

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 81 (2006)

**Heft:** 7-8

**Artikel:** "Wohnfriede" ist nicht selbstverständlich

**Autor:** Daeniker, Hans Conrad

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107491>

#### **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:** 25.12.2025

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

Die hohe Wohnqualität ist ein Trumpf im internationalen Standortwettbewerb

## «Wohnfriede» ist nicht selbstverständlich

**VON HANS CONRAD DAENIKER\*** ■ In London sind die Mietpreise innert zehn Jahren um über 50 Prozent angestiegen. Vor einem Jahr kostete eine durchschnittliche Mietwohnung knapp 2100 Franken pro Monat. Das können sich zum Beispiel auch gut ausgebildete Fachkräfte der zentrumsnahen Schulen und Spitäler nicht leisten. Sie weichen in die Peripherie aus, nehmen extrem lange Arbeitswege in Kauf und verschlimmern die Verkehrsprobleme. Die britische Regierung investiert jetzt innert zwei Jahren 1,6 Milliarden Franken für ein Wohnbauprogramm für 10 000 öffentliche Angestellte – macht 160 000 Franken pro Haushalt!

In den Banlieues von Paris und anderen französischen Städten haben im Herbst 2005 wochenlang schwere Unruhen das Land in Atem gehalten. Die Akteure waren schlecht gebildete und integrierte, meist erwerbslose Jugendliche. Sie leben in riesigen, gesichts- und lieblosen Wohnbauten der Agglomeration, weitab von den Zentren und ohne Kontakt zu anderen Bevölkerungsschichten. Die französischen Sozialwohnungsmönokulturen und die daraus folgende Segregation, die Trennung einheimischer und zugewanderter Menschen, sind mitverantwortlich dafür.

**DURCHMISCHUNG STATT «GATED COMMUNITIES».** Man muss sich solche Zustände vor Augen halten, um bewusst zu machen, dass die Schweizer Metropolitanregionen eine geradezu paradiesische Wohnqualität aufweisen. Zugezogene Topmanager schwärmen nicht zufällig davon, dass sie hierzulande nicht in «Gated Communities» (geschlossene, bewachte Wohnbezirke für Gutverdienende) leben und die Hälfte der Arbeitszeit im Auto verbringen müssen. Auch sie profitieren damit indirekt von einer jahrzehntelangen bedacht-samen Wohnbaupolitik mit einer ganzen Reihe von positiven Folgen. In Stichworten und am Beispiel der Stadt Zürich:

■ Die sozialen Unterschiede zwischen den Stadtquartieren sind relativ gering. Sogar auf kleinem Raum findet sich eine stark durchmischte Bevölkerung.

Der eidgenössische «Wohnfriede» ist zu einem guten Teil den Baugenossenschaften zu verdanken.

Die Schweiz als Wirtschaftsstandort erhält ständig Bestnoten.

Von grosser Bedeutung sind dabei «Soft»-Faktoren wie Bildungswesen, Umwelt, Kultur – und nicht zuletzt die Wohnqualität.

Erst die internationale Perspektive macht solche Werte richtig bewusst – und die Notwendigkeit, sie gezielt zu pflegen.



- Etwa 30 Prozent aller Wohnungen gehören gemeinnützigen Bauträgern (zwei Drittel davon Wohnbaugenossenschaften), welche die Kostenmiete anwenden. Deren Wohnungen sind deshalb bei gleicher Fläche um rund 25 Prozent günstiger als der Durchschnitt.
- Das Prinzip der Gemeinnützigkeit bedeutet auch Nachhaltigkeit: Genossenschaftswohnungen sind der Spekulation entzogen. Auch Jahrzehnte nach einer längst abgelaufenen und zurückbezahlten Subventionierung bleiben sie damit preisgünstig.
- Zusätzlich werden bestimmte Wohnungen aus Mitteln der Wohnbauförderung (von Stadt und Kanton) gezielt vergünstigt. Es gibt aber keinen isolierten Sozialwohnungsbau, sondern die unterstützten Wohnungen machen immer nur einen Teil der betreffenden Siedlung aus. Die Integrationskraft solcher Siedlungen ist unschätzbar hoch.

#### ZU SELBSTVERSTÄNDLICHER STANDORTFAKTOREN?

Wissen wir unsere Trümpfe im internationalen Standortwettbewerb eigentlich zu schätzen? Ist uns klar, welch entscheidende Bedeutung «Soft-Faktoren» wie Bildung, Umwelt, Kulturangebot und eben Wohnqualität haben? Im Hinblick auf eine Informationsveranstaltung für Bundesparlementarier hat der Wohnbund kürzlich Wirtschaftsförderer und Personalchefs internationaler Firmen für ein mögliches Gastreferat zu diesen Themen angefragt. Doch sie sagten ab – mit paradoxen Begründungen: «Ich könnte dazu nur Allgemeinplätze äußern: In Sachen Lebensqualität liegt die Schweiz unbestritten weit vorn. Und das Wohnangebot ist derart gut, dass es schlicht und einfach kein Thema ist!» (Wirtschaftsförderer der Stadt Zürich). «Ich kann leider zu diesen Fragen keine Aussagen machen. Weil unsere Beschäftigten keine gravierenden Wohnprobleme haben, gibt es dazu weiter

nichts zu sagen.» (Personalchef Siemens Switzerland, Zug). Diese rosigen Aussagen dürfen uns aber nicht dazu verleiten, Wohnungspolitik und Wohnraumförderung aus der Agenda zu streichen – im Gegenteil: Die Schweizer Politik, insbesondere auf Bundesebene, muss erkennen, wie wertvoll der eidgenössische «Wohnfriede» ist, sowohl aus sozialen Gründen wie auch als Standortfaktor. Und dieser Vorteil im internationalen Wettbewerb braucht bewusste Pflege und eine langfristige Perspektive, etwa in den folgenden Handlungsfeldern:

- Die Wohnungspolitik und die Wohnraumförderung als langfristige Aufgabe wahrnehmen: Der (noch) grosse Anteil und vielfältige Nutzen gemeinnütziger Wohnungen ist die Frucht einer bald hundertjährigen Förderungspolitik einzelner Städte und Kantone und des Bundes. Was wir heute mit relativ geringem Aufwand in Gang setzen und fördern, wird noch Jahrzehnte später wirksam sein.
- Synergien mit Energie-, Verkehrspolitik und Raumplanung erkennen: Die Siedlungen gemeinnütziger Bauträger nutzen überdurchschnittlich viel erneuerbare Energie und verbrauchen unterdurchschnittlich wenig Boden. Ihre Bewohnerinnen und Bewohner beanspruchen weniger Wohnfläche und besitzen weniger Autos als der Durchschnitt.
- Das Kompetenzzentrum und die Instrumente des Bundes stärken: In jüngster Zeit häuften sich Versuche, den Bundesauftrag in der Wohnungspolitik als ordnungspolitisch unerwünscht zu torpedieren oder den (größtenteils untätigten) Kantonen zuzuschieben. Sie wurden bisher alle abgelehnt, weil genügend besonnene Bürgerliche gegenüber kurzsichtigen Deregulierungs-Schalmeien immun sind. Doch die Abwehr dieser Vorstöße hat unnötig Energien absorbiert und Unsicherheit geschafft.

fen. Jetzt ist es an der Zeit, die verstreuten wohnungspolitischen Bundesaufgaben beim Bundesamt für Wohnungswesen zu konzentrieren und damit dessen Kompetenz und Effizienz zu stärken.

- Die Direktdarlehen gemäss Wohnraumförderungsgesetz endlich einsetzen: Das Parlament hat 2003 ein neues Wohnraumförderungsgesetz mit neuen Instrumenten verabschiedet, die darin vorgesehenen Direktdarlehen jedoch im gleichen Jahr bis 2008 sistiert. Zum Glück fiel diese Sparübung in eine Zeit tiefer Hypothekarzinsen. Jetzt zeigt die Zinskurve wieder nach oben, und es wird höchste Zeit, das Mittel der Direktdarlehen einzusetzen.
- Eine gezielte Wohnungspolitik auch in den Agglomerationen betreiben: Während die Zentren der Schweizer Metropolitanregionen, Zürich und Genf, und wenige weitere Städte bzw. Kantone eine bewusste und vernetzte Wohnungs- und Stadtentwicklungsarbeit betreiben, fehlt es in vielen weiteren Städten und insbesondere in den Agglomerationen noch am Bewusstsein dafür. Zu oft folgen die Liegenschaftspolitik und die Ortsplanung der Devise, möglichst gute Steuerzahler mit möglichst üppigem Landverbrauch anzulocken, obwohl die Erschliessungs- und Infrastrukturkosten dagegen sprechen. Doch steigende Hypothekarzinsen (oder die hohen Scheidungsraten im Eigenheim) könnten solche Träume überraschend schnell platzen und die Gemeindekassen darben lassen. ☺

\*Hans Conrad Daeniker ist Beauftragter des Wohnbunds. Der Wohnbund/Fédérhabitation ist eine Aktionsgemeinschaft der drei Dachverbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Sein Ziel ist, die Bedeutung und den Nutzen dieses «dritten Weges» bewusst zu machen und den Bundesauftrag in der Wohnraumförderung zu erhalten ([www.wohnbund.ch](http://www.wohnbund.ch)).

Robert Spleiss AG, Bauunternehmung  
Seestrasse 159, 8700 Küsnacht  
Telefon 044 385 85 85  
info@robert-spleiss.ch  
www.robert-spleiss.ch

Robert Spleiss AG  
Gletscherstrasse 4, 8034 Zürich  
Telefon 043 818 56 47



**SPLEISS**  
Die Baumeister mit Herz und Verstand

**Wir bauen für Sie mit Herz und Verstand**