

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 53 (1978)

**Heft:** 6: Ein Problem von zunehmender Aktualität : Erneuerung von Altwohnungen

**Artikel:** Die Bewertungsskala einer Wohnung

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-104791>

#### **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>**

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat eine Bewertungsskala für Wohnungen herausgegeben. Ich überlegte mir, ob ich sie anfordern solle, befand dann aber, dass dies nicht nötig sei. Wir wissen alle mehr oder weniger, was für eine Wohnung wir möchten, falls wir umziehen müssen oder wollen.

Beim Müssen sind wir in unserer Wahlfreiheit von vorneherein eingeschränkt. Ich habe das in unserer Verwandtschaft miterlebt. Der Ehemann wurde in einem Städtchen als Lehrer an die Primarschule gewählt. Es war nur eine einzige Wohnung zu haben, die gut gelegen und die nötige Grösse hatte. Sie hatte bis auf einen äusserst wichtigen Faktor nur Pluspunkte. Es war ein sehr grosser Wohnraum vorhanden, die übrigen drei Zimmer gingen grad so in der Grösse. Die Küche war mit dem letzten Chichi ausgestattet. Ein geräumiger Balkon verlockte bei warmem Wetter zum Draussensitzen. Die Einkaufsmöglichkeiten waren gut. In ihrer Nähe befanden sich Kindergarten, Primar- und Sekundarschule. Das Zusammenleben mit den Mitbewohnern war harmonisch. Es wäre alles bestens gewesen bis auf den Mietzins, der für die gegebenen Einkommensverhältnisse viel zu hoch war.

Es handelte sich dabei um eine Luxuswohnung, wobei man sich fragen kann, ob der Durchschnittsbürger all diese Chichis braucht. Der Mietzins sollte in der Regel einen Fünftel bis höchstens einen Viertel des Einkommens ausmachen, und in dem Fall betrug er mehr als einen Viertel. Sie hielten emsig Ausschau nach einer passenden, aber billigeren Wohnung. Eines Tages lächelte ihnen das Glück. Ein sozialgesinnter Hausbesitzer vermietete ihnen eine geräumige Fünfzimmerwohnung, die allerdings nicht mehr mit dem letzten Komfort ausgestattet, dafür aber vierhundert Franken billiger ist. Sie sind zufrieden und glücklich. Der frühere Hausbesitzer musste sich dazu bequemen, den Mietzins um zweihundert Franken im Monat zu senken. Niemand war mehr willens, über neuhundert Franken dafür zu bezahlen.

In der Bewertungsskala einer Wohnung rangieren vorab drei Punkte, nämlich Lage, Grösse und Mietpreis. Lesen wir in einer Tageszeitung oder dem Wohnungsanzeiger die Inserate mit den ausgeschriebenen Wohnungen, so fallen eine Menge von ihnen sofort ausser Betracht. Sie liegen ungünstig, haben schlechte Verkehrsverbindungen, sie sind zu gross oder zu klein, sie sind zu

teuer oder unter Umständen zu billig, was auch vorkommen kann. Ein zu niedriger Mietpreis lässt auf Komfortarmut schliessen. Die Ansprüche an das Wohnen sind mit zunehmenden Wohlstand gestiegen. Man legt grössten Wert auf die Wohnqualität, was unter anderem die städtischen Liegenschaftsverwaltungen zu spüren bekommen. Seit viele Gastarbeiter in ihre Heimat zurückgekehrt sind, haben auch die Gemeinden Mühe, alte, komfortarme Wohnungen zu vermieten, so billig sie sind.

In der Nähe unserer Siedlung steht ein grösseres Gebäude, das fast ausschliesslich von Fremdarbeitern bewohnt ist. Es befindet sich in einem traurigen Zustand. Sinnigerweise haben «progressive» Jugendliche ein Pamphlet gegen den Häusermord an die Hausmauer geklebt. Indessen gibt es nur eine Lösung. Das Haus muss abgebrochen und neu aufgebaut werden, was im Moment nicht in Frage kommt. Es gäbe wohl moderne, aber teurere Wohnungen, und es ist fraglich, ob man sie vermieten könnte. Verkehrstechnisch würden sie günstig liegen. Der Autobus hält in nächster Nähe. Kindergarten, Primarschule und Spielplätze sind ein paar Minuten von der Liegenschaft entfernt, und die Einkaufsmöglichkeiten sind recht gut. Es wäre an und für sich, gesamthaft betrachtet, keine schlechte Wohnlage. Trotzdem möchte ich bezweifeln, dass man sich um die Wohnungen reissen würde.

Nehmen wir die Qualität der Wohnung einer guten Bekannten von mir unter die Lupe. Das Haus wurde vor dem Ersten Weltkrieg gebaut. Es ist ausgezeichnet gelegen. Die Strassenbahn hält eine Minute davon entfernt, und trotzdem ist es an der kleinen Strasse ruhig. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, und eines der drei Zimmer ist ungewöhnlich gross. Das ist für sie lebenswichtig; denn sie erteilt Rhythmusunterricht. Die beiden anderen Zimmer haben eine rechte Grösse und können gut möbliert werden. Sie benutzt die Strassenbahn kaum. In zehn Minuten ist sie zu Fuss im Zentrum der Stadt. Das Haus hat eine zentrale Ölheizung. Das wären die Pluspunkte, an die sich die negativen reihen. Eine Warmwasserversorgung gibt es nicht. Im Badezimmer steht ein alter Gasbadeofen. Ein Heizkörper existiert nicht. Wenn es sehr kalt ist, kann sie nicht baden, und jeden Tropfen warmen Wassers muss sie auf dem Herd erhitzen. Die Wohnung ist infolge hohen Alters nicht mehr in einem guten Zu-

stand. Fenster und Schranktüren schliessen nicht mehr, wie sie sollten. Als sie mit dem Hausmeister die Mängel besprechen wollte, schrie er sie an und bedachte sie mit dem Titel «Psychopathin». Die Küche ist viel zu gross, unmodern und gibt viel zu putzen, die Isolation von Stockwerk zu Stockwerk miserabel. Natürlich hat sie das letztere Übel erst nach ihrem Einzug zur Kenntnis genommen, und was sie auch erst danach merkte, war, dass der Mann der Hausbesitzerin ein Sadist ist. Er lässt den Televisionsapparat auf Hochtouren laufen, bis die Sendezeit vorüber ist, obwohl er weiss, dass ihr Schlafzimmer darunter liegt. Verstummt der Kasten endlich, so begibt er sich nächtlicherweise noch und noch aufs «Hüsl» und lässt jedes Mal die Wasserspülung lange, lange rauschen. Sie wird dadurch dauernd geweckt. Er tut dies mit Absicht; denn wenn seine Tochter zu Besuch weilt, ist er still. Mit den Mietzinsaufschlägen war er stets rasch parat, und die Wasserrechnung teilt er durch die Zahl der Mieter, obschon er weitaus am meisten verbraucht. Auch mit der Heizabrechnung klappt es nicht recht.

Meine Bekannte wandte sich an den Mieterverband. Man riet ihr, sie solle reklamieren. Nützt das bei einem solchen Charakter etwas? Sie möchte liebend gerne umziehen. Jedoch dürfte es überaus schwierig, wenn nicht sogar unmöglich sein, eine Wohnung mit den gleichen Pluspunkten zum gleichen Mietzins zu finden.

Betrachten wir die Wohnsituation in unserer Baugenossenschaft, die eigentlich ein Dorf für sich am Rande der Stadt darstellt. Als wir hier einzogen, hatte sie uns viel zu bieten, abgesehen vom Einfamilienhaus, das ich heiss und inniglichst liebte. Da war ein zweiklassiger Kindergarten und ein Primarschulhaus für die vier unteren Klassen in Vorbereitung. Einkaufen konnten wir in einer schönen Coop-Filiale, in der Bäckerei, der Metzgerei und im Milchlädeli auf dem Dorfplatz. Das war alles gut geplant. Doch mit des Geschickes Mächten ist kein ewiger Bund zu flechten, und das Unglück schreitet schnell, hat schon Schiller gesagt. Zuerst schloss die Metzgerei. Vielleicht rentierte sie aus verschiedenen Gründen nicht. Das war unangenehm, aber damit fand man sich ab. Schlimm wurde es, als die Coop-Filiale im Zuge der Konzentrationsbewegungen der Grossverteiler-Organisationen in der Wäsche einging. Es war ein harter

Schlag für die treuen Kunden. Der Vorstand verhandelte umsonst mit der Coop-Verwaltung. Eine Expressstrasse am oberen Rand der Siedlung konnte verhindert werden. Der Vorstand kämpfte zäh gegen das Projekt. Hätten die Planer nicht herausgefunden, dass irgendwo beim Bau eines Strassentunnels mit geologischen Schwierigkeiten zu rechnen sein würde, hätten wir möglicherweise doch den Kürzeren gezogen. Dafür sind wir nun mit einem Autobahnviadukt, der die Siedlung überquert, «gesegnet». Er ist ein technisches Wunderwerk. Wer aber durch den Motorenlärm der Lastwagen früh um vier Uhr gestört wird, wird dafür wenig Bewunderung aufbringen. Für diejenigen Genossenschafter, die dem vermehrten Verkehrslärm ausgesetzt sind, bedeutet der Viadukt eine Minderung der Wohnqualität. Des Weiteren wurde noch ein Eilgutbahnhof in unmittelbarer Nähe der Mehrfamilienhäuser an der Bahnlinie errichtet. In ihm wird Tag und Nacht mit viel Lärm gearbeitet. An den Lärm der fahrenden Züge scheint man sich zu gewöhnen, nicht aber an unregelmässigen Lärm. Der Vorstand schrieb an die SBB und ersuchte um eine Verbesserung des Übelstandes. Es war für nichts. Unser früherer Präsident, der sehr an der Siedlung hängt, musste wegziehen. Er konnte nicht mehr schlafen. Ausserdem haben uns die Planer eine Verschlechterung bei der Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel «beschert». Man redete viel von Rationalisierungen, und eines Tages rationalisierte man die Extrabusse, die in den Stosszeiten den oberen Teil der Siedlung bedienten, weg, und zugleich wurden zwei Bushaltestellen in der Mitte zusammengelegt, um angeblich den Verkehr zu verflüssigen, wie es hieß. Mittlerweile wurden nach schweren Verkehrsunfällen zwei Strassenampeln installiert, weshalb es mit der Verflüssigung nicht mehr weit her ist. Dafür dürfen wir gut hundert Meter weiter stadteinwärts gehen, was bei schlechtem Wetter ungefreut ist.

Planer können unfreundlich und lieblos sein. So bringen die Zeitläufte allerlei mit sich, das kein Futurologe vor dreissig Jahren hätte voraussehen können.

## Fachliteratur

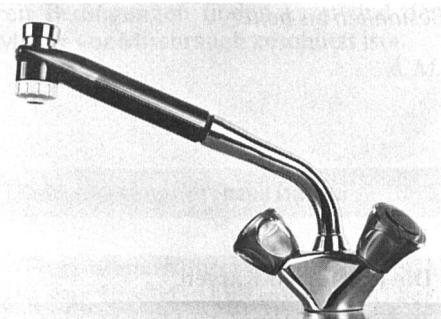
### Energie-Sparen in Gebäuden Stand, Lücken und Prioritäten der Forschung

In der vom *Bundesamt für Wohnungs- wesen* herausgegebenen «Schriftenreihe Wohnungswesen» ist als Band 3 auch der von C.U.Brunner verfasste Forschungsbericht «Energie-Sparen in Gebäuden» erschienen.

Die Studie beschäftigt sich ausschliesslich mit den verschiedenen Energieverbrauchern im Bauwesen und dem Wärmebedarf von Gebäuden. Obwohl die Arbeit auf das ganze Bauwesen ausgerichtet ist (Wohnungs- Verwaltungs-, Industriebau etc.), liegt ihr Schwerpunkt im *Wohnungsbau*, der den grössten Anteil am Energieverbrauch der Gebäude aufweist.

Der Verfasser gibt eingangs eine Übersicht über den derzeitigen Stand des Energiesparens in Gebäuden und beantwortet folgende Schlüsselfragen: Wer verbraucht wo, was und wieviel? Welche Energie-Sparmassnahmen sind möglich? Welche Energie-Substitutionsmassnahmen sind möglich?

Die Broschüre umfasst 64 Seiten und kann unter Angabe der Bestellnummer 725 003 d bei der Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern, oder über den Buchhandel zum Preise von Fr.5.- bezogen werden.



modischen Strömungen angestrebt. Auflockernde Farben bereichern die formale Eleganz.

Die Ausläufe der Normalarmaturen und Hebelschalter sind identisch und auf einfachste Weise austauschbar. Ihre formale Gestaltung lässt mehr Spielraum für unbehindertes Hantieren am Spül- tisch. Die *arwa-typ 2 Mischarmaturen* für den Spül- tisch erfüllen hohe Ansprüche: fortschrittliche Technik, Geräuscharmut, erstklassige Verarbeitung. Alle Armaturen sind mit dem neuartigen, patentierten V-Ventil ausgerüstet, welchem in der Küche in Anbetracht der häufigen Betätigungen besondere Bedeutung zukommt.

Das V-Ventil bietet höheren Mischkomfort ohne Mehrpreis und spart Mühen, Wasser und Energie: nahezu lineare Reguliercharakteristik, keine Quellscheinungen der Dichtung, Feineinstellung auch bei kleinen Mengen möglich.

Der neue *arwa-trend-Hebelschalter* ist der Spül- tischschalter von morgen. Er kombiniert perfekten Küchenkomfort mit spürbarer Wasser- und Energieersparnis. Zu den besonderen Küchenvorteilen dieser mechanischen Mischbatte- rie gehören:

- die schnelle bequeme Einhandbedie- nung mit komfortablen Regulierwe- gen
- die ideale konstruktive Anordnung von Auslauf und Bedienung
- die individuelle Programmierbarkeit an Ort und Stelle, d.h. die maximal gewünschte Wassermenge und -temperatur kann man jederzeit den Bedürf- nissen anpassen.

## Neuer Küchenkomfort

Die Armaturenfabrik Wallisellen AG (arwa) führt neuerdings auch ein umfassendes Küchenprogramm. Dieses Sortiment richtet sich nach künftigen Tendenzen und Normen im Küchenbau aus.

Die arwa-Designer haben ein funktio- nelles, modernes und reinigungsfreundli- ches Design, jenseits von kurzlebigen ,

**Auch  
nach  
25 Jahren  
weiterhin  
führend**

**ELEKTRO  
COMPAGNONI  
ZÜRICH**

**Tischtennis** Tische aus  
8 Betonelementen zur  
Selbstmontage  
Turniergrösse  
Fr. 950.-

Ausführliche  
Unterlagen  
von:  
**Ping Pong Lutz**  
3097 Liebefeld 031/533301

massiv,  
wartungsfrei