

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 89 (2014)  
**Heft:** 3: Hauswartung

**Artikel:** Die verdünnte Dichte und die Moral  
**Autor:** Loderer, Benedikt  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-585854>

### **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>**

# DIE VERDÜNNTE DICHTE UND DIE MORAL

Von Benedikt Loderer

Wer ist gegen das Verdichten, hand-auf! Niemand? Der Stadtwanderer freut sich, dass alle dafür sind. Er selbstverständlich auch. Wer dagegen ist, muss ein Egoist sein und damit ein schlechter Mensch. Allerdings darf man nicht zu genau hinschauen, wenn's ums Verdichten geht. Die Baugenossenschaften, zum Beispiel, verdichten verdünnt.

Warum der Stadtwanderer das weiss? Er hat eine Broschüre genauer studiert. «Dichter» heisst ihr Titel und ist eine Dokumentation der baulichen Veränderung in der Stadt Zürich. Dreissig Beispiele sind versammelt, zwanzig davon haben Baugenossenschaften realisiert. Wie es sich für ein Heft mit dem Titel «Dichter» gehört, werden Ersatzneubauten vorgestellt. Dieser etwas beschönigende Ausdruck meint Abbruch und Neubau. Dichter soll's werden, wird's auch dicht?

Es wird jedenfalls durchaus mehr. Zum Beweis bedient sich die Broschüre der aus der Haarwasserreklame bekannten Methode Vorher-Nachher: Wie viele Wohnungen vor und wie viele nach dem Ersatzneubau? Niemand wundert sich, dass auf jedem der 30 Grundstücke wesentlich mehr Wohnungen entstanden sind. Anders herum: Die Baumasse wurde grösser, die Stadt programmgemäss verdichtet. Mehr Wohnungen, also auch mehr Bewohner. Bis zu 145 Prozent mehr Leute wohnen nun auf dem Areal, im Mittel so bei plus 40 Prozent lautet die frohe Verdichtungsbotschaft.

**Auf mehr Wohnfläche weniger Leute** Verdichtungspflicht erfüllt? Leider nicht. Denn selbst da, wo die Wohnflächen verdoppelt wurden, wohnen neu nicht zweimal so viele Leute. Ganz selbstverständlich und automatisch sind die neuen Wohnungen alle grösser als die alten. Die Wohnfläche pro Nase steigt mit dem Wohlstand. Die Häuser der Genossenschaften sind zwar der Grundstücksspekulation entronnen, nicht aber dem Wohnungsmarkt. Sind sie zu klein, davon ist

jeder Vorstand überzeugt, wird man in einigen Jahren Mühe haben, sie zu vermieten. Wann haben die Genossenschaften je zu grosse Wohnungen gebaut? Zu kleine hingegen immer.

Doch wendet man Methode Vorher-Nachher auf die Wohnfläche pro Bewohner an, so kommt die Verdünnung zum Vorschein. Die Quadratmeter pro Kopf sind zwar verhältnismässig bescheiden, sie schwanken zwischen 31 und 49 Quadratmetern und dürften im Schnitt bei rund 40 liegen. Das ist immer noch deutlich unter jenen fast 50, die heute Herr und Frau Durchschnittsschweizer bean-

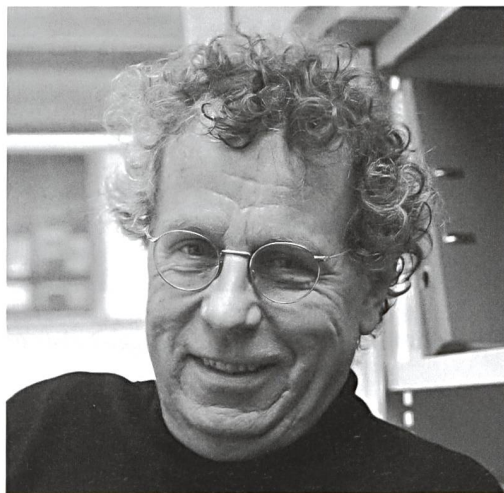


Bild: zvg.

**Stadtwanderer, Architekt und Publizist Benedikt Loderer schreibt in *Wohnen* zweimonatlich über ein aktuelles Thema.**

spruchen. Doch den Stadtwanderer interessieren vor allem die Steigerungsraten. Um wie viel hat die Wohnfläche pro Person in Prozent zugenommen? Im Maximum 77, im Minimum 24. Nirgends aber ist es weniger geworden. Auf mehr Wohnfläche wohnen weniger Leute. Die Genossenschaften haben verdünnt verdichtet. Die Dichte wird immer schwammiger.

Da geriet ihm eine Untersuchung der Halter-Gruppe in die Hände, die fragte, wie man im Wohnungsbau Kosten sparen könnte. Ein Thema, das die Genossenschaften seit hundert Jahren plagt. Einerseits durch einfachere Ausstattung und Standards, was 9 Prozent bringe, in Fran-

ken statt 317 noch 288 pro Quadratmeter. «Wird dieser tiefere Mietzins auf die im Durchschnitt um 17 bis 33 Prozent geringere Wohnfläche pro Wohnung angewendet, so ergeben sich im Vergleich zum «gängigen» Objekt bis zu 37 Prozent tiefere Anfangsmieten.» Eine 4½-Zimmer-Wohnung mit 85 Quadratmetern unter 2000 Franken wird möglich. «An halbwegs zentraler Lage», schränkt die Untersuchung ein.

## Hirten des schlechten Gewissens

Was lernt der Stadtwanderer daraus? Weniger Komfort und kleinere Wohnungen helfen sparen. Sie fördern aber auch die Verdichtung. Das ist offensichtlich und unbestritten. Nur bleibt dem Stadtwanderer ein quälender Nachgeschmack in Hirn und Herz. Fehlt da nicht etwas? Die Diskussion um die Quadratmeter Wohnfläche droht zu verbiestern. Die linke Meinung ist gemacht: Wer über 50 beansprucht, ist ein egoistischer Verdünner, den spucke ich aus meinem Munde. Aus der ökonomischen wird zunehmend eine moralische Frage. Ökonomisch heisst: Jeder hat so viel Wohnfläche, wie er sich leisten kann, die Moral aber setzt fest, wie viel er sich leisten darf. Das Erstaunliche daran ist, dass die Moral nur bei den Genossenschaftswohnungen gilt. Die Belegungsvorschriften beweisen es.

Die Kinder sind weg, also hat das zurückgebliebene Ehepaar kein Recht mehr auf so viel Wohnraum. Das Einkommen stieg, also ist es ungerecht, dass Müllers noch da wohnen. Die Genossenschaften haben diese Moral tief verinnerlicht. Sie sind die Hirten des schlechten Gewissens.

Dass verdünnt verdichtet wird, ist offensichtlich, der Wohlstand erlaubt es. Ist aber die Verdünnung wirklich gegen die Moral? Die öffentliche Empörung, die zu politischen Vorstössen führte, ist davon überzeugt. Könnte es nicht sein, dass hier der Futterneid mitspielt? Dass Müllers so billig wohnen, billiger als ich, das ist empörend. ■