

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 99 (2024)
Heft: 3: Wohnbau- und andere Genossenschaften

Artikel: Seit jeher engagiert für faire Mieten
Autor: Legnini, Patrizia
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1090335>

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>

DER GENOSSENSCHAFTLICHE WOHNUNGSBAU PRÄGT DIE SCHWEIZ

Seit jeher engagiert für faire Mieten

TEXT: PATRIZIA LEGNINI

Wohnbaugenossenschaften wollen guten und langfristig preisgünstigen Wohnraum für alle Bevölkerungskreise erstellen und der Spekulation entziehen. Weshalb sie entstanden, wie sie funktionieren und worin die grössten Herausforderungen für die Zukunft liegen, zeigt dieser Überblick.

Was sind die Meilensteine des genossenschaftlichen Wohnungsbaus?

Um 1870 erlebte die Schweiz grosse wirtschaftliche und gesellschaftliche Umwälzungen. Im Zuge der Industrialisierung zogen Tausende von Menschen in die Städte. Das Wohnungsangebot hielt nicht Schritt, die Wohnsituation war für viele prekär. Angeregt durch englische und französische Pioniere, entstanden in dieser Zeit in Zürich und weiteren Städten die ersten Wohnbaugenossenschaften. Viele mussten ihren Bestand wegen einer Wirtschaftskrise allerdings bald wieder verkaufen. Der erste Weltkrieg verschärfte die Wohnsituation breiter Bevölkerungskreise; es wurden weniger Wohnungen gebaut, und viele Familien konnten ihre Mieten nicht mehr bezahlen.

Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der 1919 gegründet wurde, machte es sich zur Aufgabe, Know-how und Finanzierungshilfen für die noch junge Genossenschaftsbewegung zu vermitteln. Mit preisgünstigem, rationellem Bauen wollten die Genossenschaften gegen die soziale Misere vorgehen. An den Stadträndern entstanden grosse Wohnsiedlungen mit Gärten zur Selbstversorgung. Eine zweite Bauwelle folgte nach dem Zweiten Weltkrieg. Für einmal reagierte die öffentliche Hand: Städte und Kantone sprachen Kredite und A-fonds-perdu-Beiträge, um die Wohnungsnot zu bekämpfen und sozialen Unruhen entgegenzuwirken. Die Förderung bescherte dem gemeinnützigen Wohnungsbau seine zweite

Blüte; zahlreiche Genossenschaften wurden gegründet, und es setzte eine emsige Bautätigkeit ein. Zwischen 1946 und 1970 wurden etwa 40 Prozent der heute bestehenden gemeinnützigen Wohnungen erstellt.

Ab den Achtzigerjahren kamen neue Wohnmodelle auf, etwa die Idee selbstverwalteter Genossenschaften, und es entstanden Projekte, die mit neuen Wohnformen und -konzepten experimentierten. Wegleitend waren dabei ökologische Nachhaltigkeit und Mitsprache der Bewohner:innen. Angeregt von Impulsen vor allem aus Zürich und der Westschweiz, hat die Branche seit Ende des letzten Jahrhunderts Fahrt aufgenommen. Mittlerweile sind viele Genossenschaften aktiv, erneuern ihre Bestände und gehen innovative neue Projekte an.

Wie viele Genossenschaftswohnungen gibt es?

Es ist schwierig, den genauen Marktanteil der Genossenschaftswohnungen anzugeben, weil statistische Daten mit wechselnden Methoden und nicht vollständig erfasst wurden. Anhaltspunkte bieten Erhebungen des Bundesamts für Statistik (BFS) sowie des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Gemäss deren Zahlen sind in der Schweiz heute 1,4 Prozent aller Gebäude und 3,9 Prozent aller Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz geht davon aus, dass es hierzulande rund 175 000 Genossenschaftswohnungen gibt. Weitere 25 000 Wohnungen gehören demnach Stif-



Die Stadt Zürich ist die Hochburg des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Schweiz. Die Siedlung Triemli der Zürcher Baugenossenschaft Sonnegarten (auf einer Aufnahme aus den 1950er-Jahren) ist ein typisches Beispiel der Genossenschaftsboomphase der Nachkriegszeit.

tungen, gemeinnützigen Aktiengesellschaften oder Vereinen.

Seit einigen Jahren ist der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus rückläufig. Doch die Geschichte hat gezeigt, dass schwierige Zeiten immer wieder ein Ansporn für die Gründung von Wohnbaugenossenschaften waren. Tatsächlich sind unter den rund 100 Genossenschaften, die jährlich in der Schweiz gegründet werden, viele Wohnbaugenossenschaften, allerdings vor allem kleine mit geringer Wohnungszahl.

Wo gibt es am meisten Wohnbaugenossenschaften?

Wohnbaugenossenschaften konzentrieren sich vor allem in urbanen Regionen; in den grösseren Städten ist der Anteil der Genossenschaftswohnungen viel höher als anderswo. Neben dem Urbanitätsgrad spielen auch regionale Eigenheiten eine Rolle. Besonders verbreitet ist genossenschaftliches Wohnen in den Kantonen Zürich, Basel-Stadt und Luzern. Spitzenreiterin ist die Stadt Zürich mit einem Marktanteil von über 20 Prozent. Aber auch die Städte Biel, Bern und Thun im Kanton Bern besetzen beim Anteil Genossenschaftswohnungen gute Ränge. Nur eine marginale Bedeutung hingegen hat das genossenschaftliche Wohnen in den Kantonen Schwyz, Wallis, Obwalden und im Tessin.

Was macht Wohnbaugenossenschaften so besonders?

Wohnbaugenossenschaften arbeiten nicht gewinnorientiert; im Zentrum steht der soziale Mehrwert und nicht der Profit. Mit der sogenannten Kostenmiete sorgen sie für faire Mieten: Sie verrechnen lediglich so viel, wie sie die Wohnung (inklusive Land, Baukosten, Unterhalt und Verwaltung) effektiv kostet.

Damit schaffen Genossenschaften langfristig preisgünstigen Wohnraum: Durch den Verzicht auf Gewinn sind Genossenschaftswohnungen im Schnitt etwa 20 Prozent günstiger als andere Mietwohnungen, in den Städten Zürich und Genf sogar bis zu 60 Prozent. Genossenschaften dürfen ihre Liegenschaften in der Regel nicht weiterverkaufen, diese bleiben so der Spekulation entzogen.

Wohnbaugenossenschaften sind demokratisch organisiert: Bei den meisten sind die Mitglieder durch ihr Anteilscheinkapital Mitbesitzer:innen und können mitbestimmen und -gestalten (siehe Seite 18). Wohnbaugenossenschaften achten auf eine hohe Wohnqualität und eine lebendige Nachbarschaft. Sie gewährleisten eine hohe Wohnsicherheit, sind offen für alle Bevölkerungskreise und streben eine gute soziale Durchmischung an.

Wie finanzieren sich Wohnbaugenossenschaften?

Während Wohnbaugenossenschaften nach den Weltkriegen Baubeiträge und vergünstigtes Land erhielten, um der Wohnungsnot zu begegnen, wirtschaften heute die meisten ohne staatliche Unterstützung; sie erhalten keine Subventionen, die nicht zurückgezahlt werden müssen. Auch bei genossenschaftlichen Bauprojekten sind Banken meist die Hauptkapitalgeber. Bund, Kantone und Gemeinden können den gemeinnützigen Wohnungsbau aber fördern. So vergibt der Bund etwa aus dem «Fonds de Roulement» Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger – als Starthilfe und Überbrückungsfinanzierung. Diese Darlehen werden verzinst und zurückbezahlt, verursachen dem Bund also keine Kosten. Ausserdem spricht der Bund Bürgschaften zur günstigen Finanzierung. Kantone und Gemeinden können den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern, indem sie sich

etwa am Genossenschaftskapital beteiligen oder Land im Baurecht abgeben. Solche Unterstützungen verknüpfen sie mit Auflagen wie Kostenmiete, Belegungsvorschriften oder Zusatzleistungen.

Was sind die grössten Herausforderungen?

Für Wohnbaugenossenschaften ist es heute schwierig, bezahlbares Bauland oder Liegenschaften zum Kauf zu finden – sie können mit der Bautätigkeit im renditeorientierten Sektor und den hohen Bodenpreisen nicht mithalten. Ihr Marktanteil ist also schwer zu halten. Der Dachverband der Schweizer Wohnbaugenossenschaften fordert deshalb eine verstärkte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, etwa einen verbesserten Zugang zu Arealen oder finanzielle Starthilfen. Einige Gemeinden kennen bereits Vorgaben und Vorschriften wie Vorkaufsrechte (in den Kantonen Genf und Waadt), die zu mehr günstigen Wohnungen führen sollen.

Wie für andere Akteure der Immobilienbranche ist es auch für Wohnbaugenossenschaften herausfordernd, ihren Bestand ökologisch nachhaltig zu erneuern. Durch Etappierungen und Ausweichangebote federn sie aber notwendige Umzüge sozial ab. Schwierig werden kann dies bei sehr kleinen Genossenschaften mit nur wenigen Wohnungen. Kleine Wohnbaugenossenschaften kämpfen oft auch mit Nachwuchsproblemen. Einige von ihnen arbeiten deshalb zusammen oder fusionieren langfristig.