

# Ein Chamäleon wird 10jährig

Autor(en): **Inderbitzin, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 11

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106184>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Gemeinschaftsstiftung GSW wird von acht Wohnbaugenossenschaften, der Stadt Luzern und von der Luzerner Kantonalbank getragen. In bezug auf die Zielrichtung sind sich alle Stiftungsmitglieder einig: In Luzern soll ein ausreichendes Angebot an preiswerten Wohnungen erhalten bleiben. Zur Erreichung dieses Zieles stehen für die Genossenschaften bzw. für die Stadt aber unterschiedliche Wege im Vordergrund.

Im Auftrag der Stadt und der Genossenschaften nimmt die GSW heute einen breiteren Aufgabenbereich wahr: Die GSW vermittelt Bauland und Altliegenschaften an die in der Stiftung vertretenen Genossenschaften, kauft selber Liegenschaften, vermietet ihre Wohnungen gezielt an einkommensschwache und randständige Haushalte, baut neue Angebote wie Wohnbegleitung und Wohnungstausch auf, erteilt Mieterauskünfte und vieles mehr.

Entstanden ist die GSW 1984 als Gegenvorschlag der Stadt Luzern zu einer Initiative der Sozialdemokratischen Partei. Die SP forderte die Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung, welche Liegenschaften kaufen und diese an Wohnbaugenossenschaften vermieten, verpachten oder im Bau-recht abgeben kann.

Der Gegenvorschlag der Stadt sah demgegenüber vor, eine privatrechtliche Stiftung zu schaffen, die in erster Linie eine Vermittleraufgabe hat. Sie soll Baulandparzellen und Liegenschaften an gemeinnützige Wohnbauträger vermitteln und nur in Ausnahmefällen selber kaufen. Mit diesem Vorschlag blieb die Stadt ihrer langjährigen Wohnungsmarktpolitik treu. Die Stadt will nicht selber auf dem Markt aktiv werden, sondern günstige Rahmenbedingungen schaffen, damit die gemeinnützigen Wohnbauträger einen fruchtbaren Boden haben.

**GRÜNDUNG DER GSW** Der städtische Gegenvorschlag wurde 1984 von den Stimmberechtigten angenommen. Sieben Wohnbaugenossenschaften, die Einwohnergemeinde Luzern und die Luzerner Kantonalbank gründeten in der Folge die Gemeinschaftsstiftung GSW. Bei den Genossenschaften war von Beginn weg ein breites Spektrum vertreten. Von den liberalen bis zu den SP-nahen Genossenschaften wurden alle bedeutenden und vor allem alle aktiven Genossenschaften Mitglieder der GSW.

**DIE GEMEINSCHAFTSSTIFTUNG ZUR ERHALTUNG UND SCHAFFUNG VON PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM GSW DER STADT LUZERN HAT SICH SEIT IHRER GRÜNDUNG 1984 IMMER DEN SICH ÄNDERNDEN ERFORDERNISSEN ANGEPASST, ABER IHR ZIEL NIE AUS DEN AUGEN VERLOREN.**

# EIN CHAMÄLEON WIRD 10JÄHRIG

Verschiedene Gründe waren dafür verantwortlich, dass die GSW in den ersten Jahren wenig Aktivitäten entfaltetete. Die verfügbaren Mittel waren knapp bemessen, die Vermittlungstätigkeit musste nebenamtlich wahrgenommen werden, und der Liegenschafts- und Wohnungsmarkt hatte sich Mitte der achtziger Jahre etwas beruhigt. Gleichwohl konnten einige städtische Grundstücke an interessierte Genossenschaften vermittelt werden.

Ende der achtziger Jahre verschärfte sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt vor allem durch spekulative Liegenschaftskäufe mit den sattsam bekannten Konsequenzen für die Mieterinnen und Mieter. Die GSW reagierte darauf mit einer gezielten Inseratenkampagne, in der sie sich bei den potentiellen Verkäufern von Liegenschaften als Kaufinteressentin «gegen die Spekulation» anpries. Diese zum Teil umstrittene Kampagne hat zu einigen konkreten Kaufverhandlungen geführt.

**VIEL AKTIVITÄT SEIT 1990** In der gleichen Zeit schnürte die Stadt aufgrund des steigenden politischen Drucks ein Massnahmenpaket zur Wohnraumverbilligung. Als Hauptstossrichtung sah dieses Paket vor, die GSW mit den erforderlichen Mitteln auszustatten, damit sie auf dem Markt als potenter Käufer auftreten kann. Mit der Annahme eines 12-Millionen-Kredites durch die Stimmbürger im Herbst 1990 wurden die Aufgaben der GSW entsprechend ausgeweitet. Im Zentrum stand jetzt der Kauf von Altliegenschaften mit der Option, diese zu einem späteren Zeitpunkt an eine Genossenschaft weiterzuverkaufen. Dieser Auftrag war Anlass für die Eröffnung einer Geschäftsstelle, die zugleich als Anlaufs- und Koordinationsstelle für vielfältige Aufgaben im Zusammenhang mit Wohn- und Mieterfragen wurde.

Begünstigt durch die vorangehende Inseratenkampagne konnte die GSW innert kurzer Zeit 6 Liegenschaften mit insgesamt 140 Wohnungen kaufen (ein Grossteil davon mit WEG-Unterstützung) und diese damit langfristig der Spekulation entziehen. Daneben engagierte sie sich für eine bessere Nutzung des verfügbaren Wohnraums (Aktion Wohnungstausch, Belegungsvorschriften im eigenen Wohnungsbestand, Öffentlichkeitsarbeit). Gegenüber dem ursprünglichen Stiftungszweck hat die Stiftung seit 1990 ein deutlich neues Gesicht erhalten.



Preisgünstiger Wohnraum – gerade für vielköpfige Familien dringend notwendig.

Die GSW verwaltet die gekauften Liegenschaften selber. Hauptkriterium für die Vergabe freiwerdender Wohnungen ist die Dringlichkeit, mit der die Wohnungsinteressenten eine neue Wohnung haben müssen. Bei dieser Vergabepraxis wurde die Geschäftsstelle mit drei Haushaltsgruppen konfrontiert, die einen äusserst schlechten Zugang zu Wohnraum haben. Die erste Gruppe bilden Wohnungssuchende, die nur schwerlich in der Lage sind, selber einen Haushalt so zu führen, wie dies bei einem normalen Mietverhältnis verlangt wird (psychische Probleme, Suchtkranke usw.). In dieser Situation ziehen sie von einem Provisorium ins andere. Bei der zweiten Gruppe handelt es sich um Personen, die völlig unvorbereitet mit Wohnproblemen konfrontiert wurden und innert kurzer Zeit eine neue Wohngelegenheit finden müssen. Typisches Beispiel hierfür sind Trennungen und Scheidungen. Als dritte Gruppe sind die Ausländer zu nennen, deren Situation sich – beispielsweise durch den anhaltenden Krieg in Bosnien – weiter verschlechtert hat. Früher waren es die Arbeiterhaushalte, die unter schlechter Wohnungsversorgung litten. Mit der Gründung von Genossenschaften konnte hier Hilfe zur Selbsthilfe geleistet werden. Heute ist die Gruppe der auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligten viel heterogener. Die Genossenschaften sind hier gefordert, sich bewusst mit der Frage auseinanderzusetzen, ob sie sich diesen neuen «Problemgruppen» öffnen wollen und in welcher Form dies als Genossenschaft möglich ist.

**WOHNBEGLEITUNG** Mit der gezielten Vermietung von Wohnungen an benachteiligte Haushaltsgruppen stiess die GSW bald an Grenzen. Der Aufwand zur Begleitung der Mieter überstieg den normalen Verwaltungsaufwand bei weitem. Zusammen mit dem Sozialamt der Stadt Luzern (Bürgergemeinde) konnte 1993 ein Projekt «Wohnbeglei-

tung» aufgebaut werden, welches es der GSW ermöglicht, weiterhin Wohnungen an die genannten Haushalte zu vermieten. Die durch einen Mitarbeiter des Sozialamtes geleitete Wohnbegleitung bringt sowohl für die GSW wie auch für das Sozialamt Vorteile: Die GSW kann sich auf ihre eigentliche Aufgabe als Vermieterin zurückziehen und das Sozialamt erhält von der GSW Wohnraum für Personen angeboten, die ohne günstigen Wohnraum vom Sozialamt unterstützt werden müssten.

Nach 1992 ist die Spekulation förmlich zusammengebrochen. Der Handlungsbedarf zum Kauf weiterer Liegenschaften durch die GSW schwächte sich damit ab. Dies war mit ein Grund dafür, dass sich die GSW in den letzten beiden Jahren stärker auf ihre Aufgabe als Vermieterin konzentrierte. Durch die Übernahme von 9 Liegenschaften mit insgesamt 71 Wohnungen von der Stadt Luzern konnte die GSW ihr Wohnungsangebot weiter ausbauen. Daneben konzentrierte sie sich aber auch verstärkt auf die Vermittlung von Liegenschaften an die in der Stiftung vertretenen Genossenschaften. Erfreulicherweise zeigen die Genossenschaften zunehmend Interesse daran, ihren Wohnungsbestand durch den Kauf von Altliegenschaften auszuweiten. Da es in den Städten nur noch wenige neu zu überbauende Parzellen gibt, wird der Kauf von Altliegenschaften für das Wachstum und die Vitalität einer Genossenschaft immer wichtiger.

Mit den Tätigkeitsschwerpunkten «Vermietung an benachteiligte Haushaltsgruppen» und «Vermittlung von Liegenschaften an die Genossenschaften» hat die GSW ihre Aktivitäten erneut den veränderten Rahmenbedingungen auf dem Liegenschafts- und Wohnungsmarkt angepasst.

**JÜRIG INDERBITZIN**

DER AUTOR IST LEITER DER GSW-GESCHÄFTSSTELLE IN LUZERN.