

## Wohnbaugenossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo)

Kirchplatz 5

Die Gaiwo gehört mit ihren 500 Wohnungen zu den wichtigeren Immobilienverwaltungen auf Stadtgebiet. Zweck der nicht gewinnorientierten Genossenschaft ist es, geeigneten und günstigen Wohnraum für ältere Personen bereitzustellen. Damit erfüllt sie ein Postulat des städtischen Alterskonzepts, das Senioren das selbstständige Wohnen und Haushalten möglichst bis ins hohe Alter ermöglichen will.

---

### GRÜNDUNGSDATUM

1956

### ADRESSE

gaiwo  
Genossenschaft für Alters- und  
Invalidenwohnungen  
Kirchplatz 5  
8400 Winterthur

1960er-Jahre: Seuzacherstrasse, Alterswohnungen der gaiwo Foto: winbib, Urheberschaft unbekannt (Signatur FotSch\_017-169)

Die Gründung der „Genossenschaft für Alterswohnungen in Winterthur“ im Jahre 1956 geht auf die Initiative einiger engagierter Winterthurer Persönlichkeiten und Unternehmer zurück. Damals, zu Beginn der Hochkonjunktur, herrschte eine eigentliche Wohnungsnot. Ursprüngliches Ziel war es, älteren Menschen erschwingliche Kleinwohnungen in den Quartieren zu bieten – und damit gleichzeitig die grösseren Wohneinheiten, in denen bislang viele Senioren mangels Alternativen wohnen blieben, (wieder) für Familien frei zu machen; so auch für jene der zahlreich in die Stadt strömenden Arbeiter und Angestellten. Nicht zuletzt darum gehörten zu den Gründungsgenossenschaftern denn auch die hiesigen Grossunternehmen wie Sulzer, Rieter, die Winterthur Versicherungen und die SLM-Lokomotivfabrik. Massgeblich beteiligt war auch die Stadt, welche die zweite Hälfte der Anteilscheine zeichnete, einem Vorgehen, zu der sie vorgängig in einer Volksabstimmung mit grosser Mehrheit ermächtigt worden war.

Das erste Bauprojekt war ein Wohnblock mit 24 Kleinwohnungen an der Endlikerstrasse im Mattenbachquartier. Aus den rund hundert Anmeldungen wurden 24 Mieterinnen und Mieter ausgewählt. Bevorzugt wurden Interessenten, die mit ihrem Umzug grössere Wohnungen freimachten. Personen mit hohen Einkommen und solche mit starken gesundheitlichen Handicaps wurden hingegen nicht berücksichtigt. Angesichts der anhaltenden Nachfrage wurde bald ein fast identisches Gebäude in Wülflingen erstellt. Und schon drei Jahre später kamen zwei weitere Bauvorhaben (40 Wohnungen wieder im Mattenbach- und 36 Wohnungen im Rosenbergquartier) hinzu. Die Stadt bot

dabei zusätzlich Hand, indem sie der Genossenschaft Land im (günstigeren) Baurecht abgab. Eine Praxis, die sie auch bei späteren Projekten beibehielt. Ende der Sechzigerjahre verfügte die Genossenschaft schon über acht Siedlungen mit insgesamt 360 Wohnungen.

In den 70er-Jahren wurde die Zweckbestimmung der Genossenschaft neu ausgerichtet. Künftig sollte auch Wohnraum für Menschen mit Behinderungen zur Verfügung gestellt werden, folgerichtig wurde der Name auch zur „Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen“ – kurz: Gaiwo – geändert. Anpassungen an neue Bedürfnisse gab es im Laufe der Zeit auch im Wohnkomfort und im sozialen Betreuungsbereich. So wurden bei späteren Umbauten und Sanierungen viele der ursprünglichen Einzimmerwohnungen zu Zweizimmerwohnungen zusammengelegt und Gemeinschaftsräume bereitgestellt. Zudem steht heute in jeder Gaiwo-Siedlung eine „Siedlungsleiterin“ als Ansprechperson für die Bewohner und Bewohnerinnen zur Verfügung, die zum Teil auch gemeinsame Aktivitäten organisiert oder unterstützt.

Gegenwärtig (2015) umfasst das Gaiwo-Portfolio 18 Siedlungen (ein Projekt in Planung) mit insgesamt rund 500 Wohnungen, verteilt auf das gesamte Stadtgebiet. Gemäss Geschäftsleiter Samuel Schwitter variieren die Mietzinse je nach Wohnungsgröße und Baujahr zwischen 600 und 2000 Franken (letzteres für neuere 3,5 Zimmerwohnungen). Die günstigsten Wohnungen sind nicht wegen öffentlicher Vergünstigung so günstig. Die günstigsten Wohnungen sind in den ältesten Liegenschaften. Bei denen bestehen keine Subventionen mehr. Im Grunde ist „Subvention“ eigentlich ein falscher Begriff. Es handelt sich nämlich um vollständig rückzahlbare Darlehen. Die Gaiwo hat Objekte, die durch die öffentliche Hand mit zinsfreien, rückzahlbaren Darlehen gefördert werden. Diese betreffen aber eher das untere Mittelfeld der Preisspanne. Die Gaiwo legt Wert darauf zu sagen, dass ihre Wohnungen nicht nur wegen der Förderung durch die öffentliche Hand so günstig sind, sondern weil sie sich an die Kostenmiete hält und die Liegenschaften bewusst der Spekulation entzogen sind. Sämtlicher Gewinn bleibt in der Genossenschaft und wird wieder in die Objekte investiert. 95 Prozent sind Eipersonenhaushalte, das durchschnittliche Alter der Mieter und Mieterinnen liegt bei hohen achtzig Jahren. Das Genossenschaftsziel, älteren Menschen möglichst lange das selbstständige Wohnen zu ermöglichen, deckt sich im Übrigen mit jenen des heute geltenden städtischen Alterskonzepts. Dass das Bedürfnis nach alters- und behindertengerechten Kleinwohnungen auch sechzig Jahre nach der Gründung der Genossenschaft besteht, beweist die lange Warteliste von Interessenten für freiwerdende Wohnungen.

## Links

- [Website: gaiwo](#)

## Bibliografie

- Alterswohnungen Tägelmoos, Wingertlistrasse/Landvogt Waserstrasse (GAIWO), mit Spitexzentrum
  - Landbote 1995/136, 1996/122, 1997/195, 1999/132. - Weinländer Zeitung 1999/65
- Alterswohnungen Tägelmoos, (GAIWO) + Wohnungen Baugenossenschaft ASIG, Zürich
  - Geplant: Anträge, Anfragen und Interpellationen des Grossen Gemeinderates Winterthur 2005/39. - Landbote 2005/114. Architekturwettbewerb: Landbote 2006/94, 218 Abb. Einsprache gegen Bauverkehr: Landbote 2009/61
- Alterswohnungen Weststrasse, (GAIWO)
  - Abbruch und Neubau: Landbote 2005/99

- Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen GAIWO
    - 50 Jahre: NZZ 2006/265 S 51. Mietzinserhöhungen; Kritik: Landbote 2009/42 1Abb.
  - Alterswohnungen Pestalozzistrasse, (GAIWO)
    - Erweiterung, Land im Baurecht von Stadt: Landbote 2009/258
  - Wohnüberbauung Kastellweg (GAIWO)
    - Architekturwettbewerb: Landbote 2010/146 1Abb. - Stadtanzeiger 2010/26 1Abb.
- 

AUTOR/IN:

[Nutzungshinweise](#)

Heinz Bächinger

[UNREDIGIERTE VERSION](#)

LETZTE BEARBEITUNG:

05.04.2023