





Öffentliche Akzeptanz und Politik für eine grüne und bezahlbare Innenverdichtung

Report**Author(s):**

[Wicki, Michael](#) ; [Wehr, Malte](#) ; [Debrunner, Gabriela](#) ; [Kaufmann, David](#) 

Publication date:

2024-04

Permanent link:

<https://doi.org/10.3929/ethz-b-000658391>

Rights / license:

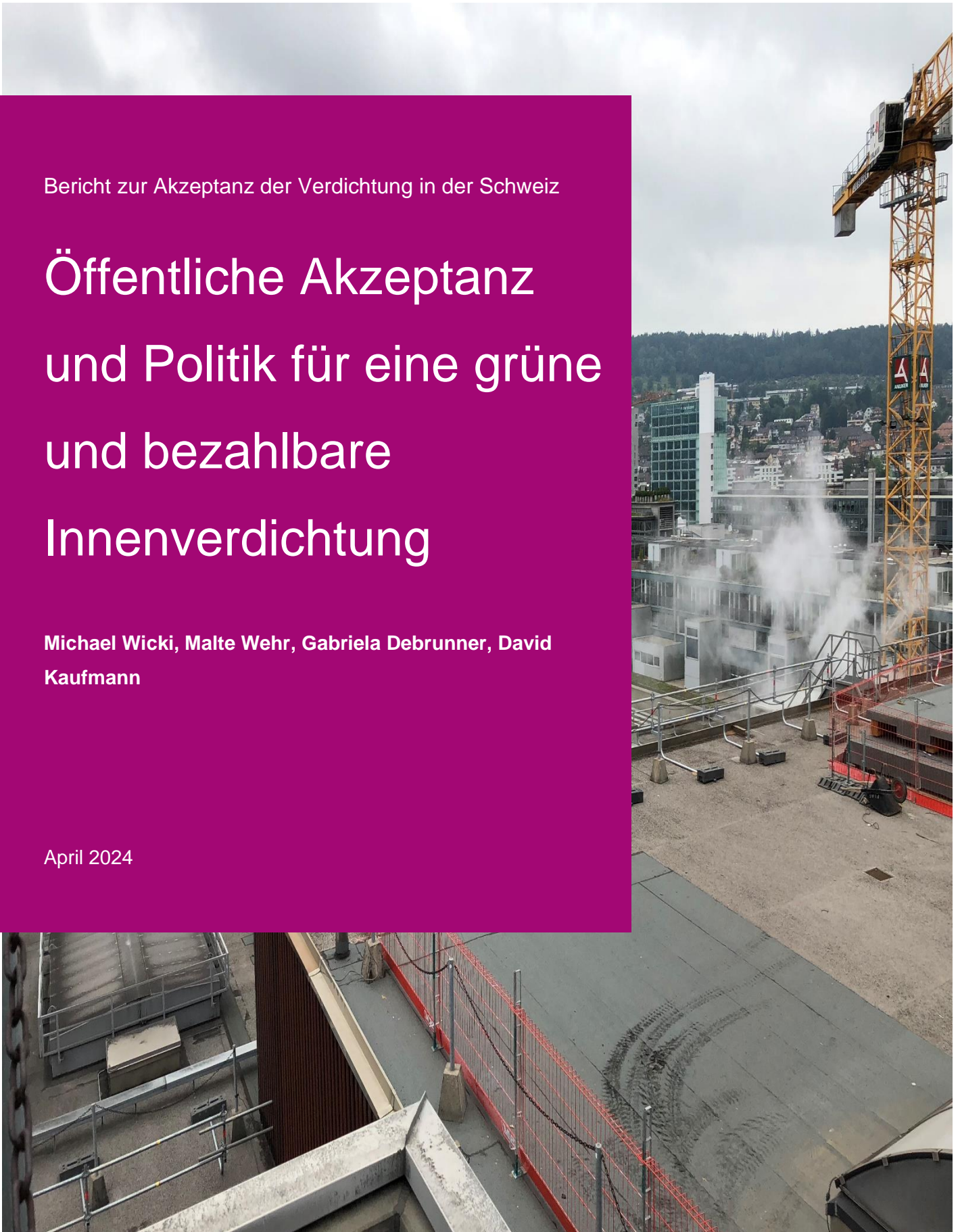
[In Copyright - Non-Commercial Use Permitted](#)

Bericht zur Akzeptanz der Verdichtung in der Schweiz

Öffentliche Akzeptanz und Politik für eine grüne und bezahlbare Innenverdichtung

Michael Wicki, Malte Wehr, Gabriela Debrunner, David
Kaufmann

April 2024



Zusammenfassung

Die Stadt- und Agglomerationsgemeinden der Schweiz sind mit vielfältigen räumlichen Herausforderungen konfrontiert, wie Innenverdichtung zur Schaffung von neuem Wohnraum beitragen kann. Zu diesen Herausforderungen gehören begrenztes Bauland, hohe Wohnungsnachfrage, steigenden Mieten und ein direktdemokratisches politisches System. In diesem Bericht analysieren wir die Perspektiven und Meinungen der Einwohner:innen zu dieser Herausforderung im Schweizer Wohnungsbau. Die Daten stammen aus Entscheidungsexperimenten, die wir in einer im Jahr 2023 durchgeführten Panelbefragung generiert haben. Unser methodischer Ansatz misst die Akzeptanz der Innenverdichtung und analysiert die zeitlichen Veränderungen in den Einstellungen nach den intensiven Diskussionen um die Schweizer Wohnentwicklung zwischen Frühjahr und Herbst 2023. Die verstärkte öffentliche und mediale Debatte über den Wohnungsbau in der Schweiz zeigt, dass ein besser informierter und evidenzbasierter Ansatz bezüglich öffentlicher Meinung zur Wohnungsbaupolitik notwendig ist.

Unsere Ergebnisse zeigen auf, dass die öffentliche Akzeptanz eng damit zusammenhängt, wie und von wem die Verdichtung umgesetzt wird und wie sie mit umfassenderen ökologischen und sozialen Zielen in Einklang gebracht wird. Unsere Forschung unterstreicht, wie wichtig es ist, nicht einfach nur mehr zu bauen, sondern richtig zu bauen – indem Wohn(um)bauvorhaben gefördert werden, die mit den gesellschaftlichen Erwartungen (Bezahlbarkeit) und den ökologischen Erfordernissen (Grünflächen) in Einklang stehen. Innenverdichtung wird akzeptiert, wenn sie direkt zu bezahlbaren und umweltfreundlichen Städten für alle beiträgt. Wir leiten aus diesen Forschungsergebnissen konkrete politische Empfehlungen zur Förderung einer ökologisch-sozial nachhaltigen Verdichtung ab, die auf den Kontext von vier Schweizer Stadttypen ausgerichtet sind.

Übersicht

1	Einleitung	4
2	Aktuelle Diskussionen in der Schweiz	6
3	Methodischer Ansatz	8
4	Befragungsergebnisse	11
4.1	Teilnehmende	11
4.2	Entscheidungsexperiment	13
4.3	Entscheidungsexperiment-Ergebnisse vor und nach der verschärften Wohnungsdebatte im Vergleich	17
4.4	Akzeptanz unterschiedlicher Verdichtungsstrategien	18
5	Politikempfehlungen	21
5.1	Typ I: Globale Zentren	23
5.2	Typ II: Schweizer Grossstädte	24
5.3	Typ III: Mittलगrosse Agglomerationsgemeinden	26
5.4	Typ IV: Mittलगrosse Regionalzentren	29
6	Fazit	31
	Literaturverzeichnis	35

1 Einleitung

Es besteht ein breiter Konsens in Wissenschaft, Praxis und Politik, dass eine Erhöhung der Siedlungsdichte in bereits verdichteten Regionen dringend erforderlich ist, um den sozialen und ökologischen Herausforderungen des Ressourcenverbrauchs zu begegnen (Artmann et al., 2019; Boyko & Cooper, 2011; Dembski et al., 2020; Manville et al., 2020). Bei der Umsetzung konkreter Verdichtungsprojekte entstehen jedoch häufig lokale Widerstände der Bevölkerung, etwa Einspracheverfahren (Einstein et al., 2019; Lewis & Baldassare, 2010; Monkkonen & Manville, 2019; Wicki, Hofer et al., 2022; Wicki & Kaufmann, 2022). Dies zeigt sich insbesondere im direktdemokratischen System der Schweiz, wo lokale Widerstände die Umsetzung von Verdichtungsmassnahmen und Wohnraumneubau behindern oder verzögern können (Debrunner et al., 2020; Pleger, 2017; Pleger et al., 2018; Wicki, Hofer, et al., 2022; Wicki & Kaufmann, 2022).

Es ist von zentraler Bedeutung, die öffentliche Akzeptanz von politischen Massnahmen zu verstehen (Wicki et al., 2020), speziell wenn es um Verdichtungsprojekte geht, da diese die Durchführbarkeit und den Erfolg direkt beeinflussen (Wicki & Kaufmann, 2022). Die öffentliche Akzeptanz zu verstehen, kann helfen, die theoretischen Vorteile der Innenverdichtung in die praktische Umsetzung zu überführen. Zudem kann die Einbeziehung der Bevölkerung in den Planungsprozess potenzielle Konflikte mindern, indem Innenverdichtungsbestrebungen mit den Bedürfnissen und Wünschen der Gesellschaft abgestimmt werden, was zu einer inklusiveren und nachhaltigeren Stadtentwicklung beiträgt (Wicki, Hofer, & Kaufmann, 2022). Neben dem Widerstand der Anwohner:innen kommt es jedoch auch zu einer zunehmenden Politisierung der Frage, wie und durch wen Innenverdichtungsmassnahmen umgesetzt werden sollen (Wicki, Hofer, & Kaufmann, 2022; Wicki, Kauer, et al., 2022), dies vornehmlich vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise, Gentrifizierung und Verdrängung (Kaufmann et al., 2023; Lutz et al., 2023; Meuth & Reutlinger, 2023). Es besteht daher ein Konflikt darüber, wer von der Innenverdichtung profitieren soll (marktorientierte vs. gemeinnützige Akteure) und über die ökologischen und sozialen Qualitäten der Innenverdichtung (Schaffung von Grünflächen, gemischte Nutzung etc.) (Cavicchia, 2023).

Entsprechend unterschiedlich sind die öffentliche Akzeptanz und der Widerstand gegenüber der Stadtentwicklung. Entgegen einem reinen «Not in my backyard»-Verhalten (NIMBY) entstehen Widerstände oft aus Bedenken bezüglich Qualität, Angemessenheit und Langzeitfolgen von Verdichtungsprojekten (Wicki & Kaufmann, 2022). Im Kontext der Schweizer Stadtplanung ist es daher wichtig, zwischen öffentlicher und politischer Akzeptanz zu unterscheiden. Mit öffentlicher Akzeptanz ist die informelle Zustimmung der Bevölkerung gemeint, die oft mittels Umfragen erhoben wird, im Gegensatz zur politischen Akzeptanz, die formelle

Zustimmungsmechanismen wie Abstimmungen umfasst (Friedl & Reichl, 2016; Huber et al., 2019; Vatter, 2016; Wüstenhagen et al., 2007). Im direkt-demokratischen System der Schweiz können die Bürger:innen über Volksinitiativen und Referenden aktiv an der Gestaltung von Gesetzen mitwirken, auch an solchen, die die urbane Verdichtung betreffen (z.B. Zonenplanung). Zwischen den Antworten der Bürger:innen auf Umfragen und ihrem Abstimmungsverhalten kann es jedoch zu Diskrepanzen kommen. Ausserdem ist die öffentliche Akzeptanz nicht statisch, wie Wüstenhagen et al. (2007) betonen. Anfangs ist sie hoch, wenn ein Projekt noch nicht spezifiziert ist, aber sie sinkt, wenn das Projekt umgesetzt wird und somit die Nachbarschaft physisch verändert. An dieser zeitlichen Dynamik wird deutlich, wie komplex es ist, Umfrageergebnisse mit tatsächlichen Abstimmungsergebnissen im Bereich der Stadtentwicklung gleichzusetzen.

Die Debatte um den Wohnungsbau beschränkt sich nicht darauf, das Angebot zu erhöhen, sondern es geht um die Frage, welche Wohnformen und welche Verdichtung gewünscht sind. Sprich, es geht um die Umsetzung der Verdichtung. Eine Stadtentwicklungspolitik, die lediglich auf die Schaffung von Neubauten (Gadon, 2021; Woetzel et al., 2014) und ein «Bauen aus Wohnungsnot heraus» (Heslop & Ormerod, 2020) setzt, wird nicht die notwendige öffentliche Akzeptanz erzielen. Es bedarf eines ganzheitlichen Verständnisses von Stadtlandschaften, Stakeholderwünschen und übergreifenden sozial-ökologischen Mandaten für die Transformation von Stadt- und Metropolregionen. Unsere Forschung zeigt, dass die Lösung nicht nur darin besteht, mehr Wohnungen zu bauen, sondern auch Wohnungen zu bauen, die den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen der Bewohner:innen hinsichtlich eines umweltbewussten und sozial inklusiven Lebens gerecht werden. Die Schweizer Planung sollte sicherstellen, dass Projekte zur Wohnverdichtung nicht nur ökologisch und ökonomisch sinnvoll, sondern auch sozial gerecht sind.

In diesem Whitepaper gehen wir der Frage nach, wie die öffentliche Meinung zu Massnahmen im Sinne einer stärkeren Verdichtung im städtischen Raum ist. Dabei definieren und betrachten wir Innenverdichtung als ein ursprünglich ökologisches Konzept und eine ökologische Politik, die in den 1960er- und 1970er-Jahren im Zuge der Planung für nachhaltige Stadtentwicklung und Klimawandel normativ verankert wurde (Holden, 2004; Kahn, 2000). Der Prozess der Verdichtung zielt auf die Schaffung kompakter bebauter Umgebungen ab – allgemein definiert als «die Erhöhung der Dichte von Einheiten in einem bestimmten Gebiet» (Boyko & Cooper, 2011, S. 47) –, mit dem Ziel, die Zersiedelung der Landschaft zu verlangsamen und ein nachhaltiges Wachstum der Städte zu gewährleisten. In der städtebaulichen Alltagspraxis ist der Begriff der «Dichte» zum Synonym der «kompakten Stadt», aber auch der «zukunftsfähigen Stadt» geworden (Neuman, 2005, S. 17).

Basierend auf neu erhobenen Panel-Befragungsdaten (N = 3'497), die im Februar und September 2023 bei erwachsenen Einwohner:innen (> 18 Jahre) aller statistisch definierten Schweizer Städte

(162 Gemeinden) erhoben wurden, befasst sich dieses Whitepaper zunächst mit einem Entscheidungsexperiment, um die öffentliche Akzeptanz von verdichtetem Bauen zu evaluieren. In einem zweiten Schritt vergleichen wir dasselbe Entscheidungsexperiment vom Februar 2023 mit jenen im September 2023 zwischen denselben Umfrageteilnehmenden, nachdem sich die Debatte über das Angebot und die Kosten von Wohnraum in der Schweiz verschärft hatte. Ferner wird die Akzeptanz verschiedener kommunalpolitischer Massnahmen, die auf eine stärkere Verdichtung in den Wohnquartieren der Befragten abzielen, im Rahmen eines Vignettenexperiments (vgl. Pkt. 4.4) untersucht. Abschliessend werden – kontextspezifisch auf die Herausforderungen von vier Schweizer Stadttypen zugeschnitten – gezielte Politikempfehlungen zur Förderung einer ökologisch und sozial nachhaltigen Verdichtung skizziert.

2 Aktuelle Diskussionen in der Schweiz

Die Wohnsituation in der Schweiz unterscheidet sich deutlich von derjenigen in anderen europäischen und OECD-Ländern. 2020 besitzen nur 42.3 % der Haushalte Wohneigentum, womit die Schweiz im europäischen Vergleich den letzten Platz einnimmt (Eurostat, 2022). Der Anteil der Mietwohnungen beträgt 88 % (Bundesamt für Statistik, 2023) in den fünf grössten Städten Zürich, Genf, Basel, Lausanne, Bern. Aufgrund der finanziellen Stabilität der Schweiz und der Verfügbarkeit von qualitativ hochwertigen Mietobjekten ist das Mieten eine vernünftige Entscheidung, die den Kauf von Wohneigentum als Inflationsschutz weniger dringlich macht. Ein weiteres Hindernis für den Erwerb von Wohneigentum sind die hohen Eigenkapitalanforderungen für den Immobilienerwerb in der Schweiz. Dies hat zur Folge, dass angehende Haus- und Wohnungseigentümer:innen bereits im Vorfeld über eine beträchtliche Summe an Kapital verfügen müssen, was den Erwerb einer Immobilie für viele erschwert (Ansell, 2019; Theurillat et al., 2015). Zudem zeigt das Schweizer Mietrecht im Vergleich zu den mieterzentrierten rechtlichen Rahmenbedingungen in anderen europäischen Ländern (z.B. Österreich, Deutschland) eine Tendenz zum privaten Vermieter:innendenken. Dies lässt sich daran erkennen, dass es den Vermietern und Vermieter:innen erlaubt ist, die Mieten anzupassen, um auf Marktschwankungen zu reagieren und die Unterhaltskosten auf die Mieter:innen überzuwälzen (Debrunner, 2024). Zudem sind die Kündigungsverfahren für Vermieter:innen in der Schweiz weit weniger aufwendig als in anderen deutschsprachigen Ländern mit ähnlich hohen Mietanteilen, was den Vermietenden mehr Spielraum bei der Bewirtschaftung ihrer Immobilien lässt. All diese Aspekte des schweizerischen Mietrechts tragen zu den Besonderheiten des Wohnungsmarktes bei und beeinflussen die Entscheidung zwischen Miete und Kauf einer Immobilie.

Hohe Wirtschafts- und Bevölkerungswachstumsraten, verbunden mit steigendem Wohnraumbedarf der Schweizer Bevölkerung (+25 % seit 1970) und begrenzte Baulandreserven machen Verdichtung zu einem wichtigen Thema. Im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit dem Boden und im Einklang mit der Bundesverfassung (Art. 75.1) wurde deshalb die Verdichtungspolitik als zentrale raumplanerische Strategie definiert. Die Schweizer Stimmbürger:innen haben sich 2013 in einer nationalen Volksabstimmung für die Bekämpfung der Zersiedelung ausgesprochen, indem sie die Verdichtung als Leitprinzip in die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, Art. 1) aufgenommen haben. Derartige Strategiewechsel sind mit weitreichenden Konsequenzen verbunden, und die Revision des RPG von 2013 stellt einen monumentalen Schritt in der Entwicklung der nationalen Bodenpolitik dar (Debrunner, 2024; Debrunner & Hengstermann, 2023; Debrunner et al., 2020). Die Schweizer Bürger:innen sind mehrheitlich für das Verdichtungsparadigma, primär aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Begrenzung des weiteren Flächenverbrauchs (Bernhard & Lauener, 2019). Beim Übergang vom Abstrakten zum Konkreten scheint sich dieser Konsens jedoch zu verschieben. So zeigte sich bei einer Befragung der Zürcher Bevölkerung zur Akzeptanz von Siedlungserweiterungen in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft, dass die überwiegende Mehrheit der Befragten Innenverdichtung in ihrem direkten Umfeld negativ bewertet (Kt. Zürich, 2014; Wicki & Kaufmann, 2022).

Bis 2026 werden in der Schweiz voraussichtlich rund 50'000 Wohnungen fehlen (Zulliger, 2023), was die Herausforderungen im Wohnungsbau weiter verschärfen wird. Vor allem in städtischen Gebieten (Lutz et al., 2023) ist in der Schweiz ein deutlicher Anstieg der Mieten zu beobachten. Bis 2022 stiegen die Mieten um 2.8 %, was auf die Wohnungsknappheit, die steigenden Nebenkosten und die ungerechtfertigten Mietzinserhöhungen, die Vermietende in den letzten zehn Jahren vorgenommen haben, zurückzuführen ist. Ein entscheidender Wendepunkt war der Anstieg des Referenzzinssatzes im Juni 2023 auf 1.5 %, der den Vermieter:innen zum ersten Mal seit 2008 die Möglichkeit zu Mietzinserhöhungen gab – ein Schritt, der über eine Million Haushalte betreffen könnte. In allen Kantonen stiegen die Mieten, in Städten wie Zürich sogar um 6.2 % innerhalb eines Jahres (Rentsch, 2023).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Wohnungsfrage in der Schweiz immer stärker thematisiert und politisiert wird. Vor allem für die mittleren und unteren Einkommensgruppen in den städtischen Gebieten wird das Wohnen immer weniger erschwinglich (Debrunner et al., 2022). Die in der Schweiz einzigartige wohnungspolitische Dynamik bietet daher wertvolle Einblicke für Stadtplaner:innen wie für politische Entscheidungsträger:innen und unterstreicht die Notwendigkeit eines nuancierten und evidenzbasierten empirischen Ansatzes, um die öffentliche Meinung zur Innenverdichtung zu erklären.

3 Methodischer Ansatz

Das vorliegende White Paper ist aus dem Forschungsprojekt des Schweizerischen Nationalfonds «Densifying Switzerland» (Projektnummer 200499) hervorgegangen. Im Rahmen einer repräsentativen Befragung in 162 statistischen Städten der Schweiz wurden Daten zur Akzeptanz der Siedlungsverdichtung aus Sicht der Bevölkerung erhoben.

Die Befragung wurde in drei Wellen durchgeführt. Anfang 2023, vor der Intensivierung der Wohnbaudiskussion in der Schweiz, wurde die erste Befragungswelle gestartet, gefolgt von zwei weiteren im Juni und September 2023. Das vorliegende Dokument konzentriert sich auf die Ergebnisse der ersten und dritten Welle. Dabei wurde ein eingebettetes Entscheidungsexperiment durchgeführt, dessen Ziel es war, sowohl die Dynamik der Akzeptanz von verdichtetem Bauen als auch mögliche zeitliche Effekte der intensivierten Wohnbaudiskussion in der Schweiz im Jahr 2023 zu erfassen. In der ersten Befragungswelle wurden 3'497 Personen aus einer Stichprobe des Einwohner:innenregisters des Bundesamtes für Statistik befragt. Die Stichprobe umfasst die Wohnbevölkerung der 162 statistischen Städte der Schweiz (4.12 Mio. Einwohner:innen, ca. 47.1% der Schweizer Wohnbevölkerung). In der September-Welle wurden 1'045 Personen befragt. In der ersten Welle (W1) betrug die Antwortrate somit 19,7% mit insgesamt 3'497 Befragten. Für die nachfolgende Welle konnten sich Teilnehmende der ersten Welle selbst für eine erneute Teilnahme entscheiden, was zu einer Antwortrate von 41,1% in der September-Welle mit 1'052 Befragten führte.

Die öffentliche Meinung zur Akzeptanz der Verdichtung wurde in beiden Wellen mithilfe von Entscheidungsexperimenten untersucht. Basierend auf dem methodologischen Ansatz von Hainmueller et al. (2014) wurde den Befragten eine Reihe von Innenverdichtungsvorhaben vorgelegt, die durch zufällig variierende Attribute charakterisiert wurden. Diese Attribute bezogen sich auf die Projektcharakteristika sowie Begleitmassnahmen und partizipative Planungsmechanismen. Die Befragten wurden dann gebeten, für jedes der vorgestellten Projekte eine binäre «Forced Choice»-Präferenzangabe zu machen und anzugeben, ob sie insgesamt mit jedem der beiden vorgestellten Projekte einverstanden sind (vgl. Abbildung 1). Mithilfe dieses Entscheidungsexperiment-Designs mit randomisierten Attributsebenen wurden die kausalen Effekte von sieben Projektkomponenten auf die öffentliche Akzeptanz von Innenverdichtungsprojekten ermittelt. Die Befragung wurde für jeden Befragten viermal wiederholt. Dabei wurden alle Attribute zufällig variiert.

Abbildung 1: Ein einzelnes Entscheidungsexperiment mit vollständig randomisierten Attributsebenen, wie sie von den Befragten online gesehen werden.

Verdichtung	66 %	33 %
Akteure	Privatperson	Öffentlicher Akteur
Nutzung	Wohnen	Wohnen und kleineres bis grösseres Gewerbe
Kostenmiete	33 %	0 %
Entscheidungsweg	Projektentwickler:in	Wahlbevölkerung/Abstimmung
Grünflächen	Keine zusätzlichen Grünflächen	Zusätzliche Grünfläche, öffentlich zugänglich
Klimaschutz	Klimaschutzmassnahmen	Klimaschutzmassnahmen

Welchen der beiden Vorschläge bevorzugen Sie?

Vorschlag 1



Vorschlag 2



Damit die Befragten den Inhalt des Entscheidungsexperiments besser verstehen konnten, haben wir grundlegende Informationen über den Inhalt des Entscheidungsexperiments gegeben, indem wir jede der einbezogenen Massnahmen (Attribute und ihre Ausprägungen) erklärt haben, und anschliessend Anweisungen zum Ausfüllen des Entscheidungsexperiments gaben. Die Tabellen mit den Merkmalen der verschiedenen Innenverdichtungsprojekte (vgl. Tabelle 1) bildeten den Hauptteil des Entscheidungsexperiments. Anhand dieser Methodik und der zufälligen Zuweisung der Merkmalsausprägungen konnten wir die Randmittelwerte («Marginal Means») für jede Merkmalsausprägung schätzen (Leeper et al., 2019). Die Randmittelwerte wurden von uns speziell als Ergebnisse von Entscheidungsexperimenten verwendet, die sensibel auf die zugrunde liegenden Kategorien reagieren. Um Hypothesen zu testen, die experimentelle Interaktionen und heterogene Behandlungseffekte beinhalten, ist dieser Ansatz wichtig und war daher geeignet, um Unterschiede zwischen den beiden Befragungswellen zu identifizieren. Randmittelwerte können als die Wahrscheinlichkeit interpretiert werden, Pakete mit einem bestimmten Attributniveau zu wählen, wobei alle anderen Attribute marginalisiert werden (Bansak et al., 2021; Hainmueller et al., 2014).

Tabelle 1: Attribute und Attributsebenen des Conjoint-Experiments

Attribut	Attribut Ebene
Verdichtung	<ul style="list-style-type: none"> - 0 % (keine Zunahme der Einwohnerzahl) - 33 % (Anstieg um 33 %) - 66 % (Anstieg um 66 %) - 100 % (Verdoppelung der Einwohnerzahl)
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Ein öffentlicher Akteur, z.B. die Gemeinde - Ein gemeinnütziger Entwickler:innen, z.B. eine Genossenschaft - Ein institutioneller Anleger, z. B. eine Immobiliengesellschaft - Eine Privatperson
Verwendung	<ul style="list-style-type: none"> - Nur für Wohnzwecke - Mischung aus Wohnen und kleiner gewerblicher Nutzung (z.B. ein Café oder ein Fahrradgeschäft) - Eine Mischung aus Wohnen, kleiner und großer gewerblicher Nutzung (z.B. Einzelhandel, Werkstätten oder Büroflächen) - Eine Mischung aus Wohnen, kleinen und größeren gewerblichen Nutzungen und Freizeiteinrichtungen
Kostenbezogene Miete	<ul style="list-style-type: none"> - 0 % (keine Wohnungen zur Kostenmiete) - 33 % (ein Drittel aller Wohneinheiten) - 66 % (zwei Drittel aller Wohneinheiten) - 100 % (alle Wohnungen zur Kostenmiete)
Endgültige Entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> - Gewählte Regierung der Gemeinde - Unabhängiger Sachverständigenausschuss - Die Wählerschaft (durch Stimmabgabe) - Der/die Projektentwickler:in - Ein Rat, dessen Mitglieder nach dem Zufallsprinzip aus der Wohnbevölkerung der Gemeinde ausgewählt werden
Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> - Keine zusätzliche Grünfläche - Zusätzliche Grünflächen, die nur für Anwohner zugänglich sind - Zusätzliche Grünflächen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind - Zusätzliche bio-diverse Grünflächen, die nicht oder nur sehr eingeschränkt zugänglich sind
Klima-Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Weder Klimaschutz- noch Klimaanpassungsmaßnahmen.

-
- Klimaschutzmaßnahmen, die die Emissionen aus Bau und Nutzung kompensieren und nicht zu höheren Emissionen in der Nachbarschaft beitragen.
 - Klimaanpassungsmaßnahmen, die die Auswirkungen der Entwicklung auf die unmittelbare Nachbarschaft ausgleichen und zusätzliche Hitze vermeiden.
 - Sowohl Klimaschutz- als auch Anpassungsmaßnahmen
-

Das Panel-Design mit zwei Wellen ermöglicht uns die Durchführung mehrerer Analysen. In einem ersten Schritt analysieren wir die allgemeine Akzeptanz der Innenverdichtung von Wohngebieten, die aus dem Entscheidungsexperiment der ersten Welle gewonnen wurde. Zudem werden die Entscheidungsexperiment-Ergebnisse der Befragten, die an beiden Befragungswellen teilgenommen haben, miteinander verglichen. Damit sollen mögliche zeitliche Effekte aufgedeckt werden, die durch die intensivierete Wohnbaudiskussion in der Schweiz im Wahljahr 2023 ausgelöst worden sein könnten.

Zur Analyse der Akzeptanz verschiedener kommunalpolitischer Massnahmen zur Förderung der Verdichtung in den Gemeinden der Befragten haben wir zudem ein Vignettenexperiment durchgeführt. Ziel dieses Experiments ist es, den Einfluss verschiedener Politikvorschläge auf die öffentliche Akzeptanz zur Umsetzung von Innenverdichtungsprojekten zu untersuchen und damit Einblicke in den Einfluss spezifischer Wahlkampfdiskussionen auf die öffentliche Meinung zu gewinnen. Insgesamt wird mit diesem methodischen Design ein differenziertes Verständnis darüber gewonnen, wie die öffentliche Meinung zur städtischen Verdichtung aussieht und wie die zeitliche Dynamik und die diskutierten Politikvorschläge diese Einstellungen im Schweizer Kontext beeinflussen können.

4 Befragungsergebnisse

4.1 Teilnehmende

Neben den experimentellen Daten wurden in der ersten Befragungswelle auch Fragebatterien zu soziodemografischen und politischen Einstellungen und Merkmalen der Einwohner:innen von 162 Schweizer Städten und Gemeinden erhoben. Dadurch war es möglich, die zugrunde liegende allgemeine politische Struktur zu beschreiben und diese mit dem Wohnungswesen als sozialpolitischer Dimension zu verknüpfen.

Die Ergebnisse sind in Tabelle 2 zusammengefasst. Das Durchschnittsalter der Stichprobe beträgt 47.96 Jahre und liegt damit über dem Durchschnittsalter der Schweizer Gesamtbevölkerung. Dieser Unterschied erklärt sich hauptsächlich aus den Auswahlkriterien für die Stichprobe, die sich auf eine Altersspanne von 18 bis 75 Jahren beschränkte. Mit einem Anteil

von 43 % Wohneigentümer:innen in der Stichprobe konnten wir auch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohneigentümer:innen und Mieter:innen gewinnen. Da die Stichprobe nicht nur Schweizer:innen, sondern auch in der Schweiz wohnhafte Personen in die Stichprobe umfasste, ergab sich, dass nur 81.82 % der Stichprobe in der Schweiz wahlberechtigt sind. Die Analyse berücksichtigt die maximal verfügbaren Daten. Um die Abbruchrate zu minimieren, hatte die Umfrage es den Befragten erlaubt, auf einzelne Fragen nicht zu antworten, wodurch sich die unterschiedlichen N in Tabelle 2 erklären.

Tabelle 2: Deskriptive Stichprobenstatistiken zu soziodemografischen und politischen Merkmalen

	N	Min	25%	Med	75%	Max	Mean	SD
<i>Soziodemografische Merkmale</i>								
Alter (Jahre)	3'455	18	36	49	60	75	47.963	14.682
Hauseigentümer:innen	3'362	0				1	0.4318	
Kommunales Wahlrecht	3'378	0				1	0.8182	
<i>Politische Merkmale</i>								
Selbsteinstufung, links (0) bis rechts (10)	2'820	0	3	4	6	10	4.378	2.4423
Einstellung Wohlfahrtsstaat	3'153	0	3	5	7	10	4.9857	2.7141
Einstellung Migration	3'186	0	2	4	7	10	4.6371	2.9717
Einst. Klimawandel vs. wirtschaftliches Wachstum	3'210	0	0	3	5	10	3.0352	2.7627

Für die politischen Einstellungen zu Wohlfahrtsstaat, die Migration und eine Fragebatterie, die den Klimawandel dem Wirtschaftswachstum gegenüberstellt, haben wir die Einstellungen auf einer 11-Punkte-Skala erfasst. Die Endpunkte waren mit «Mehr Sozialleistungen, auch wenn dies zu höheren Steuern führt» und «Niedrigere Steuern, auch wenn dies zu weniger Sozialleistungen führt» für die Batterie zum Wohlfahrtsstaat; «Einwanderung für Ausländer:innen sollte einfacher sein» und «Einwanderung für Ausländer:innen sollte schwieriger sein»; und schliesslich «Massnahmen gegen den Klimawandel sollten Vorrang haben, auch wenn dies das Wirtschaftswachstum beeinträchtigt» und «Wirtschaftswachstum sollte Vorrang haben, auch wenn dies den Kampf gegen den Klimawandel beeinträchtigt» beschriftet. Einstellungen, die in der Regel als politisch links gelten, haben niedrigere Werte, während höhere Werte Einstellungen der politischen Rechten darstellen. Hinsichtlich des Wohlfahrtsstaates und der Migration finden wir eine durchschnittliche Gleichverteilung (Mittelwerte von 4.99 und 4.64), während die Verteilung der Einstellung zum Klimawandel im Vergleich zum Wirtschaftswachstum mit einem Mittelwert von 3.035 nach links verschoben ist.

4.2 Entscheidungsexperiment

In der ersten Welle des Experiments wurden die allgemeinen Präferenzen der Teilnehmenden in Bezug auf verschiedene Facetten der Siedlungsentwicklung erhoben (siehe Abbildung 2). Im Durchschnitt zeigen die Ergebnisse des Befragungsexperiments eine Akzeptanz für eine moderate Verdichtung. Auch sind signifikante Präferenzen für eine nicht gewinnorientierte und ökologische Verdichtung erkennbar. Präferenzen für gemeinnützige Bauträger:innen und öffentliche Akteure zeigen sich (1) bei allen Klimamassnahmen, (2) bei allen Kostenmieten im Vergleich zu Nullkostenmieten, (3) bei einer moderaten Erhöhung der Wohndichte, (4) bei mehr und zugänglichen Grünflächen und schliesslich (5) bei einer Mischnutzung im Vergleich zu einer reinen Wohnnutzung.

Eine gewisse Offenheit gegenüber Innenverdichtung ist mit Blick auf die Ergebnisse zur Wohnverdichtung festzustellen. Insbesondere bei den Werten 33 % und 66 % spiegelt die Präferenz für eine moderate Erhöhung der Wohndichte ein breiteres Verständnis für die Herausforderungen der Stadtentwicklung wider. Sie lässt darauf schliessen, dass die Verdichtungs-Notwendigkeit anerkannt wird, gleichzeitig aber der Wunsch besteht, die allgemeine städtische Lebensqualität nicht zu beeinträchtigen.

Untersucht man die verschiedenen Präferenzen für den städtischen Wohnungsbau, fällt auf, dass eine ausgeprägte Präferenz für gemeinnützige bzw. nicht gewinnorientierte Bauträger:innen besteht. Diese Vorliebe ist Ausdruck eines tiefen gehenden Strebens nach Gemeinschaft, das sich nicht nur auf die Gebäude, sondern auch auf die Befriedigung sozialer Bedürfnisse und die Förderung einer gemeinschaftlichen Entwicklung bezieht.

Schliesslich ist auch die Funktionalität von Verdichtungsprojekten ein zentrales Thema, wobei eine starke Präferenz für Mischnutzungsprojekte festzustellen ist. Der Trend zu multifunktionalen Räumen ist Ausdruck des Wunsches nach Gemeinden, in denen Wohn-, Gewerbe- und Erholungsgebiete miteinander verschmelzen. Auf diese Weise werden lebendige und dynamische städtische Ökosysteme gefördert. Diese Vision geht über das reine Wohnen hinaus: Es sollen Räume geschaffen werden, die den vielfältigen Bedürfnissen und Wünschen der Stadtbewohner entsprechen.

Eine entscheidende Rolle spielen auch ökonomische Aspekte, insbesondere die Mietstruktur. Ein wesentlicher Faktor ist hier der von vielen gewünschte Vorrang der Kostenmiete für ein Drittel bis zwei Drittel der neuen Wohnungen. Hier geht es nicht nur um Bezahlbarkeit, sondern auch um einen Mittelweg, der die wirtschaftliche Tragfähigkeit für unterschiedliche Einkommensgruppen sicherstellt und ein differenziertes Verständnis von Wohnungswirtschaft verdeutlicht.

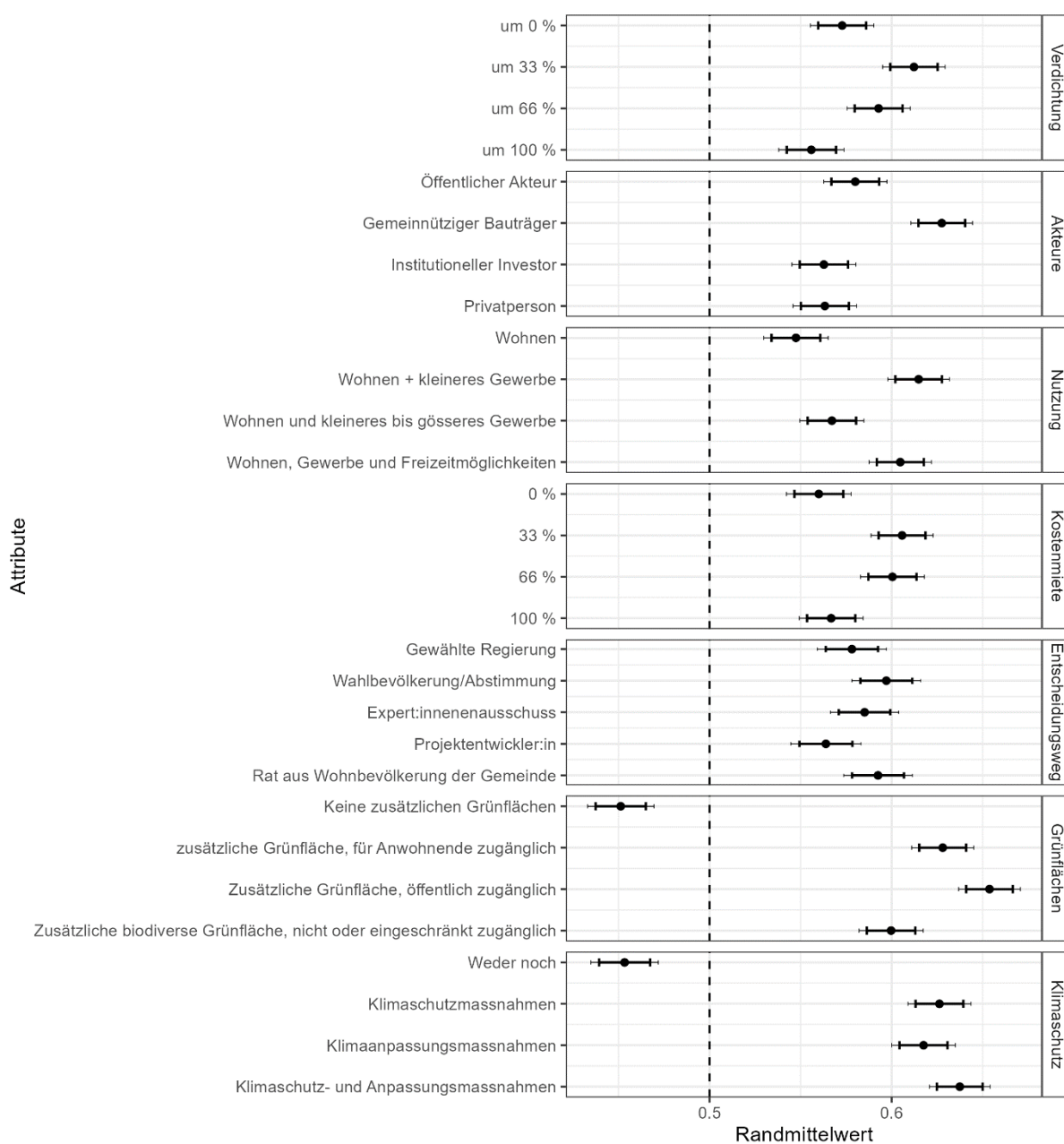
Interessanterweise hatten die Details der Entscheidungsfindung im Rahmen von Wohnungsbauprojekten, die oft als entscheidend angesehen werden, keinen wesentlichen Einfluss auf die Präferenzen der Teilnehmenden. Dies zeigt, dass die Mechanismen der Entscheidungsfindung zwar wichtig, aber möglicherweise nicht der Hauptfaktor für die Akzeptanz sind. Dies könnte darauf hindeuten, dass ein gewisses Vertrauen in die Kompetenz der Projektträger:innen besteht oder der Schwerpunkt eher auf den Ergebnissen als auf dem Prozess selbst liegt.

Die Bedeutung von Grünflächen im Kontext der Verdichtung des Wohnungsbaus in den Städten ist klar und stark ausgeprägt. Durch die Bevorzugung von Projekten, die zusätzliche öffentlich zugängliche Grünflächen vorsehen, wird der Wert dieser Flächen für das Wohlbefinden der Bewohnenden und als Erholungsraum unterstrichen. Dies zeigt, dass es bei der Stadtentwicklung nicht nur darum geht, Wohnungen zu bauen, sondern lebenswerte Gemeinschaften zu schaffen und zu erhalten.

Gleichzeitig rücken Umweltaspekte in den Vordergrund. Klimaschutz und Klimaanpassung stossen bei den Teilnehmenden auf grosses Interesse. Dieser doppelte Fokus ist mehr als nur eine Präferenz; es handelt sich um ein kollektives Bewusstsein, das den Wunsch zum Ausdruck bringt, Wohnbauprojekte zu entwickeln, die sowohl nachhaltig als auch anpassungsfähig sind. Bei diesen Präferenzen handelt es sich nicht um isolierte, individuelle Wünsche, sondern sie sind Teil einer grösseren und umfassenderen Vision für die Zukunft des städtischen Lebens.

Zusammengefasst zeigen diese Ergebnisse ein komplexes Geflecht von Präferenzen, die das Bild einer Gemeinschaft zeichnen, die hohen Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und Inklusivität in urbanen Wohngebieten legt. Es stellt alles in allem ein Narrativ dar, welches über die Vorlieben von Einzelnen hinausgeht und eine gemeinsame Vision für die Zukunft des Wohnens in der Stadt entwirft.

Abbildung 2: Entscheidungsexperiment mit Randmittelwert für Welle 1 (N = 3'455).

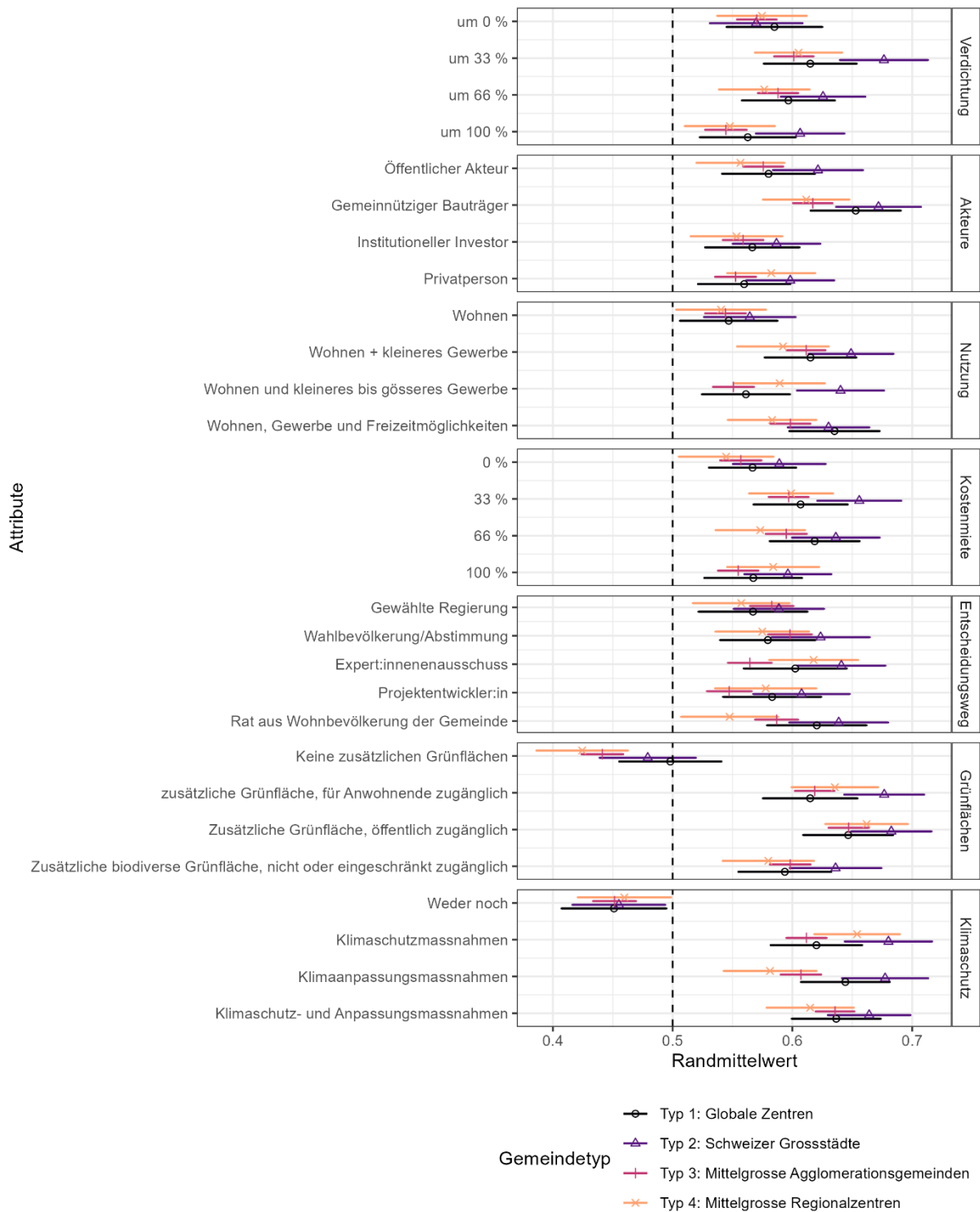


Anmerkung. Die Abbildung zeigt die Randmittelwerte der verschiedenen Attribute auf die Ergebnisvariable, d.h. das Rating-Item, bei dem die Befragten gebeten werden, für jeden der beiden dargestellten Vorschläge anzugeben, ob sie ihn annehmen würden oder nicht. Die Randmittelwerte können als die durchschnittliche Akzeptanz in der Ergebnisvariable interpretiert werden, wobei alle anderen Attribute konstant gehalten werden. Mit anderen Worten, es handelt sich um den Anteil der Befragten, die einen Vorschlag mit dem jeweiligen Attribut annehmen. Die Fehlerbalken stellen die 95%- und 99%-Konfidenzintervalle für die Randmittelwerte dar.

Zusätzlich zu diesen Erkenntnissen haben wir weitere Analysen durchgeführt, um die Ergebnisse für verschiedene Merkmale der Gemeinden zu untersuchen, z.B. hinsichtlich Bevölkerungsgrösse und der vier verschiedenen Stadttypen, die wir in Kapitel 5 genauer diskutieren (siehe Tabelle 3). Diese zusätzlichen Untersuchungen haben bestätigt, dass unsere Ergebnisse stabil und konsistent bleiben und die Präferenzen für Qualität, Nachhaltigkeit und Inklusivität im städtischen Wohnungsbau nicht auf bestimmte Gemeindeprofile beschränkt sind oder sogar durch die Ergebnisse von grösseren Städten getrieben werden, sondern in verschiedenen

städtischen Umgebungen gleich sind. Die Ergebnisse nach den vier Städtetypen kategorisiert sind in Abbildung 3 ersichtlich.

Abbildung 3: Entscheidungsexperiment mit Randmittelwert für Welle 1, nach Städtetypen (N = 3'418).

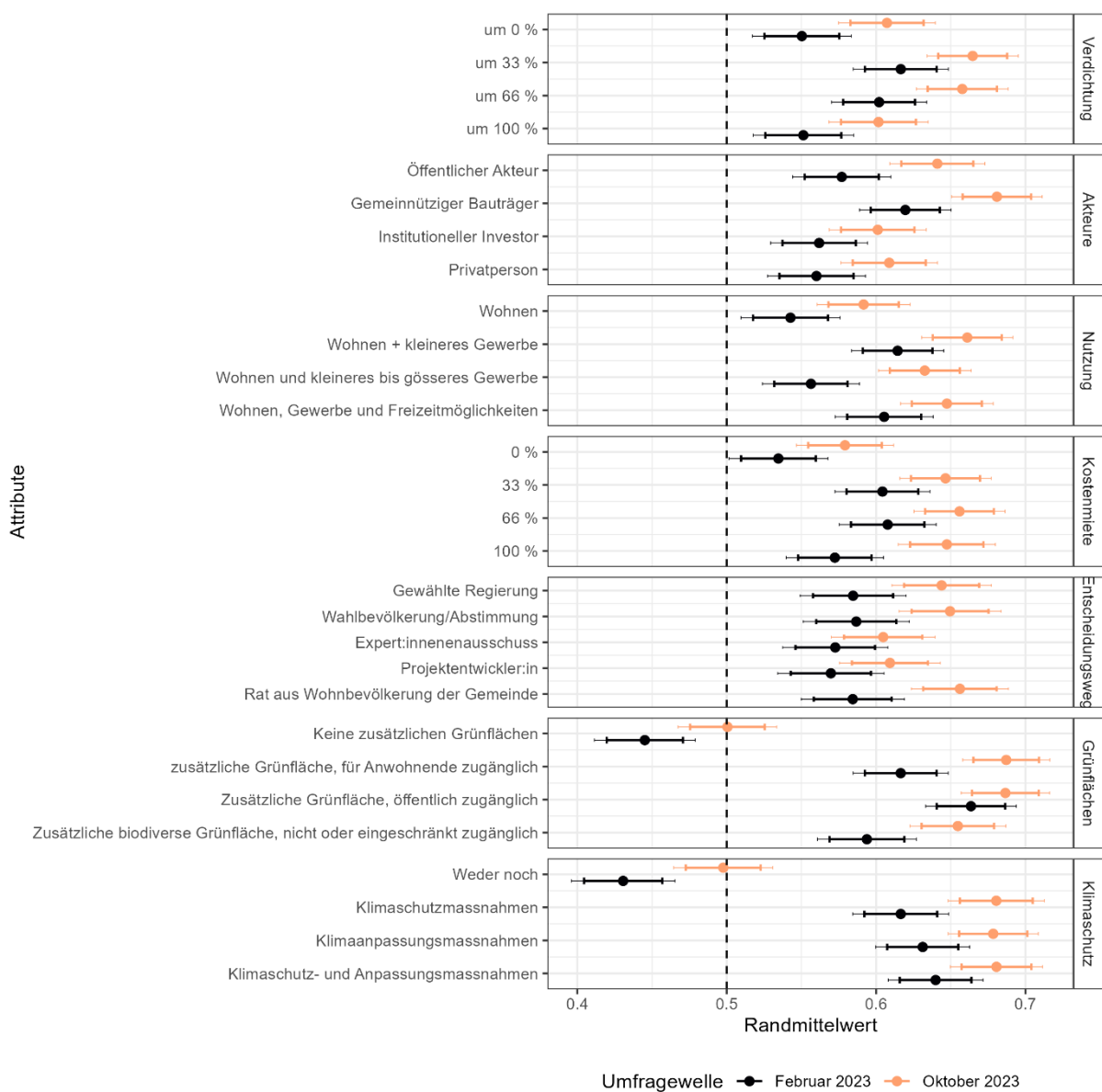


Anmerkung. Die Abbildung zeigt die Randmittelwerte der verschiedenen Attribute auf die Ergebnisvariable, d.h. das Rating-Item, bei dem die Befragten gebeten werden, für jeden der beiden dargestellten Vorschläge anzugeben, ob sie ihn annehmen würden oder nicht. Sie sind nach Städtetypen des Wohnortes unterteilt (siehe Tabelle 3). Die Randmittelwerte können als die durchschnittliche Akzeptanz in der Ergebnisvariable interpretiert werden, wobei alle anderen Attribute konstant gehalten werden. Mit anderen Worten, es handelt sich um den Anteil der Befragten, die einen Vorschlag mit dem jeweiligen Attribut annehmen. Die Fehlerbalken stellen die 95%-Konfidenzintervalle für die Randmittelwerte dar.

4.3 Entscheidungsexperiment-Ergebnisse vor und nach der verschärften Wohnungsdebatte im Vergleich

Ein Blick auf Abbildung 4 offenbart einen Vergleich der Schätzwerte aus den beiden Wellen 1 und 3 des Entscheidungsexperiments, welche zu Beginn und Ende 2023 durchgeführt wurden – also jeweils vor und nach der verstärkten Diskussion um die Wohnungsknappheit und die steigenden Mieten in der Schweiz. Nur Befragte, die an beiden Befragungswellen teilgenommen haben (N = 1'039), werden explizit verglichen.

Abbildung 4: Entscheidungsexperiment mit Randmittelwerten für Welle 1 und Welle 3 (N = 1.039).



Anmerkung. Die Abbildung zeigt die Randmittelwerte der verschiedenen Attribute auf die Ergebnisvariable, d.h. das Rating-Item, bei dem die Befragten gebeten werden, für jeden der beiden dargestellten Vorschläge anzugeben, ob sie ihn annehmen würden oder nicht. Die Randmittelwerte können als die durchschnittliche Akzeptanz in der Ergebnisvariable interpretiert werden, wobei alle

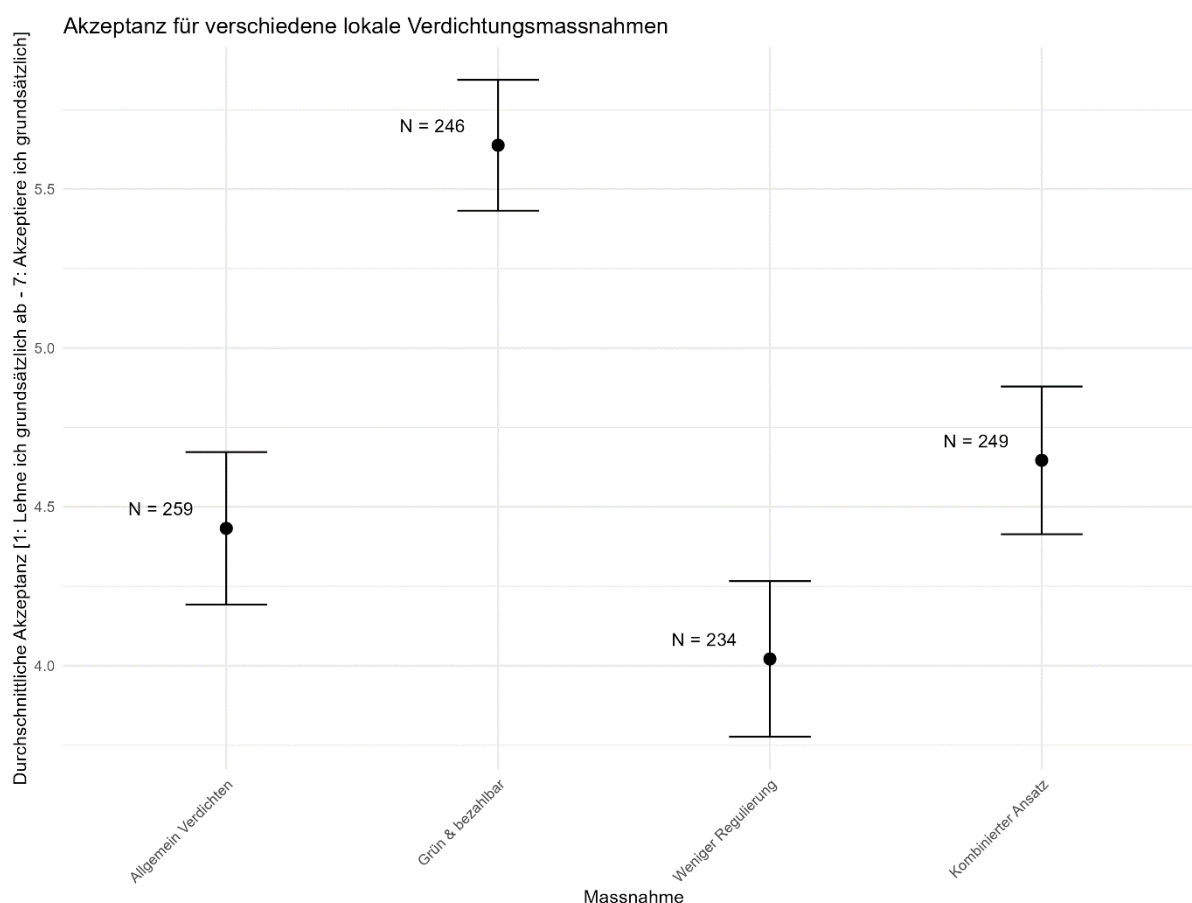
anderen Attribute konstant gehalten werden. Mit anderen Worten, es handelt sich um den Anteil der Befragten, die einen Vorschlag mit der jeweiligen Merkmalsausprägung akzeptieren. Die Fehlerbalken stellen die 95%- und 99%-Konfidenzintervalle für die Randmittelwerte dar.

Im Grossen und Ganzen stellen wir fest, dass die durchschnittliche Akzeptanz über alle Attribute hinweg zwischen den beiden Erhebungswellen zugenommen hat. Die Effekte der zweiten Welle sind grösser als jene der ersten Welle für fast alle Merkmalsebenen. Bei einigen sind diese Unterschiede sogar grösser als die geschätzte Fehlertoleranz und damit statistisch signifikant unterschiedlich. Am auffälligsten sind die positiven Veränderungen bei den öffentlichen Akteuren und den gemeinnützigen Bauträger:innen (Anstieg von 0.57 auf 0.64 bzw. von 0.63 auf 0.68), bei der Betonung von Klimaschutzmassnahmen (Anstieg von 0.63 auf 0.68), bei der Erhöhung der Akzeptanz, wenn 0 % der Kostenmiete für Wohnungen angeboten werden (z.B. alle Wohnungen sind gemeinnützig, Anstieg von 0.52 auf 0.58) und bei der Erhöhung des Angebots an zusätzlichen Grünflächen (Anstieg von 0.62 auf 0.69).

4.4 Akzeptanz unterschiedlicher Verdichtungsstrategien

Zusätzlich wurde in Welle 3 ein Befragungsexperiment durchgeführt. Dabei wurden die Befragten nach dem Zufallsprinzip einer von vier Vignetten ausgesetzt, die Initiativen der Gemeindeverwaltung zur Umsetzung von Innenverdichtungsmassnahmen in ihrer Nachbarschaft beschreiben. Diese Vignetten sind ein Spiegelbild verschiedener Strategien, die Inhalt des politischen und öffentlichen Diskurses über die Umsetzung von Massnahmen zur Innenverdichtung waren und teilweise noch sind. Auf diese Weise ist eine Einschätzung möglich, wie sich unterschiedliche Schwerpunkte auf die Akzeptanz in der Bevölkerung auswirken können. In Abbildung 5 sind die mittleren Akzeptanzwerte einschliesslich der Konfidenzintervalle für jede der vier Vignetten dargestellt, von welchen den Befragten jeweils eine zufällig präsentiert wurde.

Abbildung 5: Akzeptanzwerte für verschiedene lokale Verdichtungsmassnahmen (N = 988).



Anmerkung. Bei den Fehlerbalken, die für jede Vignette in der Abbildung angezeigt werden, handelt es sich um die 95%-Konfidenzintervalle für die durchschnittlichen Werte der Akzeptanz. Die Frage an die Teilnehmer:innen lautete: «Bitte bewerten Sie die oben vorgeschlagene Umsetzung auf einer Skala von 1 bis 7, wobei 1 für «strikte Ablehnung» und 7 für «starke Unterstützung» steht.» Der genaue Wortlaut der Vignetten war wie folgt formuliert: **Allgemein Verdichten:** «Bitte stellen Sie sich vor, dass die lokale Regierung plant, Verdichtungsmaßnahmen in Ihrer Nachbarschaft durchzuführen.» **Grün und bezahlbar:** «Bitte stellen Sie sich vor, dass die lokale Regierung plant, in Ihrer Nachbarschaft Verdichtungsmaßnahmen durchzuführen, wobei der Schwerpunkt auf Anforderungen zur Erhaltung von Grünflächen und zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum durch Wohnungsbaugenossenschaften liegt.» **Weniger Regulierung:** «Bitte stellen Sie sich vor, dass die Kommunalverwaltung in Ihrem Viertel Verdichtungsmaßnahmen plant, die sich auf die Aufwertung von Gebieten und den Abbau von Vorschriften und Beschränkungen konzentrieren, um die Entwicklung von Wohnraum zu fördern.» **Kombierter Ansatz:** «Bitte stellen Sie sich vor, dass die lokale Regierung plant, Verdichtungsmaßnahmen in Ihrer Nachbarschaft durchzuführen, die eine Aufzoning, geringere Vorschriften und Beschränkungen für die Wohnbebauung sowie Anforderungen zur Erhaltung von Grünflächen und zur Sicherstellung von erschwinglichem Wohnraum durch Wohnungsbaugenossenschaften umfassen.»

Als Basis- bzw. Kontrollgruppe diente die allgemeine Verdichtungsvignette. In dieser erhielten die Befragten eine neutrale Beschreibung, in der lediglich von der Absicht der Gemeinde zur Durchführung von Innenverdichtungsmassnahmen die Rede war. Auf spezifische Strategien wurde dabei nicht eingegangen. Mit dieser allgemeinen Absichtsdarstellung wurde bei 259 Befragten eine durchschnittliche Zustimmung von 4.43 mit einer Standardabweichung von 1.96 erreicht.

Zudem wurden zwei spezifische Strategien untersucht. Die erste ist die Vignette mit reduzierter Regulierung. Sie stellt die Aufzoning in den Vordergrund und plädiert für den Abbau von

Regulierungen und Restriktionen, um den Wohnungsbau zu fördern. Sie wurde von 234 Befragten mit einem Mittelwert von 4.02 und einer Standardabweichung von 1.9 befürwortet. Auf den Erhalt von Grünflächen und die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum durch Genossenschaften konzentrierte sich die Vignette Grün & bezahlbar. Die Resonanz der Teilnehmer:innen auf diese sozial-ökologische Schwerpunktsetzung war am höchsten: 246 Befragte gaben einen Mittelwert der Zustimmung von 5.64 und eine Standardabweichung von 1.64 an.

Bei der Vignette mit dem gemischten Ansatz wurden die Elemente der reduzierten Regulierung und des grünen und erschwinglichen Rahmens kombiniert. Trotz des umfassenden Ansatzes hatte sie bei 249 Befragten einen Mittelwert von 4.65 und eine Standardabweichung von 1.86.

Die Ergebnisse zeigen, dass die öffentliche Akzeptanz differenziert ausfällt. Während eine allgemeine Absichtserklärung zur Innenverdichtung (die allgemeine Vignette) auf moderate Akzeptanz stiess, war die Spezifizierung des Ansatzes entscheidend. Die Betonung von weniger Regulierung allein fand nicht so viel Unterstützung wie die Kombination mit Strategien, um Grünflächen zu erhalten und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Die höchste Zustimmung erhielt der grüne und bezahlbare Ansatz, der diese Elemente kombiniert. Das Mischkonzept, das eine ganzheitliche Kombination beider Strategien anstrebt, konnte die «Grün & bezahlbar»-Variante in der Akzeptanz nicht übertreffen. Insgesamt unterstreichen die Ergebnisse die Rolle, die Bezahlbarkeit und Begrünung spielen, um Innenverdichtung umzusetzen.

Die Ergebnisse unterstreichen auch das Potenzial strategischer Kommunikation in der öffentlichen Politik, da sie darauf hinweisen, dass Individuen für verschiedene Kommunikationsstrategien empfänglich sind und die Anforderungen an die Kommunikation in Richtung Verantwortlichkeit und Rechenschaftspflicht von Entscheidungsträger:innen steigen. Besonders hervorzuheben sind diese Ergebnisse vor dem Hintergrund bestehender Forschungsarbeiten, die das Potenzial von strategischem Issue Framing, wenn es isoliert eingesetzt wird, infrage stellen und es als ein weniger effektives Instrument zur Veränderung festgefahrener Einstellungen und Verhaltensweisen ansehen (Fesenfeld et al., 2021). Darin spiegelt sich die Dynamik wider, die bei der Akzeptanz der Vignette für den kombinierten Ansatz beobachtet wurde, die trotz ihrer ganzheitlichen Intention auf verhältnismässig geringere Akzeptanz stiess. Die höhere Akzeptanz des «Grün und bezahlbar» Ansatzes könnte ein Ausdruck dafür sein, dass die Menschen den wesentlichen Inhalt der Massnahmen erkennen und nicht nur von strategischen Formulierungen beeinflusst werden. Dies steht im Einklang mit der Beobachtung, dass die Teilnehmenden ein differenziertes Verständnis von der Erstellung und Verdichtung von Wohnraum haben. Der Unterschied in der Akzeptanz des kombinierten Ansatzes und jenem für grünes und bezahlbares Wohnen macht deutlich, wie wichtig es ist, eine substanzielle Politik zu entwickeln und diese authentisch zu kommunizieren, um die Unterstützung der Öffentlichkeit zu gewinnen. Dies legt nahe, dass eine gut formulierte Politik,

die sich mit Anliegen sowohl zur Erhaltung von Grünflächen als auch der Sicherung von erschwinglichem Wohnraum befasst, einen stärkeren Einfluss auf die öffentliche Meinung und Unterstützung haben kann als die reine strategische Formulierung von Themen. Das unterschiedliche Verständnis und die unterschiedliche Bewertung von Politikinhalt durch den Einzelnen zeigen, dass ein stärker integrierter und transparenter Ansatz für die Kommunikation und die Politikgestaltung erforderlich ist, der über die bloße strategische Formulierung hinausgeht, wenn ein stärkeres Engagement und eine grössere Unterstützung durch die Öffentlichkeit gefördert werden sollen.

5 Politikempfehlungen

Die im vorangegangenen Kapitel dargestellten Umfrageergebnisse ermöglichen einen kritischen Blick auf den aktuellen Stand der Siedlungsverdichtung in der Schweiz. Aufbauend darauf formulieren wir folgend politische Empfehlungen, die auf die Notwendigkeit einer sozial-ökologischen Umsetzung der Verdichtung in den Schweizer Städten und urbanen Gemeinden abzielen. Unser Blick in die Praxis zeigt, dass die Bereitschaft und die finanziellen Mittel für eine sozial-ökologische Innenverdichtung oft vorhanden sind. Die Umsetzung solcher Ziele scheitert jedoch häufig an fehlendem strategischem Know-how oder an komplizierten lokalen Eigentumsverhältnissen (Debrunner, 2024; Debrunner & Hengstermann, 2023; Dembski et al., 2020; Gerber et al., 2018). Die Folge ist häufig eine Situation, in der die Gemeinden Schwierigkeiten bei der Durchsetzung von Verdichtungsbestrebungen gegenüber rechtlich starken Grundeigentümer:innen haben (Debrunner & Kaufmann, 2023). Ebendarum wird Verdichtung oft als Geschäft im Interesse der Grundeigentümer betrieben (Debrunner et al., 2020), während ökologische (etwa die Bereitstellung von Grünflächen) und soziale Ziele (wie der Anteil bezahlbaren Wohnraums) vernachlässigt werden (Debrunner, 2024).

Diese Empfehlungen werden an den Kontext von vier Schweizer Stadttypen angepasst (siehe Abbildung 3), die auf idealtypischen Flächennutzungs- und Planungssituationen basieren (Weber, 1978) und in welche die 162 untersuchten statistischen Schweizer Städte eingeteilt werden können. Grundannahme ist, dass sich das bodenpolitische Vorgehen einer Gemeinde für eine sozial-ökologisch nachhaltige Verdichtung vorrangig in Abhängigkeit von (1) den lokalen Flächenreserven für Wohnraum und (2) den finanziellen und personellen Ressourcen der Raumplanungsabteilung einer Gemeinde verändert (z.B. Devecchi, 2016; Hengstermann, 2019; Theurillat et al., 2023; vgl. Tabelle 3). Diese Leitlinien helfen zwar bei der Einteilung der Gemeinden in Stadttypen, aber diese Kategorien sind nicht immer eindeutig und können sich in bestimmten Aspekten überschneiden. Entsprechend stützten wir uns auf persönliche Erfahrungen aus der Raumplanungspraxis sowie auf informelle Gespräche mit Schweizer Praktiker:innen im Planungsbereich (wie Vertretende eidgenössischer NGOs, kommunale Planer:innen, des Eidgenössischen Architektenverbands, oder der Bauwirtschaft).

Tabelle 3: Vier Typen von idealen Schweizer Städten

Finanzielle und personelle Mittel	Hoch	Typ I: Globale Zentren z.B. Zürich, Genf	Typ II: Schweizer Grossstädte z.B. Basel, Lausanne, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen
	Niedrig	Typ III: Mittlere Agglomerationsgemeinden z.B. Dübendorf, Lancy	Typ IV: Mittlere Regionalzentren z.B. Biel/Bienne, Chur
		Niedrig	Hoch
Unbebaute Landnutzungsreserven für die Bereitstellung von Wohnraum			

Im Anschluss an die Darstellung der vier Typen wird für jede dieser Situationen eine aktive Strategie für die kommunale Flächennutzungsplanung vorgestellt, die es den öffentlichen Entscheidungsträgern ermöglicht, Verdichtungsprojekte in sozial und ökologisch nachhaltiger Weise zu steuern. Mit diesem Ansatz wird sichergestellt, dass die vorgeschlagenen Massnahmen im realen Kontext der schweizerischen Siedlungsentwicklung verankert sind und somit sozial-ökologische Verdichtungsinitiativen ermöglichen, die den lokalen Bedürfnissen und Realitäten der Raumplanenden und politischen Entscheidungsträger entsprechen.

Ein aktiver bodenpolitischer Ansatz für die sozial-ökologische Innenverdichtung unterscheidet sich von einer passiven Vorgehensweise dahingehend, dass die Stadtplanung in enger Zusammenarbeit mit anderen lokalen Akteuren (z.B. Grün-Stadt Abteilung) «die rechtlichen und politischen Instrumentarien zur effektiven Erreichung der sozial-ökologischen Innenverdichtungsziele gezielt einführt und/oder aktiviert. Ein solches Vorgehen verhilft ihnen zu einer strategischen Stärkung ihrer Position gegenüber den rechtlich mächtigen Grundeigentümer:innen» (Debrunner, 2024, S. 62f). Unter einem bodenpolitischen Instrument (vgl. Tabelle 4) wird «eine rechtliche Eingriffsmöglichkeit oder Massnahme, die im öffentlichen Recht (z.B. Raumplanungsrecht, Energierecht) oder im Privatrecht (z.B. Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht) verankert ist – also bereits auf einer demokratisch legitimierten Rechtsgrundlage beruht, die in Gesetzen oder Verordnungen verankert ist» (Knoepfel et al., 2011, S. 47) verstanden.

Zusammengefasst zeigen bisherige empirische Studien zu aktiven Bodenpolitikstrategien von Gemeinden (Bouwmeester et al., 2023; Buitelaar, 2010; Cavicchia, 2023; Verheij et al., 2023), dass Gemeinden ihre Ziele der Innenverdichtung am wirksamsten erreichen, wenn sie öffentliche *und* private Politikinstrumente aktivieren und dabei selbst auf die Rechte des Eigentums zurückgreifen.

Tabelle 4: Instrumente der kommunalen Bodenpolitik für eine sozial und ökologisch nachhaltige Siedlungsentwicklung

Öffentlich-rechtliche Instrumente		Privatrechtliche Instrumente	
(1) Finanzielle Förderung	(2) Aufzoning	(3) Verträge (öffentlich-private Partnerschaften)	(4) Eigentumsrechte
<ul style="list-style-type: none"> - Direktdarlehen - Steuererleichterungen - Vergünstigte Hypotheken - Bankbürgschaften 	<ul style="list-style-type: none"> - Verdichtungszone - Sondernutzungspläne - Vorkaufsrechte - Mehrwertausgleich 	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtentwicklungsverträge - Öffentlich-private vertragliche Vereinbarungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Enteignung - Öffentlicher Landkauf - Baurechtsvergabe

Anmerkung. Öffentlich-rechtliche Instrumente unterliegen dem öffentlichen Recht, wie z.B. Planungsrecht, Energierecht, Wohnungspolitik. Privatrechtliche Instrumente werden durch das Zivilrecht geregelt (oder durch ähnliche Gesetze in Ländern, in denen das Common Law gilt). Diese Liste ist nicht abschliessend. Sie hängt stark vom jeweiligen Kontext ab (basierend auf Debrunner & Hartmann, 2020).

5.1 Typ I: Globale Zentren

Bei den Schweizer Gemeinden, die zum Typ I gehören (Stadt Zürich, Stadt Genf), handelt es sich um die grössten Städte der Schweiz (> 200'000 Einwohner:innen), die mit einer hohen Knappheit an Flächen und Wohnraum zu kämpfen haben. Diese lassen sich auch als globale Finanzzentren bezeichnen (Theurillat et al., 2013). Kapitalinvestitionen in Immobilien in Verbindung mit der intensiven Urbanisierung seit den 2000er-Jahren haben zu einer Verschärfung der Knappheit an Grund und Boden in diesen Städten geführt. Unbebaute Flächenreserven in den Innenstädten wurden durch eine intensive Bebauung sowie durch den Stadtumbau im Bestand (in Form von Ersatzneubauten, Sanierungen, Erweiterungen bestehender Gebäude etc.) verdichtet (Lutz et al., 2023). Diese Verdichtungs- und Stadterneuerungspraktiken haben jedoch zu sozial-ökologisch nicht nachhaltigen Ergebnissen im Wohnungssegment geführt, wie steigende Mieten nach Modernisierungen, zunehmende sozialräumliche Segregation vulnerabler Bewohnergruppen sowie Verluste von (grauer) Energie, Materialien und steigende CO₂-Emissionen (Kaufmann et al., 2023). Menschen, die von Verdrängung betroffen sind, haben Schwierigkeiten bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum, was sich negativ auf ihren Alltag und ihre Gesundheit auswirkt (Gehriger, 2023; Meuth & Reutlinger, 2023). Infolgedessen sind in diesen Städten in den letzten Jahren Proteste und soziale Bewegungen entstanden, um gegen diese Verdichtungspraktiken zu protestieren.

Zudem werden in diesen Städten öffentliche boden- und wohnungspolitische Eingriffe bevorzugt, um Grundstücke und Wohnungsbestände aus der Marktabhängigkeit zu lösen (Balmer & Gerber, 2017). Als Folge davon ist der Anteil der Grundstücke im Besitz gemeinnütziger Grundeigentümer:innen und Bauträger:innen für die Bereitstellung von Wohnraum (entweder im Besitz der öffentlichen Hand oder von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften) höher als im Schweizer Durchschnitt (Zürich: 24.7 %; Genf: 20–25 %) (Stadt Genf, 2024; Stadt Zürich, 2024). Allerdings hat sich in den letzten Jahren die Konkurrenz zwischen gemeinnützigen

Wohnbauträger:innen und privat-institutionellen Investor:innen beim Flächenerwerb aufgrund der zunehmenden Verdichtungsbestrebungen (z.B. in Zürich bei der Überbauung «Hornbach») verschärft. So kaufen etwa in der Stadt Zürich institutionelle Investor:innen vermehrt und aggressiv Wohnungsportfolios auf, sei es als solide und langfristige Anlage oder als Strategie für sichere Renditen (Theurillat et al., 2015).

Für ein effektives Management von Innenverdichtungsaktivitäten verfügen Typ-I-Gemeinden zudem über solide finanzielle und personelle Ressourcen. Für die Umsetzung der Innenverdichtungspolitik sind mehrere und unterschiedliche öffentliche Ämter und eine grosse Anzahl von Mitarbeitenden (> 50) gemeinsam verantwortlich (das Stadtplanungsamt, das Amt für Stadtgrün, das Amt für Wohnungswesen etc.). Diese Komplexität in der Koordination der öffentlichen Hand kann jedoch auch eine Herausforderung darstellen. Aufgrund fehlender exekutiver und administrativer Führung sowie einer klaren Verteilung von Zuständigkeiten und Aufgaben innerhalb der Stadtverwaltung, ist es für diese Städte oft schwierig, die richtigen politischen Instrumente zur richtigen Zeit und in der richtigen Situation zu koordinieren und effektiv einzusetzen (Needham et al., 2018).

Typ-I-Gemeinden müssen daher proaktivere Wege finden, um die ausgrenzende Wohnungsdynamik zu stoppen und wirksamer in die privaten Grundstücksmärkte einzugreifen. Dies, indem sie städtische Grundstücke für die Wohnraumversorgung weiter dekommodifizieren. Bisherige Instrumente der Bodenpolitik, etwa öffentliche Fördergelder für Genossenschaften, Quotenregelungen, Sondernutzungspläne oder städtebauliche Verträge (vgl. Tabelle 4), haben sich als nicht ausreichend erwiesen, um Mietsteigerungen oder soziale Verdrängung zu vermeiden. Diese Städte müssen daher zusätzlich die vorhandenen Instrumente der öffentlichen Bodenpolitik strategischer einsetzen, um Segregation und den Abriss von Wohnungsbeständen wirksamer zu verhindern. Steuern, Mehrwertausgleich, Zonenplanung oder Vorkaufsrechte können Teil dieser Instrumente sein. Diese Instrumente werden den Städten bei der Querfinanzierung weiterer öffentlicher Grundstückskäufe und damit bei der effektiven Nutzung von Eigentumsrechten behilflich sein.

5.2 Typ II: Schweizer Grosstädte

Die Städte des Typs II (Basel, Bern, Lausanne, Winterthur) gehören zu den grössten Städten des Landes (> 80,000 Einwohner:innen). Im Vergleich zu jenen des Typs I verfügen diese Städte über grössere Flächenreserven bei gleichzeitig ebenfalls hohem Siedlungsdruck. Sie haben in den letzten Jahren begonnen, sich mit der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommenssegmente zu befassen, ebenso wie Zürich und Genf. Unbebaute städtische Grünflächen wurden bereits in den letzten zehn Jahren verdichtet, doch gibt es noch städtische Flächenreserven auf unbebauten Brach- und Industrieflächen. In Basel

beispielsweise kann die Stadt noch auf die Umnutzung von zwei ehemaligen Industriebrachen zurückgreifen, um Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dies hilft der Stadtregierung, den Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt zu verringern. Hinzu kommt, dass bspw. Winterthur in Neuhegi-Grüze (am nordöstlichen Stadtrand) über grosse unbebaute Flächenreserven verfügt und viele Einwohner:innen nach Zürich pendeln, um zu arbeiten. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist in diesen Städten daher weniger stark von ausländischen Investitionen in Wohnimmobilien betroffen (Theurillat et al., 2023). Gleichwohl ist der Abriss von Wohnraum und die Errichtung von Neubauten mit höherer Dichte immer häufiger geworden, was wiederum zu Mietsteigerungen und zur Verdrängung von Bewohner:innen geführt hat. Als Reaktion auf die intensiven Sanierungen stiegen auch hier die städtischen Boden- und Wohnungspreise drastisch (Balmer & Gerber, 2017; Herdt & Jonkman, 2023).

Die kommunale Raumplanung in diesen Städten verfolgt, wenn auch nicht so intensiv wie in Zürich oder Genf, einen aktiven wohnungspolitischen Ansatz zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. In der Stadt Luzern beispielsweise ist der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger (öffentliche Hand, Genossenschaften) mit 13.5 % relativ hoch. Auch die Stadt Bern hat 2014 eine Quote in ihre (ab 2020 geltende) städtische Bauverordnung (Art. 16a; 16b) aufgenommen, mit der der Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger:innen bei (Um-)Einzonungen auf 33.3 % erhöht werden soll. Die Stadt Winterthur beschloss 2017, dass öffentliche Grundstücke gemeinnützigen Bauträger:innen nur noch im Baurecht zur Verfügung gestellt und nicht mehr an Private verkauft werden sollen (Wohninitiative, 2024; Stadt Luzern, 2024; Stadt Winterthur, 2024). Diese gezielten gesetzlichen Massnahmen sind ein Zeichen dafür, dass auch in Städten des Typs II der politische Wille vorhanden ist, aktiv in die lokalen Boden- und Wohnungsmärkte einzugreifen (Balmer & Gerber, 2017).

Zürich und Genf unterscheiden sich von den Typ-II-Städten aber vor allem dadurch, dass die öffentlichen Verwaltungen der Typ-II-Städte über deutlich weniger Ressourcen verfügen. So hat die Stadt St. Gallen erst kürzlich (Juni 2023) drei zusätzliche Vollzeitstellen für die Raumplanung geschaffen. Damit hat sich der Personalbestand der Ortsplanung von 12 auf 15 Vollzeitstellen erhöht. Nur eine Handvoll dieser Personen ist für die strategische Raumplanung und nicht für den Städtebau oder die Denkmalpflege zuständig. Ihre Planungs Bemühungen haben – im Gegensatz zu Zürich oder Genf – keine Unterstützung durch andere Abteilungen der öffentlichen Verwaltung. So gibt es etwa in St. Gallen keine eigene Wohnungs- oder Grünstadtabteilung, die das Stadtplanungsamt bei der Erfüllung ihrer Aufgaben unterstützen könnte. Häufig konkurrieren die Planungsabteilungen mit den übergeordneten Stadtentwicklungs- und Wachstumszielen der Stadt, auch in finanzieller Hinsicht. In Bern zum Beispiel ist ein wichtiges Ziel der Stadtpolitik und des Standortwettbewerbs die Gewinnung nationaler Finanzakteure für Investitionen in Immobilien. Die Mitarbeitenden des kommunalen Stadtplanungsamts sind daher häufig mit der Koordination dieser widersprüchlichen Interessen (z.B. zwischen den Zielen des Wachstums der Stadt und der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum) konfrontiert. Für

eine aktive strategische (Neu-)Ausrichtung der kommunalen Raumplanung auf eine sozial-ökologisch nachhaltige Siedlungsentwicklung fehlt es in den Gemeinden des Typs II insgesamt an zeitlichen und finanziellen Ressourcen.

Zur aktiven Unterstützung einer sozial-ökologisch nachhaltigen Verdichtung ist daher in diesen Städten zunächst die Lösung eines strukturellen Problems in den öffentlichen Verwaltungen erforderlich. Mit anderen Worten: Die Leiter:innen der kommunalen Stadtplanungsämter müssen Wege finden, die Stadtregierung davon zu überzeugen, mehr finanzielle und personelle Ressourcen für ein nachhaltiges Wachstum in der Zukunft zu bewilligen und bereitzustellen. Ansonsten sind diese Typ-II-Städte für die Steuerung und strategische Intervention in den immer komplexer werdenden Alltagsaufgaben der räumlichen Entwicklung und Planung nicht ausreichend gerüstet. Sie laufen Gefahr, von mächtigen privaten Investoren und Grundeigentümer:innen instrumentalisiert zu werden, da sie nicht über die finanziellen Mittel und das Wissen verfügen, um sich diesen mit wirksamen politischen Interventionen zu widersetzen. Die Nachfrage nach Wohnraum in diesen Städten wird in Zukunft steigen, selbst wenn sie politische Instrumente (langfristige Baurechtsverträge etwa) aktiviert haben, die für den Moment funktionieren. Die Umnutzung und Innenverdichtung vorhandener Brachflächen wird eine Verstärkung des Wohnungsdrucks sein. Statt des reinen Zulassens der Stadtentwicklung im Interesse finanzkräftiger Investoren oder einer abwartenden Haltung müssen diese Städte Wege finden, aktiver in die privaten Grundstücksmärkte einzugreifen. Stadträte, Beamte und Stadtplanende sollten sich darüber im Klaren sein, dass diese Verhandlungen zwischen dem öffentlichen und dem privaten Sektor über Grundstücke und Wohnungen ohne die notwendigen internen Ressourcen nicht funktionieren wird. Das Resultat ist eine Stadtentwicklung im Profitinteresse einiger weniger auf Kosten der sozioökonomischen Interessen vieler.

5.3 Typ III: Mittelgrosse Agglomerationsgemeinden

Viele Gemeinden in der Schweiz sind dem Typ III zuzuordnen – dies gilt insbesondere für die zahlreichen mittelgrossen Städte in den Agglomerationen der Schweiz. Sie zeichnen sich durch eine mittlere Grösse aus (~5'000-50'000 Einwohner:innen). Sie verfügen über beschränkte Flächenreserven und sind einem zunehmenden Siedlungsdruck ausgesetzt. In der Agglomeration Zürich beispielsweise sind über 70 Gemeinden in fünf verschiedenen Regionen zusammengefasst (z.B. die Gemeinden Dübendorf oder Opfikon in der Region Glattal; Schlieren, Dietikon oder Spreitenbach in der Region Limmattal). Ähnliches gilt für Genf. Zu den Agglomerationsgemeinden gehören Carouge, Lancy oder Vernier.

Diese mittelgrossen Agglomerationsstädte sind funktional eng mit den Kernstädten verbunden. In die grossen Kernstädte pendeln täglich Tausende Pendler ein. Schnelle und regelmässige Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr ermöglichen es den Einwohner:innern, auch ausserhalb des Stadtzentrums zu wohnen und dennoch in kurzer Distanz zu ihrem Arbeitsplatz zu sein. Zusätzlich begünstigt wird die Abwanderung aus Zürich und Genf in die Agglomerationsgemeinden aufgrund steigender Wohnungspreise und -mieten als Folge der intensiven Stadterneuerung. Für Zürich zeigen Kaufmann et al. (2023) beispielsweise, dass die Bewohner:innen oft unfreiwillig in das Zürcher Umland ziehen, wenn bestehende Wohnungsbestände abgerissen werden. Dies ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass sie in den Kernstädten keine bezahlbaren Wohnalternativen mehr finden. Typ III-Gemeinden sind aufgrund dieser Verflechtung von Wohnen und Arbeiten mit der Kernstadt wichtige Akteure der aktuellen Verdichtungsdynamik. Hinzu kommt, dass Städte wie Opfikon oder Carouge nicht nur für Wohnen und Arbeiten, sondern auch für internationale Kapitalanlagen sehr attraktiv sind, da die Steuern deutlich niedriger sind als in den Kernstädten. Von institutionellen Investoren und Arbeitgebern werden die tieferen Grundstückspreise, die kurzen Distanzen zu den Finanzdistrikten Zürich und Genf, die Nähe zu Bildungs- und Dienstleistungsinfrastrukturen sowie zu den internationalen Flughäfen geschätzt (Kaufmann und Meili, 2019; Mayer et al., 2023). Deswegen wird erwartet, dass die geschätzten Wachstumsraten der Bevölkerung in diesen Gemeinden bis zum Jahr 2050 um bis zu 30 % ansteigen werden (RZU, 2023).

Im Gegensatz zu den Städten des Typs II verfügen die Typ-III-Städte nicht über grössere unbebaute Flächenreserven. Unbebaute städtische Grün- und Brachflächen wurden bereits in den 2000er- und 2010er-Jahren als Reaktion auf die rasante Suburbanisierung und die steigende Nachfrage nach Wohnraum verdichtet (siehe z.B. Richti-Areal in Wallisellen oder Glattpark in Opfikon). Das Wachstum der Wohnbevölkerung geht daher einher mit intensiven Stadterneuerungs- und Verdichtungsaktivitäten innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets, insbesondere durch Abriss und Neubau bestehender Siedlungen (Debrunner & Kaufmann, 2023). Die Stadtverwaltungen planen in diesen Gemeinden in der Regel die Aufwertung bestehender Wohngebiete, häufig jedoch ohne weitere Einschränkungen in Bezug auf soziale oder ökologische Ziele (Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, Quoten für Grünflächen etc.).

Erstaunlich ist, dass die Politik ein solches «Öko-Geschäft» der Verdichtung (Debrunner, 2024) auf Kosten der sozialen Ziele in diesen Gemeinden oft favorisiert. In diesen Städten fehlt es in der Regel an kommunalen Planungsstrategien und -politiken zur wirksamen Beeinflussung der Bodennutzung und des Wohnungsbaus oder zur Förderung sozialer oder ökologischer Ziele der Raumentwicklung. In der Stadt Opfikon beispielsweise lehnte der Stadtrat in den 2000er-Jahren aktive bodenpolitische Eingriffe wie den Kauf privater Grundstücke durch die öffentliche Hand jahrelang mit dem Hauptargument ab, die öffentliche Hand solle nicht in den privaten Wohnungsmarkt eingreifen (Stadtrat Opfikon, 2002). Weniger interventionistische Massnahmen wie öffentliche Subventionen für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften

oder Sondernutzungspläne wurden nur selten und meist auf Initiative privater Bauträger:innen aktiviert (Debrunner, 2024).

Allerdings hängt diese passive kommunale Planung auch mit der Tatsache zusammen, dass die finanziellen und personellen Ressourcen begrenzt sind. Die Gemeinden des Typs III verfügen weder über die finanziellen Mittel noch über das Wissen oder die personellen Ressourcen, um in einen wirksamen Wettbewerb mit den privaten Grundeigentümer:innen treten zu können. In den meisten kommunalen Planungsabteilungen des Typs III sind zwei bis drei Mitarbeiter:innen beschäftigt. Dennoch müssen die kommunalen Planer:innen eine Vielzahl von Projektaufgaben bewältigen und koordinieren, die in der täglichen Planungspraxis anfallen. Für eine aktive, strategisch ausgerichtete und wirkungsvolle Bodenpolitik fehlt es daher an der notwendigen Zeit. Selbst eine Verdreifachung oder Vervierfachung der personellen Ressourcen wäre für eine Umkehr der derzeitigen ausgrenzenden Wohnungsbaudynamik und für eine wirksame Intervention gegen die profitorientierten Interessen privater Bauträger:innen, Grundstückseigentümer:innen angesichts der passiven Haltung gegenüber der Planung nicht ausreichend.

Um Typ III-Gemeinden zu einem aktiveren Engagement für eine sozial-ökologisch nachhaltige Siedlungsentwicklung zu verhelfen, erachten wir es daher als zielführender, die institutionelle Unterstützung und die Kapazitäten der Regionalplanung zu stärken. Im schweizerischen Raumplanungssystem haben die Regionen keine rechtlich verbindlichen Aufgaben, Funktionen oder Pflichten hinsichtlich der Planung. Dennoch verfügen sie über die finanziellen und personellen Ressourcen, um die strategische Planung ihrer Agglomerationsgemeinden zu unterstützen, wie z.B. der Regionalplanungsverband Zürich und Umgebung (RZU). Ihre Geschäftsführer und Mitarbeitenden sind oft hochqualifizierte Planer:innen. Warum wird die Zusammenarbeit der Typ-III-Städte mit der Region nicht viel intensiver betrieben, anstatt sie auf die regionale Vernetzung und partizipatorische Planung zu beschränken? Aufgabe der Regionalplanenden wäre dann etwa die Entwicklung und Gestaltung von strategischen Planungsdokumenten wie Stadtentwicklungskonzepten oder kommunalen Richtplänen. In diesen Dokumenten werden rechtsverbindliche Leitbilder und Aktivierungsstrategien für gezielte politische Massnahmen, wie z.B. den Erwerb von Grundstücken durch die öffentliche Hand oder Steuern für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, festgelegt. Eine solche Kooperationsstrategie auf der Ebene der Regionalplanung hätte eine Entlastung der kommunalen Planenden zur Folge, die sich in ihrer täglichen Planungsarbeit stärker auf strategische Verhandlungen konzentrieren könnten. Gleichzeitig könnten sie sich verstärkt darauf konzentrieren, die kommunalen Zonenpläne zu überarbeiten, wobei sie von der regionalen Ebene unterstützt würden.

5.4 Typ IV: Mittelgrosse Regionalzentren

Bei den Städten des Typs IV handelt es sich um regionale Zentren mittlerer Grösse (~50'000 bis 80'000 Einwohner:innen) in einem meist ländlichen Umfeld. Für die Bereitstellung von Wohnraum sehen sie sich einem begrenzten, aber zunehmenden Flächennutzungsdruck gegenüber. Als Regionalzentren übernehmen sie Aufgaben und Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bildung, Verkehr und Beschäftigung für die umliegenden Gemeinden der Gesamtregion. Die Stadt Chur beispielsweise hat nur rund 32'000 Einwohner:innen, einschliesslich der über 20 Agglomerationsgemeinden sind es über 50'000 (Kanton Graubünden, 2023). Ein starker Verdichtungsdruck auf Chur ist jedoch aufgrund der ländlichen Lage, des traditionell hohen Anteils an Arbeitskräften in der industriellen Produktion und der noch vorhandenen Landnutzungsreserven derzeit nicht gegeben. Obwohl die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in diesen Städten in den letzten Jahren zunehmend ein Thema geworden ist, unterliegen die Gemeinden des Typs IV noch nicht demselben Siedlungsdruck und derselben Wohnungsdynamik wie die anderen Typen (I bis III).

Mit der Änderung der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebungen wird sich diese raumplanerische Situation jedoch bald ändern. Während die Nachfrage nach Wohnraum in diesen regionalen Zentren zunehmen wird (v.a. wegen der Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen und Dienstleistungsinfrastrukturen), werden die Landreserven knapp (Stadt Chur, 2023). Einzonungen ausserhalb der bestehenden Gemeindegrenzen sind rechtlich nicht mehr möglich und die Umnutzung von Industriebrachen zu Wohngebieten ist bereits im Gang (so etwa in der Stadt Frauenfeld mit den Industriebrachen der ArmaSuisse). Die Gemeinden des Typs IV werden sich daher in einigen Jahren voraussichtlich mit einem erhöhten Verdichtungsdruck und einem Mangel an Wohnraum konfrontiert sehen, während sie gleichzeitig mit der steigenden Nachfrage kämpfen müssen.

Als regionale Zentren müssen Typ IV-Gemeinden die steigende Nachfrage nach öffentlichen Dienstleistungen (z.B. Schulen, Sozialleistungen, Arbeitsmarkt) aktiv planen. Allerdings fehlt es diesen Gemeinden häufig an finanziellen Mitteln und Budgets für die öffentliche Verwaltung. Im Vergleich zu anderen Schweizer Städten sind die kommunalen Steuereinnahmen begrenzt und werden meist zur Deckung der bestehenden regionalen Infrastrukturkosten (Schulen, öffentliche Infrastruktur, Unterhaltskosten etc.) und nicht für Investitionen in neue städtische Projekte (etwa neue Wohnungen) verwendet.

Damit sind auch die personellen und finanziellen Ressourcen in diesen Planungsabteilungen begrenzt. Mehr als drei bis vier Mitarbeitende sind trotz der hohen Arbeits- und Bevölkerungsdynamik kaum in der Stadtplanung tätig. Eine Ausnahme bildet die Stadt Biel/Bienne. Die Stadt hat eine eigene Abteilung für den Erwerb von Grundstücken und Immobilien geschaffen, obwohl der städtische Finanzhaushalt seit vielen Jahren negativ ist

(Stadt Biel/Bienne, 2023). Strategische Investitionen in den Erwerb öffentlicher Grundstücke zur langfristigen Sicherung von Wohn- und Arbeitsraum zu erschwinglichen Kosten werden von den Stadtplanenden überwacht. Dieses Beispiel zeigt, dass Gemeinden des Typs IV trotz begrenzter finanzieller Mittel oder politischer Widerstände bei der Förderung einer ökologisch und sozial nachhaltigen Verdichtung erfolgreich sein können.

Voraussetzung dafür ist zum einen, dass sich die Gemeinden des Typs IV über die zukünftige Wohnungsnachfrage und die Herausforderungen der Innenverdichtung in ihren Gemeinden im Klaren sind und für die potenziell zunehmende Wohnungsnot in den Städten sensibilisiert sind. Zweitens sollten sie aktiver mit gemeinnützigen Wohnungsanbietern wie kommunalen Wohnungsstiftungen oder Wohnungsgenossenschaften zusammenarbeiten, um einer solchen ausgrenzenden Wohnungsdynamik bereits im Vorfeld entgegenzuwirken. Zur Unterstützung dieser Träger mit den notwendigen finanziellen Mitteln (z.B. für den Ankauf von Grundstücken) könnten Gemeinden des Typs IV gezielter städtebauliche Massnahmen wie Mehrwertausgleich, Quoten für preisgünstigen Wohnraum oder langfristige Baurechtsverträge einsetzen (Tabelle 5). Auf diese Weise könnten diese Gemeinden die gemeinnützigen Wohnungsanbieter aktiv dabei unterstützen, sich im Wettbewerb mit den privaten Akteuren auf dem Boden- und Wohnungsmarkt zu behaupten. Statt der Forderung nach mehr Ressourcen könnten die kommunalen Stadtplaner:innen ihre vorhandenen Instrumente strategisch zur Erzielung ökologisch und sozial nachhaltiger Ergebnisse aktivieren. Gleichzeitig könnten sie private, gemeinnützige Bauträger beauftragen, neue Wohnungen zu bauen.

Tabelle 5: Aktive kommunale Flächenpolitikstrategien zur sozio-ökologisch nachhaltigen Siedlungsentwicklung für die vier Gemeindetypen

	Typ I: Globale Zentren	Typ II: Schweizer Grossstädte	Typ III: Mittelgrosse Agglomerationsgemeinden	Typ IV: Mittelgrosse Regionalzentren
Stellvertretende Beispiele	Zürich, Genf	Basel, Bern, Lausanne, Winterthur, St. Gallen, Luzern	Über 150 mittelgrosse Gemeinden, die u.a. zu den Agglomerationen von Zürich und Genf gehören	<i>Auch die Einwohner:innen der umliegenden Region werden mitgezählt: Biel/Bienne, Chur, Frauenfeld, Schaffhausen, Sion, Solothurn, Thun, Wil</i>
Bestehende Landnutzungsreserven für den Wohnungsbau	Knapp: keine un bebauten Grün- oder Brachflächen mehr; intensive Stadterneuerung der städtischen bebauten Umwelt	Unbebaute städtische Brach- und Industrieflächen für die Bereitstellung von Wohnraum übrig	Knapp: keine un bebauten Grün- oder Brachflächen mehr; intensive Stadterneuerung der städtischen bebauten Umwelt	Unbebaute städtische Brach- und Industrieflächen für die Bereitstellung von Wohnraum übrig
Finanzielle Mittel, die für die Durchführung von Raumplanungsaufgaben, vom Gemeinde-	Stabil	Begrenzt, werden aber wahrscheinlich genehmigt	Begrenzt, und es ist unwahrscheinlich, dass sie genehmigt werden	Begrenzt, und es ist unwahrscheinlich, dass sie genehmigt werden

parlament bewilligt werden				
Personelle Mittel in der lokalen Raumplanungs-abteilung	> 50 Mitarbeiter:innen in der Abteilung Raumplanung in enger Zusammenarbeit mit anderen Abteilungen	> 10–20 Mitarbeitende in der Raumplanungs-abteilung; begrenzte Ressourcen zur Erfüllung komplexer Alltagsaufgaben	1–5 Mitarbeitende in der Raumplanungsabteilung; sehr begrenzte Ressourcen zur Erfüllung komplexer alltäglicher Aufgaben	1–5 Mitarbeitende in der Raumplanungsabteilung; sehr begrenzte Ressourcen zur Erfüllung der täglichen Aufgaben
Aktive Bodenpolitik für eine sozial-ökologisch nachhaltige Verdichtung:	Cross-Funding-Strategie für weiteren öffentlichen Grunderwerb und Unterstützung von gemeinnützigen Bauträgern	Interne Finanz- und Personalstrategie zur Umstrukturierung und Neupositionierung für eine effektive lokale Raumplanung	Intensive Zusammenarbeit mit regionalen Planungsorganisationen	Zusammenarbeit mit und Unterstützung von gemeinnützigen Wohnungsanbietern wie kommunalen Stiftungen und Wohnbaugenossenschaften

Die boden- und wohnungspolitischen Empfehlungen für eine sozial-ökologisch nachhaltige Innenverdichtung in diesen vier Gemeindetypen sind abschliessend in Tabelle 5 zusammengefasst. Dabei ist zu beachten, dass die Aufzählung nicht abschliessend ist. Weitere Ergänzungen – je nach den spezifischen Bedingungen der Gemeinde – sind selbstverständlich möglich.

6 Fazit

Unsere Untersuchungsergebnisse geben einen umfassenden Einblick in die Präferenzen und Akzeptanz der Siedlungsverdichtung in der Schweiz. Für Politiker:innen, Praktikerinnen und Praktiker sowie Planer:innen, die an einem Verständnis der öffentlichen Akzeptanz von Verdichtungsprojekten interessiert sind, sind unsere Ergebnisse ein Wegweiser in die Zukunft.

Grüne und bezahlbare Verdichtung: Es gibt klare Anzeichen und einen Trend, den Klimaschutz und die Klimaanpassung stärker zu gewichten und städtische Grünflächen zu schaffen oder zu erhalten. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Förderung gemeinnütziger Wohnbauträger und die Schaffung eines Anteils an bezahlbarem Wohnraum. Dies deutet darauf hin, dass eine gemeinschaftsorientierte, gemeinwohlorientierte Entwicklung in Verbindung mit einem klaren Umweltfokus eine zentrale Rolle bei der Verbesserung der Akzeptanz von Innenverdichtungsinitiativen spielt. Ausserdem unterstreicht die klare Präferenz für Mischnutzungen das Potenzial von Massnahmen zur Schaffung multifunktionaler Räume für lebendige, autarke städtische Gemeinschaften.

Politikgestaltung und Kommunikation sind wichtig: Auf der eher strategischen Ebene von Politik und Planung unterstreicht unser Vignettenexperiment die Bedeutung der Art und Weise, wie

politische Vorschläge der Öffentlichkeit vermittelt werden. Die Ergebnisse gehen weit über einfache Framing-Effekte hinaus. Wir sind in der Lage zu zeigen, dass Einzelpersonen in der Lage sind, den wesentlichen Inhalt politischer Massnahmen zu erkennen. Sie durchschauen mögliche Greenwashing-Versuche oder nehmen wahr, dass komplexe städtische Themen nicht authentisch behandelt werden. Ein solches differenziertes Verständnis zeugt von einer öffentlichen Meinung, die den tatsächlichen Inhalt und die Transparenz der Politik und der planerischen Strategien zu schätzen weiss.

Demokratische Innenverdichtung: Die direktdemokratische Tradition der Schweiz verlangt, dass Innenverdichtungen nicht nur von oben verordnet werden, sondern in sensiblen, gemeinschaftlichen Prozessen umgesetzt werden (dies scheint derzeit nicht der Regelfall zu sein; siehe Perić et al., 2023). Die Notwendigkeit einer demokratischen Verdichtung – einer Verdichtung, die die Planung der Experten mit den Wünschen der Öffentlichkeit in Einklang bringt – wird durch die unterschiedlichen Akzeptanzniveaus der verschiedenen Vignetten und Umsetzungsvorschläge unterstrichen. Dies bedeutet auch, dass partizipative Verfahren zur frühzeitigen Einbindung der Bürger:innen und zur konsequenten Berücksichtigung ihrer Bedenken und Anregungen bei der Planung und Umsetzung durch die Gemeinden erforderlich sind.

Eine Reihe von detaillierten Politikempfehlungen und Strategien für eine effektive Umsetzung werden in Kapitel 5 auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse vorgestellt:

Aktivierung bestehender Raumplanungs-Massnahmen: Mit diesem Ansatz werden die Schweizer Gemeinden ermutigt, eine strategische Überprüfung und Aktualisierung ihrer Flächennutzungspläne, Bauvorschriften und Entwicklungsrichtlinien in Angriff zu nehmen. Ziel einer solchen Überprüfung ist die Anpassung dieser Politiken an die aktuellen Herausforderungen und die Förderung eines effektiven Verdichtungsprozesses, der städtisches Wachstum mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Nachhaltigkeit in Einklang bringt. Andernfalls läuft die schweizerische Raumplanung Gefahr, in ein politisches Abdriften zu geraten (Hacker, 2004). Dieses Abdriften führt dazu, dass die politischen Antworten auf die aktuellen Herausforderungen ungenügend sind, weil die Institutionen und Instrumente nicht an die veränderten Umstände angepasst und reformiert werden.

Anpassung an lokale Kontexte: Angesichts der unterschiedlichen Landschaften in den Schweizer Gemeinden wird die Notwendigkeit betont, die Verdichtungspolitik an die spezifischen Flächennutzungen sowie die finanziellen und sozialen Dynamiken der einzelnen Gebiete anzupassen. Wenn Strategien entwickelt werden, die auf den jeweiligen lokalen Kontext zugeschnitten sind, werden Verdichtungsmassnahmen wirksamer und besser unterstützt und in verschiedenen städtischen und ländlichen Gemeinden erfolgreich umgesetzt.

Beteiligung und Engagement der Gemeinden: Das Projekt befürwortet einen demokratischen Ansatz für die Verdichtung, bei dem die frühzeitige und konsequente Einbeziehung der lokalen

Gemeinschaften in den Planungsprozess im Vordergrund steht. Ziel dieser integrativen Strategie ist die Verlagerung der Entscheidungsfindung von oben nach unten und die Einbeziehung des Wissens und der Präferenzen der Gemeinschaft in die Entwicklung des städtischen Raums. Eine solche Einbindung schafft Vertrauen, verringert Widerstände und stellt sicher, dass die Entwicklungsprojekte wirklich ein Abbild der Bedürfnisse und Wünsche der Gemeinschaft sind.

Nachhaltige und erschwingliche Entwicklung: Als Antwort auf die Präferenzen der Öffentlichkeit wird eine Politik gefordert, die grüne, lebenswerte städtische Umgebungen und die Entwicklung von Gebieten mit gemischter Nutzung unterstützt. Dies bedeutet, dass der Schaffung von Grünflächen, energieeffizienten Gebäuden und einer nachhaltigen Infrastruktur Vorrang eingeräumt, während gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss, um den Bedürfnissen der verschiedenen sozioökonomischen Gruppen gerecht zu werden. Ziel dieser Strategien ist die Schaffung lebendiger, multifunktionaler städtischer Gebiete und die Abstimmung der Verdichtung mit den Zielen der Resilienz, der Integration und der Nachhaltigkeit.

Diese Strategieempfehlungen, die auf unseren Umfrageergebnissen und den detaillierten Politikempfehlungen in Kapitel 5 basieren, sind für die Schaffung nachhaltiger, gerechter und breit akzeptierter städtischer Umgebungen unerlässlich. Wenn sie mit Sensibilität für sozio-ökologische Ergebnisse und die öffentliche Meinung angegangen wird, birgt die Verdichtung ein enormes Potenzial. Ihr Erfolg wird jedoch nicht nur durch die Besonderheiten der Stadtplanung bestimmt, sondern auch durch eine effektive Kommunikation, das Engagement der Öffentlichkeit und eine unermüdliche Konzentration auf das Gemeinwohl. Die Schweiz entwickelt sich weiter und wächst. Deshalb ist es wichtig, an Planungs- und Politikstrategien zu arbeiten, die sowohl auf ökologische Verantwortung als auch auf soziale Integration abzielen.

Im Grossen und Ganzen bietet unsere Studie eine detaillierte Analyse der öffentlichen Akzeptanz von Strategien zur Verdichtung von Wohnraum in der Schweiz, aber es gibt auch eine Reihe von Einschränkungen, die berücksichtigt werden müssen. Die Unterscheidung zwischen öffentlicher und politischer Akzeptanz ist eine erste Einschränkung. Die Daten erfassen in erster Linie ein Spektrum der öffentlichen Meinung, aber wie diese öffentliche Meinung in politische Akzeptanz und politisches Handeln umgesetzt wird, bleibt unerforscht. Das bedeutet, dass wir auf der Grundlage unserer Ergebnisse nur eine Schätzung darüber abgeben können, was die Bürger:innen möglicherweise wählen oder was sie befürworten würden. Darüber hinaus sind weitere Untersuchungen zu möglichen Unterschieden in der Akzeptanz zwischen verschiedenen soziodemographischen Gruppen und geographischen Kontexten erforderlich. Zwischen verschiedenen soziodemografischen Gruppen oder zwischen städtischen und ländlichen Gemeinden könnten erhebliche Unterschiede in der Wahrnehmung und den Präferenzen bestehen. Gegenstand künftiger Forschungsarbeiten könnte die Untersuchung dieser Dimensionen sowie der Wechselwirkungen zwischen soziodemografischen Faktoren und

regionalen Unterschieden bei der Gestaltung der öffentlichen Meinung zum Thema Verdichtung sein. Darüber hinaus könnte das Verständnis der Dynamik der politischen Akzeptanz in Verbindung mit der öffentlichen Akzeptanz und die Untersuchung von Mechanismen zur Überbrückung der Kluft zwischen beiden eine wesentliche Bereicherung des politischen Diskurses und eine ganzheitliche Perspektive für die Akteure der Stadtplanung und Politikgestaltung sein.

Die Schweiz steht vor grossen Herausforderungen im Bereich des Wohnungsbaus, und politische Entscheidungsträger, Praktiker:innen und Planer:innen sollten sich darauf konzentrieren, die Ergebnisse dieser Studie in ihre zukünftigen Planungsstrategien für eine grüne und erschwingliche Stadt einzubeziehen. Verdichtung, wenn sie richtig gemacht wird (d.h. unter Berücksichtigung der sozialen und ökologischen Auswirkungen der Verdichtung), ist sehr vielversprechend. Für ihren Erfolg sind jedoch nicht nur die Besonderheiten der Stadtplanung ausschlaggebend, sondern auch eine strategische Kommunikation, das Engagement der Öffentlichkeit und ein unnachgiebiger Fokus auf das Gemeinwohl.

Literaturverzeichnis

- Ansell, B. (2019). The politics of housing. In *Annual Review of Political Science* (Vol. 22, pp. 165–185). Annual Reviews. <https://doi.org/10.1146/annurev-polisci-050317-071146>
- Artmann, M., Inostroza, L., & Fan, P. (2019). Urban sprawl, compact urban development and green cities. How much do we know, how much do we agree? *Ecological Indicators*, 96(2), 3–9.
- Balmer, I., & Gerber, J.-D. (2017). Why are housing cooperatives successful? *Housing Studies*, 33.
- Bansak, K., Hainmueller, J., Hopkins, D. J., & Yamamoto, T. (2021). Conjoint Survey Experiments. In *Advances in Experimental Political Science* (Vol. 19, pp. 19–41). Cambridge University Press New York. <https://doi.org/10.1017/9781108777919.004>
- Bernhard, L., & Lauener, L. (2019). VOTO-Studie zur eidgenössischen Volksabstimmung vom 10. Februar, 2019.
- Bouwmeester, J., Gerber, J. D., Hartmann, T., & Ay, D. (2023). Non-compliance and non-enforcement: An unexpected outcome of flexible soft densification policy in the Netherlands. *Land Use Policy*, 126. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106525>
- Boyko, C. T., & Cooper, R. (2011). Clarifying and re-conceptualising density. In *Progress in Planning* (Vol. 76, Issue 1, pp. 1–61). <https://doi.org/10.1016/j.progress.2011.07.001>
- Buitelaar, E. (2010). Cracks in the myth: Challenges to land policy in the Netherlands. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 101(3), 349–356. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2010.00604.x>
- Canton of Grison. (2023). *Agglomeration of Chur*. <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/themen/Hauptdokumentation.pdf%3E>
- Canton of Zurich. (2014). *Akzeptanz der Dichte*. https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/raumplanung/dokumente/strategien-konzepte-der-raumplanung/langfristige-raumentwicklungsstrategie/akzeptanz_dichte_2014.pdf
- Cavicchia, R. (2023). Housing accessibility in densifying cities: Entangled housing and land use policy limitations and insights from Oslo. *Land Use Policy*, 127. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106580>
- Wohn-Initiative, (2024). <https://www.bern.ch/themen/wohnen/wohnnitiative>
- City of Biel/Bienne. (2023). *Real Estate Department*. <https://www.biel-bienne.ch/de/liegenschaften.html/791%3E>

- City of Chur. (2023). *City of Chur*. <https://www.chur.ch/dienstleistungen/20651%3E>
- City of Geneva. (2024). *City of Geneva*. Development Construction Energy. <https://www.geneve.ch/en/themes/development-construction-energy>
- City of Lucerne. (2024). *Charta zum gemeinnützigen Wohnungsbau*. <https://www.stadtluern.ch/aktuelles/newslis/1343710>
- City of Winterthur. (2024). *Städtische Liegenschaften sollen in Zukunft im Baurecht abgegeben werden*. <https://stadt.winterthur.ch/gemeinde/verwaltung/stadtkanzlei/kommunikation-stadt-winterthur/medienmitteilungen-stadt-winterthur/staedtische-liegenschaften-sollen-in-zukunft-im-baurecht-abgegeben-werden>
- City of Zurich. (2024). *Wohnungsbestand*. <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/gebaeude-wohnungen/wohnungsbestand.html>
- Debrunner, G. (2024). *The Business of Densification. Governing Land for Social Sustainability in Housing*. Palgrave Macmillan. <https://doi.org/10.1007/978-3-031-49014-9>
- Debrunner, G., & Hartmann, T. (2020). Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities. *Land Use Policy*, 99, 104993. <https://doi.org/10.1016/J.LANDUSEPOL.2020.104993>
- Debrunner, G., Hengstermann, A., & Gerber, J.-D. (2020). The business of densification: Distribution of power, wealth and inequality in swiss policy making. *Town Planning Review*, 91(3), 259–281. <https://doi.org/10.3828/tpr.2020.15>
- Debrunner, G., & Hengstermann, A. H. (2023). Vier Thesen zur effektiven Umsetzung der Innenentwicklung in der Schweiz. *DisP-The Planning Review*, 59(1), 86–97.
- Debrunner, G., Jonkman, A., & Gerber, J.-D. (2022). Planning for social sustainability: mechanisms of social exclusion in densification through large-scale redevelopment projects in Swiss cities. *Housing Studies*, 1–21.
- Debrunner, G., & Kaufmann, D. (2023). Land valuation in densifying cities: The negotiation process between institutional landowners and municipal planning authorities. *Land Use Policy*, 132. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106813>
- Dembski, S., Hartmann, T., Hengstermann, A., & Dunning, R. (2020). Introduction enhancing understanding of strategies of land policy for urban densification. In Town Planning Review. *Town Planning Review*, 91(3), 209–216. <https://doi.org/10.3828/tpr.2020.12>
- Devecchi, U. L. (2016). Zwischenstadtland Schweiz. Zur politischen Steuerung der suburbanen Entwicklung in Schweizer Gemeinden. In *Zwischenstadtland Schweiz. Zur politischen*

- Steuerung der suburbanen Entwicklung in Schweizer Gemeinden.* transcript Verlag.
https://doi.org/10.26530/oapen_621693
- Einstein, K. L., Glick, D. M., & Palmer, M. (2019). *Neighborhood Defenders: Participatory Politics and America's Housing Crisis.* Cambridge University Press.
- Eurostat. (2022). *Distribution of population by tenure status, type of household and income group – EU-SILC survey.*
https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/ILC_LVHOo2?lang=en
- Federal Statistical Office. (2023). *Wohnverhältnisse nach Bewohnertyp für die 10 grössten Städte 2018-2020 kumuliert, FSO Number je-d-09.03.02.01.53_2018-2020.*
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/en/home/statistics/catalogues-databases/tables.assetdetail.21826422.html>
- Fesenfeld, L. P., Sun, Y., Wicki, M., & Bernauer, T. (2021). The role and limits of strategic framing for promoting sustainable consumption and policy. *Global Environmental Change*, 68, 102266. <https://doi.org/10.1016/J.GLOENVCHA.2021.102266>
- Friedl, C., & Reichl, J. (2016). Realizing energy infrastructure projects – A qualitative empirical analysis of local practices to address social acceptance. *Energy Policy*, 89, 184–193. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2015.11.027>
- Gadon, S. (2021). Responses to Toronto's affordable housing challenge: Mobilizing for action. In *Cities and Affordable Housing: Planning, Design and Policy Nexus* (pp. 67–76). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003172949-6>
- Gehrig, L. (2023). Operationalizing the problem of political alienation for housing studies: Tenants experiencing mass cancellations of rental contracts in Basel, Switzerland. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2238643>
- Gerber, J.-D., Hartmann, T., & Hengstermann, A. (2018). Instruments of land policy: Dealing with scarcity of land. In J.-D. Gerber, T. Hartmann, & A. Hengstermann (Eds.), *Instruments of Land Policy: Dealing with Scarcity of Land*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315511658>
- Hacker, J. S. (2004). Privatizing risk without privatizing the welfare state: The hidden politics of social policy retrenchment in the United States. *American Political Science Review*, 98(2), 243–260. <https://doi.org/10.1017/S0003055404001121>
- Hainmueller, J., Hopkins, D. J., & Yamamoto, T. (2014). Causal Inference in Conjoint Analysis: Understanding Multidimensional Choices via Stated Preference Experiments. *Political Analysis*, 22(1), 1. <https://doi.org/10.1093/pan/mpt024>
- Hengstermann, A. (2019). *Von passiver Bodennutzungsplanung zu aktiver Bodenpolitik - Eine Fallstudie zur Wirksamkeit von bodenpolitischen Instrumenten anhand von Lebensmittel-*

- Discounter*. (1st editio). Springer VS.
- Herdt, T., & Jonkman, A. R. (2023). The acceptance of density: Conflicts of public and private interests in public debate on urban densification. *Cities*, 140, 104451. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104451>
- Heslop, J., & Ormerod, E. (2020). The politics of crisis: Deconstructing the dominant narratives of the housing crisis. *Antipode*, 52(1), 145–163.
- Holden, E. (2004). Ecological footprints and sustainable urban form. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19(1), 91–109. <https://doi.org/10.1023/B:JOHO.0000017708.98013.cb>
- Huber, R. A., Wicki, M., & Bernauer, T. (2019). Public Support for Environmental Policy Depends on Beliefs Concerning Effectiveness, Intrusiveness, and Fairness. *Environmental Politics*, *forthcomin*. <https://doi.org/10.1080/09644016.2019.1628872>
- Jonathan Woetzel, Ram, S., Mischke, J., Garemo, N., & Sankhe, S. (2014). Affordable housing executive summary. *McKinsey Global Institute*, October, 30. [https://www.mckinsey.com/~media/McKinsey/Featured Insights/Urbanization/Tackling the worlds affordable housing challenge/MGI_Affordable_housing_Executive summary_October 2014.pdf](https://www.mckinsey.com/~media/McKinsey/Featured%20Insights/Urbanization/Tackling%20the%20worlds%20affordable%20housing%20challenge/MGI_Affordable_housing_Executive_summary_October%202014.pdf)
- Kahn, M. E. (2000). The Environmental Impact of Suburbanization. *Journal of Policy Analysis and Management*, 19(4), 21–41. <https://doi.org/10.1080/09654313.2018.1535576>
- Kaufmann, D., Lutz, E., Kauer, F., Wehr, M., & Wicki, M. (2023). *Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz*.
- Kaufmann, D., & Meili, R. (2019). Leaves in the wind? Local policies of small and medium-sized towns in metropolitan regions. *European Planning Studies*, 27(1), 21–41. <https://doi.org/10.1080/09654313.2018.1535576>
- Knoepfel, P., Larrue, C., Varone, F., & Hill, M. (2011). *Public policy analysis*. Policy Press.
- Leeper, T. J., Hobolt, S. B., & Tilley, J. (2019). Measuring Subgroup Preferences in Conjoint Experiments. *Political Analysis*, 1–55. <https://doi.org/10.7910/DVN/ARHZU4>
- Lewis, P. G., & Baldassare, M. (2010). The complexity of public attitudes toward compact development. *Journal of the American Planning Association*, 76(2), 219–237. <https://doi.org/10.1080/01944361003646471>
- Lutz, E., Kauer, F., & Kaufmann, D. (2023). *Mehr Wohnraum für Alle? Zonenplanänderungen, Bauaktivität, und Mietpreise im Kanton Zürich von 1996-2020*. ETH Zurich.
- Manville, M., Monkkonen, P., & Lens, M. (2020). Its Time to End Single-Family Zoning. *Journal of the American Planning Association*, 86(1), 106–112. <https://doi.org/10.1080/01944363.2019.1651216>

- Mayer, H., Meili, R., & Kaufmann, D. (2023). Small and Medium-Sized Towns as Secondary Cities: The Case of Switzerland. In M. Pendras & C. Williams (Eds.), *Secondary Cities* (pp. 55–78). <https://doi.org/10.56687/9781529212082-006>
- Meuth, M., & Reutlinger, C. (2023). Entmietet und verdrängt: Wie Mieter*innen ihren Wohnungsverlust erleben. In *Wie Mieter*innen ihren Wohnungsverlust erleben*. transcript Verlag. <https://doi.org/doi:10.1515/9783839467237>
- Monkkonen, P., & Manville, M. (2019). Opposition to development or opposition to developers? Experimental evidence on attitudes toward new housing. *Journal of Urban Affairs*, 41(8), 1123–1141. <https://doi.org/10.1080/07352166.2019.1623684>
- Needham, B., Buitelaar, E., & Hartmann, T. (2018). Planning, law and economics: The rules we make for using land. In *Planning, Law and Economics: The Rules We Make for Using Land*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315111278>
- Neuman, M. (2005). The compact city fallacy. *Journal of Planning Education and Research*, 25(1), 11–26. <https://doi.org/10.1177/0739456X04270466>
- Opfikon City Council. (2002). *Protokoll des Gemeinderats Opfikon der 1. Sitzung der Legislaturperiode 2002/2006*.
- Perić, A., Hauller, S., & Kaufmann, D. (2023). Cooperative planning under pro-development urban agenda? A collage of densification practices in Zurich, Switzerland. *Habitat International*, 140, 102922.
- Pleger, L. E. (2017). Voters' acceptance of land use policy measures: A two-level analysis. *Land Use Policy*, 63, 501–513. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.02.001>
- Pleger, L. E., Lutz, P., & Sager, F. (2018). Public acceptance of incentive-based spatial planning policies: A framing experiment. *Land Use Policy*, 73, 225–238. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.01.022>
- Rentsch, M. (2023). Steigender Referenzzinssatz - Nun werden Mieterhöhungen mitgeteilt – die wichtigsten Antworten. *SRF News*. <https://www.srf.ch/news/wirtschaft/steigender-referenzzinssatz-nun-werden-mieterhoehungen-mitgeteilt-die-wichtigsten-antworten>
- RZU. (2023). *Estimated population growth by 2050*. <https://rzu.ch/news-publikationen/die-faeden-werden-zusammengezogen-dritter-konvent-strategie-rzu-gebiet-2050-mit-ersten-entwuerfen-zur-verbandsstrategie-2050%3E>
- Theurillat, T., Crevoisier, O., Rota, M., & Segessemann, A. (2023). *The role of real estate in urban and regional development: towards territorial real estate and economic systems*. <https://data.snf.ch/grants/grant/192829>
- Theurillat, T., Rérat, P., & Crevoisier, O. (2015). The real estate markets: Players, institutions and territories. *Urban Studies*, 52(8), 1414–1433. <https://doi.org/10.1177/0042098014536238>

- Vatter, A. (2016). *Das politische System der Schweiz* (2., aktual). Nomos Verlagsgesellschaft.
- Verheij, J., Ay, D., Gerber, J. D., & Nahrath, S. (2023). Ensuring Public Access to Green Spaces in Urban Densification: The Role of Planning and Property Rights. *Planning Theory and Practice*, 24(3), 342–365. <https://doi.org/10.1080/14649357.2023.2239215>
- Weber, M. (1978). *Economy and Society* (G. Roth & C. Wittich (eds.); Volume One). University of California Press.
- Wicki, M., Hofer, K., & Kaufmann, D. (2022). Planning instruments enhance the acceptance of urban densification. *Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America*, 119(38), 1–10. <https://doi.org/10.1073/pnas.2201780119>
- Wicki, M., Huber, R. A., & Bernauer, T. (2020). Can policy-packaging increase public support for costly policies? Insights from a choice experiment on policies against vehicle emissions. *Journal of Public Policy*, 40(4), 599–625. <https://doi.org/10.1017/S0143814X19000205>
- Wicki, M., Kauer, F., Hofer, K., & Kaufmann, D. (2022). The politics of densification: Who wants to regulate housing development how? *118th American Political Science Association Annual Meeting and Exhibition (APSA 2022)*.
- Wicki, M., & Kaufmann, D. (2022). Accepting and resisting densification: The importance of project-related factors and the contextualizing role of neighbourhoods. *Landscape and Urban Planning*, 220(April 2022), 104350. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2021.104350>
- Wüstenhagen, R., Wolsink, M., & Bürer, M. J. (2007). Social acceptance of renewable energy innovation: An introduction to the concept. *Energy Policy*, 35(5), 2683–2691. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2006.12.001>
- Zulliger, J. (2023, February 25). Von der Blasengefahr zur Wohnungsnot. *NZZ Magazin*. <https://magazin.nzz.ch/nzz-am-sonntag/wirtschaft/von-der-blasengefahr-zur-wohnungsnot-ld.1727685?reduced=true>

Empfohlene Zitierung:

Wicki, Michael, Malte Wehr, Gabriela Debrunner, und David Kaufmann (2024). *Öffentliche Akzeptanz und Politik für eine grüne und bezahlbare Innenverdichtung*. White Paper zur Akzeptanz der Verdichtung in der Schweiz. ETH Zürich. DOI: [10.3929/ethz-b-000658391](https://doi.org/10.3929/ethz-b-000658391)

Kontakt: Michael Wicki, wimi@ethz.ch

ETH Zürich

Institut für Raumentwicklung und Landschaftspflege (IRL)

Raumentwicklung und Stadtpolitik (SPUR)

Stefano-Francini-Platz 5

8093 Zürich

spur.ethz.ch