

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 30 (1955)

**Heft:** 12

**Rubrik:** Wir bauen

#### 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:** 25.01.2026

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

## Vergleichende Beurteilung von Wohnobjekten

### Theoretische Bezugswerte für Vergleiche

(Fortsetzung)

#### Definitionen

##### D 21 Wohnung:

Gesamtheit der Räume, die dem Inhaber privat zu Wohnzwecken zur Verfügung stehen.  
Zimmer, Kammern, Küchen, Bäder, Aborte, Hallen, Dielen, Nischen, Korridore, Flure, Windfänge, Garderoben, Mansarden, Windenräume, Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen, Treppenräume innerhalb der Wohnung, Bastelräume. Nicht zur Wohnung gerechnet werden Räume, die als Geschäftsräume eingerichtet sind, sowie die von zwei oder mehr Wohnungsnehmern gemeinsam zu benützenden Räume, wie Waschküchen, Trockenräume, Abstellräume, Treppenhäuser usw.

##### D 22 Zimmer:

Abschließbare Räume, die zu Wohnzwecken bestimmt sind.

**Wohnzimmer:** Zimmer, die für den gemeinsamen Aufenthalt aller Bewohner einer Wohnung bestimmt sind und nicht ständig als Schlafraum dienen, ohne Kochstelle und Spülereinrichtung.

**Elternzimmer:** Schlafzimmer für ein Ehepaar. Zwei Erwachsenenbetten müssen längsseits aneinander gestellt werden können.

**Kinderzimmer:** Schlafzimmer, in welchem zwei Erwachsenenbetten gestellt werden können, mit mindestens 10 Quadratmetern Bodenfläche. (Es wird als solches gezählt, auch wenn es nicht als Schlafzimmer benutzt wird.)

**Arbeitszimmer und Eßzimmer** sind für Vergleiche wie Schlafzimmer zu behandeln.

**Dachzimmer** (Mansarden): Zimmer für zwei Betten im Dachgeschoss mit Dachschräge.

**Wohnschlafzimmer:** Zimmer, in denen die übliche Einrichtung eines Wohnzimmers und dazu diejenige eines Schlafzimmers gestellt werden können.

##### D 23 Kammern:

Räume mit weniger als 10 Quadratmetern Bodenfläche (24 Kubikmeter).

**Schlafkammern:** Schlafräume für nur ein Erwachsenenbett und mit weniger als 10 Quadratmetern Bodenfläche.

**Dachkammern, Speisekammern, Kofferkammern** mit mindestens 6 Quadratmetern Bodenfläche.

##### D 24 Küchen:

Räume mit Kochstelle.

**Kochküchen:** Küchen ohne Stellfläche für Tisch und Sitzgelegenheit für die Einnahme von Mahlzeiten.

**Eßküchen:** Küchen, in denen die ganze Familie gleichzeitig eine Mahlzeit einnehmen kann, insbesondere Küchen mit Eßnischen.

**Wohnküchen:** Küchen, bei denen deutlich ein Abteil zu Koch- und Spülzwecken und ein solches zu Wohnzwecken unterschieden werden kann (nicht nur zur Einnahme von Mahlzeiten), auch Wohnräume mit Kochnischen.

##### D 25 Bäder:

Räume mit einer Badewanne, auch mit Waschtisch oder Wandbecken und Klosettanlage.

##### D 26 Duschenräume:

Räume mit einer Dusche, auch Dusche und Waschtisch oder Wandbecken.

##### D 27 Aborte:

Räume mit Klosettanlage ohne Bad.

##### D 28 Wohnhallen:

Räume, die als Zugang zu andern Räumen und Treppen und gleichzeitig zu Wohnzwecken dienen.

##### D 29 Dielen:

Direkt beleuchtete Räume zu Wohnzwecken oder zur Einnahme von Mahlzeiten, die gegen Halle, Korridor oder Flur nicht abgeschlossen sind.

##### D 30 Korridore:

Längliche Räume, die in der Hauptsache als Zugänge zu den verschiedenen Räumen der Wohnung dienen.

##### D 31 Flure:

Kleine Räume bei der Wohnungstür oder zwischen Wohn- und Schlafteil der Wohnung, die dem Zugang zu einzelnen Räumen der Wohnung dienen.

##### D 32 Nischen:

Kleine Räume, die gegen einen andern Raum nicht abgeschlossen sind und zu Wohn-, Eß- oder Kochzwecken oder als Garderobe dienen. Sie werden zum Raum, von dem aus sie zugänglich sind, gerechnet. Wohnnischen, Eßnischen, Kochnischen, Schlafnischen, Kleidernischen.

##### D 33 Windfänge:

Räume bei der Haustür, die nur der Dämpfung der Zugluft dienen. (Auch mit Kleidernischen.)

##### D 34 Zubehör:

Balkone und entsprechende Gartenplätze, Loggien, Motorradboxen, Garagen, Schöpfe usw.

##### D 35 Ausstattung:

Schränke, Boiler, Kühlschränke, Waschmaschinen usw.

## Grundlagen für Vergleiche

### A. Beurteilung einer Wohnung

G 1	Netto-Wohnfläche des Wohnzimmers (D 22)	..... m <sup>2</sup>
G 2	Netto-Wohnfläche der Schlafzimmer und Schlafkammern (D 22/23)	..... m <sup>2</sup>
G 3	Nettofläche der Hallen und Dielen (D 28/29)	..... m <sup>2</sup>
	Nettofläche der Wohnräume	..... m <sup>2</sup>
G 4	Nettofläche der Küche (D 24)	..... m <sup>2</sup>
G 5	Nettofläche des Bades (D 25)	..... m <sup>2</sup>
G 6	Nettofläche des Abortes (D 27)	..... m <sup>2</sup>
G 7	Nettofläche anderer Nebenräume	..... m <sup>2</sup>
	<b>Fläche ohne Korridore, Flure und Windfänge</b>	..... m <sup>2</sup>
G 8	<b>Nettofläche der Korridore, Flure und Windfänge (D 30/31/33)</b>	..... m <sup>2</sup>
G 21	<b>Nettofläche der Wohnung</b>	..... m <sup>2</sup>
G 9	Privater Kellerraum	..... m <sup>2</sup>
G 10	Privater Windenraum*	..... m <sup>2</sup>
G 11	Waschküchen	..... m <sup>2</sup> für ..... Bewohner
G 12	Trockenräume	..... m <sup>2</sup> für ..... Bewohner
G 13	Abstellräume	..... m <sup>2</sup> für ..... Bewohner
G 14	Gemeinsamer Windenraum*	..... m <sup>2</sup> für ..... Bewohner
G 15	Andere gemeinsame Räume	..... m <sup>2</sup> für ..... Bewohner (Schöpfe, Garagen, Motorrad- und Rollerboxen, Bastel- und Werkräume)
G 16	Zubehör (D 34): Siehe Baubeschreibung.	

\*Die Fläche der Windenräume ist nur so weit zu messen, als die Dachschräge mindestens 1 Meter über dem Boden liegt.

### B. Beurteilung des Hauses

G 21	<b>Überbaute Fläche</b>	(D 4) ..... m <sup>2</sup>
G 22	<b>Brutto-Wohnfläche des Hauses</b>	(D 5) ..... m <sup>2</sup>
G 23	Brutto-Wohnfläche im Durchschnitt pro Wohnung	..... m <sup>2</sup>
G 24	<b>Brutto-Wohnfläche im Durchschnitt pro Zimmer</b>	
	einschließlich Küchen (pro pièce)	..... m <sup>2</sup>
G 25	<b>Netto-Wohnfläche des Hauses</b> (Summe aller Werte D 7)	..... m <sup>2</sup>
G 26	Netto-Wohnfläche im Durchschnitt pro Wohnung	..... m <sup>2</sup>
G 27	<b>Netto-Wohnfläche im Durchschnitt pro Zimmer zuzüglich Küchen</b>	
	(pro pièce)	..... m <sup>2</sup>
G 28	Lichte Höhe der Räume: Kellergeschoß ..... m, Erdgeschoß ..... m, usw. bis Dachgeschoß ..... m	
G 29	<b>Zahl der Bewohner (D 1) des Hauses</b>	
G 30	Zahl der Bewohner pro Wohnung	....
G 31	<b>Zahl der Bewohner pro Zimmer</b>	
G 32	Zahl der Wohnungen nach Kapazität (D 10)	Wohnr. Bew.
	..... - zimmerwohnungen Bez. .... / ...	.....
	..... - zimmerwohnungen Bez. .... / ...	.....
	..... - zimmerwohnungen Bez. .... / ...	.....
	..... - zimmerwohnungen Bez. .... / ...	.....
	..... - zimmerwohnungen Bez. .... / ...	.....
	Gesamtzahl der Wohnräume (D 2)	.....
G 33	<b>Brutto-Wohnfläche (D 5) pro Bewohner (D 1)</b>	..... m <sup>2</sup>
G 34	<b>Netto-Wohnfläche (D 7) pro Bewohner (D 1)</b>	..... m <sup>2</sup>

## C. Beurteilung der Überbauung

G 41	<b>Wohndichte (D 14) pro ha</b>	.....
G 42	<b>Zahl der Wohnungen pro ha</b>	.....
G 43	<b>Terrain pro Bewohner (D 1)</b>	..... m <sup>2</sup>
G 44	<b>Unüberbaute Fläche pro Bewohner</b>	..... m <sup>2</sup>
G 45	Durchschnittliche Größe der Parzellen	..... m <sup>2</sup>
G 46	<b>Überbauungsziffer (D 13)</b>	..... %
G 47	<b>Ausnutzungsziffer (D 12)</b>	..... %

### D. Beurteilung der Anlagekosten

G 51	<b>Zahl der m<sup>3</sup> umbauten Raumes nach SIA</b>	.....
G 52	<b>Zahl der m<sup>3</sup> Wohnraum nach SVW (Netto-Wohnfläche × lichte Zimmerhöhe)</b>	.....
	Fr.	
G 53	<b>Kubikmeterpreis nach SIA</b>	.....
G 54	<b>Kubikmeterpreis nach SVW</b>	.....
G 55	Gebäudekosten	.....
G 56	Umgebungsarbeiten und Erschließung	.....
G 57	Bankzinsen und Gebühren	.....
G 58	Landerwerb inklusive Fertigung	.....
G 59	.....	.....
G 60	Anlagekosten	.....
G 61	<b>Gebäudekosten pro m<sup>2</sup> Brutto-Wohnfläche</b>	.....
G 62	<b>Gebäudekosten pro m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche</b>	.....
G 63	Gebäudekosten pro Wohnung	.....
G 64	<b>Gebäudekosten pro Wohnraum (G 32)</b>	.....
G 65	Gebäudekosten pro Bewohner	.....
G 66	<b>Anlagekosten pro m<sup>2</sup> Brutto-Wohnfläche</b>	.....
G 67	<b>Anlagekosten pro m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche</b>	.....
G 68	Anlagekosten pro Wohnung	.....
G 69	<b>Anlagekosten pro Wohnraum</b>	.....
G 70	Anlagekosten pro Bewohner	.....
G 71	Verhältnis des umbauten Raumes nach SIA	..... m <sup>3</sup>
	zur Netto-Wohnfläche	..... m <sup>2</sup>
G 72	Flächenaufteilung:	
a)	Überbaute Fläche	= ..... % der Gesamtfläche
b)	Wege	= ..... % der Gesamtfläche
c)	Gartenland	= ..... % der Gesamtfläche
d)	Gemeinsame Frei- und Spielflächen	= ..... % der Gesamtfläche
		100 %
		Fr.

G 73	Preis des Baulandes pro m <sup>2</sup>	.....
G 74	Kosten der Erschließung pro m <sup>2</sup>	.....
G 75	Kosten des erschlossenen Baulandes pro m <sup>2</sup>	.....
G 80	<b>Baukostenindex (Zürcher)</b>	.....
G 81	<b>Landesindex der Konsumentenpreise</b>	.....
G 82	Arbeitslöhne:	
a)	des Maurers	Fr. .... pro Stunde
b)	des Schreiners	Fr. .... pro Stunde
c)	des Sanitärmonteurs 1. Kl.	Fr. .... pro Stunde

### Notwendige Beilagen (zur Kontrolle):

- a) Situation 1:1000
- b) Grundrisse, Aufrisse, Schnitte 1:200  
(Planformat: 29,7 × 78 cm, links Fläche A4 für Lochung und Beschriftung freilassen, Rest auf je 19 cm falten)
- c) Baubeschreibung (siehe «Wir bauen», Nr. 6 und 7) als Erörterung.

### Die Beratungsstelle

des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen,  
Schloßhalstrasse 42, Winterthur,

steht den Mitgliedern des Verbandes unentgeltlich zur Verfügung zur Beratung in Verwaltungsfragen sowie zur Prüfung der Baupläne, der Finanzierung, der Renditenberechnung und der Kostenvoranschläge für Bauprojekte.

Ihr zur Seite steht die **Technische Kommission des Verbandes**, die aus erfahrenen Fachleuten besteht.