

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 93 (2018)  
**Heft:** 1-2: Management

**Artikel:** Baugenossenschaften müssen über die Bücher  
**Autor:** Papagzoglou, Liza  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-842487>

### **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:** 15.03.2025

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



An der Plattformveranstaltung konnte die sanierte BEP-Liegenschaft Industrie 2 besichtigt werden. Sie zeigt das Spannungsfeld zwischen denkmalgeschützerischen Anforderungen, modernen Ansprüchen, gutem Wohnungsmix und Mietzinsverteuerung exemplarisch auf.

Plattformveranstaltung «Strategien im Umgang mit Demografie, Bestand und Neubau»

# Baugenossenschaften müssen über die Bücher

Zu gross, zu teuer, zu sehr auf Familien ausgerichtet, zu wenig nutzungsneutral: so die kritische Analyse der Sozialgeografin Corinna Heye an einer Plattformveranstaltung im November. Ihr Fazit: Das Wohnungsangebot der Baugenossenschaften reagiert unzureichend auf die sich verändernde Bevölkerungsstruktur. Dem hielten Vertreterinnen von ABZ, BEP und FGZ mit Beispielen kluger Um- und Neubauprojekte sowie innovativen Konzepten entgegen. Auch sie stellten aber fest, dass diese vorwiegend bestehenden Mitgliedern zugutekommen.

Von Liza Papazoglou

Mit der kürzlich erfolgten Sanierung der fast hundertjährigen, denkmalgeschützten Wohnkolonie Industrie 2 im Zürcher Kreis 5 hat die Genossenschaft BEP modernen, attraktiven Wohnraum geschaffen (siehe auch *Wohnen* 4/2017). Davon konnten sich Interessierte an der Plattformveranstaltung im November bei einem Siedlungsrundgang überzeugen. Möglich wurde die Aufwertung durch den Anbau einer Gebäudeschicht im Innenhof und neue Grundris-

se. Entstanden ist so ein ausgewogener und vielfältiger Mix aus Zweieinhalb-, Dreieinhalb- und Viereinhalbzimmerwohnungen, der die ursprünglich dominierenden kleinen Dreizimmerwohnungen ersetzt. BEP-Präsidentin Monika Voser führte aus, dass trotz der reduzierten Anzahl Wohnungen die Zahl der Bewohner gestiegen sei, weil wieder Familien und Kinder eingezogen sind.

Das Resultat ist überzeugend. Weniger erfreulich waren die Mietaufschläge:

Auch wenn die neuen Mieten für Zürcher Verhältnisse als bezahlbar gelten können – sie liegen um 2000 Franken netto für eine Vierzimmerwohnung –, sind sie mit einer Verdoppelung happig ausgefallen. Grund dafür sind neben den grösseren Wohnflächen unter anderem der Einbau von Liften und die energetische Sanierung samt Minergielabel, ihren Teil beigetragen haben aber auch die Auflagen des Denkmalschutzes sowie eine längere Bauverzögerung durch Rekurse.

## Problematische Entwicklungen

Wohnungsgrössen, Grundrisse, Klein- und Familienwohnungen, Mietpreise: Die Siedlungsbesichtigung brachte die sensiblen Themen bereits auf den Tisch. Dies zeigten sowohl die anschliessende Präsentation von Corinna Heye von Raumdaten als auch die Gesprächsrunde mit Vorstandsmitgliedern. Die Sozialgeografin hinterfragte bei ihrem Input zur demografischen Entwicklung die Anpassungsstrategien der Baugenossenschaften an die alternde und immer individualisiertere Gesellschaft kritisch. Vor allem bei Neubauten konstatierte sie Fehlentwicklungen, denen Baugenossenschaften gleichermaßen unterliegen wie andere Bauträger, wenn auch meist auf tieferem Niveau. So würden sie zum Beispiel beim Wohnflächenverbrauch im Schnitt bessere Werte aufweisen als institutionelle Anleger oder Eigentümer, aber auch bei ihnen sei der Flächenkonsum bei Neubauten deutlich höher als im Bestand. «Baugenossenschaften folgen letztlich denselben problematischen Trends», stellte sie fest.

Zudem werde die Ausrichtung auf Familienwohnungen, die bei den meisten grösseren Neubauprojekten zu verzeichnen ist, der wachsenden Zahl älterer Menschen nicht gerecht. Verfügen Bestandesbauten nur über einen Viertel an Wohnungen mit vier oder fünf Zimmern, machen diese bei Neubauten etwa die Hälfte aus. Gemessen an der Zahl von Familienhaushalten wären aktuell maximal vierzig Prozent Familienwohnungen nötig. Dieser Graben werde sich angesichts der demografischen Entwicklung noch vergrössern.

Auch die Entwicklung bei den Grundrissen stellte Corinna Heye in Frage. Moderne Wohnungen mit ihren grosszügi-

gen, offenen Bereichen seien oft kaum geeignet für verschiedene Lebensphasen und flexible Nutzungen; sie erschwerten Haushaltformen, die auch eine gewisse Abgrenzung erfordern, etwa bei Familien mit Teenagern oder Wohngemeinschaften. Ihr Fazit: «Es braucht mehr nutzungsneutrale und mehr kleine Wohnungen.» Dem würden (auch genossenschaftliche) Neubauten nicht gerecht. Ausserdem würden vor allem Bedürfnisse von älteren Menschen und Kleinfamilien zu wenig berücksichtigt. Besonders problematisch sei die mit dem zunehmenden Flächenverbrauch einhergehende Verteuerung der Mieten. Hier werde massiv an den Bedürfnissen vorbeigebaut.

## Über alle Lebensphasen

Wenig beeindruckt von der Kritik zeigten sich die drei Genossenschaftsvertreterinnen. Alle wiesen darauf hin, dass in ihren Siedlungen insgesamt ein Angebot zur Verfügung steht, das den Mitgliedern das Wohnen über alle Lebensphasen ermöglicht. Ob saniert oder neu gebaut werde und welche Art Wohnungen dann passend sei, müsse langfristig, im jeweiligen Kontext und mit Blick auf Kosten sowie Verdichtungspotenzial betrachtet werden. ABZ-Präsidentin Nathanea Elte etwa erwähnte Neubauprojekte, wo Verdichtung nicht nur zu fünfzig Prozent mehr Wohnfläche und mehr Familienwohnungen, sondern auch zu siebzig Prozent mehr Bewohnern geführt hat. Monika Voser erklärte, dass die vier benachbarten BEP-Siedlungen im Industriequartier mit ihren unterschiedlichen Ausbaustandards, Wohnungsgrössen und Mieten sich ideal ergänzten und verschiedene Bewohnergruppen berücksichtigten.

Sonja Anders vom FGZ-Vorstand verwies auf die wichtige Bedeutung von kla-

ren und konsequent angewandten Vermietungsregeln, die bei der FGZ besonders streng seien. Damit könnten Wohnungen angemessen belegt und der Flächenverbrauch begrenzt werden. Die FGZ hat überdies Leitlinien, die je ungefähr einen Drittel alte, mittelalte und neue Wohnungen anstreben, was differenzierte Mieten und einen guten Wohnungsmix gewährleiste. Einig war man sich darin, dass generell möglichst unterschiedliche Grundrisse angeboten werden sollten und dass Nutzungsflexibilität gut erreicht werden kann durch zumietbare Kleinheiten.

## Keine Chance für ältere Nichtmitglieder

Zu diskutieren gab vor allem die Frage, wie Genossenschaften Wohnbedürfnissen älterer Menschen nachkommen sollen. Nachdem eine Zeit lang vor allem spezifische Altersprojekte wie die ABZ-Hausgemeinschaft 55+ in Zürich Oerlikon oder die BEP-Wohnsiedlung für die zweite Lebenshälfte in Dietikon im Fokus standen, zeichnet sich ein Trend – oder wohl eher eine Rückkehr – zu integriertem Alterswohnen beziehungsweise generationenübergreifendem Wohnen ab. Es zeigte sich, dass bei den anwesenden Baugenossenschaften mit den verschiedenen Angeboten die Bedürfnisse der eigenen Mitglieder grösstenteils abgedeckt werden können. Wer hingegen nicht bereits in einer Genossenschaftswohnung lebt, hat in der Stadt Zürich derzeit kaum Chancen, eine solche zu erhalten, und wenn, dann höchstens in Neubausiedlungen. Besonders hart trifft dies ältere Menschen, die auf günstige Wohnungen angewiesen sind, wie sie fast nur noch in Altbauten anzutreffen sind. Monika Voser brachte es so auf den Punkt: «Wir leben in einer heilen Welt. Wer es geschafft hat, hineinzukommen, hat es gut.»

Auf ein weiteres Problem wies in diesem Zusammenhang Nathanea Elte hin. Betagte seien oft wenig internetaffin und bräuchten viel Zeit zum Entscheiden, erst recht bei so einem wichtigen Schritt wie einem Umzug. Im üblichen Bewerbungsverfahren gingen sie daher unter. Bei ihrer im Bau befindlichen Siedlung im Opfikerpark wird die ABZ deshalb neue Wege ausprobieren und eine entsprechende Infrastruktur für die Vermietung anbieten. Angedacht sind etwa ausdrücklich für ältere Leute reservierte Wohnungen, spezifische Unterstützungsangebote und angemessene Zeitfenster für den Entscheidungsprozess. ■



Provokante Thesen, angeregte Gesprächsrunde.

Bild: Volker Schopp