

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 61 (1986)

**Heft:** 1

**Artikel:** Gedankenspiele zum Thema Zukunft

**Autor:** Nigg, Fritz

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105416>

#### 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:** 29.12.2025

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

# Gedankenspiele zum Thema Zukunft

Die Zukunftsorschung hat ihren Frühling im Winter. Analysen und Prognosen spriessen zum Jahreswechsel besonders üppig. Auch das Wohnen gehört zu ihren Themen, sowohl als menschliches Grundbedürfnis als auch wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung.

Die Vorstellungen über das Wohnen in der Zukunft können von zwei Gegebenheiten ausgehen. Zum einen ist der meiste Wohnraum, der auf mittlere Frist benötigt werden wird, heute bereits vorhanden. Es sind dies mehr als zweieinhalb Millionen Wohnungen oder Einfamilienhäuser. Im Vergleich dazu sind die 500 000 bis 600 000 Wohneinheiten, welche in diesem und im nächsten Jahrzehnt möglicherweise noch dazukommen werden, schon eher eine Randerscheinung.

Zum anderen, so hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erst kürzlich festgestellt, ist die Wohnungsvorsorgung in der Schweiz gut. Es bestünden freilich Probleme in bestimmten Teilbereichen. Sie sind hier im «wohnen» schon wiederholt erörtert worden: hohe Neubaumieten, Mängel in der Wohnungsvorsorgung bestimmter Bevölkerungsgruppen wie Jugendliche, Alleinstehende, Betagte, junge Familien und andere. Probleme, die uns hier im «wohnen» wohl weiterhin beschäftigen werden. Probleme aber auch, mit denen die Baugenossenschaften sich tätig auseinandersetzen. Man könnte sagen, es seien die nachgerade klassischen Anliegen der Wohnbauförderung.

Die Voraussetzungen sind also recht klar bestimmt. Hier ein umfangreicher Wohnungsbestand, der in der einen und anderen Richtung noch erweitert werden wird. Da eine funktionierende Wohnungsvorsorgung mit gewissen Mängeln, welche die davon Betroffenen arg plagen, so dass Abhilfe not tut. Für die weitere Entwicklung im Wohnungswesen scheint es wenig Spielraum zu geben, und die bisherigen Aufgaben werden weiterhin gestellt bleiben.

In einer guten Prognose werden die Folgen ausserordentlicher Ereignisse ausdrücklich vorbehalten. Kriege und andere Katastrophen lassen sich nicht in ein rationales Kalkül einbauen. Hingegen sind Gedankenspiele möglich über

spezielle Entwicklungen, die vom Erwarteten, Wahrscheinlichen abweichen. Welche Folgen für das Wohnungswesen ergäben sich beispielsweise, wenn die Schweiz Jahr für Jahr Tausende von Flüchtlingen aufnehmen wollte (oder müsste)? Was geschähe bei einem totalen Baustopp auf landwirtschaftlich genutztem Land?

Eine besonders interessante Perspektive ergibt sich aus der Anlagepolitik der Pensionskassen und Lebensversicherungen. Man stelle sich vor, diese Träger der 2. Säule sowie die Anlagefonds würden eines Tages die Mietwohnungen so weit unter ihre Kontrolle bringen, als sie für sie wirtschaftlich interessant sind: Ballungszentren, Überbauungen von einiger Grösse, intakte Wohnquartiere, mittlere und gehobene Mieterschichten, gut unterhaltene Liegenschaften. Ein zunehmend erfahreneres Management würde andererseits die früher getätigten Fehlinvestitionen zu vermeiden wissen.

Das Ergebnis wäre ein gespaltener Mietwohnungsmarkt. Zwei Drittel der Wohnungen gehören den institutionellen und anderen langfristig disponierenden Anlegern, darunter immer weniger Privatpersonen. Zwei Drittel, geprägt von Ruhe, Ordnung, Sauberkeit und Qualität, kurz allem, weswegen wir als Versicherte und Sparer gut würden schlafen können.

Weniger gut schlafen könnten wir allerdings, wenn wir an das andere Drittel denken würden. Ein Sammelsurium abgewohnter Mietshäuser, lärm- und gestankverseuchter Wohnblöcke, luxusrenovierter Absteigen, elender Ausländergettos und erbärmlicher Notwohnungen. Auch der Umstand, dass viele Menschen auf diese Wohnungen angewiesen blieben, darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich um wohnungswirtschaftliche Ausschussware handeln würde.

Zum Glück ist diese Schreckensvision ein Gedankenspiel. Sie nimmt keine tatsächlichen Verhältnisse vorweg, wie sie etwa in Grossbritannien bereits bestehen. Aber wie in einem Zerrspiegel gibt sie gewisse Tendenzen wieder, denen möglichst früh begegnet werden sollte. Nicht durch eine Verketzerung oder Einschränkung der institutionellen Anleger, sondern, indem diese mehr als

heute eingebunden werden in die Verantwortung für alle Wohnungssuchenden, auch für diejenigen, welche nicht ihren gängigen Vorstellungen entsprechen, und für Liegenschaften, die sie bisher mit gutem Grund links liegen liessen.

Die Baugenossenschaften und die weiteren gemeinnützigen Bauträger ihrerseits dürfen sich nicht vom wirtschaftlich interessanten Bereich des Wohnungsmarktes verdrängen lassen. Im Abseits, eingeschränkt auf die Wohnungsfürsorge für wirtschaftlich und sozial Benachteiligte, wäre ihre Existenz gefährdet. Schon rein wirtschaftlich, wenngleich Subventionen das Sterben hinausschieben könnten. Vor allem aber ideell, denn eine Baugenossenschaft ist mehr als ein Lückenbüsser in einem für Anleger uninteressanten Sektor des Marktes. Sie lebt aus der Mischung ganz verschiedener Aufgaben und Bewohner. Ihr sozialer Auftrag ist wichtig, aber er ist nicht alles.

Bei jeder Vorausschau auf das Wohnen in der Zukunft gibt es für mich schliesslich eine grosse Unbekannte. Das sind die Bewohner selbst. Ich meine jetzt nicht in der Hinsicht, ob sie inskünftig mehr Wohnraum beanspruchen werden (daran zweifle ich nicht) oder ob sie lieber tiefere Mietzinsen hätten (da geht es uns allen gleich). Sondern offen bleibt, ob die Bewohner und natürlich auch die Bewohnerinnen inskünftig mehr Engagement für ihre Wohnung zeigen werden. Ob die Wohnung für sie ein fertig geliefertes Konsumgut mit strikter Gebrauchsanweisung bleiben wird oder ob sie sie mitgestalten werden, von innen wie auch über die Umgebung und Verwaltung.

Es gibt wohl vernünftige Annahmen, wieviele und welche Wohnungen man in Zukunft vorfinden wird. Aber woher wissen wir, wie sie dereinst genutzt und erlebt werden?

Fritz Nigg