

AUSWERTUNG WOHNUMFRAGE DIETIKON



WIR
ERGREIFEN
PARTEI



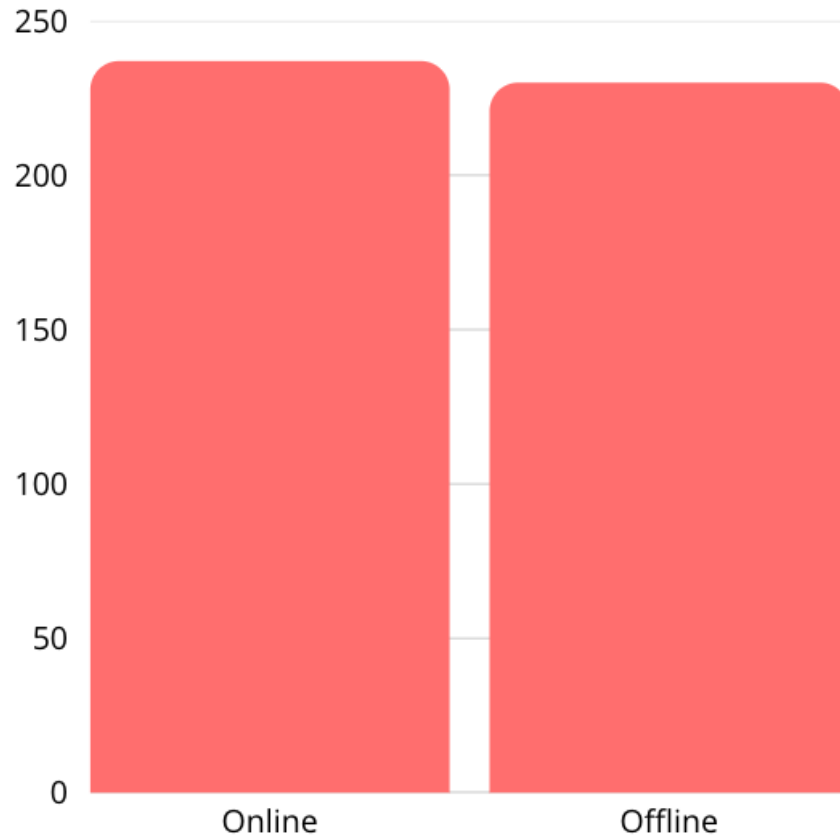
The image shows two cards placed on a surface, likely a table. The card on the left is titled 'GENOSSENSCHAFT' and lists three items with their corresponding values in Swiss Francs (CHF). The card on the right is titled 'INVESTOR' and lists three items with their corresponding values in CHF. The background is a dark, textured surface, possibly a table or a wall. The cards are white with black text. The 'GENOSSENSCHAFT' card has a blue border, while the 'INVESTOR' card has a black border. The text on the cards is as follows:

GENOSSENSCHAFT	
GESCHÄTZTER MIETERTRAG:	CHF 6 MIO
ALTER LANDWERT UND RESTWERT ALTES GEBÄUDE:	CHF 1'550.-/m ²
100m ² -WOHNUNG:	CHF 1'640.-

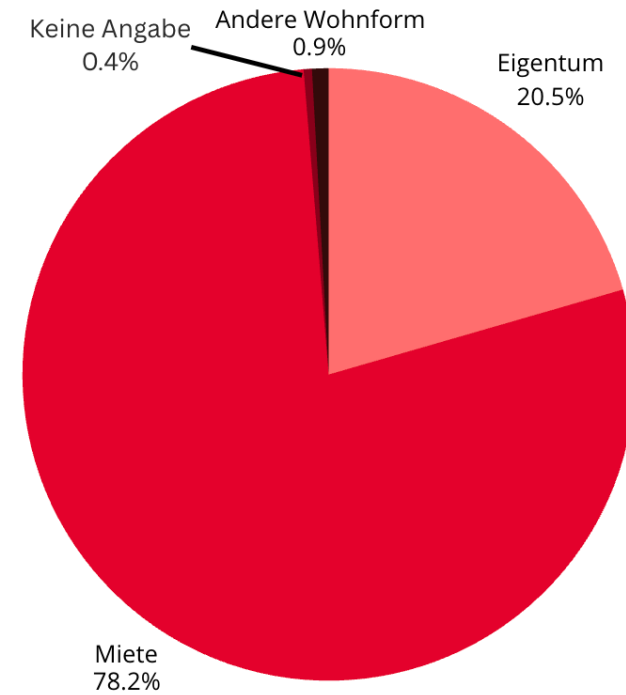
INVESTOR	
GESCHÄTZTER MIETERTRAG:	CHF 13 MIO
GESCHÄTZTER MARKTWERT BAULAND:	CHF 10'000.-/m ²
100m ² -WOHNUNG:	CHF 3'600.-

Unverdiente Bodenrente: Beispiel Letzipark-Siedlung Zürich Altstetten.

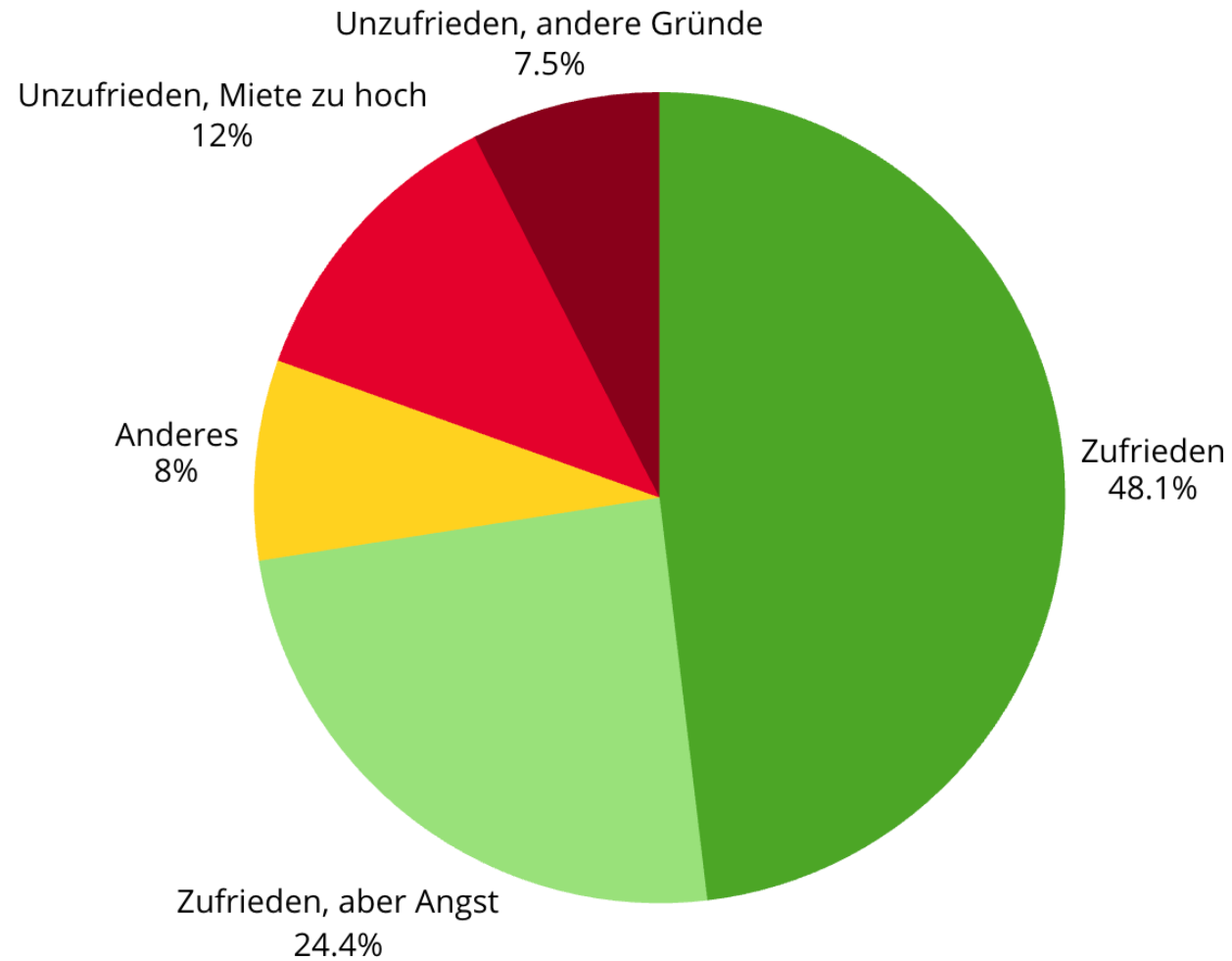
Aus dem Dokumentarfilm: Wo-Wo-Wohnungsnot – das Zürcher Monopoly (am 23.1.26 ausgestrahlt auf SRF)



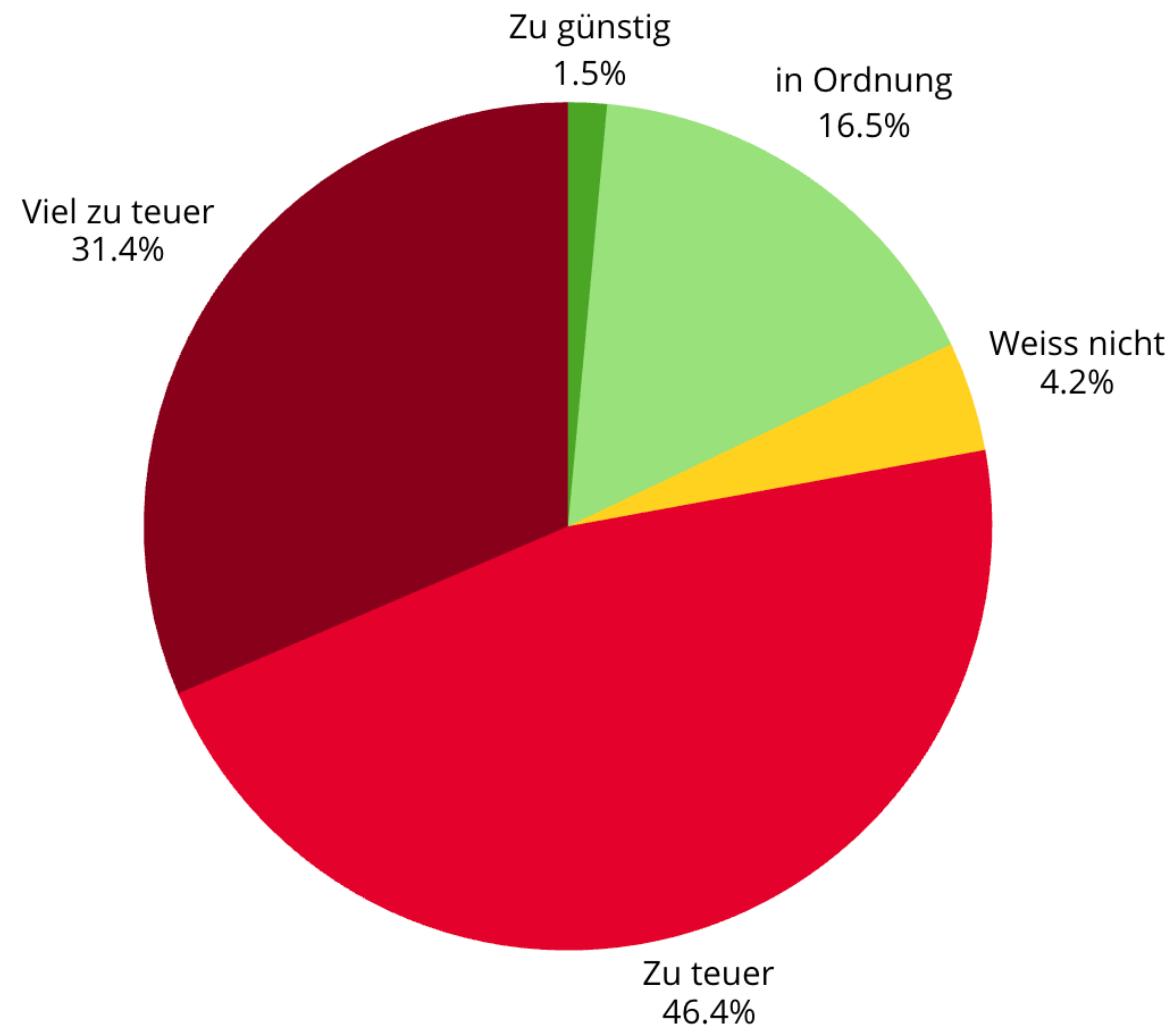
Anzahl online / offline (Talons)



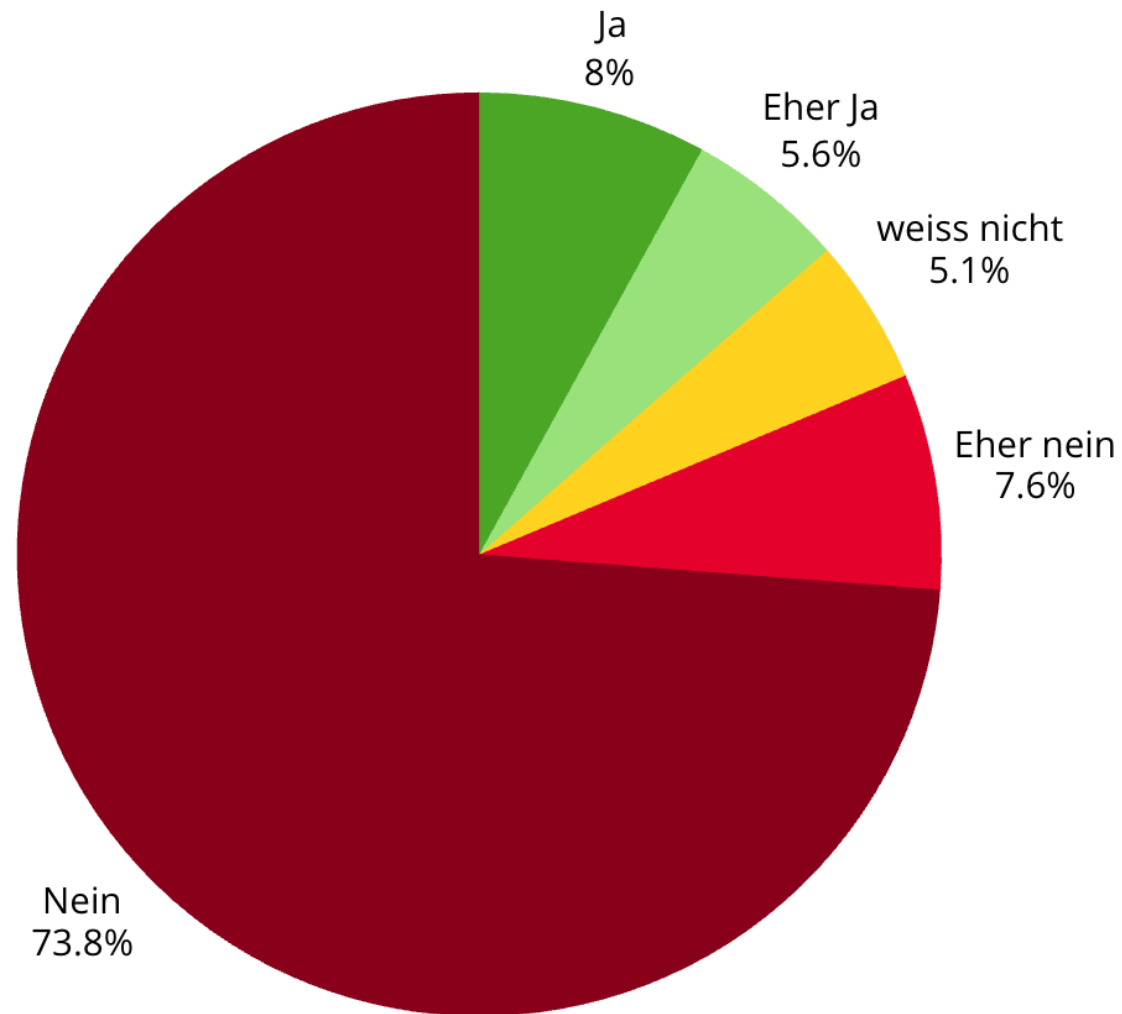
Wohnen Sie zur Miete oder in Ihrem Wohneigentum?



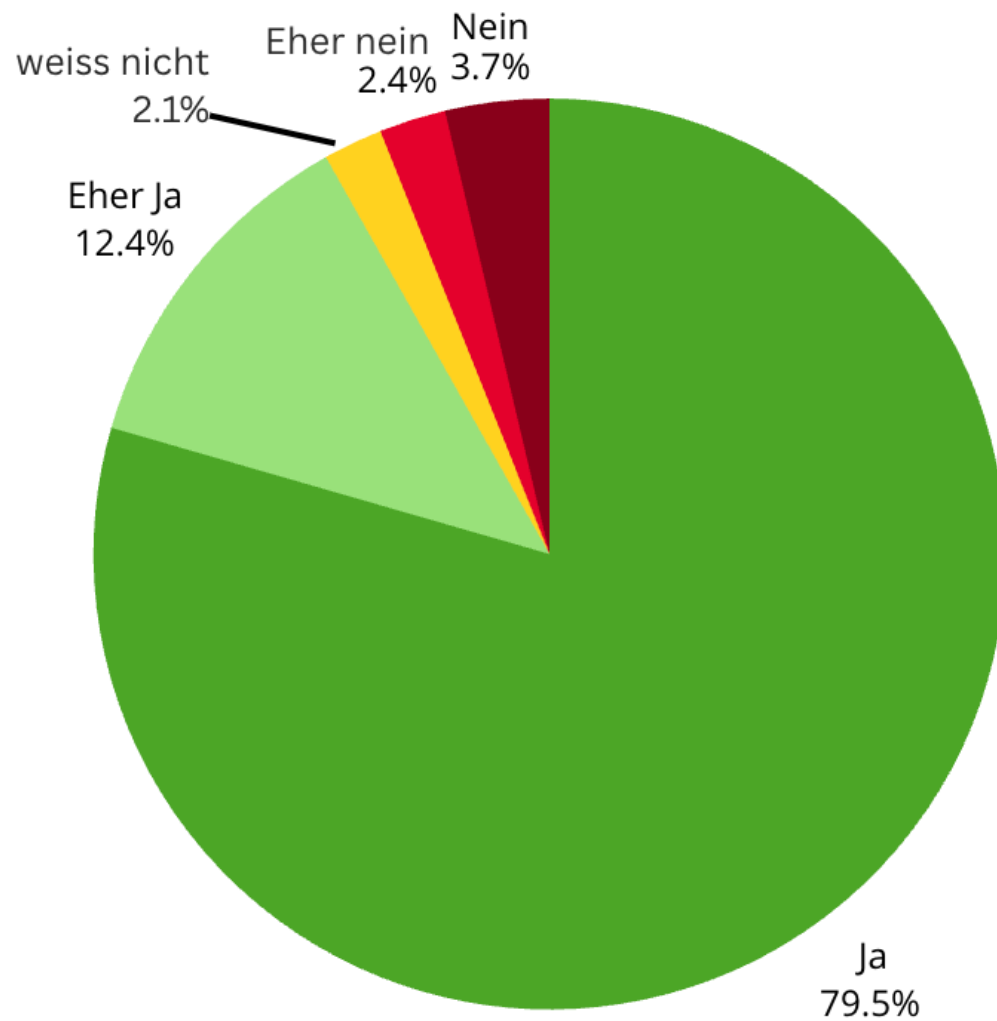
Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer aktuellen Wohnsituation?



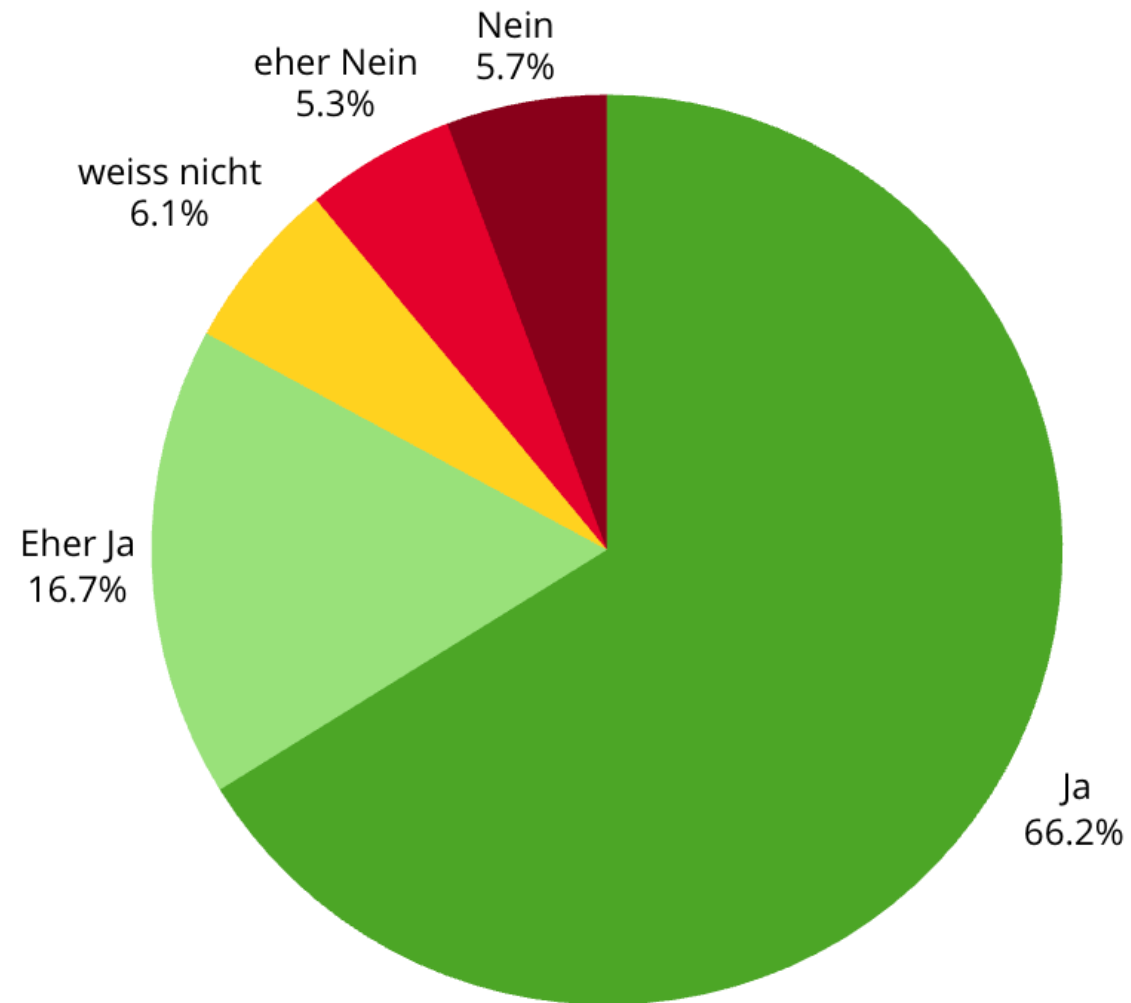
Wie schätzen Sie die Wohnungspreise in Dietikon grundsätzlich ein?



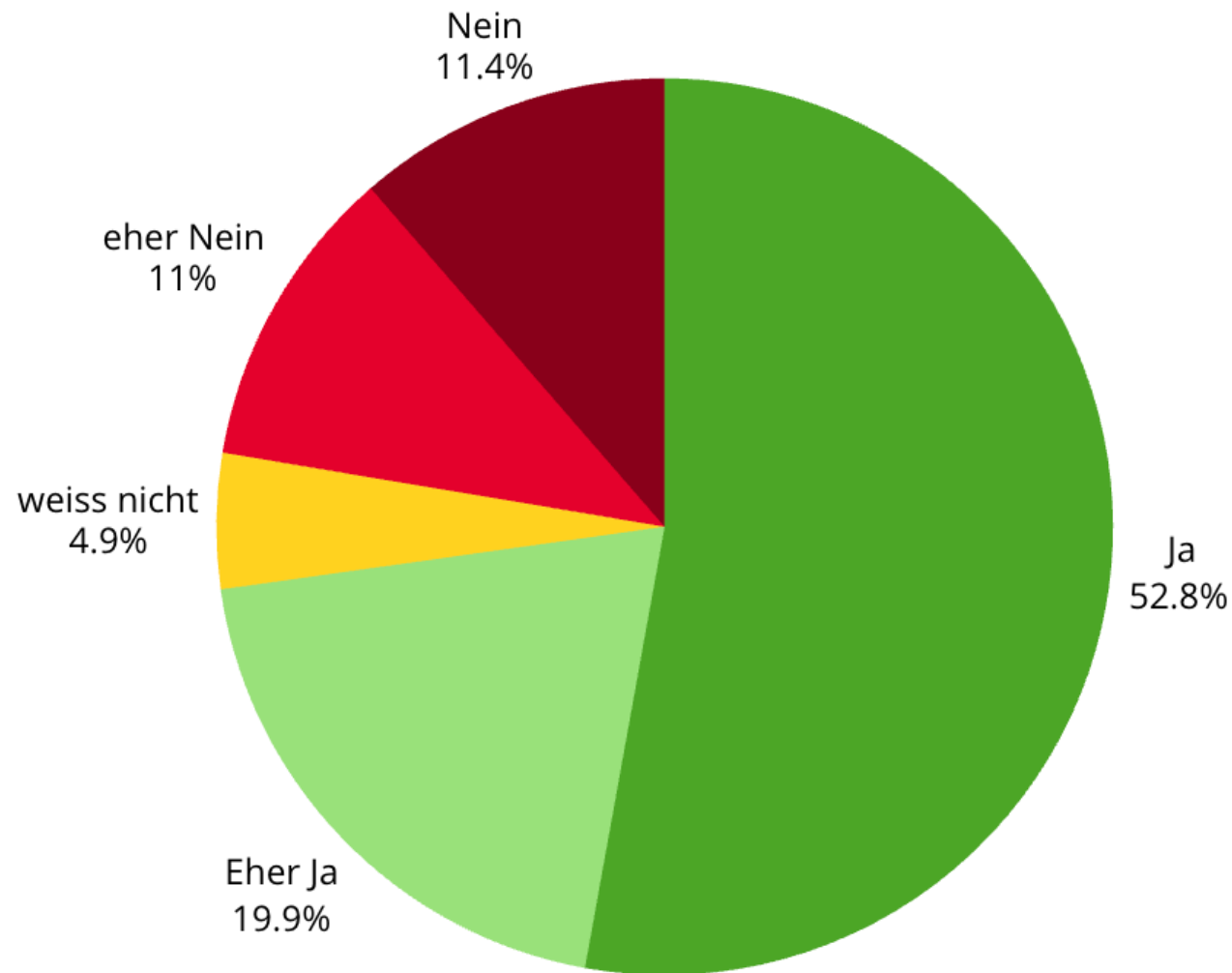
Finden Sie es in Ordnung, dass Immobilienkonzerne mit der Vermietung von Wohnungen illegale Renditen erzielen?



Soll Dietikon den Ausbau von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften vorantreiben?



Unterstützen Sie ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde Dietikon für mehr bezahlbare Wohnungen?



Würden Sie es befürworten, dass in Dietikon bis 2035 ein gewisser Prozentsatz der Wohnungen gemeinnützig sein muss?

Haben Sie weitere Ideen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bzw. eine Rückmeldung zu Ihrer Wohnsituation?



Sanieren statt Verdrängen

- **Sanfte Sanierungen statt Abriss:** Küchen, Bäder & Technik erneuern, während Mieter:innen bleiben können.
- **Verbot von Leerkündigungen & Luxussanierungen** mit starkem Mietaufschlag.
- **Rückkehrrecht zu bezahlbaren Mieten** nach Sanierungen gesetzlich sichern.

Mieterschutz, Transparenz & Durchsetzung

- **Mietzinsdeckel & Renditekontrollen:** Mietpreissteigerungen an Lohnentwicklung koppeln.
- **Informationspflicht vor Neuvermietung** über geplante Umbauten und Folgemieten.
- **Kostenlose Beratungen & einfache Infos** (Mietenstatistiken, Beispiele, Unterstützung bei Anfechtungen).

Gemeinnütziger Wohnungsbau & Bodenpolitik

- **Genossenschaften und städtische Wohnungen stark ausbauen**, inkl. Fonds für Erwerb & Sanierung.
- **Vorkaufsrecht & Baurecht konsequent anwenden**, Bodenspekulation eindämmen.
- **Pflichtanteile an Genossenschaftswohnungen** bei grossen Überbauungen.

Sozial gerechte & zukunftsfähige Wohnformen

- **Bezahlbare Alters-, Familien- & Studierendenwohnungen sichern**, auch für Working Poor & IV-Beziehende.
- **Kompakte Wohnungen & flexible Grundrisse** statt Luxus: kleinere Zimmer, Gemeinschaftsräume, WG-Modelle.
- **Altbauten & Quartierstrukturen erhalten**, damit Menschen im Alter und bei Familienzuwachs bleiben können.

Kathi Kiwic zur Situation in Dietikon



WIR
ERGREIFEN
PARTEI

Lara Can

Wohnpolitik: Mythen und Fakten

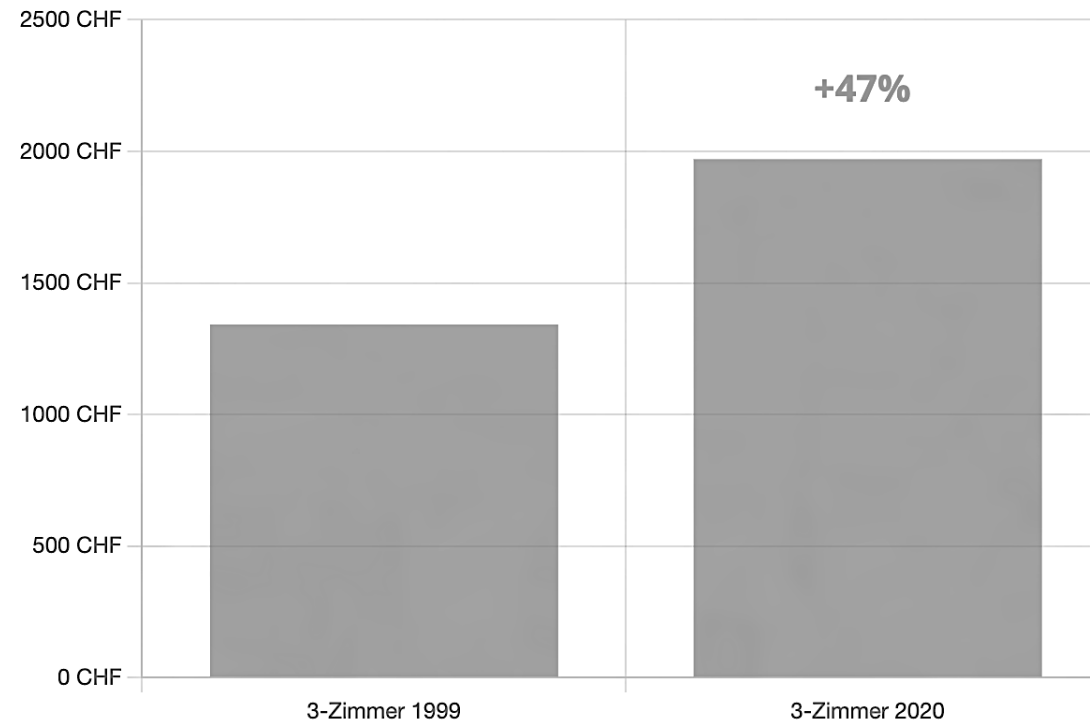
Dietikon, 26. Januar 2026



WIR
ERGREIFEN
PARTEI

Ausgangslage

Kanton Zürich



Quelle: Mittlerer Preis einer 3-Zimmer-Wohnung (72m²) 2022 (Real Advisor), Berechnung auf Datengrundlage des Index Angebotsmieten Kanton Zürich (wüestpartner)

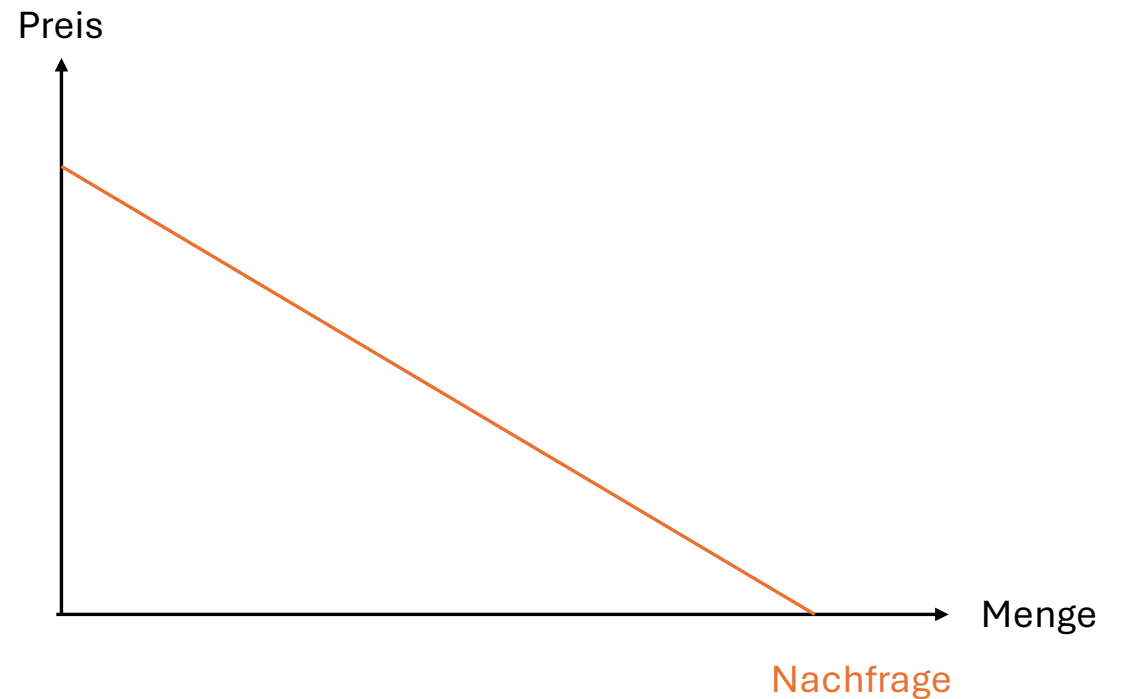
Eine Frage von Angebot- und Nachfrage?

Ökonomische Grundlagen



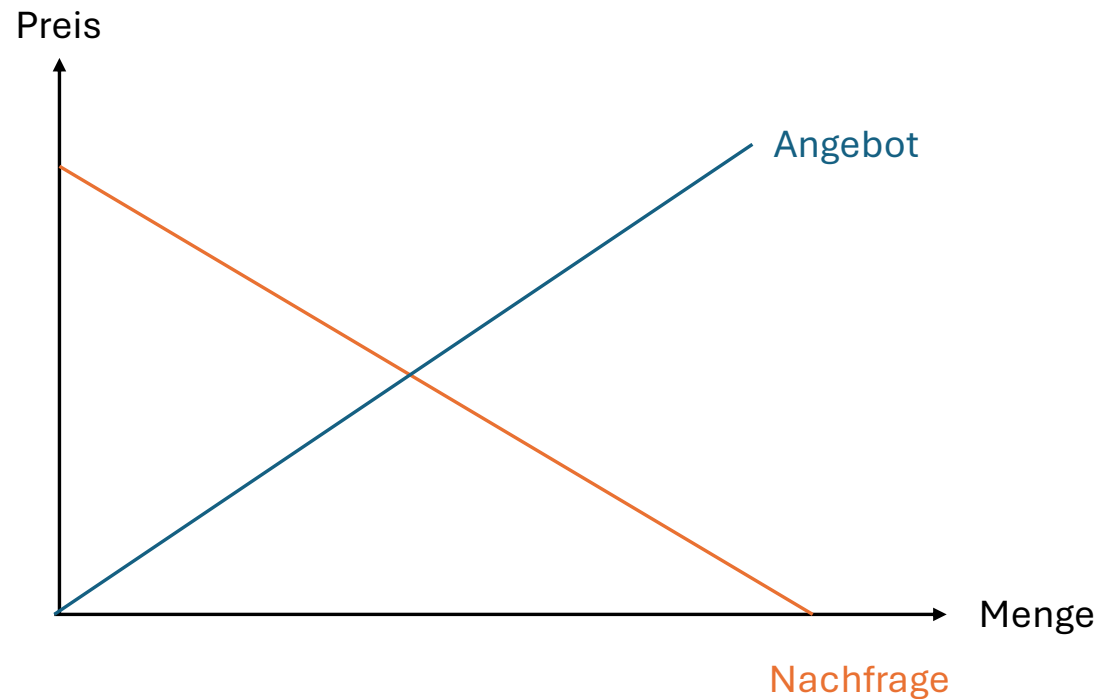
Eine Frage von Angebot- und Nachfrage?

Ökonomische Grundlagen



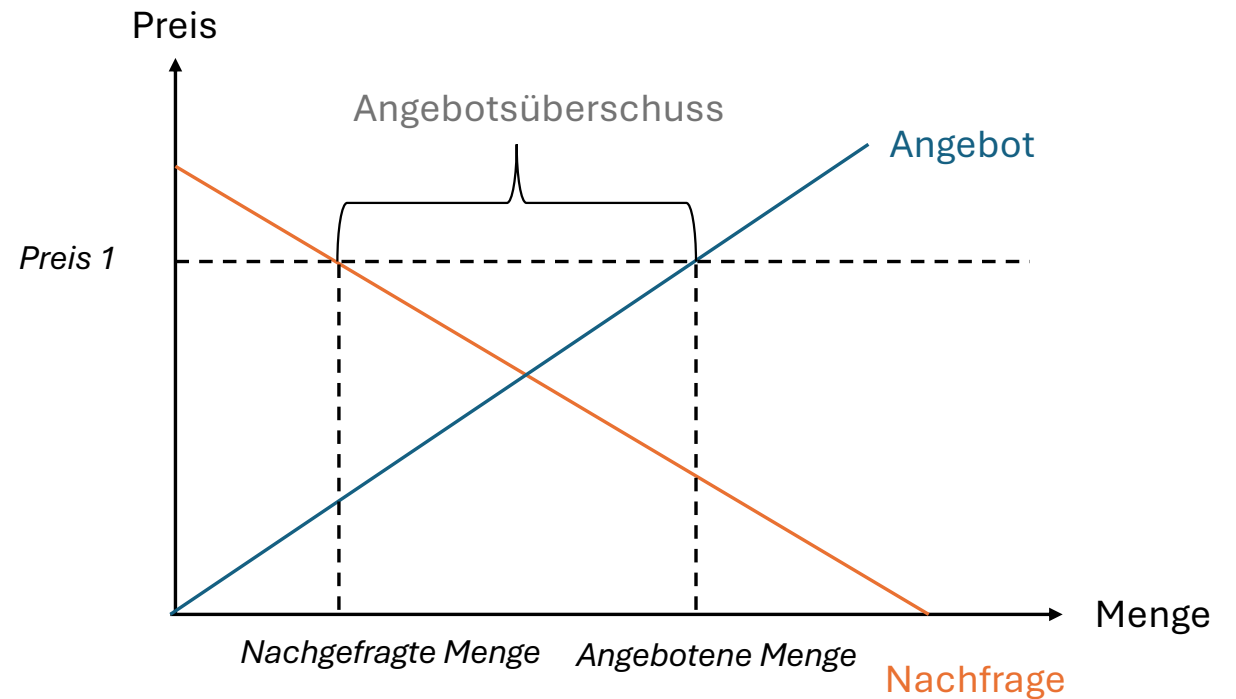
Eine Frage von Angebot- und Nachfrage?

Ökonomische Grundlagen



Eine Frage von Angebot- und Nachfrage?

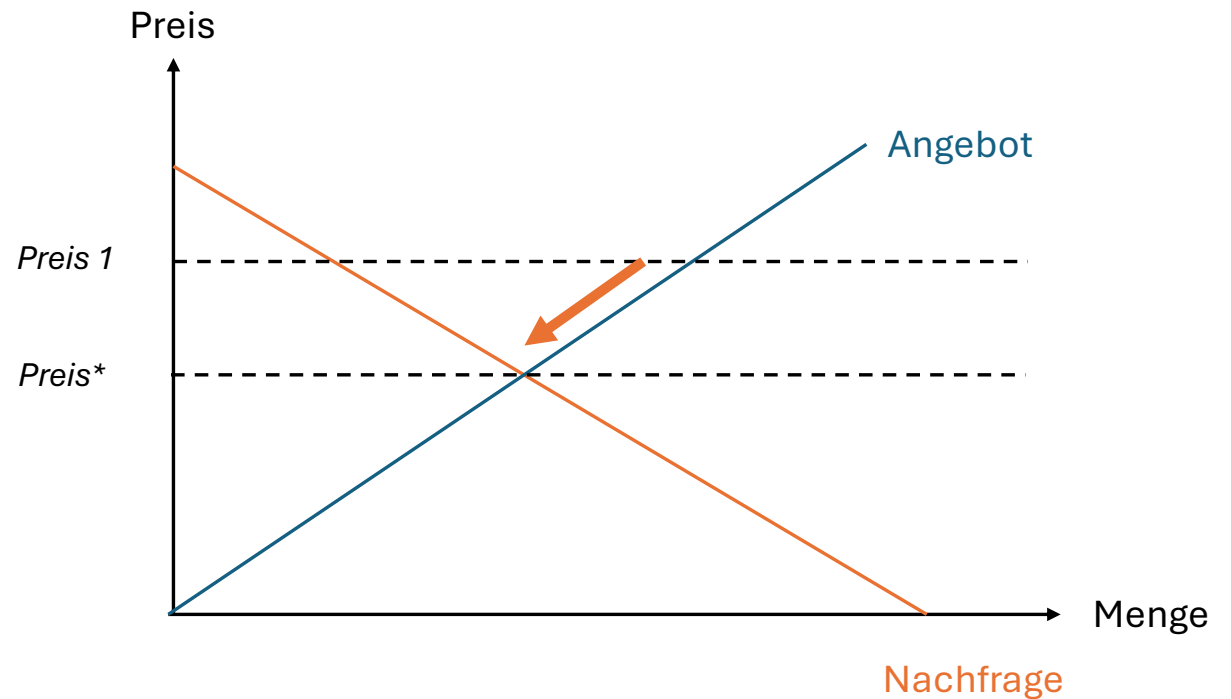
Ökonomische Grundlagen



Eine Frage von Angebot- und Nachfrage?

Ökonomische Grundlagen

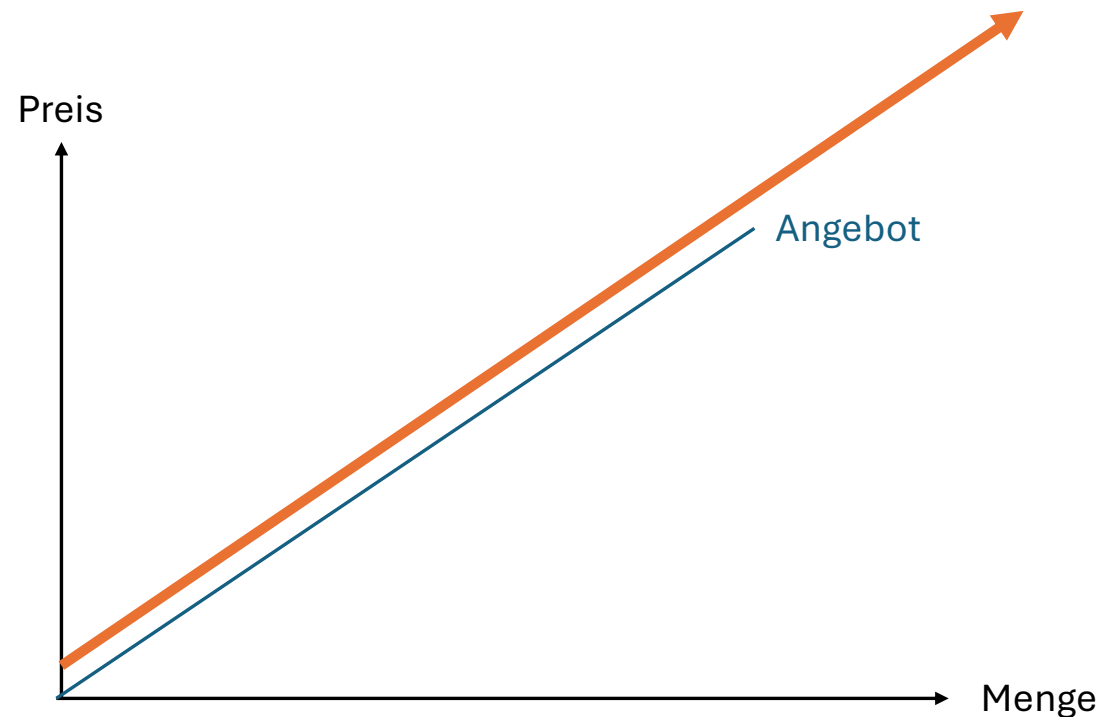
- Modell geeignet für Konsumgüter
- Konsument*innen können Gut substituieren
- Mengen sind flexibel anpassbar



Immobilienmarkt als Anbietermarkt

Ökonomische Grundlagen

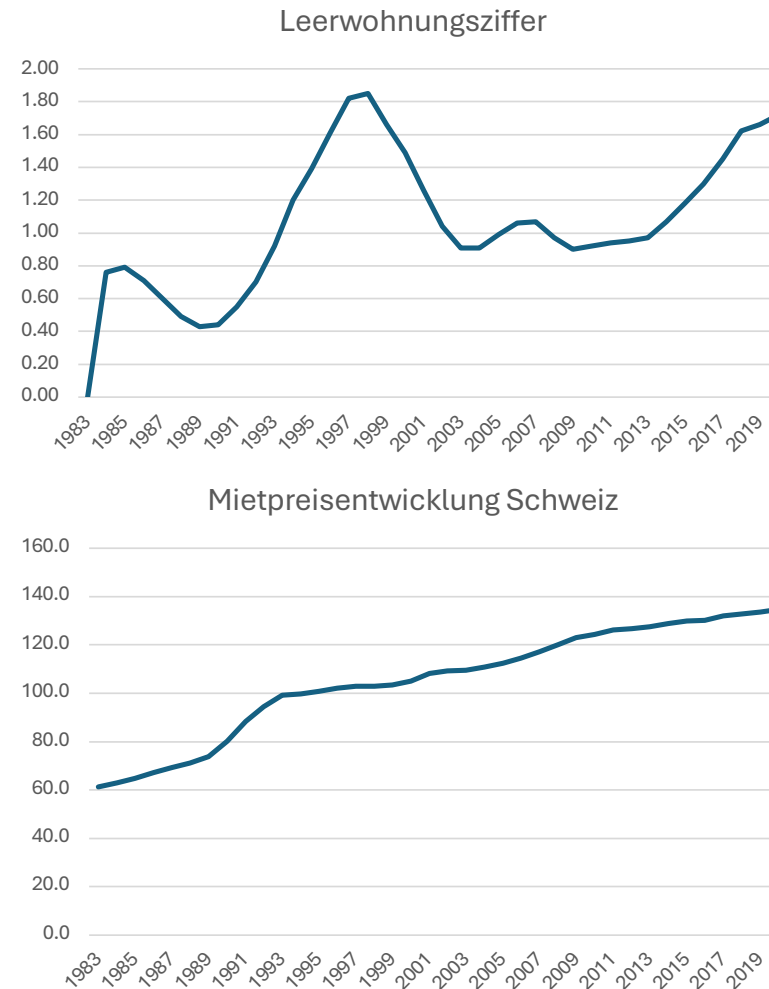
- Boden ist ein essenzielles Gut wie Luft und Wasser
- Wir können nicht auf Wohnraum verzichten oder substituieren
- Nicht die Zahlungsbereitschaft, sondern die Zahlungsfähigkeit entscheidet
- Boden ist nicht vermehrbar



Immobilienmarkt als Anbietermarkt

Empirische Fakten

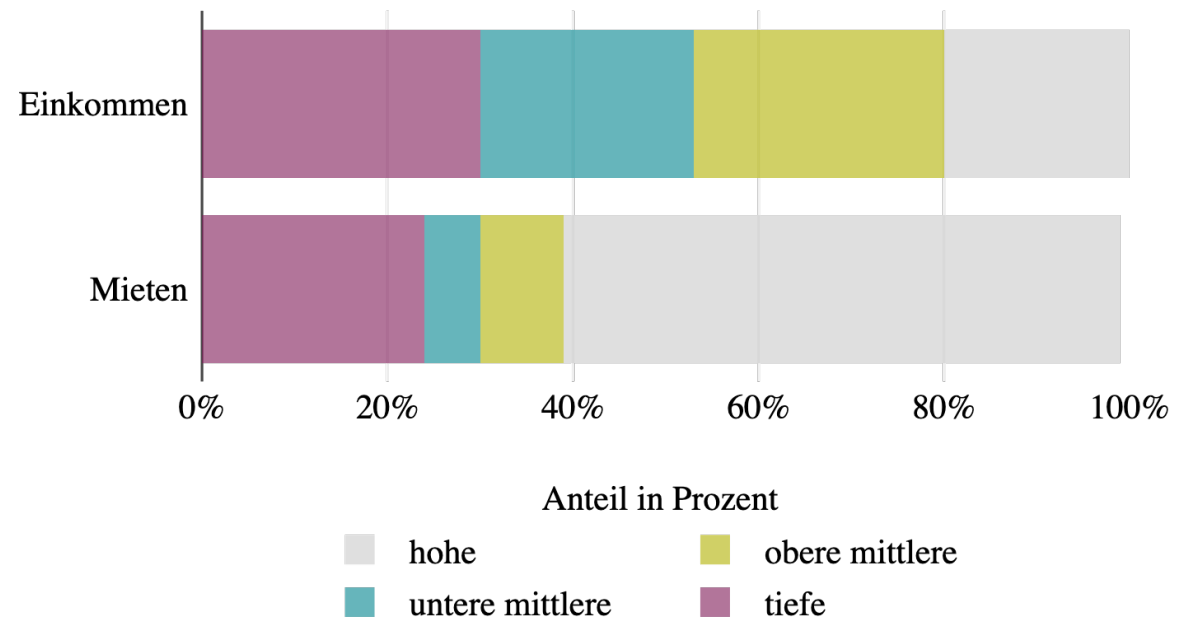
- Kein sichtbarer Zusammenhang zwischen Leerwohnungsbestand und Mietpreisentwicklung
- Nachfrage scheint nicht für Preisentwicklung verantwortlich



Immobilienmarkt als Anbietermarkt

Empirische Fakten

- Es besteht ein Überangebot an zu teuren Wohnungen
- Es braucht nicht einfach mehr Wohnungen, sondern mehr preisgünstige Wohnungen



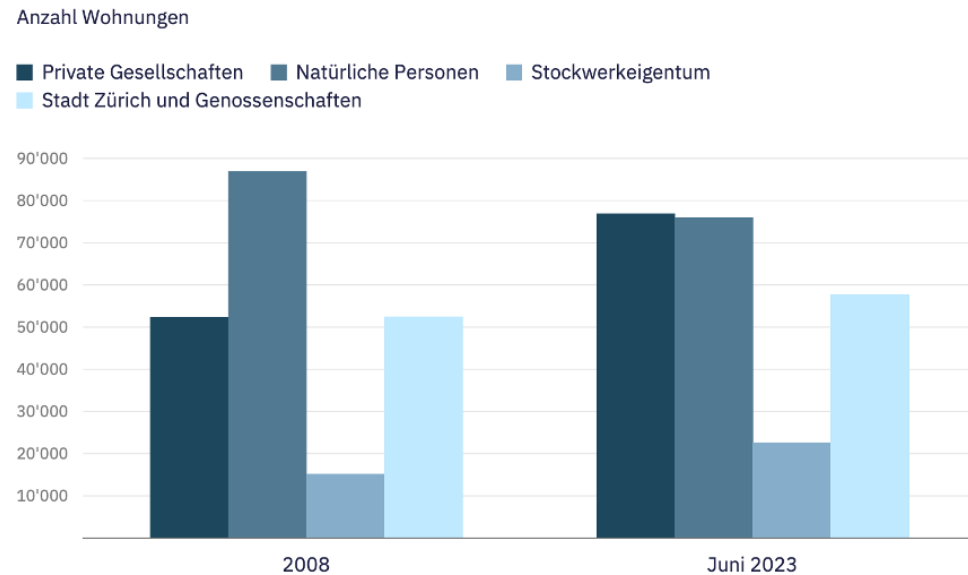
Einkommen: 2024

Wohnkosten: Q3 24 - Q2 25

Eigentumsverhältnisse ändern sich

Stadt Zürich

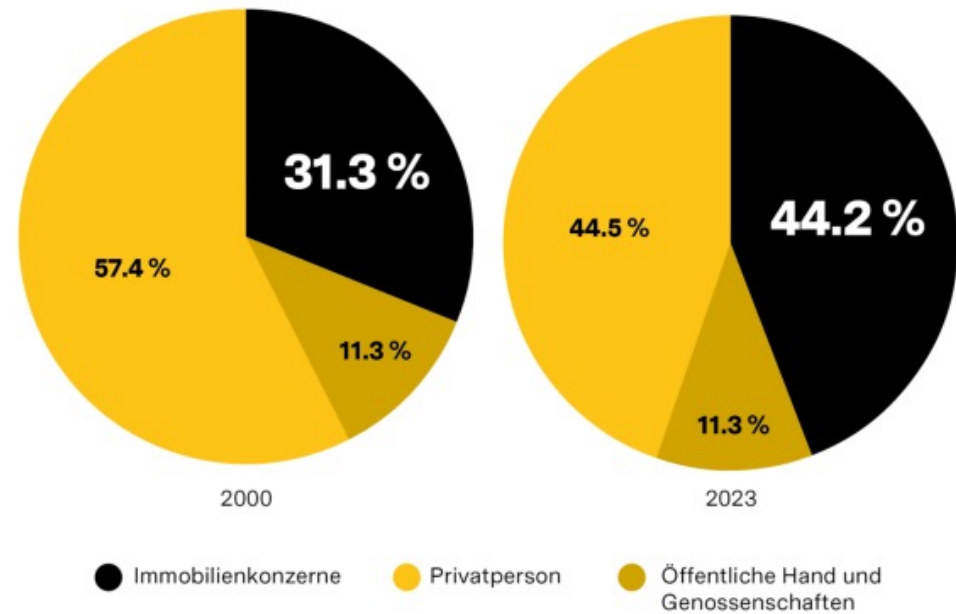
- In der Stadt Zürich besitzen private Gesellschaften neu den grössten Anteil am Wohnungsmarkt



Grafik: bat; Quelle: Statistik Stadt Zürich; [Daten herunterladen](#)

Eigentumsverhältnisse ändern sich Schweiz

- Schweizweiter Trend: Immer weniger Privatpersonen und immer mehr Immobilienkonzerne besitzen den Schweizer Boden



Quelle: IAZI, BFS 2000/2023

Eigentumsverhältnisse ändern sich

Mietrecht

- **Art. 108 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung**

¹ Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

² Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.

³ Er kann Vorschriften erlassen über die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und die Baurationalisierung.

⁴ Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten.

Eigentumsverhältnisse ändern sich

Lösungen

- Kaufoffensive
- Wohnraumfonds
- Planungsrechtliche Instrumente (Art. 49b)
- Boden im Baurecht an Genossenschaften

Eigentumsverhältnisse ändern sich

Lösungen

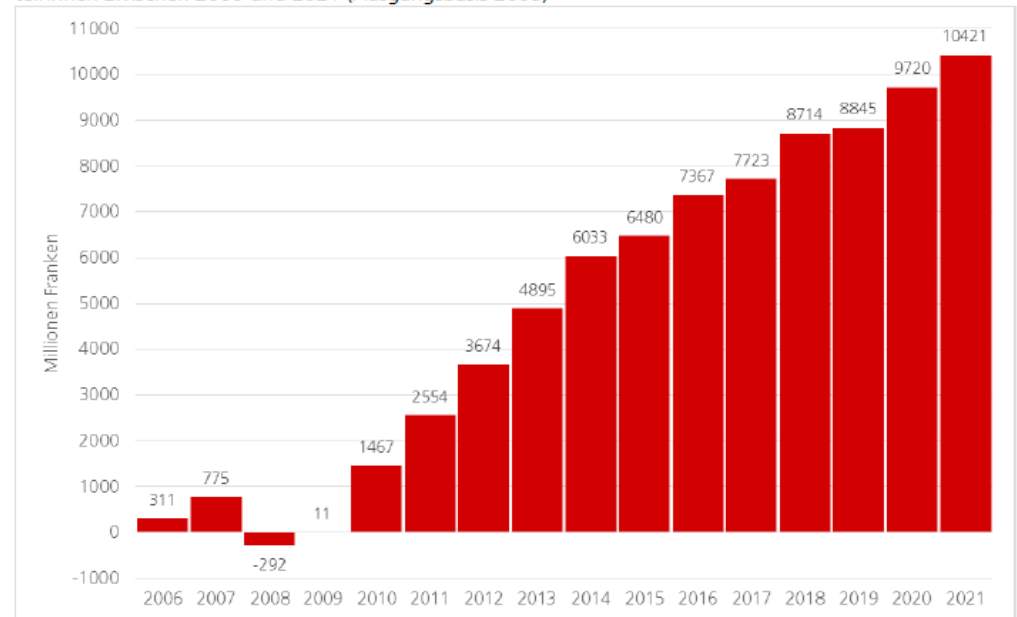


Illegale Mietzinserhöhungen

Studie Büro Bass

- 2021 wurden 10.4 Mia. CHF zu viel Miete bezahlt
- Das sind pro Haushalt über 200 Franken zu viel pro Monat!

Abbildung 7: Entwicklung der jährlichen Umverteilung in Mio. Franken zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen zwischen 2006 und 2021 (Ausgangsbasis 2005)



Quelle: Berechnungen BASS

Illegale Mietzinserhöhungen

Mietrecht

- **Art. 109** Mietwesen

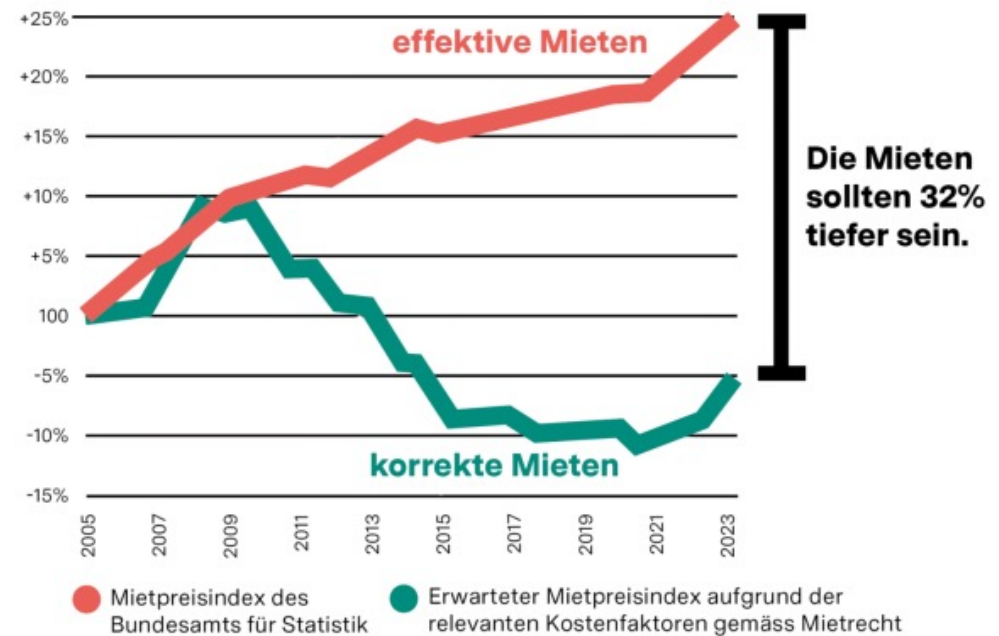
¹ Der Bund erlässt Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.

² Er kann Vorschriften über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen erlassen. Solche dürfen nur allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn sie begründeten Minderheitsinteressen sowie regionalen Verschiedenheiten angemessen Rechnung tragen und die Rechtsgleichheit nicht beeinträchtigen.

Illegale Mietzinserhöhungen

Mietrecht

- Gesetzlich erlaubte Rendite „Kostenmiete Plus“ liegt 32% tiefer
- Das Mietrecht wird nicht eingehalten



Quelle: Büro Bass

Illegale Mietzinserhöhungen

Lösungen

- Mietrecht konsequent durchsetzen!
- AirBnBs und Business Apartments begrenzen



Die Bundesverfassung¹ wird wie folgt geändert:

Art. 109 Abs. 1bis und 1ter

^{1bis} Ein Mietzins ist missbräuchlich, wenn er die tatsächlichen Kosten für die Mietsache zuzüglich einer angemessenen Rendite übersteigt oder wenn er auf einem übersetzten Kaufpreis beruht.

^{1ter} Die Mietzinse müssen automatisch und regelmässig überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Eine Überprüfung findet auch auf Verlangen der Mieterschaft statt.

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Für bezahlbaren Wohnraum für alle, statt Rendite für Wenige.



Fragen & Anregungen



WIR
ERGREIFEN
PARTEI