

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 99 (2024)

Heft: 8: Renovation ; Energie

Artikel: Genossenschaften müssen politisch aktiver werden

Autor: Gerber, Lea

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1090319>

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: 23.12.2025

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

Genossenschaften müssen politisch aktiver werden

Von Lea Gerber

Viele Wohnbaugenossenschaften haben in ihren Statuten festgelegt, dass sie parteipolitisch neutral sind. Das heisst aber keinesfalls, dass sie nicht aktiv an der politischen Diskussion teilnehmen sollten. Denn was auf politischer Ebene ausgehandelt wird, geht sie oft mehr an, als sie denken.

Ich möchte das exemplarisch an folgendem Beispiel zeigen: Die immer weiter steigenden Land- und Liegenschaftspreise stehen in einem engen Zusammenhang mit den übersetzten Erträgen, die im Mietwohnungsmarkt erzielt werden können. Will eine Investorin ein Areal oder eine Liegenschaft kaufen, preist sie die künftigen Erträge ein. Können übersetzte Erträge erwirtschaftet werden, steigt ihre Zahlungsbereitschaft. Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger können meist nicht mithalten. Warum nicht? Weil sie nicht gleich lange Spiesse haben. Während sich die einen freiwillig und im Interesse der ganzen Gesellschaft zur Kostenmiete bekennen, kassieren die anderen ungeniert missbräuchliche Mietzinse – häufig im Interesse weniger Aktionärinnen und Aktionäre.

Eigentlich beauftragt die Bundesverfassung den Bund, Vorschriften gegen missbräuchliche Mietzinse zu erlassen. Bis Mitte der 1960er-Jahre gab es in der Schweiz eine staatliche Mietzinskontrolle. Danach wurde sie schrittweise abgeschafft und der Einsatz gegen missbräuchliche Mieten wurde den Mietenden selbst überbunden. Die Mietpartei kann innerhalb von dreissig Tagen ihren Anfangsmietzins anfechten. Jedoch macht nur gerade jede dreihundertste Person von diesem Recht Gebrauch – wer will es sich schon gleich zu Beginn mit seiner neuen Vermieterin verderben?

Zwar beruht das Schweizer Mietrecht nach wie vor zu weiten Teilen auf dem Prinzip der Kostenmiete: Die Vermieterschaft sollte ihre Kosten gedeckt und eine angemessene Rendite garantiert haben. Doch Anfang der 1970er-Jahre baute das Parlament zusätzlich auch Marktelemente ein: Orts- und quartierübliche Mieten sollten nicht als missbräuchlich gelten. Nun sollen diese Elemente noch gestärkt werden. Das Parlament hat erst kürzlich zwei Vorlagen gutgeheissen, die die Anfechtung der Anfangsmiete erschweren und Mieterhöhungen aufgrund von Orts- und Quartierüblichkeit vereinfachen.

«Was geht uns das an?», habe ich in meiner Arbeit als Verantwortliche Politik von Wohnbaugenossenschaften Schweiz immer mal wie-

der gehört. «Wir halten uns an die Kostenmiete, und was die anderen machen, ist nicht unser Bier.» Das sehe ich anders. Genossenschaften tun gut daran, sich für die Stärkung des Prinzips der Kostenmiete im Mietrecht einzusetzen. Eine weitere Schwächung würde die Miet- und damit auch die Bodenpreise noch weiter in die Höhe treiben. Und das betrifft auch die Genossenschaften. Denn bei der Suche nach Land und Liegenschaften fischen alle im gleichen Teich.

Eine Ausnahme ist, wenn Gemeinden Land im Baurecht abgeben mit der klaren Auflage, Wohnungen in Kostenmiete anzubieten. Zum Zug kommen dann oftmals gemeinnützige Bauträger. Sofort ist von Bevorzugung, von versteckten Subventionen die Rede, da der Bauheitszins meist unter dem Marktwert liegt. Doch die Auflage zur Anwendung der Kostenmiete mindert den Wert des Baulandes. Das sagt nicht der Verband, das sagt das Beratungsunternehmen Wiest Partner in seiner Studie «Baurecht unter der Lupe».

Die Pflicht zur Anwendung der Kostenmiete wirkt sich demnach – nicht erstaunlich – auf die Bodenpreise aus. Die öffentliche Hand hätte es also in der Hand, etwas gegen die stetig steigenden Bodenpreise zu tun. Indem sie wieder eine Kontrolle der Mietzinse einführt oder wenigstens die Marktelemente im Mietrecht nicht weiter stärkt. Erhöhen wir gemeinsam den Druck, dass sie ihre Verantwortung wahrnimmt! Und nochmals: Parteipolitisch neutral zu sein heisst, dass die Genossenschaften mit allen politischen Kräften zusammenarbeiten sollen, die sie dabei unterstützen, ihre Ziele zu erreichen; nämlich gute und preisgünstige Wohnungen für breite Bevölkerungskreise anzubieten. ■

«Bei der Suche nach Land und Liegenschaften fischen alle im gleichen Teich.»



Bild: zvg.

Lea Gerber arbeitete während zehn Jahren beim Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz im Bereich Politik, Gesellschaft und Grundlagen. Sie setzte sich dafür ein, dass der Verband als politische Stimme in der ganzen Schweiz wahrgenommen wurde. Nun schlägt sie neue berufliche Wege ein, bleibt dem Thema Wohnungspolitik aber verbunden. Sie wohnt mit ihrem Partner und den beiden Söhnen in einer Genossenschaftswohnung in Bern.