

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 89 (1994)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Bewährte Beurteilungskriterien : wie lässt sich der Wohnwert messen? :  
Das Bewertungssystem des Bundesamtes für Wohnungswesen  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175651>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 22.01.2025

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

## Bewährte Beurteilungskriterien

**Wie lässt sich der Wohnwert messen?**

Das Bewertungssystem des Bundesamtes für Wohnungswesen



ti. Über Lebens- und Wohnqualität wird viel gesprochen und geschrieben, darunter aber oft sehr Unterschiedliches verstanden. Das hängt damit zusammen, dass der Qualitätsbegriff stark von subjektiven Wertvorstellungen geprägt wird. Dies setzt einer allgemeingültigen Bewertung Grenzen. Dennoch ist in der jüngeren Vergangenheit versucht worden, dem im Wohnbereich mit einem objektiven Bewertungs-System zu begegnen. Mit Erfolg.

Lange galten die Wohnungsgröße und Zimmerzahl als wichtigstes Kriterium, um die Qualität einer Wohnung zu beurteilen. Später kamen auch Fragen der Ausstattung hinzu – beispielsweise der Küche, des Bades oder anderer Räume. Es zeigte sich aber bald, dass solche rudimentären Kriterien in keiner Weise mehr genügen würden, um die Wohn- und damit auch die Lebensqualität eines Hauses oder einer Wohnung schlüssig zu bestimmen. Denn, was nützt ein mit allen Schikanen ausgerüstetes Objekt, wenn es an einer dichtbefahrenen Strasse liegt, wenn stundenlanges Kolonnenfahren in Kauf genommen werden muss, um ins nächste Erho-

lungsgebiet zu gelangen, wenn ausreichende Grün- und Spielflächen fehlen, die Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen usw.) mangelhaft ist? Oder, was taugt ein Tanzsaal von Wohnstube, wenn daneben die Kinder in Kleinstzimmer hineingepfercht werden müssen, der Hausfrau in der Küche zwar der letzte Schrei an technischem Schnickschnack geboten wird, sie dort aber viel zu wenig Abstellflächen und Wandschränke vorfindet, die Wohnung weder ausreichend schall-, noch wärmegeschützt ist, oder das Wohnungsangebot schlichtweg nicht der Nachfrage entspricht und zu viele teure und

zu wenig preisgünstige Einheiten zur Verfügung stehen und zudem die Wohnungsgrößen nicht mit dem effektiven Bedarf übereinstimmen?

**Breites Hilfsmittel**

Um solche und ähnliche Probleme besser in den Griff zu bekommen und den Wohnwert besonders von Neubauwohnungen objektiver beurteilen zu können, wurden schon in den siebziger Jahren entsprechende Messinstrumente entwickelt. Das umfassendste stellt das seither laufend optimierte und in der Praxis bewährte Wohnungsbewertungs-System (WBS) des Bundesamtes für Wohnungswesen dar. Dieses besteht aus einer Vielzahl von

*Den Wohnwert bestimmt nicht nur der Bau, sondern die Wohnanlage insgesamt. (Bild Stähli)*

*La valeur d'habitat ne dépend pas seulement du bâtiment, mais aussi de sa situation.*

Beurteilungskriterien, mit deren Hilfe die Eigenschaften der Wohnung, der Wohnlage und des Wohnstandortes Schritt für Schritt durchleuchtet werden. So kommen für jede Wohnung 66 Einzelurteile zustande, die zu einem Gesamturteil verschmolzen werden. Der so ermittelte Wohnwert kann zum Vergleich einzelner Wohnungen benützt werden, erlaubt aber auch eine Aussage über die Preisgünstigkeit einer Wohnung, wenn er mit deren Kosten in Verbindung gebracht wird. Dank dem WBS lassen sich nicht nur die Bundesmittel im Wohnungsbau zielgerechter einsetzen, sondern dieses dient auch Behörden, Bauherren und Architekten als

nützlichem Hilfsmittel bei der Planung, Beurteilung und Verwirklichung von Bauprojekten.

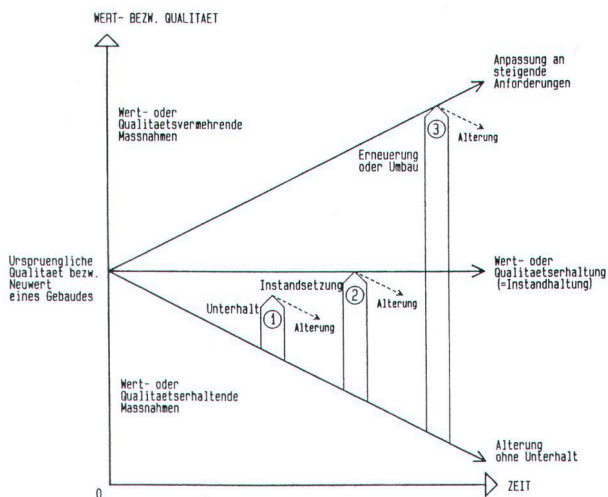
Ausgangspunkt für die Wohnungs-Bewertung ist das übergeordnete Anliegen, die Qualität im Wohnungsbau zu verbessern. Dieses Ziel wird unter anderem dann erreicht, wenn Wohnungen mit relativ tiefen Kosten und gleichzeitig hohem Wohnwert erstellt werden. Die Aufgabe eines darauf ausgerichteten Wohnungs-Bewertungs-Systems besteht darin festzustellen, inwiefern die Eigenschaften einer Wohnung und die Wohnbedürfnisse übereinstimmen. Da es sich sowohl bei den Wohneigenschaften und Wohnbedürfnissen um sehr komplexe Begriffe handelt, muss die Aufgabenstellung klar umrissen und auch eingeschränkt werden.

**Von der Einzelbewertung zum Gesamturteil**

Umgekehrt beruht das WBS nicht auf technischen Erfordernissen, Bausystemen oder architektonischen Vorstellungen, sondern in erster Linie auf längerfristig ausgerichteten Wohnbedürfnissen und Wertvorstellungen. So wird beispielsweise die heute häufige Überbetonung des Wohnzimmers gegenüber Kinderzimmern nicht nachvollzogen. Anstelle kurzfristiger Modetendenzen wird eine gute Benutzbarkeit auf Dauer angestrebt. Die Wohnung muss sich im Laufe der Zeit verändern lassen und neuen Bedürfnissen angepasst werden können. Ständig überprüft werden sollte auch das Bewertungs-System selbst. Massgebendes Element der Anpassungsfähig-

*Beim WBS wird jedes Objekt nach sechs Dutzend Kriterien beurteilt und bewertet. Hier der Auszug eines Fallbeispiels.*

*Avec le S.E.L., chaque immeuble est évalué et jugé selon six douzaines de critères. Ici, quelques cas en exemples.*



*Wenn ein Gebäude nicht gepflegt, ständig unterhalten oder neuen Bedürfnissen angepasst wird, wirkt sich das sehr verschieden aus. Selon qu'un édifice est négligé ou bien entretenu, ou encore adapté à de nouveaux besoins, les conséquences en sont fort diverses.*

keit bildet die Gewichtung der einzelnen Wohnwert-Kriterien. Im Vordergrund steht der Gebrauchswert der Wohnung und ihres Umfeldes, während für die Gestaltungswerte bis jetzt der Konsens und die geeigneten Hilfsmittel fehlen. Die WBS-Konzeption macht deutlich, dass der Vielschichtigkeit des Wohnens nur beschränkt Rechnung getragen werden kann. Immerhin bietet dieses Instrument die Möglichkeit, ein Wohnbauprojekt systematisch zu durchleuchten und ein nachvollziehbares Urteil zu fällen. Die Fülle von Aspekten, die bei der Bewertung von Wohnungen berücksichtigt werden muss, kann selbst eine geübte Person ohne geeignetes System nicht bewältigen. Ohne hier näher

auf den methodischen Hintergrund des Systems einzugehen, sei lediglich festgehalten, dass da eine Methode gewählt wurde, die es erlaubt, komplexe Probleme in untersuchbare Einzelkriterien aufzugliedern und diese zu einem Gesamturteil zusammenzufügen.

**Der Minimalstandard**

Das WBS setzt voraus, dass die zu prüfenden Bauvorhaben den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften und damit in vielen Teilbereichen bereits einem Minimalstandard entsprechen. Trotzdem führt es einleitend fünf Mindestanforderungen auf, die vollumfänglich erfüllt sein müssen, um einen minimalen Standard zu gewährleisten, denn der Mangel an Schall-

schutz beispielsweise kann durch Wohnqualitäten in andern Bereichen nicht wettgemacht werden. An Mindestanforderungen werden erwähnt: die minimalen Wohnflächen, die Wohnungsgrößen und das Raumprogramm, die Ausstattung der Küche und des Hygienebereiches, der Schall- und Wärmeschutz sowie die baulichen Vorkehrungen für Behinderte und für Kleinwohnungen. So darf etwa nach WBS ein Individualraum für eine Person (Schlaf- oder Arbeitsraum) 10 und für zwei Personen 14 Quadratmeter nicht unterschreiten. Und bei den Wohnungsgrößen und beim Raumprogramm werden Mindestflächen für verschiedene Personenhaushalte bezeichnet, die erfüllt sein müssen – bei 2-Personen-Haushalten zum Beispiel eine Nettowohnfläche von 50 und bei 4-Personen-Haushalten von 70 Quadratmetern. Hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz sollen die jeweils gültigen SIA-Empfehlungen und Normen eingehalten werden, womit gleich angedeutet sei, dass Mindestanforderungen Änderungen unterworfen sein können.

**Wohnung, Anlage und Standort**

Neben den Mindestanforderungen enthält das WBS 66 Kriterien, die sich auf projektierte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehen, und von denen 38 Kriterien auf die Beurteilung der Wohnung selbst, 13 auf die Wohnanlage und 15 auf den Wohnstandort entfallen. Wir können hier nicht einzeln auf diese eingehen. Immerhin sei festgehalten, dass bei den wohnungsbezogenen Kriterien 17 der Möblierbarkeit der Wohnung, 7 den Beziehungen der Räume untereinander, 5 der räumlichen Aufteilung und Veränderbarkeit und 9 der wohnphysiologischen Eignung der Wohnung widmen. Bei den Kriterien zur Wohnanlage betreffen 2 die Wohnungsauswahl, 4 die Erschliessung

Nr.	Beurteilungskriterien	Erfüllungsgrad	Gewicht	Erfüllungsgrad x Gewicht
B 18	Verbindung Eingang-Küche	4,0	6	24,0
B 19	Verbindung Eingang-WC	3,0	4	12,0
B 20	Verbindung Eingang-Gemeinschaftsbereich	3,0	4	12,0
B 21	Verbindung Eingang-Individualbereich	3,0	6	18,0
B 22	Verbindung Hygiene-Individualbereich	3,0	10	30,0
B 23	Verbindung Küche-Essbereich	4,0	7	28,0
B 24	Verbindung zum Aussenbereich	1,3	4	5,2
<b>Teil-Wohnwert Beziehungen</b>				<b>129,2</b>
B 25	Raumaufteilung Individualbereich	0	21	0
B 26	Raumaufteilung Gemeinschaftsbereich	3,0	14	42,0
B 27	Bewegliche Raumteiler	2,0	23	46,0
B 28	Nichttragende Trennwände	2,0	24	48,0
B 29	Veränderung der Wohnungsgrösse	0	16	0
<b>Teil-Wohnwert Raumaufteilung und Veränderbarkeit</b>				<b>136,0</b>

(Parkplätze, Eingangszone, Erreichbarkeit usw.), 4 die gemeinsamen Einrichtungen im Haus (Abstellräume, Waschküche, Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume) und 3 diejenigen im Freien (Kinderspielplätze, Gartenanteil, Tierhaltung). Was den Wohnstandort anbelangt, finden sich 8 Kriterien zu den Erholungsmöglichkeiten in der nächsten und näheren Umgebung, 2 zu den zentralen Einrichtungen (Quartier-, Dorf- und Regionalzentrum) und 5 zur Bildung (Kindergarten, Schulen), zu den sozialen Diensten und zum öffentlichen Verkehr. Bei jedem Kriterium werden das Ziel umrissen sowie ein Beurteilungsschema, Anweisungen zur Beurteilung und teilweise auch konkrete Beispiele geliefert.

### Keine absolute Qualität

Den Abschluss der praxisbezogenen Publikation «Wohnungs-Bewertung» des Bundesamtes für Wohnungswesen, die bei der EDMZ, 3000 Bern, bezogen werden kann, machen Überlegungen zum Verhältnis von Wohnwert und Erstellungs- und Grundstückskosten sowie ein konkretes Bewertungsbeispiel. Dieses zeigt, dass die ermittelten Erfüllungsgrade einen umfassenden Einblick in vorhandene und fehlende Qualitäten eines Wohnprojektes gewähren. Allerdings erhalten die als dimensionslose Zahlen ermittelten Wohnwerte nur dann eine Aussagekraft, wenn Vergleichswerte und Vergleichskosten von andern Wohnprojekten herangezogen werden können. Dennoch erlaubt die recht hohe Zahl von Kriterien auch ausserhalb der Wohnung erstaunlich konkrete Aussagen zur Wohnqualität. Bei alledem darf jedoch nicht verleugnet werden, dass jeder Qualitätsmassstab letztlich subjektiv gefärbt und von zeitbedingten Wertvorstellungen geprägt ist, daher einem steten Wandel unterliegt und es absolute und unverrückbare Qualitätswerte kaum gibt.

## Des critères éprouvés

# Comment juger la valeur d'une habitation?

Le système d'évaluation de l'Office fédéral du logement

On parle et écrit beaucoup sur la qualité de la vie et de l'habitat, mais de façons très diverses. Cela tient au fait que la notion de qualité est très subjective, ce qui limite les évaluations d'ordre général. On a pourtant essayé de trouver un système d'évaluation objectif. Et cela avec succès.

On a longtemps considéré la grandeur d'un logement et le nombre de ses pièces comme les critères les plus importants de sa qualité; on a tenu compte ensuite de ses équipements. Mais on s'est tôt aperçu que cela n'était pas suffisant. Car à quoi sert d'avoir tout ce qu'il faut si la rue est bruyante, les déplacements freinés par des encombrements, les surfaces vertes inexistantes alentour, ou si le prix de location est exagéré par rapport aux prestations offertes?

### Utile à la pratique

Pour appréhender plus objectivement les problèmes, notamment ceux des nouveaux logements, on a développé dans les années septante déjà des instruments d'évaluation. L'ensemble le plus complet est le Système d'évaluation du logement (S.E.L.) de l'Of-

fice fédéral des logements, régulièrement amélioré depuis lors et confronté à la pratique. Il contient des critères d'évaluation tenant compte du logement lui-même, de sa situation et de la localité. Il ne permet pas seulement que les subsides fédéraux pour le logement puissent être octroyés à bon escient, mais est utile aussi aux autorités, aux maîtres de l'ouvrage et aux architectes en cas d'évaluation, de planification et de réalisation de projets de construction.

Ce S.E.L. repose moins sur des exigences techniques et architecturales que sur les besoins et les valeurs d'habitat à longue échéance. On ne tient pas compte des tendances relevant de la mode, mais de l'utilité durable. L'habitat doit pouvoir être modifié avec le temps et répondre à de nou-

veaux besoins. Le système d'évaluation lui-même est re-considéré en permanence. Il ne peut certes tenir compte que dans une mesure limitée de toute la complexité des problèmes; mais il permet de les analyser systématiquement, de les sérier selon des critères simples, et de formuler finalement une évaluation d'ensemble.

### Critères et notes

Le S.E.L. présuppose que les projets de construction à examiner correspondent aux prescriptions cantonales et communales et assurent déjà, en de nombreux domaines, une qualité minimale. Il formule néanmoins cinq exigences à respecter, afin qu'un certain niveau soit assuré. Par exemple, l'insuffisance de l'isolation contre le bruit ne saurait être compensée par des qualités d'habitat dans d'autres domaines. Outre les exigences minimales, le S.E.L. contient 66 critères d'évaluation pour les projets de maisons locatives, dont 38 concernent les logements eux-mêmes, 13 la situation de l'immeuble et 15 la localité. Les critères sont toujours illustrés d'exemples concrets.

Cette publication S.E.L. (que l'on peut se procurer à l'Office central fédéral des imprimés et du matériel, 3000 Berne) contient enfin des considérations sur le rapport entre la valeur d'habitation et les prix du terrain et de la construction, ainsi qu'un exemple concret d'évaluation. Ce dernier montre que les «notes» attribuées à chaque élément-critère donnent un aperçu complet des qualités et des défauts d'un projet d'habitation. On constate aussi que le grand nombre de critères utilisés, y compris ceux qui concernent l'intérieur du logement, donne de ce dernier une idée étonnamment concrète. De toute façon, il y a toujours des éléments subjectifs empêchant qu'une évaluation puisse jamais avoir un caractère absolu et indiscutable.



*Le S.E.L. tient aussi compte de l'entourage immédiat et des environs d'une habitation.*

*Das WBS erfasst auch die Qualitäten der unmittelbaren und weiteren Umgebung einer Wohnung. (Bild Badilatti)*