

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 69 (1994)

**Heft:** 12

**Artikel:** Wohnwünsche 95 : Luxus oder Verzicht?

**Autor:** Zulliger, Jürg

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106189>

#### 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](#)

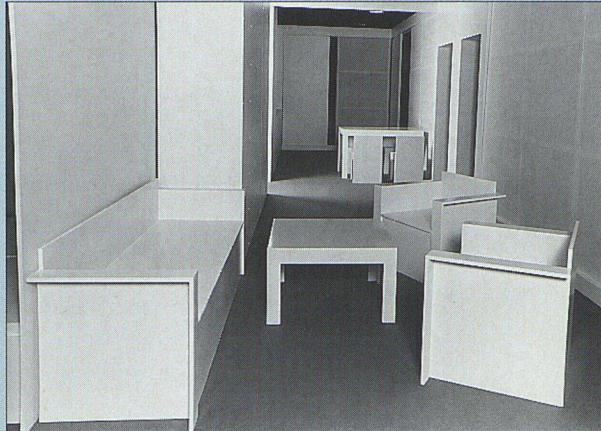
**Download PDF:** 24.01.2026

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

## WOHNWÜNSCHE 95



Ausgewählte Materialien, exklusive Ausstattung und Inneneinrichtung: Eine schön eingerichtete Wohnung zu haben, ist für viele Menschen ein wichtiges Anliegen (Foto Möbel Pfister).



Preisgünstiges Wohnen ermöglichen dank «Neuer Bescheidenheit»: 3½-Zimmer-Modellwohnung von Göhner Merkur, Wohnfläche 72 m<sup>2</sup> (Foto Göhner Merkur).

## LUXUS ODER VERZICHT?

Für Schweizerinnen und Schweizer ist Wohnqualität etwas sehr Wichtiges im Leben. Wo und wie sie wohnen, liegt ihnen sogar mehr am Herzen, als zum Beispiel viel Freizeit zu haben, Reisen zu unternehmen, gut zu essen oder gut angezogen zu sein. Auch das Kulturleben, die Beschäftigung mit politischen Themen und selbst das Auto sind Werte von geringerer Tragweite. Laut dem neusten «Immo-Barometer» der NZZ, das die Gewichtung verschiedener Lebensbereiche der Deutschschweizer Wohnbevölkerung untersucht, messen 47 Prozent der Befragten einer guten Lage der Wohnung eine grosse Bedeutung zu. Neben der Lage wird auch grosser Wert auf die Inneneinrichtung gelegt. 43 Prozent erklären, dass eine schön eingerichtete Wohnung für sie persönlich sehr wichtig ist. Ein Vergleich mit den Ergebnissen früherer Jahre zeigt eine erstaunliche Konstanz dieser hohen Bewertungen (1989 hatten 45 Prozent eine gute Lage der Wohnung als sehr wichtig angesehen und 40 Prozent eine schöne Einrichtung). Es gibt nur wenige Lebensbereiche, die laut «Immo-Barometer» noch vor der Wohnqualität rangieren: Dazu gehören Befriedigung bei der Arbeit und die Pflege von Kontakten zu Freunden und Bekannten. Gemäss

einer ähnlichen Untersuchung des Dichter-Instituts, die im Auftrag von Göhner Merkur durchgeführt wurde, gewichten die Befragten ausserdem Gesundheit und Sicherheit noch stärker als das Wohnen.

**QUALITÄT UND KOSTEN** Eine «gute Lage» bedeutet vor allem zentral und doch ruhig, die «Traumwohnung» liegt im Grünen, aber unweit von öffentlichen Verkehrsmitteln. Wenn ganz allgemein nach der Wohnqualität gefragt wird, nennen die Leute ausserdem Geräumigkeit als wichtigen Faktor und den Wunsch, dass die Wohnung dem eigenen Lebensstil entspricht. Ein günstiger Preis, eine flexible Raumnutzung und eine grosse, repräsentative Küche rangieren demgegenüber relativ weit unten auf der Wunschliste (laut Dichter-Institut). Bei einem günstigeren Mietzins wäre laut der Studie eine Mehrheit bereit, im Korridor und Kinderzimmer bzw. Büro einen einfacheren Ausbaustandard in Kauf zu nehmen. Diejenigen Menschen, die mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind und nicht daran denken umzuziehen, sind in der Regel mit den Wohnkosten zufrieden. Laut «Immo-Barometer» sind 85

## Fortsetzung von Seite 15

Prozent der Befragten mit der Mietzins- bzw. der Hypothekarzinsbelastung «sehr zufrieden» oder «eher zufrieden». Die Kosten haben für sie bei der Beurteilung der Wohnqualität auch keine allzugrosse Bedeutung. Übrigens ist die Zahl der in dieser Beziehung Unzufriedenen – wohl als Folge der Hypothekarzinssenkungen – zwischen 1992 und 1994 deutlich gesunken (von 20 auf 15 Prozent). In bezug auf die Wohnkosten muss dieses Bild allerdings noch weiter differenziert werden: In jedem Fall sehr wichtig sind die Mietzinse für diejenigen, die eine Wohnung suchen. Personen oder Familien, die konkrete Umzugsabsichten haben, betrachten den Mietzins nämlich als zentrales Kriterium zur Beurteilung eines Angebots. 77 Prozent von ihnen sagen, die Kosten seien ausschlaggebend, 23 Prozent sagen, dies sei auch noch wichtig, und nur gerade 3 Prozent erklären, die Kosten seien für sie eher nebensächlich (Zahlen nach «Immo-Barometer»). Also lässt sich sagen: Der Mietpreis spielt bei der Wohnungssuche eine entscheidende Rolle – wenn die Wohnung aber einmal bezogen ist (oder wenn es sich um langjährige Mieter handelt), geben die Kosten anscheinend nur selten Anlass zu Sorge. Ähnlich wichtig wie die Kosten ist den Wohnungssuchenden die Geräumigkeit, das Platzangebot der Wohnung. Dann folgen als weitere ausschlaggebende Gesichtspunkte: Licht und Sonne, Wärme- und Lärmisolation sowie Komfort von Küche und Bad.

**DIE MÄGELLISTE** Gemäss «Immo-Barometer» sind 94,5 Prozent mit ihren Wohnverhältnissen zufrieden, 5,5 Prozent beurteilen ihre Wohnsituation indessen negativ. Trotz des insgesamt positiven Ergebnisses ist zu beachten, dass damit gleichwohl ein beträchtliches Potential an Wohnungssuchenden gegeben ist: Die Hochrechnung der 5,5 Prozent Unzufriedenen auf die erwachsene Wohnbevölkerung der Deutschschweiz ergibt eine Zahl von mehr als 200 000 Personen, denen es in ihrer Wohnung nicht gefällt und die kurz- oder mittelfristig etwas Besseres suchen werden. Welches sind die Ursachen für die Unzufriedenheit? Überdurchschnittlich oft unglücklich mit ihren Wohnverhältnissen sind Personen, die in Zentrumslage leben, das heisst in einer Innenstadt oder einem Dorfkern. Ausserdem ist der Anteil der Unzufriedenen auch in Wohngebieten mit Grossüberbauungen besonders hoch. Eine gewisse Bedeutung hat nach wie vor der Traum vom Einfamilienhaus oder zumindest die damit verbundenen Qualitäten: Denn weniger oft unzufrieden sind Bewohnerinnen und Bewohner in Einfami-

lienhausquartieren, in Häusern ausserhalb einer Ortschaft, aber auch in gemischten Gebieten, wo Miethäuser, Einfamilienhäuser und Gewerbe beieinander liegen. Aufschlussreich sind diejenigen Punkte, die überdurchschnittlich oft zu Kritik Anlass geben: 17 Prozent sind mit dem Unterhalt durch den Vermieter nicht zufrieden, 6 Prozent sind in dieser Hinsicht sogar «sehr unzufrieden». Mindestens ein Fünftel der Befragten bemängelt außerdem die Verfügbarkeit bzw. die Grösse von Keller und Abstellräumen, Komfort und Grösse von Küche und Bad, die Originalität der Bauweise, die Gestaltungsfreiheit ausserhalb der Wohnung (im Garten, Treppenhaus usw.) und die fehlende Möglichkeit, an der Wohnung etwas zu verändern. Sehr erstaunlich ist, dass ausgerechnet oft beanstandete Punkte wie mangelnde Originalität der Architektur oder Gestaltungs- und Veränderungsfreiheit von denjenigen, die ausziehen wollen und konkrete Wohnungsangebote prüfen, plötzlich als nebensächlich eingestuft werden. Entweder haben sie die Hoffnung aufgegeben, dass die Bedürfnisse nach Individualität überhaupt befriedigt werden können oder die Faktoren Kosten und Geräumigkeit sind ihnen so viel wichtiger, dass andere Werte daneben verblassen. Die angeführten Trends und Entwicklungen sollten also nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Ansprüche aufs Ganze gesehen widersprüchlich sind. Sie hängen von der Biographie und der individuellen Lebenssituation ab. Auch wenn vielleicht ein Teil der Wohnungssuchenden Komfort, eine prestigeträchtige Ausstattung und eine exklusive Wohnlage anstreben, gibt es doch auch diejenigen Gruppen, deren Vorstellungen und finanzielle Möglichkeiten in eine ganz andere Richtung weisen. Die ein für allemal definierbare «Traumwohnung» existiert folglich nicht. In den Köpfen gibt es indes recht verschiedene Varianten davon: von der prunkvollen bis zur bescheidenen.

JÜRGEN ZULLIGER

## Quellen

Forschungsreihe Immo-Barometer der «Neuen Zürcher Zeitung» zum Thema «Wohnen in der Schweiz» Nr. 6 (1994).

Stichprobe: 1128 Personen aus der Deutschschweiz (Mieter/innen und Haus-eigentümer/innen).

Marktforschung «Wohnen 2000», durchgeführt durch das Dichter-Institut für Motiv- und Marktforschung im Auftrag von Göhner Merkur. Stichprobe: 401 Personen im Grossraum Zürich (nur Mieter/innen).

Tabelle  
Kriterien bei der Suche einer Wohnung/eines Hauses  
«Interne» Kriterien

Kriterium	ausschlaggebend
Vorhandener Platz, Geräumigkeit	77%
Mietzins bzw. Hypothekarzins	75%
Licht und Sonne	71%
Wärmeisolation	57%
Lärmisolation	52%
Wenig Umgebungslärm	51%
Komfort und Grösse von Küche und Bad	51%
Verfügbarkeit/Grösse von Balkon, Sitzplatz, Garten	50%
Kinderfreundlichkeit der Wohnung	50%
Unterhalt durch den Vermieter	42%
Verhältnis zu den Nachbarn	41%
Komfort allgemein	40%
Erlaubnis zur Haustierhaltung	36%
Parkplatz bzw. Garage	33%
Verfügbarkeit/Grösse von Keller und Abstellräumen	31%
Möglichkeit, an der Wohnung etwas zu verändern	27%
Gestaltungsfreiheit ausserhalb der Wohnung	27%
Originalität der Bauweise	25%