

**Zeitschrift:** Profil : sozialdemokratische Zeitschrift für Politik, Wirtschaft und Kultur  
**Herausgeber:** Sozialdemokratische Partei der Schweiz  
**Band:** 54 (1975)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Die Wohnungsfrage wird kommerzialisiert  
**Autor:** Jost, Ruedi  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-339005>

### **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:** 13.07.2025

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

## Die Wohnungsfrage wird kommerzialisiert\*

Den gemeinnützigen oder sozialen Wohnungsbau kann man in der Schweiz in drei eigentliche Etappen einteilen: das «wohltätige» Bauen, die genossenschaftliche Selbsthilfe und «schöner Wohnen». Die erste Etappe fand während der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts statt. Damals griffen Unternehmer und sogenannte Philanthropen in das Wohnelend ein und bauten Arbeitshäuser. Der philanthropische Eingriff nützte so viel wie nichts. Im Gegenteil: gegen Ende des letzten Jahrhunderts war das Wohnelend schlimmer denn je. Geschichtlich ist diese Etappe insofern interessant, als in jener Zeit das Vorbild des gemeinnützigen Wohnungsbaus geschaffen wurde. Denn die Unternehmer bauten nach ihrem Geschmack: bürgerlich. Die damals in der Arbeiterschaft populären Arbeits- und Wohngemeinschaften der Sozialutopisten kamen nicht zum Zuge.

Erst nach der Jahrhundertwende konnte die Wohnsituation verbessert werden, und zwar durch die Selbsthilfe der Arbeiterbewegung und dies in Form des genossenschaftlichen, und bedingt auch, des kommunalen Wohnungsbaus. Der Erfolg dieser Selbsthilfe war so gross und die Ausstrahlung der dabei entwickelten Organisationsform so stark, dass das Ganze, soweit kommerzialisierbar, vom sozialen beziehungsweise progressiven Kapital übernommen wurde. Und nun ist auch diese Etappe des «schöner Leben – schöner Wohnen» in eine Krise gekommen. Träger des «schöner Wohnen» ist eine monopolistische Allianz von Generalunternehmungen, Versicherungsgesellschaften, Banken und Immobilienfirmen.

So wie die Selbsthilfe im Konsumbereich schon fünfzig Jahre vor der Selbsthilfe in der Wohnungsfrage entwickelt worden war, so fand auch die Kommerzialisierung der Wohnungsfrage im Konsumbereich einen Vorläufer. Und dies in Gottlieb Duttweiler, dem Sohn des ersten Konsumverwalters in Zürich, der selber erfolgreicher Unternehmer geworden war, und der 1938 in einem Inserat von sich selbst schrieb: «Wenn es einen Vollblutkapitalisten im Sinn von Unternehmer gibt, so bin das sicherlich ich.»

### Die Migros als Vorläufer und Göhner als Katalysator

Dieser Duttweiler wandelte 1941 seine Migros AG in eine Migros-Genossenschaft um. Aber bei dieser Genossenschaft war von Selbsthilfe nichts mehr zu merken. Dafür galt: «Geballte Kaufkraft ist stärker als geballtes Kapital.»

---

\* Fortsetzung der Artikel «Das ‚wohltätige‘ Bauen brachte keine Besserung» in Profil 2/75 und «Die Wohnsituation wurde erst durch Selbsthilfe verbessert» in Profil 3/75.

Gut zwanzig Jahre nach diesem Vorspiel setzte dann auch die Kommerzialisierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein. Katalysator dieser Wandlung war Ernst Göhner. Er soll bereits 1941 als Berater von Duttweiler entscheidend mitgeholfen haben, die Migros AG in eine Genossenschaft umzuwandeln.

Göhner ist der Mann, von dem der derzeitige Zürcher Stadtpräsident Widmer in seiner Abdankungsrede sagte: «Wie sich Duttweiler um die Verbilligung der Lebensmittel bemühte, so bemühte sich Ernst Göhner um die Verbilligung im Wohnungsbau.»

Als Erbe der väterlichen Schreinerei in Zürich war es Göhner in den zwanziger und dreissiger Jahren gelungen, ein grosses Unternehmen aufzubauen. 1935 wandelte er seine Bauunternehmung in eine Generalunternehmung um, die jährlich über 1500 Wohnungen produzierte. Dazu sties- sen im Laufe der Zeit andere Bauunternehmen und entwickelten sich so zu einer Holding, die von einer «gemeinnützigen» Stiftung zusammenge- halten wurde. Später kamen dann noch Immobilienfirmen und die wich- tige Verbindung mit einer schweizerischen Grossbank wie auch zur grös- ten schweizerischen Holdinggesellschaft auf dem Gebiete der Elektrizitätswirtschaft dazu.

Solche Verbundsysteme charakterisieren sich dadurch, dass sie von der Finanzierung, Planung, Landbeschaffung, Baumaterial, Bau, Liegen- schaftsverwaltung bis zum Verkauf von den Risiken der Marktwirtschaft so gut wie möglich abgesichert werden. Die Ironie dieser Praxis äussert sich darin, dass die potentesten Akteure als verbale Verfechter der Markt- wirtschaft immer gleichzeitig deren eifrigste Totengräber sind.

### **Wohnproblem wurde als Marktlücke entdeckt**

«Schöner Wohnen» entwickelte sich vor allem in jenen goldenen Nach- kriegsjahren, als Europa den sich sozial gebenden Kapitalismus aus den USA zu importieren begann. Das Wohnproblem wurde als Marktlücke entdeckt. Unter Anwendung der von deutschen Genossenschaftsarchitek- ten entwickelten Baurationalisierung, Typisierung und Normierung be- gann unsere marktfeindliche Allianz für das Klein- und Mittelbürgertum «schöne Wohnungen» auf den Markt zu werfen. Das heisst auch für die Arbeiterschaft, die sich nun mehr und mehr zu diesen Schichten zu zäh- len begann. Das neue Proletariat bildete nun die ständig wachsende Zahl der Fremdarbeiter.

Es ist offensichtlich: die Allianz sprach weitgehend die gleichen Leute an, die früher Baugenossenschaften gründeten und nun als Bevölkerung- schicht so etwas wie Karriere gemacht hatten. Und die Allianz gebärdet sich auch gemeinnützig. Als sich die Ernst Göhner AG 1973 durch die «Göhnerswil»-Publikation von ETH-Studenten und -Assistenten beson- ders herausgefordert sah, liess sie durch Inserate verkünden: «Selbst nach

dem Bericht der Autoren gelten Göhner-Bauten als ‚preiswerte Produkte privater Unternehmertätigkeit‘. Unsere Bauten schneiden sogar im Vergleich mit Spitzenleistungen gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften in jeder Hinsicht, auch preislich, eher günstiger ab.»

Aber während jene von Solidarität sprachen, sich mit ihrer Selbsthilfeorganisation identifizierten und sich demokratisch organisierten und verwalteten, so bringen diese unter Anwendung der fortgeschrittensten Werbetechnik «schöne Wohnungen» als Markenartikel auf den Markt, die als behaglich, modern, individuell und preisgünstig angepriesen werden. Zwischen beiden steht eine ganze Welt.

### **Doppelgesicht**

Eine der Voraussetzungen, welche das Wohnproblem in eine Marktlücke zu verwandeln vermochte, besteht in der Industrialisierung des Bauwesens. Die Bauunternehmer geben sich gerne als Väter dieser Entwicklung aus. Doch geht sie auf das neue Bauen zurück. Die Grundelemente des neuen Bauens waren Wirtschaftlichkeit, Zweckmässigkeit und Einfachheit. Von diesen Maximen ist es nicht mehr weit bis zur Baurationalisierung, Normierung, Typisierung oder Vorfabrikation.

In der Tat haben die bekanntesten deutschen Genossenschaftsarchitekten wie Bruno Taut und Ernst May schon in den zwanziger Jahren Normierung und Typisierung praktisch und theoretisch vordemonstriert. Diese Demonstration wurde indessen in Deutschland 1933 sozusagen über Nacht beendet. Die «Bolschewisten-Architekten» emigrierten entweder nach Russland oder Amerika. Und in Russland wurde im Rahmen der ersten Fünf-Jahres-Pläne vor dem Zweiten Weltkrieg der Wohnungsbau als Massenproduktion in Vorfabrikation eingeführt.

Auch in der Schweiz war gegen Ende der dreissiger Jahre die Bewegung des neuen Bauens abgestoppt worden. An ihre Stelle trat der Heimatstil und später ein Abklatsch des neuen Bauens, der sich «vermenschlichte» Architektur nannte. Erst Ende der fünfziger Jahre begann die heute gängige «Klotz»-Architektur Schule zu machen und wurde so zur Kulisse von «schöner Wohnen». Die grossen Wohnprojekte wurden immer anonym. Die Architekten traten in den Hintergrund. In der Regel sprach man nur noch von denen, die den Bau «gemanagt» hatten. Und so kam das andere Gesicht des neuen Bauens, beziehungsweise ihres Nachlasses, zum Ausdruck, das der deutsche Antifaschist und Promoter des neuen Bauens, Alexander Schwab, schon 1930 so umschrieben hat: «Das neue Bauen hat ein Doppelgesicht: es ist in der Tat beides, grossbürgerlich und proletarisch, hochkapitalistisch und sozialistisch. Man kann sogar sagen: autokratisch und demokratisch. Allerdings, eines ist es nicht, es ist nicht individualistisch.»

Und tatsächlich: was einst so sozialistisch begonnen hatte, ist uns heute zum stehenden Ausdruck des Kapitalismus geworden. Allerdings, das neue Bauen ist schon in den dreissiger Jahren vom Faschismus abgeblockt worden. Die «vermenschlichte» und die heute gängige «Klotz»-Architektur sind und bleiben Abklatsch. So stellt sich denn die Frage: Kommt das neue Bauen wieder? Und wenn schon, welches Gesicht wird es uns zeigen? Diese Fragen wird die Arbeiterbewegung selbst beantworten müssen. Und das Gesicht, das uns der Januskopf zuwenden wird, dürfte davon abhängen, welche Wohn-, Arbeits- und Lebensformen die Arbeiterbewegung wählen wird. Wenn sie sich indessen für den heutigen Zustand entscheiden sollte und somit die Beantwortung weiterhin an die Unternehmer-Allianz delegieren sollte, so darf schon jetzt gesagt werden, dass das Gesicht auch in Zukunft bürgerlich, kapitalistisch und autokratisch ist und bleiben wird.

*Dr. Roland Gmür*

## **Ein Schritt vorwärts, zwei Schritte zurück**

### **Die neue bundesrätliche Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen**

Der Bundesrat hat auf 1. März 1975 eine revidierte Fassung der «Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen» in Kraft gesetzt. Umwälzende Verbesserungen waren schon aus rechtlichen Gründen nicht zu erwarten. Denn revidiert wurde ja nur eine Ausführungsverordnung im Rahmen der unverändert gebliebenen Bestimmungen, welche die eidgenössischen Räte im «Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen» niedergelegt haben. Andererseits darf die Tragweite einer solchen Verordnung auch nicht unterschätzt werden. Eine ihrer Aufgaben liegt ja darin, den weitmaschigen und daher verschiedener Auslegung fähigen Bestimmungen des Bundesbeschlusses einen präzisierten Inhalt zu geben. Hier hat der Bundesrat als verordnungsbefugte Behörde einen weiten Ermessensspielraum, welcher so oder anders genutzt werden kann: mieterfreundlich im Sinne des gesetzlich Möglichen oder in vermierterfreundlicher Beschränkung auf das gesetzlich unbedingt Nötige. Wer nun vom bundesrätlichen Kollegium eine mittlere Linie zwischen diesen beiden Positionen erwartet hat, wird beim Studium der revidierten Verordnung um eine staatsbürgerliche Erfahrung reicher. Man fragt sich gelegentlich, wer da eigentlich vor wem geschützt werden soll.

Im folgenden orientieren wir in Kürze über die wichtigsten Änderungen, wobei die einzige substanzielle Verbesserung an den Anfang gestellt sei.