

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 68 (1993)  
**Heft:** 7-8

**Artikel:** Das Rezept hat ausgedient  
**Autor:** Gysi, Susanne  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106029>

### **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:** 06.05.2025

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

# DAS REZEPT HAT AUSGEDIENT

SUSANNE GYSI, LEHRBEAUFTRAGTE ARCHITEKTURABTEILUNG ETH ZÜRICH

In den vergangenen vier Jahrzehnten liessen sich für fast jede angebotene Wohnung innert kürzester Zeit passende und zahlungsfähige Mieter finden. Kein Grund also für Bauträger, Architekten und Vermieter, daran zu zweifeln, ob das Wohnungsangebot der Nachfrage auch wirklich entspreche.

Was auf den Markt kam und noch immer kommt, lässt sich in zwei Kategorien unterteilen: Kleinwohnungen für Kleinsthaushalte und grössere Wohnungen mit «Familiengrundrissen», erkennbar am grossen Wohnzimmer für das Zusammensein, der kleinen Küche für die Hausfrau, dem grossen Elternschlafzimmer mit den Steckdosen links und rechts der «Eheburg» und ein oder zwei kleinen Zimmern für kleine Kinder. Mit den Jahren nahmen die Flächen der angebotenen Wohnungen zu, der Ausbaustandard stieg und auch die Preise.

Nur ein paar Zweifler fanden es zweckmässig, den Markt auch nach anderen als kaufkraftmässigen Merkmalen zu differenzieren<sup>1</sup> oder sich Gedanken zu machen über die längerfristige Entwicklung von Wohnweisen und qualitativer Wohnungsnachfrage<sup>2</sup>. Auch versuchten seit den siebziger Jahren immer wieder unentwegte ArchitektInnen und kleine Bewohnergruppen neue Wege beim Wohnungsbau zu gehen. Sie blieben unter sich, wurden als Spinner belächelt, ihre innovativen Siedlungen blieben klein und stiessen auf breite Ablehnung bei Anlegern und Behörden. In den letzten Jahren sind die Mieten vieler Neubauwohnungen in unbezahlbare Höhen gestiegen. Das alte Rezept scheint ausgedient zu haben. Antworten auf «neue» Fragen sind gesucht. 5 Thesen<sup>3</sup> sollen die Richtung zeigen:

## 1. «DEN MIETER» GIBT ES NICHT !

Weniger als die Hälfte aller Wohnungen beherbergen heute eine klassische Kernfamilie. Sehr stark zugenommen haben andere Haushaltformen: unverheiratete Paare, erwerbstätige «Singles», Alleinerziehende, «Patchwork-Familien» (nach Scheidungen neu zusammengesetzte Familien mit je eigenen und gemeinsamen Kindern), familienähnliche Gruppen wie Wohngemeinschaften und kleine Dreigenerationenhaushalte – und ganz besonders Einpersonenhaushalte Betagter.

Auch klassische Kernfamilien durchlaufen verschiedene Phasen: Sie beginnen mit einer immer länger werdenden Vorfamilienphase (5–10 Jahre). Die eigentliche Familienphase mit unmündigen (und schnell wachsenden!) Kindern im Haushalt wird kürzer (20–25 Jahre). Ihr folgt eine lange Nachfamilienphase (25–35 Jahre) gefolgt in der Regel vom Witwenstand (10 Jahre). Diese Phasen sind in Abb. 1 dargestellt.

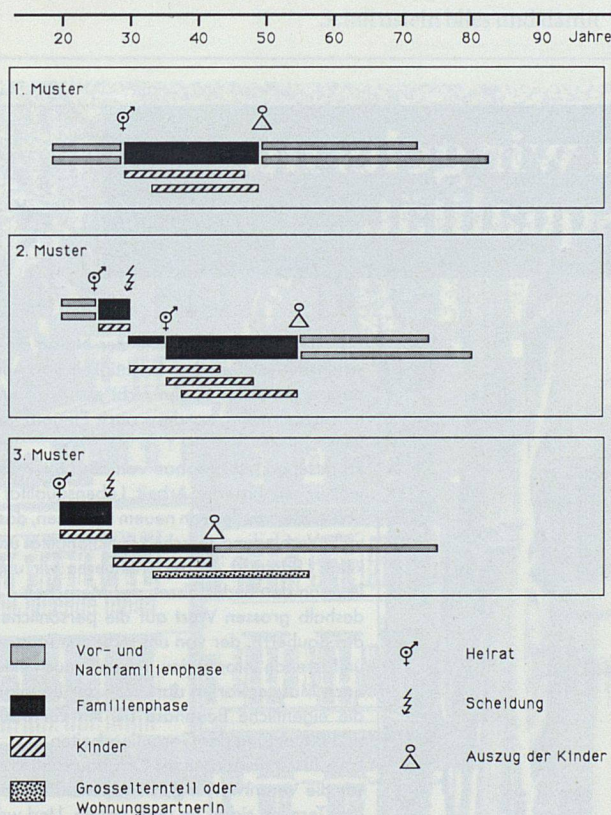
Die Einkommen der wohnungssuchenden Haushalte sind sehr unterschiedlich, und sie wachsen nicht länger kontinuierlich. Längst ist es nicht mehr ausschliesslich der Mann, der das Einkommen nach Hause bringt: Bereits sind 55 Prozent aller über 15-jährigen Frauen berufstätig, und ihr Anteil steigt. Schon heute sind zudem 56 Prozent aller Mütter mit Kindern unter 15 Jahren berufstätig<sup>4</sup>.

**FAZIT:** Die Nachfrage ist differenzierter zu betrachten als bisher: Wir ersetzen das Bild «des Mieters» durch dasjenige unterschiedlicher Nachfragergruppen.

## 2. «DIE WOHNBEDÜRFNISSE» GIBT ES NICHT !

Wer beim Wohnungsbau noch immer davon ausgeht, dass Kinder ewig klein bleiben und Frauen immer auch Mütter kleiner Kinder und zudem als «Nur-Hausfrauen» die gesamte Hausarbeit alleine verrichten, hat die gesellschaftlichen Entwicklungen der letzten 30 Jahre verpasst. Die Wohnbedürfnisse aller Haushalte über denselben Leisten zu

Abbildung 1



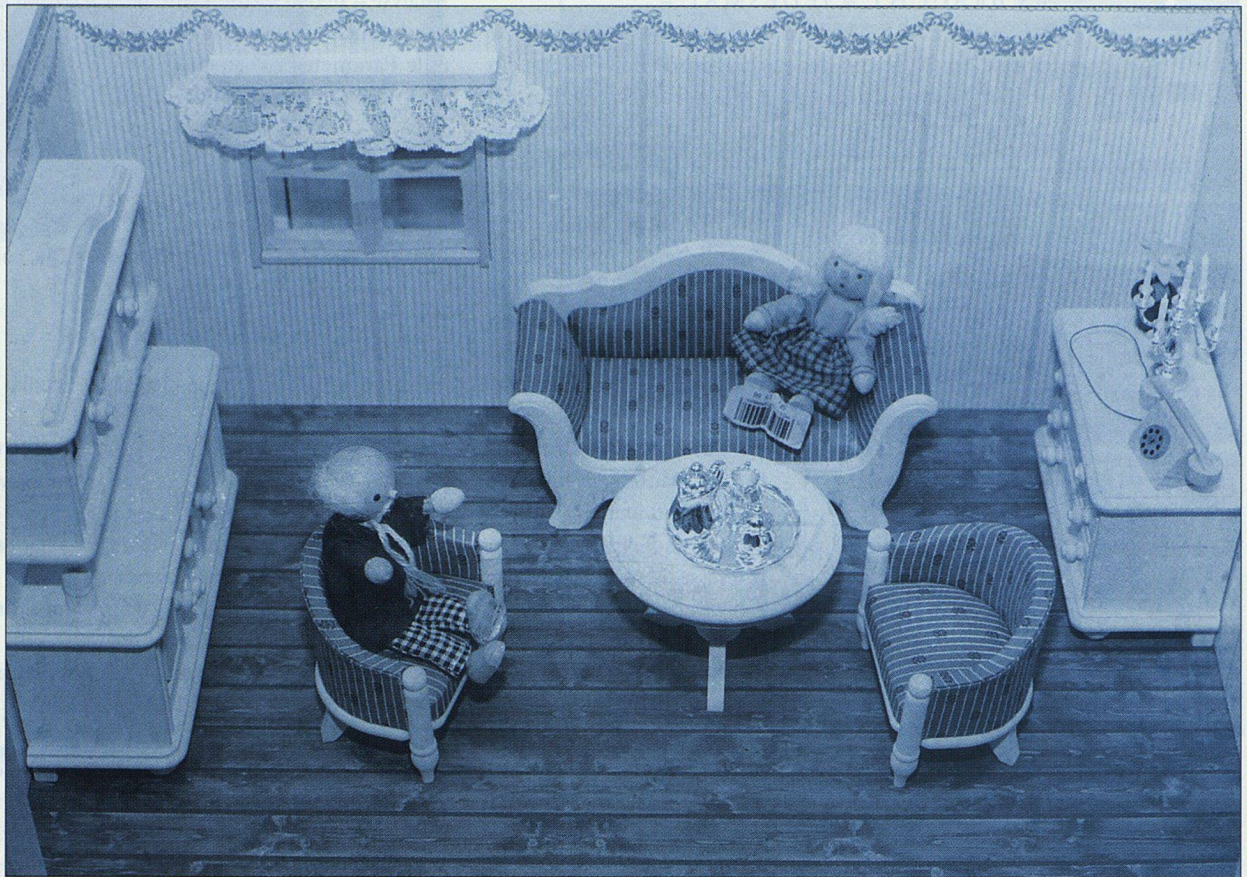


FOTO: EXPRESS

Das alte Rezept hat ausgedient – neue kluge (Um-)Bauprogramme sind gefragt.

schlagen heisst, die Wohnungsnachfrage in ihrer Differenziertheit zu verkennen.

Nicht nur die Haushaltzusammensetzungen und Familienbiographien werden vielfältiger, sondern auch die Wohnweisen selber. Individualität, Autonomie drücken sich auch innerhalb der Wohnung aus: Kinder und Frauen führen ihr eigenes Leben in ihren eigenen Bereichen. Die Frau steht immer seltener allein in der Küche: Arbeit und Entscheidungsbefugnisse werden geteilt und von den Haushaltmitgliedern gemeinsam wahrgenommen. Viele Jugendliche ziehen früh aus dem elterlichen Haushalt weg; häufig bleiben sie aber auch sehr lange dort.

Dass Werthaltungen sich verändern und differenzieren, drückt sich auch im Wohnbereich aus: Den einen bedeutet die Wohnung die ganze Welt, den anderen nur Schlafstätte. Manche möchten sich in die eigenen vier Wände zurückziehen, andere suchen gerade in der Siedlungsgemeinschaft ihre Heimat. Manche würden am liebsten in einen (preisgünstigen) bewohnbaren Rohbau ziehen und ihn nach eigenen Vorstellungen ausgestalten, andere schätzen eine möglichst pflegeleichte, komfortable und repräsentative Wohnung. Für fast alle Haushalte ist ein grosszügiger privater Aussenraum, für viele auch ein sicheres, angenehmes und benutzbares Wohnumfeld wichtig geworden.

FAZIT: «Die Wohnbedürfnisse der Mieter» haben ausgedient. Unterschiedliche Bedürfnisse sich unterscheidender Nachfragergruppen treten an ihre Stelle.

### 3. «DAS REZEPT» FÜR DEN WOHNUNGSBAU GIBT ES NICHT !

Wer jemals die Nutzungsgeschichte einer guten Wohnüberbauung über längere Zeit mitverfolgt hat, wird fast immer auf folgendes Muster stossen: Die Erstmieter setzen sich vorwiegend aus jungen Ein- und Zweipersonenhaushalten, jungen Familien und einzelnen jungen Alleinerziehenden, eventuell einzelner junger Wohngemeinschaften zusammen. Die Wohnungen sind angemessen belegt; die kleinen Kinder schätzen und nutzen die Aussenräume. Zehn Jahre später sind noch viele Erstmieter, vor allem die Haushalte mit Kindern, in der Siedlung anzutreffen. Weggezogen sind vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte. Bietet die Überbauung einen guten Wohnungsmix und eine flexible Verwaltung, reagieren zufriedene Mieter mit siedlungsinternem Wohnungswechsel auf gestiegene und gesunkene Raumansprüche. Die Spielplätze sind fast verwaist. Jugendliche suchen sozial nicht kontrollierte Treffpunkte. (Vgl. Abb. 2)

Nach zwanzig Jahren ist trotz einiger Mieterwechsel der grösste Teil der Mieterschaft in die Jahre gekommen: Die Jugendlichen sind ausgezogen. Zurück bleiben vor allem Einpersonenhaushalte und kinderlose Haushalte in der Nachfamilienphase. Sie bewohnen jetzt die «Familienwohnungen» und werden mit hoher Wahrscheinlichkeit dort bleiben: Je älter ein Haushalt, desto geringer ist seine Mobilität<sup>5</sup>. Muss die Siedlung nach 30 Jahren erneuert wer-

den, wird oft festgestellt, die Wohnungen seien stark unterbelegt und die Mieterschaft «überaltert».

FAZIT: *Es stellen sich drei Fragen: War das Rezept bzw. das Programm falsch vor 30 Jahren? Haben sich Bedürfnisse und/oder Bewohner geändert? Was wäre ein kluges (Erneuerungs-)Programm?*

#### 4. ES BRAUCHT – JEDESIMAL – EINE ANALYSE DER GEGEBENHEITEN !

Jedes gute Neubau- und Erneuerungsvorhaben bedingt ein kluges Programm. Dieses aber fällt weder vom Himmel noch lässt es sich aus einem Katalog bekannter und verbreiteter Grundrisse kopieren.

Es basiert auf einer sorgfältigen Analyse nicht nur räumlicher, ökologischer und wirtschaftlicher, sondern auch sozialer, rechtlich-organisatorischer und kultureller Gegebenheiten.

Zu analysieren sind sowohl das Grundstück samt allfälligen Bauten als auch das nähere und weitere Umfeld (Quartier, Gemeinde). Von Interesse ist nicht nur, was gebaut bzw. erneuert werden kann, sondern auch für wen und wie gebaut werden soll. Ein weitsichtiger Bauträger wird dabei nicht nur die

eigenen Interessen, sondern auch diejenigen der heutigen und zukünftigen Bewohner und diejenigen des Gemeinwesens in die Analyse einbeziehen, wie dies bei der Überbauung Davidsboden in Basel beispielhaft geschehen ist.

FAZIT: *Eine umfassende Analyse ist die Voraussetzung für ein kluges Programm.*

#### 5. ES BRAUCHT – JEDESIMAL – EIN KLUGES PROGRAMM !

Das naheliegendste Programm für ein geplantes (Um-)Bauvorhaben ist nicht immer das weitsichtigste. Es lohnt sich deshalb, systematisch nach angemessenen Lösungen zu suchen. Ein hierfür geeignetes System besteht aus qualitäts-

bestimmenden Merkmalen (Parametern), die einzeln variiert und vielfältig miteinander kombiniert werden können. Es lohnt sich, diese Parameter für jede Aufgabe zu definieren und geeignete Kombinationen herauszuarbeiten. Dies erlaubt, den Entscheid für ein Programm auf der Basis vergleichbarer Varianten zu fällen.

Es versteht sich, dass – aufbauend auf einer umfassenden Analyse – neben räumlichen, ökologischen und wirtschaftlichen auch soziale, rechtlich-organisatorische und kulturelle Parameter zu einem klugen Programm gehören, wie im folgenden angedeutet sein soll:

##### RÄUMLICH

Nutzungsmix (nur Wohnen, Arbeitsplätze, andere Nutzungen)

Ausbaustandard (sehr tief, tief, üblich, hoch)

Anpassbarkeit der Wohnungen/Grundrisse (ja, nein, wie)

##### ÖKOLOGISCH

Siedlungs-/Bauökologie (was, wieviel)

##### WIRTSCHAFTLICH

Angestrebtes Mietzinsniveau (tief, mittel, hoch)

##### SOZIAL

Haushaltstrukturen (vorwiegend Typ X, vorwiegend Typ Y, Mix)

Integration Benachteiligter (nein, ja, welche, wieviel)

##### RECHTLICH-ORGANISATORISCH

Mitbestimmung heutiger/zukünftiger Bewohner (ja, nein, wann, worüber)

Art der Liegenschaftsverwaltung (konventionell, innovativ)

##### KULTURELL

Angestrebte architektonische Qualität (Auswahl eines geeigneten Projektierungsverfahrens bzw. geeigneter Büros)

Welche Parameter mit welchen Ausprägungen angemessen sind, hängt vom Bauvorhaben und dessen Umfeld ab.

FAZIT: *Ein kluges Programm basiert immer auf einer umfassenden Analyse der Gegebenheiten und beinhaltet Ziele auf allen oben erwähnten Ebenen der Wirklichkeit.*

<sup>1</sup> Albers, M., Henz, A., Jakob, U.: Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen. Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 43, Bern 1989.

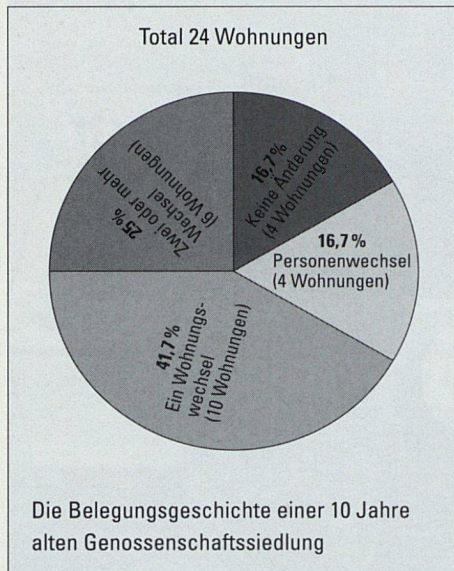
<sup>2</sup> Bassand, M. und Henz A. (Hg), Zur Zukunft des Wohnens. Empfehlungen. Zürich/Lausanne 1989.

<sup>3</sup> Leicht überarbeiteter Beitrag zum 3. Basler Workshop «Mieterbedürfnisse» vom November 1992 (Büro für Soziale Arbeit Basel).

<sup>4</sup> Arbeiten in der Schweiz. Ergebnisse der ersten Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 1991, Bundesamt für Statistik, Bern 1992.

<sup>5</sup> Rey, Wüest, Gabathuler: Wohnsituation der Betagten, Quantitative Analyse und Prognose für Stadt und Agglomeration Zürich, Bericht 28 des NF «Stadt und Verkehr», 1993.

Abbildung 2



**WYSS MIRELLA 3000**  
Die Ökomaschinen, die weniger verbrauchen und mehr sparen.

**WYSS MIRELLA**

Gebr. Wyss AG Waschmaschinenfabrik 6233 Büren Tel. 045 74 00 74