

Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 89 (1994)
Heft: 3

Artikel: Wieviel Wohnraum brauchen wir? : Impulse zu einer sozialen Belegung
= De quel espace avons-nous besoin? : Pour une occupation plus
"sociale" des logements

Autor: Badilatti, Marco
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-175648>

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: 03.05.2026

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

Impulse zu einer sozialeren Belegung

Wieviel Wohnraum brauchen wir?

Von Marco Badilatti, Publizist, Zumikon

Immer mehr Menschen beanspruchen heute immer mehr Wohnraum für sich. Und immer grösser wird der Anteil jener, die in Einpersonenhaushalten leben oder die keine tragbare Wohnung finden. Wie liesse sich dem sozial verantwortlich begegnen? Anhand konkreter Projekte lieferte dazu kürzlich eine Tagung des Stapferhauses Lenzburg mögliche Handlungsansätze.

EIH-Dozentin Susanne Gysi holte die Tagungsteilnehmer gleich zu Beginn auf den Boden der Wirklichkeit, indem sie ihre Erkenntnisse aus Gesprächen mit Direktbetroffenen thesenartig zusammenfasste. Wer allerdings gehofft hatte, auf ihre Eingangsfrage, wieviel Wohnraum der Mensch brauche, eine schlüssige Antwort zu erhalten, kam nicht auf die Rechnung. Denn eine solche sei schon deshalb nicht zu finden, weil sie so nicht gestellt werden könne. Es gehe nämlich nicht nur darum, wie Wohn- und Siedlungsraum verteilt werden sollen, sondern auch wie Zeit, Arbeit und Chancen verteilt würden.

Qualität ist mehr als Fläche

Deshalb wiedergäben Belegungsstatistiken die Wohnversorgung unzulänglich. Auch mache die Fläche einer Wohnung nur einen Teil ihrer Qualität aus. Ebenso wichtig seien ihre gute Nutzbarkeit und Wohnumgebung. Ferner habe Wohnraum quantitative und qualitative Merkmale, beinhalte Innen- und Aussenraum. Sinke deren Qualität, müsse sie mit Quantität kompensiert werden. Weiter gelte es zu berücksichtigen, dass es «den Mieter» nicht gebe; in dem Masse, in dem sich Individuen unterscheiden nach Lebensphase und Lebenslage, unterschieden sich auch ihre Anfor-

derungen an den Wohnraum. Und welchen Stellenwert das Wohnen für den einzelnen einnehme, hänge ab von gesellschaftlichen Entwicklungen, Rollenzuschreibungen, Arbeitsteilungen und Arbeitsbegriff. Für Susanne Gysi verteilt sodann ein gut geregelter Wohnungsmarkt die Wohnungen nicht nur nach Kriterien der Belegung, sondern auch nach Mietkostenbelastung: günstigen Wohnraum behält er Einkommensschwachen vor. Ein funktionierender Wohnungsmarkt zeichne sich zudem aus durch ein differenziertes und an die jeweilige Lebenslage anpassungsfähiges Wohnungsangebot. Schliesslich meinte die Referentin, die Wohnraumfrage wäre zu erweitern um die Frage nach der Siedlungsfläche für Einfamilienhäuser, Zweifamilienwohnungen und dem Individualverkehr.

Wohnungsbörse oder Subventionen

In mehreren Städten des In- und Auslandes ist versucht worden, das Problem der Wohnraumbelegung von verschiedener Seite anzugehen. Wie und mit welchem Erfolg? Im Kanton Luzern richteten die katholischen Arbeitnehmerbewegung und die Caritas für die Stadt und Agglomeration Luzern eine Wohnungsbörse ein. Die Idee des Wohnungstausches scheiterte zwar

aus finanziellen Gründen, wegen des Missverhältnisses zwischen angebotenen und gesuchten Wohnungen, unvereinbarer Ansprüche der Tauschwilligen oder weil die Vermieter mit den Vermittlerinstitutionen nichts zu tun haben wollten, doch soll sie auf anderer Ebene weiterverfolgt werden. Die dieses Jahr in Basel gegründete Interessengemeinschaft Wohnen, der soziale Institutionen, Grossvermieter, Versicherungen und eine Bank angehören, will mit Mietzins-Garantieleistungen kostengünstige Wohnungen Menschen in gesteigerter Wohnungsnot zukommen lassen. Im Kanton Genf wird beim subventionierten Wohnungsbau mit derzeit rund 28 000 Einheiten die Wohnraumbelegung über die Mietzinshöhe und mittels einer Sondergebühr gesteuert. Ist eine solche Wohnung unterbelegt (als Regel gilt: gleich viele Personen wie Räume), sinkt die Subvention um ein Drittel, übersteigt das Einkommen im Laufe der Mietdauer die zulässige Grenze, wird ein Zuschlag erhoben, wovon heute 25 Prozent der Mieter betroffen sind.

Raumflexibilität und Seniorenpartnerschaften

Am Beispiel der Überbauung Helmutstrasse in Zürich wurde sodann gezeigt, wie sich im Lauf der Jahre verändernde Nutzungsansprüche bereits bei der Planung von Wohnungen berücksichtigen lassen. Das Zürcher Modell beruht auf einer Grundstruktur aus Zimmerschicht, Zirkulationschicht, Zwischen- und Erschliessungszonen und einer weiteren Zimmerschicht und erlaubt es, die Wohnungsgrößen bei Bedarf mit minimalen baulichen Eingriffen zu verändern. Einen anderen Weg geht die «Wohnpartnerschaft für

Senioren» des Stadtärztlichen Dienstes der Stadt Zürich, die darauf abzielt, Alleinstehende zu einer gemeinsamen Wohnung zu bewegen. Die Erfahrungen zeigen, dass Wohnungsunterbelegung und soziale Isolation dadurch mitunter vermieden werden können, dass aber bei einem solchen Experiment erhebliche psychologische Schranken überwunden werden müssen. Selbst Senioren, die sich auf Anrieb sehr sympathisch sind, tun sich meist schwer, ihren Freiraum aufzugeben und zusammenzuziehen. Interessant ist auch, dass Männer sich als Wohnpartner durchwegs eine jüngere Frau wünschen und keinen Mann, Frauen jedoch eine Frau, eine eheähnliche Verbindung mit einem Mann aber eher ablehnen.

Tausch-Hilfen

Ermutigend ausgefallen ist umgekehrt der von 1991 bis 1993 in der deutschen Stadt Mülheim an der Ruhr durchgeführte Modellversuch «Hilfen beim Wohnungstausch». Die von einer gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft lancierte und finanzierte Aktion bezweckte, mittels empirischer Methoden herauszufinden, wie die nach der Personenzahl fehlbelegten Wohnungen wieder dem Personenkreis nutzbar gemacht werden könnten, für den sie ursprünglich gebaut worden waren. Dazu sollten Alleinstehende oder Ehepaare ermuntert werden, ihre familiengerechten Wohnungen an Familien mit Kindern abzutreten und dafür eine kleinere Wohneinheit zu beziehen. Von insgesamt 318 befragten Mietern haben 247 einen Wechsel in eine kleinere Wohnung abgelehnt, doch erklärten sich immerhin 71 zu einem Wohnungstausch bereit und setzte ein schöner Teil von ihnen diese Absicht mit Hilfe der Genossenschaft bereits um – rundweg zu ihrer Zufriedenheit, wie sich nachträglich herausstellte. Wichtig scheint jedoch bei diesem Problemlösungsansatz, dass in



*Immer mehr Raum für immer kleinere Wohngemeinschaften? (Bild Gaboria/Prisma)
Toujours plus d'espace pour des ménages toujours moins nombreux?*

Häusern und Siedlungen generell unterschiedliche und auch altengerechte Wohntypen bestehen, vorgesehen oder nachträglich durch Umbau in sie integriert werden. Denn die Bereitschaft zum Umzug steigt erheblich, wenn ein solcher im angestammten Wohnumfeld und sozialen Beziehungsnetz erfolgen kann, und sie sinkt umgekehrt mit zunehmendem Alter. Schliesslich stellt die Berner Arbeitsgruppe Wohnraumbelegung im Sinne eines Rollenspiels zum Mitdenken den «Verein faire Vermieter» zur Diskussion. Gedacht wird dabei unter anderem an Kriterien für die Wohnungsvergabe bei Neuvermietungen, an Aktivitäten von Vermietern und Liegenschaftsverwaltungen sowie an Umzugshilfen.

Pour une occupation plus «sociale» des logements

De quel espace avons-nous besoin?

Par Marco Badilatti, publiciste, Zumikon (résumé)

Toujours plus de gens prétendent actuellement à une surface habitable toujours plus grande. Et toujours plus importante est la proportion de ceux qui sont seuls en ménage, ou qui ne trouvent pas de logement acceptable. Quelle est, du point de vue social, la réponse à ces problèmes? Lors d'un récent colloque du «Stapferhaus» à Lenzbourg, des solutions concrètes ont été esquissées.

De quel espace habitable les gens ont-ils besoin? Il est quasiment impossible de donner à cette question une réponse concluante, car trop d'éléments sont en jeu, et la diversité des cas individuels est extrême. A cet égard, les statistiques concernant l'occupation des logements sont insuffisantes. Des éléments quantitatifs et qualitatifs interviennent, parfois se compensent. L'environnement compte aussi, de même que le prix du loyer. Les besoins des locataires varient en outre beaucoup selon leur âge, leurs moyens, leur genre de vie. Dans plusieurs villes de Suisse et d'ailleurs, on a abordé le problème de diverses façons: Lucerne, Bâle, Genève. A Zu-

rich, une organisation incite les personnes seules à se grouper, ce qui remédie à l'isolement mais se heurte à de forts obstacles psychologiques. Dans la ville allemande de Mülheim (Ruhr), comme d'ailleurs à Lucerne, on recourt à un système d'échanges. Les personnes seules et les couples sont invités à laisser leurs logements, conçus à l'origine dans ce but, à des familles avec enfants, en reprenant un appartement plus petit. Sur 318 locataires sollicités, 71 ont accepté, et sont satisfaits de l'opération. Cette solution implique évidemment une assez grande variété de types d'habitation, convenant à tous les âges.