

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 99 (2024)

Heft: 2: Küche ; Hausgeräte

Artikel: Mehr Genossenschaftswohnungen für mehr Menschen

Autor: Elte, Nathanea

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1090269>

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: 23.12.2025

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

Mehr Genossenschaftswohnungen für mehr Menschen

Von Nathanea Elte

Mehr gemeinnützigen Wohnraum zu ermöglichen, ist eines der Kernziele unseres Verbands und vieler seiner Mitglieder. Dennoch ist der Anteil an Genossenschaftswohnungen am Mietwohnungsmarkt in den letzten zwanzig Jahren kaum gestiegen. Was sind die Gründe und was können wir dagegen tun?

Den Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern kommt bei der Schaffung von bezahlbarem und hochwertigem Wohnraum eine zentrale Rolle zu. So viel ist mittlerweile klar. Ginge es nach uns, würden wir gerne noch viel mehr Menschen ein gutes, zahlbares und sicheres Zuhause bieten. Leider haben eine rasant steigende Nachfrage und eingeschränkte Wachstumsmöglichkeiten zur Folge, dass vielen Menschen der Zugang zu gemeinnützigem Wohnraum verwehrt bleibt. Diese Situation ist sowohl für die betroffenen Personen als auch für uns unbefriedigend.

Gemeinnützige Bauträger stehen heute vor grossen Herausforderungen: Landknappheit sowie steigende Land- und Baukosten verhindern, dass genügend gemeinnützige Wohnungen gebaut werden können. Weiter ist die Komplexität der Bauprojekte in vielerlei Hinsicht gestiegen. Dass viele Projekte heutzutage kollaborativ entwickelt, Entscheide vermehrt im Kollektiv getroffen werden, benötigt neue Kompetenzen und Prozesse. Das bringt zusätzliche Qualitäten, aber auch neue Herausforderungen mit sich. Neben den Planungsverfahren werden auch die Genehmigungsverfahren immer komplexer und aufwändiger. Alles Elemente, die das kostengünstige Bauen schwieriger machen.

Ausserdem ergeben sich zunehmend Zielkonflikte. Etwa zwischen dem Bestreben, mehr Wohnraum für mehr Menschen zu bauen, und dem Einhalten der Anforderungen an Denkmal- oder Lärmschutz. Ein weiterer Konflikt besteht zwischen den hohen Ansprüchen an Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb und dem engen finanziellen Korsett zur Erstellung oder zum Erhalt von kostengünstigen Wohnungen.

Viele Wohnbaugenossenschaften, so auch die ABZ, verfügen im Bestand über relevante Ausnutzungsreserven. Wie können wir unsere Landreserven besser nutzen? Wie fällt – bei den Mitgliedern, den Behörden und Gerichten – die Güterabwägung zwischen dem Erhalt von bestehender Bausubstanz und dem Nutzen von erheblich mehr kostengünstiger Wohnfläche aus? Je nachdem, wie die verschiedenen Interessen gewichtet werden, haben wir ein unter-

schiedlich grosses Potential, zur Wohnraumversorgung beizutragen.

Ob wir nun neu bauen oder sanieren: Gemeinnützige Wohnungen weisen einen deutlich geringeren Flächenverbrauch pro Person auf. Auch klare Belegungsrichtlinien und Umzugsangebote für kleiner werdende Haushalte tragen zum sparsamen Umgang mit Wohnflächen bei. Beides gewichtige Argumente, wenn es darum geht, wieso insbesondere gemeinnützige Bauträger effektiv zur Verdichtung und zum haushälterischen Umgang mit unserem Boden beitragen. Wir sollten diese Möglichkeiten nutzen, zur fairen Wohnraumverteilung und der ökologischen Nachhaltigkeit wegen.

Neue Chancen sehe ich in gemeinschaftlich nutzbaren Flächen. So wird kostbarer Raum optimal genutzt. Aktive Mitwirkung, gelebte Solidarität und lebendige Nachbarschaften verstärken das Gefühl von Gemeinschaft. Davon profitieren auch die Quartiere: Wo Menschen sich begegnen, steigt die Lebensqualität.

Lärmschutz ist, gerade in Städten wie Zürich, zentral. Allerdings macht die heutige Handhabung, so unsere Erfahrung, die Gestaltung guter Grundrisse schwieriger. Insbesondere bei Ersatzneubauten fragt man sich, wo wirkt sich dies kontraproduktiv aus? Moderne Wohnungen werden oft altersgerecht und hindernisfrei gebaut und bieten einen besseren Lärmschutz als der Bestand, in dem heute zahlreiche Menschen unter deutlich schlechteren Lärmschutzbedingungen leben.

Wie bleibt Wohnraum bezahlbar? Ich plädiere für Augenmass: Die oben genannten Kriterien und Zielkonflikte sollten offen diskutiert und austariert werden. Die Voraussetzungen zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum sind zwar schwieriger geworden. Mit einer Portion Offenheit und der Bereitschaft, sich auch politisch für unsere Branche zu engagieren, ist es möglich, auch künftig mehr Menschen ein sicheres und bezahlbares Zuhause zu bieten. Gerade in der heutigen Zeit ist das von besonderer Bedeutung.

«Die Komplexität der Bauprojekte ist in vielerlei Hinsicht gestiegen.»



Bild: TBS Marken Partner AG

Nathanea Elte ist promovierte Architektin ETH und seit bald sieben Jahren Präsidentin der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Sie ist im Vorstand von Wohnbaugenossenschaften Schweiz und setzt sich auch mit weiteren Mandaten für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein. Mit ihrem Mann und den beiden Söhnen wohnt sie in der ABZ-Siedlung Regina-Kägi-Hof in Zürich Oerlikon.