

Mediendossier

Sperrfrist: 7. Januar, 10:15 Uhr

Ja zu mehr bezahlbaren Wohnungen am 9. Februar 2020

Medienkonferenz vom Dienstag, 7. Januar 2020, 10:15 Uhr

Konferenzsaal, Medienzentrum Bundeshaus, Bundesgasse 8-12, Bern

Inhalt

Medienmitteilung

Die Allianz

Abstimmungsplakate

Redetexte (in Originalsprache)

Stellungnahmen Allianzpartner*innen und Positionspapier des SGB «Die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt»

Testimonials für die Initiative

Initiativkomitee «Mehr bezahlbare Wohnungen»

c/o Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz

Monbijoustrasse 61

3007 Bern

info@bezahlbare-wohnungen.ch

www.bezahlbare-wohnungen.ch

Abstimmung über die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

Medienmitteilung

Bern, 7. Januar 2020

Ja zu mehr bezahlbaren Wohnungen. Spekulanten stoppen!

Viele Menschen in der Schweiz finden keine bezahlbare Wohnung. Schuld an den seit Jahren steigenden Mietpreisen sind Immobilienfirmen, die immer höheren Renditen nachjagen. Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», die am 9. Februar an die Urne kommt, sorgt mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus dafür, dass künftig mehr Wohnungen der Spekulation entzogen sind. Eine breite Allianz legte heute an einer gemeinsamen Medienkonferenz dar, weshalb es am 9. Februar ein deutliches Ja zu mehr bezahlbaren Wohnungen braucht.

«Diese Abstimmung ist wegweisend für die Zukunft der Schweizer Wohnpolitik», erklärte Carlo Sommaruga, Präsident des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz an der Medienkonferenz. Seit 2005 sind die Mieten um fast 19 Prozent angestiegen. Entgegen verschiedener Meldungen gibt es in der Schweiz bis heute keine Entspannung bei den Mieten. «Schuld daran sind die Immobilien-Spekulanten, welche ohne Skrupel immer höhere Renditen erzielen. Die Initiative will diese fatale Entwicklung stoppen, indem der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert wird».

Gemäss Louis Schelbert, Präsident der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, löst der Markt die Probleme nicht: «Im Gegenteil, er ist Teil des Problems. Eine Lösung bietet hingegen die Initiative. Denn Gemeinnützigkeit heisst: nicht gewinnstrebig.» Dank der Kostenmiete sind gemeinnützige Wohnungen im Schnitt rund 20 Prozent günstiger als konventionelle Mietwohnungen. Die günstigen Genossenschaftswohnungen dämpfen zudem die Mietpreisentwicklung in ihrer Umgebung.

«Viele Haushaltsbudgets sind durch die hohen Mieten stark belastet. Die Miete ist mit Abstand der grösste Ausgabenposten», sagte Marina Carobbio, Tessiner Ständerätin für die SP Schweiz. Besonders betroffen sind Familien, Senior*innen, junge Menschen und solche mit einem tiefen oder mittleren Einkommen. Dank der Initiative sollen mehr bezahlbare Wohnungen entstehen, gerade auch für den Mittelstand.

Die Initiative ist auch im Interesse des Umweltschutzes. Denn Bewohner*innen von Wohnbaugenossenschaften verbrauchen im Schnitt weniger Wohnfläche und tragen somit zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden bei. «Die Initiative sorgt auch dafür, dass die dringend notwendigen energetischen Sanierungen, die in den nächsten Jahren auf uns zukommen werden, sozialverträglich umgesetzt werden können und nicht zu Mietexplosionen führen», erklärte Regula Rytz, Präsidentin der Grünen Schweiz. «Die Initiative verbindet also Klimaschutz mit den Mieter*innen-Interessen.»

«Die Mieten sind in den letzten Jahren viel stärker gestiegen als die Reallöhne. Die Kaufkraft des Mittelstandes leidet extrem. Zu Recht bekämpft die Initiative diese Entwicklung», sagte Pierre-Yves Maillard, Präsident des Schweizerischen Gewerkschaftsbunds. Während einige Anleger sehr hohe Rendite erzielen, zahlen die meisten immer mehr: «Diese Umverteilung nach oben in Milliardenhöhe muss gestoppt werden – und da spielt der gemeinnützige Wohnungsbau eine zentrale Rolle».

«Wir als Hauseigentümer*innen sehen im gemeinnützigen Wohnungsbau keine Bedrohung, sondern eine notwendige Ergänzung», erklärte die Präsidentin des Hauseigentümerverbandes Casafair, Claudia Friedl. «Denn wegen des überhitzten Wohnungsmarkts können sich immer weniger Menschen selbstbewohntes Wohneigentum leisten. Das kommt daher, dass Boden und Liegenschaften zu den begehrtesten Spekulations- und Renditemaximierungs-Objekten geworden sind.»

Start der Kampagne «Spekulanten stoppen!»

Die heutige Medienkonferenz bildete den Startschuss der gemeinsamen Kampagne für ein Ja zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». In der breiten Allianz engagieren sich Mieter*innen, Wohnbaugenossenschaften, Hauseigentümer*innen, Gewerkschaften, Parteien sowie Organisationen aus dem Jugend- und Alters- und Sozialbereich. Diese Woche startete eine nationale Plakatkampagne. Aktivist*innen der unterstützenden Organisationen werden zudem in den nächsten Wochen zahlreiche Verteilaktionen und Aktivitäten in der ganzen Schweiz durchführen.

Kontaktpersonen:

Carlo Sommaruga, Präsident Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz, Ständerat (GE), Tel.: 079 221 36 05

Louis Schelbert, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz, alt Nationalrat (LU), Tel.: 079 730 75 01

Marina Carobbio, SP Schweiz, Ständerätin (TI), Tel.: 079 214 61 78

Regula Rytz, Präsidentin Grüne Partei Schweiz, Nationalrätin (BE), Tel.: 079 353 86 38

Pierre-Yves Maillard, Präsident Schweizerischer Gewerkschaftsbund SGB, Nationalrat (VD), Tel.: 079 743 42 37

Claudia Friedl, Präsidentin Casafair, Nationalrätin (SG), Tel.: 079 771 90 79

Weitere Informationen:

www.bezahlbare-wohnungen.ch

Initiativkomitee «Mehr bezahlbare Wohnungen»

c/o Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz

Monbijoustrasse 61

3007 Bern

info@bezahlbare-wohnungen.ch

www.bezahlbare-wohnungen.ch

Die Allianz

Folgende Organisationen bilden die Allianz «Mehr bezahlbare Wohnungen»:

- Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- SP / JUSO
- Grüne / Junge Grüne
- Schweizerischer Gewerkschaftsbund SGB
- Casafair
- Verband der Schweizer Studierendenschaften VSS
- Vereinigung aktiver Senioren- und Selbsthilfeorganisationen der Schweiz VASOS
- Verein zur Verteidigung der Rechte der Rentner AVIVO
- AvenirSocial Berufsverband Soziale Arbeit Schweiz
- Heilsarmee Schweiz

Abstimmungsplakate

**Ja zu mehr bezahlbaren
Wohnungen.**

*Spekulant*innen
stoppen!*

Ja am 9. Februar 2020



**Oui à davantage de
logements abordables.**

*stop à la
spéculation!*

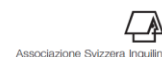
Oui le 9 février 2020



**Sì a più abitazioni
a prezzi accessibili.**

*stop agli
speculatori!*

Sì il 9 febbraio 2020



Stop à la spéculation ! Oui à davantage de logements abordables

Carlo Sommaruga, président de l'ASLOCA Suisse

Contrairement à ce qui est trop souvent affirmé, il n'y a pas de baisse des prix sur le front des locations en Suisse. [Selon l'indice des loyers](#), seul indice fédéral officiel, ceux-ci ont grimpé de 18.8% depuis 2005 et poursuivent leur hausse aujourd'hui, alors que le coût de la vie n'atteint pas 5% sur la même période. Au surplus, les statistiques cantonales, comme [celles de Genève](#), montrent que les prix continuent de grimper à la conclusion des nouveaux baux. Les frais pour se loger sont de loin la plus grande dépense d'un ménage : la hausse impacte donc désastreusement le budget des locataires. Dans les villes et agglomérations en particulier, il reste très difficile de trouver une habitation abordable.

Les responsables en sont des spéculateurs immobiliers qui cherchent sans scrupule les plus hauts rendements. Stopper la spéculation est au cœur de notre campagne. Des locataires sont en effet congédiés par immeubles entiers parfois. Pour des transformations de luxe suivies de hausses massives des loyers, des gens qui habitent là depuis des années sont mis à la rue. Beaucoup sont contraints de quitter leur quartier ou la ville.

Aujourd'hui, c'est vrai : des appartements neufs restent vides en périphérie. De nouveaux immeubles, trop chers et mal situés, sont souvent de simples placements de capitaux qui ne répondent pas aux besoins. Mais ces logements vacants, nombreux hors des agglomérations, ne font pas baisser les loyers - au contraire. La demande d'appartements à prix abordable reste énorme, notamment en région urbaine où vit la majorité de la population.

Aujourd'hui déjà, la Confédération peut encourager la création de logements d'utilité publique (LUP) grâce à des prêts à faibles intérêts et des cautionnements en faveur des coopératives. Cela ne suffit pas pour accroître la part de LUP, qui décline et ne dépasse pas 3,8% du parc suisse d'habitations aujourd'hui. Concrètement, l'initiative propose les mesures suivantes :

- Les cantons et la Confédération se coordonnent pour qu'au moins un logement nouvellement construit sur dix soit d'utilité publique dans l'ensemble du pays – et non dans chaque commune.
- Communes et cantons disposeront d'un droit de préemption (priorité à l'achat) sur des terrains qui s'y prêtent, pour les mettre à disposition de coopératives ou de fondations d'utilité publique.

- La Confédération et les entreprises qui lui sont liées – les CFF en particulier - doivent proposer leurs terrains à vendre en priorité aux communes et aux cantons.
- Les subventions, pour des rénovations énergétiques par exemple, doivent être accordées sans perte de logements abordables.

La réalisation de l'initiative ne coûte pas 120 millions aux pouvoirs publics. Au contraire, la Confédération reçoit des intérêts annuels sur ses prêts aux coopératives. Ces quinze dernières années sur le plan fédéral, tous les prêts ont été remboursés, et il n'a pas fallu recourir à un cautionnement.

Quand des communes ou des cantons achètent des biens-fonds, ce n'est pas un coût, mais un investissement rentable. Le terrain une fois confié à des coopératives, des redevances sur les droits de construire bénéficient chaque année à la collectivité.

Les coopératives d'habitation répondent aux besoins, sans chercher le profit ; elles offrent une meilleure sécurité du logement et veillent à une bonne mixité sociale. Les contribuables en sont aussi allégés : des loyers moins chers créent moins de dépendance à l'aide sociale. Tout le monde y gagne donc.

L'Association suisse des locataires ASLOCA appelle ainsi les citoyennes et citoyens du pays à voter OUI le 9 février prochain.



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“

Genossenschaft. Die beste Wohnform.

Von Louis Schelbert, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ will den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken. Dies ist die Domäne von Wohnbaugenossenschaften Schweiz und seiner Mitglieder.

Der Markt versagt

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Um allen eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu sichern, genügt der „Markt“ nicht. Bundesrat und Gegner tun, als genüge der Courant normal. Das aber ist falsch. Dort wo die meisten Menschen sind und der Bedarf am grössten ist, mangelt es an guten, preisgünstigen Wohnungen. Das ist in Städten und Agglomerationen, wie die Daten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) und die Wartelisten von Genossenschaften zeigen. Die hohen Leerstände an „falschen Orten“ belegen nur ein krasses Marktversagen.

Die Knappheit äussert sich in markanten Preiserhöhungen. Im Schnitt stiegen die Wohnungsmieten gesamtschweizerisch seit 2005 um etwa 20 Prozent, in Zentren und Agglomerationen noch viel stärker. Auch der Mietpreisindex, der sich vor allem auf Bestandesmieten stützt, stieg an.

Viele Menschen können sich so eine angemessene Wohnung nicht mehr leisten. Offizielle Angaben zeigen eine Unterversorgung im Wohnen bei zwanzig Prozent der Bevölkerung: Die Produktion geht zu sehr an den Bedürfnissen vieler Menschen vorbei! Trotzdem verweist der Bundesrat auf den „Markt“. Dieser aber ist Teil dieses Problems, nicht der Lösung. Eine solche bietet die Initiative!

Zur Bedeutung der Wohnbaugenossenschaften

Gemeinnützige Wohnbauträger entziehen Land und Liegenschaften der Spekulation und bieten eine hohe Wohnsicherheit. Die Mieten folgen nicht den Gesetzen möglichst hoher Renditen und schneller Gewinne. Als Preisbändiger funktioniert die Kostenmiete. Genossenschaft ist die beste Wohnform. Gemeinnützigkeit heisst: nicht gewinnstrebig. Dank der Kostenmiete sind die Wohnungen rund 20 % günstiger. Die günstigen Genossenschaftswohnungen dämpfen zudem die Mietpreisentwicklung in ihrer Umgebung. Viele Genossenschaften unterstützen zudem ihre Mitglieder und Mieterinnen mit Beratungen und Dienstleistungen. Das Gesamtpaket ist attraktiv für viele.

Mehr Genossenschaftswohnungen können einen entscheidenden Beitrag zur Lösung der Probleme liefern. Leider sinkt ihr Marktanteil in den letzten Jahren. Um den Anteil von knapp fünf Prozent zu halten oder zu steigern, ist die Initiative ein wirksames Instrument.

Das Engagement der öffentlichen Hand für den gemeinnützigen Wohnungsbau liegt im Interesse des Gemeinwesens (Art. 108 BV Wohnbau und Wohneigentumsförderung). Sie nennt verbindlich eine breite Palette von Aufgaben, darunter ausdrücklich für Familien, Betagte, Bedürftige und Behinderte. Genossenschaften sind dafür wie geschaffen.

Genossenschaften politisch unabhängig

Das Genossenschaftswesen hat Tradition. Denken wir an die „Eidgenossenschaft“ und ihren berühmten Beistandspakt für die gegenseitige Hilfe zur Selbsthilfe: Er gehört keiner Partei, ist parteipolitisch unabhängig und neutral. In dieser Linie stehen die Wohnbaugenossenschaften und der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Auch er ist prinzipiell für alle da.



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Imagekampagne lanciert

Wohnbaugenossenschaften Schweiz macht im Vorfeld der Abstimmung auf die Vorteile des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die ganze Gesellschaft aufmerksam. Der Verband lancierte dazu die Kampagne www.diebestewohnform.ch.



Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation von mehr als 1200 Wohnbaugenossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern mit insgesamt über 150'000 Wohnungen. Der 1919 gegründete Verband steht im Dienste seiner Mitglieder, die auf gemeinnütziger Grundlage preisgünstigen Wohnraum erstellen und bewirtschaften. Zusammen mit ihnen strebt er im ganzen Land eine ausreichende Versorgung mit preisgünstigem, vorzugsweise genossenschaftlichem Wohnraum an. www.wbg-schweiz.ch, info@wbg-schweiz.ch



LE LOGEMENT : UN ESPACE DE VIE, UN DROIT POUR TOUTES ET TOUS

Marina Carobbio PS Suisse, conseillère aux Etats (TI)

Mesdames, Messieurs,

Depuis des années, les ménages suisses sont confrontés à la hausse des loyers. Comme le montre une [publication de l'Office fédéral de la statistique](#) de novembre 2019, les loyers ont augmenté de 18.8% depuis 2005. De ce fait, le loyer est le poste le plus important dans les dépenses des ménages de notre pays, il devance même les primes maladie. Le montant des frais de logement et des primes maladie constitue la dépense la plus considérable dans le budget des ménages suisses.

Bien qu'en Suisse le [taux de logements vacants](#) soit en augmentation - il était de 1,30% en 2016 et de 1,66% en juin 2019 (Office fédéral de la statistique, 9 août 2019) - ceci ne se traduit pas par une baisse des loyers. Les immeubles qui restent vides, bâtis souvent que pour des raisons de placement de capitaux, sont fréquemment trop chers et ils ne se situent pas là où il y a la plus grande demande de logements. En effet, le taux de vacance reste largement inférieur à 1.5% dans neuf grandes villes suisses sur douze.

In Ticino, a fronte di un tasso del 2,29% di alloggi vuoti ([dati dell'Ufficio federale di statistica del 9 agosto 2019](#)), c'è penuria di alloggi a pigione moderata. A titolo d'esempio, nel 2019 la Città di Lugano ha messo a concorso il diritto di superficie per la costruzione di un solo stabile con appartamenti a pigione moderata. Come si legge nel sito della [RSI](#), si tratta di una misura della strategia che avrebbe lo scopo di "aumentare un'offerta oggi limitata a circa 300 abitazioni in una ventina di edifici, con canoni inferiori alla media di mercato e quindi molto richiesti. È l'1,3% degli alloggi in locazione a disposizione, un portafoglio che si punta a raddoppiare ma che resterà lontano dal 30% di Berna e dal 20% di Zurigo" (RSI, 17 ottobre 2019).

La charge des loyers touche lourdement de nombreux membres de la société ; je pense aux familles, aux personnes âgées et aux personnes à revenu faible ou moyen. La difficulté à trouver un logement à loyer modéré, en particulier pour les ménages disposant d'un faible pouvoir d'achat, est un problème reconnu aussi par le Conseil fédéral dans son [message](#) relatif à l'initiative populaire « Davantage de logements abordables », du 21 mars 2018. Le Conseil fédéral invite toutefois à rejeter l'initiative sous prétexte qu'elle serait financièrement coûteuse et contraire aux lois du marché.

L'initiative « Davantage de logements abordables » vise à promouvoir la construction de logements d'utilité publique, abordables notamment pour les familles à faible revenu et pour les classes moyennes. Actuellement, ce type de logement ne constitue que 5% du parc immobilier suisse. Selon une étude de l'Office fédéral du logement (2017), les loyers usuels d'appartements trois pièces sont en moyenne 16,5% plus chers que ceux des logements d'utilité publique; ce

chiffre monte à 26% si l'on considère uniquement les centres urbains. Un-e locataire verse donc chaque année en moyenne l'équivalent de presque deux mois de loyers en plus, voire de trois mois dans les centres urbains.

Les coopératives répondent aux besoins sans chercher le profit en offrant des logements moins chers à long terme. Les contribuables sont allégés : des loyers moins chers créent moins de dépendance à l'aide sociale. En outre, les coopératives d'habitation veillent à une bonne mixité sociale, leurs locataires ont droit de participation et de codécision : la société civile en sort renforcée. Enfin, les logements coopératifs sont bâtis de manière écologiquement durable et leurs locataires utilisent en moyenne moins de surface habitable ; cela en fait des bâtiments vertueux du point de vue environnemental.

La construction de logements d'utilité publique est une nécessité sociale et aide à poursuivre le but inscrit dans la [Constitution fédérale](#) : « La Confédération et les cantons doivent faire en sorte que toute personne puisse trouver, pour elle et sa famille, un logement adéquat à des conditions supportables ». L'initiative se veut donc garante de ce besoin fondamental de l'homme, contre la logique du profit des spéculateurs immobiliers.



Abstimmung über die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» vom 9. Februar

Für energetische Sanierungen ohne Mietexplosion

Von Regula Rytz, Nationalrätin und Präsidentin Grüne Schweiz

Die auch von den Grünen getragene Wohn-Initiative ist gut unterwegs. Gemäss der ersten SRG-Umfrage werden alle Pro-Argumente unserer Allianz von einer Mehrheit der Befragten unterstützt. Mit 81 Prozent am meisten Zustimmung erhält das Argument, dass energetische Sanierungen nicht zu teureren Mieten führen sollen.

Diese Priorität erstaunt nicht. Viele Mieter*innen müssen bei Sanierungen mit ungerechtfertigten Kostensteigerungen rechnen. Eine Studie im Auftrag des Bundes¹ hat 2014 festgestellt: «Aus Eigentümersicht sind energetische Sanierungsmassnahmen meist rentabel, wobei die Beiträge durch das Gebäudeprogramm bereits berücksichtigt sind. (...) Aus Mietersicht sind die auf energetische Sanierungen zurückzuführenden Mietzinserhöhungen in den allermeisten Fällen höher als die Kosteneinsparungen, die aus dem reduzierten Energieverbrauch resultieren. Mieter sind also mit einer Nettomehrbelastung konfrontiert. Gleichzeitig steigt aber auch der Wohnkomfort.»

Das Zitat zeigt das Spannungsfeld zwischen Energiepolitik und Komfortgewinn. Im Grundsatz können nur die Kosten von wertvermehrenden Investitionen auf die Mieterinnen und Mieter überwält werden. Diese müssen detailliert ausgewiesen sein. Die Unterscheidung ist in der Praxis allerdings komplex. Um Anreize für Totalsanierungen zu schaffen, wurde 1977 in der Verordnung „über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen“ eine Pauschalregel festgelegt. So gelten bei umfassenden Sanierungen zwischen 50 und 70 Prozent der Kosten als wertvermehrend - und damit mietzinserhöhend (Art. 14 Abs. 1 VMWG). Eine neue Studie der Hochschule Luzern² zeigt, dass mit dieser Pauschale zu hohe Kosten auf die Mieter*innen überwält werden.

Das muss sich ändern. Wir Grünen unterstützen die Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“, weil wir damit den Konflikt zwischen der dringenden energetischen Sanierung des Gebäudeparks und der ungerechtfertigten Belastung von Mieter*innen vermeiden wollen. Dazu müssen die Spielregeln optimiert werden. Die Initiative lässt den Spielraum für konkrete Massnahmen bewusst offen. Die Richtung aber ist klar:

- Energiepolitische Fördergelder sollen mit dem Ziel des Erhalts von bezahlbarem Wohnraum verknüpft werden. Wer kündigt oder luxussaniert, soll keine Fördergelder erhalten. Verschiedene Kantone wenden zudem bereits Mietzinserhöhungs-Bremsen bei Sanierungen an (Luzern, Genf, Waadt).

¹ B,S,S. (2014): Energetische Sanierung - Auswirkungen auf Mietzinsen. Schlussbericht.

² Hochschule Luzern (2019): Wertvermehrende und werterhaltende Investitionen bei umfassenden Sanierungen. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/energie/publikationen-bwo.html>

- Energetische Sanierungen und der Umstieg auf erneuerbare Energien sollen mit den Mietenden zusammen geplant und optimiert werden.
- Die pauschalen Überwälzungssätze in der Verordnung „über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen“ sind zu senken. Wer effektiv höhere wertvermehrnde Kosten hat, kann diese jederzeit detailliert nachweisen.

Fazit aus grüner Sicht: Gebäude verursachen heute schweizweit einen Viertel der Treibhausgasemissionen sowie 40 Prozent des Energieverbrauchs. Eine Erhöhung der Sanierungsquote ist aus Klimaschutzgründen dringend nötig und wird in einigen Kantonen – z.B. Zürich – engagiert angepackt. Die Wohn-Initiative sorgt dafür, dass die geforderte Energie- und Klimawende auch sozial und fair von statten geht. Sie ist ein Gewinn für die Schweiz.

Mehr gemeinnützige Wohnungen, weniger Rendite – für erschwingliches Wohneigentum

Claudia Friedl, Präsidentin Casafair, Nationalrätin SP/SG

Der Schweizer Wohnungsmarkt wird zunehmend zu einem Paradoxon: Rekordtiefe Hypothekarzinsen, kaum Teuerung – und dennoch steigen die Mieten immer weiter. Vor allem die Menschen mit kleineren Einkommen haben zunehmend Mühe eine bezahlbare Wohnung zu finden. Sie blättern im Schnitt 36% ihres Einkommens für die Miete hin. Viele Leute würden deshalb gerne eine eigene Wohnung kaufen, aber die Preise auf dem Markt sind ebenfalls enorm angestiegen.

Bezahlbarer Wohnraum heisst nicht bloss angemessene Mietzinsen, sondern auch vernünftige Preise für Wohneigentum. Wegen des überhitzten Wohnungsmarkts können sich immer weniger Menschen selbstbewohntes Wohneigentum leisten. Die Wohneigentumsquote in der Schweiz liegt daher auch nur bei 38%. Besonders für die jüngere Menschen ist Wohneigentum immer weniger erschwinglich. Heute sind es gerade einmal 10 Prozent der Mietenden, die sich selbstbewohntes Eigentum leisten könnten, früher traf dies auf über 40 Prozent zu.

Das kommt daher, dass Boden und Liegenschaften zu den begehrtesten Spekulations- und Renditemaximierungs-Objekten geworden sind.

Diesem Wettlauf der sich ständig drehenden Preisspirale will die Volksinitiative für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus etwas entgegensetzen. Künftig sollen mindestens zehn Prozent der neu gebauten Wohnungen im Besitz von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sein. Bund, Kantone und Gemeinden sollen geeignete Grundstücke – auch solche im Besitz bundesnaher Betriebe – mit einem entsprechenden Vorkaufsrecht belegen und damit Institutionen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu Boden und Liegenschaften zu erschwinglicheren Preisen verhelfen. Heute sind gerademal fünf Prozent der Mietwohnungen gemeinnützig. Wenn künftig jede 10. neu gebaute Wohnung eine gemeinnützige ist, dann bleibt das ein sehr moderater Ansatz und ist eine gute und absolut notwendige Ergänzung zu den übrigen Wohnangeboten.

Casafair stellt sich auf den Standpunkt, dass ein gesteigertes Angebot von gemeinnützigen Mietwohnungen nicht nur den direkt beteiligten Mieterinnen und Mietern etwas nützt, sondern dass dies auch einen dämpfenden Effekt auf die übrigen Wohnungspreise haben kann. Und da bleibt zu hoffen, dass dies auch die steigenden Gewinnerwartungen bei der Vermietung oder beim Liegenschaftsverkauf bremst und damit die Preisspirale gebrochen wird. Casafair plädiert für faire Mieten statt für grosse Gewinne. Es ist legitim, mit dem Wohneigentum eine Rendite zu erzielen. Es ist aber verantwortungslos, damit eine überrissene Rendite zu erwirtschaften. Auch VermieterInnen müssen Verantwortung übernehmen und sich gegen die Preistreiberei bei den Mieten einsetzen; immerhin ist Wohnen ein Grundbedürfnis, ein Verfassungsauftrag und damit auch ein Menschenrecht.

Wir von Casafair sehen im gemeinnützigen Wohnungsbau keine Bedrohung, sondern eine notwendige Ergänzung, weil der Immobilienmarkt verrückt spielt. Wir sagen deshalb klar JA zur Eidgenössischen Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» am 9. Februar 2020.

Bezahlbarer Wohnraum – auch für Studierende

Stellungnahme Verband der Schweizer Studierendenschaften (VSS)

Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» will den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern und damit mehr bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen. Wohnen ist ein Grundrecht, und es darf nicht sein, dass trotz Teuerung und tiefer Zinsen Spekulant*innen hemmungslos steigenden Renditen nachjagen. Darunter leiden auch Mieter*innen, die sich im Studium befinden.

Bezahlbarer Wohnraum ist für die Aufnahme eines Studiums wichtig. Personen, die ein Studium aufnehmen möchten, müssen die Lebenshaltungskosten finanzieren können. Der Verband der Schweizer Studierendenschaften (VSS) setzt sich dafür ein, dass Studierende in Hochschulstädten oder unmittelbarer Umgebung leben können. Mehrere Faktoren beeinflussen den chancengerechten Zugang an die Hochschule: zum Beispiel Studiengebühren, Lebenshaltungskosten, familiäre Verpflichtungen, Versicherungskosten, Gesundheit. Ein sehr wichtiger Punkt ist dabei das Wohnen.

Seit einigen Jahren ist an den meisten Hochschulstandorten die Wohnsituation für Studierende sehr problematisch. Wie für das Positionspapier des VSS zum Thema Wohnen im Jahr 2015 ermittelt, liegen die durchschnittlichen Kosten für eine Ein-Zimmer-Wohnung in den Hochschulstädten im selben Rahmen wie die durchschnittlichen monatlichen Stipendien. Es darf nicht sein, dass Stipendien ausschliesslich dazu gebraucht werden müssen, um die Miete zu bezahlen.

Die Mehrheit der Studierenden in der Schweiz lebt in einer Wohnung ausserhalb des Elternhauses und wendet dabei 33% des Monatsbudgets für die Unterkunft auf. Das ist ein sehr hoher Wert, wenn man ihn mit den Ausgaben anderer Bevölkerungsgruppen vergleicht. Laut aktueller Haushaltsbudgeterhebung des Bundes (2017) gibt der durchschnittliche Haushalt knapp 15% des Monatsbudgets für Wohnen aus. Wobei diese Zahl selbstverständlich nicht als allgemeingültigen Wert zu interpretieren ist, denn es gibt Bevölkerungsschichten, die je nach Einkommen prozentual mehr oder weniger für ihre Miete aufwenden müssen. Studierende, die nicht finanziell von anderen Personen unterstützt werden, sind stark auf günstigen Wohnraum angewiesen. Steigen die Mieten, steigt die Chancenungerechtigkeit. Denn eine studierende Person ohne externe finanzielle Unterstützung überlegt sich zweimal, ein Studium in Genf oder Zürich aufzunehmen, wenn die Mietkosten – für eine Wohnung oder ein WG-Zimmer – zu einer enormen finanziellen Belastung werden.

Beispielsweise wurde in der Stadt Zürich für eine Drei-Zimmer-Wohnung im Durchschnitt 1600 Franken bezahlt (Median 2013-2017), die Kosten in anderen Hochschulstädten sind vergleichbar.

Laut Bundesamt für Statistik erachten Studierende in der Schweiz die Doppelbelastung durch Studium und Job sowie den Umstand, aus finanziellen Gründen nicht mehr Zeit fürs Studium zu haben als die beiden Aspekte, die ein erfolgreiches Studium am stärksten erschweren. Günstiger Wohnraum für Studierende ist nicht nur ein Anliegen direkt betroffener Personen, sondern aller, denen gut ausgebildete Einwohner*innen am Herzen liegen.

Kontaktperson:

Lea Schlenker (Co-Präsidentin, Sprachen d/f, lea.schlenker@vss-unes.ch)

AvenirSocial setzt sich für bezahlbaren Wohnraum ein

Am 9. Februar 2020 kommt die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zur Abstimmung. Im Kampf gegen Armut kommt dem Zugang zu bezahlbarem Wohnraum eine wichtige Bedeutung zu. Aus diesem Grund unterstützt AvenirSocial, der Berufsverband Soziale Arbeit Schweiz, die Initiative.

AvenirSocial vertritt die Interessen der Fachpersonen mit einer tertiären Ausbildung in Sozialer Arbeit. Als Berufsverband sind wir bestrebt, dass politische Entscheide zu mehr Solidarität und sozialer Gerechtigkeit führen. Ebenso streben wir die Ermächtigung der Menschen an, sodass eine selbstbestimmte Teilhabe aller am gesellschaftlichen Leben möglich ist.

Obwohl sich der Bund gemäss Bundesverfassung (Artikel 41) dafür einsetzen muss, dass Wohnungssuchende eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können, gibt es bis heute keine Regelung, die der Immobilienspekulation und damit dem kontinuierlichen Anstieg der Mieten einen Riegel vorschieben würde. Die Initiative schlägt verschiedene Massnahmen vor: Zum einen soll das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen gefördert werden. Zum anderen gilt es zu verhindern, dass öffentliche Programme zur Förderung von Gebäudesanierungen zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen. Ausserdem soll sichergestellt werden, dass der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus an den neu gebauten Wohnungen gesamtschweizerisch bei mindestens zehn Prozent liegt.

Das Recht auf Unterbringung ist ein Menschenrecht, festgehalten in Artikel 11 des Internationalen Pakts über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte. In der Schweiz stellt das Grundbedürfnis Wohnen jedoch insbesondere jene Haushalte vor grosse Herausforderungen, in denen die Miete der mit Abstand grösste Ausgabenposten darstellt. Dies führt dazu, dass die soziale Ungleichheit immer weiter zunimmt. Verursacht werden die steigenden Mieten, vor allem in den Stadtzentren, durch Immobilienspekulationen. Leidtragende dieser Entwicklung sind Familien mit Kindern oder ältere Menschen, die solche horrenden Mieten nicht tragen können und aus ihren Wohnungen und Quartieren verdrängt werden.

Die Aufstockung von bezahlbarem Wohnraum ist ein wirksamer Hebel, um die Armut in der Schweiz zu bekämpfen. Gleichzeitig würde auch der öffentliche Sektor entlastet. Mit einem grösseren Angebot an bezahlbaren Wohnungen können mehr Haushalte selbst für ihre Wohnkosten aufkommen. Die Initiative bricht eine Lanze für die einkommensschwächste Bevölkerungsschicht und will deren Lebensstandard verbessern. Profitieren würden insbesondere SozialhilfeempfängerInnen, die dadurch eine grössere Handlungsfreiheit erlangen.

Dies sind für AvenirSocial die ausschlaggebenden Gründe, die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zu unterstützen und ihre Mitglieder dazu aufzufordern, am 9. Februar 2020 «Ja» zu stimmen.

Kontakt:

Annina Grob, Co-Geschäftsleiterin AvenirSocial, 031 380 83 08, a.grob@avenirsocial.ch

Dieser Text basiert auf dem Artikel von Mathilde Hofer, welcher am 13. Januar 2020 in der Fachzeitschrift SozialAktuell und ActualitéSociale abgedruckt wird.



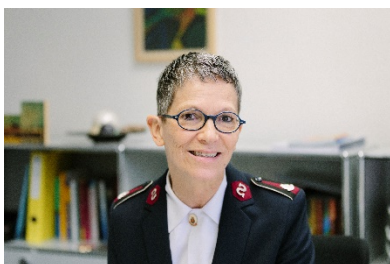
Armée du Salut

Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

Eine gute Idee, um die wachsende Armut zu bekämpfen!

Die Heilsarmee kennt die Situation vieler von Armut betroffenen Familien und Einzelpersonen und unterstützt die Volksinitiative. Wir sind überzeugt, dass mit dem Anliegen der Initiative 10% gemeinnützigen Wohnungen zu schaffen, eine sehr gute Richtung eingeschlagen wird. Damit wird eine gesunde Durchmischung der verschiedenen sozialen Schichten in der Bevölkerung ermöglicht und die Gefahr der Ghettoisierung von Personen und Familien mit geringerem Einkommen eingeschränkt. Das ist gut für die Entwicklung einer Gesellschaft. Zahlbarer Wohnraum auch in städtischen Gebieten ermöglicht Menschen mit kleinem Einkommen eine gewisse Wahlfreiheit im Bestimmen des Wohnortes. Für Personen nach einem Wohnungsverlust und mit einer Abhängigkeit von Sozialhilfe ist eine Rückkehr in eine eigene Wohnung nur möglich, wenn genügend preiswerter Wohnraum zu Verfügung steht. Mit dem Engagement für 10% gemeinnützigen Wohnungen setzen wir uns für weniger Abhängigkeit und mehr Lebensqualität, insbesondere für Menschen mit geringen finanziellen Ressourcen ein.

Marianne Meyner Oberstleutnantin
Chefsekretärin (CEO)



Kontaktperson:

Paul Mori, Sonderbotschafter, Stiftung Heilsarmee Schweiz

Marketing & Kommunikation

paul.mori@heilsarmee.ch

Büro +41 31 388 06 64 | Mobil +41 79 656 84 67

Laupenstrasse 5 | Postfach, 3001 Bern

heilsarmee.ch

Stellungnahme der VASOS / FARES

zur Medienkonferenz „Mehr bezahlbare Wohnungen“ vom 7. Januar 2020

Die VASOS / FARES versteht sich als Stimme der älteren Menschen und vertritt ihre Anliegen im Rahmen der öffentlichen und politischen Diskurse und Entscheidungen. Wir fordern bezahlbare Mieten auch für ältere Menschen, denn eine kostengünstige Mietwohnung ist die beste Altersvorsorge. Gerade ältere Menschen mit kleinem Einkommen oder Ergänzungsleistungen müssen sich die hohen Mietkosten von den allgemeinen Lebenskosten absparen.

Viele ältere Menschen können sich wegen der hohen Mietkosten keine altersgerechte, hindernisfreie Wohnung leisten und bleiben oft in ihrer bisherigen ungeeigneten Wohnung, bis sie vorzeitig in ein teures Pflegeheim einziehen müssen. Diese hohen Kosten müssen dann zu einem grossen Teil von der Gesellschaft übernommen werden.

Der Bundesrat empfiehlt die Initiative zur Ablehnung. Wir können diese Haltung nicht verstehen und sind klar der Meinung, sein Versprechen, die bisherige Wohnbauförderung verstärkt weiterzuführen, reiche bei weitem nicht aus.

Deshalb ruft die VASOS dazu auf, am 9. Februar JA zu stimmen für die Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“.

MEDIENKONFERENZ VOM 7. JANUAR 2020

Dore Heim, SGB-Zentralsekretärin
 Adil Koller, wissenschaftlicher Mitarbeiter SGB

Mieten belasten Erwerbseinkommen immer stärker

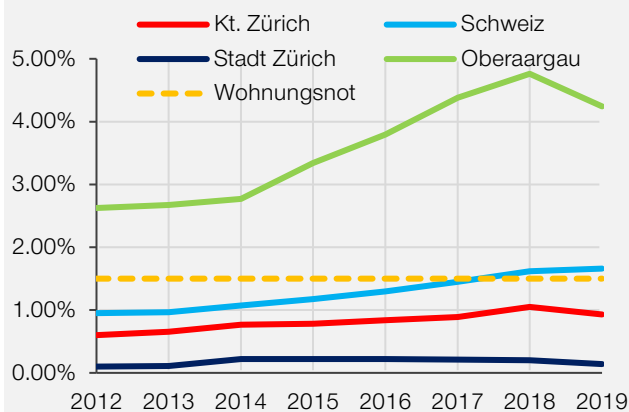
Die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die grosse Mehrheit der Schweizer Bevölkerung wohnt zur Miete, der Mietzins ist einer der grössten Ausgabeposten. Immobilien sind ein Renditeobjekt von grossen Immobilienkonzernen und Pensionskassen, mit denen ein Gewinn erwirtschaftet werden soll. Genossenschaften und öffentliche oder gemeinnützige Trägerschaften besetzen nur Marktanteile im einstelligen Prozentbereich. Die Mieten steigen als Renditegarantie folglich fast unbegrenzt.

Dabei müsste es aufgrund der Bautätigkeit anders sein: Aktuell wird so viel gebaut wie noch fast nie. Folglich sind im schweizweiten Durchschnitt in absoluten Zahlen so viele Wohnungen frei wie noch nie. Die Leerwohnungsziffer ist im Durchschnitt tendenziell steigend, sie bleibt allerdings in den Städten weiterhin tief. Die Wohnungen werden eher an Lagen und in Ausführungen gebaut, welche nicht nachgefragt werden (zu kleine oder zu grosse Wohnungen, zu hoher Standard). Als Konsequenz stagnieren die Angebotsmieten, aber eben nur im Durchschnitt über alle Lagen und Ausführungen. Die Bestandesmieten hingegen steigen weiterhin.

Wohnungen werden dort gebaut, wo sie niemand will

Leerwohnungsbestand in ausgewählten Gebieten, 2019



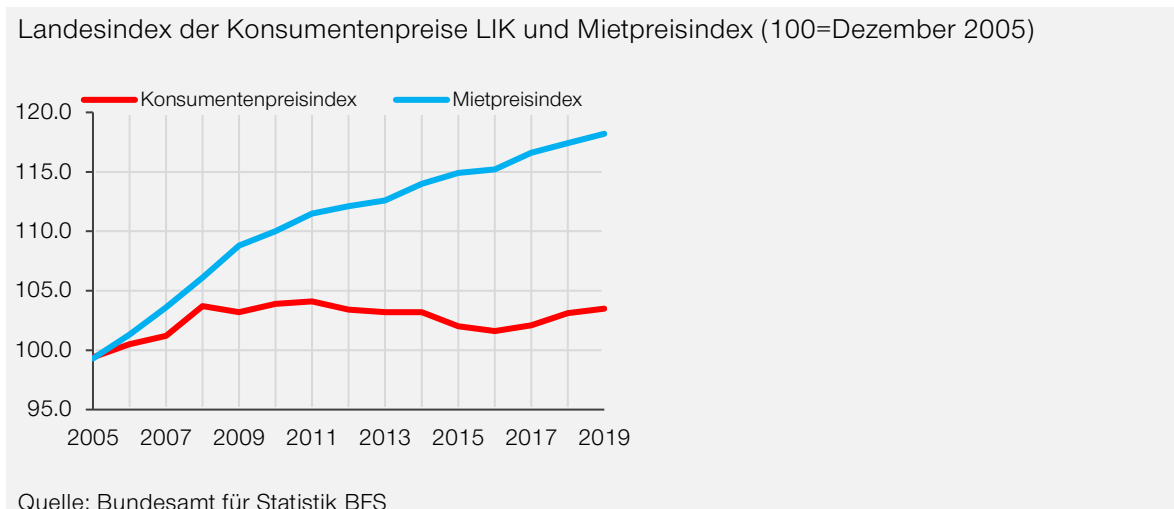
Quelle: Bundesamt für Statistik BFS

In der Schweiz gibt es aktuell das Phänomen der anhaltenden Wohnungsnot aufgrund viel zu tiefer Leerstände wie auch die Problematik der hohen Leerstände: Die Leerstandsquoten reichen von 0.00 Prozent bis über 14 Prozent. In den Kernstädten und einigen Agglomerationen sind sie weiterhin tief. Betroffen sind vor allem Basel-Stadt, Zürich sowie der Arc Lémanique von Lausanne bis Genf. In diesen Regionen sind die Leerwohnungsbestände teilweise deutlich unter einem Prozent, in Zürich gar bei 0.14 Prozent. Tiefe Leerstände bis gar kein Leerstand von Mietwohnungen finden sich übrigens auch in sehr peripheren Gemeinden. Dort besteht aber nur eine geringe Nachfrage nach Mietwohnungen. Zunehmend hohe Leerstände hingegen finden sich dagegen in den Agglomerationen im Mittelland. Die höchsten Leerstandsquoten weisen Gemeinden in den Kantonen Solothurn, Aargau und Jura aus. Die Bautätigkeit ist dennoch ungebrochen, auch gerade in jenen Gebieten, in denen bereits hohe Leerstände herrschen. Jährlich kommen insgesamt rund 50'000 Wohnungen dazu.

Mietzinse steigen ungebremst

Die Mieten steigen seit Jahren viel stärker als die sonstigen Preise. Weil die Löhne stagnieren, frisst die Miete bei vielen Mieterinnen und Mietern in der Schweiz immer mehr vom monatlichen Budget weg.

Die Mieten steigen stärker als die allgemeinen Preise



Eine Mehrheit im Parlament wollte in der vergangenen Legislatur den Mieterschutz schwächen

Am 20. Juni 2019 kam es in der Sommersession im Nationalrat zu einer heftigen Debatte anlässlich der Behandlung einer Motion der ständerätlichen Rechtskommission. Diese Motion 18.4101 wollte eine Totalrevision des Mietrechts anpacken um ausgewogene Lösungen für Mieter- und Vermieterschaft zu finden. Im Ständerat wurde die Motion angenommen, ebenso von der Rechtskommission des Nationalrats befürwortet, aber im Nationalrat dann doch versenkt.¹ Stattdessen wurden in der gleichen Abstimmung drei brisante parlamentarische Initiativen angenommen, die massive

¹ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20184101>

Auswirkungen auf die Situation der Mieterschaft hätten: Es ist zum einen die pa. Iv. 17.491 von Olivier Feller «Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht», die künftig eine Rendite um mehr als 2% über dem jeweiligen Referenzzinssatz erlauben würde.² Das würde die gesetzlich erlaubten Möglichkeiten der Vermieterseite massiv ausweiten. Feller ortet eine gesetzliche Lücke, da bisher nur in einem massgeblichen Bundesgerichtsurteil von 1986 die zulässige Rendite definiert wurde. Die Rechtskommission des Ständerats wird sich bereits im ersten Quartal 2020 mit den Arbeiten zu dieser parlamentarischen Initiative befassen.

Ebenfalls wurden die beiden pa. Iv. 17.514 und 17.515 von Philippe Nantermod angenommen, die bezwecken, die Anfechtung von Anfangsmietzinsen massiv zu erschweren.³ Es bräuchte dafür neu erstens einen Wohnungsmangel in der betreffenden Region, zweitens eine persönliche Notlage und drittens müsste der neue Mietzins «erheblich» höher als der vorherige sein.

Nichts zeigt das Kräfteverhältnis im Parlament besser als das Schicksal der pa. Iv. 17.511 von Didier Berberat, die stattdessen die Hürden für die Mieterschaft zur Anfechtung des Anfangsmietzins herabsetzen wollte. Sie fiel bereits in der Rechtskommission des Ständerats dermassen eindeutig durch, dass er sie zurückzog.⁴

Noch nicht abschliessend behandelt ist eine weitere parlamentarische Initiative zugunsten der Vermieterschaft, die eine Beschleunigung des Verfahrens bei Eigenbedarf bezweckt (pa.Iv. 18.475). Ihr wurde von der Rechtskommission des Nationalrates Folge gegeben.^{5,6} Bereits in Arbeit ist die pa. Iv. 17.493 von Hans Egloff zur gesetzlichen Verankerung der Orts- und Quartierüblichkeit von Mietzinsen. Dem Vorstoss wurde in beiden Rechtskommissionen Folge gegeben, die Ausarbeitung zur Anpassung des betreffenden OR-Artikels 269a läuft.⁷

Zur Erinnerung: Die kleine Mietrechtsrevision zur schweizweit gültigen Transparenz der Vormiete ist in derselben Legislatur gescheitert. So bescheiden war diese Schutzmassnahme und bereits erprobt in sieben Kantonen, aber der Mehrheit im Parlament ging auch das zu weit.

Das Bundesamt für Wohnwesen unternimmt nach dem Scheitern der ständerätlichen Motion zur Totalrevision des Mietrechts seinerseits einen Anlauf um die konstruktiven Kräfte zu fördern. In einem «open space» soll mit allen Akteuren, insbesondere auch den institutionellen Anlegern, ausgelotet werden, wo bei den Mietrechtsverordnungen Anpassungsbedarf besteht, der von Mieter- und Vermieterschaft unterstützt würde. In der jetzigen Ausgangslage besteht Skepsis, ob das Konzept des frühen Einbezugs zu neuen Ergebnissen führen wird.

Die kommende Legislatur wird entscheidend sein, ob der Mieterschutz massiv geschwächt oder bewahrt werden kann! Denn auch die Veränderungen bei der Leerwohnungsquote sollten nicht darüber hinwegtäuschen, dass in weiten Gebieten der Schweiz, aber insbesondere in allen urbanen Zentren weiterhin ein hoher Nachfrageüberhang besteht und von einer Selbstregulierung des Marktes im mittleren und tiefen Mietzinssegment keine Rede sein kann. Der gemeinnützige Wohnbau bleibt weiterhin

² <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20170491>.

³ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20170514>

<https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20170515>

⁴ https://www.parlament.ch/centers/kb/Documents/2017/Kommissionsbericht_RK-S_17.511_2018-11-06.pdf

⁵ <https://www.parlament.ch/press-releases/Pages/mm-rk-n-2019-11-15.aspx>

⁶ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20180475>

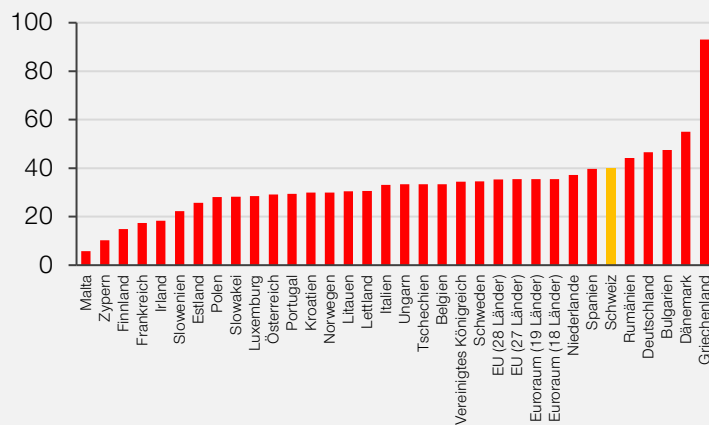
⁷ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20170493>

der einzige Hebel um die gesellschaftlich so relevante Durchmischung der urbanen Bevölkerung in der Schweiz zu stützen.

Unterschiedliche Bedeutung der Wohnkosten je nach Einkommen

Die tiefsten Einkommen sind in der Schweiz eher überbelastet

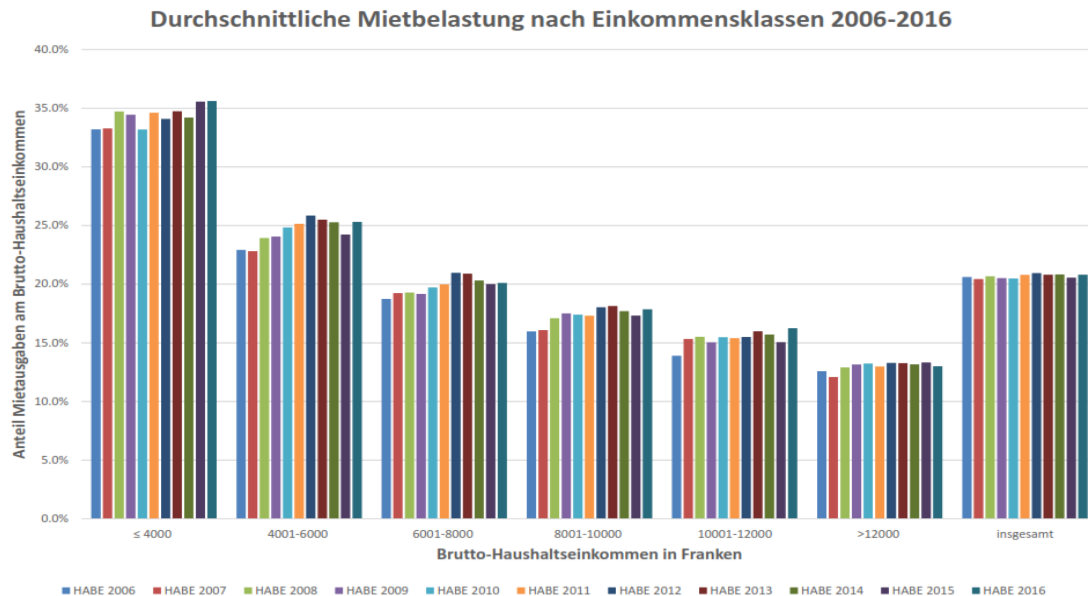
Überbelastung durch Wohnkosten (>40% Einkommen), Durchschnitt 2013-2017, 1. Quintil



Quelle: EU-SILC

Die Erhebung über die Einkommen und Lebensbedingungen (SILC) belegt, dass der einkommensschwächste Fünftel in der Schweiz Mühe hat, die Mieten zu finanzieren. Der europäische Vergleich zeigt, dass in der Schweiz bei prozentual mehr Einkommensschwachen eine Überlastung des Budgets durch Wohnkosten vorliegt als in den meisten europäischen Ländern. Eine Überlastung liegt vor, wenn die Miete bei über 40 Prozent des Einkommens liegt.

Je tiefer das Einkommen, desto höher die prozentuale Belastung durch Wohnkosten



Die Haushaltsbudgeterhebung zeigt, dass die Mietausgaben bei den Haushalten mit tieferen Einkommen einen höheren Anteil ausmachen. Die tieferen Einkommen sind also von steigenden Mieten am meisten betroffen.

Milliardenschwere Umverteilung von Mietenden zu Vermietenden

Wie verändern sich die Mieten im bestehenden Mietverhältnis?

Gesetzlich können sich die Mietpreise im bestehenden Mietverhältnis grundsätzlich nur bei einer relativen Änderung der Voraussetzungen ändern, also Teuerung, Referenzzinssatzänderung oder einer wertvermehrenden Sanierung. Grundsätzlich müssten die Mieten also bei Referenzzinssatzsenkungen auch sinken. Das passiert aber selten, weil die Mietenden dazu einen Antrag stellen müssten. Ist die Liegenschaft im Eigentum der öffentlichen Hand, werden Senkungen generell freiwillig weitergegeben. Hinweise darauf geben die offiziellen Statistiken der Stadt Zürich: Nur 20 bis 25 Prozent der Haushalte beanspruchen im Durchschnitt eine Zinssatzsenkung, bei den Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand sind es rund 50 Prozent. Im Gegensatz dazu wurden aber bei rund 50 Prozent der Wohnungen die Referenzzinssatzerhöhungen überwältigt.

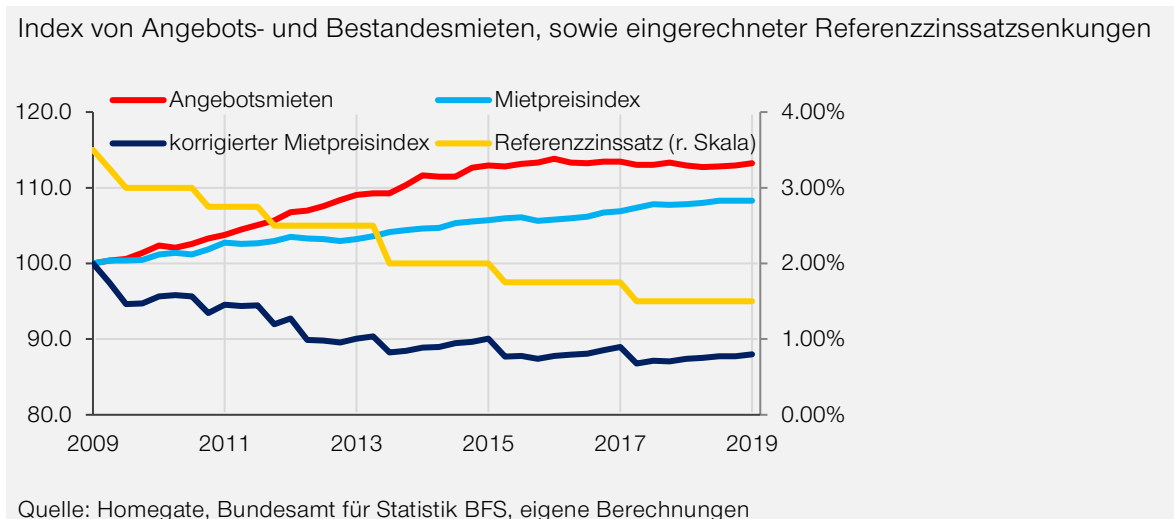
Die Bestandesmieten müssten deutlich sinken

Die Hypothekarzinsen sind so tief wie noch nie. Während der Referenzzinssatz 2009 noch bei 3.5% lag, steht er seit Juni 2017 bei rekordtiefen 1.5%. Eine weitere Senkung wird für Juni 2020 erwartet⁸. Aufgrund dieser nicht weitergegebenen gesunkenen Hypothekarzinsen, sind die bezahlten Mieten zu hoch und die überhöhten Renditen fließen zu den Eigentümern und Vermietern. Das wäre rechtlich nicht vorgesehen, da das Mietrecht keine reinen Marktmieten erlaubt, sondern nur

⁸ Zürcher Kantonalbank: Nächste Senkung des Referenzzinssatzes im Juni 2020 erwartet <https://www.zkb.ch/de/pr/pk/finanzieren-eigenheim/alles-rund-um-ihreigenheim/stories/referenzzins>

eine Kostenmiete mit einer bescheidenen Rendite (die Rechtsprechung setzte diese bei 0.5% über dem Referenzzinssatz fest). Demnach hätten die deutlich tieferen Zinsen zu deutlich tieferen Mieten führen sollen.

Die Kosten für die Vermieter sinken, die Mieten steigen an



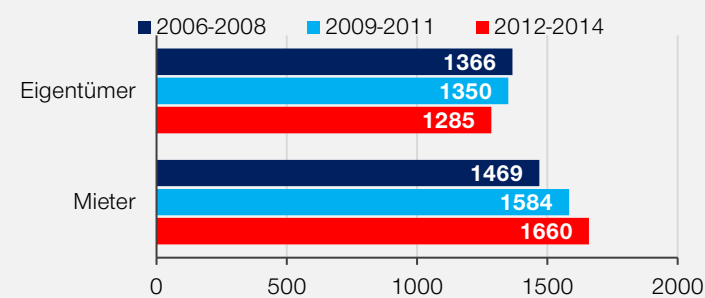
Wie erwähnt, will die pa. Iv. 17.491 von Olivier Feller eine Vervierfachung der heute zulässigen Rendite von 0.5 auf 2 Prozent über dem Referenzzinssatz. Damit würde die maximale Rendite von aktuell 2 Prozent auf 3.5 Prozent steigen. Da sich die Rendite anhand des eingesetzten Eigenkapitals berechnet, haben bereits heute insbesondere Pensionskassen und andere institutionelle Anleger einen besonderen Spielraum, der sich mit der Erhöhung der zulässigen Rendite weiter vergrößern würde. Die Auswirkungen auf die Mieten hängen davon ab, wie viel Eigenkapital die Eigentümerschaft in die Liegenschaft investiert hat. Ein Beispiel: Fünf 3.5 Zimmer-Wohnungen bilden zusammen eine Liegenschaft im Wert von 5 Mio. Franken, davon sind 2 Mio. Eigenkapital. Aktuell können damit bei einer Nettorendite von 2 Prozent 1600 Franken Mietzins pro Monat erzielt werden. Wird die zulässige Nettorendite auf 3.5 Prozent erhöht, darf der Mietzins im erwähnten Beispiel auf 2300 Franken steigen. Das ist ein deutlicher Anstieg von über 40 Prozent!

An den begehrten Lagen werden bereits heute deutlich zu hohe Renditen erwirtschaftet, was nicht dem Sinn und Zweck des Mietrechts entspricht – diese Mieten wären also nicht rechens. Volkswirtschaftlich sind die hohen Mieten problematisch, weil sie bei den mittleren Einkommen die Kaufkraft nachhaltig schwächen.

Eigenheimbesitzende erfuhren in den letzten Jahren eine Entlastung

Hauseigentümer haben tendenziell weniger Wohnausgaben als Mieter

Haushaltsausgaben für Wohnen und Energie nach Bewohnertyp, HABE 2006-2014



Quelle: Haushaltsbudgeterhebung HABE BFS

EigentümerInnen (52.2 m² pro Person) haben im Schnitt einen höheren Flächenverbrauch pro Person als MieterInnen (42.4 m²) oder gar GenossenschaftlerInnen (36.5 m²). Trotzdem sind sie im Schnitt weniger durch Wohn- und Energieausgaben belastet. Die Belastung hat in den letzten zehn Jahren kontinuierlich abgenommen, während die Mieterinnen und Mieter stärker belastet wurden. Die Gründe finden sich auf beiden Seiten: Einerseits sind die Mieten zu hoch und steigen aufgrund des Nachfrageüberhangs vor allem in den urbanen Zentren. Andererseits ist die Eigenmietwertbesteuerung grosszügig ausgestaltet. So liegt der Eigenmietwert in der Regel zwischen 60 und 70 Prozent des Marktwertes. Wohneigentum wird privilegiert besteuert.

Welche Rolle spielen institutionelle Anleger?

Pensionskassen haben gesetzliche Investitionsbeschränkungen

Zu den grössten Investorinnen in Liegenschaften und Immobilien gehören die Pensionskassen. Aufgrund der herausfordernden Zinslage und des damit einhergehenden «Anlagenotstandes» sind Immobilien als Investmentobjekt sehr gefragt. Pensionskassen werden daher oft auch als Treiberin der Mietpreisentwicklung identifiziert. Diese Funktion ist jedoch gesetzlich eingeschränkt – so ist es Pensionskassen grundsätzlich nur erlaubt, maximal 30 Prozent des Gesamtvermögens in Immobilien investieren (Art. 55 lit. c BVV 2).⁹ Dieser Spielraum wird im Durchschnitt nicht ausgeschöpft. So geht Ernest & Young davon aus, dass nur rund 20 Prozent der Pensionskassengelder in Immobilien angelegt sind.¹⁰

Die von EY betrachteten institutionellen Anleger haben eine durchschnittliche Leerstandsquote von 6.0% im Jahr 2018, diese ist gegenüber 2017 zwar leicht gesunken aber gleichwohl relativ hoch. Das ist ein Hinweis darauf, dass hohe Leerstände für die institutionellen Anleger nicht prinzipiell schädlich sind. Damit lässt sich auch erklären, dass die Angebotsmieten trotz deutlichem Angebotsüberschuss stagnieren statt sinken.

⁹ Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2).

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19840067/index.html>

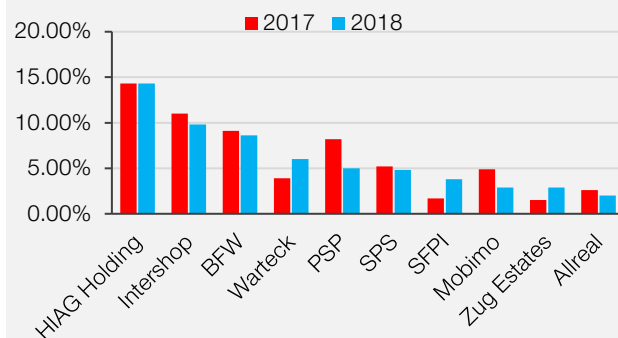
¹⁰ <https://blog.kpmg.ch/immobilienanlagen-von-schweizer-pensionskassen-im-tiefzinsumfeld/>

Bei den neugebauten Wohnungen sowie Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zeigt sich, dass seit 2011 mehr Mietwohnungen gebaut und bewohnt werden. Das kann ein Indiz für die Bautätigkeit der institutionellen Anleger sein, welche im Mietbau eine nachhaltigere Rendite sehen. Ein Blick auf die Leerstände der Immobilienfirmen sowie deren Nettorenditen bestätigen dieses Bild. Mit Immobilien lassen sich Renditen erwirtschaften. Hohe Leerstände vermögen diese offensichtlich nicht relevant zu schmälern.

In der Schweiz gehört die Hälfte aller Wohnungen privaten EigentümerInnen. Pensionskassen und Versicherungen besitzen demgegenüber nur rund einen Drittel der Mietwohnungen. Sie können demnach nicht alleine für die steigenden Mieten verantwortlich gemacht werden. Wohnungen sind sicher attraktiver geworden, weil sie eine stabile Rendite versprechen. Dennoch wird der gesetzliche Spielraum durch die Pensionskassen noch längst nicht ausgeschöpft, nicht zuletzt wegen der hohen Kauf- und Bodenpreise.

Die Leerstandsquoten reichen von 2 Prozent bis 14 Prozent

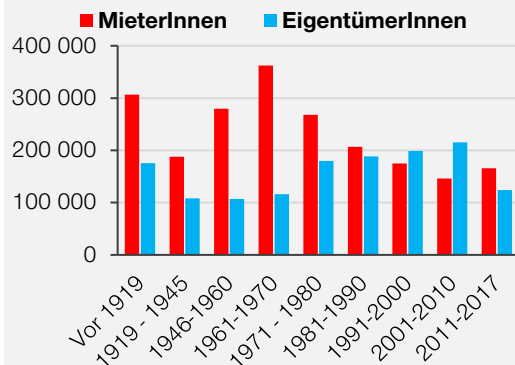
Durchschnittliche Leerstandsquote im Portfolio der untersuchten Immobilienfirmen, 2017 und 2018



Quelle: Ernest & Young AG (EY)

Neue Mietwohnungen überholten das Eigentum

Bewohnte Wohnungen nach Bauperiode und Bewohnertyp, 2017



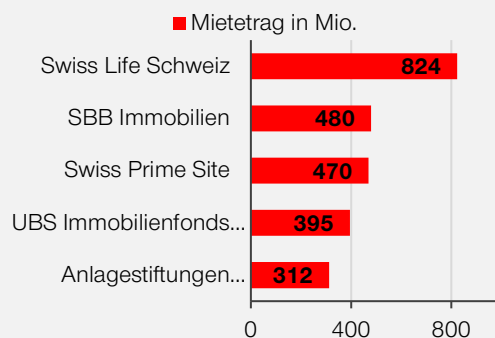
Quelle: Ernest & Young AG (EY)

Bundesnahe Betriebe als Akteure in der Wohnbaupolitik: Die Schweizerischen Bundesbahnen

Die öffentliche Hand hat besonders im vorletzten Jahrhundert Grundstücke enteignet, damit die SBB ihre öffentliche Aufgabe wahrnehmen kann. Unterdessen benötigt die SBB viele dieser Areale nicht mehr und nutzt sie in gigantischen Überbauungsprojekten neu: Bekannte Beispiele sind die Europaallee oder die Neugasse in Zürich oder der Güterbahnhof Wolf in Basel. Während die Europaallee besonders das hochpreisige Segment abdeckte, wird mit der Neugasse wegen des massiven politischen Druckes aus der Stadt ein Ausgleich angestrebt. Auf dem Areal werden auch gemeinnützige Trägerschaften Platz haben.

Die SBB sind die zweitgrösste Immobilienfirma der Schweiz

Mieterträge der fünf grössten Immobilienfirmen der Schweiz in Mio., 2018



Quelle: Sonntagszeitung

Die Mieterträge der SBB sind während der letzten fünf Jahre von rund 400 Mio. auf 500 Mio. gestiegen. Langfristig, so die SBB, sollen die Mieterträge auf eine Milliarde steigen.¹¹

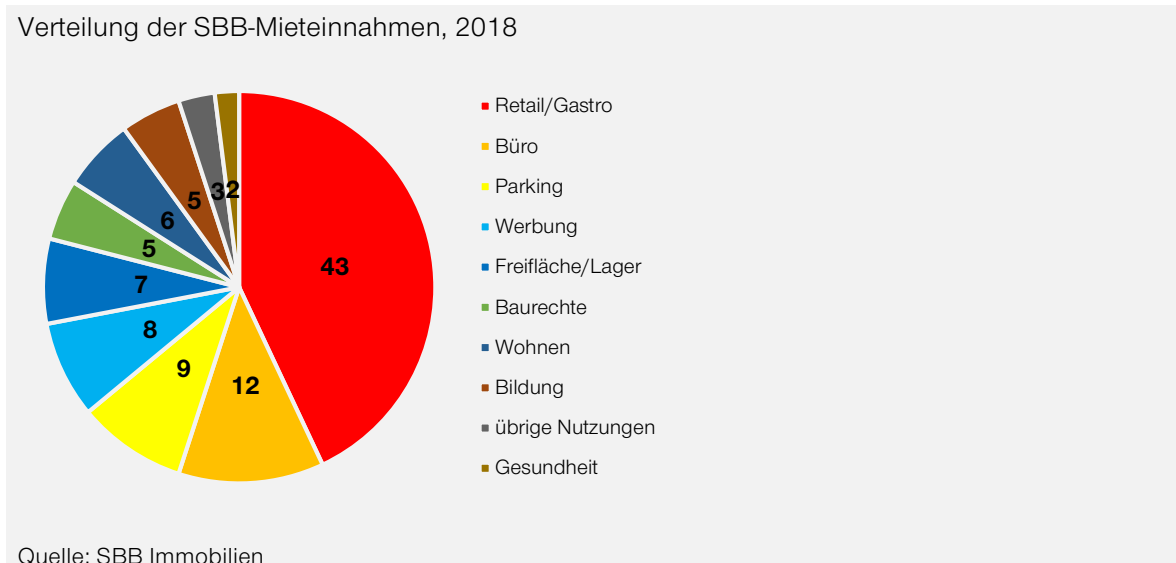
¹¹ Sigrist, Marcel: *Immobilien-Pläne der SBB wecken Kritik*. SRF Online.
<https://www.srf.ch/news/wirtschaft/geldmaschine-sbb-immobilien-immobilien-plaene-der-sbb-wecken-kritik>

Die Mieterträge werden genutzt, um die Infrastruktur zu finanzieren und die Pensionskasse zu stützen. Dies sind strategische Vorgaben des Bundesrats. Die Sanierungsbeiträge der SBB an die eigene Pensionskasse müssen durch Immobilien finanziert werden. Der Deckungsgrad kann so über 100 Prozent gehalten werden. Die Mehrheit der Versicherten ist aktuell in Rente, was eine grosse Herausforderung darstellt.

Hier besteht ein Interessenskonflikt der öffentlichen Hand: Die renditeorientierte Immobilienstrategie der SBB zugunsten der Pensionskasse verhindert an anderer Stelle sinnvolle Lösungen – zum Beispiel im gemeinnützigen oder anderweitig preiswerten Wohnungsbau. Denn von allen bundesnahen Betrieben ist es eben die SBB, die über besonders viel Landreserve an für Wohnbau geeigneten Lagen verfügt. Langfristig strebt die SBB einen Anteil gemeinnütziger oder preiswerter Wohnraum von einem Drittel an. Dieser ist zu erhöhen.

Zu erwähnen ist jedoch, dass die Erträge aktuell nur zu einem kleinen Teil aus Wohnungsmieten stammen, einzig sieben Prozent sind Einnahmen aus dem Wohnungsbereich. Der weitaus grössere Teil stammt von Gastrobetrieben, Einkaufsläden sowie Büroflächen.

Es sind nicht die Wohnungsmieten, welche die Einnahmen steigern



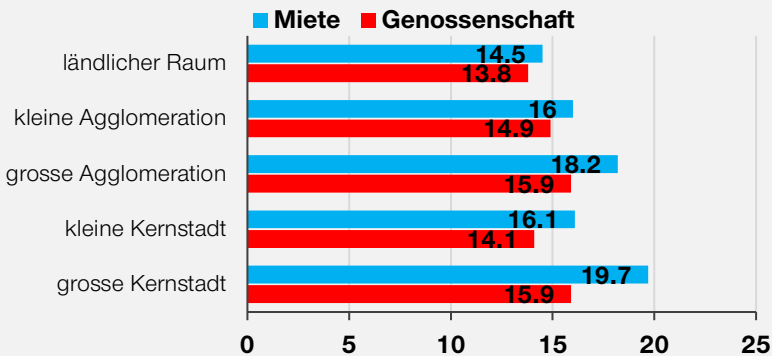
Lösungen: Weg von der Renditemaximierung geht nur mit mehr Gemeinnützigkeit

Genossenschaften sind der dritte Weg

Der dritte Weg neben der Miete und dem Eigentum ist das genossenschaftliche Eigentum. Es gilt die Kostenmiete. Die Mieten sind signifikant günstiger. Je höher das allgemeine Preisniveau, desto grösser ist der Preisunterschied zwischen konventionell vermieteten Wohnungen und Genossenschaftswohnungen. In Agglomerationen und Städten beträgt der Unterschied ca. 15 Prozent. Im Übrigen zeigt sich der Preisunterschied bei allen Zimmerzahlen. In Genossenschaften wird pro Person weniger Platz gebraucht, teilweise gelten Belegungsvorschriften. Pro Quadratmeter werden ausserdem tiefere Preise gezahlt.

Genossenschaften bieten günstigere Quadratmeterpreise

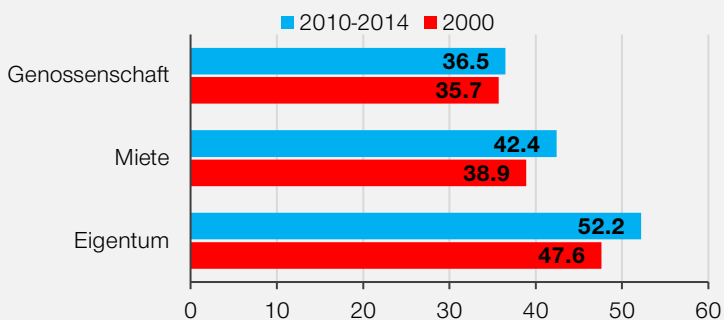
Mtl. Nettomiete pro Quadratmeter Wohnungsfläche nach Siedlungstyp und Eigentumsform



Quelle: Sotomo, Bundesamt für Wohnungswesen BWO

In Genossenschaften wird raumsparender gelebt

Quadratmeter pro Person je nach Eigentumsform



Quelle: Sotomo, Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Der Druck steigt, aber der Bundesrat verharrt in Passivität

Während der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren zunehmend unter Druck gekommen ist, ist in der Wohnpolitik des Bundesrates trotz klarem Verfassungsauftrag Stagnation eingetreten: Das Bevölkerungswachstum, die Finanzkrise und eine anhaltende Tiefzinsphase haben zu explodierenden Bodenpreisen und Angebotsmieten geführt. Demgegenüber stand die Wohnpolitik des Bundesrats seit 2010 unter der Leitung eines Vorstehers, der unverdrossen auf die Selbstregulierung des Marktes setzte oder dies zumindest vorgab um seine Passivität rechtfertigen zu können. Die einzige Aktivität, mittels der Bundesrat Schneider-Ammann der Wohnpolitik seinen Stempel aufdrücken wollte, war der Versuch, das Bundesamt für Wohnwesen von Grenchen nach Bern zu dislozieren und es lediglich als Büro weiterzuführen. Ende 2021 wird das BWO nun zwar nach Bern umziehen, die Degradierung wurde hingegen dank massivem Protest verhindert. Neuer Direktor des Bundesamtes wird Martin Tschirren, bisher Vizedirektor des Städteverbands und deshalb mit der Thematik des gemeinnützigen Wohnbaus vertraut.

Heute stehen dem Bund noch drei, hauptsächlich aber zwei Instrumente zur Verfügung, um seinen Teil an eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichen Wohnungen zu leisten: es sind die Darlehen aus dem Fonds de Roulement für den gemeinnützigen Wohnbau und die Verbürgung von Anleihen der eidgenössischen Emissionszentrale EWG.

Das dritte Instrument sind die Rückbürgschaften an die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG. Diese vergibt selbst kein Geld, leistet aber, wie es der Name sagt, im Notfall Rückbürgschaften für Genossenschaften. Politisch steht dieses Modell seit dem Desaster des Bundes mit den Rückbürgschaften für die Hochseeflotte unter Druck, die Solidarbürgschaften wurden vorsorglich bereits schon abgeschafft.

Mehr bezahlbaren Wohnraum! Die Initiative des Mieterverbands und der Gegenvorschlag

Der schweizerische Mieterverband versucht mit seiner Initiative, die im Herbst 2015 lanciert wurde und am 9. Februar 2020 zur Abstimmung kommen wird, dem Bundesrat Beine zu machen. Das Konzept mit den beiden Finanzierungsinstrumenten Fonds de Roulement und Emissionszentrale hat sich bewährt und wird von Genossenschaften nachgefragt, es löst aber das ganz grundsätzliche Problem nicht, auf dem zu knappen und zu teuren Boden gemeinnützigen Wohnbau in nennenswertem Ausmass realisieren (und refinanzieren) zu können. Es wurde zwar viel gebaut in den letzten Jahren, aber der Anteil von gemeinnützigem Wohnbau in der Schweiz bleibt mit lediglich 4 Prozent ein Randphänomen (um einen Begriff des Bundesrats in seiner Botschaft zur Initiative zu zitieren). Das will der Mieterverband ändern, der Bund soll eine lenkende Rolle übernehmen und mit den Kantonen dafür sorgen, dass der gemeinnützige Wohnbau gesamthaft erhöht wird. Konkret sollen künftig mindestens 10 Prozent der Neubauten gemeinnützig sein und dafür soll der Bund insbesondere bei seinen Grundstücken oder solchen von bundesnahen Betrieben den Kantonen und Gemeinden ein Vorkaufsrecht einräumen. Weiter hat er dafür zu sorgen, dass energetische Sanierungen, die durch die öffentliche Hand gefördert werden, nicht zu Mietpreissteigerungen führen.

In der Botschaft des Bundesrates findet sich viel Positives zum gemeinnützigen Wohnbau, auch dessen wesentliche Rolle für eine gesellschaftliche Durchmischung in den urbanen Zentren wird betont. Dennoch lehnt der Bundesrat die Initiative ab, sie sei zu teuer, würde einen zu grossen Eingriff in den Markt bedeuten und hätte negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der bundesnahen Unternehmen. Als indirekter Gegenvorschlag wird angeboten, den Fonds de Roulement nochmals mit 250 Mio. Franken aufzustocken, der letztmals 2017 aufgefüllt wurde und jetzt mehr oder minder ausgeschöpft ist. Dies aber soll eben nur gemacht werden, wenn die Initiative zurückgezogen oder abgelehnt wird. Der Trick, mit dem wohl versucht werden sollte, Mieterverband und Genossenschaften, die dasselbe Ziel verfolgen, auseinanderzuidividieren, hat nicht verfangen. Im einen wie im anderen Fall wird die Politik am bewährten Fonds de Roulement festhalten wollen, da dieser für den Bund ein einträgliches und vor allem sicheres Geschäft ist. Die Genossenschaften haben sich seit Bestehen des Fonds als äusserst zuverlässige Schuldner erwiesen.

Energetische Sanierungen als Kostentreiber für die Mieterschaft?

Genossenschaften sind eher ein Garant für sozialverträgliche energetische Sanierungen als private ImmobilienbesitzerInnen, die die energetische Sanierung meist mit wertsteigernden Sanierungen koppeln, deren Kosten dann vollumfänglich auf die Mietpreise umgelegt werden. Die Initiative des

Mieterverbands verlangt deshalb auch, dass energetische Sanierungen nicht zu Lasten der Mieterschaft gehen dürfen.

Das Bundesamt für Wohnwesen hat eine Studie finanziert, die soeben publiziert wurde. Sie zeigt wenig überraschend auf, dass vulnerable Gruppen, also Armutsbetroffene und Armutsgefährdete, häufig in sanierungsbedürftigen Wohnungen leben. Sie sind vermehrt von Wohnungswechseln (Sanierungskündigungen) betroffen oder müssen bei Verbleib in Wohnungen mit ungenügender Infrastruktur hohe Energiekosten in Kauf nehmen, die sie mit Einsparungen beim Essen und bei Freizeitausgaben zu kompensieren versuchen.¹²

Für eine weitere Studie im Auftrag des BWO wurden Partnergemeinden gesucht, die Gebäude mit einem hohen Einsparpotenzial im Energiebereich aufweisen. Die dort wohnenden MieterInnen, rund 1'500 Personen, und die EigentümerInnen wurden zur Akzeptanz von energetischen Sanierungen befragt. Die Ergebnisse wurden in einer Expertenrunde mit Mieterverband, KantonsvertreterInnen, der Immobilienwirtschaft und weiteren Fachleuten diskutiert. Daraus entstand die Idee einer Ausnahmeregelung, die sich am bestehenden Rahmenmietvertrag des Kantons Waadt orientieren würde: Die Sanierungskosten dürften nur in einem festgelegten Verteilschlüssel auf die Mietkosten umgelegt werden und bei einem festen hypothekarischen Referenzzinssatz würde eine gestaffelte Erhöhung über bis zu fünf Jahre die Steigerung der Mietkosten abfedern.¹³

Die Ergebnisse der beiden Studien und die Empfehlungen der Expertenrunde finden hoffentlich in der kommenden Legislatur, in der griffigere Massnahmen für die Energiewende und zur Senkung der CO₂-Emissionen im Vordergrund der Agenda der neu erstarkten Grünen stehen, ausreichend Beachtung.

¹² Suppa, Anna, Muri Koller Gabriela et al (2019). Zusammenhang zwischen Einkommens- und Energiearmut sowie die Folgen energetischer Sanierungen für vulnerable Gruppen. BWO 2019.

¹³ Horber-Papazian Katia, Baud-Lavigne Marion et al (2018). De la conciliation des intérêts entre propriétaires et locataires en matière de transition énergétique à de nouvelles mesures de politiques publiques.

Testimonials für die Initiative

Mehr Testimonials unter: www.bezahlbare-wohnungen.ch/testimonials



«Die Liegenschaft, in der unsere Familie 24 Jahre gewohnt hat, wurde verkauft. Der neue Eigentümer hob den Mietzins sofort um 47% an, ohne Gegenleistung und mit selbst verfasstem neuem Mietvertrag. Wir mussten sogar den Estrich räumen, damit er mit dem Ausbau beginnen konnte. Die Schlichtungsbehörde gab uns recht!»

Pius Gassmann

Teamleiter Visual Merchandising

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«Wir brauchen in den Städten und Gemeinden bezahlbare Wohnungen für alle Einwohnerinnen und Einwohner. Mit der Wohninitiative bekommen wir Gemeinden die Unterstützung, die wir brauchen, damit wir uns aktiv in die Wohnpolitik einbringen können.»

Ueli Müller

Stadtpräsident Illnau-Effretikon

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«40% und mehr von tiefen Einkommen fürs Wohnen ist ein Skandal. Eine bezahlbare und würdige Wohnung ist die halbe Miete. Deshalb unterstütze ich die Initiative.»

Max Elmiger

Direktor Caritas Zürich

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«Nach 21 Jahren wurde mein Mietvertrag gekündigt, ich musste meine Wohnung und mein vertrautes Quartier verlassen. Nun macht der Vermieter drei Mal so viel Rendite. Ich empfinde das als Angriff auf meine existenzielle Grundlage. Das darf so nicht sein, darum unterstütze ich die Initiative.»

Chatrina Müller

Ehemalige Mieterin Zollikerstrasse Zürich

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«Ich unterstütze die Initiative, weil ich mich jahrelang für den gemeinnützigen Wohnungsbau und damit für bezahlbare Wohnungen eingesetzt habe. Aus dieser Erfahrung weiss ich, wie wichtig ein gut durchmisches Wohnangebot für eine attraktive Stadt ist.»

Barbara Thalmann

Stadtpräsidentin Uster

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«2x Umzug in 6 Jahren. Sehr weit weg von meinem Heimatort. 1. weil ich dort keine bezahlbare Wohnung mehr fand. 2. Mietzinserh. von fast 50%. Ein noch weiterer Wegzug von Arbeit und Heimatort. Der nächste Umzug in 3 Jahren, wegen Sanierung der jetzt bezahlbaren Wohnung. Unfreiwilliges Nomadenleben-nicht gut...»

Silke Dyk

Empfangsmitarbeiterin

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«Ich unterstütze die Initiative. Sie ist dringlich. Über ein Drittel der älteren Frauen leben fast nur von der AHV. Sie sind auf bezahlbare Mieten angewiesen, aber besonders von Kündigungen betroffen.»

Ueli Mäder

em. Professor für Soziologie

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«Wohnen in den Städten darf nicht eine Frage des Portemonnaies sein. Wirkung für mehr gemeinnützige Wohnungen erzielen wir mit einer aktiven Wohnpolitik.»

Corine Mauch

Stadtpräsidentin Zürich

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«Während meiner Familienzeit lebte ich in einer Genossenschaft. Viele Synergien vereinfachten mein Leben: Kinderbetreuung und Kleidertausch waren einfach zu organisieren. Trotz Vorteile nahm der Anteil an Genossenschaftswohnungen in den letzten 30 Jahren ab. Die Initiative gibt Gegensteuer – Ich unterstütze sie.»

Dr. Christine Meier Rey

Erziehungswissenschaftlerin & Mediatorin

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«Als Anwältin im Familienrecht sind die hohen Wohnkosten der Parteien immer wieder ein grosses Thema. Es ist Zeit zu handeln! Deshalb von mir ein JA zur Initiative für bezahlbare Wohnungen, insbesondere für die Familien.»

Anja Scholz-Zwyssig

Rechtsanwältin, CVP

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«Wohnen ist ein Grundrecht für alle Menschen: Investmentgruppen nutzen diese Renditemaschine zu Ungunsten der Mieter gnadenlos aus. Wehren wir uns und sagen am 9. Februar "JA" zur Initiative "Für mehr bezahlbaren Wohnraum"! Erzählen Sie es weiter an Freunde und Bekannte!»

Stephan Karasek
IT Project Manager

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«Da die Wohnungen im Kanton Zug und Zürich, auch in den Agglomerationen enorm teuer sind, ist es für jemand der arbeitslos ist und z. Bsp. Im Kanton Luzern wohnt kaum möglich, einen Job in Zug oder Zürich anzunehmen. Sogar Arbeitgeber raten davon ab, auch sie bezahlen für Praxis bis zu Fr. 8000.--/Mt. Miete!!!!»

Franziska Von Arx
Med. Praxisassistentin

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«Damit auch Leute mit niedrigem Einkommen bei uns anständig und gut wohnen können.»

Franz Landolt
Präsident Genossenschaft Alterswohnungen Schweiz

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«Das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt in Sachen Wohnungsmiete absolut nicht mehr. Wir alle müssen bezahlbar wohnen können. Als einzelner Mieter ist man machtlos und genau deshalb müssen wir zusammenstehen! Ich unterstütze diese Initiative.»

Dario Furter
IT System Engineer

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«Wohnen ist eines der Grundbedürfnisse der Menschen und soll deshalb bezahlbar sein. Als Buchhalter einer Genossenschaft mit 325 Wohneinheiten sehe ich, dass das möglich ist.»

Roger Jud Eggenberger
Coaching & Consulting

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«Ich konnte mich gegen eine Kündigung erfolgreich wehren. Die Schlichtungsbehörde war auf Vermieterseite. Ziel war mehr Rendite! Es war illegal und hat meiner Gesundheit geschadet. Ohne den Mieterverband hätte ich es mir finanziell nicht leisten können, mich zu wehren.»

Tamara Ott
Polydesign3D/Innendekorateurin

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!

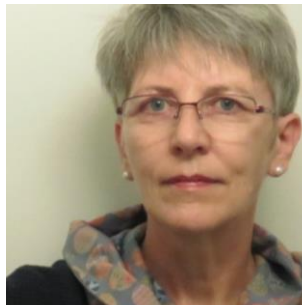


«Mieter und Mieterinnen leiden unter den stetig steigenden Mietkosten, sind dem Wohnungsmarkt machtlos ausgeliefert und müssen ständig Kompromisse eingehen. Ich bin für die Initiative, weil dieser Ungerechtigkeit dringend die Stirn geboten werden muss.»

Selina Egger
Juristin und Geschäftsführerin ArbeitAargau

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!



«Es ist unverschämt, wenn bei Mieterwechsel die Mieten bis zu 30% erhöht werden ohne wertvermehrende Investitionen. Statt nur immer mehr Luxus und grössere Wohnflächen, braucht es auch mehr einfachere, zweckmässige und daher bezahlbarere Wohnungen.»

Verena Gebhard
Präsidentin eines Mietervereins in einer grösseren Liegenschaft, Aarau

bezahlbare-wohnungen.ch

werde jetzt aktiv!