

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 95 (2020)  
**Heft:** 3: Küche

**Artikel:** Lieber Langweilig, dafür weitsichtig  
**Autor:** Hofer, Andreas  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-919731>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 06.05.2025

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

# Lieber langweilig, dafür weitsichtig

Von Andreas Hofer

Ich habe bedauert, dass die Initiative für «Mehr bezahlbare Wohnungen» bei der letzten Volksabstimmung abgelehnt wurde, war aber nicht überrascht. Nationale Initiativen gewinnt nur, wer auch kleineren Kantonen und ländlichen Räumen überzeugende Argumente liefert – dies gelang offensichtlich nicht. Der breit diskutierte Mangel an bezahlbaren Wohnungen betrifft primär die grossen Städte. In vielen Regionen fehlte daher die Dringlichkeit, vielleicht aber noch wichtiger: das Verständnis, dass auch Boden ein knappes, nicht vermehrbares Gut ist. Beim Lawenschutz, beim öffentlichen Verkehr und bei der Infrastruktur im ländlichen Raum ist es selbstverständlich, dass nur gemeinschaftliche und staatliche Körperschaften das Kollektiv versorgen können, beim Wohnungsbau ist dies in den Städten – aber eben nicht auf dem Land – ähnlich. Folgerichtig beschloss die Stimmbevölkerung der Stadt Zürich 2011 mit grosser Mehrheit, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand mittelfristig von 25 auf 33 Prozent erhöht werden sollte. Viele andere Städte verfolgen mittlerweile ähnliche Strategien. Obwohl wir steigende Mieten und Verdrängungseffekte beklagen und in den letzten Jahren zu viel Geld in Immobilien floss, verhindern einige strukturelle und gesetzliche Bedingungen die schlimmsten Mietexzesse und spekulativen Übertreibungen. Die wichtigsten sind: die Investitionseinschränkungen für internationales Kapital auf dem schweizerischen Immobilienmarkt; eine Begrenzung der Renditen (§ 269 des Obligationenrechts definiert Mietzinse mit übersetztem Ertrag als missbräuchlich) und ein starker, politisch unabhängiger gemeinnütziger Wohnungsbau.

Was passiert, wenn solche Pfeiler fehlen oder wegbrechen, erlebe ich zurzeit in Stuttgart. Mieten folgen ohne Beschränkungen der Rendite dem Mietspiegel, in der Schweiz hiesse dies wohl Quartierüblichkeit, die Preise für Eigentum explodieren, und der letzte grosse Verkauf von städtischen Wohnungsbeständen an private Investoren fand vor kaum zehn Jahren statt. Nach Jahrzehnten des staatlich geförderten Wohnungsbaus schien es die-

sen – angesichts schrumpfender Städte und des demographischen Wandels – nicht mehr zu brauchen. Die halbstaatlichen oder gewerkschaftlichen Wohnungsunternehmen wie die Neue Heimat scheiterten an Misswirtschaft und Korruption, 1990 wurde die Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau in Deutschland abgeschafft.

Fast schlimmer als Wohnungsmangel und Kostenexplosion ist die fehlende Kultur des Zusammenlebens in dichten Quartieren. «Gemeinschaftsräume, das haben wir gemacht, und es hat nicht funktioniert; unsere Mieterinnen und Mieter wollen einfach wohnen; wir brauchen mindestens 1,5 Abstellplätze pro Wohnung, aber die Preise in der Tiefgarage bezahlt niemand, also sind die Quartiere halt zugeparkt.» In Deutschland gilt flächendeckend eine Richtdichte von 1,2. Eine Zahl, über die wir in schweizerischen Städten nur lachen, die hier aber selbst in zentralsten Lagen kaum überschritten werden kann. Seit 2017 kennt das deutsche Baurecht das «Urbane Gebiet». Hier wären Dichten bis 3,0 möglich. Doch die Kommunen fürchten sich davor, das neue Instrument anzuwenden, weil Mitwirkungs- und Beteiligungsverfahren die Nachbarschaftsinteressen in einem Masse schützen, die wir basisdemokratischen und abstimmungsgewohnten Schweizerinnen und Schweizer uns nicht vorstellen können.

Wer die klugen Vorschläge hört, auf Subjektförderung umzustellen, die Kritik an Wohnungsgenossenschaften, dass sie Klientelwirtschaft betreiben, soll einen Blick in den nahen Norden werfen. Hier ist die Wohnungsfrage zur sozialen geworden, die Betriebe finden wegen des Wohnungsmangels kein qualifiziertes Personal, und die Politik versucht mit Mietzinsbremsen und viel Fördergeld Gegensteuer zu geben. Wenn die Schweiz etwas richtig macht, ist es ihre zurückhaltende Art, den gemeinnützigen Wohnungsbau in langjähriger Konstanz zu schützen und die Genossenschaften vor allzu viel Abhängigkeit von der Politik zu bewahren. ■

---

*«Fast schlimmer ist die fehlende Kultur des Zusammenlebens in dichten Quartieren.»*

---

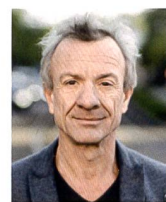


Bild: Sven Weber

**Andreas Hofer** (57), dipl. Arch. ETH, beschäftigt sich seit vielen Jahren mit dem Themenkreis Urbanität und Stadtkultur und war unter anderem als Berater, Dozent, Autor und Referent tätig. Er hat die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1 und die Baugenossenschaft mehr als wohnen in Zürich mitgegründet und mitaufgebaut. 2018 wurde Andreas Hofer zum Intendanten der Internationalen Bauausstellung in Stuttgart 2027 benannt ([www.iba27.de](http://www.iba27.de)).