

**Zeitschrift:** Rote Revue - Profil : Monatszeitschrift

**Herausgeber:** Sozialdemokratische Partei der Schweiz

**Band:** 61 (1982)

**Heft:** 7-8

**Artikel:** Über Wohnen im Haus : das Boden(un)recht schafft den verwalteten Mieter

**Autor:** Biffiger, Franz

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-339879>

#### 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:** 05.02.2026

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

# Das Boden(un)recht schafft den verwalteten Mieter

---

Wir wissen es alle: Der Wohnungsmarkt ist kein normaler Markt, bei dem man sich auf die Prinzipien der freien Marktwirtschaft berufen könnte. Dies ist allein schon bedingt durch die Nichtvermehrbarkeit des Bodens und durch das geltende Bodenrecht, das man ehrlicherweise als Bodenunrecht bezeichnen müsste. Ein «freier Markt» funktioniert, wenn Angebot und Nachfrage in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Dies ist erwiesenermassen auf dem Wohnungsmarkt nicht so. Beachten wir die heutige Leerwohnungsquote und berücksichtigen wir dabei, dass dieser Leerwohnungsbestand meistens aus schlechten oder zu teuren Wohnungen besteht (die demzufolge zu Recht leerstehen!), so ist es offensichtlich, dass wir es mit einem reinen Nachfragemarkt zu tun haben. Einem Markt, auf dem nicht der Kunde König ist, sondern auf dem der Anbieter als Alleinherrcher in Erscheinung tritt.

Deshalb muss die Privatwirtschaft versagen, wenn es darum geht, das ganze Spektrum des Wohnungsbedarfs abzudecken. Bei der Produktion von Wohnungen geht es ja nicht nur darum, Wohnbedürfnisse zu befriedigen. Der Wohnungsbesitz ist ein Investitionsgut, ein Wertbewahrungs- und ein Wertvermehrungsmittel. Dieses Verkuppeln der Befriedigung eines elementaren Bedürfnisses mit dem Ziel, Gewinne zu realisieren, muss zwangsläufig zu Spannungen führen. Die lau-

fend feststellbaren Missbräuche im Mietwesen dienen dazu als Illustration.

Dazu kommt der laufende Trend zur Konzentration und zur Anonymisierung des Hausesbesitzes. Immer mehr Land, immer mehr Wohnungen befinden sich in der Hand von anonymen Gesellschaften (Investment-Gesellschaften und -fonds, Versicherungen, Pensionskassen, Auslandgelder usw.). Zusammen mit dieser Anonymisierung wächst die Macht der Verwalter und Hauswarte, die zwischen Eigentümer und Mietern geschaltet werden. Der Mieter wird mehr und mehr verwaltet. Der Ruf nach mehr Selbstverwaltung und nach mehr Mietermitbestimmung liegt auf der Hand.

## *Genossenschaften als Bauträger*

Gemeinnützige Bauträger, insbesondere Wohnbaugenossenschaften, verkörpern den Willen zur Selbsthilfe und geben die Möglichkeit zur Selbstverwaltung. Ihre Tätigkeit ist nicht gewinnorientiert, im Vordergrund steht die Erfüllung der Wohnbedürfnisse. Aus der Sicht der Arbeitnehmer sollte der Wohnungsbau mehrheitlich auf gemeinnütziger Basis erfolgen!

Der genossenschaftliche Wohnungsbau bedarf aber über die Selbsthilfe hinaus der Förderung durch die öffentliche Hand. Wohnbaugenossenschaften sind in der Regel arm an Eigenkapital und benötigen deshalb möglichst zinsgünstige Darlehen.

Nur durch eine wirkungsvolle Wohnbauförderung kann der beängstigenden Tendenz zur Konzentration und zur Rentabilisierung im privaten Wohnungsbau entgegengewirkt werden, nur so können die minimalsten sozialen Korrekturen an den Resultaten des gewinnorientierten Sektors im Wohnungsbau angebracht werden, für die sich unser Staat verpflichtet hat, wenn er sich Sozialstaat nennen will.

In den letzten Jahren wurde viel vom Niedergang der Genossenschaftsideen gesprochen. Von den 500 im Verband für Wohnungswesen organisierten

Wohnbaugenossenschaften sind vielleicht 30 aktiv tätig. Die Genossenschaften, die sich mit dem Erreichten zufrieden gegeben haben, sind in der Mehrheit. Bei ihnen hat sich der Genossenschaftsgedanke auf das Vermieten und Verwalten der Wohnungen reduziert, mancherorts wurde die Genossenschaftsidee mehr und mehr in einen Kollektivegoismus umgedeutet.

## *Genossenschaftlicher Kollektivegoismus*

Diese beklagenswerte Innaktivität vieler Baugenossenschaften hat aber auch klar erkennbare Ursachen: Eine Baugenossenschaft mit Mietern als Genossenchafter, die aktiv sein will, muss ständig wachsende Differenzen zwischen Alt- und Neumieten in Kauf nehmen, oder aber die Altwohnungen zu Gunsten der Neubauten belasten. In der Praxis sind nun

aber auch kleine Ausgleichsleistungen nicht oder nur sehr schwer durchsetzbar. Dies gilt vor allem für kleine Wohnbaugenossenschaften.

Die Folgen davon sind bekannt: Es wird nicht mehr gebaut und das erworbene Know-how im Bau von Genossenschaftswohnungen geht verloren.

Schlimmer noch: Statt dass durch die Öffentlichkeit eingesetzte Mittel oder Mittel die z.B. von Gewerkschaften zur Verfügung gestellt wurden als Betriebskapital wieder eingesetzt würden, werden sie eingefroren und liegen brach. Im Zentrum der hier umrissenen Problematik steht der erwähnte Kollektivegoismus vieler Genossenschaften, steht einzig und allein die fehlende Bereitschaft der Mehrzahl von Genossenschaftern, auch nur die kleinsten Solidaritätsleistungen zu erbringen.

Es ist deshalb nicht untypisch, dass heute vor allem die sogenannt «unechten» Genossenschaften noch aktiv sind. Während in den «echten» Genossenschaften eine begrenzte Zahl von Genossenschaftern in echter Selbsthilfe für sich selbst Wohnraum beschafft, ist die «unechte» Genossenschaft bestrebt, für einen offenen Kreis von Mietern auf gemeinnütziger Basis Wohnungen zu erstellen.

Bei diesen «unechten» Genossenschaften sind die Bewohner oft nicht Genossenschafter. Genossenschafter sind die Gewerkschaften, öffentliche Institutionen usw., die sich den gemeinnützigen Wohnungsbau zum Ziel gesetzt haben. Damit kann eine interne Umlagerung der Mieten von Alt- und Neuwoningen durchgeführt werden.

Wenn wir den Begriffen Selbsthilfe und Selbstverwaltung neues Gewicht geben wollen, so müssen wir die hier knapp um-

rissen Erkenntnisse vor Augen behalten.

Sie werden im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus nur dann zu einer neuen Befruchtung beitragen, wenn es gelingt, über die Selbsthilfe hinaus wirken zu können. Also Selbsthilfe mit dem Ziel, auch anderen diese Selbsthilfe zu ermöglichen, also Selbsthilfe und Solidarität. Am Städtetag sollen Modelle diskutiert werden, die einer Aktivierung des Genossenschaftsgedankens dienen können.

### *Die Wohnbauförderung ist gefährdet*

Es wurde bereits darauf hingewiesen: Der genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsbau bedarf über die Selbsthilfe hinaus der Wohnbauförderung durch die öffentliche Hand. Mit Ausnahme weniger Kantone war es bis heute der Bund, der durch seine Wohnbauförderung den gemeinnützigen Bauträgern Unterstützung gewähren konnte. Nun beantragt der Bundesrat, die Wohnbauförderung im Zuge der ersten Massnahmen zur Neuverteilung der Aufgaben zwischen Bund und Kantonen auf der Ebene des Bundes nahezu vollständig abzuschaffen. Bundesrat Kurt Furgler als Hauptinitiant solcher «Neuerungen» verkündet die Notwendigkeit von staatspolitischem «Umdenken». Nachdem Volk und Stände vor noch nicht zehn Jahren einer Verfassungsänderung zugestimmt hatten, die das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz nach sich zog, will man klarer Volksentscheide zum Trotz das Rad der Geschichte zurückdrehen. Man spricht von «weniger Bund» und meint damit «weniger Staat».

Diese Vorlage des Bundesrates wird ohne jede Rücksichtnahme auf die aktuelle Wohnungs-

marktlage präsentiert. Die Folgen sind entsprechend: Die Kantone warten darauf, was aus dieser Vorlage wird, der Bund richtet sich darauf ein, diese Aufgaben den Kantonen zu überlassen.

Im denkbar ungünstigsten Moment werden die Betroffenen auf unzumutbare Weise verunsichert. Betroffen sind in erster Linie die gemeinnützigen Bauträger, die Wohnbaugenossenschaften, die auf die Unterstützung durch die öffentliche Hand angewiesen sind. Es besteht nämlich absolut keine Gewähr, dass die Kantone die bisherige Bundestätigkeit wahrnehmen können und wirklich wollen. Heute gibt es in 18 Kantonen überhaupt keine Wohnbauförderung, in 4 Kantonen bestehen Ansätze oder aber wirkungslose Gesetze und Verordnungen und nur 4 Kantone kennen eine einigermaßen wirkungsvolle Wohnbauförderung. Kantonalisierung heisst demnach Abbau der staatlichen Leistungsfähigkeit in der Wohnbauförderung, heisst Verzicht auf deren gleichmässige Verteilung, heisst Verzicht auf deren Effizienz. Das Wegfallen der Bundeshilfe hätte verheerende Einflüsse auf die Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen sorgen. Die Spiesse für den gemeinnützigen Wohnungsbau würden von Kanton zu Kanton ungleich lang, die Behebung des landesweiten Mangels an preisgünstigen Wohnungen würde erschwert, wenn nicht unmöglich. Konzentrationerscheinungen im Bausektor würden durch die Schwächung der ohnehin finanzschwachen gemeinnützigen Bauträger zusätzlich begünstigt.

Der Wohnungsbau ist eine Aufgabe, die von Bund, Kantonen und Gemeinden in enger Zusammenarbeit und gegenseiti-

ger Abhängigkeit gelöst werden muss. Der Wohnungsbau ist also weder eine ausschliessliche Bundes- noch eine ausschliessliche Kantons- oder Gemeindeaufgabe.

Man redet von weniger Bund und meint damit weniger staatliche Wohnbauförderung, man meint die Reprivatisierung des Wohnungsbaus.

Die SPS war wesentlich beteiligt an der Gründung der «Aktionsgemeinschaft für eine wirksame Wohnbauhilfe», die den Kampf gegen diesen Schildbürgerstreich des Bundesrates mit Vehemenz aufgenommen hat.

Am Städtetag sollen Verbesserungsvorschläge für eine wirkungsvolle Wohnbauhilfe, sollen insbesondere Massnahmen für eine Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen Bund und Kantonen erarbeitet werden.

#### *Die Stellung des Mieters verbessern*

Die politischen Auseinandersetzungen bezüglich des Mieterrechtes sind auf Bundesebene vorprogrammiert. Zur Diskussion stehen die Revision des Miet- und Pachtrechtes sowie die erst kürzlich eingereichte Mieterschutzinitiative, die einen verbesserten Schutz der Mieter vor unangemessenen Mietzinsen und vor ungerechtfertigten Kündigungen zum Ziel hat. Das Szenario der politischen Auseinandersetzung ist bekannt: Die Lobby des Hauseigentümerverbandes wird die alte Platte auflegen und sich dafür einsetzen, dass das Eigentum und vor allem das Spiel mit den damit verbundenen Abhängigkeiten (Monopoly) gewährleistet bleibt. Uns kann dieser Verband als Partner nicht interessieren, wir wollen uns an Bauträger und Hauseigentümer wenden, die fortschrittlich und mieterfreundlich gesinnt sind.

Am Städtetag sollen Modelle diskutiert werden, die die Vorteile des Mieterstatus mit den Vorteilen der Sicherheit des Wohnungs- oder Hauseigentums zum Eigengebrauch verbinden.

Verbesserter Kündigungsschutz, verlängerte Kündigungsfristen für die Vermieter, alternative Möglichkeiten der Erteilung von Wohn- oder Vorkaufsrechten, tragbare Möglichkeiten bezüglich der Kapitalbeteiligung der Mieter (z.B. als Genossenschafter), Randbedingungen für die Möglichkeiten, innerhalb der Wohnung Veränderungen vorzunehmen, ein breites Spektrum von Fra-

gen, die mit einem «neuen» Status des Bewohners im Zusammenhang stehen könnten. Das Ziel des Dialoges, der im Zusammenhang mit der Stellung des Mieters, aber auch mit dem Willen, die Begriffe Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Solidarität im Rahmen der Genossenschaftsbewegung unter einen Hut zu bringen geführt werden soll, ist ein sich Besinnen auf Fortschritte, die heute und morgen realisiert und vorgelebt werden können.

Auf Verbesserungen, die zu erreichen sind, die abseits vom politischen Clinch der Verbände und Parteien Modellcharakter haben könnten.

*Peter Rufer*

## Die politische Wende von Zürich

*Nachlese und Vorrede zugleich*

So tun, als sei der bürgerliche Wahlerfolg in den Zürcher Stadt- und Gemeinderatswahlen nur die Folge einer momentanen Schwäche der SP aufgrund einer verfehlten Politik der SP-Leitung über die Köpfe ihrer Basis hinweg, heisst die politische Wendung der führenden Kräfte innerhalb des Bürgertums nicht erkennen zu können oder zu wollen. Versuche, SP-Wahlschlappen auch ausserhalb Zürichs nur als Ausstrahlung des zürcherischen Hauskraches zwischen SP und Gewerkschaften zu deuten, zeigen ebenfalls, wie auch dort die bürgerliche Kursänderung nicht zur Kenntnis genommen wird. Die Wende innerhalb des Bürgertums liegt darin, dass die bisherige Praxis, Politik als zähes Ausmachen zwischen ver-

schiedenen politischen Kräften anzuerkennen, zu Gunsten einer direkteren Durchsetzung eigener Vorstellungen aufgrund klarer, bürgerlicher Mehrheiten, aufgegeben wurde.

Diese Entwicklung wurde schon seit Jahren und Jahrzehnten von rechtsbürgerlichen Gruppierungen, Aktionskomitees und Politikern vorgezeichnet. Beharrlich und zäh wurde ein Zerrbild unseres Staates als eines von zu kompromissbereiten bürgerlichen Politikern, verbeamteten, die Wirtschaft hemmenden und den Leistungswillen brechenden Wohlfahrtsinstitut gezeichnet. Hatten diese Vorstellungen über Jahre hinweg ein Rändasein in Insarten und Kolumnen gefristet, so konnten sie dem Bürger plötzlich schmackhaft gemacht wer-