiteren Städten und Gemeinden neue Gründungen an. Bereits sind etliche



Genossenschaften waren Pioniere beim Einbau moderner Badezimmer. Im Bild ein Beispiel der BG Limmattal (BGL) in Zürich.



Das autofreie Mehrgenerationenhaus Giesserei der selbstverwalteten Genossenschaft Gesewo in Winterthur wurde 2013 bezogen.

Projekte im Bau oder geplant, die in den nächsten Jahren der Schweiz viele neue spannende Siedlungen mit insgesamt mehreren tausend Wohnungen bescheren werden. Für Innovation ist also weiterhin gesorgt. *lp*

«Wir erwarten von unseren Partnern ein hohes Verständnis unserer komplexen Prozesse. **W&W** erfüllt diese Anforderungen sehr gut.»

Salvatore Russo CFO

Domenig Management & Verwaltung – Chur



W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin für Software im Immobilienbereich. wwimmo.ch

W&W Immo Informatik AG · Obfelderstrasse 39 · 8910 Affoltern am Albis · Bern · St.Gallen

Wir gratulieren Wohnbau- genossenschaften Schweiz zum hundertsten Geburtstag.

Seit 29 Jahren sind wir mit von der Partie und stolz darauf, dass wir zum nachhaltigen Erfolg der Schweizer gemeinnützigen Bauträger beitragen durften. Auf weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit!

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW
www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tel. 062 206 06 16

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements