

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 91 (2016)

**Heft:** 3: Management

**Artikel:** Die Wohn- und die Baugenossen

**Autor:** Loderer, Benedikt

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-658316>

#### 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:** 25.02.2026

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

# DIE WOHN- UND DIE BAUGENOSSEN

Von Benedikt Loderer

Die Einrichtung heisst Wohnungsbaugenossenschaft. Ein dickes, schweres Wort. Da hilft Auseinandernehmen: Genossenschaft, Wohnung und Bau. In der Genossenschaft steckt der Genosse, ein Mensch, der rechtlich auf derselben Ebene steht wie die andern Genossen und anteilmässige Nutzungsrechte an einer gemeinsamen Sache hat. Damit daraus eine Genossenschaft wird, braucht es eine Verfassung, Organe und gemeinsames Eigentum. Das Ganze ist eine Erfindung aus dem Mittelalter und diente dem wirtschaftlichen Überleben der Genossen, was aber auch heisst, dem Ausschluss aller andern, wie das in Korporationen oder Burgergemeinden heute noch der Fall ist.

Wir sind also gewarnt. Eine Genossenschaft ist ein Wirtschaftssubjekt, ihr Ziel ist die Wohlfahrt ihrer Mitglieder, nur der Mitglieder. Mag sie auch gemeinnützig sein, sprich keine Gewinnabsichten haben, ist sie gemeinnützig nur für ihresgleichen. Es ist also widersinnig, die Genossenschaft in den Rang der sozialen Wohltäterin zu erheben. Sie tätigt wohl, aber nicht für die Gesellschaft, sondern für ihre Genossen. Wer von ihr verlangt, sie müsse zum Beispiel verbilligte Wohnungen für Ungenossen zur Verfügung stellen oder müsse Genossen über einer Einkommensgrenze ausschliessen, muss gute Gründe dafür haben: Entweder steht's in den Statuten oder war eine Bedingung der Land- oder Kreditvergabe, also selbstgewählt oder ausgehandelt. Die Genossenschaft regiert sich selbst, sie ist selbstverantwortlich. So viel zur Genossenschaft.

Mit dem Wohnen wird's komplizierter. Es wohnen die Genossen, also die Wohngenosse, denen man heute etwas verschämt Mieter sagt. Anteilscheine müssen sie trotzdem kaufen. Die Wohngenosse sind die Nutzniesser der gemeinsamen Sache. Sie profitieren, davon, dass die Genossenschaft sie der Spekulation

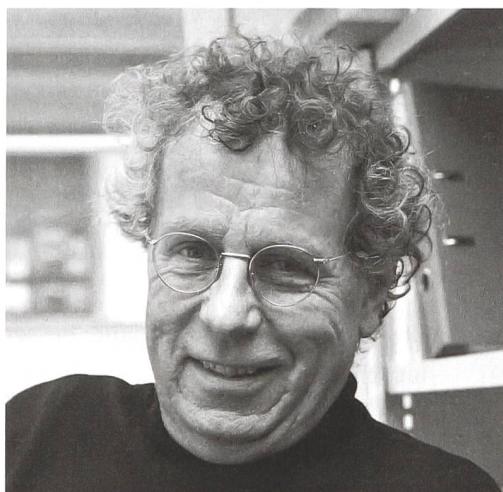
entzogen hat. Die Wertsteigerung der Grundstücke wird eingefroren. Je länger der Wohngenosse dabei ist, desto billiger wird seine Wohnung im Vergleich mit denen auf dem flüssigen Wohnungsmarkt. Der Wohngenosse kassiert, indem die Genossenschaft nicht kassiert, ihm verrechnet sie die Grundrente nicht, was logisch ist, denn er ist Mitgrundrentner. Im Klartext heisst das Kostenmiete.

Soweit alles klar? Nicht ganz, denn der Wohngenosse hat eines von seinem mittelalterlichen Korporations- oder Alpge-

ser, denn jede Wohnungsbaugenossenschaft wurde von Baugenossen gegründet. Selbsthilfe war das Losungswort, Bauen die Tat und Wohnen das Ergebnis. Eine Wohngenosenschaft ohne Bau ist keine. Doch die heutigen Baugenossen stifteten Unruhe. Ihr Ziel ist es, schlafende Hunde zu wecken. Das nahm vor zwanzig Jahren in Zürich seinen Anfang und droht nun auch im ganzen Land Mode zu werden. Wir müssen wieder bauen, predigen die Neuen. Da wir uns auf dem freien Markt kaum noch Grundstücke leisten können, müssen wir aus unserem Wohnland Bauland herstellen. In unseren Grundstücken schlummern beträchtliche Reserven, die wir ausschöpfen sollten. Wie denn? Durch Aufstocken, Anbauen, Lücken füllen oder gar Abreissen und Neubauen. Nicht bloss ein behäbiges Programm für die Erneuerung der Küchen und Sanitäranlagen, sondern eine umfassende Neubeurteilung der ganzen Siedlung, ohne Tabu, genauer, ohne Bestandesgarantie ist nötig.

Plötzlich droht das Eingefrorene flüssig zu werden. Die künstlich tief gehaltenen Landwerte werden zu Eigenkapital, die gemeinsame Sache droht in Bewegung zu geraten, macht Fünfzigjahressprünge, fällt aus der alten in eine neue Zeit.

Die Wohnbaugenossenschaft merkt plötzlich: Es ist 2016. Die Genossenschaft? Die Wohngenosse lieber nicht, die wollen ihre Ruhe haben. Die Baugenossen hingegen, die nicht nur zusammenzählen, sondern rechnen können, machen weiter. Sie tun etwas für Baugenossenschaften seit fünfzig Jahren sehr Seltenes: Sie entwickeln Projekte. Statt verwälten wollen sie bauen. Eine widerwohngenosenschaftliche Unruhe treibt sie an. Sie wollen nicht bloss für jene, die schon dabei sind, Wohnraum erhalten, sondern auch für Neumitglieder zusätzlichen schaffen. Was sagt der Stadtwanderer dazu: Neue Gründer braucht die Genossenschaftsbewegung. ■



**Benedikt Loderer**, Architekt und Publizist  
Benedikt Loderer schreibt in *Wohnen* zweimonatlich  
über ein aktuelles Thema.

nossen geerbt: Er verteidigt seine Privilegien. Er ist ein Schweizer durch und durch, ihm ist die Bestandeswahrung heilig. Er ist darum grundsätzlich dafür, dass nichts ändert, vor allem der Mietzins nicht. Er ist ganz alteidgenössisch auch dagegen, dass neue Genossen dazu kommen, namentlich jene nicht, denen der Stallgeruch fehlt. Damit meint er nicht nur Ausländer, an die hat er sich gewöhnen müssen, nein, schlimmer sind Leute, die von Verdichten reden oder von Ersatzneubau. Zusammenfassend: Der Wohngenosse fürchtet den Baugenossen.

Doch ohne Baugenossen keine Wohngenosse, ohne Gründer keine Nutznies-