

# JA ZU FAIREN MIETEN!

**2X JA** ZUR WOHNINITIATIVE AM  
3. MÄRZ 2024 IN WETZIKON



## Fakten & Zahlen zur Wohninitiative

Faire Mieten jetzt – das fordert die Initiative «Bezahlbare Wohnungen in Wetzikon (Wohninitiative)». Über diese Initiative stimmen wir am 3. März 2024 ab.

Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche, massive Mieterhöhung, Kündigung wegen Umbau – alles gehört mittlerweile zum Alltag vieler Wetziker\*innen. Eine bezahlbare Wohnung zu finden, wird immer schwieriger. Massiv höhere Mieten nach dem Umzug oder auch mit laufendem Vertrag treffen immer mehr Menschen. Kündigungen, um die Wohnung umzubauen und viel teurer zu vermieten gehören bald schon zum Alltag. Es ist klar: faire Mieten jetzt!

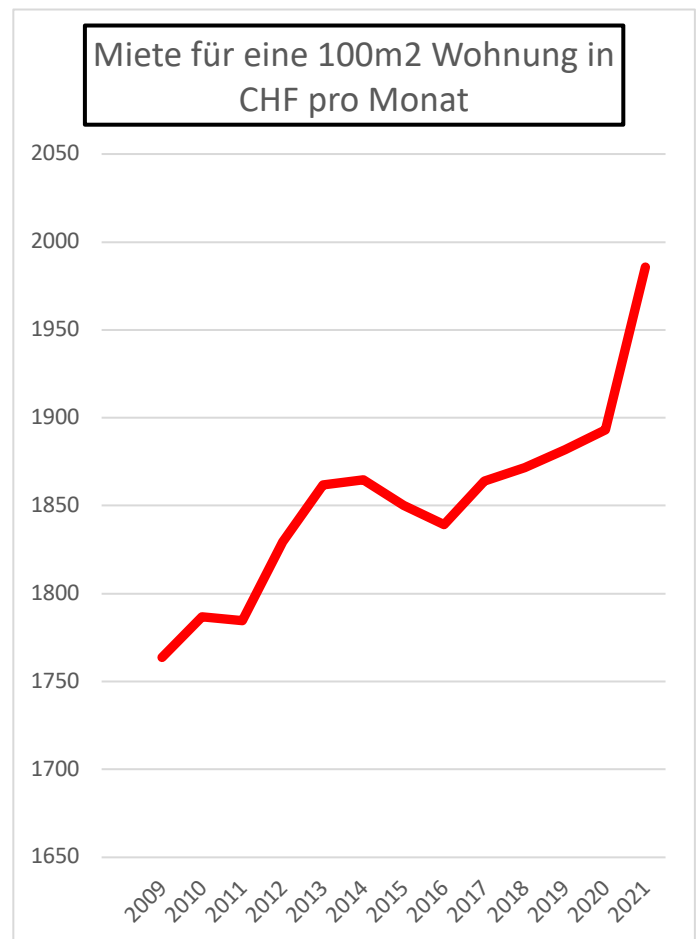
### Hohe und illegale Mieten

Die Mieten in Wetzikon sind jetzt schon enorm hoch. Gleichzeitig steigen sie weiterhin steil an. Während im Jahre 2009 eine neue durchschnittliche Wohnung noch gut 1760.- Franken kostete, müssen im Jahre 2021, mehr als 1985.- Franken bezahlt werden. Das sind im Monat mehr als 220.- Franken mehr.

Diese Entwicklung ist aus mehreren Gründen ein grosses Problem.

Einerseits werden in der Schweiz pro Jahr 10 Milliarden Franken illegale Rendite durch die Mieten erzielt. Wie funktioniert das? Die Maximale Rendite mit Mieten ist in der Schweiz gesetzlich geregelt. Sie darf den Referenzzinssatz nicht mehr als um 2 Prozent übersteigen ([Entscheid Bundesgericht, vom 26. Oktober 2020](#)).

Jedoch halten sich immer weniger Vermieter\*innen an diese Regel. Das führt zu illegalen Renditen in der Höhe von 30 Milliarden Franken pro Jahr. ([Bass, 2021](#)). Auf Wetzikon gerechnet, sind das rund 30 Millionen Franken illegale Rendite, welche durch die Mieter\*innen bezahlt werden. Das ist ein volkswirtschaftliches Desaster! Was alles könnte geschehen, wenn die Wetziker\*innen pro Jahr 30 Millionen Franken mehr in der Tasche hätten?



Quelle: [Anfrage Lehrer, Entwicklung Angebotsmieten](#)

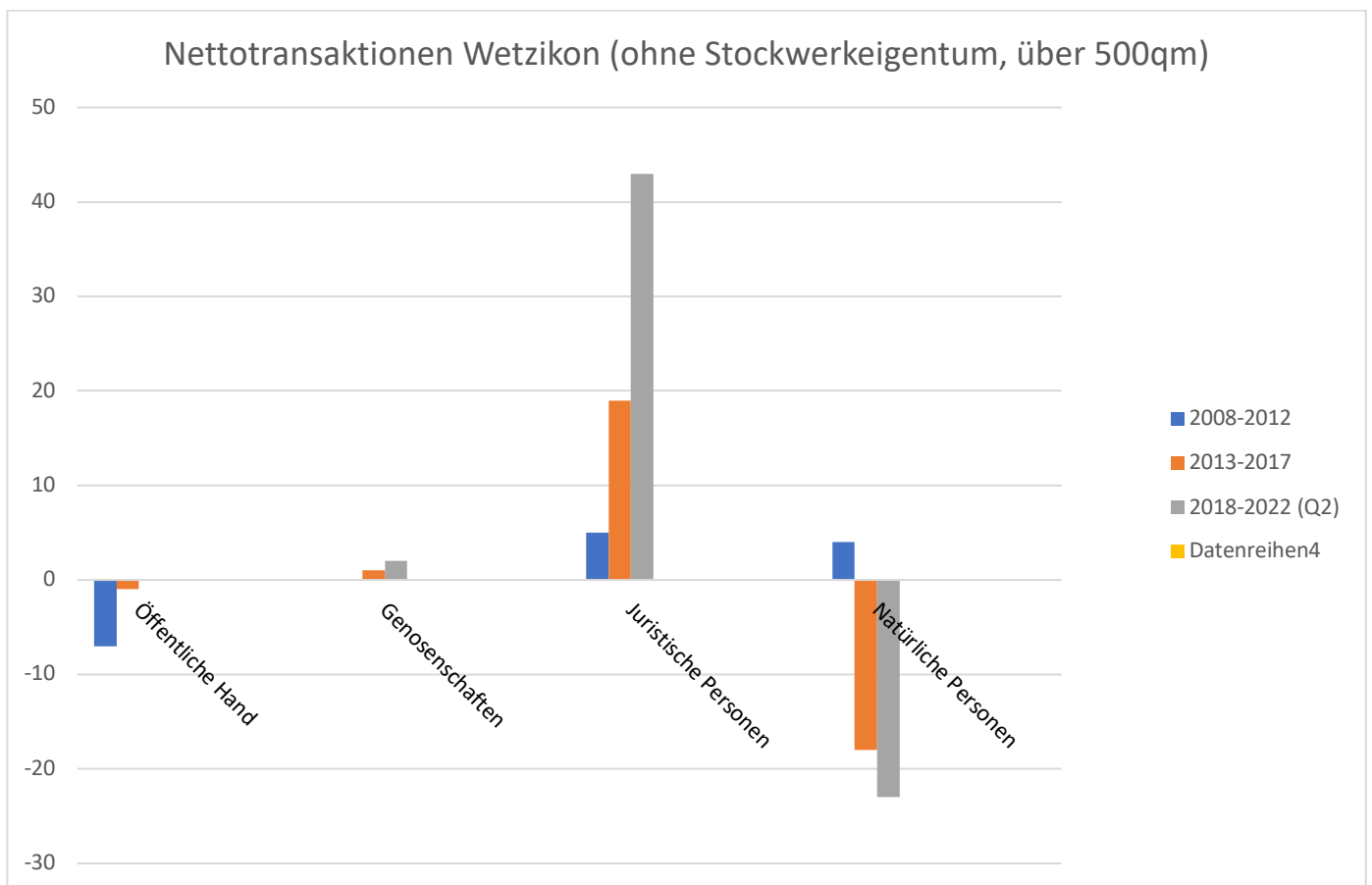
Leider sind die Möglichkeiten für Mieter\*innen um sich zu wehren sehr eingeschränkt.

Ein weiterer Grund für die hohen und immer steigenden Mieten folgt auf der nächsten Seite.

# Ausverkauf von Wetzikon

Private Personen verlieren immer mehr Immobilien an Banken, Versicherungen und Investment Fonds. Die Öffentliche Hand (Gemeinde, Kanton, Bund) hat in den letzten Jahren mehr Grundstücke über 500m<sup>2</sup> verkauft als erworben. Die Genossenschaften konnten total drei Grundstücke über 500m<sup>2</sup> erwerben, ohne dass sie eines verkauft hätten. Private Personen, wie du und ich, unsere Tante oder unser Grossvater, haben total 37 Grundstücke über 500m<sup>2</sup> mehr verkauft als erworben.

Im starken Gegensatz zu diesen drei Kategorien (öffentliche Hand, gemeinnützige Genossenschaften und private Personen), stehen die «juristischen Personen». Das sind Banken, Versicherungen, Investmentfonds und andere solche Institutionen. Diese konnten zwischen 2008-2022 viel mehr Grundstücke über 500m<sup>2</sup> erwerben als sie verkauft haben. Total sind es 67 Grundstücke.



Quelle: [Anfrage Lohrer, Eigentumsverhältnisse](#)

Aber warum ist diese Entwicklung gefährlich? Weshalb führt das zu höheren Mieten?

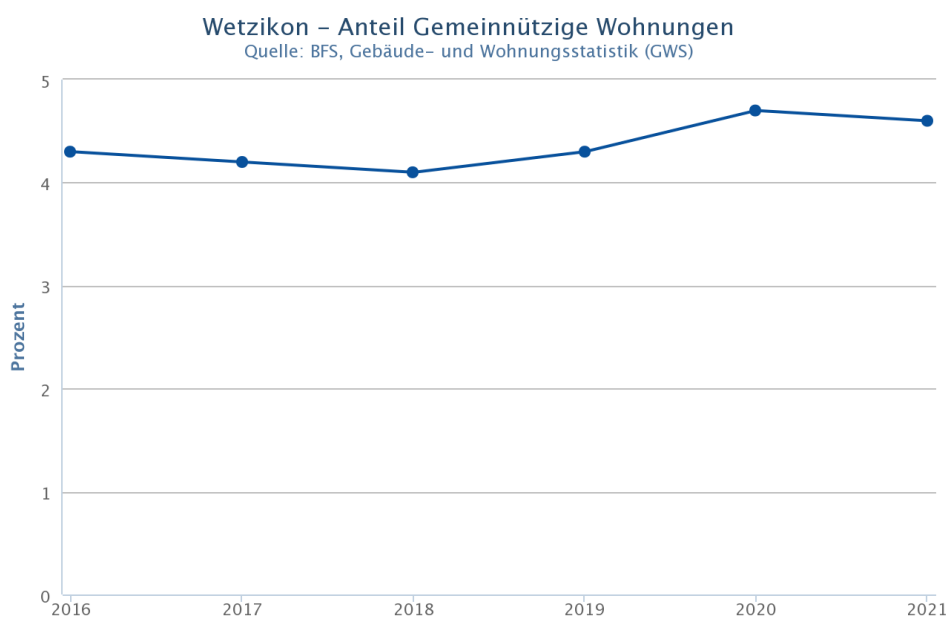
Private Personen, die einen Wohnblock besitzen, kennen oftmals ihre Mieter\*innen persönlich und verzichten auf eine maximale Rendite. Aber für Banken, Versicherungen und Investmentfonds sind Wohnungen ein reines Anlageobjekt. Ihnen geht es darum, aus ihren Immobilien eine möglichst hohe Rendite zu erwirtschaften. Deshalb verlangen sie massiv hohe Mieten und bauen Wohnungen oftmals so aus, dass sie noch höhere Mieten verlangen können. Das führt zu Kündigungen und Verdrängung. Eine Familie, die sich die Wohnung vor dem Umbau noch leisten konnte, kann nach dem Umbau nicht mehr zurückziehen, da die Miete für Sie unbezahlbar wurde.

# Wenig Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Genossenschaften

Im Gegensatz dazu, sind die Mieten in Wohnungen von gemeinnützigen Genossenschaften bis zu 40% tiefer ([WBG Schweiz, November 2018](#)). Das kommt daher, dass sich gemeinnützige Genossenschaften der Kostenmiete verpflichten und sinkende Kosten (bei Kapital, Unterhalt, usw.) einen senkenden Einfluss auf die Mieten haben.

Hinzu kommen noch andere Vorteile bei gemeinnützigen Genossenschaften:

Weniger Flächenverbrauch pro Person, mehr Mitbestimmung für die Mietenden, der Boden wird der Spekulation entzogen und mehr soziale Durchmischung. Leider ist der Anteil an Wohnungen von gemeinnützigen Genossenschaften in Wetzikon sehr tief und wurde in den letzten fünf Jahren kaum gesteigert.



Quelle: [Gemeindeportrait Kanton Zürich](#)

Um nachhaltig für faire Mieten und bezahlbaren Wohnraum in Wetzikon zu sorgen, muss es mehr Wohnungen von gemeinnützigen Genossenschaften geben. Da setzt die Initiative auch an. Sie fordert, dass mindestens 20% aller Mietwohnungen in Wetzikon, im Besitz von gemeinnützigen Genossenschaften sind.

# Fragen zur Wohninitiative

## Was sind gemeinnützige Genossenschaften?

Gemeinnützige Genossenschaften verpflichten sich, Wohnraum zu erstellen und diesen zur Kostenmiete zu vermieten. Die Kostenmiete berechnet sich aus den Kosten, welche für die Erstellung und Erhaltung des Wohnraums nötig sind. Gemeinnützige Genossenschaften dürfen also keine Rendite mit ihrem Wohnraum erzielen. Gleichzeitig verpflichten sie sich oftmals für eine soziale Durchmischung bei ihren Mieter\*innen. Das heisst, dass verschiedene Einkommensklassen, Familien, Alleinstehende, verschiedene Altersgruppen und kulturelle Hintergründe vertreten sein sollen.

Wichtig: Wohnungen von Genossenschaften sind keine Sozial-Wohnungen. Sozialwohnungen werden grundsätzlich von der Stadt gemietet und zu einem niedrigen Preis weitervermietet. Während Sozialwohnungen von der Stadt subventioniert sind, werden Wohnungen von Genossenschaften NICHT subventioniert. Die Genossenschaften sind dafür verantwortlich, dass sie die finanziellen Mittel zur Erstellung und Erhaltung der Wohnungen selbst aufbringen.

## Wer wohnt in Genossenschaften?

Gemäss «Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger» wohnen in den Wohnungen von gemeinnützigen Genossenschaften «überproportional viele Menschen mit einem tiefen Bildungsniveau und folglich mit geringen finanziellen Ressourcen.» Gleichzeitig sagen sie: «der Ausländeranteil in Genossenschaften ist zwar geringer als in anderen Mietwohnungen. Die Aufschlüsselung nach Herkunftsländern zeigt jedoch, dass in den Genossenschaften einzig Ausländer aus wohlhabenden Ländern untervertreten sind.»

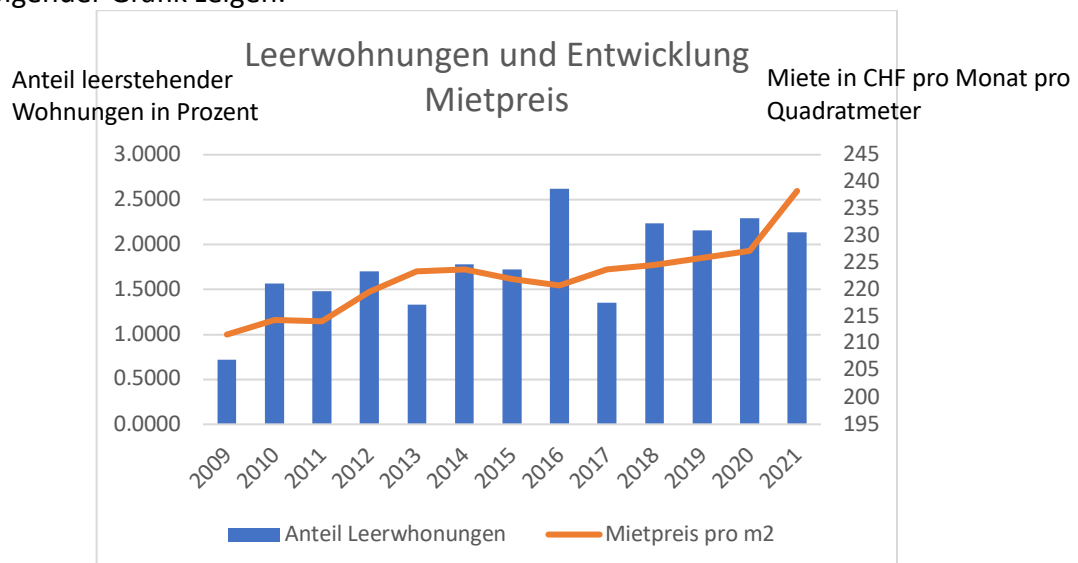
Insgesamt lässt sich also weder sagen, dass Ausländer\*innen oder Reiche von den Genossenschaften überproportional profitieren.

## Aber der Markt regelt das mit den Mieten

Warum braucht es ein gesetzlich vorgeschriebenes Ziel, um mehr bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen? Der Markt regelt das doch.

Diese Aussage kommt oft – ist aber komplett falsch.

Erstens gehört das Wohnen zu den Grundbedürfnissen aller Menschen. Es ist unmöglich, nicht zu Wohnen. Beim Wohnen herrscht folglich einen Zwangskonsum. Dadurch ist die Nachfrage nach Boden und Wohnungen stets gewährleistet. Das ermöglicht der anbietenden Seite, den Preis zu bestimmen. Das lässt sich auch mit folgender Grafik zeigen:



Quelle: Gemeindeportrait Kanton Zürich und Anfrage Lehrer Entwicklung Angebotsmieten

Die Leerwohnungsziffer (Anteil von leerstehenden Wohnungen, aller Wohnungen) ist in Wetzikon über die Jahre angestiegen. Das würde nach «Angebot/Nachfrage» bedeuten, dass das Angebot die Nachfrage übertrifft. Nach gängiger Interpretation heisst das, dass die Preise sinken müssten. Allerdings sieht man das Gegenteil: die Mieten sind gestiegen.

Also: Obwohl es mehr leerstehende Wohnungen gab, sind die Mieten nicht gesunken.

Fazit, basierend auf oben genannten Gründen und der Grafik: auf den Markt ist im Falle des Grundbedürfnisses «Wohnen» kein Verlass.

## **Fazit**

Nur mit mehr Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Genossenschaften können die Mieten in Wetzikon wieder fair werden. Dadurch werden Wohnungen wieder bezahlbar und sind kein Anlageobjekt für Banken, Versicherungen und Investmentfonds.

Deshalb: Ja zu fairen Mieten – 2x Ja zur Wohninitiative am 3. März 2024.