

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 129 (2003)  
**Heft:** 36: Grösse als Problem: Mexiko Stadt

**Artikel:** Privatisierte Wohnbauförderung: das Verhältnis von Staat und Privaten bei der Beschaffung von Wohnraum in Mexiko Stadt  
**Autor:** Garcia-Peralta, Beatriz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-108812>

### **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:** 14.04.2026

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

## Privatisierte Wohnbauförderung

Das Verhältnis von Staat und Privaten bei der Beschaffung von Wohnraum in Mexiko Stadt

**Die Verfügbarkeit von Wohnraum für alle Schichten ist entscheidend für ein gedeihliches Wachstum der Stadt. Der Staat versucht Einfluss auf die Wohnungsproduktion zu nehmen, doch ein klientelistisches Wohnbauförderungssystem hat ihn von grossen Finanz- und Baufirmen abhängig gemacht. Diese bauen mit Geld aus Arbeitnehmerbeiträgen schlechte und teure Grosssiedlungen ausserhalb der Stadt.**

62 Prozent der drei Millionen Wohnungen in Mexiko Stadt sind grösstenteils in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in so genannten «Colonias Populares» ungeplant und illegal entstanden, auf privatem oder staatlichem Land, weitgehend im Selbstbau durch die künftigen Bewohner und häufig in Gebieten, die durch Erdbeben oder Überschwemmungen gefährdet sind. 15 % der Wohnungen sind mit staatlicher Förderung von grossen privaten Immobilienunternehmen gebaut worden. In den «Colonias Populares» und im sozialen Wohnungsbau leben die ärmeren 80 % der Bevölkerung.

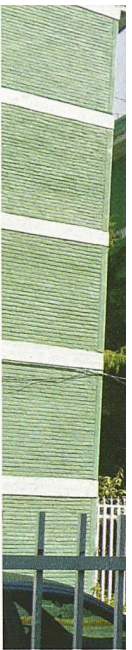
Die Zusammenarbeit zwischen Staat und privater Bauwirtschaft im sozialen Wohnungsbau geht auf die 1950er-Jahre zurück. Damals initiierte der Staat die ersten Mietwohnungs-siedlungen für Beamte. Die Bautypologie war von den urbanistischen Ideen der Moderne beeinflusst. 1963 wurde das erste umfangreichere Wohnungsbauprogramm lanciert als Antwort auf die wachsende Wirtschaft und die rasante Urbanisierung. Das Programm für die Wohnbaufinanzierung (Programa Financiero para la Vivienda) verpflichtete die priva-

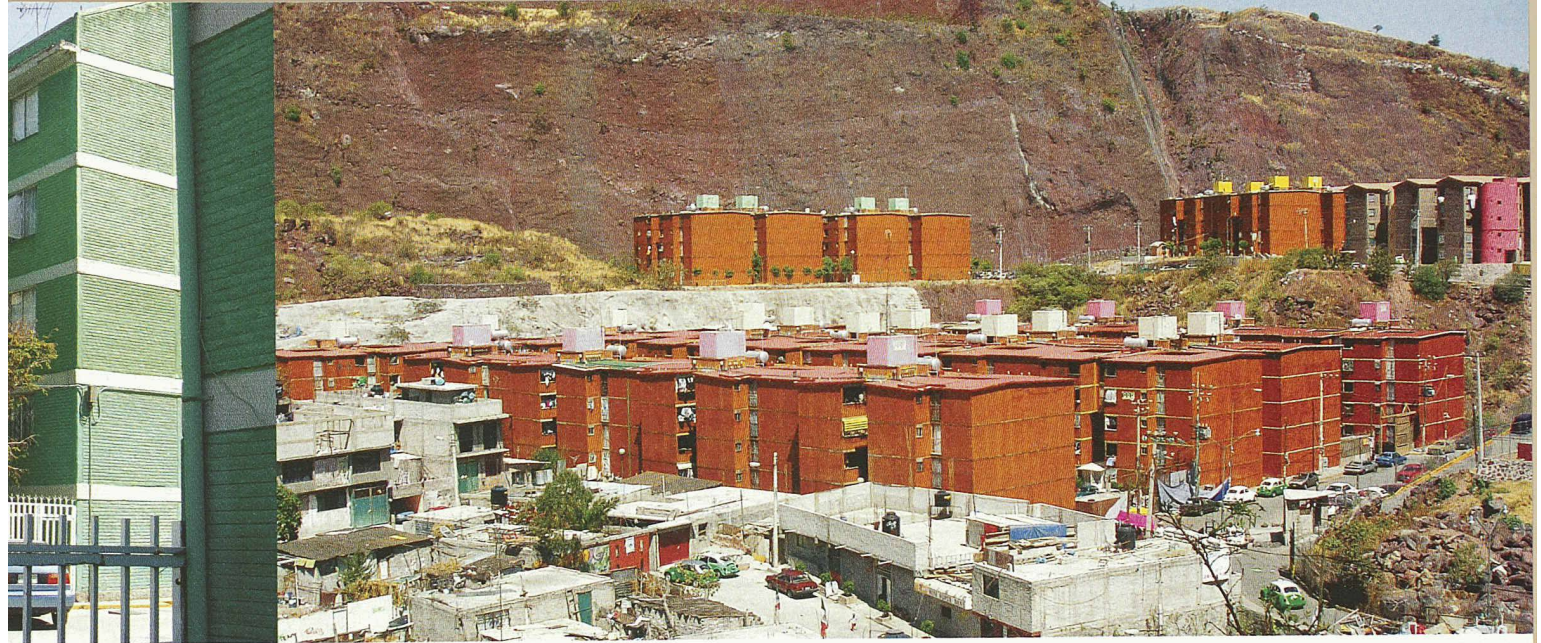
ten Banken, einen Teil ihrer Gelder für die Wohnbaufinanzierung einzusetzen. Es bedeutete das Ende des sozialen Mietwohnungsbaus. Nun entstanden grosse private Immobilienfirmen, die mit den staatlich verordneten Bankfinanzierungen Eigentumswohnungen bauten, häufig in Reihenhaussiedlungen. Einige von ihnen boten den Käufern auch Hypotheken an. Diese Wohnungen waren für Arbeiter unerschwinglich, obwohl deren Einkommen ständig stieg.

Zu Beginn der 1970er-Jahre schwächte sich das Wirtschaftswachstum ab. Die Wohnraumproblematik für die unteren Einkommensschichten verschärfte sich. Wachsender Druck auf die politischen Behörden veranlasste diese 1972, die so genannten Solidaritätsfonds für den Wohnungsbau (Fondos Solidarios de Vivienda) zu gründen. Gespeist werden die Fonds aus obligatorischen Arbeitnehmerbeiträgen, die fünf Prozent der Lohnsumme betragen. Die Zuweisung der Fondsmittel an Wohnbauprojekte und die Vergabe der Wohnungen werden von den Gewerkschaften kontrolliert, die sich diese Mitsprache mit der politischen Unterstützung der Regierungspartei erkaufen.

Die Mittel in den Fonds haben den Wohnungsbau wiederbelebt und zur Bildung von neuen grossen Immobiliengesellschaften geführt, die eng mit den Gewerkschaften verbunden sind. Zwischen 1975 und 1990 entstanden so mit Fondsgeldern zahlreiche Grossüberbauungen. Einige davon haben grosse städtebauliche und architektonische Qualitäten, andere sind Massenware, schlecht geplant und schlecht gebaut.

In dieser Periode gelang es, die Wohnungen erschwinglich zu halten. Mehr als die Hälfte ging an Arbeiter mit kleinen Einkommen. Trotzdem waren weder die Arbeitervertreter noch die Unternehmer zufrieden. Sie verlangten klarere Bedingungen für die Wohnungszuteilung und nachvollziehbare Kriterien für die Finanzzuschüsse.





In den 1990er-Jahren führte diese Kritik zusammen mit einer scharfen Wirtschaftskrise, die das Finanzsystem Mexikos in die Abhängigkeit von internationalen Banken und des Internationalen Währungsfonds trieb, zu einer Neuausrichtung der Wohnbaupolitik. Die Gewerkschaften verloren einen Teil ihres Einflusses, und die Auflagen, die die Banken verpflichteten, in sozialen Wohnungsbau zu investieren, wurden gelockert. Die Reform sollte zu mehr Transparenz und Marktwirtschaft und zu einer besseren Wohnraumversorgung führen, doch das Resultat war enttäuschend. Die Freiheit der Marktwirtschaft entpuppte sich für den Arbeiter, der eine Wohnung brauchte, als Mythos. Einige wenige Immobilienunternehmen schafften es, den Markt und die Fondsgelder zu monopolisieren. Während früher neben Projekten im städtischen Kontext nur wenige sehr grosse Siedlungen gebaut wurden, galten nun 2000 Wohneinheiten als ökonomische Mindestgrösse. Die Konzerne bauen heute teure Grosssiedlungen, in denen bis auf ein paar Schulzimmer jegliche Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr fehlen. Areale für solche Siedlungen sind nur an der Peripherie verfügbar; Arbeitswege von drei Stunden sind deshalb keine Seltenheit (vgl. Titelbild des Hefts).

Es ist dem Staat nur sehr beschränkt gelungen, einen Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems zu leisten. Die Zwangsabgabe auf den Löhnen, verbunden mit dem Versuch, die Wohnungsproduktion den Marktkräften zu überlassen, hat zu einem System geführt, in dem vor allem einige private Firmen und Finanzintermediäre, die so genannten «Non-Bank-Banks», die die Gelder der Solidaritätsfonds verteilen, profitieren. Was eigentlich sozialer Wohnungsbau sein sollte, ist ein Finanzspiel mit quasi garantierten Profiten, das an den schlechtesten Lagen die Fragmentierung der Stadt vorantreibt und für die wirklich Bedürftigen zu teuer pro-

duziert. Dass 60 % aller Wohnungen in den «Colonias Populares» entstehen, ist trauriger Beweis für das Versagen des Systems.

---

Beatriz Garcia-Peralta, Architektin, unterrichtet und forscht am Institut für soziale Studien der Universität von Mexiko (UNAM) über Stadtentwicklung und Wohnungsbau, beagpn@servidor.unam.mx

1

**Staatlicher sozialer Wohnungsbau aus den 1960er-Jahren**

2

**Illegale «Colonias Populares» wachsen um eine staatliche Sozialsiedlung im Stadtteil Nezahualcoyotl**