

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 94 (2019)  
**Heft:** 12: Renovation

**Artikel:** Kleine Nische, grosse Wirkung  
**Autor:** Glaser, Marie  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-867812>

### **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:** 02.04.2026

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

# Kleine Nische, grosse Wirkung

Von Marie Glaser

In der Schweiz gibt es etwa zweitausend gemeinnützige Bauträger. Sie besitzen derzeit rund 24000 Gebäude mit geschätzt zwischen 152000 und 170000 Wohnungen, was einem Marktanteil von etwa 4 Prozent entspricht. Bei der Volkszählung im Jahr 2000 betrug ihr Anteil noch 5,1 Prozent. Nichtsdestotrotz: Dieser Anteil macht nicht mehr als eine Nische im Schweizer Wohnungsmarkt aus und erfüllt doch eine sehr wichtige gesellschaftliche Funktion, weshalb auch das Ausland auf dieses spezifische Schweizer Gut aufmerksam geworden ist. Seit längerem richtet sich das grosse Interesse der von vielfältigen Facetten der Wohnungskrise geschüttelten benachbarten europäischen Länder auf das Schweizer Modell der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Ich denke, dass es wichtig für das kritische Nachdenken und die zeitgenössische Verortung der Institution sein kann, sich dieser Relevanz und der Gründe für das wachsende Interesse aus dem Ausland bewusst zu werden – bietet doch dieses Modell für jene, die dies suchen, eine zeitgemässe Möglichkeit, Wohnraum nachhaltig, ressourcenschonend und sozial verantwortlich zu realisieren, zu bewirtschaften und zu bewohnen.

Immer mehr Wohnbaugenossenschafterinnen und Akteure beginnen darüber hinaus zu realisieren, dass Genossenschaften die relevanten Werkzeuge und organisationalen, ökonomischen und sozialen Modelle bereits zur Hand haben, um, wenn aufmerksam und zukunftsorientiert angewendet, einen Beitrag zu leisten, die drängenden vielfältigen Herausforderungen unserer Gesellschaft sofort anzugehen: durch nachhaltigere Bodennutzung, geteilte Infrastrukturen, Langfristigkeit in der Perspektive der Betrachtung von Wert, demokratische Mitwirkungsstrukturen, soziale Innovationskraft und die Unterstützung des gesellschaftlichen Zusammenhalts.

Der durch gemeinnützige Bauträger geschaffene Wohnraum erfüllt auf einem durch eine enorm starke Nachfrage geprägten Markt eine wichtige Funktion. Wohnraum bleibt entweder in den Händen der Gemeinde (Baurecht) oder wird auf Zeit der Spekulation entzogen (Genossenschaft besitzt das Land). Durch die geringeren Mietkosten wirken die gemeinnützigen Wohnbauträger kostendämpfend und sozial ausgleichend, indem sie die soziale Heterogenität der Stadt stützen, wie sie es auch in ihrer Charta als Ziel formuliert haben. Sie ermöglichen es Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen, in der Stadt wohnen zu

bleiben, indem sie einen Grundstock an langfristig preisgünstigen Wohnungen bereitstellen. Gerade an innerstädtischen Lagen mit hohem Preisniveau bieten sie bezahlbaren Wohnraum und wirken der Verdrängung finanziell weniger gut gestellter, aber unter Umständen langjährig im Quartier sozial vernetzter Bevölkerungsgruppen entgegen. Gemäss Studien leben in Wohnungen gemeinnütziger Bauträger überproportional viele Menschen, die auf eine günstige Wohnung angewiesen sind. Da die meisten Wohnbaugenossenschaften Belegungsrichtlinien für ihre Wohnungen kennen, tragen sie auch zu einem geringeren Wohnflächenkonsum bei. In der Regel gilt: ein Zimmer mehr, als Personen im Haushalt leben.

Genossenschaften stellen nicht nur Wohnungen zur Verfügung, sondern wirken mit ihren Angeboten weit über die Siedlungsgrenze ins Quartier und in die Stadt hinaus. Da gemeinschaftliche Werte einen hohen Stellenwert geniessen, sind Angebote wie Siedlungslokale, Urban Gardening, gemeinschaftliche Anlässe, Freizeitangebote, Gästezimmer, Sozialberatung oder finanzielle Hilfe in Notlagen möglich. Interne Sozialdienste und das Prinzip der Nachbarschaftshilfe organisieren soziale Sorge um die Gemeinschaft unabhängig und entlasten auch die öffentliche Hand. Die Möglichkeit, das Wohnumfeld aktiv mitzugestalten, trägt zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

In der Schweiz existiert das Modell des gemeinnützigen Wohnungsbaus seit hundert Jahren. Wir erkennen sehr gut, worin es sich bewährt. Wir am ETH Wohnforum – ETH CASE möchten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter dazu anregen, weiter auf die Zukunft gerichtet zu reflektieren, um die soziale Innovationskraft wo nötig aufzufrischen, um sie weiter zu stärken und um offen in die Gesellschaft hineinzuwirken. So geben alle eingereichten kleinen und grösseren Projekte im Jubiläumswettbewerb «Wohnraum für alle» ein aktuelles und beeindruckendes Bild vom reflektierten Handeln der Wohnbaugenossenschaften ab.

Wohnbaugenossenschaften besitzen enormes Potenzial, um ihren Beitrag zur notwendigen nachhaltigen Entwicklung gemäss dem Ziel 11 der Agenda 2030 zu leisten: Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten. ■

«Die Wohnbaugenossenschaften wirken weit über die Siedlungsgrenze hinaus.»



Bild: zVg.

**Marie Glaser**, Dr. phil., ist Europäische Ethnologin und leitet das interdisziplinäre ETH Wohnforum – Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment (CASE) am Departement Architektur der ETH. Das zwölfköpfige Team forscht, lehrt und publiziert zu aktuellen nationalen und globalen Herausforderungen im Wohnungswesen und sozialer Nachhaltigkeit in der Stadt- und Quartierentwicklung. Gegenwärtig leitet Marie Glaser den Schweizer Teil eines von der EU-Kommission geförderten Projekts zu Strategien der Integration im öffentlichen Raum, siehe: <http://heranet.info/projects/public-spaces-culture-and-integration-in-europe/public-space-in-european-social-housing/>