

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 67 (1992)

**Heft:** 7-8: Wohnungsbau

**Artikel:** Kein guter Wohnungsbau ohne gutes Programm

**Autor:** Gysi, Susanna

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105915>

#### 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:** 22.02.2026

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

# Kein guter Wohnungsbau ohne gutes Programm

**Wer Mietwohnungen plant, entwirft, baut, finanziert, vermietet und verwaltet, also ein Wohnungsangebot schafft, muss sich zwangsläufig auch ein Bild machen über die zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum. Das setzt differenzierte Vorstellungen darüber voraus, wer die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen sind, welche Art von Haushaltformen sie bilden, wie ihre Wohnweisen heute sind und wie sie sich allenfalls weiterentwickeln und differenzieren.**

Das dem aktuellen Wohnungsangebot zugrunde liegende Bild über die Wohnungsnotfrage ist noch immer geprägt von sehr einfachen, *statischen* Überlegungen: Es gibt einerseits Kleinwohnungen für Kleinsthaushalte, andererseits Wohnungen mit «Familiengrundrisse» (grosses Wohnzimmer, Elternzimmer, kleine Kinderzimmer) für Familien mit zwei (kleinen) Kindern, also «klassische Kernfamilien».

Im folgenden [1] soll aufgezeigt werden, dass erstens Zusammensetzung und Wohnweisen der «klassischen Kernfamilie» sich verändern, also *dynamisch* zu betrachten sind, und zweitens, dass es gilt, auch die Bedürfnisse weiterer Haushaltformen zu berücksichtigen [2]. Zwei Wege führen zum Ziel: ein differenzierteres und anpassungsfähiges Wohnungsangebot und eine kontinuierliche kommunale Wohnpolitik.

## Von der Entwicklung der «klassischen Kernfamilie»...

Familien durchlaufen in ihrer Biographie immer verschiedene Phasen, folgen aber auch vielfältiger werdenden Mustern. Dies sollen die folgenden drei (verbreiteten) Beispiele aufzeigen:

### Erstes Muster:

Ein Paar zieht zusammen, wird später ein Ehepaar (Vorfamilienphase von 5 bis 10 Jahren), durchlebt eine kurze Familiensehne (20 bis 25 Jahre) mit ein bis zwei Kindern: Frauen gebären spät und in kurzem Abstand. Die Nachfamilienphase ohne Kinder (25 bis 35 Jahre) wird abgelöst durch einen Witwenstand von 10 Jahren.

### Zweites Muster:

Paar – Ehepaar – Kind(er) – Trennung/Scheidung – Einelternfamilie – Haushalt-

erweiterung durch neue(n) Partner(in) mit eigenem Kind – zusätzliches gemeinsames Kind: Durch die neu zusammengesetzte «Patchwork-Familie» verlängert sich die Familienphase, und die Generationengrenzen verwischen sich etwas – Nachfamilienphase von 20 bis 30 Jahren – Witwenstand von 10 Jahren.

### Drittes Muster:

Ehepaar – Kind – Scheidung – Einelternfamilie – Haushalterweiterung mit Elternteil zum Mini-Dreigenerationenhaushalt oder mit Wohnungspartner(in) zur Wohngemeinschaft mit Kind(ern) – Familienphase bleibt kurz – lange Nachfamilienphase als Klein-WG oder Einpersonenhaushalt.

## ... zu den Wohnweisen der «klassischen Kernfamilie»

Die meisten heutigen Entscheidungsträger im Wohnungswesen sind wohl noch auf eine inzwischen zur Ausnahme gewordene Weise aufgewachsen: Eine nichterwerbstätige Mutter hat sich innerhalb eines klar definierten Tagesablaufs voll um Hausarbeit und Familie gekümmert. Alle Mahlzeiten wurden gemeinsam zu Hause eingenommen. Die Familie stellte sich als soziale Einheit im Wohnzimmer dar.

Heute ist festzustellen:

1. Frauen sind häufig erwerbstätig, auch Mütter vorschul- und schulpflichtiger Kinder.
2. Die Tagesabläufe der einzelnen Familienmitglieder sind asynchron, werden zusehends komplizierter: einständiges Kommen und Gehen. Das Abendessen ist Hauptmahlzeit und einziges gemeinsames Essen.
3. Die Machtverhältnisse innerhalb der Familie werden neu verteilt: Bedürfnisse von Frauen und Kindern bekommen grösseres Gewicht bei Entscheiden, die die ganze Familie betreffen.
4. Die Hausarbeit wird neu organisiert und verteilt: Männer, Kinder, manchmal sogar der Besuch übernehmen ihren Teil.
5. Frauen und Kinder sind räumlich und sozial autonom geworden; sie gestalten ihre Zeit, ihre Räume und ihre sozialen Beziehungen zunehmend individuell, nicht mehr in erster Linie als Familie.
6. Kinder ziehen entweder sehr früh oder sehr spät aus der elterlichen Woh-

nung; zudem kehren sie später oft wieder dorthin zurück.

## ... und anderer Haushaltformen

Neben der «klassischen Kernfamilie» existieren weitere Haushaltformen, teils als Alternative zu dieser, teils als Vor- oder Nachphase. Dass ihre Wohnweisen sich oft stark von den (vermeintlich) «normalen» unterscheiden, lässt die folgende, nicht abschliessende Aufzählung ahnen:

1. Einpersonenhaushalte in unterschiedlichen Lebensphasen: Junge in Ausbildung, erwerbstätige und nichterwerbstätige «Mittelalterliche» – und immer mehr RentnerInnen.
2. Konsensualpaare ohne Trauschein, früher «Konkubinat» genannt.
3. Einzelpersonen, die (ausbildungs- oder berufsbedingt) ständig an zwei Orten wohnen.
4. Paare, die an zwei Orten wohnen: Sofern Kinder vorhanden sind, kann dies zu «doppelten Einelternfamilien» führen. Kinder leben in 2 Haushalten.
5. Wohngemeinschaften unterschiedlicher Grösse von Erwachsenen mit und ohne Kinder.
6. Hausgemeinschaften: Mehrere individuelle Haushalte, welche in unterschiedlichem Ausmass Räume, Objekte und Aktivitäten teilen.
7. Haushalte mit spezifischen Anforderungen wie begleitete oder betreute Wohngemeinschaften Jugendlicher, Behindeter, Betagter.
8. Kollektivhaushalte wie Heime, Notunterkünfte.

## ... zu den tradierten Entwurfsprinzipien für den Mietwohnungsbau

Wenn sich einerseits Zusammensetzung, Entwicklung und Wohnweisen der «klassischen Kernfamilie» stark verändern, andererseits weitere Haushaltformen auf dem Wohnungsmarkt auftreten – eine Wohnung folglich die Anforderungen verschiedener Haushaltformen zu verschiedenen Phasen ihrer Biographie abdecken soll –, sind einige tradierte Entwurfsprinzipien über Bord zu werfen:

1. Die Trennung eines Grundrisses in Tag- und Nachtbereich ist out.
2. Die Trennung von Kinder- und Erwachsenenbereich ist out.
3. Die Trennung in Frauen(arbeits)bereich und Männer(erholungs)bereich ist out.

4. Die Trennung in bediente und bediene Räume ist out.
5. Monofunktionale Räume sind out.

Mit anderen Worten: Ob und wie ein Raum von einer oder mehreren Personen nacheinander, gleichzeitig, für gemeinsame oder je eigene Aktivitäten (Schlafen, Entspannen, Arbeiten, Essen, Sich unterhalten usw.) genutzt wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab und ändert sich oft mehrmals innerhalb kurzer Zeit. Die Wörter «(Eltern-)Schlafzimmer», «Kinderzimmer» und «Wohnzimmer» sollten aus den Grundrissplänen für Mietwohnungen verschwinden.

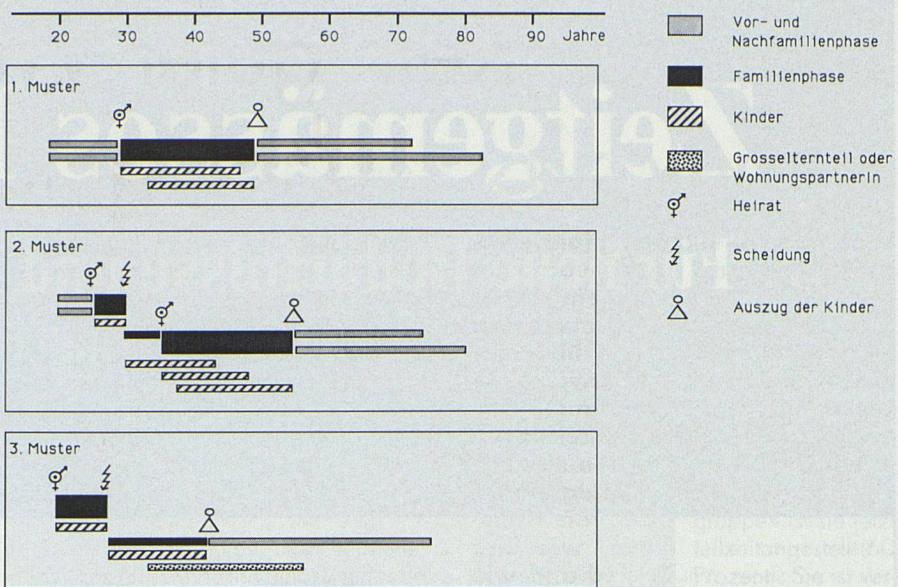
### ...und den besonders Benachteiligten

Neben den zahlreicher werdenden Haushalten, welche die steigenden Wohnungsmieten nicht mehr mit ihrem regulären Einkommen decken können, sind vor allem «Vielwohnende» von unbefriedigenden Wohnverhältnissen betroffen, Personen also, die sich vorwiegend oder zu «unüblichen» Zeiten im Wohnbereich aufzuhalten (müssen). Sie sind in weit stärkerem Maße auf befriedigende Wohnverhältnisse und qualitativ gute Wohnbauten angewiesen als die Vollerwerbstätigen. Zu den «Vielwohnenden» gehören Kinder und Jugendliche, Frauen, Betagte, Behinderte, Teilzeitarbeitende, Schichtarbeitende, Arbeitslose und Leute, die ihre (Neben-)Erwerbstätigkeit zu Hause ausüben.

### ...zu (Wohnungs-) Notwendigkeiten

Erste Notwendigkeit ist ein differenziertes und anpassungsfähiges Wohnungsangebot [3]. Wo Wohnungen erbaut oder erneuert werden, sind folgende Qualitäten gefragt:

1. Preisgünstigkeit: Der «übliche Komfort» ist nicht immer zwingend.
2. Unterschiedliche Wohnungsgrößen: Sie fördern eine soziale Durchmischung und siedlungsinterne Umzüge – und damit bessere Belegungsquoten ohne Härtefälle.
3. Vielseitige Nutzbarkeit von Zimmern, Wohnungen und Wohnanlagen. Das bedeutet etwa gleichwertige Zimmer mit guten Raumproportionen. Mindestens 14 m<sup>2</sup> braucht's dazu. Es darf auch etwas mehr sein.
4. Individuelle Gestaltbarkeit: Das fördert die Identifikation der Bewohner und verhindert Vandalismus.
5. Ansprechende architektonische Gestaltung: Sie hebt das Image von Bewohner, Besitzer und Erbauer.
6. Unterteilbarkeit und Kombinierbarkeit von Wohnungen: Garantiert auch längerfristig gute Belegungsquoten und



Schematische Darstellung von drei heute typischen Familienbiographien. Aufgrund gewandelter Werthaltungen heiraten Paare teils früher, teils später. Je nach dem fällt die eigentliche Familienphase in verschiedene Lebensabschnitte: was natürlich auch die Wohnweise von Familien beeinflusst.

- ein anpassungsfähiges Wohnungsangebot.
7. Aussenräume, die grosszügig gestaltet und vielseitig nutzbar sind: Sie heben das Wohlbefinden, reduzieren umweltschädigende Freizeitmobilität und Flächenansprüche.
  8. Für gemeinschaftliche Nutzungen geeignete Innen- und Aussenräume: Sie fördern Nachbarschaftskontakte und -hilfe.
  9. Die Möglichkeit zur Erwerbsarbeit innerhalb von Wohnung, Wohnanlage und/oder Quartier: belebt die Wohnquartiere, reduziert Verkehr und Kriminalität.
  10. Mensch- und umweltverträgliche Bau- und Nutzungsweise: nicht länger ein Spleen, sondern ein Gebot der Stunde!

Zweite Notwendigkeit ist eine kontinuierliche Wohnungspolitik auf kommunaler und regionaler Ebene. Dazu gehören:

1. Den Zugang zu günstigem Wohnraum für diejenigen sichern, die in speziellem Maße auf diesen angewiesen sind: Vermieten Sie bewusst einige Wohnungen an Benachteiligte.
2. Günstigen Wohnraum erhalten: Erstaunlich viele Leute wünschen sich einfache Wohnungen.
3. Günstigen Wohnraum schaffen: Nutzen Sie alle Förderungsmöglichkeiten und verzichten Sie auf Zwangskomfort.
4. Ein differenziertes Bild der kommunalen Wohnversorgung: Nur dieses ermöglicht gute Programme für gute (Um-)Bauvorhaben.

5. Neue Modelle zur Kenntnis nehmen: In den letzten Jahren sind hervorragende Wohnüberbauungen entstanden und wichtige Erfahrungen gemacht worden, die es nun zu nutzen gilt.

Es versteht sich von selbst, dass gute Programme und gute (Um-)Bauten nur entstehen können, wenn Beteiligte und Betroffene einer Gemeinde beziehungsweise einer Region alte Feindbilder ablegen und miteinander reden. In diesen Problemlösungskreis gehören Wohnungsbesitzer wie Wohnungssuchende, Architekten und Bauunternehmungen wie Finanzinstitute, aber auch Sozial-, Bau- und Finanzbehörden. Organisationen mit sozialer und kultureller Zielsetzung sollten nicht fehlen [4].

Zu fragen ist nicht, wer die Schuld trägt an Wohnungsnöten, sondern wer was zu deren Linderung und Behebung beitragen kann, aus eigener Kraft oder in Absprache und Zusammenarbeit mit anderen in Gemeinde und Region.

[1] Leicht überarbeiteter Beitrag zum 2. Basler Workshop «Wohnraumbeschaffung» vom Nov. 91, organisiert vom Büro für Soziale Arbeit, Basel.

[2] Weitere Ausführungen in: Bassand, M., Henz, A. (Hsg.), Zur Zukunft des Wohnens. Empfehlungen, Zürich/Lausanne 1989.

[3] S. auch Albers, M., Henz, A., Jakob, U.: Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen. Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 43, Bern, 1989.

[4] Ein Pilotprojekt mit dieser Zielsetzung läuft zurzeit in der Region Zürcher Unterland.