

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 63 (1988)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Trügerische Nullösungen  
**Autor:** Nigg, Fritz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105618>

### **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:** 20.02.2026

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



## Trügerische Nullösungen

Es geht laufend abwärts mit dem Bau neuer Genossenschaftswohnungen. Als ein wichtiger Grund dafür gelten die übersetzten Bodenpreise. Keine scharfmacherische Postille, sondern die «Handelszeitung» schrieb kürzlich von «unheilvollen Ausmassen» sowie «extremen Preisbildungen». Sie weist auch gleich die Schuld zu: «Die Grossanleger spekulieren.» Die Preise vergleichbarer Grundstücke haben sich im Kanton Zürich innerhalb von zehn Jahren mehr als verdoppelt, während die Konsumentenpreise «nur» um 40 Prozent gestiegen sind.

Ein Blick auf die Statistik zeigt weiter, dass durch den Mangel an erschwinglichem Bauland die Wohnbautätigkeit nicht nur vermindert, sondern vor allem auch dorthin abgedrängt wird, wo sie zuletzt hingehört. In den kleinen, meist abgelegenen Dörfern geht der Wohnungsbau nämlich munter weiter. Neue, preisgünstige Mietwohnungen in den Agglomerationsgemeinden und Städten kommen dagegen immer seltener auf den Markt. Die durchschnittliche Monatsmiete einer neuen Dreizimmerwohnung ist allein in den letzten zwei Jahren um 175 Franken angestiegen.

Ständig höhere Neubaumieten bedeuten, dass ein an sich vorhandener Wohnungsbedarf durch Neubauten gar nicht gedeckt werden kann. Den Wohnungssuchenden müssen die Wohnungsanzeigen unserer Zeitungen vorkommen wie die Schaufenster eines Luxusladens.

Schon immer konnte freilich der Bedarf wichtiger Nachfragegruppen nicht voll durch marktmässige Neubauten gedeckt werden. Erst die soziale Wohnbauhilfe durch die öffentliche Hand und das Geschick der Baugenossenschaften brachten die Neubaumieten auf ein für weniger Bemittelte erträgliches Niveau hinunter. Heute aber halten sich manche Kantone aus der Wohnbauförderung heraus, und die Mittel des Bundes sind zu knapp. 1987 wurden in den städtischen Kantonen Zürich, Genf, Basel-Stadt und Zug denn auch nur insgesamt 8 (acht!) neue Wohnungen mit öffentlichen Beiträgen verbilligt («Die Volkswirtschaft», Nr. 5/88). Das bedeutet, dass dort die Nulllösung bereits zur Tatsache geworden ist.

Aber nicht nur die hohen Bodenpreise und das Ausbleiben staatlicher Hilfen behindern den Bau günstiger Wohnungen. Wer heute bauen will, gerät unweigerlich in einen Konflikt. Dieser erscheint besonders deutlich bei Neubauten auf der grünen Wiese. Die Bauherrschaft sieht ihre Tätigkeit als Nutzung von Bauland, das durch einen demokratischen Entscheid eingezont und nach rechtsstaatlichem Verfahren zur Überbauung freigegeben worden ist. Die Nachbarschaft dagegen beklagt die Zerstörung von Grünflächen und wehrt sich mit allen Mitteln. Aber auch wer Altbauten renoviert und so Werte erhalten will, sieht sich Vorwürfen ausgesetzt. Jede Renovation, die mehr beinhaltet als ein paar Pinselstriche, wird bald einmal zum Luxusprojekt gestempelt. Und wehe gar jenen, welche sich an die Erneuerung alter Stadtquartiere wagen! Sie sind buchstäblich ihrer Haut nicht mehr sicher.

Mit Wohnungsbau, erst recht mit preisgünstigem, ist zurzeit nichts zu verdienen. Weder Geld noch politische Lorbeeren, noch der Beifall der Medien oder gar ein Lächeln des Zeitgeistes. Wohnungsbau scheint ein Ding der Vergangenheit. So müssen auch die Konflikte nicht ausgetragen werden. Sie werden einfach fortgeschoben, und zwar auf den Buckel der Bauträger und der Wohnungssuchenden. Deshalb wohl bezeichnet Ernst Müller an der Generalversammlung der Sektion Zürich SVW das Schlagwort «Zürich ist gebaut» als Ausdruck einer «Grundhaltung gegen Entwicklung und vielleicht sogar gegen Fortschritt».

Die Baugenossenschaften waren sich lange gewohnt, dass ihre Tätigkeit nahezu ungeteilten Beifall fand. Diese Zeiten sind vorbei. Die Genossenschaften können es nicht länger allein recht machen. Sie stehen vor der Wahl, ihrerseits Nullösungen als eine neue Form des Fortschrittes zu beschönigen oder aber sich den Konflikten zu stellen. Als eine der ersten erfuhr dies vor gut zehn Jahren die ABZ an der Regensbergstrasse in Zürich. Otto Nauer war damals Geschäftsleiter. Er hat bewiesen, dass man einen Konflikt durchaus konsequent durchstehen kann, ohne dass dies auf Kosten der Fairness und Menschlichkeit

geht. Das jüngste Beispiel ist die Bahoge. Sie musste die Tür zur diesjährigen Generalversammlung durch Privatpolizei hüten lassen, um das Eindringen ungebetener Gäste zu verhindern. Nicht etwa, dass die Genossenschaft dem offenen Gespräch ausweichen wollte. Aber die verhandlungsgewohnten Gewerkschafter der Bahoge wussten gut genug, dass die Wahl von Ort und Zeit nicht allein der Gegenseite überlassen werden kann.

Weiteren Baugenossenschaften blieben in der jüngsten Zeit Konflikte nicht erspart. Zu nennen wären da die Genfer Wohnbaugenossenschaft wegen des Referendums zur Cité des Aires, die Familienbaugenossenschaft Bern und ihr Mattenhof, der Basler Wohnbaugenossenschaftsverband Nord-West anlässlich der Auseinandersetzung um den Kulturpark St. Johann. Alle diese Genossenschaften liessen sich nicht von bequemen Nullösungen blenden. Am Ende gab jeder von ihnen der Erfolg Recht.

Nicht zu vergessen sind die Genossenschaftsvorstände, welche den Mut aufbringen zu Renovationsprojekten. Bequemer wäre es allemal, die Dinge noch ein paar Jahre einfach treiben zu lassen. Sie aber entscheiden sich für die Mehrarbeit, die eine Renovation für den Vorstand mit sich bringt und für die unumgängliche Motivierung der Mitglieder. Denn unter diesen gibt es regelmässig Anhänger einer Nulllösung. So braucht es gelegentlich bei Renovationen besonders viel Geschick, um eine Nulllösung als das zu entlarven, was sie ist: ein Trugbild, welches verdeckt, dass nur eine aktive, unternehmerische Wohnbaugenossenschaft überleben kann.

*Fritz Nigg*