

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 61 (1986)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Wohnfläche und Wohnqualität  
**Autor:** Vogel, Paul Ignaz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105420>

### **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:** 15.03.2025

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

Nachdem 1984 die Stiftung «Wohnqualität» in Bern eine Tagung zum Thema *alternative Formen für gemeinnützige Wohnbauträger in Bern durchgeführt hat, wird sie nun wieder aktiv: Sie stellt der Öffentlichkeit zur Diskussion ihre Broschüre «Wohnwert in Zukunft/Von der Fläche zur Qualität» vor.*

Wer heute das Wort Wohnqualität hört, denkt sofort an die Wohnfläche. Die Wohnfläche ist aber oft nur eine sekundäre Komponente. Die Beziehung der Wohnung zur Umgebung, die Nähe von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrserschliessung, dann aber auch Spielflächen, Spaziermöglichkeiten, Immissionen oder deren Fehlen sind wichtige Faktoren, welche die Wohnqualität ebenfalls bestimmen.

#### Immer kleinere Haushalte

Die Frage nach der pro Person benötigten Wohnfläche ist sehr wichtig, um eine Antwort zu finden, wie Städte sich weiterentwickeln und ob ihre Entvölkerung weitergeht. 1960 gab es in Bern zum Beispiel noch 40% 1- bis 2-Personen-Haushalte, 1980 waren es bereits 60%. Diese soziale Entwicklung äussert sich in der früheren Selbständigkeit der Jugendlichen, mit dem Anwachsen der Zahl der geschiedenen und getrennt lebenden Personen, mit dem numerischen Wachstum der Betagten.

#### Kulturlandverlust und Umweltbelastung

Der Wohnflächenanstieg nach dem Bedarf der Bevölkerung ist der Haupt-

grund für die vermehrte Wohnbautätigkeit. Sie bewirkt in der heutigen Situation einen weiteren Kulturlandverlust, eine noch weitere Verdünnung der breit gestreuten Siedlungsgebiete und eine weitere Zunahme des Privatverkehrs. Das verschlechtert auch die Situation in der Stadtkerngemeinde. Je mehr Personen ausserhalb der Stadt wohnen, desto mehr Bedarf haben sie, wieder hineinzupendeln. Das führt für die Stadtkernbewohner zu zusätzlichen Immissionen.

#### Eigenes Wohnverhalten ändern

Obwohl der Wohnflächenanstieg individuell zu begrüssen wäre, hat er doch für die Gemeinschaft aller grosse Nachteile:

- Das Mengenwachstum in der Wohnversorgung beeinträchtigt die Wohnqualität.

- Die Bevölkerung wird gegen die «Betonierung der Landschaft» sensibel und wird grundsätzlich baueindlich gestimmt.

- Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum führt zu massiven Preissteigerungen im Bereich des Baulandes und der Mieten. Eine solche Entwicklung ist aber ungerecht, weil sie einseitig die Grundeigentümer bevorzugt und auch jene, die schon preisgünstig wohnen und mieten können.

Darum fordert die Stiftung «Wohnqualität» eine bessere Einrichtung der Bausubstanz, die schon vorhanden ist. Mit einer Rückbesinnung auf die Grundwerte des Wohnens, nämlich auf die Häuslichkeit, sollte man vom Mengenwachstum abkommen; Qualitätswachstum ist gefragt.

#### Massnahmen als Vorschlag

Es scheint wie die Quadratur des Zirfels zu sein: Bei gleicher Wohnnachfrage sollen das Angebot nicht erhöht und gleichzeitig auch die Wohnkosten nicht gesteigert werden. Dazu schlägt die Stiftung «Wohnqualität» vor:

- Erhöhte Kosten für Luxuskonsum an Wohnfläche.

- Planerische Massnahmen zur Verdichtung von Einfamilienhaussiedlungen.

- Bessere Nutzung der oft durch ältere Personen unterbelegten Wohnungen,

indem dezentral mehr preisgünstige Alterswohnungen bereitgestellt werden.

- Mehr Wohnwert auch in Miethäusern durch Nutzeraktivität, die jener im Einfamilienhaus entspricht.

Schliesslich schlägt die Stiftung «Wohnqualität» auch vor, die Verzerrungen auf dem Wohnungsmarkt seien durch fiskalische Lenkungsinstrumente zu beheben. Tatsächlich ist es eine Diskussion wert, warum nicht jene Personen der Allgemeinheit einen zusätzlichen Obolus entrichten sollen, die sich den Luxus von ausgesprochen unnötiger Wohnfläche leisten.

*Wohnwert in Zukunft, zu beziehen bei der Stiftung «Wohnqualität» der Familienbaugenossenschaft, Mühledorfstrasse 5, 3018 Bern.*

## Neuenburger Wohnbauförderungsgesetz

Der Neuenburger Grosse Rat hat oppositionslos ein kantonales Wohnbauförderungsgesetz beschlossen, das den Bau und die Renovation von Wohnbauten mit gemässigten Mietzinsen ankurbeln soll.

Die Kantonsregierung begründete das neue Gesetz mit dem Willen, im Kanton *eine dynamische Wohnbaupolitik* einzuleiten. Dabei wurde auf die prekäre Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Region von Neuenburg sowie auf den vielfach schlechten Zustand der bestehenden Wohnbauten im oberen Kantonsteil verwiesen. In seiner Botschaft an den Grossen Rat schrieb die Kantonsregierung, es nütze nichts, die Wirtschaft zu fördern und die Verkehrswege auszubauen, wenn der Bevölkerung kein Wohnraum zu erschwinglichen Preisen angeboten werden könne.

Das Gesetz sieht u.a. die *Übernahme von Bürgschaften*, die Gewährung von Darlehen und die Abtretung von Parzellen im Baurecht vor. Zur Bewältigung der neuen Aufgaben soll eine Amtsstelle geschaffen werden. Ein jährlich aus dem Kantonsbudget zu speisender Fonds soll die Finanzierung sichern.

#### Stiftung «Wohnqualität»

Die Stiftung «Wohnqualität» der Familienbaugenossenschaft Bern besteht seit Mitte 1984. Sie ist juristisch und finanziell unabhängig. Im Stiftungsrat sind M. Zulauf (Präsident), E. Jäggi (Vizepräsident), P.O. Fraefel, T. Reinhard und F. Schneeberger. Die Stiftung will den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau und das Wohnen im weitesten Sinn fördern.