

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 66 (1991)

**Heft:** 12: Waschen, Haushalt

**Artikel:** Mangel zu verschenken

**Autor:** Nigg, Fritz

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105860>

### **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:** 21.02.2026

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

Von Fritz Nigg

In den ehemaligen Ostblockstaaten tickt als eine Zeitbombe die Wohnungsnot. Zwar haben wir uns, dort wie hier, an Erscheinungen wie Obdachlosigkeit und ständig steigende Wohnkosten gewöhnt. Aber im Gebiet von Polen bis Georgien droht nichts weniger als eine Katastrophe von bisher nicht gekanntem Ausmass. Sie bedroht, so befürchten Fachleute, die soeben errungene Freiheit und damit auch den Frieden in ganz Europa. Auch «unseren» Frieden!

Im vergangenen Herbst konnte ich bei Fahrten und Besuchen in Ungarn, der Slowakei und der ehemaligen DDR feststellen, wie selten Baustellen für Wohnbauten sind. Bei einigen davon wurden zudem die Arbeiten eingestellt, so dass vor dem Abschluss schon der Zerfall einsetzt. Zu Ruinen drohen aber auch viele der früher erstellten Wohnsiedlungen zu verkommen. Die Spekulationsbauten der Gründerzeit haben dieses Schicksal mancherorts bereits erlitten, weil während Generationen jeder Unterhalt fehlte. In ländlichen Gebieten trifft man auf primitive, selbst gebaute Eigenheime, deren schlechter Standard und Zustand sie unbewohnbar werden liess. Besonders gefährdet sind die Scheibenhochhäuser, die in den letzten dreissig Jahren die «Baukunst» der Ostblockstaaten prägten. Durch ihre Bauweise mit Grossplatten aus Beton trugen sie weit mehr den Überlebungen zentraler Wirtschaftsplanung Rechnung als jenen der Bauphysik. Wie lange es noch bis zum Zusammenfallen der wie Kartenhäuser aufeinander gestellten Betonplatten dauern wird, schätzen die Experten unterschiedlich ein; es geht offenbar um Grössenordnungen von 20 bis 40 Jahren.

**A**llein um den bisherigen Bestand einzigermassen zu sichern, wird es gewaltiger Investitionen bedürfen. Ziel der Wohnungspolitik ist somit bei weitem nicht ein Wachstum, sondern bestenfalls die Sicherung des Stillstandes. Wer jetzt keine Wohnung hat, wird sie noch lange entbehren müssen.

Gemäss Erhebungen in der ehemaligen DDR und in Ungarn decken die Mieterträge knapp einen Fünftel der Betriebskosten. Eine nennenswerte Verzinsung der Anlagekosten war erst recht nicht in der Miete enthalten. Denn die Wohnung galt, wie die Grundnahrungsmittel, als ein Gut, das – soweit vorhanden – fast

# Mangel zu verschenken

gratis zur Verfügung stand. In der ehemaligen DDR blieben die Mietzinse auf dem Stand von 1936(!) eingefroren. Sie betragen 1991 im Mittel pro Wohneinheit nicht mehr als 64 D-Mark monatlich, Heizung und Warmwasser inbegriffen. Die letztgenannten Leistungen allein kosteten aber zu Preisen von 1991 gerechnet monatlich 192 D-Mark. Der Energieanteil ist ausserordentlich hoch (3 D-Mark pro m<sup>2</sup>). Dies lässt einen Teufelskreis erkennen: Es fehlt an Geld für Reparaturen und Erneuerung, deshalb können die energetisch miserablen Wohnungen nicht saniert werden – und weiter entfällt ein viel zu grosser Teil der Wohnkosten auf die Wärmeerzeugung. Die Gemeinwesen, die noch immer Eigentümer der meisten Mietwohnungen sind, wollen und können die Defizite nicht länger tragen. Mittel für Investitionen und Wege zu höheren Mieteinnahmen zu finden, das ist die vordringliche Aufgabe jener, die in Mittel- und Osteuropa für Wohnungen verantwortlich sind. Das Lösungswort heisst Privatisierung. Die ursprüngliche Idee war, es würden Investoren aus dem Westen auftreten und die Wohnsiedlungen kaufen. Dort, wo in absehbarer Zeit kostendeckende Mieten zu erwarten sind, kamen vermutlich entsprechende Geschäfte zustande. Ebenso dort, wo sich Abriss und Neubau lohnen, aber das Gros der Wohnsiedlungen ist wirtschaftlich un interessant, bliebe es wohl selbst als Geschenk. Allzu schlecht unterhalten sind die Gebäude, zu arm die Bewohner, zu unsicher die wirtschaftliche und soziale Zukunft.

Privatisierung heisst unter solchen Umständen, die Wohnungen zu einem billigen Preis den Bewohnerinnen und Bewohnern abzutreten. Die Erfahrungen aus Krisengebieten und der Türkei zeigen, dass so Reserven an Geld und Arbeitseinsatz zu mobilisieren sind. Was früher dem Kollektiv gehörte, geht also an die Individuen über, und damit scheinen die Probleme gelöst zu sein. Wie alle bestechend einfachen Lösungen hat auch diese ihre Haken. Ein Teil der Bewohner kann oder will seine Wohnung nicht kaufen; das zeigen Umfragen. Darf sie jetzt der Staat zu ihrem Glück zwingen? Was geschieht mit jenen, die heute keine Wohnung besitzen und bei der Verteilung des Staatseigentums leer ausgehen? Was passiert dort, wo zwar die

Mittel zu einem – eher symbolischen – Kaufpreis ausreichen, dagegen nicht zu einem minimalen Unterhalt und erst recht nicht für Reparaturen? Wer besorgt die Verwaltung, etwa jene staatlichen Agenturen, von deren Gängelei die Wohnungskäufer frei werden wollten? Und schliesslich beginnt sich auch bereits der Fiskus für die frischgebackenen Wohnungseigentümer zu interessieren. Die Frage der Spekulation dagegen kann so lange ausgeklammert bleiben, als massive Zuwanderungen ausbleiben.

Im Oktober berieten Wohnungsfachleute des Internationalen Genossenschaftsbundes in Berlin über die Lage im ehemaligen Ostblock. Sie kamen zum Schluss, dass die Privatisierung nicht als Vorwand missbraucht werden darf, um die Mängel einfach weiterzureichen an das schwächste und letzte Glied in der Kette, nämlich die Bewohnerinnen und Bewohner. Diesen fehlt es an Organisation, Wissen, Erfahrung und zumeist auch an finanziellen Mitteln. Hilfe zur Selbsthilfe könnte einmal mehr der Zusammenschluss zu Genossenschaften bieten, sei es von Mietern oder von Eigentümern. In den Gegenden, wo Baugenossenschaften eine gewisse Tradition haben, sind solche Bestrebungen bereits angelaufen. Sie werden aber belastet durch die Tatsache, dass selbst ein Teil der Baugenossenschaften vom damaligen Machtapparat vereinnahmt und für seine Zwecke missbraucht worden war. Trotz dieser politischen Hypothek zeichnet sich in der ehemaligen DDR, in der CSFR sowie in Polen eine gewisse Renaissance der Bau- und Wohngenossenschaften ab. In Russland scheint die Regierung Jelzin bereit, ein entsprechendes Pilotprojekt zu fördern, wogegen bei ungarischen Behörden eine gewisse Skepsis anhält.

**D**ie neuen und alt-neuen Baugenossenschaften in Mittel- und Osteuropa erhoffen sich jetzt vom Westen Hilfe: Mitwirkung in internationalen Gremien, Beratung, Austausch, Patenschaften und Pilotprojekte. Ihrer Meinung nach müssten wir alles Interesse daran haben, dass ihre Bestrebungen gelingen und dazu beitragen, eine Katastrophe abzuwenden, die auch unser Europa erschüttern würde.

Fif Nigg