

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (2016)

**Heft:** 4

**Artikel:** Mehr als Wohnraum : Wohnbedürfnisse im gesellschaftlichen Wandel

**Autor:** Glaser, Marie

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-957833>

### **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:** 09.01.2026

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

# Mehr als Wohnraum – Wohnbedürfnisse im gesellschaftlichen Wandel

MARIE GLASER

ETH Wohnforum –  
ETH CASE.

[ABB. 1]

Wohnen in einer sozial nachhaltigen Stadt bedeutet zu einem angemessenen Preis in einer angenehmen, sicheren und gesunden Umgebung in Nachbarschaft zu anderen Menschen zu leben. Es bedeutet auch Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln zu haben, das kulturelle Angebot nutzen zu können, den öffentlichen Raum vielfältig zu benutzen – und dies für alle Bürger und Bürgerinnen gleichermaßen. Dies wird kaum jemand bestreiten, und dass es eine komplexe und nicht immer leichte Aufgabe ist, an dieser sozialen Nachhaltigkeit der Stadt Stück um Stück weiterzubauen, ebenfalls nicht.

Das demokratische Prinzip in einer «Stadt für Menschen» (Gehl), alle Ansprüche gleich zu berücksichtigen, heisst auf die Vielfalt der Bewohnerinnen und Bewohner einzugehen, ihre Wohnbedürfnisse und -praktiken zu kennen und ausreichend Räume für deren Wandel und Entwicklung zu lassen bzw. zu schaffen. Dass zwischen der Wirklichkeit und diesen Ideal-

bedingungen natürlich ein Unterschied besteht und es zu Interessenkonflikten der Akteure, die Stadt machen und leben, kommt, beobachten wir allerorten. In der Schweiz beispielsweise gehört der Grossteil (60%) der Immobilien privaten Eigentümern. Weitere 20% sind im Besitz von grossen institutionellen Anlegern wie Pensionskassen, Versicherungen oder Banken, und im Unterschied zu den Privaten mit meist anderen Voraussetzungen an Investitionsplanung und Rendite. Den kleineren restlichen Anteil besitzen Städte und Gemeinden sowie gemeinnützige Wohnbauträger wie Stiftungen oder Genossenschaften, die längerfristig und gemeinwohlorientiert agieren und mit Gewinnverzicht vermieten. In einzelnen Städten, wie z.B. Zürich oder Biel, ist der Anteil des gemeinnützigen Wohnbaus wesentlich höher und beträgt bis zu einem Fünftel des Gesamtmietsbestands. [1]

[ABB. 1] Mehr-  
Generationen-Haus  
Giesserei in Winterthur.  
(Foto: Kurt Lampart)

[1] BFS Statistik der  
Schweiz, *Bau- und  
Wohnungswesen 2014*,  
Neuchâtel 2016, unter:  
[www.bfs.admin.ch/  
bfs/portal/de/index/  
themen/09/22/publ.  
html?publicationID=69  
93](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/publ.html?publicationID=6993) (24.6.2016).



**[ABB. 2]** Siedlung  
Vordere Lorraine  
in Bern. (Foto: Angela  
Birrer, ETH Wohnforum  
– ETH CASE)



**[ABB. 2]**

Klugen zeitgenössischen Planungen im Wohnen muss es gelingen, eine langfristige Bodenpolitik und aktive Wohnpolitik zu etablieren und einen Ausgleich zwischen diesen unterschiedlichen Interessen, der (maximalen) Rendite auf der einen Seite bzw. dem Mehrwert fürs Gemeinwohl und erschwinglichem Wohnraum auf der anderen Seite, auszuhandeln bzw. auch zu verordnen. Dass dies gelingen kann, zeigen Städte mit einem stark angespannten Wohnungsmarkt. Lausanne zum Beispiel kauft seit Jahren vorausschauend Land und betreibt eine aktive Wohnpolitik, um allen Menschen in der Stadt einen Platz zu bieten. Strategien sind u.a. Architekturwettbewerbe und Bauausschreibungen, oder auch die Gründung einer eigenen AG, die Wohnbauten realisiert.

Eine dringende aktuelle Frage ist die nach der Bezahlbarkeit des Wohnraums für grosse Teile der Bevölkerung. Derzeit verknappt sich das Angebot auf dem Wohnungsmarkt in den grossen Schweizer Städten, Sanierungen und Ersatzneubauten werden durchgeführt, was zur Folge hat, dass preisgünstiger Wohnraum nach und nach verschwindet. Eine gute und preislich angemessene Wohnung zu finden ist schwierig. Seit Mitte der 1990er-Jahre ist beispielsweise der Zürcher Wohnungsmarkt stark angespannt. Die Leerstandsquote im Jahr 2015 betrug gleichbleibend tiefe 0.22 Prozent. [2] Die Wohnungsknappheit trifft besonders gesellschaftliche Gruppen mit einem durchschnittlichen bis tiefen Einkommen. Geringverdienende, wie zum Beispiel Teile der Älteren, Alleinerziehenden, Studierenden und Grossfamilien sowie benachteiligte Gruppen von Ausländerinnen und Ausländern, können sich kaum längerfristig Wohnraum in der Stadt leisten. Die stark steigenden Immobilienpreise und Mietzinse – letztere sind seit 2004 um rund 13 Prozent gestiegen, [3] Tendenz steigend [4] – verstärken die soziale Ungleichheit und bedrohen die teils über Jahre gewachsenen sozialen Netze in Nachbarschaften oder Hausgemeinschaften und fördern die soziale Segregation zwischen Stadtvierteln. Die Stadt reagiert und unternimmt (gemäss dem Votum der Zürcher Stimmbürgerinnen und -bürger zu einem wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung) Anstrengungen, um den Anteil preisgünstiger Wohnungen in der Stadt bis 2050 auf ein Drittel zu erhöhen, insbesondere Familienwohnungen und Wohnungen für ältere Menschen zu erhalten und ökologisch vorbildliche Wohnungen auch im preisgünstigen Segment bereitzustellen. [5] Dank des in den letzten Jahren zusätzlich errichteten gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Genossenschaften und auch durch die Kommune selbst, ist das Wohnen in Zürich für Familien und andere Gruppen mit kleinerem Einkommen wieder attraktiver

geworden. Ablesen lässt sich dies auch an der Abnahme der Einpersonenhaushalte seit der Jahrtausendwende. In Zürich sind derzeit 45 Prozent der Haushalte von Singles bewohnt und der Anteil nimmt weiter ab.

Diese Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt sind Ausdruck eines grossen und dynamischen gesellschaftlichen Wandels. Dessen Merkmale sind: Globalisierung und Finanzkrise, Migration, demografischer Wandel, Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen, Entwicklung neuer Informations- und Kommunikationstechnologien sowie neuer Transporttechnologien, zunehmende Mobilitätsanforderungen und -bedürfnisse, gewandelte Geschlechterverhältnisse sowie massive Veränderungen in der Arbeitswelt. Immer seltener verlaufen Berufsbiografien geradlinig in klar gegliederten Lebens- und Berufsabschnitten. Durch die Flexibilisierung, Ausdifferenzierung und Pluralisierung der Gesellschaft erweitern sich Handlungsoptionen ebenso wie Handlungsnotwendigkeiten. Dieser Wandel spiegelt sich auch im Wohnen: Wohn- und Haushaltsformen differenzieren sich aus und führen zu neuen und vielfältigen Wohnansprüchen und -bedürfnissen. Die individuellen Wohnsituationen ändern sich rascher und öfter als noch vor 40 Jahren. Die Wohnung verändert ihre Bedeutung vom privaten Rückzugsort hin zum Arbeits- und Lebensort und verlangt dadurch eine vielfältige Nutzbarkeit für Freizeit, Lernen, und Arbeiten und nach wie vor auch für den sozialen Austausch und zur Erholung.

Eine gute Wohnung und Wohnumgebung zeichnet sich dadurch aus, dass sie den Anforderungen der gewandelten Haushaltsformen gerecht wird. [6] Haushaltsformen sind oft

an Lebensabschnitte gekoppelt und können sich schnell ändern, etwa dann wenn eine Beziehung auseinandergeht, ein Paar sich trennt, multilokal

[2] Statistik Stadt Zürich, *Leerwohnungsstatistik 2015*, unter: [www.statistik.zh.ch/internet/justiz\\_innere/statistik/de/aktuell/mitteilungen/2015/Leerwohnungen\\_2015](http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/aktuell/mitteilungen/2015/Leerwohnungen_2015) (24.6.2016).

[3] Statistik Schweiz, *Mietpreisindex, Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen 2003–2013*, unter: [www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/05/06/blank/key/wohnungen/mietpreise/mietpreisindex.html#zuercher\\_mietpreisindex\\_dezember2010bismai2016](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/05/06/blank/key/wohnungen/mietpreise/mietpreisindex.html#zuercher_mietpreisindex_dezember2010bismai2016) (13.11.2014).

[4] *Zürcher Mietpreisindex – Dezember 2010 bis Mai 2016*, unter: [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/mietpreise/mietpreisindex.html#zuercher\\_mietpreisindex\\_dezember2010bismai2016](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/mietpreise/mietpreisindex.html#zuercher_mietpreisindex_dezember2010bismai2016) (24.6.2016).

[5] Volksabstimmung vom 27. November 2011: *Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt ein Drittel der Mietwohnungen betragen*.

[6] Marie Glaser u. Nicola Hilti (2015), *In Zürich wird Neues erprobt: Gemeinschaftliches Wohnen im mehr als wohnen*, in: Margrit Hugentobler, Andreas Hofer, Pia Simmendinger (Hg.), *Mehr als wohnen: Genossenschaftlich planen – ein Modellfall aus Zürich, Basel*, S. 116–119.



lebt oder zu einer Patchwork-Familie zusammenwächst. Darüber hinaus verändern sich die Haushaltszusammensetzungen nicht nur entlang der Lebensphasen dynamischer, sondern auch zyklisch. Das heisst, eine Wohnung wird eine Zeitlang zum Beispiel von vier Personen bewohnt, dann wieder nur von zwei, etwa wenn Kinder abwechselnd bei einem Elternteil leben, in der Ausbildungsphase temporär bei den Eltern wohnen oder eine Grossmutter zeitweise mitwohnt. Eine gute Wohnsiedlung bietet eine Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungstypen und -grössen an und ermöglicht einen siedlungsinternen Wechsel der Wohnung bei veränderten Lebensumständen, ohne dass alle Bezüge zu Nachbarn und Quartier verloren gehen müssen.

Bei vielen gemeinschaftlichen Wohnprojekten spielt die soziale Komponente eine wichtige Rolle. Ein Teil der Bewohnerinnen und Bewohner entscheidet sich bewusst für ein Leben in solidarischer Nachbarschaft, zu der Kinder und ältere Menschen ebenso gehören wie Migrantinnen und Migranten und sozial schwächer Gestellte. Auch die bewusste Entscheidung, weniger Wohnfläche zu konsumieren, ist ein Motiv. Das Konzept der Nachbarschaft erlebt aktuell zwar wieder eine Hochkonjunktur, idealisierte Vorstellungen eines homogenen sozialen Gefüges, welches an einen konkreten Ort gebunden ist, sollten aber kritisch reflektiert werden. Vielmehr ist Nachbarschaft als ein vielschichtiger, immer wieder aufs Neue hergestellter ortsübergreifender Zusammenhang unterschiedlicher Akteure zu verstehen.

Zunehmend dynamischere Lebensverläufe mit Brüchen und Neuorientierungen sowie eine ausgeprägte Vielfalt kennzeichnen auch die Gruppe der älteren Bewohnerinnen und Bewohner. Angemessenen Wohnraum für ältere Menschen verfügbar zu machen, ist eine der drängendsten Aufgaben unserer Gesellschaft. Der demografische Wandel macht es deutlich: Gegenwärtig findet eine rasche und doppelte demografische Alterung der Bevölkerung statt, das heisst die Anzahl der Älteren steigt, während diejenige der Jüngeren sinkt. [7] Es kommen zunehmend Generationen ins Alter, deren Lebenshintergründe und Lebensstile sich von den vorhergehenden Generationen deutlich unterscheiden, etwa die in den 1950er- und 1960er-Jahren geborenen Babyboomer. Die bezüglich unterschiedlicher Wohn- und Lebensformen bereits erprobte Generation sucht neue Formen des autonomen und individuellen Wohnens in altershomogener oder -heterogener Umgebung. [8] Die Wohnweisen der «jungen Alten» zeichnen sich durch eine grössere Vielfalt aus, individuell oder in gewählter Gemeinschaft und Nachbarschaft. Mehrgenerationenwohnen, altersdurchmischte barrierefreie Wohnsiedlungen (mit Services) werden ebenso nachgefragt wie Alters- und Pflegeeinrichtungen, welche die individuellen Bedürfnisse und Fähigkeiten der Bewohnenden berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund sind Projekte gefragt, die von Anfang an mit durchmischter Bewohnerstruktur und einem vielfältigen Nutzungsmix vor allem auch in den Erdgeschossen geplant werden. Sie verfügen idealerweise über nutzungsneutrale Räume, eine Vielfalt an Wohnungstypen und zumietbare Räume für flexible Nutzungen und temporären Bedarf. Solche Projekte können mehr als Wohnraum bieten, wenn sie auf die Gemeinschaft in der Siedlung und im Quartier, in den gemeinschaftlich genutzten Innen- und Aussenräumen hin orientiert sind.

So schaffen sie die Grundvoraussetzung für «Lebendigkeit». Es ist zu bedauern, dass bei viel zu vielen aktuellen grossräumigen Projekten und Überbauungen dieses vorhandene Wissen vom guten Wohnen und die Erfahrungen aus erfolgreichen Wohnprojekten, das vorhanden und greifbar ist, kaum im Vordergrund bzw. im Widerspruch zur Art und Weise steht, wie solche Projekte realisiert werden.

Die wesentliche Herausforderung im Wohnungsbau besteht darin, dass die sozialen Entwicklungen und damit auch die Wohnformen stets dynamischer als die Veränderungen der gebauten Umwelt bzw. des Wohnungsbestandes sind. Daher sind Strukturen gefragt, «die das Nicht-Übliche, das Nicht-Vorgesehene und Nicht-Vorauszusehende zulassen». [9] Beispiele gibt es genug.

---

## RÉSUMÉ

## Besoins résidentiels et mutations sociales

*Habiter dans une ville socialement durable, c'est vivre, à un prix convenable, dans un environnement agréable, sûr et sain, en bon voisinage avec d'autres. C'est aussi avoir accès aux transports publics, à l'offre culturelle et à l'espace public au même titre que tous les autres citoyens. Le principe démocratique consistant à tenir compte, dans une «ville pour tous» (Jan Gehl), des besoins et aspirations de chacun, implique de prendre en considération la diversité des habitants, de connaître leurs besoins et pratiques résidentiels et de laisser ou donner assez d'espace à leur évolution.*

*Que la réalité ne corresponde pas à ces conditions idéales et que des conflits puissent naître entre les différents acteurs qui font et vivent la ville, on l'observe partout. En Suisse, 60 pour cent des biens immobiliers appartiennent à des privés, 20 autres pour cent à des investisseurs institutionnels tels que caisses de pensions, assurances et banques, et le reste aux villes et communes, ainsi qu'aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui agissent dans l'intérêt commun et louent leurs logements sans but lucratif. Ceux-ci sont toujours aux premières lignes lorsque le marché du logement se tend et que le taux de vacance se rapproche de zéro (en 2015, il était de 0.22% en ville de Zurich). On connaît les conséquences de pareils taux en termes de ségrégation sociale. Or, il ne s'agit désormais plus seulement de produire des logements abordables, mais aussi des logements écologiques et adaptés aux diverses formes de ménages qui caractérisent notre société pluraliste.*

*Dans ce contexte, tous les acteurs du marché du logement sont appelés à développer des projets qui intègrent dès le départ les enjeux de mixité fonctionnelle et sociale, en proposant des types de logements variés et des locaux polyvalents. En effet, le principal défi réside dans le fait que les évolutions sociales sont toujours plus rapides que celles du parc de logements et de l'environnement bâti. D'où la nécessité d'imaginer des structures qui admettent l'inhabituel, l'imprévu et l'imprévisible. Les exemples existent.*

---

[7] Höpflinger, François (2008): *Die zweite Lebenshälfte – Lebensperiode im Wandel*, in: Huber, Andreas (Hg.): *Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte*, Basel, S. 31–42.

[8] Andreas Huber (Hg.) (2008), *Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte*, Edition Wohnen Band 2, ETH Wohnforum – ETH CASE, Basel.

[9] Gysi, Susanne (2009): *Zwischen Lifestyle und Wohnbedarf*, in: Glaser, Marie Antoinette; Eberle, Dietmar (Hg.): *Wohnen – im Wechselspiel zwischen privat und öffentlich*, Sulgen, S. 10–23, S. 23.