Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 48 (1973)
Heft: 12

Artikel: Notstand Wohnen?
Autor: Nydegger, A.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104323>

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: 16.07.2025

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

An der ersten Veranstaltung im Rahmen des Vortragszyklus «Bauen - Wohnen - Leben», durchgeführt von der Hochschule St. Gallen für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften, sprach Prof. Dr. A. Nydegger zum Thema «Notstand Wohnen?». Seine Ausführungen geben aus der Sicht des Wissenschafters einen interessanten Einblick in die verschiedensten Probleme, welche mit diesem Komplex zusammenhängen. Nachstehend veröffentlichen wir eine Zusammenfassung der Ausführungen von Prof. Nydegger und machen unsere Leser noch einmal auf das in Nr. 10 unserer Zeitschrift veröffentlichte Programm des Vortragszyklus aufmerksam. Red.

Heisst Wohnungsnot Wohnungsmangel? Anscheinend nicht. In den letzten fünf Jahren wurde in der Schweiz eine Drittelmillion Wohnungen gebaut, und das bei einer Bevölkerungszunahme von nur 225000 Personen. Im laufenden Jahr wird sogar einem Rekord von 80000 neuerstellten Wohnungen ein Bevölkerungszuwachs von nicht einmal 30000 Menschen gegenüberstehen. 1960 zählte man je 1000 Einwohner 267 Wohnungen, heute sind es fast ein Drittel mehr, nämlich 345. Je Kopf der Bevölkerung trifft es im Durchschnitt $11\frac{1}{4}$ Wohnräume. Kaum ein anderes Land in der Welt weist so hohe Ergebnisse auf.

Allein, ausschlaggebend ist nicht die hohe Gesamtzahl von Wohnungen, sondern ihre Zusammensetzung. Wir haben ein Wohnproblem, und zum Teil rührt es davon her, dass der Wohnungsbestand nicht bedarfsgemäss zusammengesetzt ist. Es fehlen einige hunderttausend Alterswohnungen, es fehlt an Wohnungen für Invalide, an Wohnungen für kinderreiche Familien, und auch sonst sind viele Wohnungen, vorab Neubauwohnungen, nicht kindergerecht. Es fehlt den Kindern an Auslauf innerhalb der Wohnung und in Stadtzentren oft auch ausserhalb derselben. Mit diesen Struktur-mängeln ist aber das Wohnproblem längst nicht zu Ende beschrieben. Viele Mietwohnungen sind zu teuer, und der Erwerb von Wohneigentum ist kaum mehr erschwinglich. Zahlreiche Wohnungen zu Stadt und Land sollten dringend saniert werden. Das Sanierungsproblem wird bald das brennendste Wohnproblem überhaupt werden.

Zum Wohnproblem gehört ferner in zunehmendem Masse die Lärmbelästigung, sowohl durch den Verkehr ausser-

halb der Häuser als auch durch die Nachbarn im Hause selbst. Dazu kommt, dass einige heute vielverwendete Baumethoden, zum Beispiel der Betonbau, sehr gute Schalleiter sind. Zum Wohnproblem gehört bisweilen auch das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. In einem Satz: Das Wohnproblem ist der Abstand zwischen den Wohnbedürfnissen und der Wirklichkeit. Das Problem wird zur Not, wenn dieser Abstand für den einzelnen Menschen unerträglich gross wird.

Man kann die Wohnbedürfnisse in drei grosse Gruppen einteilen: I. Bedürfnisse betreffend Wohnqualität, II. betreffend Wohnkosten, III. Sicherheitsbedürfnisse.

I. Wohnqualität

Darunter ist zu verstehen

Erstens die Grösse der Wohnung. Meist wird die Grösse einer Wohnung durch die Zimmerzahl ausgedrückt. Dieses Mass kann aber täuschen; darum sollte man auch noch die Wohnfläche in Quadratmetern beifügen. Eine Dreizimmerwohnung von 50 m² ist bestimmt nicht dasselbe wie eine von 80 m².

Zweitens fällt unter die Wohnqualität die *Wohnungslage*. Dazu gehört

a) die *Grösse und Form der einzelnen Zimmer*. Neben der Quadratmetergrösse der Zimmer sind auch ihr Grundriss sowie die Anordnung der Türen und Fenster wichtig, denn danach richten sich die Möbel-Stellmöglichkeiten. Weiter spielt

b) die *Anordnung der Zimmer zueinander* eine Rolle. Es ist ein Unterschied, ob man vom Treppenhaus direkt ins Wohnzimmer oder zuerst in einen abgeschlossenen Korridor tritt, ob man von der Küche in zwei Schritten zum Essplatz gelangt oder zuerst um mehrere Ecken herum die halbe Wohnung durchqueren muss, ob Bad und Toilette getrennt sind oder nicht.

Drittens zählt zur Wohnungsqualität die *Ausstattung*, also ob die Wohnung Zentralheizung besitzt oder nicht, auch die Frage, ob die Heizung mit Öl oder etwas anderem betrieben wird, weiter ob sie ein Bad, Toilette mit Wasserspülung

aufweist, Spannteppiche, Einbauküche, Cheminee, Balkon, doppelverglaste Fenster, Storen, Wasch- und Abwaschmaschine, Tumbler, Klimaanlage, Garage, Bastelzimmer besitzt, ob in den vierten Stock hinauf ein Lift führt, wie gut die Isolierung gegen Kälte und Lärm ist, und so weiter.

Die Wohnqualität macht aber nicht bei den eigenen vier Wänden Halt, sondern sie erstreckt sich

viertens auf die *Umwelt*. Man kann sie für unsere Zwecke unterteilen in eine natürliche, eine technische und eine menschliche Umwelt.

a) *Die natürliche Umwelt*, das ist die freie Natur vor den Fenstern, ist Luft, Licht und Sonne, sind Gras, Blumen, Büsche, Bäume, Wasser, ist eine möglichst weite, freie Aussicht. Kommt nicht der Zug aus den Stadtzentren in die Vororte unter anderem auch einem Zug zurück zur Natur gleich?

b) *Die technische Umwelt*, l'environnement construit, wie sie auf französisch heisst, besteht aus den Wohn- und Geschäftshäusern nebenan, den Strassen und Plätzen, dem privaten und öffentlichen Verkehr, der Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität. Sie besteht aus Art, Menge und Erreichbarkeit der Einkaufsgeschäfte, Schulen, Spitäler, Schwimmbäder, aber auch dem Lärm und den zivilisatorischen Beimischungen in der Luft. Positive und negative Wohnqualitäten sind hier untrennbar miteinander vermischt. Zudem gehen da das Wohnen und die übrigen raumbezogenen menschlichen Aktivitäten wie Arbeiten, Konsumieren, Erholen ohne klare Grenzen ineinander über.

c) *Die menschliche Umwelt*, das heisst die ganze Stufenleiter der Beziehungen sowohl zu den Mitmenschen im eigenen Haushalt wie zu den Nachbarn. Die Güte dieser Beziehungen wird durch die übrigen Wohnbedingungen oft stark beeinflusst.

Dies sind die verschiedenen Teile, welche zusammen die Wohnqualität bilden. Geben sie heute zu Wohnproblemen oder gar zu Wohnungsnot Anlass? Gehen wir die Liste nochmals durch!

Über die *Grösse der Wohnungen*, in

Quadratmetern ausgedrückt, besitzen wir in der Schweiz leider keine allgemeinen Angaben. Die Frage, ob Wohnungen bestimmter Zimmerzahl heute grösser oder kleiner gebaut werden als vor einigen Jahrzehnten, kann darum nicht objektiv beantwortet werden. Wohnungsnot dürfte aber hier nur ausnahmsweise bestehen. Solche Ausnahmen gibt es manchmal für kinderreiche Familien, vor allem in Städten. Diese Not ist jedoch geringer als früher, und zwar einfach deshalb, weil es heute immer weniger Familien mit fünf oder gar zehn Kindern gibt. Andererseits entstehen auch aus zu grossen Wohnungen Probleme. Viele ältere Leute, deren Kinder längst ausgeflogen sind, möchten ihre zu gross und zu mühsam gewordene Wohnung gerne gegen eine kleinere oder gar gegen einen Platz in einem Heim eintauschen, wenn es diese Gelegenheit zu einem tragbaren Preis bzw. wenn es genügend Pflegeplätze gäbe.

Wie steht es mit der *Grösse, Form und Anordnung der einzelnen Zimmer*? Früher wurde jahrhundertlang nach fast unveränderlichen Grundrissen gebaut, man denke an die Appenzellerhäuser, die Häuser im Emmental, im Jura. Heute wird viel experimentiert, oft mit gutem, manchmal auch mit eher unterschiedlichem Erfolg.

Wohl am meisten haben sich in den letzten zwei, drei Jahrzehnten die *Wohnungsausstattung* und die *Umwelt* und parallel dazu die Wünsche an die Ausstattung und die Wohnungsumwelt gewandelt. Die Ausstattungsqualität ist bei den Neubauten gewaltig gestiegen, hingegen ist infolge der Verstärkerung die Umwelt für viele Stadtbewohner zu einem grossen Problem, zur Not geworden.

Wohl bietet die Stadt viele Vorteile für die Versorgung mit Konsumgütern und Dienstleistungen, die Freizeitverbringung, die *Ambiance*, auch in beruflicher Hinsicht und für die Ausbildung. Die Kehrseiten sind jedoch oft lange, mühsame Wege zur Arbeit, sind Stress, Lärm und Abgase.

Und hier soll nochmals das *Sanierungsproblem* erwähnt werden. Es betrifft die Ausstattung wie die Umwelt der Wohnung. Bei der Ausstattung fragt es sich, wie weit und wie der Komfort von Altbauten jenem von neuen angeglichen werden soll und kann. Zwar sind viele Altbauten gut unterhalten, nicht zuletzt wenn der Eigentümer selbst drin wohnt. Andererseits bestehen sozusagen in jeder Stadt überalterte Quartiere, in denen manche Wohnungen kaum mehr bewohnbar sind. Das Problem der Ausstattungssanierung wird aber bald einmal auch auf manche nicht besonders gut gebaute Mietblöcke aus den fünfziger

und sechziger Jahren übergreifen. Und es macht sich nicht nur in den Städten, sondern auch auf dem Lande bemerkbar.

Die Probleme der Ausstattungssanierung werden auch in vielen Dörfern immer ernster, nämlich sobald die Zahl ihrer Bewohner derart abnimmt, dass nicht mehr alle Häuser bewohnt werden. Im Tessin, im Wallis ist man bereits soweit.

Das Problem der Ausstattungssanierung verfilzt sich vor allem in den Städten immer stärker mit der Umweltsanierung. Wie soll man vorgehen, wenn man die Flucht der Wohnbevölkerung aus den Stadtzentren und weg von den grossen Verkehrsachsen aufhalten will?

II. Wohnkosten

Die zweite grosse Gruppe von Wohnbedürfnissen betrifft die Tragbarkeit der Wohnkosten. Für viele Haushalte bilden sie sicher das wichtigste Wohnproblem.

Die Gründe für die Wohnkostensteigerung sind vielschichtig. *Erstens* sind in den letzten fünf Jahren die Baukosten etwa doppelt so rasch gestiegen wie die Lebenskosten.

Zweitens ist das Kapital teurer geworden. Der Satz für I. Hypotheken beträgt zurzeit im Durchschnitt aller Kantonalbanken 5½%, gegenüber weniger als 4% vor zehn Jahren. Es gilt als Faustregel, dass eine Zinssteigerung von ¼% einen Mietanstieg von 5% zur Folge hat.

Drittens sind die Baulandpreise emporgeschneit, teils inflations- und spekulationsbedingt, teils aber auch, weil die Wohnbau- und übrige Wirtschaftstätigkeit sich immer mehr auf die grossen und mittleren Agglomerationen konzentriert.

Viertens darf man nicht übersehen, dass die Qualität der Wohnausstattung in den letzten Jahren und Jahrzehnten rasch zugenommen hat. Deutschen Angaben zufolge war in den Sechzigerjahren nicht weniger als die Hälfte der Wohnteuerung diesem Umstand zuzuschreiben. Es wäre interessant zu wissen, wie weit der vorhandene Komfort, ein Cheminee zum Beispiel, von den Bewohnern tatsächlich gewünscht würde, wenn sie jeweils bei Wohnungsantritt in Kenntnis der damit verbundenen Kosten die einzelnen Ausstattungsteile frei wählen könnten. Freilich ist das ein theoretisches Unterfangen. Denn es gehört ja gerade zu den Eigenarten der Wohnungen, mindestens von Mietwohnungen, dass die freie Wahl des Wohnungskomforts gar nicht besteht, dass man vielmehr die Wohnung mit allem Drum und Dran mieten muss.

Fünftens sind auch die Wohnnebenkosten gestiegen. Man heizt viel mehr als früher, man braucht viel mehr warmes Wasser; aber nicht nur die ver-

brauchten Energiemengen, sondern auch die Energiepreise steigen, die Ölpreise haben sich in den letzten zwölf Monaten mehr als verdreifacht. Auch die Wasserpreise und die Kehricht-Abfuhrgebühren haben angezogen.

Sechstens erhielten die Wohnkosten einen weiteren substantiellen Auftrieb durch die Flucht in die Sachwerte, durch die Erwartung weiterer Erhöhungen der Grundstück- und Immobilienpreise und die dadurch ausgelöste Spekulation.

Für wieviele Haushalte bilden die Wohnkosten ein Problem? Stichprobenumfragen, deren letzte Ende 1971 durchgeführt wurde, haben ergeben, dass damals im Durchschnitt aller Haushalte in der Schweiz 16% des Einkommens für das Wohnen ausgegeben werden mussten. Der Prozentsatz ist niedriger als allgemein erwartet wird. Auch kann man mit einiger Überraschung zur Kenntnis nehmen, dass der Mietpreisdexanstieg geringer gewesen ist als der Lohnanstieg: Zurzeit liegt der Anstieg des Mietzinsindex sogar wieder beträchtlich unter demjenigen des Lebenskostenindex.

Die Wirklichkeit weicht jedoch in vielen Haushalten von solchen Durchschnitten nach oben oder unten ab. Jeder achte Haushalt mit mehr als 3 Personen hatte für die Miete über 25% des Einkommens aufzuwenden, und etwa 7% der Haushalte sogar über 30% des Einkommens. Für einen erheblichen Teil der Bevölkerung bleiben die Kosten das Wohnproblem Nummer eins.

Neben der Wohnqualität und den Wohnkosten weist das Wohnproblem noch einen dritten Aspekt auf; das ist

III. Das Sicherheitsbedürfnis

Wohnungen sind ein ganz besonderes Gut. Sie sind weit mehr als nur Schutz gegen Wind und Wetter. Sie sind die Hülle um die Privatsphäre des Menschen; hier sollte er unbehelligt von andern sein Leben leben können. Wohnungen sind darum ein Stück Ich. Wohnungen wechselt man auch nicht so leicht wie andere Güter; jeder Umzug ist mit grossen materiellen Kosten, persönlichen und sozialen Umstellungen verbunden. Eingriffe in die Wohnverhältnisse, welche die Wohnqualität verschlechtern oder die Wohnkosten erhöhen, werden deshalb als besonders unangenehm und einschneidend empfunden, und der Wunsch nach Schutz vor solchen Eingriffen, eben das Sicherheitsbedürfnis, ist deshalb ganz besonders stark ausgeprägt. Mieterschutz, das heisst Schutz vor Mietzinserhöhungen und Schutz vor Kündigungen, sind zentrale Anliegen im Rahmen des Wohnproblems.