

**Zeitschrift:** Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

**Herausgeber:** Bauen + Wohnen

**Band:** 26 (1972)

**Heft:** 2: Wohnungsbau, Mitbestimmung und Aktivierung der Mieter = Construction d'habitation, collaboration et participation des locataires = Housing construction, tenant co-management

**Artikel:** Wohnungsnot in Genf : zur Analyse eines Schlagworts und dessen, was es meinen kann

**Autor:** Buhler, Bernard / Buhler, Ursula

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-334331>

#### 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:** 17.01.2026

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

## Wohnungsnot in Genf

Zur Analyse eines Schlagworts und dessen, was es meinen kann

### Marktwirtschaft

#### und Wohnungsmarkt

Seit 25 Jahren steht der Genfer Wohnungsmarkt im Zeichen einer wachsenden Wohnungsverknappung: ein Phänomen, das, mit dem Schlagwort «Wohnungsnot» umschrieben, zu leidenschaftlichen Diskussionen Anlaß gibt. Die Verfechter der freien Marktwirtschaft, die in Wirtschaftsverbänden zusammen geschlossenen Gruppierungen des Immobilien- und Banksektors wie auch der Bundesrat, versprachen sich von der Aufhebung der Mietpreiskontrolle (1967 beziehungsweise 1966<sup>1</sup>) sowie der Mietzinsüberwachung (1969 beziehungsweise 1970<sup>2</sup>) eine Ankurbelung der privaten Bauwirtschaft. Das Gegenteil war der Fall. In Genf ging die Anzahl der im Bau befindlichen Wohnungen von 6375 im Jahre 1965 auf 3380 im Jahre 1970 zurück, und im sozialen Wohnungsbau sank der Anteil der Sozialwohnungen (HLM) zugunsten von Luxusappartements und Zweitwohnungen (1965 waren in Genf 2223 aus öffentlichen Mitteln subventionierte Sozialwohnungen im Bau, 1965 910 und 1970 1374<sup>3</sup>).

Angesichts der demographischen Entwicklung – Genf hatte in den letzten Jahren einen mittleren Wanderungsgewinn von 8000 Personen jährlich zu verzeichnen – und neuer sozialer Bedürfnisse<sup>4</sup>, die im Gefolge der für die westlichen Industriegesellschaften typischen sozialökonomischen Strukturveränderungen auftreten, klafft die Angebot-Nachfrage-Schere immer weiter auseinander. Von den 1,5% leerstehenden Wohnungen, die in der Sachdiskussion allgemein als Kriterium für einen ausgeglichenen Markt genannt werden, ist Genf mit 0,03 (Stand: 1. Dezember 1969<sup>5</sup>) noch weit entfernt.

Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage reizt zur Spekulation in den verschiedensten Formen – mit Grundstücken, Häusern und zunehmend auch Wohnungen –, welche andererseits durch die in Genf geltenden vergleichsweise niedrigen Steuersätze begünstigt wird, die zahlreiche Gesellschaften mit rein spekulativer Zielsetzung aus dem In- und Ausland nach Genf ziehen.

Wenn der überwiegende Teil der Wohnbevölkerung des Kantons Genf als Mieter<sup>6</sup> unmittelbar von Wohnungsmangel und steigenden Mietzinsen (Progression von 1966 bis 1971: 60%) betroffen ist, kann die Wohnung nicht länger als «Ware» betrachtet werden, «deren Markt in der Konzeption des unmittelbaren, maximalen Profits einiger weniger statt in der Befriedigung eines realen Bedürfnisses der Allgemeinheit begründet ist<sup>7</sup>». Berücksichtigt man ferner, daß nur ein geringer Prozentsatz der Genfer Bevölkerung über ein Bruttojahreseinkommen von mehr als 24 000 Franken<sup>8</sup> verfügt, so kann man zusammenfassend sagen, daß das liberale Grundprinzip, nach dem die Marktwirtschaft diejenige Wirtschafts- und Sozialordnung schaf-

fen soll, die «das größtmögliche Glück der größtmöglichen Zahl» (Jeremy Bentham) gewährleistet, sich auf dem Wohnungsmarkt als Utopie erwiesen hat, weil dieser heute lediglich das «Glück» der kleinen Zahl verbürgt.

Politischer Stellenwert der Mieter 1964 sprach sich das souveräne Schweizer Volk für die Abschaffung der Mietpreiskontrolle, ein Relikt der Kriegswirtschaft, und ihre Ablösung durch die bis zum 31. Dezember 1969 befristete Mietzinsüberwachung aus<sup>9</sup>. Nach diesem Datum sollte die Festsetzung des Mietzinses für vor 1947 gebaute Wohnungen (im folgenden: Altbauwohnungen) keinerlei Beschränkungen mehr unterliegen.

Geht man davon aus, daß der Mieteranteil der Bevölkerung auf Grund des angespannten Wohnungsmarktes, was Mietzinshöhe und Kündigungsfrist betrifft, an einem Schutz der Mieter interessiert sein sollte, so überraschen die Annahme des Bundesbeschlusses 1964 sowie die geringe Stimmabstimmung.

In Genf gingen nur 27,7% der Bürger zur Urne. Dabei bewohnen in der Gruppe der Lohn- und Gehaltsempfänger, wo die Nachfrage nach billigen Wohnungen besonders groß ist, 60% aller Haushalte Wohnungen, die vor 1947 gebaut wurden<sup>10</sup> und deren Mietzins sich (nach Verlängerung der Mietzinsüberwachung bis 31. Dezember 1970) seit Ende 1970 nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage bemäßt.

In dem genannten Beispiel – es ließen sich andere beibringen – hat der direkt betroffene Bevölkerungsteil offenbar gegen seine unmittelbaren Interessen gestimmt. Ein Grund ist zweifellos sein Informationsdefizit beziehungsweise Fehlinformierung. Wenn die Bevölkerung vor einer Volksabstimmung an Hand einer umfangreichen Statistik von einer Genfer Partei über die Wohnungslage aufgeklärt wird – die Rede von der «Wohnungsnot» sei unbegründet, wie der hohe Prozentsatz an angebotenen, leerstehenden Wohnungen beweise –, so kommt diese Form der Aufklärung einer gezielten Irreführung gleich, da die Wähler mit absoluten statistischen Angaben, die weder nach Preiskategorien noch nach Anzahl der Luxus- und Zweitappartements noch nach Alt- und Neubauwohnungen aufgeschlüsselt sind, manipuliert werden. In dieselbe Richtung zielte eine Initiative der Fédération romande immobilière, die ihre Mitglieder im September 1970 in einem vertraulichen Schreiben<sup>11</sup> zur Finanzierung einer Öffentlichkeitskampagne gegen das Volksbegehren für das Recht auf Wohnung und den Ausbau des Familienschutzes aufrief, da das vom Mouvement populaire des familles (MPF) initiierte Volksbegehren, für das das MPF allein in Genf über 15 000 Unterschriften gesammelt hatte, eine «überaus ernste Gefahr für die Bauwirtschaft» und eine «direkte Bedrohung ... des Immobilieneigentums» darstelle. Das Volksbegehren, durch das das Recht auf Wohnung als soziales Grundrecht in die Verfassung aufgenommen werden sollte, wurde mit knapper Mehrheit abgelehnt.

Eine weitere Erklärung für den Volksentscheid von 1964 bietet die durch den Informationsfaktor mitbedingte Wahlmündigkeit (Wahlbeteiligung im

Kanton Genf: 27,7%). In einem Artikel, der Anfang Dezember 1964 in «La Suisse» erschien, schrieb E. Perrin hierzu: «Was Wunder, wenn die blinde Wählerschaft [die bei den Volksabstimmungen 1952, 1956, 1960 und 1964 lediglich zwischen der völligen oder schrittweisen Aufhebung der Mietpreiskontrolle wählen konnte] bei Wahlen lieber zu Hause bleibt, als sich bewußt zum Narren halten zu lassen? Was die großen Entscheidungen unserer Außenpolitik angeht, zu denen er nichts zu sagen hat, oder die Höhe der Militärausgaben, zu der seine Meinung nicht gefragt ist, oder die Wohnungspolitik, der zuzustimmen ihm gar nichts anderes übrigbleibt, hat der Wähler, der von „Mitsprache“ träumt und den man auf seine Verantwortung aufmerksam macht, guten Grund zu resignieren.»

Daß das mit «Wohnungsnot» umschriebene Sachproblem für die «schweigende Mehrheit» keineswegs an Schärfe verloren hat, zeigten auf Bundesebene die Breitenwirkung der Schwarzenbach-Bewegung und in Genf der plötzliche Wahlerfolg der Bürgerbewegung Vigilance (1965), zwei Gruppierungen, die es verstanden haben, die latente Unzufriedenheit breiter Bevölkerungsschichten unter dem doppelten Vorzeichen von Xenophobie und «Wohnungsnot» politisch umzumünzen<sup>12</sup>.

Angesichts der Politisierung der Wohnungsfrage unterstützte der Bundesrat das Zustandekommen einer Vereinbarung, die in der französischsprachigen Presse in Analogie zum «Arbeitsfrieden» unter dem polemischen Titel «Vereinbarung über den Wohnungsfrieden» vorgestellt wurde und die am 4. Dezember 1970 vom Schweizerischen Gewerkschaftsbund einerseits, von der Fédération romande immobilière und der Union romande des gérants et courtiers en immeubles andererseits in Lausanne unterzeichnet wurde, mit dem Ziel, einen Standardmietvertrag einzuführen und paritätische Schlichtungskommissionen zu bilden. Da der von den Verhandlungspartnern als Maßnahme zum Schutz der Mieter vorgestellte Standardmietvertrag praktisch keine nennenswerten Vorteile gegenüber der bisherigen Praxis bietet und der Bundesrat ähnlichen privatrechtlichen Abkommen durch einen neuen, von den eidgenössischen Räten bereits angenommenen Verfassungsartikel (Artikel 34 septies) allgemein bindende Wirkung zu verleihen sucht, handelt es sich offenbar um einen Versuch, das um sich greifende Unbehagen zu kanalisieren und Konfliktstoff zu entschärfen. Für diese These spricht, daß der Schweizerische Gewerkschaftsbund, Garant des Arbeitsfriedens und Anwalt sozialer Interessen, als «Représentant der Mieter» – so das Organ der Genfer Liberalen Partei, «Opinion Libérale», vom November 1971 – gewonnen wurde, obwohl die Mieter, die noch in keiner handlungsfähigen Dachorganisation zusammengeschlossen sind, ihm kein entsprechendes Mandat erteilt hatten. Die Union des syndicats du canton de Genève (USCG), das Genfer Gewerkschaftskartell, hat sich denn auch scharf gegen den Alleingang des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes wie überhaupt jede gewerkschaftliche Mitwirkung im Rahmen der Vereinbarung, nament-

lich in den paritätischen Schlichtungskommissionen, ausgesprochen<sup>13</sup>.

Da die Gesetzgebungskompetenz für Mieterfragen (Mietpreisregelung und Mieterschutz) bislang Sache des Bundes ist, hat der Kanton Genf wiederholt versucht, durch Interventionen auf Bundesebene (Einspruch gegen eine weitere Liberalisierung der Mietzinsbestimmungen 1965), durch kantonale Verwaltungsmaßnahmen (Einsetzung verschiedener Kommissionen für Wohnungsfragen sowie die Einrichtung einer Delegation für Wohnungsfragen, die Anfang Oktober 1970 ihre Tätigkeit aufnahm) und durch eine privatrechtliche, fakultative Vereinbarung mit den kantonalen Immobilienverwalter- und Hauseigentümerverbänden<sup>14</sup> Gesetzeslücken auszufüllen und dem sozialen Aspekt der Wohnungsfrage stärker Rechnung zu tragen.

Frage man nach dem politischen Stellenwert der Mieter, so besteht das Kernproblem darin, daß die Mieter den einflußreichen Interessenverbänden, in denen die Vertreter des Immobilien- und Banksektors organisiert sind und die vor politischen Entscheidungen gehörten, keine entsprechende Pressure-group entgegenzusetzen haben und daß Dritte ihre Belange vertreten<sup>15</sup>. Die Bank- und Immobilieninteressen sind fest etabliert, während sich die gegenläufigen Mieterinteressen erst noch organisieren und profilieren müssen.

#### Von der Hilfe zur Selbsthilfe

Zwar gibt es Gesetze über den sozialen Wohnungsbau (HLM), die wirtschaftlich schwachen Bevölkerungsgruppen zu einer Wohnung verhelfen sollen. Doch was tun, wenn die Zahl der HLM nicht reicht oder das Einkommen unterhalb der erforderlichen Mindestgrenze liegt? In Genf schritten Wohnungssuchende zur Selbsthilfe, indem sie mit ihrem Hausrat auf der Plaine de Plainpalais, einem großen Platz in der City, kampierten. Nachdem alle Bemühungen um eine größere Wohnung fehlgeschlagen waren, half sich im Dezember vorigen Jahres ein junges Paar, indem es das dringend benötigte Kinderzimmer in Form eines selbstgefertigten Betonettes an der Fassade seiner Sozialwohnung montierte.

Diese spektakulären Aktionen, von denen die Öffentlichkeit durch die Massenmedien erfuhr, hatten Erfolg: In individuellen Härtefällen wurde Abhilfe geschaffen. Der strukturelle Aspekt des Problems indessen blieb unberührt.

Um die kollektiven Auswirkungen des Strukturproblems geht es Aktionsgruppen, die seit etwa einem Jahr in verschiedenen Genfer Quartieren und Außengemeinden – Eaux-Vives, Jonction, Lignon, Onex, Pâquis, Plainpalais, Avully und Confignon – entstanden sind. Trotz verschiedenen Ansätzen im einzelnen spielt die Wohnungs- und Mieterfrage in allen Gruppen eine zentrale Rolle.

Arbeitsweise und Organisation dieser Gruppen sollen im folgenden an zwei Beispielen erläutert werden.

Erstes Beispiel: Im November 1970 fand sich in Eaux-Vives eine Reflexionsgruppe zusammen, um über Fragen der Stadtplanung und ihre Implikationen für die Gestaltung des Quartiers zu arbeiten. In ihrer ersten

Sitzung faßte sie ihre Zielsetzungen in einem Vierpunktepogramm zusammen: 1. Die Gruppe informiert sich bei den zuständigen Stellen über Fragen der Stadtplanung, des Wohnungsbaus und Mieterschutzes, soweit sie das Quartier betreffen, und lädt Sachverständige zu Referaten über diese Themen ein. 2. Die Mitglieder der Gruppe sammeln in ihrem unmittelbaren städtischen Umfeld – ihrer Straße – relevante Informationen (Bestandsaufnahme leerstehender Wohnungen, Kellerwohnungen und zum Abbruch bestimmter Häuser; Unterbringung der ausländischen Arbeitnehmer; Integration der Alten im Quartier usw.). 3. Mit den so gewonnenen Materialien wird ein Dossier angelegt (Zweck: Vorbereitung einer Ausstellung zur Sensibilisierung und Informierung der Öffentlichkeit<sup>16</sup>). 4. Die gewonnenen Einsichten sind praktisch umzusetzen.

Nach kurzer Zeit änderte die Reflexionsgruppe ihren Namen in Einwohnergruppe Eaux-Vives um und bemühte sich, über die im Quartier bestehenden traditionellen Gruppierungen, Sportverbände und Klubs verschiedener Art wie durch öffentliche Veranstaltungen, Artikel in der Presse und Plakate einen möglichst großen Bevölkerungsteil im überschaubaren Kontext des Quartiers auf soziale Probleme aufmerksam zu machen. Damit war der

erste Schritt von einer privaten Arbeitsgruppe zur Organisierung der Bürger zwecks Wahrnehmung ihrer spezifischen Interessen getan.

In der weiteren Entwicklung wurden die im Programm der Kerngruppe enthaltenen Zielvorstellungen entfaltet. An quartierbezogenen Aktionen wären zu nennen: die Einrichtung eines Mieterberatungsdienstes, die Vertretung der Mieter bei Behörden sowie Straßendemonstrationen zu lokalpolitisch wichtigen Themen. Regelmäßig wird eine öffentliche Quartiersversammlung einberufen, die sich ausdrücklich als beschlußfassendes Gremium versteht. Die Tätigkeit der Quartiersversammlung wird in Form des aktionsbezogenen Nachdenkens von verschiedenen Arbeitsgruppen begleitet, die die Tagesordnung vorbereiten und die Ergebnisse jeder Versammlung auswerten. Wichtig für die Strukturierung der Gruppe ist auch, daß sie in sozialmedizinischen Zentrum von Eaux-Vives über eine quartiergeographisch genau lokalisierbare Stelle verfügt, die während der Bürostunden geöffnet ist und den Informationsaustausch zwischen Sitzungen der Arbeitsgruppen und der Versammlung übernimmt. Als neuer Schwerpunkt des Gruppenprogramms ist die Koordination mit Aktionsgruppen auf kantonaler und regionaler Ebene hinzugekommen. Bei verschiedenen Anlässen hat die Gruppe Eaux-Vives mit anderen Gruppen zusammengearbeitet: bei der seit Juni dieses Jahres dauernden Besetzung von Bäumen in Plainpalais, einer symbolischen Protestaktion gegen die Trassierung einer Durchgangsstraße und damit gegen die offizielle Stadtplanungskonzeption, die nach Auffassung der Einwohnergruppe von Plainpalais die ökonomischen Interessen auf Kosten des Allgemeinwohls privilegiert; bei der illegalen Requirierung einer leerstehenden Wohnung für eine wohnungssuchende Familie durch die Gruppe Jonction<sup>17</sup>; bei Demonstrationen von Lausanner Aktionsgruppen, die in den Mietstreit getreten sind.

Die Entstehung der Einwohnergruppe Eaux-Vives wurde – und dadurch unterscheidet sie sich von den übrigen Genfer Aktionsgruppen – durch die Gemeinwesenarbeit des sozialmedizinischen Zentrums von Eaux-Vives vorbereitet. Als Träger des Zentrums hatte das städtische Sozialamt Genf beschlossen, in Eaux-Vives ein experimentelles Programm zur Gemeinwesenorganisation (einer in Amerika entwickelten, für die Schweiz noch relativ neuen Form der Sozialarbeit) durchzuführen, das am besten mit dem Stichwort «Hilfe zur Selbsthilfe» beschrieben werden kann. Daß die ersten Erfolge bei diesem Experiment mit einer Mietergruppe erzielt wurden, hängt mit der Aktualität des Wohnungsproblems zusammen.

Denn hier bestand bereits ein diffuses Problembeußtsein, das es zu artikulieren galt, um die Betroffenen zur Entfaltung von Eigeninitiative und damit zur Vertretung ihrer Belange zu befähigen.

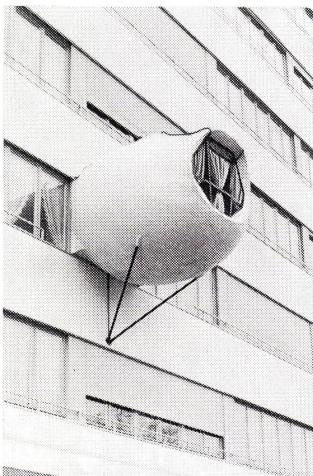
Wie die Behörden sich zur Entwicklung dieser modernen Version der Landsgemeinde, sprich: der direkten Demokratie, stellen werden, ob sie eine konfliktbezogene Strategie und Demokratisierung an der Basis akzeptieren oder – nachdem sich bei

einigen Parteien bereits Widerstände gegen das Experiment abzeichnen – die Gemeinwesenorganisation zu einem Instrument der Kontrolle von Störfaktoren umfunktionieren wollen, ist eine offene Frage.

Zweites Beispiel: Bei einem anderen Typ der Mieterorganisation wirkte der Hauseigentümer katalysierend<sup>18</sup>. Sämtliche Mieter der Gruppe bewohnen Altbauwohnungen; ihre Aktion bezieht sich rückwirkend auf die Periode der Mietzinsüberwachung. Daß es sich um einen krassen Fall der Ausnutzung der «Wohnungsnot» auf Kosten der Mieter handelt, beweist ihr Klagenkatalog: Weigerung des Vermieters, dringendste Reparaturen auszuführen, zu denen er laut Obligationenrecht und baupolizeilichen Vorschriften verpflichtet ist; Abschluß von Mieten für gewerbliche Zwecke, obwohl es sich ausschließlich um Wohnräume handelt – ein juristischer Kniff, trotz Mietzinsüberwachung massive Mietzinserhöhung durchzusetzen; Forderung von Kautitionen mit mehrsteligen Zahlen, über die der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters verfügen kann – eine illegale Abmahnung, die von den Banken jedoch akzeptiert wurde; Erpressungsversuche und Einschüchterung der Mieter, die, ungenügend informiert (die Gruppe zählt mehrere Rentner, Alleinstehende und Ausländer) und auf die Wohnung angewiesen, keinen Einspruch zu erheben wagten. Nach jahrelangen, zumeist erfolglosen Versuchen einzelner Mieter, ihre Rechte durchzusetzen, schlossen sich die über verschiedene Quartiere verstreuten Mieter, über neuerliche Mietzinserhöhungen aufgebracht, 1970 zusammen, um die Behörden zur Anwendung der geltenden Bestimmungen zu veranlassen. (Wie die Gruppe feststellte, können einige im Kanton nach wie vor geltende Mieterschutzbestimmungen nicht angewendet werden, da keine Behörde zuständig ist!)

In regelmäßigen Mieterversammlungen wurden die von Fall zu Fall notwendigen Maßnahmen diskutiert und demokratisch beschlossen. Aus einer Gemeinschaftskasse wird, falls erforderlich, ein juristischer Berater bezahlt. Die Gruppe hat bereits konkrete Erfolge erzielt, und gegenwärtig ermitteln kantonale Stellen in dieser Angelegenheit.

Kritisch vermerken könnte man, daß die Gruppe rein fallbezogen arbeitet und daß es sich um einen Extremfall handelt. An diesem Einzelfall jedoch lassen sich prinzipielle Probleme aufdecken, und die Ergebnisse der Gruppe könnten einen Präzedenzfall für andere Gruppen schaffen. Der Vorteil der gewählten Organisationsform besteht in der horizontalen Ausfächerung: Die in verschiedenen Quartieren lebenden Mitglieder können als Multiplikatoren andere Mieter für das Thema «Wohnungsangel und Mieterschutz» sensibilisieren. Überzeugend im gegenwärtigen Stadium ist auch die bewußt auf dem Boden der Legalität verfolgte Strategie, da die Gruppe damit Anspruch auf die Kooperation der Behörden und Massenmedien erheben kann, während (system)kritische Meldungen einiger anderer Aktionsgruppen an die Presse an einer dichten Informationsbarriere abprallen. Außer diesen Basisgruppen gibt es seit dem Sommer 1971 eine kantonale Dachorganisation, das Ras-



Do it yourself...

...der originellste Weg, Ihre Wohnung zu vergrößern.

semblement pour une politique sociale du logement, in der rund zwanzig verschiedene Gruppen, Gewerkschaften und Parteien zusammengekommen sind. Die Organisation, die vor allem informierend wirkt, indem sie Bulletins zur Entwicklung im Wohnungssektor verbreitet, könnte, sofern es ihr gelingt, ihre öffentliche Basis zu verbreitern, zu einer wirksamen Pressure-group werden.

Auf verschiedenen Ebenen arbeiten gegenwärtig also Gruppen daran, die Öffentlichkeit über die Notwendigkeit struktureller Veränderungen im Wohnungssektor aufzuklären, vor allem aber daran, die Betroffenen davon zu überzeugen, daß, wenn sie sich solidarisieren, auch sie auf die Ausgestaltung der sie betreffenden Gesetze Einfluß nehmen können.

#### Mietermitbestimmung?

In einem Bericht an die Bundesversammlung empfahl der Bundesrat am 3. September 1969 die Ablehnung des Volksbegehrens über das Recht auf Wohnung und begründete seinen Beschlusß unter anderem damit, daß die Situation weniger dramatisch sei, als man meinen möchte, da die Löhne schneller gestiegen seien als die Mieten, die besonders betroffenen Sozialgruppen mit anderen Worten durch Mietzinserhöhungen keinen nennenswerten Kaufkraftverlust erlitten hätten. Hinter dieser und anderen Stellungnahmen des Bundesrates steht das Bild einer statischen Gesellschaftsordnung, in der Oben und Unten ihren festen Platz haben. Maßnahmen zu Mietpreisregelung und Mieterschutz werden durchweg als befristete Interventionen des Staates dargestellt, die ausdrücklich auf die Entspannung einer momentanen Krise abzielen. Der Gedanke, daß es sich hier um eine endemische Krise des herrschenden Systems handeln könnte, der nicht mit rein ökonomischen Kategorien beizukommen ist, liegt dieser Politik fern, da nirgends prinzipielle Zweifel an der Gültigkeit des Liberalismus im Wohnungssektor angemeldet werden. Eine soziale Ausgestaltung entsprechender Gesetze wird nur unter dem Druck der Ereignisse erwogen, nicht auf Grund eines langfristigen Konzepts – etwa, nach der Demokratisierung der politischen Macht, der Demokratisierung der wirtschaftlichen (in unserem Fall: Mietermitbestimmung) –, und sei es nur als einer konkreten Utopie. Hier zeigt sich jene Diskrepanz zwischen Schweizer Wirklichkeit und Selbstverständnis der demokratischen Schweiz, die Max Frisch in seinem «Wilhelm Tell für die Schule» parodiert.

In der Bundesrepublik Deutschland hat der Begriff der Mitbestimmung Tradition. Ansätze einer ersten gesetzlichen Verankerung von Mitbestimmungsrechten enthielt in Deutschland bereits das Arbeitsschutzesgesetz von 1891. Nachdem Artikel 165 der Weimarer Verfassung die Erweiterung zur Wirtschaftsdemokratie vorsah, wurden Anfang der fünfziger Jahre die ersten Mitbestimmungsgesetze verabschiedet. In diesem Kontext war es dann auch möglich, Formen der Mietermitbestimmung zu entwickeln, in denen der Mieter, der ein Leben lang für eine «Ware» zahlt, ohne daraus den geringsten Anspruch auf Mitsprache bei der Verwendung eben dieser «Ware» ableiten zu können, zu ihm

unmittelbar betreffenden Fragen gehört wird<sup>1</sup>.

In der Schweiz sind dagegen noch manche Vorurteile abzubauen, ehe der Gedanke der Mietermitbestimmung denkbar wird.

Genf, im Dezember 1971

#### Anmerkungen

<sup>1</sup> Laut Bundesbeschuß vom 9. Oktober 1964 sollte die Mietpreiskontrolle in Genf mit Wirkung vom 1. Januar 1967 durch das System der Mietzinsüberwachung abgelöst werden. Aus wahlaktischen Gründen wurde dieser Stichtag vom Großen Rat des Kantons Genf um 9 Monate auf den 1. April 1966 vorverlegt. Vergleiche «L'Habitat. Enquête et propositions du Parti socialiste genevois sur les problèmes du logement et de ses prolongements», Genf, September 1966, S. 33.

<sup>2</sup> Durch Bundesbeschuß vom 30. September 1965 wurde die Geltungsdauer des Verfassungszusatzes vom 9. Oktober 1964 über die Mietzinsüberwachung und den Mieterschutz sowie des diesbezüglichen Bundesbeschlusses vom 30. November 1965 um 1 Jahr bis Ende 1970 verlängert.

<sup>3</sup> «Communauté. Hebdomadaire du PIC», Nr. 35, 11. November 1971, S. 4f., und «Rassemblement en faveur d'une politique sociale du logement, Bulletin No. 3», Oktober 1971, S. 2.

<sup>4</sup> 1950 kamen in der Schweiz 3,7 Personen auf eine Wohnung, 1970 weniger als 3 gegenüber einer Wohndichte von nur 2,1 in Genf, «La Tribune de Genève», 19./20. September 1970, S. 17. Vergleiche auch «Habitat», S. 19ff.

<sup>5</sup> «Tribune», a. a. O.

<sup>6</sup> 1960 waren von 90 513 im Kanton Genf statistisch erfaßten Wohnungen 74 673 von Mietern und 9932 von Eigentümern (Pächter und Genossenschaftsmitglieder nicht eingebettet) bewohnt (Quelle: Service cantonal de statistique). Für die Gruppe der Lohn- und Gehaltsempfänger ermittelte das MPF einen Mieteranteil von 93%, womit der Stadtteil Genf an der Spitze der französischen Schweiz steht. Vergleiche MPF (Hrsg.), «Conditions de logement et équipement ménager: aisance et privations», Nr. 3, 1968, S. 6.

<sup>7</sup> Syntec, «Rapport sur la situation du logement à Genève», Genf 1964, zitiert nach «Habitat», S. 19f.

<sup>8</sup> Nach dem «Rapport de la Commission d'urbanisme» etwa 14%, zitiert nach «Habitat», S. 23.

<sup>9</sup> Volksabstimmung vom 6. Dezember 1964 über den Bundesbeschuß über die Weiterführung befristeter Preiskontrollmaßnahmen.

<sup>10</sup> «Conditions de logement et équipement ménager», S. 9.

<sup>11</sup> Abgedruckt in einem vor der Volksabstimmung vom 27. September 1970 vom Comité d'action romand pour le droit au logement verbreiteten Informationsblatt.

<sup>12</sup> In einer Botschaft an den Bundesrat wies der Regierungsrat des Kantons Zürich bereits Anfang der sechziger Jahre nachdrücklich auf die Relation zwischen Wohnungsmarkt und ausländischen Arbeitnehmern und die wachsende Besorgnis der Bevölkerung in diesem Zusammenhang hin. Zitiert in der Botschaft des Bundesrates vom 8. März 1965 an die Bundesversammlung.

<sup>13</sup> Vergleiche «La Suisse» vom 25. November 1971, in der die USCG die Behauptung der Immobilienkreise demontiert, sie sei am Zustandekommen des Standardmietvertrages beteiligt gewesen. Vergleiche auch, was weiter oben zur «Fehlinformierung» der Wähler gesagt wurde.

<sup>14</sup> Convention concernant la surveillance des loyers et la limitation du droit de résiliation vom 13. Mai 1969, Neuauflage vom 4. November 1970.

<sup>15</sup> Nicht der seit über 30 Jahren bestehende blasse Schweizerische Mieterverband, sondern der Schweizerische Gewerkschaftsbund nahm beispielsweise 1964 auf Seiten der Sozialpartner die Interessen der Mieter bei der Eidgenössischen Wohnbaukommission wahr. Vergleiche den Bericht des Bundesrates vom 3. September 1969 an die Bundesversammlung

bezüglich der Mieterschutzinitiative des Kantons Waadt.

<sup>16</sup> Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Art der Kommunikation zu. So machte die Gruppe beispielsweise den Vorschlag, die Geschichte eines Hauses zu erzählen. Besser als ein theoretischer Exkurs ist diese Form der Kommunikation geeignet, den naiven Mieter in das Problem einzuführen und ihm durch die verfremdende Darstellung ihn direkt betreffender Strukturen die Bewußtwerdung dieser Strukturen zu ermöglichen.

<sup>17</sup> Vergleiche «Tribune», 10. Dezember 1971, in der über einen Gesetzesentwurf der Genfer Kommunistischen Partei zur Beschlagsnahme leerstehender Wohnungen für «Obdachlose» berichtet wird. Zur Wohnungsbesetzung im Jonction-Quartier, in dem allein 75 Wohnungen leerstehen, vergleiche «Tribune», 14. Dezember 1971.

<sup>18</sup> Vergleiche «Suisse», 10. Dezember 1970; «Voix ouvrière», 14. Dezember 1970; «Tribune», 10. Dezember 1970.

<sup>19</sup> Vergleiche Modellversuch zur Mietermitwirkung, «Stadtbau-Informationen. Materialien», Folge 15/1971.

C. E. Tiffen, London

wurden bis Ende September 1970 fast 1700 Wohnungen fertiggestellt, 2300 befanden sich noch im Bau, und 1100 waren in Auftrag gegeben. Oberster Grundsatz bei der Durchführung des Programms war, nicht zugunsten einer beschleunigten Durchführung der Bauvorhaben auf gute äußere Wirkung zu verzichten, vielmehr moderner Wohnkomfort in angenehmer, verkehrssicherer Umgebung zu schaffen.

Für den Architekten bedeutete das eine Kombination aus verschiedenen Baumethoden, von herkömmlichen über fortschrittlichere bis zu Fertigbausystemen. Mit dieser Kombination arbeitete Lloyd Roche 5 Jahre lang, bis er im September 1970 zum Generaldirektor für Gestaltung und Konstruktion der neuen Stadt Milton Keynes in Buckinghamshire ernannt wurde. Während sich dort allmählich die ersten Projekte abzeichnen, geht das Stadtzentrum von Runcorn seiner Vollendung entgegen. Für Milton Keynes ist Lloyd Roche heute noch stärker engagiert, nachdem er kürzlich Generaldirektor der Development Corporation wurde.

Merseyside spielt auch in der Laufbahn der jungen Architektin Charlotte Baden-Powell eine bedeutende Rolle. Nach ihrem Examen (1961) erhielt sie ihren ersten Auftrag von der Midland Region der britischen Eisenbahn für den Entwurf von Bahnhöfen, die im Zuge der Elektrifizierung der Strecke Euston-Liverpool in Schnellbauweise ausgeführt wurden. Dazu wurde ein 1-m-Modulsystem mit Aluminiumpfosten und Stahlplatten verwendet, das der Größe des jeweiligen Bahnhofsgeländes und dem Verkehrsstrom angepaßt werden konnte.

Nachdem dieser Auftrag ausgeführt war, arbeitete sie zunächst in einem großen Architekturbüro. Später veranlaßten sie kleine private Aufträge, die sie vor allem durch Freunde und Verwandte erhielt, sich selbstständig zu machen. Heute arbeitet Charlotte Baden-Powell in einer Gruppe, die die laufenden Unkosten und die Verwaltungsarbeit gemeinsam bestreitet.

Für äußerst wichtig hält die Architektin eine gute Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber. Sie hat die Erfahrung gemacht, daß der private Bauherr normalerweise wenig Ahnung von dem Umfang der Aufgaben des Architekten hat. Viele halten ihn für einen Bauunternehmer, der andere für sich arbeiten läßt, oder sehen in ihm nur einen Fachmann für Entwürfe.

In Wirklichkeit ist ein wesentlicher Teil seiner Arbeit die Beratung des Bauherrn in vielen praktischen Einzelheiten – vom Türholz bis zum Innenanstrich. Der Architekt muß dank seinen fachlichen Qualifikationen den Klienten notfalls auch dazu bewegen können, sein Projekt noch einmal grundsätzlich zu überdenken, denn oft liegen den Vorstellungen überholte Konventionen zugrunde.

Zur Zeit besteht die Arbeit von Charlotte Baden-Powell hauptsächlich darin, alte Häuser für private Auftraggeber umzubauen. Damit bietet sich ihr, vor allem in älteren Teilen von London, ein weites Feld. Sie ist sich dabei durchaus der Gefahren zu vieler kleiner Aufträge bewußt, die jeder für sich ebenso zeitraubend sein können wie ein weit größeres Projekt.

Mrs. Baden-Powell ist wie viele ihrer