



Volksinitiative (Wohn-Initiative) «Bezahlbare Wohnungen in Wetzikon»

Februar 2022



«Bezahlbare Wohnungen in Wetzikon» ist eine gemeinsame Volksinitiative der Grünen Partei Wetzikon und der SP Wetzikon. Dem Initiativkomitee gehören an:

Kaspar Spörri, Ringstrasse 5, 8620 Wetzikon; **Brigitte Meier Hitz**, Bahnhofstrasse 24, 8620 Wetzikon; **Christine Walter**, Strandbadstrasse 44, 8620 Wetzikon; **Advije Delihassani**, Zelglistrasse 20, 8620 Wetzikon; **Stephan A. Mathez**, Frohbergstrasse 12c, 8620 Wetzikon; **Daniela Oriet**, Bertschikerstrasse 31, 8620 Wetzikon.

Weitere Informationen finden sich auf den Websites der Ortsparteien, wo auch Unterschriftenbögen heruntergeladen werden können: www.gruene-wetzikon.ch und www.spwetzikon.ch

Warum Wetzikon diese Initiative braucht

Die unterzeichnenden Wetziker Stimmberechtigten stellen hiermit, gestützt auf Art. 8 der Gemeindeordnung von Wetzikon, in Form einer allgemeinen Anregung folgendes Begehren:

- 1. Die Stadt sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten und der Nachhaltigkeit verpflichtet sind, stetig erhöht.**
- 2. Sie strebt einen Anteil von mindestens einem Fünftel an allen Mietwohnungen an. Ausgenommen von dieser Berechnung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum. Besonders gefördert werden soll der Bau von alters- und familiengerechten Wohnungen.**
- 3. Über die Erreichung dieser Ziele legt der Stadtrat dem Parlament alle vier Jahre Rechenschaft ab.**

Wohnungen von Genossenschaften oder der öffentlichen Hand sind der Spekulation entzogen. Sie sind 20 bis 25 Prozent günstiger als durchschnittliche Mietwohnungen. Mit Ihrer Unterschrift helfen Sie mit, dass breite Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum in Wetzikon finden.

Wohnen ist ein existenzielles Bedürfnis. Das Thema der angemessenen Versorgung mit Wohnraum ist emotional, es bewegt weite Bevölkerungskreise in der Schweiz. Gerade in städtischen und wachsenden Gemeinden stellt der Wohnraum insbesondere für Familien mit Kindern, für Bevölkerungsgruppen mit tieferen Einkommen, aber auch für Angehörige des Mittelstands eine hohe finanzielle Belastung dar.

Obwohl sich der Mietmarkt in den letzten Jahren punktuell entspannt hat, bleibt der Wohnmarkt im Zürcher Oberland angespannt. Bis 2036 rechnet die Stadt Wetzikon mit einer Zunahme um bis zu 6000 Einwohnerinnen und Einwohner. Dieses Wachstum verlangt nicht nur die Ausschöpfung von Innenpotenzialen durch Verdichtung, sondern ebenso die Schaffung von neuen Wohnsiedlungen.

Die Initiantinnen und Initianten der Initiative begrüßen ein Wachstum nach innen, jedoch soll dieses sozialverträglich gestaltet werden, indem ein gewisser Anteil an erschwinglichem Wohnraum garantiert wird. **Wir wollen in einer Stadt leben, die Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten schafft und nicht nur für Privilegierte.** Werden die einschlägigen Online-Wohnungsportale konsultiert, so fällt für Wetzikon auf, dass vor allem Mietwohnungen im höheren Preissegment ausgeschrieben sind. Wetzikon braucht deshalb Instrumente für zahlbare Mieten. Ein wichtiges Instrument für faire Mieten ist der preisgünstige Wohnungsbau, welchen z. B. gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften zum Ziel haben.

Mit der Garantie eines Pflichtteils an preisgünstigen Wohnungen könnten zudem kritische Stimmen in Zukunft dazu bewegt werden, einem moderaten Siedlungsausbau zuzustimmen, falls er sozial- und zugleich umweltverträglich gestaltet wird.

Nur 6,6 % genossenschaftlicher Wohnraum in Wetzikon

In Wetzikon werden immer mehr teure Eigentumswohnungen gebaut. Die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen in Wetzikon» will den preisgünstigen und ökologisch nachhaltigen Wohnungsbau in unserer Stadt fördern. Gemäss Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik, verfügte Wetzikon im Jahr 2019 über einen Wohnungsbestand von 11'983 Wohnungen. Gemäss Stadtrat werden davon ca. 785 Wohnungen von Genossenschaften angeboten. Somit beträgt der Anteil der genossenschaftlichen Mietwohnungen lediglich 6,6 %, wobei nicht alle Genossenschaften dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind. Im Jahr 2018 lag die Wohneigentumsquote in Wetzikon bei Wohnungen bei rund 37 %, woraus folgt, dass Wetzikon rund 7600 Mietwohnungen zählte (63 %). Der Anteil genossenschaftlicher Mietwohnungen an allen vermieteten Wohnungen betrug damit nur 10,3 %.

In Wetzikon besteht bis heute kein städtebauliches Leitbild, welches Leitlinien für die Entwicklung im Wohnungsbau festlegt. Mit der Initiative soll dem demografischen Wandel durch gezielte Wohnungsangebote, insbesondere für Familien und Ältere, begegnet werden. Ein moderates Bevölkerungswachstum soll der Stagnation wie auch der schleichenden «Überalterung» entgegenwirken.

SP und Grüne in Wetzikon sind deshalb der Ansicht,

- dass Wetzikon als Zentrum des Zürcher Oberlands moderat und nach klaren Vorgaben wachsen soll. Es ist allerdings besser, wenn Wetzikon gar nicht wächst als in eine falsche Richtung mit überteuerten Wohnungen, die sich nur wenige leisten können und spekulative Immobilienfirmen anziehen;
- dass ein Wohnangebot anzustreben ist, das allen offensteht, also nicht nur wohlhabenden Personen. Deshalb muss ein bestimmter Anteil dem preisgünstigen Wohnungsbau vorbehalten sein;
- dass eine Erweiterung durch neue Wohnsiedlungen in der Bevölkerung zunehmend umstritten sein wird. Mit einer sozial- und zugleich umweltverträglichen Lösung wird die Akzeptanz für die Entwicklung von neuem Wohnraum steigen;
- dass die Frage nach dem preisgünstigen Wohnungsbau ein für alle Mal geklärt werden soll und folglich nicht bei jedem Planungsvorhaben aufs Neue diskutiert werden muss.

Genossenschaftliches Wohnen: die Vorteile

Mit der Volksinitiative "Bezahlbare Wohnungen in Wetzikon" wollen SP und Grüne die gemeinnützigen Wohnbauträger bzw. Wohnbaugenossenschaften im Wohnungsmarkt stärken. Das bringt einer breiten Bevölkerung Vorteile:

- Genossenschaftsbewohner/innen profitieren von durchschnittlich **tieferen Mietzinsen** als im übrigen Wohnungsmarkt. Genossenschaften wollen mit ihren Liegenschaften keinen Profit erwirtschaften. Sie verrechnen nur eine sogenannte Kostenmiete, das heisst, lediglich so viel, wie sie die Wohnung (inkl. Land, Baukosten, Unterhalt und Verwaltung) effektiv kostet.
- Die Liegenschaften der Genossenschaften dürfen nicht weiterverkauft werden. Sie sind der **Spekulation entzogen** und bleiben langfristig günstig.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner geniessen eine **hohe Wohnsicherheit**. Mitglieder der Genossenschaft haben ein Wohnrecht, und man kann ihnen die Wohnung nicht einfach kündigen.
- Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter können **mitbestimmen und mitgestalten**. Jedes Genossenschaftsmitglied ist an der Generalversammlung stimmberechtigt und kann über alle wichtigen Geschäfte mitentscheiden sowie die Mitglieder des Vorstands wählen. Wer etwas verändern oder ein Projekt lancieren möchte, kann einen **Antrag zuhänden der Generalversammlung** stellen. Noch aktiver mitgestalten kann sein Wohnumfeld, wer im Vorstand oder in einer Arbeitsgruppe mitwirkt.
- Viele Baugenossenschaften sorgen für ein **aktives Gemeinschaftsleben** in ihren Siedlungen, sei es mit Anlässen, Freizeitangeboten oder sozialen Dienstleistungen. Davon profitiert auch das kulturelle und soziale Leben in ganz Wetzikon. Die Stadt wird attraktiver.
- Anders als für Wohneigentum braucht es für die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft **wenig Eigenkapital**. Die Genossenschafter/innen tragen nicht das Risiko eines Immobilienkaufs.¹
- Siedlungen mit einer hohen sozialen Durchmischung stellen ein gutes Instrument gegen die schleichende Bevölkerungsüberalterung dar.

¹ Siehe https://www.wbg-schweiz.ch/information/genossenschaftlich_wohnen/was_ist_eine_genossenschaft, Stand: 5. Dezember 2018.

Nachhaltig und wirtschaftlich wohnen

Nicht nur soziale Aspekte, auch **ökologische und ökonomische Aspekte** der Nachhaltigkeit werden bei den gemeinnützigen Bauträgern grossgeschrieben:

- Mehr als **die Hälfte** der seit 2003 geförderten gemeinnützigen Überbauungen in der Schweiz erreicht **zumindest den Minergiestandard**. Dies ist im Vergleich zum Gesamtmarkt mehr als das Doppelte. Auch sind gemeinnützige Bauträger häufig Vorreiter bei autofreien Überbauungen oder Siedlungen, die sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren.
- Gemeinnützige Siedlungen sind zudem **dichter bewohnt**. Bewohner/innen von Genossenschafts-siedlungen brauchen deutlich weniger Wohnfläche als andere Mieter/innen oder Hauseigentümer/innen. Gemeinnützige Bauträger bauen bewusst eher kleinere Wohnungen und streben eine dichtere Bauweise an. Betrachtet man den Bodenverbrauch pro Person, fällt dieser bei genossenschaftlichen Wohnungen um einen Viertel geringer aus als jener bei konventionellen Mietwohnungen. Er macht sogar weniger als die Hälfte des bei Eigentumswohnungen verbrauchten Bodens aus. Damit trägt der gemeinnützige Wohnungsbau zum haushälterischen Umgang mit dem Boden bei und reduziert den Druck auf das verbleibende Kulturland.
- Wenn mehr Menschen auf demselben Perimeter leben, braucht es weniger Infrastrukturbauten. Weil die gemeinnützigen Siedlungen dichter bewohnt sind, helfen sie mit, die Kosten für die öffentlichen Infrastrukturen niedrig zu halten. Sie sind also auch **ökonomisch für die Finanzen der Stadt Wetzikon sinnvoll**. Untersuchungen zeigen, dass Quartiere mit vielen Genossenschaftswohnungen pro Quadratmeter gar einen höheren Steuerertrag erbringen können als Quartiere mit reichen Steuerzahlenden, die viel weniger dicht besiedelt sind.
- Auch die lokale Wirtschaft profitiert: Wohnbaugenossenschaften sind in der Regel lokal stark verankert und vergeben Aufträge meist an Unternehmen in der Region. Mit ihrem Wohnangebot sorgen sie dafür, dass Beschäftigte bezahlbaren Wohnraum in vernünftiger Distanz zu ihrem Arbeitsplatz finden und dass junge Familien in die Gemeinden ziehen und dort verbleiben. Dadurch entsteht weniger Pendlerverkehr. Dank den tiefen Mieten bleiben der Bevölkerung zudem mehr finanzielle Ressourcen für anderes.²

² Siehe «Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz. Ein Gewinn für die ganze Gesellschaft», hrsg. von den Wohnbaugenossenschaften Schweiz, S. 8.

Was bedeutet ...

Kostenmiete

Bei der Kostenmiete darf der Vermieter oder die Vermieterin keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen. Der Mietzins deckt also nur die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) des Vermietenden. Die Kostenmiete wird vor allem von gemeinnützigen Bauträgern angewandt.

Gemeinnützige Wohnbauträger

Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten Bauträger, die nicht gewinnorientiert sind und einen Beitrag zum preisgünstigen Wohnraumangebot leisten. Sie stellen zudem mittels Belegungsvorschriften sicher, dass die preisgünstigen Wohnungen von Personen oder Familien mit geringeren Einkommen belegt werden. Die meisten Wohnbaugenossenschaften erfüllen diese Kriterien.

Die Definition der Gemeinnützigkeit richtet sich nach Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 21. Januar 2003 (Wohnraumförderungsgesetz, WFG; SR 842) sowie nach Artikel 37 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 26. November 2003 (Wohnraumförderungsverordnung, WFV; SR 842.1).

Die Definition der Gemeinnützigkeit gemäss **Artikel 4 WFG** lautet wie folgt:

Art. 4 Begriffe

¹ Als Wohnraum gelten alle ständig dem Wohnen dienenden Räume.

² Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen, Emissionszentralen sowie Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen und andere Institutionen, die sich der Förderung von preisgünstigem Wohnraum widmen.

³ Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.

Die Konkretisierung, wann eine Organisation bezüglich des Wohnbaus als «gemeinnützig» gilt, geht aus **Artikel 37 WFV** hervor:

Art. 37 Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

¹ Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:

- a. den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;
- b. die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973⁹ über die Stempelabgaben beschränkt;
- c. die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;
- d. bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

² Die Statuten und die Statutenänderungen sind der zuständigen Stelle zur Überprüfung einzureichen.

⁹ SR 641.10

Soziale Durchmischung

Mit der sozialen Durchmischung wird eine Vielfalt bezüglich Alter, Einkommen, Herkunft, Lebensstil, Haustypen, Haushaltsformen und -grösse gefördert. Die Initiative «Bezahlbare Wohnungen in Wetzikon» trägt dazu bei.

Preisgünstig

Beim Begriff «preisgünstig» orientiert sich die Initiative an den Bestimmungen der WFV und insbesondere an den durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) definierten Vorgaben für die Anlagekosten. Für die Gewährung von Bundeshilfen dürfen standortabhängige Limiten für die Anlagekosten nicht überschritten werden. Die Gemeinden werden aufgrund ihrer Standortgüte³ in eine Kostenstufe eingeteilt, die die Anlagekostenlimiten für neu erstellte Mietwohnungen sowie für Abstellplätze und Nebenräume festlegt. Die Anlagekosten setzen sich aus den Grundstückskosten (Landwert beim Baurecht) und den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten zusammen (Art. 2 WFV).

Für Wetzikon (Kostenstufe VI) ergibt sich folgendes Bild⁴:

Grösse Mietwohnung	Limite Anlagekosten
1-Zimmer-Wohnung	280 000
2-Zimmer-Wohnung	380 000
3-Zimmer-Wohnung	480 000
4-Zimmer-Wohnung	600 000
5-Zimmer-Wohnung	715 000
Garage / Einstellhallenplatz	42 000
Gedeckter Parkplatz	23 000
Parkplatz im Freien	14 000
Zumietbarer Nebenraum	24 000

³ Die Standortgüte ist die mietzinsrelevante Eigenschaft des Wohnstandorts. Der Wohnstandort ist nebst dem Wohnungstyp (Wohnungsart, Grösse, Alter) ein wichtiger Faktor für die Höhe des Mietzinses. Die Standortgüte setzt sich aus Teileigenschaften zusammen: 1. Beziehungspotenzial (Erreichbarkeit von Dienstleistungsarbeitsplätzen vom Standort aus); 2. Umweltbedingter Eigenwert: Summe aller positiven und negativen Umwelteinflüsse auf den Standort.

⁴ Siehe <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/anlagekostenlimiten.html>, Stand 19.11.2018.

Was wir häufig gefragt werden

Kann man heute überhaupt noch bezahlbare Wohnungen bauen?

Neue Wohnungen sind nie so billig wie unsanierte Wohnungen in Altbauten. Vermieten gemeinnützige Wohnbauträger Wohnungen in Kostenmiete, so werden sie mittel- und langfristig bis zu 20 % unter den Marktmieten liegen. Denn solche Wohnungen werden der Spekulation entzogen. Günstige Wohnungen hängen auch vom Ausbaustandard, von der Wohnfläche und dem Bodenpreis ab.

Entstehen mehr Sozialwohnungen?

Nein. Sozialwohnungen und Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern sind *nicht* dasselbe. Gemeinnützige Wohnbauträger vermieten in Kostenmiete, sprich sie verzichten auf spekulative Gewinne. Sie bieten in der Regel sowohl grössere und als auch kleinere Wohnungen an. Das ermöglicht eine gute Durchmischung der Mieterschaft: alleinstehende Junge, Familien, ältere Personen usw. mit unterschiedlich hohen Einkommen. Die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen in Wetzikon» hat zum Ziel, bezahlbaren Wohnraum bei gemeinnützigen Wohnbauträgern zu fördern.

Sozialwohnungen hingegen sind subventionierte Wohnungen für Personen mit ausgesprochen niedrigem Einkommen. Entweder erhalten die entsprechenden Mieter/innen Beiträge an ihre Mieten (Subjektfinanzierung), oder es gehen Beiträge an die Bauherren, damit sie die Wohnungen günstiger vermieten können (Objektfinanzierung). Sozialwohnungen werden heute schon durch die Stadt Wetzikon subventioniert.

Kann man sicher sein, dass die Wohnungen dauernd in Kostenmiete vermietet werden?

Ja. Der Stadtrat wird verpflichtet, in einer Verordnung sicherzustellen, dass die Wohneigentümer/innen der Verpflichtung zur Kostenmiete dauernd nachkommen. Er kann dies in Verträgen und in Anmerkungen im Grundbuch festhalten. Zudem wird der Stadtrat verpflichtet, in gewissen Abständen die Mietzinse zu kontrollieren. Dort, wo gemeinnützige Wohnbauträger Eigentümer sind, ist gesichert, dass diese selbst die Kostenmiete einhalten und Belegungsregelungen aufstellen. Das vereinfacht die Kontrolle.

Verletzt die Initiative die Eigentumsgarantie?

Nein. Denn Ein-, Auf- und Umzonungen von grösseren Arealen begünstigen die Grundeigentümer/innen in den betroffenen Gebieten. Ihr Bodeneigentum erfährt einen beträchtlichen Wertzuwachs, ohne dass sie etwas dazu beitragen. Die Auflage, mindestens 20 % der zusätzlich für das Wohnen bestimmten Nutzungsfläche dem Wohnen in Kostenmiete zuzuführen, ist eine massvolle Einschränkung dieser Begünstigung. Die Grundeigentümer/innen werden trotz dieser Bestimmung weiterhin einen anständigen Renditezuwachs realisieren können. Solche Ein-, Auf- und Umzonungen ermöglichen attraktive Wohngebiete. Deshalb werden kaum Investoren abgehalten, in den Wohnbau zu investieren.

Führt das Sicherstellen der Vermietung in Kostenmiete nicht zu einer grossen Bürokratie?

Das hängt vom Stadtrat ab. Er regelt diese Aufgabe in einer Verordnung. Die Kontrolle der Mietzinse wird sicher einen gewissen Aufwand zur Folge haben. Der Stadtrat hat es aber in der Hand, schlanke Verfahren zu wählen. Überall dort, wo gemeinnützige Wohnbauträger die Wohnungen in Kostenmiete verwalten, kann er auf Kontrollen verzichten. Übrigens, die meisten gemeinnützigen Wohnbauträger kennen auch Regeln zur Belegung der Wohnungen. So gestatten sie z. B. nur ein Zimmer mehr als Personen, die eine solche Wohnung bewohnen. Das heisst beispielsweise, dass in einer 4-Zimmer-Wohnung mindestens 3 Personen wohnen müssen. Es werden also keine grossen Wohnungen an Einzelpersonen vermietet.