



Wann Verdichtung akzeptiert wird

Prof. Dr. David Kaufmann
ETH Zürich, SPUR – Raumentwicklung und Stadtpolitik
Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung

Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften
19. September 2025

Ausgangslage

- Akzeptanz
 - Hohe generelle Akzeptanz für Innentwicklung
 - Konkrete Innenverdichtungsprojekte mit tieferen (lokalen) Akzeptanz, aber hohe Varianz (Wicki and Kaufmann 2022)
 - Wichtig ist die konkrete Umsetzung
- Ökologische und soziale Auswirkungen der Innentwicklung
 - 37% weltweiten CO₂-Emissionen lassen sich auf Gebäude zurückführen (UN 2022)
 - Bauaktivitäten machen 84% des Schweizer Abfall aus (BAFU 2022)
 - Verdrängung benachteiligter Gruppen: Ärmer, Ältere, Ausländer:innen, Alleinerziehende usw. (Kauer et al. 2025)

BAFU. 2022. Rohstoffe, Abfall und Kreislaufwirtschaft: Das Wichtigste in Kürze.

Kauer, Lutz, Büttiker & Kaufmann. 2025 Bautätigkeit und Verdrängung in der städtischen Schweiz. BWO und ETH Zurich.

UN. 2022. *Global Status Report for Buildings and Construction*

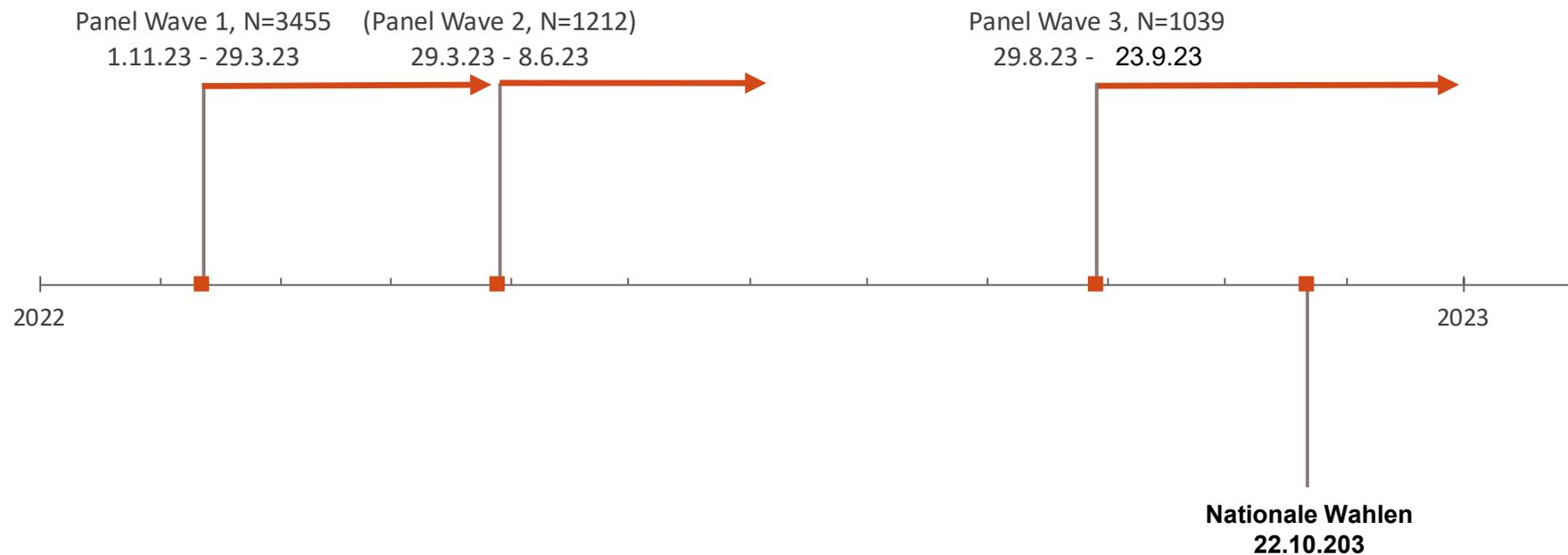
Wicki & Kaufmann. 2022. Accepting and resisting densification: *Landscape and Urban Planning*



Hausabbruch in Zürich. Foto David Kaufmann

Repräsentative Umfrage

Fragestellung: Wie wirken sich spezifische Umsetzungsaspekte der Verdichtung auf die Unterstützung von Verdichtungsprojekten aus?



Quelle: Wicki, Wehr, Debrunner, & Kaufmann (2024). Öffentliche Akzeptanz und Politik für eine grüne und bezahlbare Innenverdichtung. ETH Zürich

Drohende Wohnungsknappheit: Wer die Aptschuldigen sind

Schweiz braucht derzeit rund 50 000 zusätzliche Wohnungen pro Jahr. Gebaut werden aber nur noch etwa 42 000. Gemäss einer neuen Studie hat das vor allem regulatorische Gründe.

Wohnungsknappheit: Guy Parmelin bringt Akteure an einen Tisch – ein Abbau von Hindernissen soll kommen

Wohnraum in der Schweiz steigt, doch das Angebot gibt es viele, doch mehrheitsfähige Lösungen auf sich warten. Ein Meinungsaustausch am Freitag im Bundeshaus zeigte immerhin nach Vereinfachung von Bauverfahren.

Hören Merken Drucken Teilen



Christian Beutler / Keystone

Der Ländliche Sonntag, 18. März 2023

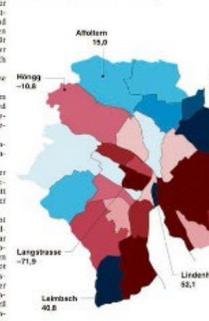
Verdrichtung verdrängt Mietende – Arme, Alleinerziehende, Ausländer

Wohnungsknappheit im Kanton Zürich. Erstmals zeigt eine Studie: Wenn alte Häuser abgerissen und durch neue ersetzt werden, ziehen Mieterinnen und Mieter aus ihrem Wohnort weg. Oft, weil sie sich die neuen Objekte nicht leisten können.

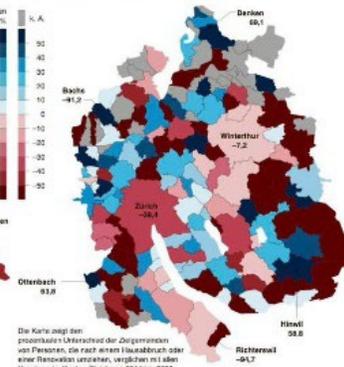
Malte Aebler

Verdrängungseffekte in der Stadt Zürich

Die Karte zeigt den prozentualen Umbruch der Zielgruppen von Personen, die nach einem Hausabriss oder einer Renovierung umziehen, verglichen mit allen Umzügen in der Stadt Zürich (zwischen 2014 und 2020).



Verdrängungseffekte im Kanton Zürich



Die Karte zeigt den prozentualen Umbruch der Zielgruppen von Personen, die nach einem Hausabriss oder einer Renovierung umziehen, verglichen mit allen Umzügen im Kanton Zürich von 2014 bis 2020.

Agglomerationsgemeinde vor eine Zerstörung oder Verdrängung ausserhalb der Stadtgrenzen. Die ETH-Forscher können stromale Daten dazu ein klares Bild zeigen, das in den ersten fünf Jahren von Einkommensverlusten verdrängt werden. Die verdrängten Personen sind vor allem Personen mit geringem Einkommen, Alleinerziehende, Ausländer und Personen mit Migrationshintergrund.

Renovierungen führen zu einer Verdrängung von Personen mit höherem Einkommen



Quelle: n+ / Grafik: Statista basierend auf Daten Policy Group der ETH

Verdrängungseffekte sind ein Problem, das vor allem in den Agglomerationsgemeinden zu sehen ist. Die ETH-Forscher können stromale Daten dazu ein klares Bild zeigen, das in den ersten fünf Jahren von Einkommensverlusten verdrängt werden. Die verdrängten Personen sind vor allem Personen mit geringem Einkommen, Alleinerziehende, Ausländer und Personen mit Migrationshintergrund.

Verdrängungseffekte sind ein Problem, das vor allem in den Agglomerationsgemeinden zu sehen ist. Die ETH-Forscher können stromale Daten dazu ein klares Bild zeigen, das in den ersten fünf Jahren von Einkommensverlusten verdrängt werden. Die verdrängten Personen sind vor allem Personen mit geringem Einkommen, Alleinerziehende, Ausländer und Personen mit Migrationshintergrund.

Trendwende beim Referenzzinssatz

Jetzt steigen die Mieten – Wohnungen

Erstmals wird der Referenzzinssatz erhöht – was bedeutet das für Mieterinnen und Mieter? Die v

Simone Luchetta, Bernhard Kislig
Publiziert: 01.06.2023, 07:57



Tr
ba
wi
lo

Wohnraum
Aus Forum
Bild: Keystone

Radio SF

Exper
sich v

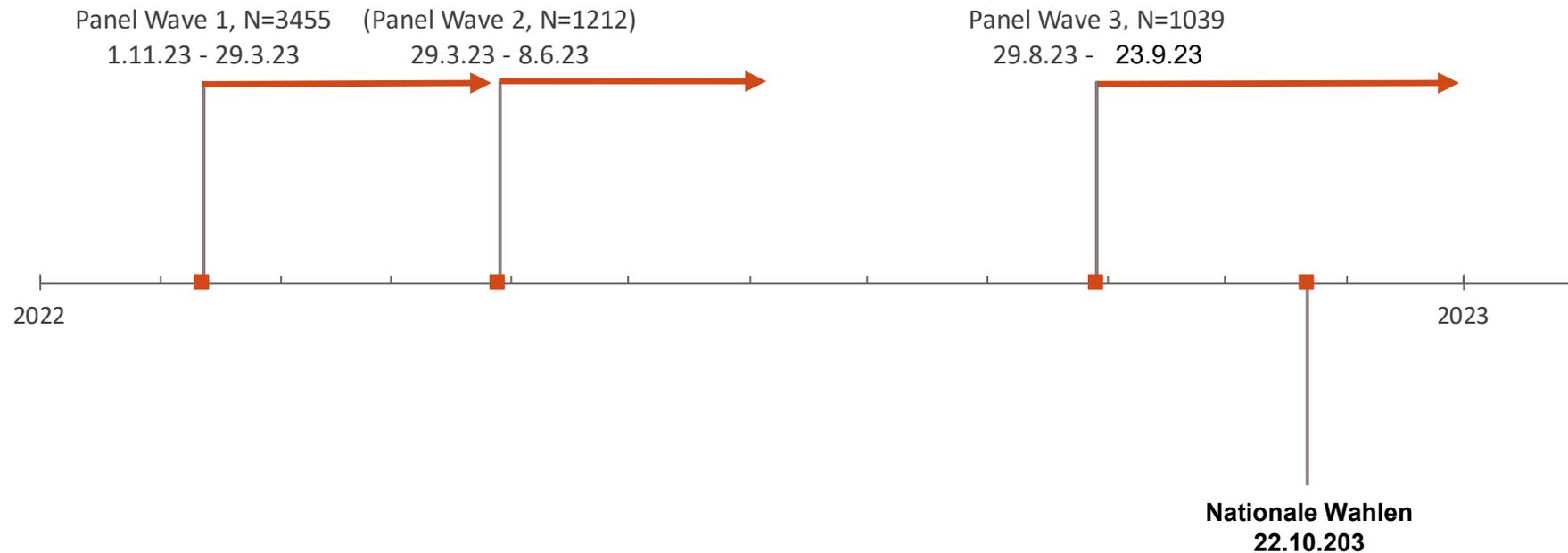
Wohnun
Soll

Wohnr
gebaut

Radka Lau
Dienstag, 0
Aktualisiert

Repräsentative Umfrage

Fragestellung: Wie wirken sich spezifische Umsetzungsaspekte der Verdichtung auf die Unterstützung von Verdichtungsprojekten aus?



Quelle: Wicki, Wehr, Debrunner, & Kaufmann (2024). Öffentliche Akzeptanz und Politik für eine grüne und bezahlbare Innenverdichtung. ETH Zürich

(Wie) Wird verdichtetes Bauen akzeptiert?

Methodik Umfrageexperiment: Hypothetische Vorschläge für Verdichtungsprojekte (Beispiel)

In der Nachbarschaft, in der Sie wohnen, wird neuer Wohnraum geplant. Welchen der beiden Vorschläge bevorzugen Sie?

	Vorschlag 1	Vorschlag 2
Akteure	gemeinnütziger Bauträger	Privatperson
Klimaschutz/-anpassung	Keine Klimaschutz- oder Klimaadaptionsmassnahmen	Klimaschutzmassnahmen
Kostenmiete	66 %	0 %
Entscheidung	Wahlbevölkerung/Urnenabstimmung	Regierung der Gemeinde
Verdichtung	100 %	66 %
Grünflächen	zusätzliche Grünfläche, öffentlich zugänglich	zusätzliche biodiverse Grünfläche, nicht oder eingeschränkt zuoändlich
Nutzung	nur Wohnen	Wohnen und kleineres bis grösseres Gewerbe

7 Attribute

2 Vorschläge

Zufällige Ausprägungen

Entscheidung

Welchen der beiden Vorschläge bevorzugen Sie?

Vorschlag 1 Vorschlag 2

Würden Sie Vorschlag 1 akzeptieren? Ja Nein

Würden Sie Vorschlag 2 akzeptieren? Ja Nein

Akzeptanz

Quelle: Wicki, Wehr, Debrunner, & Kaufmann (2024). Öffentliche Akzeptanz und Politik für eine grüne und bezahlbare Innenverdichtung. ETH Zürich

(Wie) Wird verdichtetes Bauen akzeptiert?

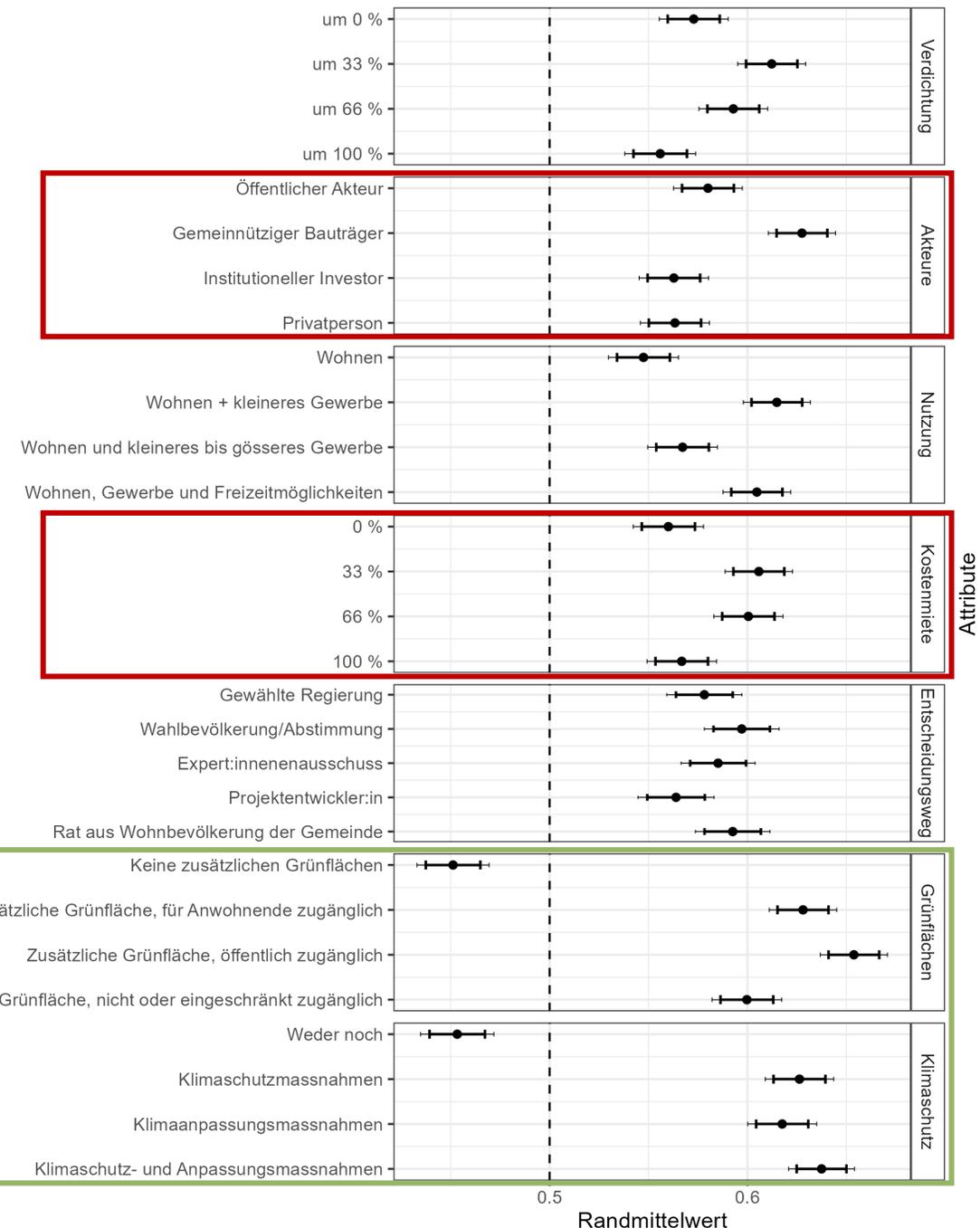
Resultate Umfrageexperiment: Entscheidungsfrage

März 2023, 3'497 Antworten

- Generell relativ hohe Zustimmung für Projekte
- Präferenzen für:
 - Einwohner:innen-Dichte: moderate Erhöhung um 33% und 66%
 - Akteure: Gemeinnützige Bauträgerschaft
 - Nutzung: gemischte Nutzung
 - Kostenmiete: für 33% oder 66% der neuen Wohnungen
 - Entscheidungswege: Einbezug der Bevölkerung
 - Grünflächen: zusätzlicher, öffentlich-nutzbarer Grünraum
 - Klimamassnahmen: Klimaschutz und Klimaanpassung

Höhere Akzeptanz durch ökologische und soziale Begleitmassnahmen

Quelle: Wicki, Wehr, Debrunner, & Kaufmann (2024). Öffentliche Akzeptanz und Politik für eine grüne und bezahlbare Innenverdichtung. ETH Zürich

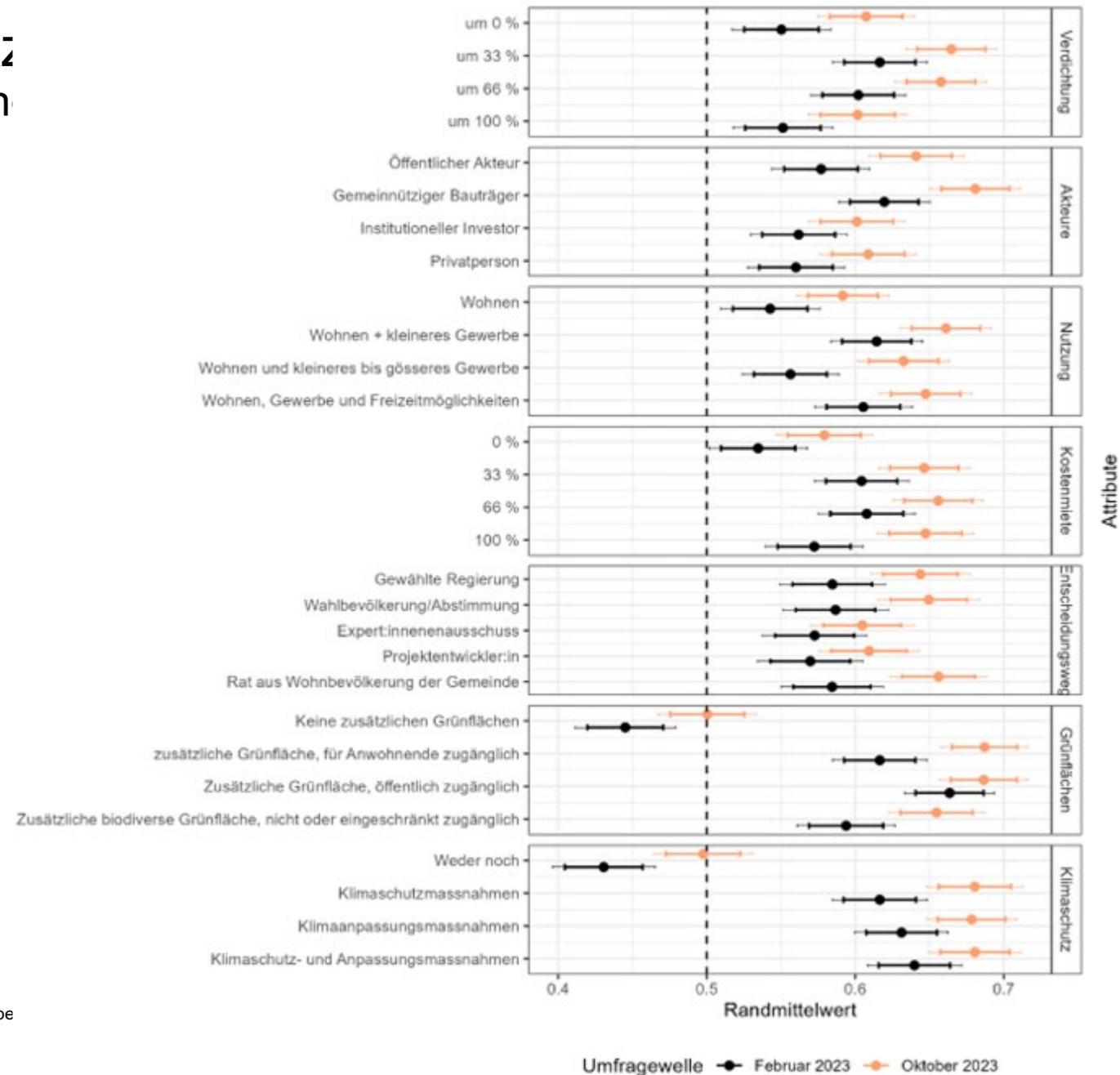


(Wie) wird verdichtetes Bauen akzeptiert?

Resultate Umfrageexperiment: Entscheidung

Vergleich Februar 2023 zu Oktober 2023
(1'039 Antworten)

- Tendenzen haben sich verstärkt:
 - Akteure: Gemeinnützige Bauträgerschaft und öffentliche Akteure
 - Kostenmiete: 100%
 - Entscheidungswege: Regierung oder Bevölkerung
 - Grünflächen für alle zugänglich
 - Klimamassnahmen



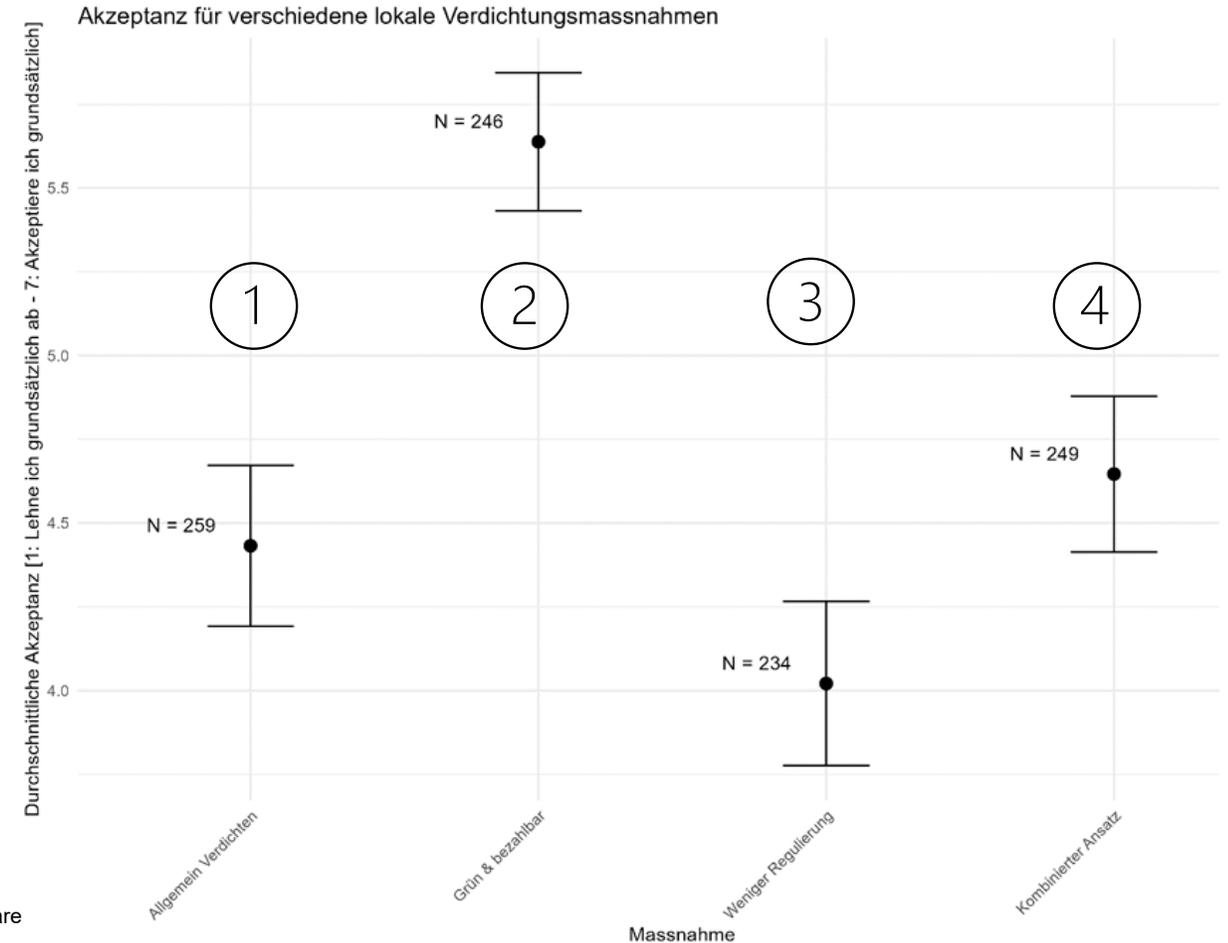
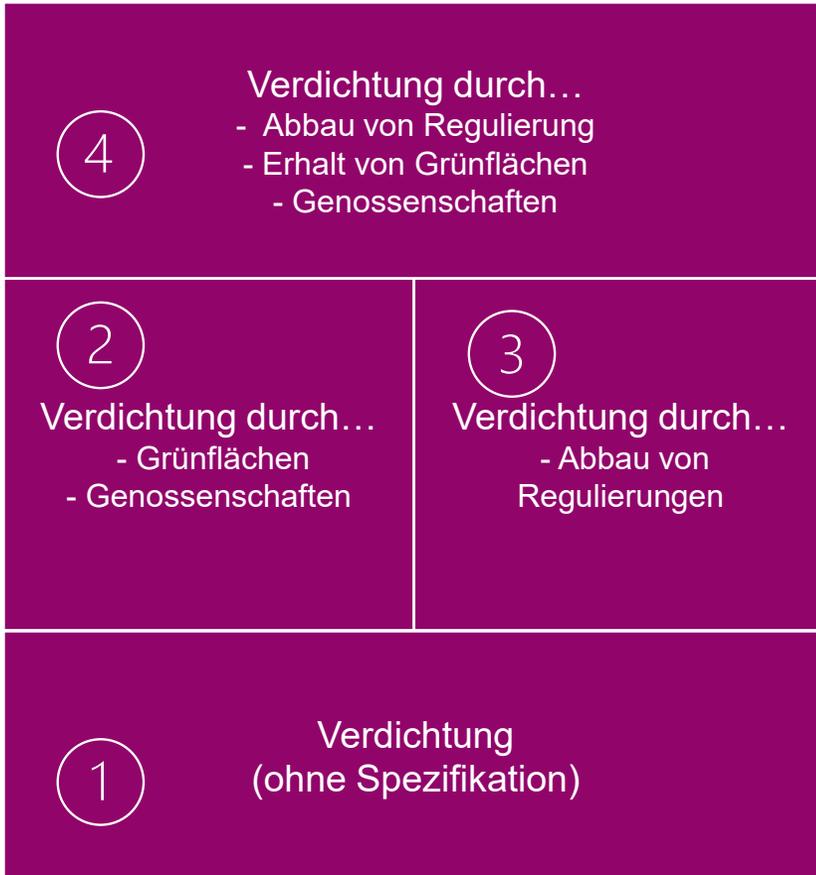
Quelle: Wicki, Wehr, Debrunner, & Kaufmann (2024). Öffentliche Akzeptanz und Politik für eine grüne und be
Innenverdichtung. ETH Zürich

Umfrageexperiment zur Umsetzung von Innenentwicklung

September 2023, 988 Antworten

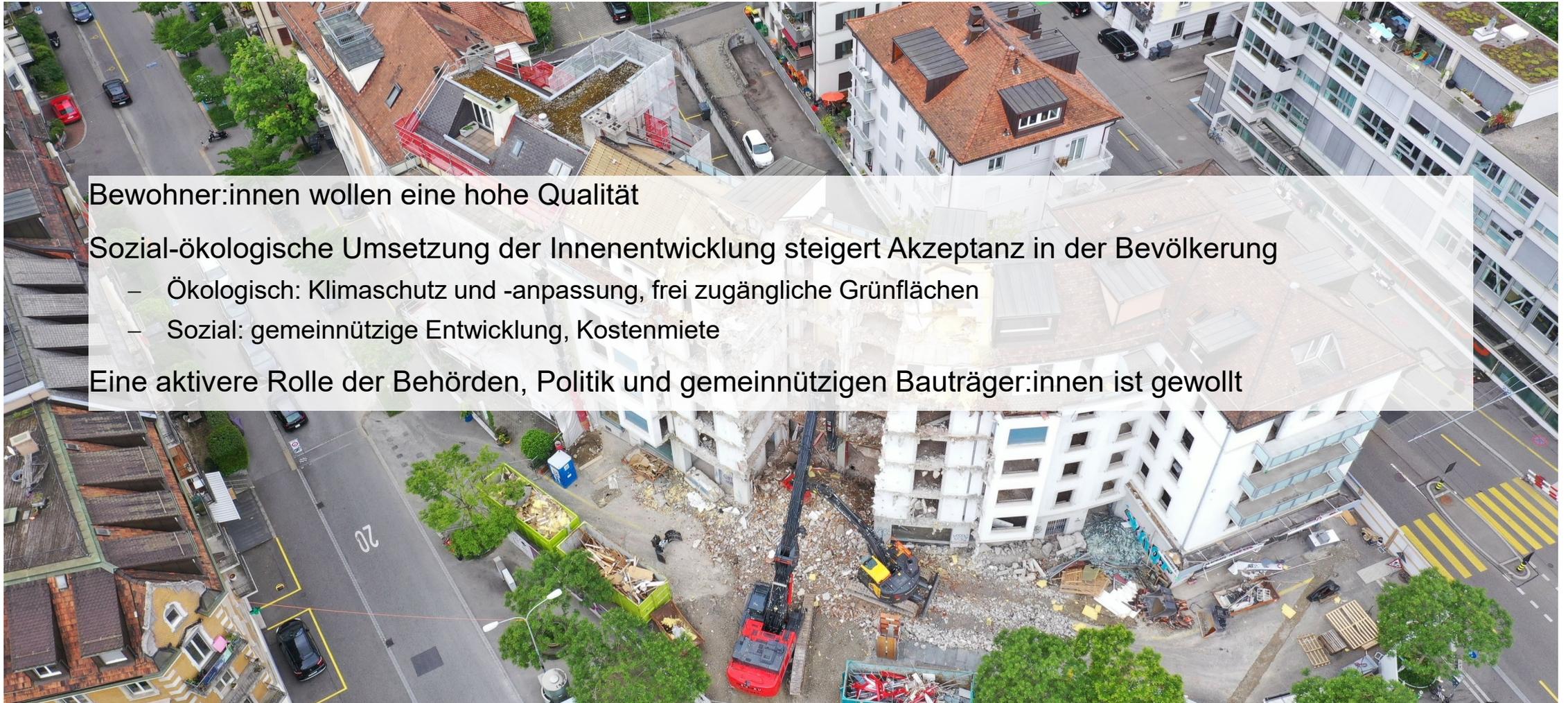
Zufällige Präsentation 1 von 4 Vignetten zu kommunaler Verdichtungsinitiative:

«Bitte stellen Sie sich vor, dass die lokale Regierung Verdichtungsmassnahmen in Ihrer Nachbarschaft plant...»



Quelle: Wicki, Wehr, Debrunner, & Kaufmann (2024). Öffentliche Akzeptanz und Politik für eine grüne und bezahlbare Innenverdichtung. ETH Zürich

Haupterkenntnisse



Bewohner:innen wollen eine hohe Qualität

Sozial-ökologische Umsetzung der Innenentwicklung steigert Akzeptanz in der Bevölkerung

- Ökologisch: Klimaschutz und -anpassung, frei zugängliche Grünflächen
- Sozial: gemeinnützige Entwicklung, Kostenmiete

Eine aktivere Rolle der Behörden, Politik und gemeinnützigen Bauträger:innen ist gewollt

Foto: Röschiachplatz Zürich, @marlonviews

Massnahmen

Alle

- Diskursive Verantwortung (Problemanerkennung)
- Sanfte Verdichtung durch Aufstockungen und Anbauten

Bauträger:innen

- Aufstockungen und Anbauten priorisieren
- Verantwortung für Gebäude und Bewohner:innen übernehmen

Behörden

- Wachstum gezielter steuern
- Ersatzneubauten an mehr Bedingungen knüpfen, Aufstockungen fördern

Politik

- Aktive Bodenpolitik
- Verantwortung für negative Externalitäten einfordern: z.B. CO₂-Besteuerung
- Mögliche zukünftige Mieteinnahmen aus Abriss und Totalsanierung einschränken (siehe Beispiel Genf)



Quelle: Manuel Lorz (D-ARCH ETH, Masterarbeit mit Prof. Arno Schlüter)

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit



<https://raum.ethz.ch/>