

«Die Genossenschaft baut mit an einer besseren Menschengemeinschaft»

Wurzeln und Entwicklungslinien des gemeinnützigen Wohnens

Die Pionierzeit

«Die Genossenschaft baut nicht nur Wohnungen, sie baut mit an einer neuen, besseren Menschengemeinschaft, in der einer den anderen nicht bekämpfen und übervorteilen muss, sondern hilft und fördert.»

Dora Staudinger¹

An einer neuen, besseren Welt zu bauen, diese Idee hat ein Jahrhundert lang immer neue Generationen von Genossenschaften motiviert. Schöner Wohnen war nur ein Teil ihres Anspruchs, das Ziel war ein besseres Leben. In gemeinsamer Selbsthilfe wollten sie konkrete Alternativen zur Gesellschaft und ihren Wohnformen schaffen, mindestens aber ein Muster und Vorbild sein. Die vielen Arbeitsstunden in Vorständen und Kommissionen, die Mitwirkung an Festen und Anlässen, die finanziellen und zeitlichen Opfer wurden geleistet, weil sich Genossenschafterinnen und Genossenschafter für praktische Weltverbesserung einsetzten, weil sie wegweisend bauen und wegweisend wohnen wollten.

Sparen und Bauen

Das war schon 1892 so. Damals wurde die Zürcher Bau- und Spargenossenschaft als erste wirkliche Mietergenossenschaft im Kanton Zürich gegründet. Übrigens auf Initiative des Zürcher Mietervereins (heute Mieterverband), der damals selber erst ein Jahr alt war. Selbsthilfe war die Devise: Statt sich Hausbesitzern und Hypothekengläubigern auszuliefern, sollten Mieter ihre kleinen Eigenmittel zusammenlegen und daraus Grosses schaffen.



Äusserlich verraten die Häuser an der Sonnegg- und Feldstrasse in Zürich nicht, dass sie einer Genossenschaft gehören (Architekten: Heinrich Ziegler, Jakob Rehfuß). Die Bauplätze sind maximal ausgenützt, die Häuser sind vier und fünf Geschosse hoch und besitzen nur die üblichen Hofflächen. Die Backsteinfassaden mit Veranden, Erkern und Giebeln orientieren sich ganz am bürgerlichen Wohnungsbau der Jahrhundertwende. Bürgerliche Standards herrschen auch in den Wohnungen. Sie sind grosszügig konzipiert, zählen oft vier und fünf Zimmer und sind mit grossen Veranden, zum Teil sogar mit Badezimmern ausgestattet.

Die wenigen anderen gemeinnützigen Bauträger jener Zeit basierten gewöhnlich nicht auf Selbsthilfe, sondern auf sozialem Engagement reicher Bürgerinnen und Bürger. So in Winterthur ab 1872 die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser, in Zürich gleichzeitig der Aktienbauverein und 1891 die Eigenheim-Genossenschaft. Diese Unternehmungen propagierten den Grundsatz *Klein aber mein* und verkauften die Häuschen günstig an ihre Bewohner, um sie zu Sparsamkeit und Sesshaftigkeit zu erziehen.

Anders die Zürcher Bau- und Spargenossenschaft. Ihr Grundsatz war nicht *Klein aber mein*, sondern sie wollte ihre Häuser auf Dauer «der Spekulation entziehen».² Die Spekulanten jener Zeit hatten aus dem Wohnhaus ein kurzfristiges Renditeobjekt gemacht. Da sie Miethäuser zum Verkauf erstellten, legten sie oft mehr Wert auf schönen Schein als auf innere Qualitäten. Demgegenüber erstrebte die Genossenschaft eine «solide Bauart und daher geringere Reparaturkosten». Die mit der Zeit eintretenden Mehrwerte sollten der Allgemeinheit zugute kommen und nicht einzelnen Käufern: «Was das Haus im Laufe der Zeit an Grundrentenwert gewinnt, wird in keine Privattaschen verzettelt. Es bleibt bei

der Unternehmung und kommt allen zu.» Die Genossenschaft sollte dadurch *immer reicher* werden. Mit der Zeit, hofften die Pioniere, würde sie immer mehr Häuser aufkaufen und schliesslich so gross werden, dass sie die Preise am Wohnungsmarkt positiv beeinflussen konnte.

Zunächst war von Reichtum jedoch noch weit und breit nichts zu sehen, im Gegenteil. Dafür zeichneten um so mehr Mut und Risikobereitschaft die Gründer der ersten Mietergenossenschaft aus. Im April 1893 kauften sie an der Sonneggstrasse in Zürich ein Grundstück für ihre erste Siedlung und begannen alsbald mit dem Bau der ersten Häuser. Ein kühner Schritt, denn zu diesem Zeitpunkt hatten gerade erst 9 von 125 Genossenschaftern ihre Anteile voll einbezahlt. Mit 16 000 Franken Eigenmitteln unterschrieben die Gründer Verträge über 350 000 Franken. Der Mut zahlte sich aus, die Genossenschaft wuchs wie ein Pilz im Regenwetter. Innert sechs Jahren besass sie bereits 21 Häuser mit insgesamt 140 Wohnungen.³ Und wer weiss, wie gross die Bau- und Spargenossenschaft geworden wäre, wenn nicht 1898 ein brutaler Liegenschaften-Crash das Werk gestoppt hätte.

Die Gartenstadt-Idee

Auf der Höhe des Entlisberg, weitab vom damaligen Stadtrand, wurde 1914 das Zürcher Bergdörfli erbaut. Mit seinen kleinen, romantischen Giebelhäusern und grossen Gärten ist es ein ganz und gar unstädtisches Idyll und ein frühes Beispiel für die Gartenstadt-Idee, die um die Jahrhundertwende aufkam und die Genossenschaftsbewegung prägte. Gartenstadt bedeutete den Abschied von der Mietskaserne, dem seelenlosen Blockgeviert der Grossstädte und die Rückkehr zu gesunden ländlichen Wohnformen, am liebsten im kleinen Einfamilienhaus mit eigenem Garten, wo man Obst und Kartoffeln ziehen und der Familie einen geschützten Rahmen bieten konnte: Geschützt vor dem Stress und Kampf der Grossstadt, geschützt vor Dreck, Lärm und Gestank, geschützt auch vor Unmoral und umstürzlerischen Gedanken.

Die Gartenstadt war zunächst ein Projekt für reformwillige Lehrer, Beamte, Ärzte – für die «Alternativen» der Jahrhundertwende. Vegetarier und Lebensreformerinnen waren hier zu finden, kaum aber die Opfer der Wohnungsnot – keine Arbeiterinnen und Arbeiter, keine Zugewanderte aus Italien oder Russland. Die «Alternativen» von damals



Die Genossenschaft Bergdörfli baute ab 1914 auf der Höhe des Entlisbergs eine der ersten Gartenstadt-Siedlungen in Zürich (Architekt: Arnold Huber-Sutter). Heimatliche Bauformen charakterisieren diese Siedlung. Die kleinen Mehrfamilienhäuser haben einen separaten Eingang für jede Wohnung.

unterschieden sich nur wenig von den heutigen: Sie waren bereit, für ein besseres Leben etwas aufzuwenden und sie orientierten sich an den Idealen von Selbsthilfe und Selbstbestimmung. Sie prägten auch den Begriff der «Kolonie» für den Siedlungsbau. Eigentlich keine Selbstverständlichkeit, denn um 1910 lagen «Kolonien» gewöhnlich in Asien oder Afrika. Unter Koloniegründung verstand man eben das Gewinnen von «Neuland», einen sozialen Neubeginn und den Aufbruch in eine bessere Welt.

Betrachten wir die Architektur jener frühen Gartenstadt-Siedlungen, so springt die Orientierung am Heimatlichen und Gemütlichen ins Auge: Sprossenfenster, Spaliergitter, Erker und Zinnen, steile Satteldächer mit Biberschwanzziegeln. Heimatstil war um 1910 höchst modern.

Die grossen Bauwellen (1918–1950)

Erst kurz vor dem Ersten Weltkrieg schlossen sich auch Arbeiterinnen und Arbeiter zu Genossenschaften zusammen. Den Anfang machten 1910 die Eisenbahner und Pöstler, sie gründeten die Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals (BEP). Ein ähnliches Unternehmen entstand im Sommer 1916: Die 15 Arbeiter, die sich in einer Gaststube an der Langstrasse erstmals versammelten, brachten nur Mut und Idealismus mit, aber praktisch kein Kapital. Trotzdem gaben sie ihrem jungen Unternehmen den stolzen Namen Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ).

Sie wollten nun wirklich den hauptsächlichen Opfern von Armut und Wohnungsnot eine Alternative bieten. Daher erleichterte die ABZ den Einstieg: Mit einem Beitrag von 25 Franken – zahlbar in Monatsraten von sage und schreibe 20 Rappen – konnte man Mitglied werden. Der Erfolg dieser von vielen belächelten Strategie liess nicht auf sich warten: Ende 1920, nach weniger als drei Jahren, zählte die ABZ über 2000 Mitglieder und 45 000 Franken Anteilscheinkapital. 1923, nach weiteren drei Jahren waren es 6000 Mitglieder und 222 000 Franken eigene Mittel. «Damit hat die ABZ ein leuchtendes Beispiel dafür gegeben, was genossenschaftliche Treue, was Solidarität auch der politisch und wirtschaftlich Schwachen, was Glaube an ein grosses Ziel vermögen.»⁴

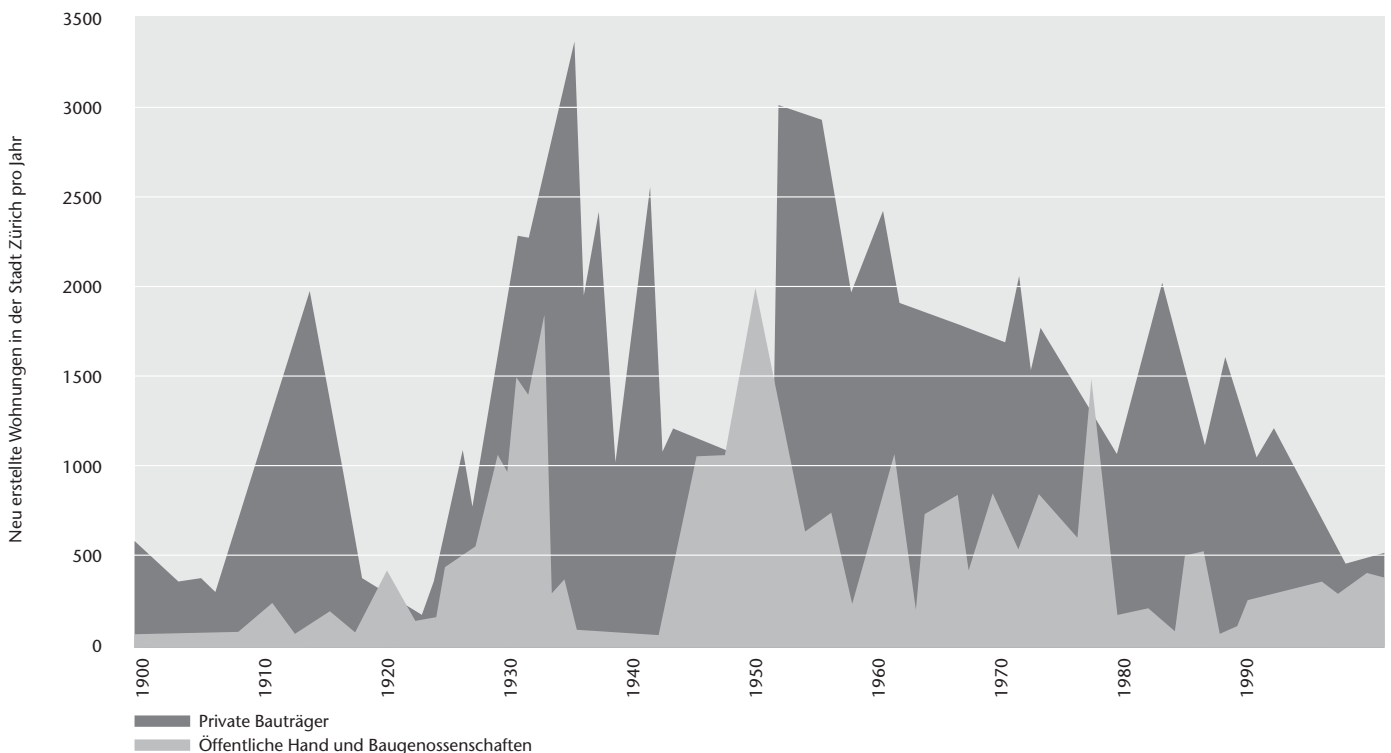
Der Grund für dieses enorme Wachstum der ABZ lag nicht bloss im «Zwänzgerli»-Beitrag, sondern vor allem in den Zeitumständen. Seit der Mitte des Ersten Weltkriegs hatte sich extreme Wohnungsnot ausgebreitet, die um 1918 katastrophale Ausmasse annahm. Damals wurden leere Büros und Lagerräume vom Staat requiriert, um obdachlose Familien unterzubringen. Kriegswirtschaftliche Knappheit an Material und extrem hohe Preise legten die

gesamte Bautätigkeit lahm. Es waren in diesen Tagen der grössten Not nur die Gemeinden und einzelne Genossenschaften, die überhaupt noch Wohnungen erstellten. Der 1919 gegründete Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW) machte es sich zur Aufgabe, Know-how und Finanzierungshilfen für die junge Genossenschaftsbewegung zu vermitteln.

Der Staat hilft mit

Im Juli 1919 bewilligte das eidgenössische Parlament erstmals Subventionen, um die Wohnungsproduktion anzukurbeln. Das Ziel war nicht nur, die Wohnungsnot zu bekämpfen, sondern auch, den sozialen Unruhen und Umsturtendenzen nach dem Landesstreik entgegenzuwirken. In allen grossen Ortschaften des Kantons, von Horgen über Thalwil bis Winterthur und Zürich mussten die Gemeinden Notmassnahmen ergreifen. In Zürich und Winterthur entstanden mehrere hundert Gemeindewohnungen. In den anderen Gemeinden waren die Widerstände zu gross; in Thalwil zum Beispiel hatte der 1918 begonnene kommunale Wohnungsbau mit ständiger bürgerlicher Opposition zu kämpfen. Als die Wohnungsnot in den folgenden Jahren

Umfang und Zyklen der privaten und gemeinnützigen Wohnbautätigkeit in der Stadt Zürich im Vergleich



nicht verschwand, gründeten 1924 Arbeiterkreise die Gemeinnützige Baugenossenschaft Thalwil und begannen sofort mit dem Bau von Kolonien auf Grundstücken der Gemeinde. In den Industriedörfern am See, in Horgen, Wädenswil, Richterswil sowie in Küsnacht und im Zürcher Oberland wurden die neu entstehenden Baugenossenschaften von den Gemeinden mit Darlehen und Land gefördert.⁵

In Winterthur ist die Heimstättengenossenschaft (1924) die grösste, aber nicht die einzige Gründung aus jenen Jahren. Die Stadt Zürich beschloss 1924 Richtlinien für die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, die sich viele Jahrzehnte lang bewährten: bis zu 94 Prozent der Anlagekosten werden seither von der Stadt mit Zweithypotheken finanziert. Die Vorlage erhielt in der Abstimmung 88 Prozent Ja-Stimmen. Eine sozialdemokratische Initiative, die auch den Kanton zur Wohnbauförderung verpflichtete, erzielte am 13. Februar 1927 im Kanton eine klare Mehrheit. Zürich und Winterthur überstimmten dabei die ablehnenden Landbezirke. Seit dem 6. Dezember 1931 ist die Wohnbauförderung im Gesetz verankert.

Mit den Fördermassnahmen lösten Kanton und Städte einen eigentlichen Bauboom aus. Jedes Jahr wurden nun über tausend Wohnungen durch kleine und grosse Baugenossenschaften neu erstellt. Rund 54 500 Wohnungen haben bis heute im Kanton Zürich von staatlicher Förderung profitiert, sei es in Form von günstigen Zweithypotheken und Landbeschaffung, oder direkt in Form von Subventionen. Zürich steht mit dieser Förderungspolitik hinter Basel-Stadt an der Spitze der Schweizer Kantone. Selbst ein Stadtkanton wie Genf hat geringere Leistungen vorzuweisen. Den Nährboden dieser Politik bildete in Zürich das grosse Gewicht der Städte mit ihrer drückenden Wohnungsnot und ihrer starken sozialdemokratischen Wählerschaft. Politiker wie der Stadtzürcher Bauvorsteher und spätere Stadtpräsident Emil Klöti, der von 1907 bis 1942 dem Stadtrat angehörte, verstanden es, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu einem breit abgestützten öffentlichen Anliegen zu machen, dem auch christlichsoziale, demokratische und freisinnige Kreise zustimmten. Dies gelang, weil Klöti und andere den quasi überparteilichen, staatsbürgerlichen Wert des gemeinnützigen Wohnungsbaus in den Vordergrund stellten. Und weil sie auf den Beitrag der Genossenschaften für eine gesunde Stadtentwicklung hinweisen konnten. Die demokratische

Zürcher Kantonsverfassung von 1869 erleichterte die Wohnbauförderung, indem sie die Förderung von Genossenschaften im allgemeinen zur Staatsaufgabe erklärte.

Die zürcherische Politik der Wohnbauförderung ist im übrigen stark an deutsche Vorbilder gebunden. Die viel weiter gehende Wohnungspolitik von Städten wie Berlin, Frankfurt und Stuttgart mit ihren riesigen Genossenschaftssiedlungen war das Muster, an dem sich Zürich in aller Bescheidenheit orientierte. In der Westschweiz war demgegenüber das Vertrauen in staatliches Handeln noch in der Zwischenkriegszeit gering, viel geringer daher auch der Beitrag von Städten und Genossenschaften zur Bekämpfung des Wohnungsproblems. So gelang es nur im Kanton Zürich, die Wohnbauförderung zu etwas Selbstverständlichem zu machen, das nicht nur den Ärmsten der Gesellschaft zukommen soll und nicht nur in Krisenzeiten angewendet wird: Bis heute sind im Kanton Zürich 13 Prozent aller Wohnungen von Gemeinden oder gemeinnützigen Genossenschaften gebaut worden, in der Stadt Zürich sogar 25 Prozent. Diese Werte sind in der Schweiz einmalig – sie entsprechen freilich nicht den ursprünglichen Träumen, den Kapitalismus langfristig mit seinen eigenen Mitteln zu überwinden.

Die Kolonie als Bautyp

Die Siedlungen aus den Jahren nach dem Ersten Weltkrieg sind meistens leicht zu erkennen. Damals bildete sich die *Kolonie* als Bautyp heraus. Blockartig und nüchtern präsentieren sich die meisten; die Häusergruppen wurden zu einer geschlossenen Grossform zusammengefasst, häufig unter einem schlichten, schweren Walmdach. Unnötige Ornamente fehlen, lieber gab man etwas Geld für Kunst am Bau aus, in Form von Steinreliefs über den Türen, Wandmalereien oder wenigstens für farbige Gestaltung der Fassaden. Vorgärten und grüne, unbebaute Innenhöfe lassen erkennen, dass der Bauplatz nicht bis zum letzten ausgenutzt wurde. Sehr oft wurden nur vier Geschosse erstellt, wo fünf erlaubt waren und die Dächer sind fast nie mit Wohnungen ausgebaut. Im Lauf der zwanziger Jahre entstanden neue Siedlungen vermehrt am Stadtrand, in aufgelockerten Bauformen, offen für Licht und Luft.

Mit ihren meist farbigen Bauten hoben sich die Siedlungen der Genossenschaften von ihrer Umgebung deutlich ab. Die Idee einer Gemeinschaft von gleichberechtigten Mietern und Mieterinnen kam in der Kolonie-Architektur deut-



Der «Rote Block» der Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals, im Zürcher Industriequartier (Architekt: Peter Giomini). Die 1920 erstellte Kolonie beherrscht wuchtig und wehrhaft den Röntgenplatz. Fensterreihen und Gesimse fassen die Häuser zu einer einzigen, monolithischen Erscheinung zusammen, als Zeichen «genossenschaftlicher Solidarität und Treue».

lich zum Ausdruck. Den Kern der Siedlung bildete meistens ein gestalteter grüner Innenhof, und die grossen, politisch geführten Genossenschaften erstellten in jeder grösseren Kolonie einen Gemeinschaftsraum, oft «Kolonielokal» genannt, der dem geselligen Leben diente und für Versammlungen, Feste und Vorträge genutzt wurde. Im Zürcher Friesenberg ist es sogar ein eigenes Genossenschaftshaus, das die Idee der Siedlungsgemeinschaft zum Ausdruck bringt.

Der Traum vom Einfamilienhaus

In Winterthur setzten die Genossenschaften hauptsächlich auf den Bau von Einfamilienhäusern. Die Stadt förderte den Bau von Reihenhäusern und verlangte sogar, dass die Häuser an die Bewohnerinnen und Bewohner verkauft wurden.⁶ So kam das investierte Kapital rasch an die Stadt zurück. Ausserdem waren die Politiker interessiert daran, das private Eigentum zu fördern.

Architekten und Politiker verbanden mit der Förderung des kleinen Arbeiterhäuschens zum Teil sehr konservative politische Vorstellungen. In einer Flugschrift der ABZ aus dem Jahr 1923 bezeichnete der damalige Zürcher Stadtbaumeister Hermann Herter den Bau von Kleinhäusern als «eine staaterhaltende Aktion». Genau wie die philanthropischen

Fabrikherren des 19. Jahrhunderts dachte er, dass das Sparen für den Hauszins und die Arbeit im Gemüsegarten die Arbeiter und Arbeiterinnen erziehen helfe: «Es kann kein Zweifel bestehen, dass im Kleinhaus der bessere Nährboden für ein gutes Gedeihen einer Familie sich findet als in der Mietskaserne mit all den bekannten Nachteilen. Der sittliche Einfluss ist feststehend; aus Interesse am Eigenheim werden Ordnungsliebe, Sparsamkeit, Liebe zu diesem und damit Liebe zum Vaterland mächtig gefördert.»⁷

Auf dem teuren Boden der Stadt Zürich liess sich das Einfamilienhaus seltener verwirklichen als in Winterthur. Grosse Gartenstadt-Siedlungen finden sich trotzdem am Friesenberg, im Milchbuckquartier und am Rand von Wollishofen. Auch sie kamen durch städtische Förderung zustande. Hingegen waren die Stadtzürcher Behörden traditionell dagegen, dass Genossenschaften ihre Häuser verkaufen, denn sie befürchteten spekulative Preistreiberei beim späteren Weiterverkauf. So verwaltet die Familienheim-Genossenschaft am Friesenberg über 900 Reihenhäuser, die dank Mietpreisen von teils weniger als 1000 Franken auf dem Zürcher Wohnungsmarkt bis heute eine Oase im doppelten Sinn bilden.



Der Friesenberg ist die erste richtige Gartenstadtsiedlung der Stadt Zürich, hier herrscht das kleine Reihenhaus mit Garten vor. Das Quartier ist ab 1925 über Jahrzehnte planmässig gewachsen (massgebliche Architekten: Kessler & Peter). Sein Grundelement sind Häuserreihen, die parallel zu den Höhenlinien verlaufen und bergwärts in weite Grünflächen übergehen. Die zahlreichen Bachläufe sind offen geführt, begleitet von Baumgruppen und Wiesenflächen. Sie gliedern das Quartier und lassen die Natur weit in die Stadt vordringen. (Fotografie um 1934)

Ein Teil der «Befreiungsbewegung unserer Zeit»

Die ABZ sah kein Problem darin, dass sie trotz enormer Bautätigkeit für die meisten Mitglieder nicht so rasch eine Wohnung bereitstellen konnte. Denn sie war überzeugt, schon in wenigen Jahren so sehr zu wachsen, dass sie mit ihren günstigen Mietzinsen den Markt beeinflussen könne. In nicht so ferner Zukunft, glaubten die ABZ-Gründer, werde der Kapitalismus aus dem Wohnungswesen überhaupt verschwinden und «an seine Stelle sozialer Bodenbesitz und sozialer Häuserbau» treten. Die Genossenschaft sah sich als einen praktischen Teil der (sozialistischen) «Befreiungsbewegung unserer Zeit, welche die Arbeit erlösen und den Menschen zu sich selbst und seiner Würde führen will». Die einzelne Kolonie war für die ABZ nicht Mittelpunkt der Welt und Ziel der gesamten Bemühungen, sondern nur ein kleiner, praktischer Beitrag zum Sozialismus. In ihren vielen Mitgliedern ohne Wohnung sah sie Garanten für ihre eigene Vitalität: «Nur wenn in einer Baugenossenschaft immer ein grosser Teil der Mitglieder gewissermassen

noch unbefriedigt ist, noch nach einer Wohnung streben muss, nur dann behält die Genossenschaft Schwung und Lebenskraft.⁸»

Schwung und Lebenskraft kamen in den zwanziger Jahren in einer fast fieberhaften Bautätigkeit handgreiflich zum Ausdruck. Gestützt wurde diese Lebenskraft durch die Einrichtungen der *Genossenschaftsdemokratie*, die sich nicht auf die alljährliche Generalversammlung beschränkte. In der ABZ zum Beispiel besass jede Siedlung ihre eigene Koloniekommission, wo Alltagsprobleme und -konflikte zur Sprache kommen konnten. Vertrauensleute trugen diese Anliegen in die Genossenschaftsorgane zurück. Die Koloniekommissionen waren besonders auch für die Durchführung des alljährlichen Genossenschaftstages verantwortlich, der mit Beflagung, nächtlicher Lampion-Beleuchtung in den Fenstern, Kinderspielen und Gartenfest gefeiert wurde.

Die Vorstände, damals fast immer rein männlich besetzt, tagten in vielen Genossenschaften unentgeltlich. Es ist beeindruckend, wie hier Arbeiter, Angestellte oder Lehrer in ihrer Freizeit Bauprojekte grössten Ausmasses vorbereiteten, finanzierten und leiteten. Nicht immer ging die Sache gut, es gab auch vereinzelt Pleiten und häufiger Kostenüberschreitungen. Überraschend ist daran nur, wie selten dies der Fall war. Erst die Wirtschaftskrise der dreissiger Jahre setzte den Genossenschaften ernsthaft zu. Sinkende Mietmieten und hohe Festhypotheken erschwerten die Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen, Anteilscheine wurden abgezogen, Krisensymptome häuften sich. In diesen schwierigen Jahren wurde an ausserordentlichen Generalversammlungen so mancher Genossenschaftsvorstand abgesetzt. Oft folgte auf die optimistischen Macher der ersten Stunde damals eine sorgfältig, aber ängstlich agierende Führungsgeneration, die dann jahrzehntelang das Genossenschaftsleben dominierte.

Die Wohnung für das Existenzminimum

Baugenossenschaften dienen der Selbsthilfe und nicht dem Markt. Sie bauen häufig dann, wenn die Baukosten am höchsten sind, die Bankzinsen mörderisch und das Bauland teuer – wenn Wohnungsnot herrscht, und nicht, wenn es am besten rentiert. Subventionen für den Wohnungsbau gab es am ehesten in den schlimmsten Wohnungsnot-Perioden, weil dann auch konservative Politiker zustimmten. Dies gilt für die kriegswirtschaftlich überbezahlten Jahre nach 1918 und nach 1945, und es gilt wiederum für die achtziger und neunziger Jahre.

Für die Genossenschaften hiess das zu allen Zeiten: *Sparen, sparen, sparen*. Kleinere Wohnungen, kleinere Häuschen bauen, aber trotzdem soviel Wohnqualität wie möglich bieten. Mit ihrem antizyklischen Verhalten entlasteten die Baugenossenschaften die Volkswirtschaft und belasteten sich selber mit hohen Hypotheken. Zudem mussten sie nach dem Ersten Weltkrieg – aus Kostengründen – den Wohnungsbau praktisch neu erfinden. Dazu zwang die enorme Verteuerung der Baumaterialien und Bauarbeiterlöhne. Die Baukosten waren seit 1914 auf das Zweieinhalbfache gestiegen, und es war gewiss, dass sie wieder sinken würden – und damit auch die Mietzinse. Da an allen Ecken und Enden gespart wurde, gehören die Nachkriegswohnungen von 1918 (und ebenso die aus den vierziger Jahren) zu den

kleinsten und bescheidensten überhaupt. Zahllose Ersatzstoffe wie Steine aus Gaswerkschlacke wurden damals erfunden und ausprobiert, nicht immer mit Erfolg. Gespart wurde in der knappsten Zeit auch an der Ausstattung: Oft gab es pro Wohnung nur einen Wasserhahn und einen Heizofen. Bäder findet man, wenn überhaupt, in den Kellergeschossen. Vor allem aber begann die Zeit des Grundriss-Optimierens, des Sparens, Verbesserns und Verkleinerns. Statt Eichenparkett wurden Tannenriemen eingebaut, man lernte auf Stuck und Täferungen zu verzichten. Die führenden Architektinnen und Architekten der Zeit gaben ihr Bestes, um die ideale Arbeiterwohnung, die *Wohnung für das Existenzminimum* zu konzipieren. Mit kluger Lichtführung und Proportionierung der Räume gelang es den Besten von ihnen, sogar Dreizimmerwohnungen von 55 Quadratmetern noch geräumig erscheinen zu lassen.

Eine verkleinerte Bürgerwohnung

Zwei Bedingungen musste die ideale Wohnung erfüllen: Einerseits sollte sie so klein sein, dass das Untervermieten von Zimmern weder nötig noch möglich würde. Dieser Punkt war den Vorständen und den Behörden besonders wichtig, weil sie in den Untermietern eine Gefahr für das Familienleben erblickten: Sie störten die Privatsphäre und man traute ihnen alle Arten von Unmoral zu. Ab vier Zimmern, hiess es jeweils, werde trotz Verboten untervermietet. Andererseits musste die Wohnung doch so gross sein, dass die Kinder womöglich geschlechtergetrennt schlafen konnten. Das heisst mit mindestens drei Zimmern. Um diese Zimmerzahl ohne den finanziellen Zustupf eines Untermieters zu ermöglichen, waren die einzelnen Zimmer so klein wie nur möglich bemessen, noch kleiner der «unnütze» Raum im Korridor, die Küche, das Badezimmer.

Durch Rationalisierung, günstige Finanzierung und Baulandbeschaffung sowie die Kunst, Familien in immer kleineren Grundrissen unterzubringen, wurden im Lauf der zwanziger Jahre vermehrt Mittel frei für neuen Komfort, der bis dahin für Arbeiterfamilien als unerschwinglich gegolten hatte. Zum Beispiel Badezimmer: Es gab sie in der Vorkriegszeit nur in gutbürgerlichen Wohnhäusern (um so auffällender, dass die Zürcher Bau- und Spargenossenschaft schon 1893 Badezimmer einpflanzte). Von allen bis 1917 gebauten Wohnungen der gemeinnützigen Genossenschaften besaßen nur 16 Prozent ein eigenes Bad. In den zwanziger Jahren

Entwicklung der technischen Wohnungsausstattung, 1917–1930

Ausstattungsstandard der neu gebauten Genossenschafts-Wohnungen in Zürich in Prozent

Ausstattung	1917–1925	1926	1927	1928	1929	1930
Eigenes Bad	75.9	92.1	89.2	97.8	95.6	98.7
Gemeinschaftliches Bad	22.5	7.8	10.7	0	4.3	1.2
Warmwasserversorgung	8.9	36.7	36.6	57.9	85.1	80.2
Zentralheizung	0.1	8.7	27.9	54.9	73	90.5
Elektrischer Kochherd	0.2	0.2	8.7	24	53.6	56.2
Anzahl Wohnungen	2029	875	825	1217	1448	1310

Quelle: Wohnungen und Mietpreise in Zürich. Ergebnisse der Wohnungszählung 1930 und der Mietpreiserhebung 1933. Statistik der Stadt Zürich, Heft 43, 1934, S. 36

veränderte sich dieses Verhältnis rasch, so dass 1926 schon 92 und 1930 98 Prozent der Wohnungen ein Badezimmer aufwiesen.⁹ Nicht immer scheint die Bewohnerschaft für diese moderne Einrichtung Sinn gehabt zu haben. Jedenfalls stösst man häufig auf Klagen, dass die Bäder als Putzkammer, Holz- und Brikettlager und anderes dienten, weil die Wohnungsmieter für eine Badewanne keinerlei Bedarf hatten. Beeindruckend ist auch die Verbreitung der Zentralheizungen in den Kolonien der Genossenschaften, wie die Tabelle zeigt. Dagegen wurden Waschmaschinen, an Generalversammlungen ein häufiges und heiss diskutiertes Thema, von den Genossen im Vorstand unglaublich lange als teurer und überflüssiger Luxus angesehen.

Die Wohnungen der Baugenossenschaften sind im Grund verkleinerte Bürgerwohnungen. Das hat damit zu tun, dass diese Selbsthilfebewegung nicht von den am meisten benachteiligten Gruppen getragen wurde, sondern von besergestellten, meist gewerkschaftlich organisierten Arbeitern, dem öffentlichen Personal, von Eisenbahnern, Lehrern und Angestellten. Von Leuten, die über ein gesichertes Einkommen verfügten und genügend Ersparnisse für die benötigten Anteilscheine besaßen. In diesen aufstiegsorientierten gesellschaftlichen Gruppen fiel die genossenschaftliche Botschaft der Beheimatung und sozialen Integration auf fruchtbaren Boden, denn sie wurde als Weg zu sozialer Gleichberechtigung verstanden.

Leitbild Familie

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften hatten denn auch eine sehr einheitliche Bewohnerkategorie vor Augen: Sie bauten für Schweizer Familien mit Kindern. Die Konzeption der Wohnungen zeigt immer wieder deutlich, welche klare Rollenordnung, mit einem alleinverdienenden Vater und einer Hausfrau und Mutter, dahintersteckt.

Seit den zwanziger Jahren konnten immer mehr Arbeiterfamilien dieser Vorstellung gerecht werden. Denn ihre realen Löhne stiegen von 1914 bis 1930 um fast ein Drittel. Ein Facharbeiterlohn konnte als bescheidenes Familieneinkommen genügen, und es wurde zum Ehrgeiz vieler Männer, dass ihre Frau zu Hause bleiben und es «nicht mehr nötig haben» sollte, durch Lohnarbeit zum Familieneinkommen beizutragen. Die reine Hausfrauenrolle wurde in einem gewissen Sinn zum Statussymbol.

Und so sieht die Genossenschaftswohnung schliesslich aus: Wohnungstür links oder rechts am Treppenhof. Dann ein möglichst kleiner Korridor mit einem Kinder- und dem Wohnzimmer rechts, Bad, Küche und Elternschlafzimmer links. Die Küchen sind meistens zu klein, um einen richtigen Ess- und Arbeitstisch aufzustellen. Trotz der herrschenden Enge haben Generationen von Genossenschaftfamilien ihre täglichen drei Mahlzeiten in diesen kleinen Küchen eingenommen – weil man die gute Stube schonen und die Wege zum Anrichten kurz halten wollte.

Die Möblierung aller drei Zimmer ist durch die Platzverhältnisse von vornherein gegeben: Im Kinderzimmer haben zwei Betten und ein Schrank Platz, vielleicht noch ein kleiner Tisch am Fenster. Das Schlafzimmer wird von einer

als Aussteuer gekauften Möbelgarnitur mit Betten, Nachttischchen und Schrank beherrscht. Meistens bleiben rund um das wuchtige Doppelbett nur schmale Wege übrig. Im Wohnzimmer zeigt schon die Anordnung der Strombuchse für die Deckenlampe, dass der Stubentisch genau und feierlich in der Mitte zu stehen hat, flankiert von sechs Stühlen. Ein Sofa, ein Buffet und vielleicht noch ein eigener Sessel für den zeitunglesenden Vater ergänzen das Programm.

Was fehlt, ist ein besonderer Ort für die – damals fast immer hauptberufliche – Hausfrau. Dora Staudinger sprach diese Frage bereits 1928 an: «Dass die Mutter die Möglichkeit hat, für Minuten, Stunden oder Nächte für sich allein zu sein, bedeutet für die ganze Familie, dass die Quelle ihres Glückes und ihres inneren Friedens nicht versiegt!»¹⁰ Praktisch nie findet man auf Grundrissen genossenschaftlicher Wohnungen eine solche, der Hausfrau vorbehaltene Ecke. Viel zu ausgetüfelt waren die Grundrisse, viel zu genau berechnet ihre Flächen und Ecken. Nur in einem – nicht ausgeführten – Entwurf von Hans Fischli aus dem Jahr 1947 fand sich eine Diele, die ausdrücklich als «Arbeitsnische» gedacht war.¹¹

Es scheint, dass der Ehrgeiz in Bezug auf Sauberkeit und Hygiene in den Wohnungen der zwanziger Jahre, Triumphe feierte. Ein Ehrgeiz, der den Frauen zum Beispiel mittels jährlich durchgeführter Wohnungsinspektionen durch die Männer vom Vorstand eingebleut wurde. Ordnung, Sauberkeit und Disziplin spielten im Genossenschaftsleben überall eine grosse Rolle und wurden rigoros durchgesetzt. Ein Genossenschafter allerdings kritisierte 1928 die Putzwut seiner Nachbarinnen: «Sie wollen ihre Vorlagen im Freien klopfen, damit sie aus dem Loch heraus kommen. Diese Idee hat einen guten Kern, bewegt sich aber weg vom grossen Ziel, der Frau den Haushalt zu rationalisieren, ihr Zeit zu verschaffen, auch noch etwas anderes zu sein, als so ein ewig bürstendes, klopfendes, kochendes und abstaubendes Haustierchen. Wenn wir eine Jugend wollen, von der eine bessere, gerechtere Zukunft erwartet werden darf, müssen wir zuerst ihre Mutter befreien.»¹²

Die zweite Nachkriegszeit

Die grössten Leistungen gemeinnütziger Bautätigkeit waren in der ganzen Schweiz am Ende des Zweiten Weltkriegs zu verzeichnen. Die Behörden von Bund und Kantonen hatten aus der Not von 1918 gelernt und stellten früh-

zeitig Subventionen und Zementkontingente für den Wohnungsbau zur Verfügung. Die Stimmung in der Öffentlichkeit war nach dem Erlebnis des Aktivdienstes auf Gemeinschaftlichkeit und Solidarität ausgerichtet. 1947 wurde das Jahrhundertwerk der AHV begründet.

Im Kanton Zürich hing der Wohnungsbau ganz von genossenschaftlicher Initiative und von staatlichen Subventionen ab; Jahr für Jahr wurden 60 bis 80 Prozent der Neubauwohnungen von Kanton und Bund subventioniert. Diesmal profitierten nicht nur die Städte und Industriegemeinden; sogar in kleinen Landgemeinden entstanden Kleinhaussiedlungen mit öffentlichen Mitteln. Besonders gefördert wurden Arbeiter-Eigenheime mit Pflanzgärten, die vor neuen Krisen oder Arbeitslosigkeit etwas Schutz bieten sollten. Neben den traditionellen Genossenschaften formierten sich jetzt auch vermehrt ausdrücklich bürgerliche Bauträger. In Zürich etwa seit 1942 die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, die dem LdU nahestand. In Uster schlossen sich die industriellen Arbeitgeber zur Industrie-Baugenossenschaft IBU zusammen. Ähnliche Wurzeln hat die in der Nachkriegszeit gegründete IGEBA in Wetzikon, die über 400 Wohnungen besitzt. Auf der anderen Seite gründeten auch die Gewerkschaften eigene Baugenossenschaften: die Bahoge entstand aus der Bau- und Holzarbeitergewerkschaft, die GEWOBAG wurde vom SMUV gegründet. Doch bevor bald jede gesellschaftliche Gruppe mit Bundesgeldern verbilligte Wohnungen für ihre Mitglieder bereitstellen konnte, wurden die eidgenössischen Wohnbausubventionen 1950 in einer Volksabstimmung relativ unerwartet abgeschafft.

In der kurzen Zeit von 1942 bis 1950 entstanden in allen grossen Gemeinden ganze Quartiere von äusserster Einheitlichkeit. Einfamilienhäuser waren mehr denn je das Ideal, Mehrfamilienhäuser wurden möglichst niedrig gebaut und mit weiten Grünflächen umgeben. Musterbeispiele sind das Mattenbachquartier in Winterthur und die eingemeindeten Vororte von Zürich, allen voran Schwamendingen. Zwei- und dreistöckige Häuserzeilen, parallel oder schräg versetzt, prägen diese neuen Stadtteile. Flache Satteldächer, helle Fassaden, feingliedrige Balkongeländer und Blumenfenster charakterisieren die schlichte Architektur. Nur die Vordächer der Haustüren, oft gewellt, gebogen, auf schmalen Holzstützen oder flach auskragend, verleihen den Siedlungen manchmal einen kecken Akzent.



Reihenhäuser der Baugenossenschaft Vitasana am Schörliweg in Zürich-Schwamendingen (1947). Die parkartige öffentliche Grünfläche im Vordergrund fliesst ohne Einfriedung in die halbprivaten Gartenräume der Häuser hinein.

Die Subventionsbedingungen und -reglemente der vierziger Jahre entfalteten eine äusserst einschränkende Wirkung. Die Wohnungen aus jener Zeit fielen kleiner aus denn je, und in den neuen Quartieren begann sich Monotonie auszubreiten. Der Architekt Ernst F. Burckhardt konstatierte 1949 eine «erschreckende Gleichförmigkeit» der Wohnungstypen. «Da, wo die eigentliche Wohnkultur beginnen sollte, in der Ausbildung der verschiedensten Wohnungsarten für die verschiedensten Wohnbedürfnisse, ist sehr wenig geleistet worden.» Burckhardt gab den Subventionsvorschriften die Hauptschuld: «So hat sich nun der Wohnungsbau in unserer Gegend zu einer Gleichförmigkeit auswalzen lassen, die sich eines schönen Tages als grosse Belastung auswirken wird.»¹³

Die gleiche Kritik äusserte auch der Winterthurer Stadtarchitekt Guggenbühl: «Die einseitige Berücksichtigung von Familien mit gleichen sozialen Verhältnissen und gleicher Kinderzahl führte zu einer Nivellierung der Bedürfnisse und damit wiederum zu einer Gleichförmigkeit in der Wahl der Haustypen, welche sich mit der Zeit für die Bewohner ungünstig auswirken kann. Völlig vernachlässigt wurde bis vor kurzer Zeit die Kleinwohnung für jungverheiratete oder kinderlose Ehepaare und Einzelpersonen. Die Massierung von Drei- und Vierzimmerwohnungen lässt der wechselnden Struktur der Familie im eigenen Quartier wenig Spielraum.»¹⁴

Die Fünfzigerjahre und danach ... was hat sich verändert?

Die 1949 von den ersten Warnern erkannten Probleme führten dazu, dass in den fünfziger Jahren «gegliederte und differenzierte» Siedlungen entstanden. Die Genossenschaft Im Sunnige Hof konzipierte ihre Siedlung in Albisrieden 1949 als gegliederte Gemeinschaft mit subventionierten und freitragenden Wohnungen. Unterschiedliche Wohnungstypen brachten soziale Durchmischung, und die überhöhen, fünfgeschossigen Hochbauten setzten zurückhaltende städtebauliche Akzente. 1955 krönte die Baugenossenschaft ASIG ihre grosse Siedlung Dreispitz, mitten in den Reihenhäusern des Zürcher Saatlenquartiers (Schwamendingen), mit einem veritablen Hochhaus, das vor allem kleine Wohnungen für junge Paare enthielt.

Da die eidgenössischen Subventionen wegfielen, sind die fünfziger Jahre in der Geschichte des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine Periode der Windstille. Gebaut wurde wenig, dafür das Bestehende konsolidiert. Die Vorstände waren in dieser Zeit besonders stolz darauf, wenn sie die Mieten nicht erhöhen mussten. Oft blieben die Zinse tatsächlich von den dreissiger bis in die sechziger Jahre



Das Quartier Hirzenbach in Schwamendingen ist 1956–1960 als einheitliche städtebauliche Planung von der Stadt Zürich zusammen mit privaten und genossenschaftlichen Bauherren geschaffen worden. Die Komposition von Hochhäusern, Zeilen und flachen Ladengebäuden entspricht dem damaligen Ideal der «differenzierten und gegliederten Bebauung» und wurde zum Vorbild für die späteren Gross-Siedlungen in der Agglomeration. Im Hirzenbach lassen sich die genossenschaftlichen Wohnbauten nicht von den privatwirtschaftlichen unterscheiden. Die gleichen Architekten bauten für beide.

vollkommen unverändert. Die Genossenschafts-Funktionäre wehrten sich heftig gegen neue Begehrlichkeiten der Mieterinnen und Mieter, wie den Einbau von Kühlschränken oder Waschmaschinen.

Neue Akteure im Wohnungsbau

So ging die städtebauliche Initiative im Wohnungsbau von den Genossenschaften auf neue Akteure über. Immobilienfonds, Pensionskassen und Generalunternehmungen übernahmen von den Gemeinnützigen ihr Erfolgsrezept, den Bau grosser Siedlungseinheiten. Göhner, Steiner, Mobag und Bühle setzten die Standards der Hochkonjunkturperiode. Der allergrösste Teil ihrer Bautätigkeit fand nun nicht mehr in den Städten Zürich und Winterthur statt, sondern in den breiten Agglomerationsgürteln, die durch das Auto immer leichter erreichbar wurden. Limmattal, Glattal und Furttal waren die bedeutendsten Wachstumsgebiete.

Im Zeichen des Agglomerationswachstums erlebten in den sechziger und siebziger Jahren auch die Genossenschaften einen neuen Boom, der hinsichtlich der Neubauvolumen alles Bisherige in den Schatten stellte. Die grossen Bauträger aus den Städten Zürich und Winterthur griffen jetzt allenthalben auf die Landschaft aus: nach Adliswil, Dübendorf, Rümlang oder Effretikon. Ihre Projekte, meist mit mehreren hundert Wohnungen, unterschieden sich in dieser Periode kaum mehr von denen der privaten Investoren. Grosssiedlungen, Hochhäuser und Elementbauweise waren Trumpf, ihre Architektur verlor immer mehr die individuellen Züge. Das ist auch kein Wunder, denn immer häufiger entwickelten die Genossenschaften ihre Siedlungen nicht mehr selber, sondern kauften sich bei Generalunternehmern in fertige Projekte oder Teile davon ein. Die Siedlung Rappenhalde in Effretikon ist ein Beispiel dafür: Als 1965 der Zürcher Baugenossenschaft Röntgenhof ein Verkaufsangebot für dieses Grundstück vorgelegt wurde, waren die 65 000 Quadratmeter bereits arrondiert. Die Karl Steiner AG als Verkäuferin konnte ausserdem bereits ein fertiges Bauprojekt mit rechtsgültiger Baubewilligung offerieren. Doch die Überbauung mit 433 Wohnungen war für eine Genossenschaft allein zu gross. Die Kolonie wurde deshalb 1967–1970 gemeinsam mit den grossen Partnern ASIG und ABZ realisiert; den Auftrag als Generalunternehmerin konnte sich automatisch die Karl Steiner AG sichern.



Die Siedlung Rappenhalde in Effretikon wurde von einer Generalunternehmung konzipiert und erstellt. Die Genossenschaften ASIG, ABZ und Röntgenhof aus Zürich traten als Investoren auf; sie kauften 1965 das baureife Projekt mit 433 Wohnungen im unspektakulären Stil der Hochkonjunkturzeit. (Architektur: Karl Steiner AG)

Der Boom solcher Grossprojekte fand 1972 bis 1973 ein abruptes Ende, zuerst wegen der Konjunkturdämpfungsmaßnahmen des Bundes und gleich darauf wegen der einsetzenden Rezession in der sogenannten «Ölkrise». Inzwischen hatte auch die Kritik an den anonymen Hochkonjunkturbauten überhand genommen, so dass seither nie mehr an diese Bauwelle angeknüpft wurde.

Aus der Agglomeration kamen um 1970 herum auch ganz anders geartete, alternative Ansätze im Wohnungsbau. In Meilen am Zürichsee gründete der LdU-Politiker Theo Kloter 1971 die Genossenschaft Eiwog. Sie wollte auf gemeinnütziger Basis das Wohneigentum fördern und nutzte die Möglichkeiten, die sich seit 1965 aus der Einführung des *Stockwerkeigentums* im schweizerischen Recht eröffneten. Die Eiwog suchte nach einem neuen Ausgleich von Gemeinschaft – die gross geschrieben wurde – und privatem Raum. Jede Siedlung erhält eine starke Identität und Ausstrahlung durch die dichte Bauweise und durch das Gewicht, das auf gute Architektur gelegt wurde: Die meisten Projekte entstanden in Wettbewerben, und unter den Architektinnen und Architekten der rund dreissig Eiwog-Siedlungen finden sich prominente Namen. Die Häuser sind mit Bezug aufeinander gruppiert und nicht bloss mit dem Ziel, die Reibungsmöglichkeiten zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern zu minimieren. Auf den Grundrissplänen finden sich

gemeinschaftliche Angebote wie der Gemeinschaftsraum, der Dorfplatz, die Spielwiese oder das Schwimmbad. Die Eigentümergeinschaften verwalten diese halböffentlichen Räume und Infrastrukturen gemeinsam.

Es war das 1974 erlassene Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG, das den Aufschwung der Eiwog und ihrer späteren Nachahmer ermöglichte. Die Grundverbilligungen, die der Bund in Aussicht stellte, brachten für die schwierige Anfangszeit Erleichterung, ohne dass Subventionen à fonds perdu geleistet wurden. Mit gestaffelten Mietzinserhöhungen zahlen die Begünstigten ihre Anfangsverbilligung später zurück. Dieses Modell, erfolgreich in Zeiten hoher Teuerung und schnell steigender Liegenschaftswerte, führte in den mittleren neunziger Jahren unter umgekehrten Vorzeichen direkt in die Krise. Auch die Eiwog gehört zu den Genossenschaften, die heute unter grossen Verlusten saniert werden müssen.

Veränderte Wohnverhältnisse, veränderter Markt

Das Profil der schweizerischen und vor allem der städtischen Mieterschaften hat sich in den letzten drei Jahrzehnten grundlegend gewandelt. In nur einer Generation, zwischen 1960 und heute, ist die «Ernährerfamilie» von einst, mit berufstätigem Vater, Hausfrau und Kindern, zur Minderheit geworden. In der Stadt Zürich sind heute die Einpersonenhaushalte mit 53 Prozent die Mehrheit. Auch im übrigen Kanton bilden sie die grösste Gruppe unter den Haushaltungen. Paarhaushalte sind häufiger als Familien, alleinstehende Junge und Alte werden zahlreicher. Infolge dieser Veränderungen sank von 1950 bis 1990 die Zahl der Personen pro Wohnung von 3,4 auf 2,3; pro Kopf standen 1990 39 Quadratmeter zur Verfügung – um 1950 waren es erst rund 17 Quadratmeter gewesen.¹⁵

Die Verhältnisse zwischen den Generationen und den Geschlechtern haben sich grundlegend verändert. Berufstätigkeit verheirateter Frauen ist heute eine Selbstverständlichkeit. Gleichzeitig sind die familiären Strukturen beweglicher und unstabiler geworden. Nicht bloss, weil jede dritte Ehe heute durch Scheidung beendet wird, sondern auch weil Jugendliche früher auf eigenen Beinen stehen, und weil verschiedene Altersgruppen unterschiedlichere Bedürfnisse besitzen: die Wohngemeinschaft während der Ausbildung, die Kleinwohnung in der Zeit danach, die Paar- oder die Familienwohnung, die Altersresidenz – für jedes Lebensalter ist

ein anderes Produkt gefragt. Die ursprüngliche Genossenschafts-Mieterschaft mit gleichem Einkommen, ähnlichen Bedürfnissen und gemeinsamen Lebensauffassungen gibt es immer weniger.

Die traditionellen Genossenschaften zeigten lange Zeit Mühe, auf diese Veränderungen einzugehen. Trauschein und nachweisliche Schwangerschaft waren in den siebziger Jahren noch vielerorts die Minimalvoraussetzung, um eine der preiswerten Wohnungen zu ergattern. In vielen Fällen konnte ein Schweizer Pass nicht schaden, sollte die Bewerbung Erfolg haben.

Die siebziger Jahre waren zudem die Zeit, als die Innenstädte wieder neu entdeckt wurden. Die grosszügigen und billigen Altwohnungen in den zentralen Stadtquartieren eigneten sich für Wohngemeinschaften, für Jugendliche und junge Paare. Hausbesitzer, die diesen alten Häusern mit dem Abbruchhammer zuleibe rücken wollten, mussten mit Widerstand rechnen, mit Transparenten an den Fassaden und Besetzern im Haus. Das Schlagwort vom «Häusermord» kam schon kurz vor 1970 auf, im Jahrzehnt darauf hörte man es immer öfter. Die ABZ sah sich auf einmal mit ungewohntem Widerstand konfrontiert, als sie 1982 ihre Siedlung an der Affolternstrasse in Oerlikon abbrechen wollte. Zwar setzte sie sich gegen ihre Mieter durch, doch der Kampf war so hart, dass ein ähnlicher Versuch nie mehr gemacht wurde. Das Motto: *Renovieren statt Demolieren*, ein Slogan der an Hausbesetzungen erinnert, zierte die Bautaafeln der Firma Unirenova, die 1974 als Spezialfirma für Renovierungen gegründet wurde. Es begann für mindestens eine Generation das Zeitalter der (sanften) Sanierungen.

Neue Genossenschaften

Junge Genossenschaften der achtziger und neunziger Jahre haben die veränderten Wohnbedürfnisse aufgenommen und neue Projekte begründet, ähnlich den Pionieren und Pionierinnen vor sechzig und achtzig Jahren. Sie begannen zunächst in der Innenstadt, mit dem Kauf alter, vom Abbruch bedrohter Häuser. Wenig später kamen alternative Siedlungen des verdichteten Wohnens auf dem Land dazu.

Ein Grossteil der neuen Genossenschaftssiedlungen auf dem Land konnte dank der aktiven Förderung durch die öffentliche Hand realisiert werden. Anfangs 1991 war die Ausführungsverordnung zum total revidierten kantonalen Wohnbauförderungsgesetz in Kraft getreten. Es animierte

die Gemeinden, angesichts der Wohnungsnot der frühen Neunzigerjahre aktiv zu werden, meist mit der Abgabe von Land zu günstigen Bedingungen (Baurecht). Damit konnten weitere Unterstützungsleistungen des Kantons und des Bundes ausgelöst werden. So entstanden die genossenschaftlichen Überbauungen Melchrüti (Wallisellen), Längi-Hanselmaa (Egg), Im Werk (Uster), Feld (Wetzikon), Buchstrasse (Rüti) oder Buchenrain (Herrliberg). Sogar die Goldküstengemeinde Meilen realisierte mit einer gemeindeeigenen gemeinnützigen Aktiengesellschaft (GEWOMAG) eine grössere Überbauung, die Siedlung Im Ländisch.

Die neuen Genossenschaften erhoben den Anspruch, den idealistischen Geist der Solidarität neu zu beleben. Selbstverwaltung und Selbstbestimmung waren 1981 die Zielvorstellungen bei der Gründung der Wogeno. Kein starrer Genossenschaftsapparat, lautete damals die Devise, keine Waschküchen-Intrigen, keine Hauswarte und keine Normwohnungen. Junge und ältere «Achtundsechziger» fanden sich in der Wogeno zusammen, Leute mit etwas Eigenkapital und Lust auf gemeinschaftliches Wohnen. Die Wogeno baute nicht selber; sie kaufte in den achtziger Jahren alte Häuser in den zentralen Stadtkreisen von Zürich, um sie der *Spekulation zu entziehen*. Im Gegensatz zu den meisten traditionellen Genossenschaften war die Wogeno offen für unverheiratete Paare mit oder ohne Trauschein und Kinder, für Mieter und Mieterinnen im Rollstuhl, für Wohngemeinschaften, für Junge und auch für Alte. Bald fand das Zürcher Beispiel Nachahmerinnen in Uster, Winterthur, Luzern und sogar in München, mittlerweile soll es über dreissig Genossenschaften dieses Namens geben, die untereinander in lockerem Kontakt stehen. In der Wogeno geht die Autonomie der Mieterinnen und Mieter sehr weit. Jedes einzelne Haus verwaltet und unterhält sich selber. Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen sich darüber einig werden, ob das Unterhaltsbudget zum Beispiel für den Neuanstrich der Fenster oder für Geschirrspüler in den Küchen verwendet wird. Diskussionen und Konflikte lassen sich bei diesem System nicht vermeiden, aber das schadet im Grunde nicht. Denn dank der Selbstverwaltung, durch gemeinsame Entscheidungsfindung genauso wie durch Feste entsteht die Hausgemeinschaft.

Dieser Geist der Selbstverwaltung prägt manche der in diesem Band vorgestellten Wohnsiedlungen der neunziger Jahre. Nicht nur Hausgemeinschaften sind in den letzten

zehn Jahren entstanden, sondern allenthalben neue Siedlungen, neue Gemeinschaften, in städtischen und halbländlichen Verhältnissen. Sie alle wollen beitragen zu einer besseren Welt des Wohnens. Als Gemeinschaften ohne Anonymität, als ökologische Vorbilder, als Labors der Alltags-Demokratie mit Raum auch für ausgeprägten Individualismus. Die misstrauische Konkurrenz, die noch um 1980 zwischen «alten» und «neuen» Genossenschaften herrschte, ist heute einer pragmatischen Einstellung und professioneller Zusammenarbeit gewichen. Sogar einstige Hausbesitzerinnen sind – jetzt als Besitzerinnen – im Verband für Wohnungswesen organisiert. Alte und neue Genossenschaftsbewegung konnten bei dieser Begegnung voneinander lernen.

Anmerkungen

- 1 Dora Staudinger, ABZ-Festschrift zur Einweihung der Kolonie Wiedikon, Sept. 1923, S. 3. Dora Staudinger war die erste und lange Zeit einzige Frau im Vorstand der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich.
- 2 Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft, 1893–1993, S. 5.
- 3 100 Jahre Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft, Jubiläumsschrift, Zürich 1993, S. 23 ff.
- 4 Karl Straub, ABZ-Festschrift, Sept. 1923, S. 3, 4.
- 5 vgl. u.a. Das Wohnen Nr. 2, 1928, S. 28–30 (Wädenswil) und Nr. 2, 1930, S. 28–30 (Thalwil).
- 6 Die sozialdemokratisch orientierte Heimstättengenossenschaft wehrte sich jahrelang gegen den Zwang, ihre Häuser zu verkaufen. Lieber hätte sie den Wohnraum dauernd der Spekulation entzogen gesehen.
- 7 Hermann Herter, ABZ-Festschrift, Sept. 1923, S. 5.
- 8 Dora Staudinger, Unser Kampf gegen die Wohnungsnot, Broschüre der ABZ, Zürich 1919, S. 6–12.
- 9 Statistik der Stadt Zürich, Heft 43, 1934, S. 36.
- 10 Dora Staudinger, Das Wohnen Nr. 3 1928, S. 47.
- 11 Das Wohnen Nr. 10, 1947, S. 273.
- 12 Kolonieverwalter A. B. Das Wohnen Nr. 12, 1928, S. 255.
- 13 Ernst F. Burckhardt, Das Wohnen Nr. 3, 1949, S. 59–60.
- 14 H. Guggenbühl, Stadtarchitekt in Winterthur, Das Wohnen Nr. 5, 1949, S. 118.
- 15 Geschichte des Kantons Zürich, Band 3, S. 409.