

Datum: 14.05.2026

Autor: Daniel Stern Interview Serafine Frey Illustration



SVP-Initiative

Nicht die steigende Bevölkerungszahl ist das Problem, sondern die schwachen Mietregulierungen, meint Sozialgeografin Hanna Hilbrandt.

«Keine Frage der Dichte»

Daniel Stern Interview
Serafine Frey Illustration

WOZ Frau Hilbrandt, derzeit wird im Zusammenhang mit der SVP-Initiative zur Begrenzung der Wohnbevölkerung auf zehn Millionen Einwohner:innen viel von «Dichtestress» gesprochen. Auch die SVP nutzt dieses Wort. Was verstehen Sie darunter?

Hanna Hilbrandt: Im internationalen Vergleich würde ich Schweizer Städte als nicht besonders dicht bezeichnen. Gleichzeitig verfügen die dichtesten Gebiete der Schweiz über eine gute Infrastruktur und relativ viele Grünflächen. Der Begriff «Dichtestress» verweist aber nicht auf die messbaren Dichten, sondern auf deren subjektive Wahrnehmung. Er suggeriert, es gebe zu viele Menschen in der Schweiz, und das sei der Grund für umweltbedingten oder emotionalen Stress. Das macht den Begriff hochpolitisch.

«Dichtestress» ist nicht messbar?

Sie können die Bevölkerungs- oder Bebauungsdichte messen, aber das sind Durchschnittswerte. Dichte gilt in der Stadtforschung, zusammen mit Grösse und Heterogenität, vielmehr als wesentliches Definitionsmerkmal von Städten. Eine verstärkte Schweiz hat automatisch eine gewisse Dichte.

Vielleicht haben viele Menschen einfach Mühe mit dieser Verdichtung? Dass sich die Agglomerationen um die Städte herum immer weiter ausdehnen?

Das Problem der Agglomeration ist die Zersiedelung. Agglomerationen sind ja gerade keine dichten Räume. Was den Menschen Mühe bereitet, sind etwa Verkehrsprobleme oder der fehlende Zugang zu günstigem Wohnraum. Die Lösung für diese Probleme liegt nicht in der Bevölkerungsregulierung, sondern in besser organisiertem Verkehr oder besser regulierten Mietmärkten.

Der sogenannte Dichtestress ist also ein Planungsproblem?

Dichtestress ist ein rhetorisches Mittel oder ein Kampfbegriff. Aber die Frage, wie hohe Bevölkerungsdichten in urbane Qualitäten übersetzt werden, ist eine wichtige. Dazu braucht es öffentliche Räume, Grünflächen, reichhaltige Kulturangebote, soziale Infrastrukturen. Das sind alle Planungsfragen. Man kann eine hohe Dichte sehr gut in eine hohe Lebensqualität verwandeln, wenn diese Faktoren berücksichtigt werden.

Können Sie Beispiele nennen?

Wir sehen ja, wo die Menschen gerne hinziehen. In der Schweiz sind die Städte die beliebtesten Orte – also die Orte mit den höchsten Dichten. Das gilt auch international. Die Dichte von Städten wie Paris oder London ist sehr viel höher als etwa jene von Zürich, dennoch wollen viele Menschen dort wegen ihrer urbanen Qualitäten hinziehen.

Man kann es sich einfach immer weniger leisten.

Genau. Aber das wiederum ist ein Problem der Immobilienwirtschaft und der Wohnungspolitik und hat nichts mit Dichte zu tun.

Der Wohnungsmarkt müsste also besser reguliert sein.

Die Schweiz hat keine besonders effektive Mietregulierung. Nach dem Abriss eines Wohnhauses müssen sich die Mieten im danach entstehenden Neubau nicht am aktuellen Bestand oder an den vorherigen Mieten ausrichten, sondern an der Zinsentwicklung. Weil Neumieten nicht kontrolliert werden, können Fantasiepreise verlangt werden. Allerdings haben einzelne Kantone Schutz-

bestimmungen erlassen. Im Kanton Zürich wird am 14. Juni über die Wohnschutz-Initiative abgestimmt, die Leerkündigungen und überhöhte Mietpreise beschränken will. Das andere grosse Thema in diesem Zusammenhang ist die Frage, wie sich verhindern lässt, dass Kapitalinvestitionen aus dem In- und Ausland die Bodenspekulation weiter anheizen und Neubauten mit zu teurem Wohnraum entstehen. Darum geht es unter anderem bei der Verschärfung der Lex Koller, die derzeit zur Diskussion steht.

Sie stellen in Ihrer Arbeit eine Politisierung der Wohnungsfrage fest.

Sowohl das Verständnis der Ursachen des Problems als auch die möglichen Lösungen sind umkämpft. Kaum ein Thema beschäftigt die Bevölkerung in der Schweiz derzeit stärker. Genau deswegen wird auch die Migrationsfrage zunehmend auf dem Schlachtfeld der Wohnungspolitik ausgetragen. So argumentieren die Initiant:innen der SVP-Initiative mit dem knappen Zugang zu Wohnraum.

Die SVP argumentiert auch mit der Zubetonierung der Natur und dem Ressourcenverschleiss. Damit scheint sie gut anzukommen.

Auch da wieder: Die Initiative übersetzt ein Problem von Planungs- und Mietgesetzen fälschlicherweise in ein Problem von Bevölkerungsregulierung. Über Bauvorschriften und Mietrecht liess sich konkret auf diese Fehlentwicklungen reagieren. Doch daran hat die Initiative offenkundig kein grosses Interesse.

Die Initiant:innen lenken von den eigentlichen Problemen ab.

Resentiments gegen Migration auf diesen Feldern zu bewirtschaften, die die Bevölkerung gerade umtreiben, ist eine gut durchdachte Strategie.

Und offenbar verfrängt sie.

Man kann das in vielen Ländern sehen. Unter dem Druck neoliberaler Kapitalmärkte wächst seit Jahren die Prekarisierung der Bevölkerung: Finanzielle Spielräume werden kleiner, sozialer Aufstieg wird immer weniger greifbar, die Angst vor Verdrängung nimmt zu.

Die Initiative knüpft an diese tatsächlich bestehenden Probleme an. Die Erzählung, dass die Wohnkrise ein Problem der Bevölkerungsregulierung sei, lässt sich von der SVP sehr leicht verkaufen. Denn die Immobilienwirtschaft und Teile der Planungspolitik stellen die Krise am Wohnungsmarkt vor allem als Problem von Angebot und Nachfrage dar – also als Knappheitsproblem, auf das mit einem Bauboom reagiert werden soll. Wenn wir das Problem vor allem als eins der Knappheit von Wohnraum verstehen, liegt es nahe, Bevölkerungszahlen statt Mieten zu regulieren.

Aber es braucht ja tatsächlich mehr Wohnraum. Etwa in der Pflege oder im Gesundheitswesen sind wir auch auf mehr Zugezogene angewiesen. Die Frage ist: Wie organisiert man diesen Bevölkerungszuwachs, damit er sozial- und umweltverträglich ist?

Die Initiative fordert ja auch nicht, dass diese Menschen nicht mehr ins Land gelassen werden, ausser es handelt sich um den Zuzug von Menschen im Asylrecht. Ich befürchte eher, dass eine Art neues Saisonierstatut entstehen könnte. Diese Bevölkerung würde dann ja trotzdem Wohnraum brauchen. Sie hätte einfach einen prekären Aufenthaltsstatus.

Aber wie bringt man in der Schweiz nun zusätzliche Wohnbevölkerung unter? Neubauten sind ja aus Sicht des Klimaschutzes nicht optimal.

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes wurde Innenverdichtung als Standard ins Gesetz ge-

schrieben. Die meisten Schweizer Städte haben nur noch wenig oder fast keine Baulandreserven mehr. Deshalb wird diese Innenverdichtung fast immer in Ersatzneubau übersetzt, obwohl der Abriss von Altbauten und der Bau neuer Häuser ökologisch problematisch sind. Zudem sehen wir in neuen Studien, dass Ersatzneubauten immer auch zu einem höheren Verbrauch an Wohnraum pro Kopf führen.

Wie wollen Sie sonst mehr Wohnraum schaffen?

Eine Möglichkeit ist die Förderung sanfter Verdichtung, also die Renovation und die Aufstockung bestehender Gebäude. Im Zusammenhang mit Sanierungen gibt es gerade viele Diskussionen über eine sozialverträgliche Gestaltung von Aufstockungen und Etappierung der Bauphasen, sodass Bewohner:innen während der Bauphasen schrittweise in andere Wohnungen innerhalb derselben Siedlung wechseln oder sogar am Ende in ihre renovierten Wohnungen zurückkehren können. Gesichert werden müsste, dass renovierte Wohnungen auch nach der Sanierung bezahlbar bleiben.

Ich denke auch an gemeinnützigen Neubau. Dafür braucht es eine Revision des Raumplanungsgesetzes – nicht, um die Zersiedelung weiter voranzutreiben, sondern um an sorgfältig ausgewählten Standorten neue, kompakte Stadtteile bauen zu können. Wien zum Beispiel hat die Seestadt Aspern für 25 000 Menschen gebaut. Das ist eine Stadt mit ökologischen Baustandards, gut angeschlossen an die U-Bahn und mit hoher Lebensqualität. Das ist nachhaltiger als die Innenverdichtung über Ersatzneubauten und führt auch nicht zur Verdrängung bestehender Bewohner:innen.

Sie haben vorhin angesprochen, dass Neubauten immer mit einem Anstieg des Wohnraums pro Kopf einhergehen. Das ist ja kein Naturgesetz. Wie liess sich das regulieren? Die Wohnbaugenossenschaften können das sehr einfach mit den Belegungsvorschriften machen und tun das ja auch. In der Privatwirtschaft kennen ich keine Regulierung, die greifen würde. Dabei wären günstigere Wohnungen mit kleineren Wohnräumen sehr gefragt.

Der Markt scheint die Signale nicht zu hören. Der Markt versteht die Signale sehr gut. Die Bauher:innen wissen, wie sie am meisten Geld verdienen: mit grossen Wohnungen für kinderfreie Doppelverdienerpaare. Für Familien mit Kindern und geringem Einkommen ist der Markt dagegen sehr eng. Und die Mietkosten sind sehr ungleich



verteilt. Geringverdienende, aber auch Menschen mit mittleren Einkommen zahlen prozentual viel höhere Wohnkosten als Besserverdienende, oft dreissig bis vierzig Prozent ihres Einkommens.

Daran sehen Sie, dass der Mietmarkt eine Umverteilungsmaschine ist: von Mietenden mit tiefen Einkommen und hohen Wohnkosten an Menschen mit Vermögenswerten, also jene, die Immobilien besitzen oder über Aktien und ihre Pensionskasse am Immobilienbesitz beteiligt sind. Theoretisch wäre das ein Konflikt zwischen oben und unten. Diese Umverteilung adressiert die SVP-Initiative aber gar nicht. Stattdessen stellt sie die Wohnkrise als Konflikt zwischen den Zuziehenden und der ansässigen Bevölkerung dar.

Die Stadtforscherin

Hanna Hilbrandt (43) ist Professorin für Sozialgeografie und Urban Studies an der Universität Zürich. Sie befasst sich in ihrer Forschung mit sozialer Ausgrenzung im Wohnungsmarkt und der Stadtentwicklung im Kontext von globalisierten Finanzmärkten und Klimakatastrophen. Sie gehört zudem zum Leitungsteam des Forschungsprojekts «Verantwortliche Stadt».



Sie benutzen in Ihrer Arbeit den Begriff der verantwortlichen Stadt. Was verstehen Sie darunter?

Verantwortung verstehe ich als Operationalisierung von Gerechtigkeit. Anders gesagt: Wie setzen sie ich einen bestimmten Gerechtigkeitsbegriff in die Praxis um? Es geht nicht darum, dass alle Menschen genau das Gleiche an Wohnraum beanspruchen sollen, sondern um strukturelle Gerechtigkeit. Denn es gibt gesellschaftliche Strukturen, die die einen Menschen bevorzugen und andere benachteiligen. Aus diesem Gerechtigkeitsbegriff können wir den Verantwortungs begriff ableiten: Eine verantwortliche Stadt fördert Strukturen, in denen bestimmte Menschen nicht schlechter als andere behandelt werden. ●