

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 91 (2016)
Heft: 5: Neubau

Artikel: Die Mikroverdichtung
Autor: Loderer, Benedikt
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-658338>

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: 25.02.2026

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

Die Mikroverdichtung

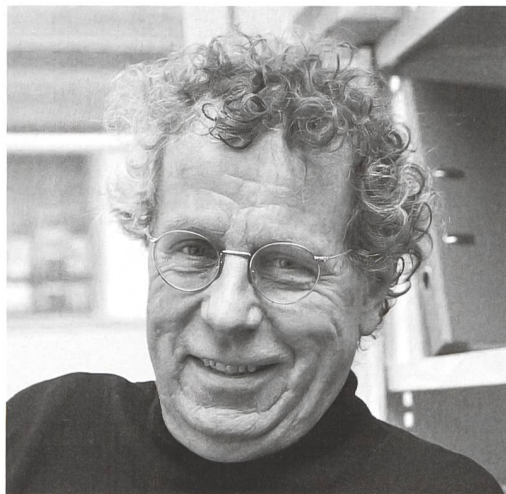
Von Benedikt Loderer

Da hat es ihnen Ernst Hubeli, Architekt in Zürich und Professor für Städtebau in Graz, wieder einmal bündig gesagt, all diesen Heuchlern und Profiten. Bezahlbare Wohnungen gibt es in Zürich keine, weil der Immobilienmarkt als «kriminelle Plattform» dient, weil die Schweiz der ideale Geldparkplatz ist, weil es keine Mehrwertabschöpfung gibt, weil die Baugenossenschaften abrechnen und neu bauen, was immer heisst: Sie beseitigen bezahlbare Wohnungen. Schlimmer noch, die Genossenschaften «bauen mittelständisch, durchschnittlich teuer, durchschnittlich ideenlos». Dazu kommt, auch am Markt vorbei. Statt flexiblen Raum für die veränderten Bedürfnisse anzubieten, orientieren sie sich immer noch am «kleinfamiliären Muster der 50er-Jahre». Schliesslich ist da noch das «stark wachsende Milieu lokaler Urbanisten», das wie die Armen «anderes im Sinn hat, als teuer und schöner zu wohnen».

Zusammenfassend: Die bezahlbaren Wohnungen verschwinden, es bleiben die teuren. Die «100 000 Menschen in der Unterhaltungs- und Gastroindustrie», die sich mehr als 1000 Franken Miete nicht leisten können, plus die «110 000 Studierenden und Berufslernenden» werden aus Zürich verdrängt. Das schädigt die Stadt, denn sie wird gleichförmig, sprich langweilig. Anders herum: Es herrscht Wohnungsnot in Zürich, nicht weil es zu wenig Wohnungen hat, nein, weil es zu wenig davon bezahlbar sind.

Im «Tages-Anzeiger», wo Ernst Hubeli sein Gast-Essay Ende März veröffentlichte, brach anschliessend eine Kleindiskussion aus, die sich vor allem auf die Baugenossenschaften konzentrierte. Eines war dabei von Anfang an klar: Es gibt zwei Sorten Menschen, die, die drin sind, und die draussen. Also ist die Schicksalsfrage, wie komme ich rein und damit zur be-

zahlbaren Wohnung? Unterdessen wissen wir, wie das Punktesystem der Familienheim-Genossenschaft Zürich funktioniert, und haben erfahren, dass die Genossenschaften pro Jahr nur zwei Prozent des alten Bestands ersetzen, was 0,5 Prozent des gesamten Wohnungsbestands der Stadt ausmacht. Die Diskussion verlief in den gängigen Geleisen. Der private Wohnungsbau war kein Thema, dafür werden die Genossenschaften geprügelt und geraten unter Rechtfertigungsdruck.



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

Leider haben die meisten Leute Ernst Hubelis Essay nicht zu Ende gelesen, denn neben den üblichen Massnahmen aus dem linken Wohnungsbaukasten tauchte am Schluss ein neues Stichwort auf: Mikroverdichtung. «Jedes Grundstück, jedes Haus wird als Einzelfall angeschaut, bei dem An-, Aufbauten, Lückenschliessungen oder andere Möglichkeiten geprüft werden. Ob und was wie verdichtet werden kann, ist verhandelbar – Verdichtung gegen Kostenmiete.» Nicht Ersatz, sondern Verdichten im Bestand. Keine grossen Projekte, sondern

kleine Schritte. «Anreize und innovative Spielräume innerhalb der Zonenpläne sind denkbar», was zum Beispiel heisst, über Grenzabstände kann man reden.

Was Ernst Hubeli vorschlägt, praktizieren die Genossenschaften bereits. Der Boden, auf dem sie ihre Ersatzbauten errichten, ist vorhanden und längst bezahlt. Also setzen sie ihn zu dem Preis in die Rechnung, den sie einst bezahlt hatten. Was zusätzlich gebaut wird, beansprucht nicht mehr Land, das vorhandene wird besser ausgenützt. Man hat es schon. Jeder Privatmann würde, wenn er für sich selber baute, ganz selbstverständlich dasselbe tun. Den Boden hat er schon, er bezahlt ihn kein zweites Mal. Diese Selbstverständlichkeit soll nun auch bei der Verdichtung im Bestand gelten. Mikroverdichtung hat also zwei Abteilungen: die frohe und die strenge. Lockerung und gezähmter Wildwuchs die eine, Kostenwahrheit und Bodenpreiskontrolle die andere. Das Ziel bleibt der bezahlbare Wohnraum. Das ist, wie die Baugenossenschaften wissen, nur möglich, wenn der Bodenpreis eingefroren und die Kostenmiete durchgesetzt wird.

Die frohe Abteilung der Mikroverdichtung tönt verheissungsvoll, und sie verspricht eine sanfte, langsame, schrittweise Verdichtung, so eine neue Art von organischem Städtebau. Die strenge Abteilung hingegen wird es schwer haben. Wieso Kostenmiete, wenn die Marktmiete mehr Gewinn verspricht? Auf den Punkt gebracht: Das Eigentum ist gewährleistet (§26 BV), oder wer kassiert die Grundrente?

Dazu eine unzünftige Frage. Höchstens ein Drittel des Einkommens sollte das Wohnen kosten. Könnte es da nicht sein, dass jene, die den Wohnraum nicht bezahlen können, zu wenig verdienen? Sind ihre Löhne zu tief oder ihre Mieten zu hoch? ■

Anzeige

ROHRMAX®



24h-Service
0848 852 856

Ein Service vom Fachmann

Lassen Sie die Rohre prüfen und verschaffen Sie sich Gewissheit!
Nur offene und intakte Rohre erfüllen ihren Zweck. Dauer ca. 1/2 Std.

Abwasser + Lüftung Kostenlose Rohrkontrolle

Rohrreinigung • 24h-Ablaufnotdienst • Schlussspülung Neubau/Renovation • Kanal-TV • Sanierung • Wartungsverträge • Lüftungsreinigung