

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 92 (2017)  
**Heft:** [2]: Bescheiden wohnen

**Artikel:** Weniger ist manchmal mehr  
**Autor:** Papazoglou, Liza  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-737490>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 01.04.2025

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



BESCHEIDEN WOHNEN

# *Weniger ist manchmal mehr*

TEXT: LIZA PAPAZOGLU / ILLUSTRATIONEN: HEINRICH DRESCHER

Für manche ist es ökonomischer Zwang, für andere ein bewusster Entscheid: bescheiden zu wohnen. Auch in der reichen Schweiz sind ein Fünftel aller Haushalte nicht angemessen wohnversorgt. Gleichzeitig gibt es Menschen, die freiwillig auf Raumverschleiss und hohe Standards verzichten. Das Thema beschäftigt auch Wohnbaugenossenschaften.

**Der Raumverbrauch wird zunehmend zum Thema. Auch Genossenschaften sind lange dem Trend zu immer grosszügigeren Wohnungen gefolgt, nun hat aber eine Trendwende eingesetzt.**

Ballungszentren, immer mehr zur Mangelware – und für Menschen mit schmalen Budget zunehmend zum Problem. Dabei wären gerade sie besonders auf günstige Mieten angewiesen.

#### **Die Schere geht auseinander**

Das bestätigen auch Zahlen des Bundesamtes für Statistik (BFS). Bei den einkommensschwächsten Haushalten (unterstes Einkommensfünftel) ist der Anteil der Wohnkosten am Haushalteinkommen seit 1998 gestiegen und liegt gemäss aktuellen Zahlen von 2014 mittlerweile bei 31 Prozent. Das ist deutlich mehr als bei Leuten, die besser verdienen: Haushalte mit mittleren Einkommen müssen im Schnitt unter zwanzig Prozent ihres Budgets für Wohnkosten aufwenden, Haushalte des obersten Einkommensfünftels gar nur zehn Prozent. Diese Unterschiede sind nicht nur beträchtlich, sie haben sich in den letzten zwanzig Jahren auch deutlich verschärft.

Menschen mit tiefem Einkommen müssen so oft zu viel für ihre Wohnung ausgeben, womit noch weniger Geld für Essen, Gesundheit, Bildung oder Pflege sozialer Kontakte übrig bleibt. Eine Untersuchung im Rahmen des von 2014 bis 2018 laufenden «Nationalen Programms gegen Armut» hat speziell die Situation von armutsbetroffenen und -bedrohten Menschen unter die Lupe genommen. Sie machen fast zehn Prozent der Schweizer Bevölkerung aus. Mehr als vier Fünftel von ihnen sind nicht angemessen mit Wohnraum versorgt. Das heisst: Die meisten bezahlen zu viel Miete und müssen darüber hinaus meist zusätzliche Einbussen hinnehmen bei Wohnungsgrösse, -qualität, -lage und/oder -sicherheit. Doch auch bei der Gesamtbevölkerung trifft dies bei immerhin einem Fünftel der Haushalte zu. Und dies, obwohl Wohnen zu den Grundbedürfnissen zählt und angemessener Wohnraum als «Sozialziel» in der Bundesverfassung festgeschrieben ist.

#### **Rolle von Wohnbaugenossenschaften**

Keine schönen Zahlen für das reiche Land Schweiz. Offensichtlich vermag der Woh-

nungsmarkt, der der kalten Logik von Angebot, Nachfrage und Gewinnmaximierung folgt, nicht alles zu richten. Kein Wunder also, werden Rufe laut, die öffentliche Hand müsse mehr tun, um bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Doch auch die Erwartungen an die Wohnbaugenossenschaften, Abhilfe zu schaffen, steigen. Das Thema ist brisant und bewegt auch die Branche selbst. Schwierigkeiten gibt es mehrere. Die augenfälligste: Schweizweit beträgt der Anteil Genossenschaftswohnungen am gesamten Wohnungsbestand weniger als fünf Prozent. Dazu meint Urs Hauser, Direktor des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz: «Das reicht nirgends hin, um die Probleme der Wohnversorgung zu lösen. Es braucht einen deutlich höheren Marktanteil an Genossenschaftswohnungen.»

Daneben stellt sich die Grundsatzfrage, welchen Auftrag Wohnbaugenossenschaften überhaupt haben. Gemäss «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger» (siehe Box Seite 6) ist er klar: preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und zu erhalten, dank Spekulationsverzicht und Kostenmiete, die nicht gewinnstrebig ist. Die Charta hält aber auch fest, dass Genossenschaften im Hinblick auf eine gute soziale Durchmischung Wohnraum für breite Bevölkerungskreise – und nicht ausschliesslich bedürftige Menschen – anbieten sollen. Hier gebe es ein weitverbreitetes Missverständnis, konstatiert Urs Hauser: «Genossenschaften handeln sehr wohl und freiwillig sozial verantwortungsvoll. Sie berücksichtigen insbesondere Familien und Betagte und vergeben besonders günstige Wohnungen oftmals vorrangig an Einkommensschwache. Sie sind aber letztlich private Bauträger und betreiben keinen Sozialwohnungsbau.»

#### **Freiwillige Instrumente**

Trotzdem: Immer wieder geistert der Vorwurf durch die Medien, es wohnen die falschen Menschen in Genossenschaftswohnungen. Zu Unrecht. Wirklich umfassende statistische Erhebungen fehlen; die verfügbaren Daten zeigen aber, dass die Genossen-

Es scheint paradox: Wo immer man in der Schweiz unterwegs ist, ragen Baukräne in den Himmel. Seit geraumer Zeit werden Jahr für Jahr rund 50 000 neue Wohnungen erstellt; der Gesamtbestand ist seit 1990 um über ein Drittel gewachsen. Doch trotz reger Bautätigkeit und tiefen Hypothekenzinsen steigen die Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt unaufhörlich an. Schuld daran sind vor allem die hohen Landpreise und die Nachfrage, die ebenfalls stark zugenommen hat; solange sie das Angebot massiv übersteigt, können Immobilienbesitzer munter weiter an der Preisschraube drehen. Bezahlbarer Wohnraum wird, mindestens in den

schaften ihre Wohnungen verantwortungsvoll und bedürfnisgerecht vermieten. So ergab eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) 2011 in Auftrag gegebene Studie, dass fast drei Viertel der freitragenden Genossenschaftswohnungen einer freiwilligen Belegungsvorschrift und/oder Einkommens- und Vermögenslimiten unterliegen. Dies ist insbesondere in Agglomerationsgebieten und bei grossen Genossenschaften der Fall. In Zürich wenden sogar neunzig Prozent der Genossenschaften Belegungsvorschriften an. Am häufigsten gilt für die Vermietung die Regel «Zimmerzahl plus eins = Bewohnerzahl», gemäss der zum Beispiel in eine Vierzimmerwohnung mindestens drei Personen ziehen müssen.

Einkommens- und/oder Vermögenslimiten kommen bei zwanzig Prozent der Wohnungen zur Anwendung. Sieben von zehn Genossenschaften gaben aber an, auch ohne entsprechende Reglementierung günstige Wohnungen vorwiegend an Haushalte mit tiefem Einkommen zu vergeben. Neue, noch nicht publizierte Zahlen des BWO weisen darauf hin, dass Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaftswohnungen überdurchschnittlich oft keinen Schul- oder Lehrabschluss sowie einen tiefen Berufsstatus aufweisen. Und eine Studie in der Stadt Winterthur von 2013 ergab, dass die Einkommen von Genossenschaftshaushalten fast zwanzig Prozent unter dem städtischen Mittel liegen und deutlich mehr Familien mit Kindern sowie über Achtzigjährige in Genossenschaftswohnungen leben. Ähnliche Zahlen gelten für Zürich.

### Gut, aber verbesserbar

Darüber hinaus bestehen weitere Selbstverpflichtungen. So kennen einige Genossenschaften Quoten für die Vermietung an bestimmte Bevölkerungsgruppen, oder sie arbeiten mit Organisationen wie dem Jugendwohnnetz (Juwo), Behindertenorganisationen oder der Stiftung Domicil zusammen, die Wohnraum an Menschen vermittelt, die es besonders schwer auf dem Wohnungsmarkt haben. In Zürich werden bei vier Fünfteln der Genossenschaftswohnungen Solidaritätsbeiträge erhoben, die Mitgliedern in Not zugute kommen. Bei zwanzig Prozent haben zudem Gutverdienende oder Vermögende Zuschläge zu entrichten, die der Vergünstigung anderer Wohnungen dienen.

Insgesamt, bilanziert Urs Hauser, sorgen Genossenschaften also für eine faire Wohnraumversorgung. «Auch wenn wir uns selbstverständlich immer wieder fragen müssen, ob wir genug tun und wo es noch Verbesserungsmöglichkeiten gibt.» Deshalb ist der diesjährige Branchenanlass vom September der Frage «Wohnen für alle – Wunschtraum oder Wirklichkeit?» gewidmet.

Unbestritten ist, dass es auch Hürden gibt, die es gerade besonders Bedürftigen erschweren, an Genossenschaftswohnungen zu kommen. Dazu zählen etwa das Anteilsscheinkapital, das schnell mehrere Tausend Franken betragen kann, oder gesetzliche Bestimmungen, die es Angehörigen vor allem aussereuropäischer Staaten je nach Ausweisstatus verunmöglichen, Genossenschafter zu werden. Derzeit laufen Bemühungen, das zu ändern.

### Umstrittener Ersatzneubau

Ein Thema, bei dem sich die Gemüter besonders erhitzen, ist der Ersatzneubau. Viele Genossenschaften brechen ihre in die Jahre gekommenen Siedlungen ab und ersetzen sie durch neue. Damit verschwindet billiger und bescheidener Wohnraum. Gerade ältere Wohnungen profitieren besonders stark von der Kostenmiete: Je länger diese angewandt wird, umso günstiger werden Genossenschafts- im Vergleich zu anderen Wohnungen. Die Frage, wann Erhalten und wann Ersetzen besser ist, bereitet auch den Entscheidungsträgern oft Kopfzerbrechen.

Betroffen sind viele Siedlungen der 1940er- und 1950er-Jahre, wo viel gebaut wurde. Die meist kleinen Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern entsprechen zwar tatsächlich nicht mehr unbedingt heutigen Standards – auch wenn sie ursprünglich als valable Familienwohnungen taugten und meist gut unterhalten sind. Allerdings sind sie mit Mieten von meist deutlich unter tausend Franken in Städten wie Zürich konkurrenzlos günstig und für Menschen, die jeden Rappen umdrehen müssen, hochwillkommen. Kein Wunder, wohnen in solchen Altbauten besonders viele Menschen, die sich schlicht keine teureren Wohnungen leisten können, weil sie beispielsweise nur von der AHV leben oder schlecht ausgebildet sind und wenig verdienen. Sie nehmen dafür in Kauf, auf Annehmlichkeiten wie Lift, Geschirrspüler oder Waschturm zu verzichten.

### Schwieriges Abwägen

Dennoch gibt es handfeste Gründe, ältere Siedlungen zu ersetzen. Oft lohnt eine Sanierung nicht mehr, führt energetisch nicht zu befriedigenden Resultaten oder ist unverhältnismässig teuer. Meist ermöglichen Neubauten eine bessere Nutzung des Grundstücks und eine deutlich höhere Zahl an Wohnungen – wovon viel mehr Menschen profitieren. Dabei entsteht auch mehr familien- und altersgerechter Wohnraum, der langfristig kostengünstig ist.

Peter Schmid, Vorstandsmitglied des Verbands und Kenner des Themas, relativiert zudem die Zahlen: «Pro Jahr werden nur etwa zwei Prozent des Bestandes ersetzt. Plant man gut, sind zudem die Mieten in Neubauten pro Quadratmeter Wohnfläche nur um zwanzig bis dreissig Prozent höher, als wenn man minimal sanieren würde – was man früher oder später sowieso müsste. Und: Die Mieten sind in den Zentren schon bei Bezug viel günstiger als die Marktmieten.» Die Erneuerung gestalten die meisten Wohnbaugenossenschaften ausserdem sozialverträglich: durch eine frühzeitige Planung, den Bau in

## Charta

Auszüge aus der «Charta der Gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz», nach deren Grundsätzen sich Wohnbaugenossenschaften richten:

1. Die gemeinnützigen Wohnbauträger erstellen, erhalten und erwerben vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum. Dieser bleibt der Spekulation entzogen. Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.
2. 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.
3. (...) Die Mitglieder der Genossenschaft geniessen eine höhere Wohnsicherheit.
7. (...) Bei Umbauten oder Ersatzneubauten gehen die gemeinnützigen Wohnbauträger in sozial verträglicher Weise vor.

Etappen und die Unterstützung sowie, soweit möglich, interne Umsiedlung der bisherigen Mieterinnen und Mieter.

#### Auch beim Flächenverbrauch bescheiden

Durch ihre Vermietungspraxis tragen gemeinnützige Wohnbauträger im Übrigen auch dazu bei, dass sorgsam mit dem knappen verfügbaren Raum umgegangen wird. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch bei Genossenschaften ist im Vergleich zu anderen Wohnformen deutlich tiefer. 2014 betrug er 36,5 Quadratmeter pro Person; das sind rund sechs Quadratmeter weniger als bei regulären Mietwohnungen und fast 18 Quadratmeter weniger als bei Wohneigentümern.

Zwar folgten auch die Gemeinnützigen lange Zeit dem allgemeinen Trend zu immer grösseren Wohnungen. Seit einigen Jahren ist aber eine Wende feststellbar: Es wird wieder kleiner gebaut. Primär, um Kosten zu sparen. Andreas Wirz, Vorstandsmitglied vom Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich, ist überzeugt, dass sich diese Entwicklung fortsetzen wird: «Die grosszügigen Wohnungen, die einige Jahre lang das Bild beherrschten, sind letztlich ein Ausreisser.» Weiter überdenken müsse man die Ansprüche – braucht eine Viereinhalbzimmerwohnung wirklich zwei Badezimmer? –, aber auch das Wohnungsangebot. Angesichts der steigenden Zahl an Einpersonenhaushalten und der immer älter werdenden Bevölkerung wären mehr Ein- und Zweizimmerwohnungen sinnvoll. Da diese allerdings eher flächenintensiv sind, sollte man auch Alternativen wie Clusterwohnen oder Grossshaushalte anbieten und weiterentwickeln.

#### Freiwillige Beschränkung

Neben den Kosten gibt es auch ideelle Gründe, die Beschränkungen nahelegen. Unsere Ressourcen sind begrenzt, und der knappe Platz muss besser genutzt werden. Gebäude verbrauchen viel Siedlungsfläche und verursachen je fast die Hälfte des Schweizer Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Verdichtung und Nachhaltigkeit werden deshalb gefordert – und von Genossenschaften auch umgesetzt. Einige weitherum beachtete Projekte sind so entstanden, die auf energie- und ressourcenschonende Gebäude und Technologien ebenso wie auf das Verhalten der Bewohner abzielen. Diese verzichten etwa in den Zürcher Siedlungen Kalkbreite und Hunzikerareal nicht nur auf privaten zugunsten von mehr gemeinschaftlich nutzbarem Raum, sondern bemühen sich auch um eine energiesparende Lebensweise, setzen auf Teilen statt Besitz und verzichten weit-



**Genossenschaften bieten Wohnraum für alle Bevölkerungskreise an. Viele wenden Belegungsvorschriften an, die für eine angemessene Belegung sorgen sollen.**

gehend auf Autos – mindestens in der Theorie. Wie das in der Praxis tatsächlich funktioniert, wird mit Begleitstudien erhoben.

Mittlerweile gibt es gesellschaftliche Bewegungen, die noch viel weiter gehen und unter Schlagworten wie Suffizienz («Selbstbeschränkung», siehe Interview Seite 10) einen sehr radikalen Verzicht propagieren. Sie wenden sich grundsätzlich gegen Verschwendung, Konsum und Besitz in allen Lebensbereichen. Dazu zählen etwa die «Minimalisten», die sich in sozialen Medien schon einmal damit brüsten, mit nur hundert Gegenständen zu leben und dem Konsum abgeschworen zu haben. Ob sie mehr als eine historische Anekdote sind, wird sich zeigen. Dass aber unsere kurzsichtige, nicht nachhaltige Überflusgesellschaft grundsätzlich hinterfragt wird, ist sinnvoll und nötig. Hinschauen und Weiterdenken hat noch nie geschadet. Auch wenn man sich dabei selber an der Nase nehmen muss. So ist der aktuelle genossenschaftliche Wohnflächenver-

brauch sicherlich löblich, wenn man ihn mit den Durchschnittswerten vergleicht. Schaut man aber in die Anfänge des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zurück, wo Bewohner im Schnitt mit 16 Quadratmetern auskamen, stellt man fest, dass es durchaus noch Luft nach oben hat. Es gibt noch viel zu tun.

### Informationen

Bezug Studien «Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen» und «Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz»: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) > Studien und Publikationen.

Branchenanlass 22.9.2017:  
[www.forum-wohnen.ch](http://www.forum-wohnen.ch)