

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 36 (2023)  
**Heft:** 5  
  
**Rubrik:** Lautsprecher

### **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:** 15.01.2026

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



Lautsprecher

## Das Dilemma mit dem Wohnraum

**Ältere Menschen bewohnen doppelt so viel Fläche wie junge – und verstärken damit ungewollt die Wohnungsnot. Wie lässt sich die Situation entschärfen?**

Menschen bis 64 Jahre wohnen laut Bundesamt für Statistik auf 32 Quadratmetern pro Kopf. Damit verbrauchen sie weniger als die 46,6 Quadratmeter Durchschnittswohnfläche. Auf mehr als das Doppelte kommt, wer älter als 65 ist, nämlich auf satte 71 Quadratmeter durchschnittlich. Dieses Verhältnis gilt in etwa für alle Kantone. Nicht nur in ländlichen Kantonen mit vielen freistehenden Wohnhäusern, auch in städtisch geprägten wie Basel-Stadt, Genf, Zug oder Zürich belegen über 65-Jährige mit Abstand am meisten Wohnfläche. 400 000 Menschen lebten allein in einer Wohnung mit vier oder mehr Zimmern, schreibt das Datenportal Schweiz.

Wem könnte man verübeln, wenn er oder sie ein schönes, vertrautes Zuhause weiter bewohnen möchte, auch wenn es zu gross geworden ist? Es geht auch gar nicht darum, irgendjemandem ein schlechtes Gewissen einzujagen. Denn die Ursachen reichen tiefer. Selbst wenn sie es wollten, fällt älteren Leuten ein Umzug oft aus finanziellen Gründen schwer. Der alte Mietvertrag gewährt eine moderate Miete, oder die Hypotheken sind weitgehend abbezahlt. Darum kann man sich die alte Wohnung besser leisten als jede andere. Denn die wäre vermutlich teurer, selbst wenn sie kleiner sein sollte – falls sich überhaupt eine passende Wohnung in der Nähe finden liesse.

### Wohnungstausch und Hausanbau

Wie ölt man das verrostete Wohnungskarussell? Es gibt gemeinnützige Bauträger, die auf eine der Zimmerzahl entsprechende Belegung achten. Wer auf zu grosser Fläche wohnt, steht aber nicht auf der Strasse; zum Deal gehören in der Regel zwei Angebote für kleinere Wohnungen. Auf die grossen Privaten wie Swisslife, Mobimo oder UBS-CS (mit 70 000 Wohnungen neu grösste Vermieterin des Landes) zielen die Grünen. Sie fordern ein «Recht auf Wohnungstausch»: Familien sollen mit älteren Paaren oder Alleinstehenden die Wohnung tauschen können, ohne dass die Miete steigt. Eine Anpassung im Obligationenrecht soll die Übertragung des Mietverhältnisses erlauben.

Wechseln wir ins Einfamilienhausquartier, wo 54 Prozent der Häuser genau genommen Paar- oder Single-Häuser sind. Denn 57 Prozent aller Wohnbauten sind zwar Hüsli, aber nur 27 Prozent der Bevölkerung leben darin. Ach ja, und über zwei Drittel dieser Häuser sind keine

50 Jahre alt und warten noch auf die erste Sanierung. Während die Alten drinbleiben, kämpfen die Jungen darum. Das treibt die Preise nach oben. Kommen Hüsli auf den Markt, lassen sie sich oft nur finanzieren, indem man sie abreisst und Mehrfamilienhäuser baut. Die landen wegen der grossen Grenzabstände mitten auf der Parzelle und zerstückeln die Gärten.

### Die «differenzierte Erhaltung»

Zurzeit erneuern Hunderte von Gemeinden ihre Ortsplanung siehe «Eine Chance für Grabs», Seite 28. Dabei sollten sie dringend die Grenzabstände in diesen Quartieren abschaffen, nicht nur wegen des Mangels an Wohnungen, sondern auch für den Klimaschutz. Stadtwanderer Benedikt Loderer skizziert die «differenzierte Erhaltung»: «Das Hüsli zum Entsetzen der Nachbarn durch einen klotzigen Neubau ersetzen? Geht nicht. Die Strategie «differenzierte Erhaltung» der Gemeinde ergibt, dass der Rohbau noch tauglich ist. Also wird er integriert. Die Architektin baut seitlich an bis zur Grundstücksgrenze. Ein Angebot an die Nachbarin, es auch zu tun. Was Abstandsgrün war, wird so zu Bauland. Auch hinten im Garten kann sie anbauen, später vielleicht aufstocken. So werden schrittweise alle Häuser im Quartier vergrössert. Der Prozess dauert Jahrzehnte und folgt keinem Masterplan. Die Scheidungsrate und der Erbgang diktieren das Tempo. Die differenzierte Erhaltung verhindert die Tabula rasa.»

Ob dieser Prozess schon zu Lebzeiten der Hüsli-Besitzer gelingt, das untersucht die Metropolitankonferenz Zürich im Rahmen des Projekts «Zukunft EFH». Man will «gefährdete beziehungsweise prädestinierte Quartiere bestimmen und mit Hausbesitzerinnen sanftere Formen der sozialen Verdichtung, Erneuerung und Altersdurchmischung ausloten». Das nächste Projekt wäre klar: Auch die bezahlbare und rechtzeitige Weitergabe von Wohnungen im Stockwerkeigentum braucht sinnvolle Anreize.

Die Wohnungsnot ist zum nationalen Thema geworden, und die ältere Generation hängt mit drin. Wüest Partner schätzen, dass 10 000 bis 20 000 Wohnungen auf dem Markt fehlen, bis 2026 könnten es gar 50 000 sein. Darum spricht man bereits davon, Familien müssten noch mehr zusammenrücken. Dabei wären die Quadratmeter bei den älteren Leuten zu finden. **Rahel Marti und Maarit Ströbele** ●



Für die Redaktorinnen Rahel Marti und Maarit Ströbele steht fest: Als Mittel gegen die Wohnungsnot sind sinnvolle Anreize gefragt.