

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 98 (2023)

**Heft:** 8: Renovation / Energie

**Artikel:** Verdichten im Bestand könnte die Wohnungsnot lösen

**Autor:** Hubeli, Ernst

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1055662>

#### **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:** 07.01.2026

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

# Verdichten im Bestand könnte die Wohnungsnot lösen

Von Ernst Hubeli

In den meisten Schweizer Städten ist die Bevölkerung gewachsen – seit 2000 um 80 000 Personen allein in Zürich. Das Verdichten nach innen wird vom Bund und den Kantonen gefördert, damit die Zersiedlung und die Pendlerströme nicht weiter anwachsen. Nun muss man sich die Frage stellen, für wen bisher verdichtet wurde. Die Antwort ist einfach: Für jene mit grösserem Einkommen und Doppelverdienende. Für Leute mit kleinem Einkommen bedeutet die «Verdichtung nach innen» eine «Verteuerung nach innen». Betroffen sind unter anderem Personen, die im Gastrobereich, im Unterhalt und in der Pflege arbeiten sowie Leute in Ausbildung. Für die grosse Mehrheit besteht in Zürich und auch in anderen Städten eine Wohnungsnot.

Diese ist nicht nur ökonomisch, sondern auch seelisch prekär. Wer chancenlos eine Wohnung sucht, wird zum einen entwürdigt, zum anderen diszipliniert. Viele fühlen sich schuldig, wenn sie keine Wohnung finden oder die Miete das Einkommen halbiert. Wenn dieses Gefühl unerträglich wird, geschehen Übertragungen, sogenannte kognitive Dissonanzen: An der Wohnungsnot seien Ausländer und die Zuwanderung schuld, heisst es dann. Freilich, ohne diese würden fast alle Städte in sich zusammenbrechen. Bezahlbares Wohnen ist ein Gesellschaftsprojekt. «Jede bezahlbare Wohnung ist eine Stimme gegen Rassismus und Rechtsextremismus», sagte mal der frühere SPD-Chef und Wohnungsbauminister Franz Müntefering.

Wohnungen für kleine Einkommen sind auch aus anderen Gründen keine karitative Angelegenheit. Wer die Stadt sauber hält, die Stadtbevölkerung unterhält und pflegt, wer das Aus- und Bildungsniveau steigert, sollte auch in der Stadt wohnen. Ohne soziale, kulturelle Inklusion ist die «Stadt» ohnehin nicht zu haben – funktional, mental und seelisch nicht. Auch die urbane Oberschicht taucht in ein urbanes Stahlbad, wenn sie sich nur noch selbst treffen und bewirken kann. Insofern verschärft sich die Frage: Kann mit der Verdichtung nach innen auch ein Wohnungsangebot für alle entstehen?

Nun zeichnet sich ein Ende vom «Ersatzbau-Boom» ab (wie anfangs der 1990er-Jahre). Billiges Geld wird Investoren nicht mehr nachgeworfen. Der Hypothekarzins tendiert zur Verdreifachung, wahrscheinlich steigt er bald noch mehr. Die höheren Zinsen einfach auf die Miete zu schlagen, ist unrealistisch. Das wissen auch die Pensionskassen und Börsenprofis; sie steigen aus Immobilienfonds aus. Wenn also die «Verdichtung nach innen» weiter verfolgt wer-

den soll, dann bleibt nichts anderes übrig, als nach anderen Möglichkeiten zu suchen. Bieten sich solche an, weil sich die Rahmenbedingungen verändert haben?

Eine Möglichkeit bieten brachliegende Flachdächer. In Zürich stehen rund drei Millionen Quadratmeter zur Verfügung. Würden diese bloss einstöckig belegt, entstünden 50 000 mittelgrosse neue Wohnungen, bestückt mit Solarpaneelen und «Urban gardening» – zusammen: ein grünes Sonnenkraftwerk.

Natürlich eignet sich nicht jedes Flachdach zum Aufstocken, aber die meisten. In Holland und London, seit langem auch in Belgrad, sind solche Aufbauten Standard. Leichtbau-module aus Holz, abgestützt auf den Außenmauern oder gestelzt auf Säulen. Zudem gibt es weitere Potenziale im Bestand – Lückenschliessungen, Anbauten, Umnutzungen von Büros, Parkhäusern etc. In Zürich liegt das Potenzial solcher Mikroverdichtungen bei etwa 150 000 Wohnungen, die aussichtsreicher sind als 3000 neue Hochhäuser mit gleich vielen und viel teureren Wohnungen. Das wäre auch städtebaulich attraktiver und bräuchte dreimal weniger graue Energie. Und noch ein Vorteil: Durch die diverse Verteilung neuer Wohnfläche in einer Stadt können zusätzliche Infrastrukturen weitgehend eingespart werden.

Doch die Menge allein macht es nicht. Mit einer Sonderregelung könnte man Folgendes vereinbaren: Eine Aufstockung und andere Mikroverdichtungen werden bewilligt, wenn dafür eine Baukostenmiete kalkuliert wird. Diese ist evident tiefer als die Kostenmiete, weil der Boden als Mietpreisan teil wegfällt, der in den Städten einen Dritt bis die Hälfte des Mietpreises ausmacht. Das rechnet sich auch als Geschäftsmodell, weil kein Boden zugekauft werden muss, aber die Baukosten verzinst werden. Damit wären an städtischen Lagen die Mieten von Tausenden von Wohnungen um ein Dritt oder die Hälfte tiefer als üblich. Rechnet man den geförderten und genossenschaftlichen Bestand dazu, wären in Zürich rund die Hälfte aller Wohnungen für kleine Einkommen. Solche Mikroverdichtungen sind also ein Fortschritt durch kleine Eingriffe mit grosser Wirkung. ■

«Mikroverdichtungen sind aussichtsreicher als 3000 neue Hochhäuser.»



Bild: zvg

**Ernst Hubeli** ist Architekt und Stadtplaner in Zürich. Er war Professor und Leiter des Instituts für Städtebau an der TU Graz und Chefredaktor der Fachzeitschrift Werk. Er forscht über urbane Zukunfts-szenarien. Dazu ist 2019 im Rotpunktverlag sein Buch «Die neue Krise der Städte – Zur Wohnungsfrage im 21. Jahrhundert» erschienen. Der Meinungsbeitrag ist eine gekürzte und überarbeitete Version eines Aufsatzes, der im Magazin «Republik» erschienen ist.