

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 68 (1993)
Heft: 9

Artikel: Wohnbaupolitik ist immer auch Sozialpolitik
Autor: Estermann, Josef
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106030>

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: 23.02.2026

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

OFFIZIELLES ORGAN

SVW/ASH, Sektion Nordwestschweiz SVW, Sektion Zürich SVW, Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft, Logis Suisse SA, Wohnbaugesellschaften, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ.

HERAUSGEBER

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften.

Präsident René Gay, Geschäftsführer Dr. Fritz Nigg.

VERANTWORTLICHE REDAKTION

Bruno Burri, Jürg Zulliger

SVW, Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich, Telefon 01/362 42 40, Telefax 362 69 71, Redaktionsschluss am Ersten des Vormonates bzw. auf Absprache.

VISUELLES & TYPOGRAFISCHES KONZEPT

Ronny Stocker, Art Director

Joachim Hefti-Weg 3, 8002 Zürich

Telefon 01/202 01 04, Telefax 01/202 00 09

DTP, DRUCK, SPEDITION

gdz Zürich, Spindelstrasse 2, Postfach, 8021 Zürich, Telefon 01/488 81 11, Telefax 488 83 00

INSERTEVERWALTUNG

Hannes WieLand, Seefeldstrasse 102, Postfach,

8034 Zürich, Telefon und Telefax 01/381 98 70

Romedia, Aldo Rodesino, Mittelstr. 20, Postfach 341,

8034 Zürich, Telefon und Telefax 01/422 41 41

Insertionsschluss jeweils am 10. des Vormonates.

PAPIER

Die Zeitschrift «das wohnen» wird auf umweltverträglichem, chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

AUFLAGE

15 424 Ex. WEMF 1993

COPYRIGHT**TEXT UND ILLUSTRATION**

Der Nachdruck sämtlicher Texte und Illustrationen ist in Absprache mit der verantwortlichen Redaktion und den Urhebern erwünscht.

COPYRIGHT**VISUELLES & TYPOGRAFISCHES KONZEPT**

SVW & Ronny Plus Innovative Kreative

KEINE HAFTUNG

Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Bilder kann keine Haftung übernommen werden.

ABONNEMENTE 1993

(pro Jahr 11 Ausgaben)

Einzelnummer Fr. 5.–

Schweiz Fr. 41.– inkl. Porto

Ausland Fr. 41.– exkl. Porto

Rabatte für Mehrfachbezüge auf Anfrage.

WOHNBAUPOLITIK

Seit ich ein Kind war, wohne ich in einer Genossenschaft; ich bin Genossenschafter. Es gibt Leute, die das nicht verstehen – und darum zu verstehen geben, dass sie an meiner Stelle nicht in einer Genossenschaft wohnen würden. So, als ob Genossenschaften etwas Minderwertiges wären.

Die Zürcher Kantonsverfassung enthält einen «Genossenschaftsartikel». Da steht, dass der Staat die Entwicklung der Genossenschaften fördern solle. Der «Genossenschaftsartikel» stammt aus dem letzten Jahrhundert. Damals waren Arbeiterquartiere Elendsquartiere. Es herrschte Wohnungsnot. Die Mieten verschlangen das Einkommen der ganzen Familie. Sie mussten vom Mund abgespart werden. Wohnungsnot, Wohnungen wie Rattenlöcher, Überbelegungen, ungenügende hygienische Verhältnisse, Unterernährung bildeten den Nährboden für Epidemien. Die Leute in den Arbeiterquartieren wurden nicht alt.

Vor diesem Hintergrund erschienen die Genossenschaften als eine Verheissung. Die Gründer sprachen von «einem Stück neuer, vom Kapitalismus befreiter Erde». Der Boden war der Spekulation entzogen, die Wohnungen stellten nicht mehr Renditeobjekte dar; sie standen im gemeinsamen Besitz derer, die darin wohnten: der Genossenschafter. Ende des 20. Jh. sieht vieles anders aus. Im wirtschaftlichen Aufschwung der Nachkriegszeit war die Wohnung zum selbstverständlichen Konsumgut geworden. Während in Zürich die Zahl der Wohnungen in sämtlichen Kategorien – von der Ein- bis zur Fünzimmerwohnung – zunahm, ging die Bevölkerung stetig zurück. Die Hälfte der Wohnungen ist heute von nur einer Person belegt.

Schon gegen Ende der achtziger Jahre, mitten im wirtschaftlichen Hoch, wurde die Selbstverständlichkeit, eine eigene Wohnung zu haben, in Frage gestellt. In der Politik tauchten plötzlich Begriffe wie «Armut» und «Obdachlosigkeit» auf, Wörter, die wir lange nur auf die Vergangenheit und auf die Dritte Welt angewandt hatten. Wissenschaftler kamen in ihren Forschungsprogrammen zum Schluss: Nicht nur die Armen: Kranke, Rentnerinnen und Rentner, Langzeitarbeitslose, sondern auch Haushalte mit normalem Erwerbseinkommen: Alleinerziehende, Familien mit Kindern, Junge, werden künftig von Wohnungsnot betroffen sein.

In der Krise der neunziger Jahre ist die Betroffenheit offensichtlich geworden. So wie in den achtziger Jahren die Grundstückspreise und die Mieten explodierten, explodieren jetzt die Fürsorge- und Zusatzleistungen der öffentlichen Hand. Für einen immer breiteren Teil der Bevölkerung wurde die Wohnungsfrage existentiell. Historische Thesen wie jene der Sozialdemokra-

IST IMMER AUCH SOZIALPOLITIK

tischen Partei von 1908 gewinnen unerwartet an Aktualität. Sie lautete: «Die Lösung der Wohnungsfrage ist eine wichtige Kulturaufgabe. Sie fördert die Unabhängigkeit der arbeitenden Bevölkerung.»

In der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts hat zwar nicht die Genossenschaftsidee, sondern die Förderung des privaten Eigentums das verfassungspolitische Feld bestimmt. Das lag wohl gerade daran, dass in der städtischen Realität privates Eigentum immer seltener wurde. In der Stadt Zürich wohnen knapp zehn Prozent der Bevölkerung in der eigenen Wohnung. Alle anderen sind Mieter.

Darum stimmt heute mehr denn je, dass die Förderung der Genossenschaftsbewegung die wirksamste Eigentumspolitik darstellt. Sie bildet kollektives Eigentum und verbindet dieses mit persönlicher Sicherheit und persönlichem Wohlergehen für einen breiten Teil der Bevölkerung. Besonders in städtischen Verhältnissen sind Genossenschaften die historische Antwort auf Wohnungsnot und Bodenspekulation und ein unverzichtbarer Beitrag an das Gemeinwohl.

Die Genossenschaftsidee ist eine Idee mit Zukunft, auch und gerade heute. In den grossen Agglomerationen konzentriert sich das Eigentum zunehmend in anonymer Hand. Gesamtschweizerisch entfielen in den achtziger Jahren 70 – 80 Prozent der neuerstellten Wohnungen auf Immobilien-gesellschaften und institutionelle Anleger. Die Genossenschaften stellen hier ein Gegengewicht dar. Statt bescheidener Mietrechte verschaffen sie den Genossenschafterinnen und Genossenschäftern eine normalerweise unkündbare Wohnung, oder positiv, ein persönliches Recht an der eigenen Wohnung. Sie pflegen damit eine Wohnkultur, die an den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner und nicht am Geschäft orientiert ist. Auch die Organisationsform der Genossenschaft zeugt von dieser Haltung, stellen Genossenschaften doch ein Stück demokratisch organisierter Selbstverwaltung dar.

Zwar hat sich in der Krise der Bodenmarkt etwas entspannt. Boden aber bleibt ein knappes Gut. Als Handels- und Spekulationsobjekt gerät der Boden zwangsläufig in Widerspruch zum gesellschaftlichen Auftrag, einen breiten Bevölkerung erschwinglichen Wohnraum zu sichern. Das Ansteigen der Bodenpreise treibt die Mieten ins Unerschwingliche. In den Genossenschaften sind Boden und Bauten der Spekulation entzogen. Sie stehen ausserhalb der Konkurrenz um die einträglichste Nutzung und erfüllen ihre Bestimmung allein damit, dass sie der breiten Bevölkerung zu

Wohnzwecken dienen. Das Wohnungsangebot auf dem freien Markt richtet sich demgegenüber nach der Kaufkraft der Gutverdienenden. Weniger Privilegierte werden an den Rand gedrängt. In der Tradition der Genossenschaften war Wohn(bau)politik immer auch Sozialpolitik. Mit ihrem Angebot an gesunden, günstigen Wohnungen auch für die weniger Begünstigten sind die Genossenschaften Vorbilder für soziale Integration.

Das persönliche Recht auf eine eigene Wohnung, ein spekulationsfreies Grundeigentum und das kollektive Engagement für den preisgünstigen Wohnungsbau sind Ideen, die in die Zukunft tragen. Die Genossenschaftsbewegung hat dafür immer Breite angestrebt. Ihr Modell sollte nicht nur für einige wenige, sondern für den Grossteil der Bevölkerung Geltung haben.

Eine grössere Breite gewinnt die Genossenschaftsbewegung vor allem mit einer verstärkten Bautätigkeit, aber auch mit dem Erwerb und der Renovation von Altliegenschaften. Die fallenden Baukosten und der Rückgang der Zinsen kommen einer Ausweitung der Bautätigkeit entgegen. Doch muss diese, ganz im Sinn des Genossenschaftsartikels in der Zürcher Kantonsverfassung, von der Öffentlichkeit unterstützt werden. Das Angebot günstiger Finanzierungen, etwa durch die Bereitstellung von Pensionskassengeldern, kann ebenso einen Beitrag leisten wie die Überprüfung kosten-treibender Standards im Wohnungsbau. Und schliesslich braucht es endlich eine vernünftige Bodenpolitik, die der sinnvollen Nutzung den Vorrang vor der Rendite einräumt. Ein probates Mittel zu diesem Zweck bildet die seit Jahren anstehende und vor der nächsten Hausse dringend zu realisierende Mehrwertabschöpfung. Günstigere Bodenpreise, eine Verbilligung des Wohnens und geringere Lebenshaltungskosten könnten übrigens auch einen wichtigen Beitrag an die internationale Konkurrenzfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Schweiz leisten.

Ich setze darauf, dass die Idee der Genossenschaft weiterträgt. Selbsthilfe, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung heissen die Qualitäten, die wir nicht nur beim Wohnen, sondern im sozialen Leben ganz allgemein fördern wollen. Damit spreche ich nicht einem Individualismus das Wort, der keine gesellschaftliche Verantwortung kennt und jeden nur sich selbst überlässt, sondern der selbstverantwortlichen Lösung gemeinsamer Probleme im genossenschaftlichen Zusammenschluss.

JOSEF ESTERMANN



Josef Estermann, Stadtpräsident von Zürich, äussert sich über seine persönlichen Erfahrungen als Baugenossenschafter und formuliert seine wohnungs- und bodenpolitischen Vorstellungen.

GAECHTER + CLAHSEN