

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 61 (1986)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Erneuern, flicken oder verdrängen  
**Autor:** Nigg, Fritz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105431>

### **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:** 13.01.2026

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

# Erneuern, flicken oder verdrängen

Die Schweiz gleicht einem Reichen, der aus Geiz den Gang zum Zahnarzt scheut und lieber den Zerfall seines Gebisses hinnimmt. So lautet der Befund von Ch. Gabathuler und H. Wüst in ihrem nachfolgenden Beitrag über die Erneuerung der Bauten. Allzuvielen Gebäuden würden gar nicht oder nur ungenügend erneuert. Sofern der Anteil der Erneuerungen nicht erhöht werde, bestehe «die akute Gefahr der Verslumung von weiten Teilen des schweizerischen Gebäudebestandes».

Der Wohnungsbau gliedert sich immer deutlicher in zwei Teile. Die Neubautätigkeit, die lange Zeit überwog, wird allmählich überrundet von der Erneuerung. Während weiterhin jährlich 30 000 bis 40 000 Wohnungen und Einfamilienhäuser neu erstellt werden dürfen, gilt es, ein Mehrfaches davon zu renovieren. 220 000 Wohneinheiten werden 1990 zur Erneuerung anstehen, eine halbe Million zur Jahrtausendwende. Dies sind zwar nur Schätzungen. Aber die Grössenordnungen stehen fest. Rund die Hälfte unserer Gebäude mit Wohnungen wurden nach 1900 gebaut. Wie eine Siedlung mit ursprünglich lauter jungen Zuzügern, kommen sie nun unweigerlich allesamt in die Jahre.

Das Älterwerden der Menschen ist für viele ein Tabu, dem sie ausweichen. Ähnliches gilt für das Altern der Wohngebäude. Wenn die Medien einen Reisser bringen wollen, berichten sie nicht darüber, sondern über Hausabbrüche und, wie das Stereotyp heisst, über-rissene Renovationen. Sozialpsychologisch scheint mir dies ein typischer Fall von Verdrängung. Man kritisiert – im einzelnen Fall vielleicht zu Recht – die Therapie und leugnet damit indirekt die Erkrankung.

Was auf den ersten Blick aussieht wie Gleichgültigkeit gegenüber dem drohenden Zerfall von Wohnungssubstanz, geht tiefer. Im Grunde verschliesst man sich der Einsicht, dass auch die eigene Wohnung rasch altert, früher als ihre Bewohner. Denn die Konsequenz wäre das Eingeständnis, dass man selbst betroffen ist. Betroffen durch die zunehmenden Mängel von Wohnungen, Haus und Nachbarschaft. Am Ende steht der Zwang, die Wohnung aufzugeben. Die – einzig mögliche – Alternative erscheint manchen ebenso bitter, nämlich zuerst die Renovation mit ihren Umtrieben und dann die Mietzinserhöhung.

Ohne Psychologie geht es nicht, wenn man sich mit der Erneuerung von Wohnungen auseinandersetzt. Dies gilt besonders für die Bau- und Wohn-genossenschaften. Die Vorstände haben die Zeichen der Zeit zumeist erkannt. Jahresberichte bezeugen es; als Beispiel sei jener der Baugenossenschaft Sonnenrain Schaffhausen zitiert:

«Im Grunde genommen stehen die heutige Verwaltung und die Genossenschaft wieder da, wo unsere Vorgänger vor 30 Jahren standen, mit dem Unterschied, dass wir nicht wie dazumal Bauland nutzen und überbauen, sondern versuchen müssen, die Bauten zu schützen, zu modernisieren, damit aus diesen nicht vorzeitig wieder Bauland wird. Dieser Verantwortung ist sich die ganze heutige Verwaltung bewusst.» Oder, kurz und prägnant, die Wohn-genossenschaft «Zum Schössli», Basel: «Die Frage stellt sich nun: Reparieren oder sanieren.» Die Genossenschaftsvorstände wehren sich dagegen, inskünftig als Ruinenverwalter tätig zu sein.

Von der Weitsicht eines Vorstandes zur Einsicht der Mitglieder ist der Weg oft mühsam. Hier stehen die Vorstände vor einer Führungsaufgabe; sie müssen den Schritt tun von der reinen Verwaltung zum Management. Das mag schrecklich tönen für die vielen weniger grossen Genossenschaften. Aber nur, wenn man sich unter Management einzig komplizierte Methoden vorzustellen vermag oder eine rein materielle Denkweise. Dabei geht es ganz im Gegenteil um das Gestalten und Lenken einer aus Menschen gebildeten Gemeinschaft, wie in der Managementlehre immer wieder betont wird (z.B. von Professor Hans Ulrich). Mit anderen Worten, es braucht Argumente, Organisation – und Vertrauen.

An Argumenten zugunsten der Erneuerung alt gewordener Wohnsiedlungen besteht wahrhaftig kein Mangel. Sie sind auch in dieser Ausgabe unserer Zeitschrift seitenweise zu finden.

Jedoch ist die Organisation der Baugenossenschaften wenig auf die Aufgabe einer umfassenden Erneuerung ausgerichtet. Bis jetzt wurde ja für zukünftige Bewohner gebaut, die während der Planung noch gar nicht Mitglieder der Genossenschaft waren. Somit konnten sie auch nicht dabei mitreden, so gerne man ihre Ansichten berücksichtigt hätte.

Jetzt aber stehen Umbauprojekte zur Diskussion für Bewohner, die längst Mitglieder der Genossenschaft sind. Deshalb sollte die genossenschaftliche Organisation soweit ergänzt werden, dass sie in die Entscheide über die Erneuerung mit einbezogen werden können. Dazu braucht es nicht unbedingt zuerst eine Statutenänderung. Mieter-versammlungen mit konsultativem Charakter, Koloniekommissionen, schriftliche Umfragen, Aussprachen in kleinen Gruppen, dies etwa sind die organisatorischen Mittel, welche manche Genossenschaften einsetzen.

Im Fernsehzeitalter ist es unumgänglich, die Vorschläge mit Zeichnungen, Fotos und Modellen zu illustrieren, wenn sie verstanden werden sollen. Das geht heute bis zu Musterwohnungen und provisorischen, rein zur Veranschaulichung vorgenommenen Umbauten. Es geht hier nicht etwa um Manipulation. Im Gegenteil, die Informationen müssen ebenso von den Bewohnern und Mitgliedern zum Vorstand gelangen. Um Missverständnisse zu erkennen und Anliegen der Bewohner einfließen zu lassen, braucht es einen wirksamen Informationsaustausch, eine demokratische Meinungsbildung.

Ohne das Vertrauen der Mitglieder in den Vorstand helfen freilich weder Argumente noch Organisation. Noch gibt es an der Spitze einiger Bau- und Wohn-genossenschaften Persönlichkeiten, die von einem fast unbegrenzten Vertrauenskapital zehren. Sie sind aber eine Ausnahme gegenüber all jenen, die sich das erforderliche Vertrauen laufend neu verdienen müssen.

«Vertrauensbildende Massnahmen», ein etwas unheimlicher Begriff aus der hohen Politik, gehören heute ins Pflichtenheft eines jeden Genossenschaftsvorstandes. Vertrauen setzt Information voraus: «das wohnen», interne Mitteilungsblätter, Versammlungen. Vertrauen entsteht bei einem ungezwungenen Gespräch vor der Haustür, bei einem Fest in der Siedlung, ja sogar durch einen überwundenen Konflikt. Der Zwang zur baulichen Erneuerung wird so für die Genossenschaften zu einer Chance, auch die zwischenmenschlichen Beziehungen aufzufrischen.

Fritz Nigg