

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 59 (1984)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Genf : "Normative" Wohnungsnachfrage  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105337>

### **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:** 28.12.2025

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

## Genf: «Normative» Wohnungsnachfrage

*Im Kanton Genf ist die Wohnungsfrage seit Jahrhunderten akut, seit der Aufhebung des Ediktes von Nantes, das die Hugenotten in grosser Zahl zur Flucht in die Republik Calvins zwang. Man weiss dort, dass Wohnungsprobleme nicht mit Phrasen angegangen werden können, sondern nur «mit neuen Wohnungen, also mit den Bemühungen eines jeden und der Zusammenarbeit aller». So äusserte sich kürzlich Paul Gilliland, Sekretär der Wohnbaudelegation der Genfer Regierung. In einem höchst interessanten Vortrag orientierte er die Genfer Wohnbaugenossenschaften über die Wohnungsprobleme in Genf. Manches, was er dazu ausführte, hat so ziemlich für die ganze Schweiz Gültigkeit. Mehr noch – gewisse Erscheinungen werden in Genf besonders deutlich und ermöglichen einen Ausblick auf das, was uns vielleicht auch andernorts bevorsteht. Die Wohnungsnachfrage, soweit seien die Schlussfolgerungen vorweggenommen, verändert sich laufend, so dass trotz gleichbleibender Einwohnerzahlen zusätzliche Wohnungen benötigt werden.*

Paul Gilliland bedauert, dass im Gegensatz zum Wohnungsangebot die Wohnungsnachfrage nicht genau erfassbar ist: Das Wohnungsangebot lässt sich auf objektive, rechnerische, klare und präzise Weise erfassen, wogegen die Nachfrage oft ins Subjektive hineinspielt. Paradoxe Weise kann man sich vorstellen, dass in einer Periode des Wohnungsmangels die Nachfrage nicht voll zum Ausdruck kommt, weil eine gewisse Anzahl von Wohnungssuchenden sich schon gar nicht mehr bei den Wohnungsvermietern melden, niedergeschlagen durch die Überlegung: «Was nützt denn das, es gibt auf jeden Fall doch nichts!» Man kann sich auch vorstellen, dass der Wohnungssuchende, welcher bei einem Vermieter vorspricht und durch ein Wunder eine soeben freigeordnete Wohnung zugesprochen erhält, diese annimmt, obwohl sie nicht wirklich das ist, was er sucht. Die erfolgte Vermietung entspricht in diesem Falle nicht der effektiven Nachfrage. Um dem Bedarf der Mieter Rechnung zu tragen, genügt mithin ein Blick auf die erfolgten Vermietungen nicht.

### Leewohnungsziffer besagt wenig

Es muss betont werden, dass die Leerwohnungszählung zunehmend an Verlässlichkeit verliert. Wegen der Baukosten und den sich daraus ergebenden Mieten bleiben gewisse Wohnungen leer, weil Mieter, die sich dafür interes-

sieren, nicht so viel bezahlen können. So droht sich eine neue Situation zu ergeben, in welcher der Leerwohnungsbestand in einzelnen Kategorien nicht das Ende des Mangels anzeigt, sondern die allzu grosse Höhe der Mieten.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist ausserordentlich komplex. Die Zeiten, da einzig das Bevölkerungswachstum den Wohnungsmarkt beeinflusste, sind längst vorbei. Vielmehr muss man nun die Tendenz zum «Auseinanderwohnen» (Décohabitation) mitberücksichtigen, die Bildung neuer Haushaltungen als Folge neuer moralischer Massstäbe – eine Erscheinung, die keine Eigenart dieses Kantons ist.

Die Wirtschaftskommission für Europa der Vereinten Nationen hat schon verschiedentlich auf das Erfordernis hingewiesen, die von ihr als «normativ» bezeichnete Wohnungsnachfrage mitzubetrachten. Sie drückt die tatsächlichen Bedürfnisse der Haushaltungen in Abhängigkeit ihres Lebensstandards, ihrer Lebensweise, der wirtschaftlichen Verhältnisse und der sozialen Veränderungen aus. Die Kommission betont in diesem Zusammenhang, die Wohnungsprobleme könnten nicht innerhalb von 10 oder 20 Jahren gelöst werden, denn sobald den heute bekannten Bedürfnissen Genüge getan sei, tauchten weitere, neuartige auf. Die Kommission betont auch, das Wohnungsproblem habe dauernden Charakter, und sie weist auf die Notwendigkeit hin, sich heute schon langfristig tragbare Lösungen zu überlegen.

### Eine Analyse der Ursache

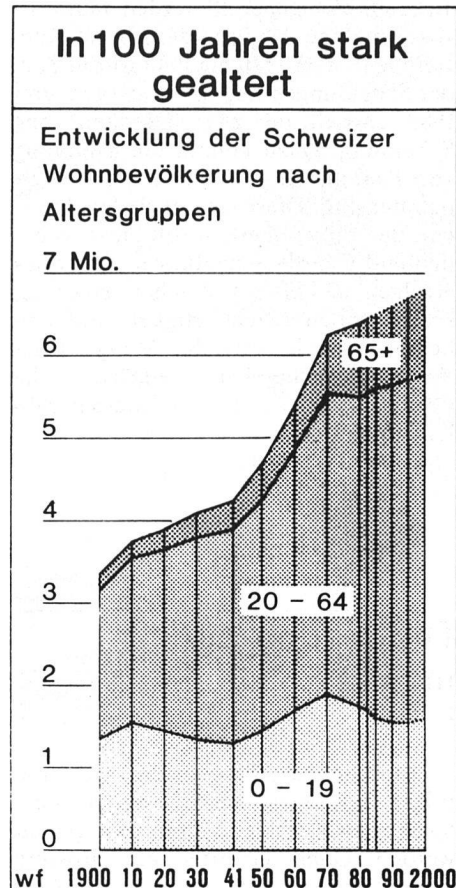
Zwei Zahlen sollen die Breite des Problems aufzeigen und dartun, worum es in der heutigen Wohnungssituation geht. Zwischen der eidgenössischen Volkszählung von 1970 und jener von 1980 nahm die Wohnbevölkerung des Kantons Genf um 5,3% zu. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich aber die Anzahl der Haushaltungen um 21,5%. 1970 gab es 130 000 Haushaltungen, davon 35 000 mit nur einer Person, und 1980 waren es 153 000 Haushaltungen, davon 54 000 mit nur einer Person. Dazu ist ein wichtiger Hinweis anzubringen. Die neuen Haushaltungen entstanden nicht allein, weil Junge heute früher zusammenleben als in der Vergangenheit, sondern zu einem grossen Teil wegen der Betagten. Die Tatsache, dass die Menschen älter werden, lastet schwer auf dem Wohnungsmarkt.

Ältere, verwitwete Personen kehrten früher zu ihren Kindern zurück oder übersiedelten in ein Heim. Heute möchten sie so lange als möglich unabhängig leben, dazu braucht es eine bedürfnisgerechte Wohnung, die aber auch eine gewisse Grösse aufweist, um darin am Sonntag die Enkel zu empfangen. Es

darf nicht vergessen werden, dass ungefähr 15% der Bevölkerung im AHV-Alter sind und dass es im Kanton Genf mehr als 10 000 über 80jährige gibt.

### Veränderte Lebensweise

Von den vielen Veränderungen unserer Lebensweise, welche auch auf die Wohnungsbedürfnisse zurückwirken, seien hier nur zwei erwähnt, die aber ausserordentlich wichtig sind. Als erstes ist der Wunsch der Bevölkerung zu nennen, grosszügig untergebracht zu



*Folgenreiche Überalterung der Bevölkerung: Die Wohnbevölkerung der Schweiz hat sich seit der Jahrhundertwende nicht nur nahezu verdoppelt, sie ist auch deutlich älter geworden. Im Jahre 1900 betrug das Durchschnittsalter knapp 29 Jahre, heute liegt es bei 37 Jahren. Vor dem Ersten Weltkrieg glich der Altersaufbau der Bevölkerung einer Pyramide (viele Jugendliche, wenig Ältere), nun hat er eher die Form einer Zwiebel. Diese strukturelle Veränderung kommt in den jeweiligen Bevölkerungsanteilen der grossen Altersgruppen zum Ausdruck: Machten die jungen Leute (0 bis 19 Jahre) um 1900 noch über zwei Fünftel der Gesamtbevölkerung aus, so ist es jetzt lediglich gut ein Viertel; das relative Gewicht der Erwachsenen im Erwerbsalter (20–64) hat demgegenüber von knapp 54% auf 60%, jenes der älteren Personen (65 und mehr) sogar von kaum 6% auf 14% zugenommen.* wf.

sein, das heisst, geräumigere Wohnungen zu haben als in der Vergangenheit und sich mit weniger anderen Personen in eine Wohnung zu teilen. Noch 1960 entfielen auf einen Haushalt im Durchschnitt 2,73 Personen. 1970 war diese Durchschnittszahl schon auf 2,47 gesunken, und 1980 betrug sie 2,17.

Inzwischen entfallen auf eine Wohnung im Durchschnitt nur noch 1,99 Personen. Ist man sich bewusst, dass ohne diesen Rückgang ein Wohnungsüberschuss bestehen würde?

Ein anderes Element, das sehr schwerwiegend ist und das unbedingt in Zusammenhang mit der Veränderung der Lebensweise genannt werden muss, ist die Zunahme der Scheidungen im Kanton Genf. Von 1970 bis 1980 ist die Zahl der Scheidungen um 42% gestiegen, und 1980 entfiel auf zwei Heiraten eine Scheidung. Dazu kommt die Trennung von Paaren, die nicht miteinander verheiratet sind. Diese sind nach den Angaben der Einwohnerkontrolle fast so bedeutend wie die Scheidungen. Überdies erfolgen sie oft im Zeichen einer erschreckenden Leichtfertigkeit und Unbekümmertheit, was die Menge jener Wohnungssuchenden verstärkt, die kaum wissen, wie sie eine Miete bezahlen können.

## Die Sektion Zürich meldet ...

Öffentlichkeit, Medien und viele Politiker verlangen immer wieder, dass mehr preisgünstige Wohnungen gebaut werden. Dabei erwartet man grössere Grundflächen und auch moderne Ausstattung. Wer sich mit der Vermietung von Altwohnungen beschäftigen muss, wird feststellen, dass sie vielfach nur mit Mühe vermietet werden können. Obwohl die Mietzinse für heutige Verhältnisse bescheiden sind, wird kritisiert, dass vor allem die Zimmergrössen zu klein, WC/Bad nicht getrennt sind und dazu die Lage auch nicht den Wünschen entspricht. Vor allem junge Leute haben da ganz bestimmte Vorstellungen von Grösse, Ausrüstung und Lage. Wohl wird bei Neuüberbauungen über die hohen Mietzinse gejammert, trotzdem ist man eben nicht bereit, eine preisgünstige Wohnung zu mieten. Gehen dann beide der Arbeit nach (Ehepaare oder im Konkubinat Zusammenlebende), wird so viel verdient, dass man sich eine teure Wohnung leisten kann. Bietet man solchen Leuten eine Altwohnung an, wird oft auch argumentiert, der Mietzins sei schon bescheiden, man habe jedoch Mö-

bel, die nicht in eine so kleine Wohnung passen.

Bei Neubauten haben auch die Genossenschaften sich an den neuen Trend «mehr Wohnraum, dafür auch grössere Mieten» angeglichen. Probleme gibt es mit den älteren Überbauungen. Die Wechselquote wird immer grösser, oft vermietet man solche Wohnungen nur noch als «Durchgangsstelle» oder an Ausländer. Man muss sich fragen, ob dafür die Genossenschaften vor 30, 40 oder 50 Jahren gegründet wurden. Natürlich, auch ausländische Familien müssen Wohnungen haben. Problematisch wird dies jedoch, wenn in der gleichen Liegenschaft verschiedene Nationalitäten beisammen leben. Die übriggebliebenen Schweizer Familien wechseln ebenfalls, und zurück bleibt die Gefahr einer Gettobildung. Im Zusammenhang mit den Subventionsvorschriften ergeben sich Probleme, die dringend auch im SVW zu diskutieren sind. Sprüche und Forderungen der Politiker genügen nicht, diese sind viel zu oft nicht praxisbezogen. Forderungen nach preisgünstigem Wohnungsbau kommen beim Stimmvolk gut an, bringen jedoch nicht viel und führen mit den Subventionsbestimmungen nur dazu, dass sich echte Vermietungsschwierigkeiten ergeben. Resultat: Der grösste Teil subventionierter Wohnungen muss heute für gewisse Überbauungen in der Zeitung angeboten werden, auch dann ergeben sich grosse Schwierigkeiten, Mieter zu erhalten, die eigentlich unseren Vorstellungen vom Genossenschaftler entsprechen.

Dem Gemeinderat der Stadt Zürich wurde ein Postulat eingereicht, das zum Ziel hat, zwecks Verbilligung von Neubauwohnungen und sanierten Wohnungen Beiträge aus einem Solidaritätsfonds zu leisten. Der Stadtrat soll prüfen, ob dieser Fonds z.B. durch Belastung preisgünstiger Altwohnungen in städtischen und genossenschaftlichen Liegenschaften, z.B. durch eine monatliche Mietzinserhöhung von Fr. 10.- pro Zimmer, gespiesen werden könnte.

Man stelle sich vor, wie die Reaktion der Baugenossenschaften in Zürich wäre, wenn plötzlich durch staatliche Verfügung die Altwohnungen belastet würden. Nur schon die Überwachung einer solchen Abgabe ergäbe Probleme. Dazu käme noch die Frage: Was sind Altwohnungen?

Es gibt zahlreiche Genossenschaften, die Neubauwohnungen durch Abgabe eines Solidaritätsbeitrages seitens der Altwohnungen verbilligen. Hier bleibt die Umwälzung, da Mehrmiete, dort Verbilligung, innerhalb der gleichen Genossenschaft. Wenn man auf gesetzlicher Grundlage nun alle vorgesehenen Liegenschaften einbeziehen würde, ergäbe dies eine Situation, die noch weite-

re Eingriffe, als sie schon bestehen, in die Mietzinsgestaltung ergeben. Neubauten, Unterhalt der Altbauten und Renovationen sind doch wirklich Sache der betreffenden gemeinnützigen Genossenschaft. Jede Verwaltung muss die von ihr betreuten Liegenschaften in einer gewissen Art und Weise unterhalten. Dass die Belastung auf den Mietzins eine Rolle spielt, ist verständlich. Nicht jedoch in Ordnung wäre es, wenn man noch zu Lasten des Mietzinses für Dritte einen Beitrag zu leisten hätte. Indirekt käme dies ja einer Steuer gleich, und damit sind wir ja genügend «beglückt». Baugenossenschaften, die ihre Häuser vernünftig unterhalten, haben schon bisher den Weg zur Finanzierung gefunden, eben auch, wenn notwendig, mit einer Umlage innerhalb der eigenen Liegenschaften.

H.M.

## Genossenschaftschronik

Die *Baugenossenschaft Brunnenhof* in Zürich feierte dieses Jahr ihr 40jähriges Bestehen. Gegründet 1944, praktisch noch mitten in den Kriegsjahren, baute sie bis heute 719 Wohnungen, wovon 537 in der Stadt Zürich. Sie besitzt überdies Wohnungen in Schwerzenbach und Fällanden und hat sich auch des Alterswohnbaus angenommen. Über die bedeutende Renovations- und Sanierungstätigkeit der Genossenschaft berichteten wir ausführlich in der Februar-Ausgabe dieses Jahres. Interessantes Detail aus dem reichbebilderten Jubiläums-Jahresbericht: «Bei der Erstellung unserer ersten Häuser galt im sozialen Wohnungsbau ein Lavabo im Badezimmer als Luxus. Es wurde jedoch ein kleines Becken mit Kaltwasser eingebaut, das der Mieter zu bezahlen hatte. Als die ersten Wohnungen im Herbst 1945 bezogen wurden, war die Heizzentrale zwar betriebsbereit, aber es waren keine Kohlen erhältlich. Im Wohnzimmer stand ein kleiner Kachelofen, in den übrigen Räumen bildeten sich an den Fenstern Eisblumen.»

Gemeinsam mit prominenten Gästen feierte die *Freisinnige Wohnbaugenossenschaft St. Gallen* (Präsident Gaspard Schlatter) im August ihr 25jähriges Bestehen. Ständerat Dr. Paul Bürgi – einer der Mitgründer –, Nationalrat und SVW-Präsident Otto Nauer und Stadtrat Dr. Peter Schorer seien hier genannt. An der Jubiläumsfeier anwesend waren natürlich auch die Mieter der Genossenschaftswohnungen und nicht zuletzt eine urchige Appenzellermusik.

An der letzten Generalversammlung der *Wohnbaugenossenschaft Galenstock*