

# **Dringende Ausstellung für das Recht auf Wohnen - Dokumentation**

**Stand der Daten: März 2023**

**wo nicht anders vermerkt:  
Creative Commons BY 4.0 Mieten-Marta**

**Kontext:  
Ende März 2023 (28.3. - 2.4.23)  
fand in der Zentralwäscherei Zürich  
die «Dringende Ausstellung für das  
Recht auf Wohnen» statt.  
Initiiert von der Mieten-Marta,  
ermöglicht von den Vereinen  
Zentralwäscherei und Urban Equipe,  
mit Beiträgen von zahlreichen  
Mieter\*innen, Initiativen,  
Forschungsgruppen etc....**

**Hiermit folgt die Dokumentation  
dieser Ausstellung.**

## **Inhalt:**

- Einladungsflyer**
- Intro-Text**
- Beiträge & Beitragende**
- Mythen und Fakten der Wohnungsnot  
und nun, was tun?**
- Lesestoff & Links**
- Fotos der Ausstellung**

**Kontakt und weitere Infos:  
www.mieten-marta.ch post@miete-marta.ch Insta @mietenmarta**



# Dringende Ausstellung für das Recht auf Wohnen - Einladungsflyer

«Dann zieht  
halt aus der  
Stadt raus»



Zentralwäscherei,  
Neue Hard 12, Zürich

Ausstellung 28.3. - 2.4.  
Eröffnung 28.3. um 18:00

von Mieten Marta  
& friends & co u.v.m.



# Dringende Ausstellung für das Recht auf Wohnen

## - Intro-Text

Wir befinden uns in einer systematischen Wohnraumkrise: Die Bodenpreise in der Stadt Zürich steigen exponentiell, die Mieten klettern hinterher, rechte Parteien geben 'der Zuwanderung' schuld, Unternehmer\*innen finden, mehr Bauen sei die einzige Lösung und wir Mieter\*innen werden unterdessen nach und nach aus der Stadt verdrängt. Gaht's no?

Während sich ein paar Reiche den Boden unserer Stadt aufkaufen, werden wir als 'Verhinderer' bezeichnet, wenn wir uns dagegen wehren. Doch wir sind keine Bremsen, im Gegenteil! Wir wollen, dass sich die Stadt noch viel stärker verändert, als sie es jetzt (vermeintlich) tut. Wir wollen eine Stadt, die es endlich schafft, die ökologischen und sozialen Notwendigkeiten unserer Zeit zusammenzudenken. Wir wollen ein solidarisches Zürich für alle!



# Dringende Ausstellung für das Recht auf Wohnen – Beiträge & Beitragende

## Aktionsmaterial aus widerständigen Gruppen:

**Forever Sihlquai (Zürich)**  
 Insta: @foreversihlquai  
 #foreversihlquai

**linkesseuferfüralle (Zürich)**  
 linkesseuferfueralle.ch  
 Insta: @linkesseuferfueralle  
 #Isfa #gibab



**Alles wird besetzt**  
 alleswirdbesetzt.ch  
 Insta: @alles.wird.besetzt  
 Twitter: @zuerich\_rip  
 Telegram: @alleswirdbesetzt

**IG der Bewohnerinnen und Benutzerinnen der  
 Stefanini-Liegenschaften Winterthur**  
 igbbsl.wordpress.com  
 Twitter: @igbbsl

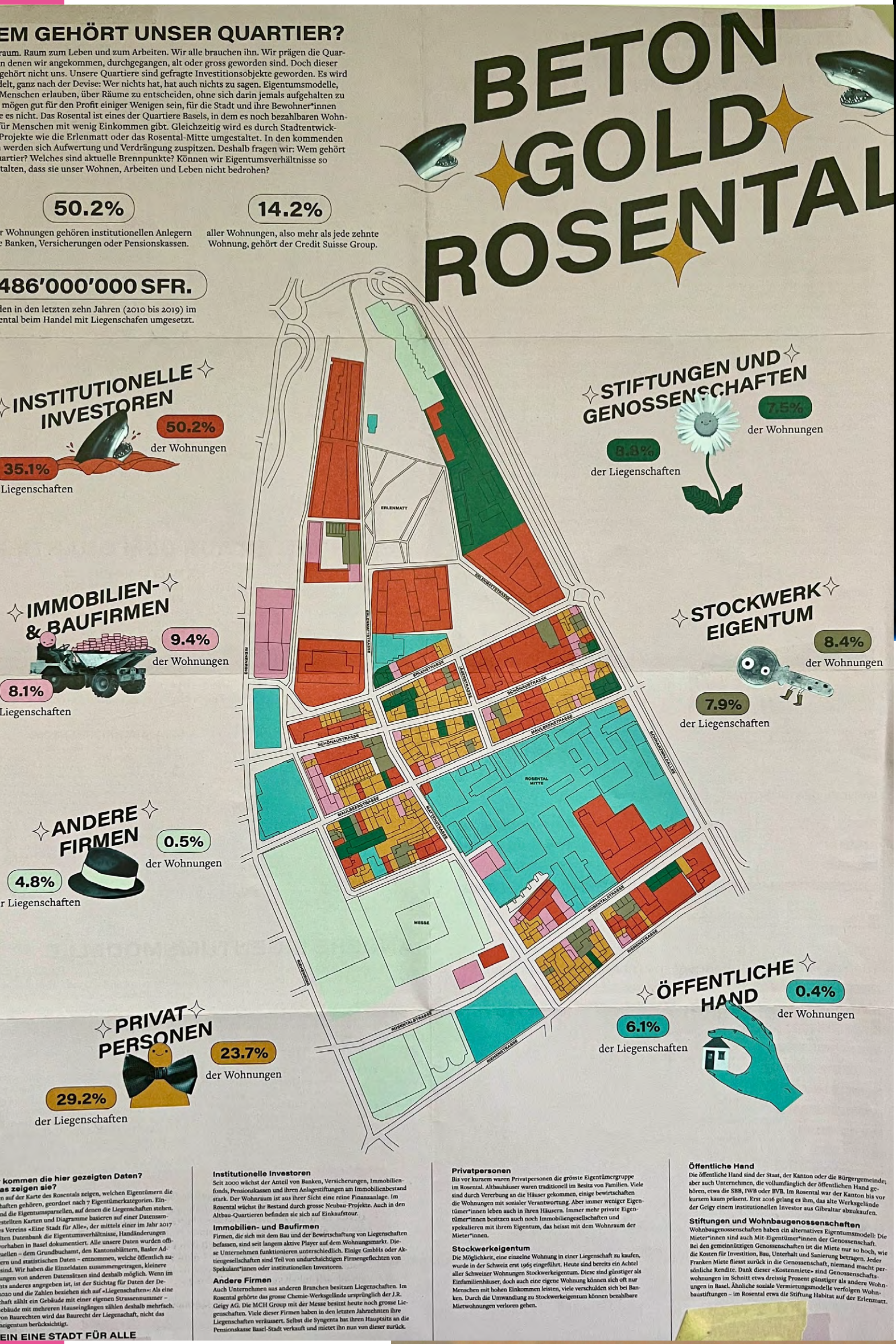
**Zürich Solidarisch**  
 Insta: @zurich\_solidarisch

**Countdown 2030**  
 countdown2030.ch  
 Insta & Twitter: @countdown\_20\_30





**ZAS\***  
 Einblick in den spekulativen  
 Wettbewerb zu den Triemli-  
 Personalhäusern.  
[www.zas.life](http://www.zas.life)



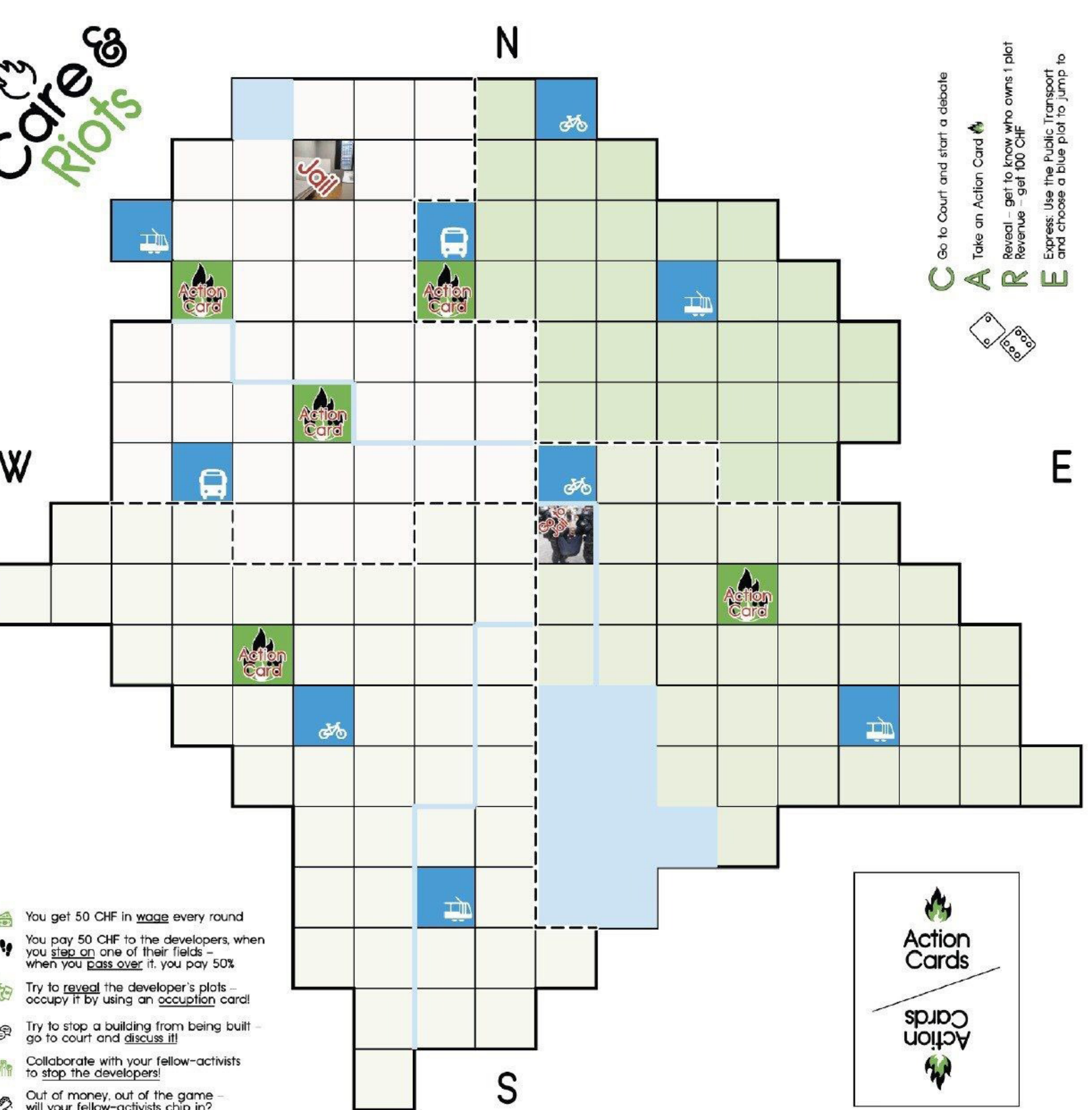
**Verein Stadt für Alle (Basel)**  
<https://stadtfueralle.info>  
 Insta: @stadtfuerallebasel  
 Twitter: @baselfueralle

**Unlock the City (Bern)**  
[www.unlock-the.city](http://www.unlock-the.city)  
 Insta: @unlock.the.city



**Ausserdem:**

**Das Spiel «Care & Riots» von:  
 AG Nachhaltigkeit D-ARCH ETHZ**



**Fotos von Abbruchhäusern von:  
 Lukas Degen**

**Der Podcast «Cohabitation Podcast» von:  
 Jakob Walter (Masterarbeit)  
 cohabitation-podcast.ch**

**Musik von:  
 Häuserfrau und Toni la Fleur  
<https://youtu.be/8RqUgdIFYqM>**



**Ein Blick in die widerständische  
Vergangenheit Zürichs von:  
Widerstandsarchiv Zürich  
[kasama.ch/widerstandsarchiv.html](http://kasama.ch/widerstandsarchiv.html)**



## **Forschungsarbeiten:**

**«Grund genug?» (Pläne & Modelle)**  
Freie Diplomarbeit am  
D-ARCH ETHZ  
von Leonie Fest

**«Do not feed the Google»**  
(Artikel-Serie und Podcast zu Google  
(und der Schweiz bzw. Zürich))  
von: WAV Recherchekollektiv zusammen mit Republik und Dezentrum  
z.B. hier: <https://www.republik.ch/2023/02/07/do-not-feed-the-google-folge-9-im-rot-gruenen-steuerparadies>

**«Ein zeitgenössisches Drama» (Video)**  
freien Diplomarbeit am D-ARCH von Toja Coray & Daria Ryffel  
<https://acshprogram.cargo.site>

**«Beispiel Bergacker» (Broschüre)**  
von Urban Equipe, Mieter\*innenverband Zürich & Baubüro insitu  
[www.beispiel-bergacker.ch](http://www.beispiel-bergacker.ch)

**Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand (Slides)**  
ETH Forschungsgruppe Raumentwicklung und Stadtpolitik  
<https://doi.org/10.3929/ethz-b-000603229>

**Mietpreise nach Stadtkreisen (Plakat)**  
Rahel Preisig & Flavio Schönholzer

**Mythen und Fakten der Wohnungskrise:**  
(Plakat-Mobile) von Mieten-Marta  
& Anna Brückmann, Antonia Steger,  
Janine Umiker, Lars Kaiser, Meret Oehen,  
Nina Hsu, Sabeth Tödtli  
[www.mieten-marta.ch](http://www.mieten-marta.ch)  
Insta: @mietenmarta  
>> siehe folgende Seiten in der Doku

**+ eine Sammlung an weiterführendem Lesestoff von:**  
Urban Publics Zurich (Hanna Hilbrandt, Lindsay Blair Howe, David Kaufmann und  
Philippe Koch, [www.urbanpublics.org](http://www.urbanpublics.org))  
>> siehe weiter hinten in der Doku




**Bodenpreiskurve**  
Quelle: Statistik Stadt Zürich



# Dringende Ausstellung für das Recht auf Wohnen - Mythen und Fakten der Wohnungskrise







**DOCH!**

**«In Zürich ist  
doch alles  
gar nicht so  
schlimm»**

Wir werden immer wieder gefragt, warum wir uns in Zürich so aufregen, wir sollen doch mal nach London, New York, Tokio oder welche Grossstadt auch immer schauen. Gahts no? Nur weil es in anderen Städten noch schlimmer ist, soll hier alles gut sein?

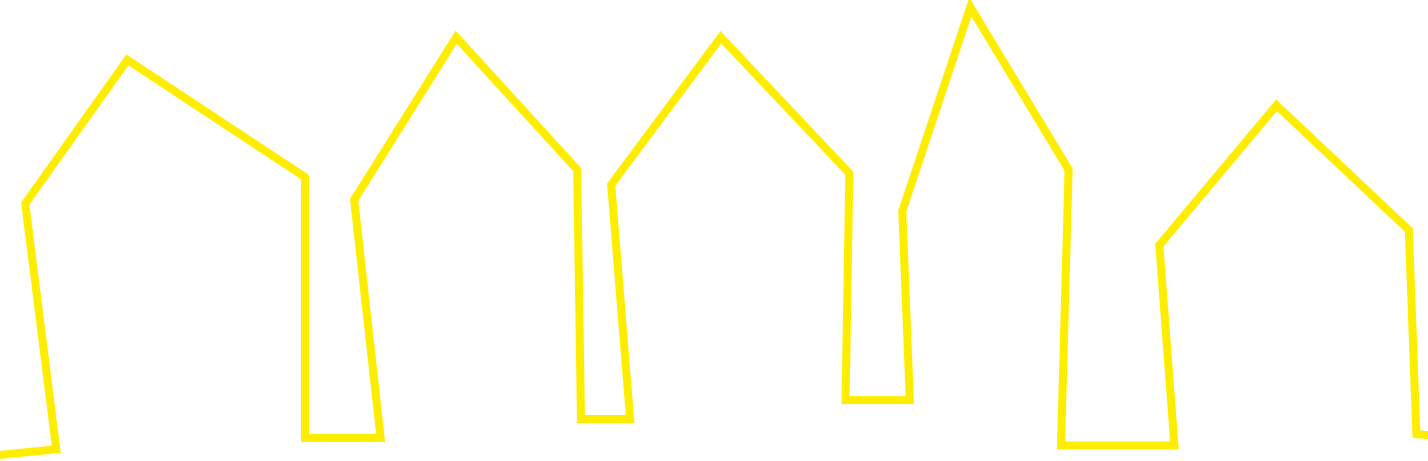


# In Zürich spitzt sich die Wohnungskrise schon seit längerem stark zu.

## 1) Es gibt zu wenig verfügbare Wohnungen.

Die Stadt schreibt, dass im Juni 2022 in der Stadt Zürich 161 Wohnungen "leer standen". Das seien weniger als halb so viele wie im Vorjahr und speziell kleinere Wohnungen seien hierbei verschwunden.<sup>1</sup> Auch kantonal ist der Leerwohnungsbestand seit letztem Jahr gesunken.<sup>2</sup> Vor allem teurere Wohnungen stehen frei – die preisgünstigen sind schnell weg.<sup>3</sup>

1) Statistik Stadt Zürich, 2022: Medienmitteilung «Noch weniger leere Wohnungen in der Stadt Zürich»  
2) Kanton Zürich, 2022: «Leerwohnungszahlen – Überblick»



### Wir haben 'Wohnungsnot' in Zürich!

Eine einheitliche Definition von 'Wohnungsnot' gibt es nicht. Manche benennen Wohnungsnot ab einer Leerwohnungsziffer unter 1,5%, andere erst unter 1%.<sup>1</sup> Für die Region Zürich trifft das aber so oder so zu, denn die Leerwohnungsziffer liegt dort viel tiefer: Im Kanton Zürich lag die Leerwohnungsziffer 2022 bei 0.6% und in der Stadt bei 0.07%!

1) Urs Hausmann, 2017: Gutachten zu Art. 270 OR mit Fokus auf «Wohnungsnot» und «Wohnungsmangel». Zugänglich bei SVT

leer?

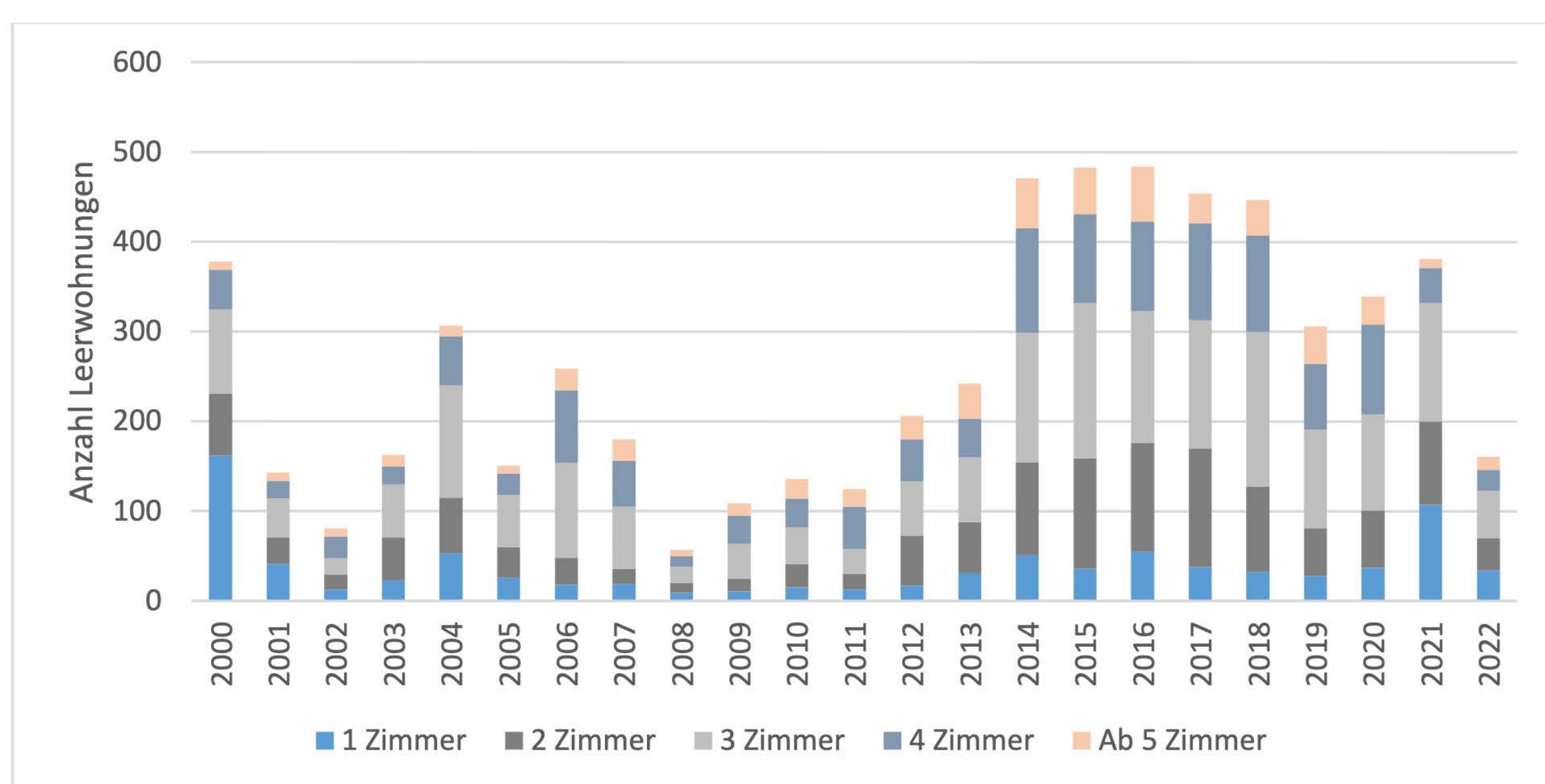
### Was ist die 'Leerwohnungsziffer'?

Die 'Leerwohnungsziffer' misst die Menge an freien Wohnungen am 1. Juni eines Jahres. Erfasst werden dabei Wohnungen, welche zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden und bezugsbereit sind. Die Leerwohnungsziffer ist natürlich eine vereinfachte Zahl und deckt nicht alles ab, was relevant ist. Zum Beispiel werden in Zürich die meisten Wohnungen lückenlos weitergegeben, stehen daher gar nie (oder zu einem anderen Zeitpunkt als am 1. Juni) leer und werden dadurch auch nicht erfasst. So zeigt etwa die Umzugsstatistik, dass trotz tiefer Leerstandsziffer viele Menschen jährlich ihre Wohnungen wechseln: Im Schnitt werden in Zürich 2300 Wohnungen neu bezogen, dazu kommen noch alle Personen, die in einen bestehenden Haushalt ziehen. Diese Wohnungen werden gar nicht ausgeschrieben. Gleichzeitig stehen auch Wohnungen 'leer', die aus diversen Gründen gar nicht zur Vermietung oder zum Verkauf zur Verfügung stehen (Siehe Tafel 4). Auch diese werden mit der Leerstandsziffer nicht erfasst.

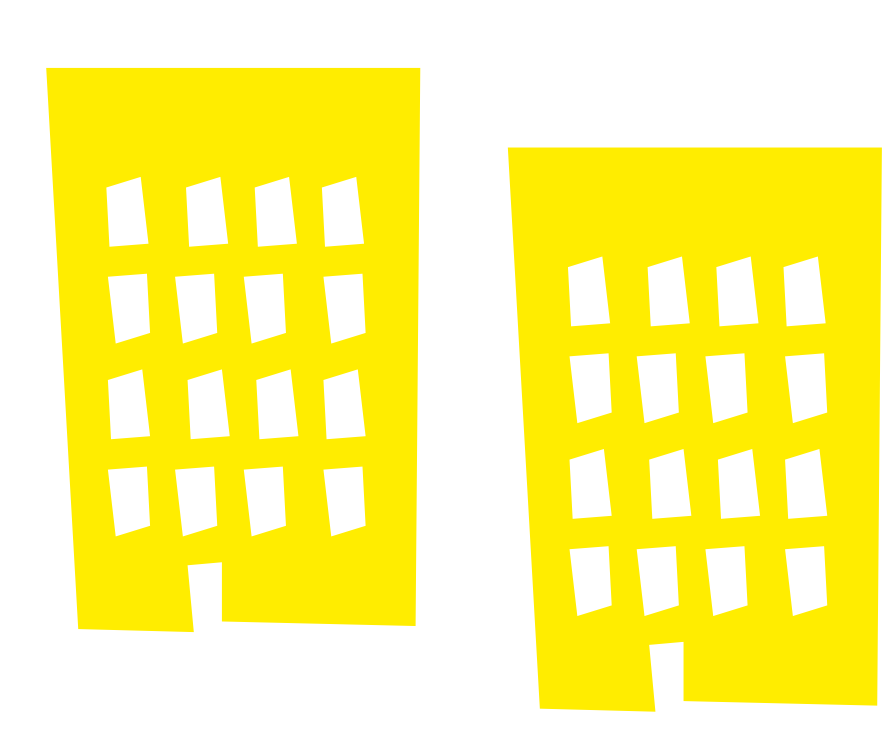
1) Statistik Stadt Zürich: Hohe Wohnungsfuktuation trotz tiefem Leerstand. (abgerufen 23.3.2023)

### Grafik 1 – Stadt Zürich: Entwicklung leerstehender Wohnungen

nach Zimmerzahl 2000–2022



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Leerwohnungszählung 2022



## 2) Die Mieten steigen stark.

Die Stadt untersuchte kürzlich die Entwicklung der Mietzinse von 2000 bis 2022.<sup>1</sup> Diese zeigt: Über alle Arten von Wohnungen hinweg sind die Mieten um 40% gestiegen. Die Steigerungen wegen Sanierungen sind dabei nicht einmal mit eingerechnet. ✨

Man könnte jetzt sagen: Nicht so schlimm, weil auch die Löhne sind gestiegen. Aber: Das sind eben nicht die Löhne derselben Menschen / Haushalte (mehr dazu siehe Tafel 4). Ausserdem haben sich Mietzinse weder an Löhnen noch an einer Nachfrage zu orientieren, sondern am Referenzzinssatz. Und dieser ist seit seiner Einführung 2008 stetig gesunken. Die Mieten hätten also auch sinken müssen.

1) Statistik Stadt Zürich, Urs Rey Urs, 2022: «Mietpreise in der Stadt Zürich»

### Die Studie präzisiert:

- Die profitorientierten Wohnungen sind viel stärker gestiegen als die gemeinnützigen (also Genossenschaften, städtische Wohnungen)!
- Es gibt starke Preisunterschiede zwischen älteren und neuen Mietverträgen: Deutlich am teuersten sind Verträge in Neubauwohnungen; doch auch bei Bestandsbauten wird die Miete oft beim Mieter\*innenwechsel erhöht, sodass die ältesten Mietverträge die günstigsten sind.
- Es werden viel grossflächigere Wohnungen gebaut: Mehr Fläche und mehr Miete für gleich viele (oder weniger) Zimmer. Für die meisten Mieter\*innen ist jedoch nicht die Fläche wichtig, sondern die Anzahl Zimmer!

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Urs Rey Urs, 2022: «Mietpreise in der Stadt Zürich»







**SCHÖN  
WÄR'S!**

**«Die Lösung ist:  
Mehr bauen!»**

**Das ist der Ruf von Immobilienentwickler\*innen und FDP-Wähler\*innen, und es klingt erstmal logisch: Es gibt zu wenig Wohnungen, also müssen wir mehr davon bauen. Das Problem ist aber, mehr bauen führt aktuell stets zu teureren Mietzinsen. Woran liegt das?**



# Momentan ist zu beobachten: Mehr bauen führt zu teureren Mietzinsen.

## 1) Bezahlbarer Wohnraum wird systematisch abgerissen.

Seit das Raumplanungsgesetz die Zersiedlung aufhalten möchte, kann fast nur noch auf bereits bebautem Boden gebaut werden. Was wir jetzt gerade sehen: Es werden nur selten Häuser aufgestockt und weitergebaut – sondern es wird vor allem abgerissen und 'ersatzneugebaut'. Das ist nicht nur ökologisch problematisch (siehe Tafel 9). Dadurch wird kontinuierlich günstiger Wohnraum mit teurem Wohnraum ersetzt und Menschen werden im grossen Stil verdrängt.<sup>1</sup>

1) SPUR-Report: David Kaufmann, Elena Lutz, Fiona Kauer, Malte Wehr, Michael Wicki, 2023: «Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz». Bericht ETH Zürich

### Innenentwicklung findet durch Ersatzneubauten und Verdrängung statt:

- 2015-2010 wurde neuer Wohnraum im Kanton Zürich 6,5 mal häufiger als Ersatzneubauten anstatt in Form von Umbauten (Anbauen/Aufstocken) geschaffen.<sup>1</sup>
- In Zürich waren 2012-2013 85% der Wohnbautätigkeit sogenannte "Ersatzneubauten".<sup>2</sup> Im Jahr 2022 entstanden in Zürich 2566 Neubauwohnungen, gleichzeitig wurden 1151 Wohnungen abgebrochen.<sup>3</sup>
- Durch Ersatzneubauten oder Renovierungen von Mehrfamilienhäusern wurden von 2014 bis 2019 im Kanton Zürich 12'998 Personen aus ihrem Zuhause verdrängt.<sup>1</sup>
- Nur 6,1% der Personen im Kanton Zürich können nach einer Renovation im Gebäude bleiben.<sup>1</sup>

1) SPUR-Report: David Kaufmann, Elena Lutz, Fiona Kauer, Malte Wehr, Michael Wicki, 2023: «Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz» Bericht ETH Zürich  
2) Stadt Zürich, 2015 «Zürich baut sich neu. Ersatzneubauprojekte 2004-2015»  
3) Statistik Stadt Zürich, 2023: «Neubautätigkeit weiterhin auf hohem Niveau» (abgerufen 23.3.2023)

### Steigende Baukosten!

Die steigenden Baukosten werden auf die Mieter\*innen abgewälzt – auch im gemeinnützigen Wohnungsbau mit Kostenmiete (weil eben: es sind ja tatsächliche Kosten). Übrigens geschieht dies nur nach tatsächlichen Bautätigkeiten: Wenn z.B. aufgrund steigender Kosten der Versicherungswert der Gebäudeversicherung steigt, generiert auch das Mehrkosten die wiederum auf die Mieten abgewälzt.

Quelle: Sonntagszeitung, 19.3.2023: «Jetzt steigen auch bei Genossenschaften die Mieten»

### Bodenpreise in Zürich

Die Bodenpreise sind einer der wichtigsten Mietentreiber in Zürich. Vor allem in den letzten Jahren sind die Grundstückspreise stark gestiegen. Von 2010 bis 2018 haben sich die Preise verdoppelt, und Achtung: seit 2018 haben sie sich nochmals verdoppelt! Im Spitzenjahr 2022 zahlte man im Median (!) 8012 Franken pro Quadratmeter!<sup>1</sup> Und diese Preissteigerung spüren wir jetzt vermutlich in den Mietzinsen noch nicht einmal – die Auswirkung kommt erst noch.

1) Statistik Stadt Zürich: «Liegenschaftspreise und Wohnflächenpreise» (abgerufen 23.2.2023)

Schau dafür die grosse Kurve an der Wand!!!



Oder schau online:

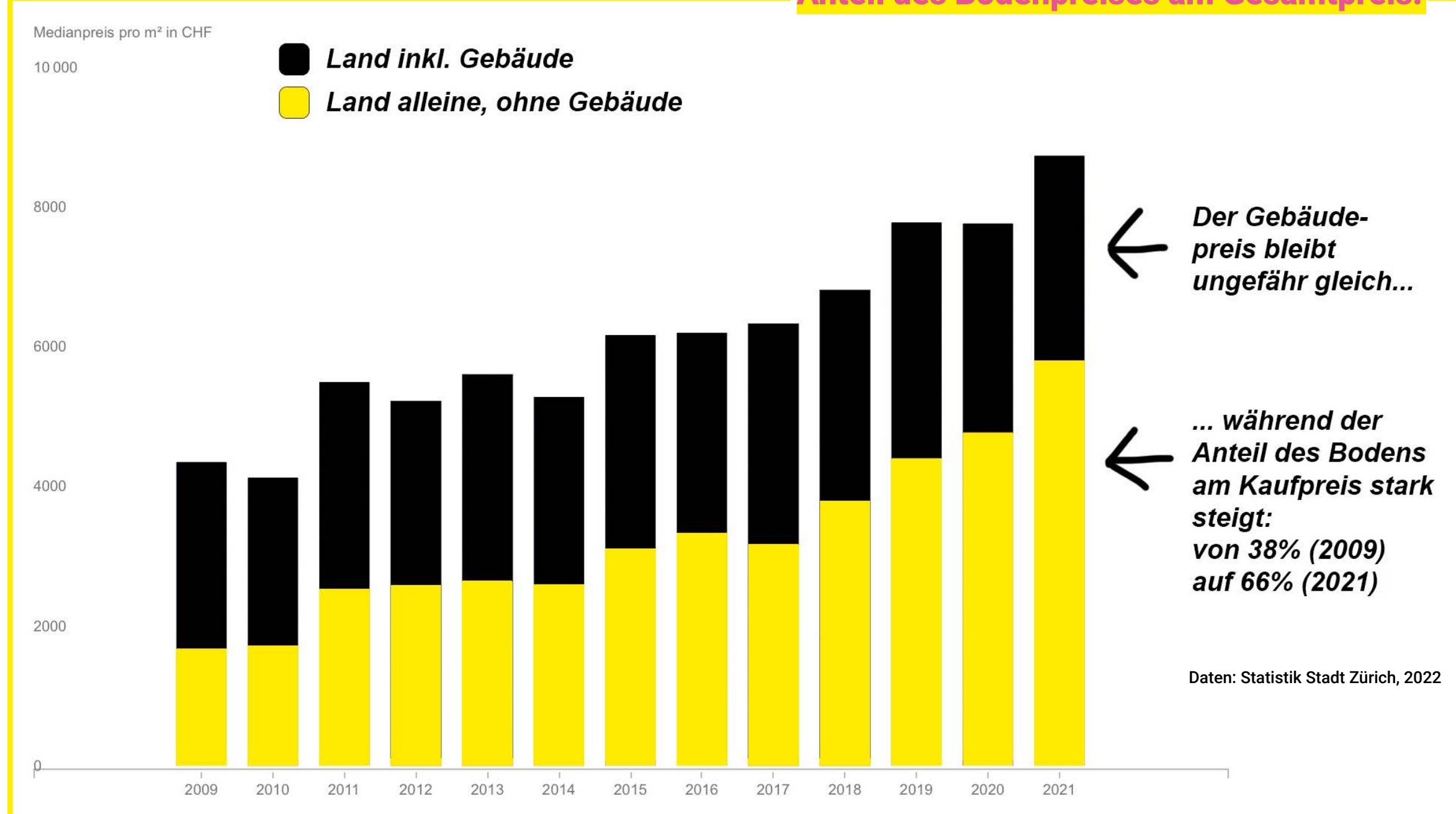
### Warum ist Boden (an guter Lage) so wertvoll?

- Boden ist eine beschränkte Ressource. Und wir können nicht nicht wohnen, arbeiten oder sonstwie Boden brauchen. Wir haben keine Wahl als die Preise zu bezahlen, welche gefordert werden.
- Wir sorgen gemeinsam dafür, dass unser Boden so viel Wert hat: Wir bauen mit öffentlichen Geldern Infrastruktur, Verkehrssysteme, Schulen, wir engagieren uns für soziale Angebote, Kultur, Kita-Plätze, wir lieben, streiten, erfinden, gebären Kinder, wir erzeugen zusammen diese 'demokratische Stabilität', welche Investor\*innen dann in Geld verwandeln.

## 2) In Zürich zahlen wir mit unserer Miete die horrenden Bodenpreise!

Was macht einen Ersatzneubau eigentlich so teuer? Die steigenden Kosten fürs Bauen, für Material, für Energie und die steigenden Zinsen sind ein Faktor. Auf Hochpreisinseln wie der Stadt Zürich sind das Teuerste an Immobilien jedoch die **Bodenpreise**. Weil Investor\*innen wissen, dass Wohnen alternativlos ist und deshalb auch absurd hohe Mieten bezahlt werden, zahlen sie selbst immer höhere Bodenpreise – und erhöhen dann einfach unsere Mieten, um damit die gewünschte Rendite reinzuholen.

### Anteil des Bodenpreises am Gesamtpreis:



## 3) Unsere Stadt wird von profitorientierten Akteur\*innen aufgekauft.

Bei den horrenden Bodenpreisen können sich nur noch grosse, kommerzielle Player (mit viel Eigenkapital) unseren Boden leisten.

Das Resultat: Immer mehr Mietwohnungen sind im Besitz von profitorientierten Privatgesellschaften – von Immobilienkonzernen bis hin zu (globalen) Investor\*innen.

### Der Boden-Boom

Ein wichtiger Grund für die Steigerung ist, dass spätestens seit der Finanzkrise 2008 Boden und Immobilien mit zu den sichersten und rentabelsten Anlageobjekten zählen und damit begehrter wurden. Deswegen stiegen auch die Preise, was wiederum privaten Eigentümer\*innen und Erbgemeinschaften Anreize bot, ihre Liegenschaften zu verkaufen.<sup>1</sup>

1) Statistik Stadt Zürich, 2023: «Neubautätigkeit weiterhin auf hohem Niveau»

### Zürich wird verkauft an...

Der Mietwohnungsbestand im Besitz von Privatgesellschaften stieg seit 2014 um 16'147 Wohnungen, während der Bestand im Besitz von Privatpersonen um 6329 abnahm.<sup>1</sup>

Bis vor Kurzem war die Swiss Life zur grössten kommerziellen Wohnungsbesitzerin der Stadt aufgestiegen, wie eine Recherche von Reflekt & Tsüri.ch aufzeigt.<sup>2</sup> Mit der Fusion der CS mit der UBS übernimmt nun die neue Monsterbank mit 6000 Wohnungen diesen Spitzenplatz. Und mittlerweile investiert übrigens (trotz Lex Koller) auch globales Kapital in den Schweizer Immobilienmarkt: nämlich indem sie Anteile an Schweizer Immobilienfonds und -firmen kaufen. Gemäss einer Recherche von WAV Kollektiv hält z.B. BlackRock mittlerweile rund 6 Prozent des Schweizerischen Immobiliensektors.<sup>3</sup>

1) Statistik Stadt Zürich, 2023: «Neubautätigkeit weiterhin auf hohem Niveau»  
2) Verein Reflekt und Tsüri.ch, 2021: «Der rasante Aufstieg des Zürcher Immo-Giganten»  
3) WAV Kollektiv und Breakfree Switzerland, 2022: Rechercheprojekt «Spotlight on BlackRock»





**«So alte  
Wohnungen  
können wir  
einfach nicht  
mehr vermieten»**

**WER'S  
GLAUBT!**

Dieses Argument von Eigentümer\*innen zu hören, ist ulkig – weil sie meistens wenige Sätze später auch sagen, dass “in Zürich ja einfach alles vermietet werden kann!”. Darum Achtung: Diese Aussage ist Blödsinn. Damit ist eigentlich gemeint “wir können mit Ersatzneubauten einfach mehr Geld investieren und verdienen.”



# Der Zürcher Wohnungsbau orientiert sich vor allem an den Bedürfnissen von wohlhabenden Mieter\*innen.

## 1) Es werden immer grössere Wohnungen gebaut.

In den letzten Jahren wurden stets grössere Wohnungen gebaut – jedoch nicht unbedingt für mehr Personen. Verdichtung fand also viel stärker in der Wohnfläche statt und weniger in der Personenzahl.<sup>1</sup> Dieser Trend ging in letzter Zeit etwas zurück, ist aber immer noch sichtbar: In der Stadt Zürich wurde von 2015 bis 2019 bei Ersatzneubauten im Schnitt 112% zusätzliche Wohnfläche gebaut, aber nur für 90% mehr Personen.<sup>2</sup> Viel Platz zu haben, ist natürlich toll; aber die Frage ist ja, wer sich das dann noch leisten kann.

<sup>1</sup>) Stadt Zürich, 2012: «Dichter – Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich»  
<sup>2</sup>) Statistik Stadt Zürich: «Bauliche Verdichtung aktuell» (abgerufen am 23.3.2023)



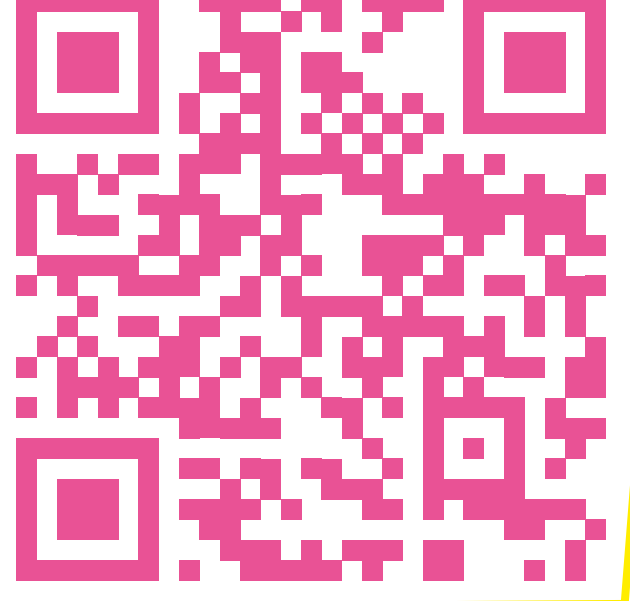
### Gossip

Aber Achtung: Kleinere Wohnungen sind nur dann gut, wenn sie entsprechend auch günstiger sind! Wir beobachten nämlich einen neuen Trend, der uns Sorgen macht: überbeuerte Mikro-Apartments. Wir haben zum Beispiel von einem wunderschönen Altbau im Kreis 4 gehört, bei dem 4-Zi Wohnungen halbiert werden und danach zum gleichen Preis wie vorher vermietet werden sollen – so geht das mit dem bezahlbaren Wohnraum natürlich nicht!

### Wohnungen als Lifestylepaket

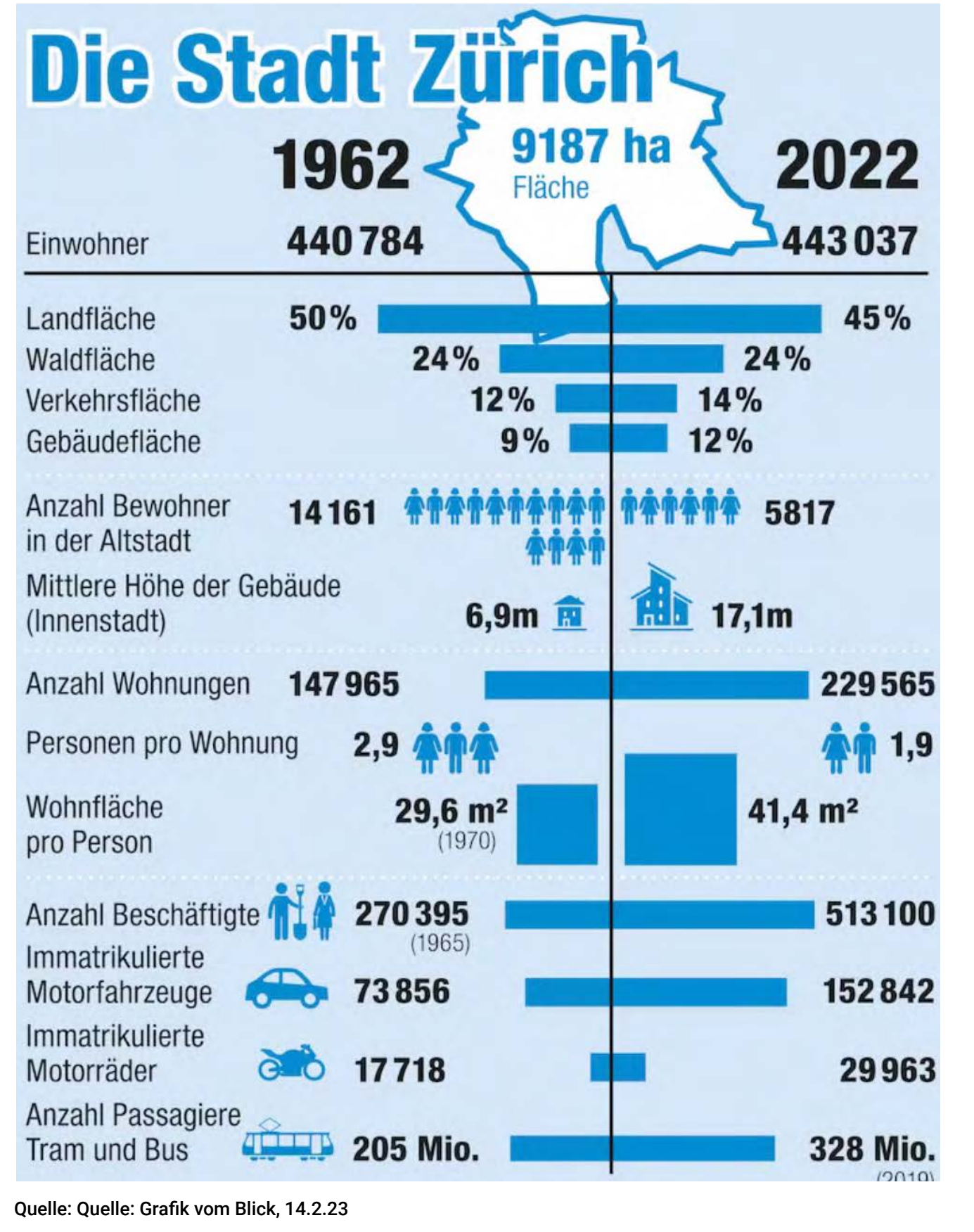
Bei vielen Neubauprojekten in der Stadt Zürich fällt auf, dass eine eigene aufwändige Website und Kommunikationskampagne zur Erstvermietung erstellt wird. Diese Marketingkosten müssen ja auch wieder über die Mieten bezahlt werden. Abgesehen davon fällt auf, dass sich diese Vermarktungen oftmals lesen wie ein Reiseführer. Wir Menschen, die in Zürich ihr Zuhause haben, scheinen da von Vornherein nicht mal mehr als Zielgruppe angesprochen zu sein. Und es bleibt die Frage: Warum werden teure Wohnungen gebaut, die erst noch teuer vermarktet werden müssen – statt Wohnungen im bezahlbaren Bereich, deren Vermarktung automatisch passiert, weil sie gebraucht werden?

Mehr dazu lesen auf dem Mieten-Marata Blog:



### 1962 versus 2022

1962 hatte Zürich schon mal so viele Einwohner\*innen wie heute – auf viel weniger verbauten Raum. Warum? Pro Wohnung wohnen heute weniger Menschen und die Wohnfläche pro Person stieg stark an: von 29.5 auf 41.4 Quadratmeter.



Und dabei gibt es deutliche Unterschiede! Durchschnittlicher Flächenverbrauch pro Person für die Stadt Zürich, 2021:

- 34,9 qm in gemeinnützigen Wohnungen, 42,4 qm in nicht-gemeinnützigen Wohnungen<sup>1</sup>
- 44-84 qm bei Schweizer\*innen, 31-65 qm bei Ausländer\*innen (je nach Personen pro Haushalt)<sup>2</sup>
- 43 qm in Haushalten aus unter 25-jährigen, 56 qm in Haushalten aus 25- bis 64-Jährigen, 70 qm in Haushalten aus über 65-Jährigen.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>) Stadt Zürich, 2022: «Sozialräumliches Monitoring»  
<sup>2</sup> & <sup>3</sup>) Daten des Bundesamts für Statistik (BFS) für 2021: «Flächenverbrauch»

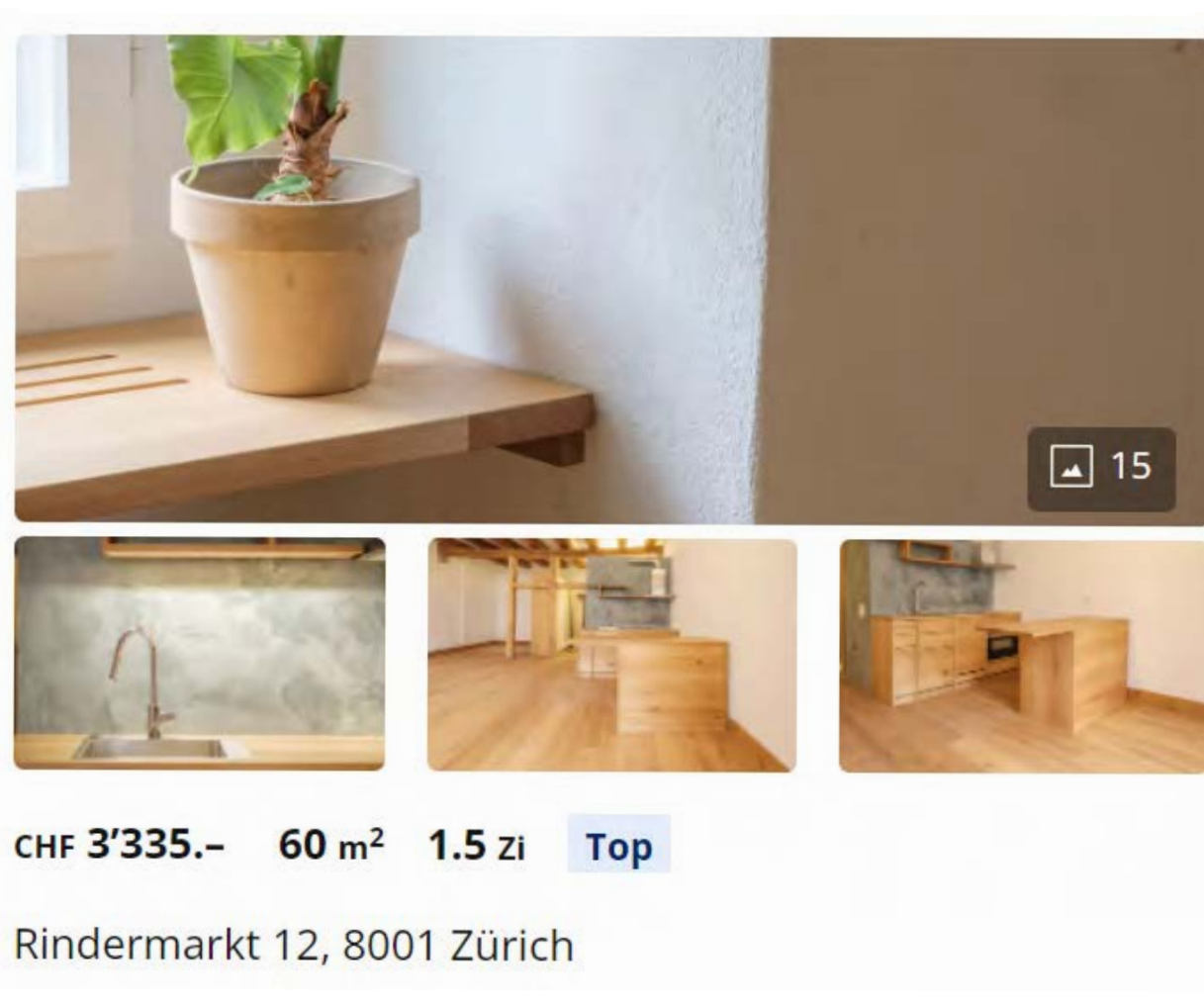
## 2) Die Investor\*innen definieren, was 'zeitgemässes Wohnen' ist.

Was sind eigentlich die Wohn-Bedürfnisse von normal- und wenig Verdienenden? Wollen wir nur noch offene Wohn-Küchen-Landschaften oder lieber wieder flexibel nutzbare, weil abschliessbare Zimmer? Braucht eine 3-Zimmer-Wohnung zwei Nasszellen und einen eigenen Waschturm? Welchen 'ästhetischen' Normen muss unser Wohnen genügen? Was ist eine 'gute Nachbarschaft', was eine 'schlechte'? Ist Ringhörigkeit für alle ein Problem? Wollen wir wirklich alleine, zu zweit oder maximal in der Kernfamilie wohnen – oder finden wir einfach keine Wohnungen für andere Lebensmodelle? Wollen wir viel Platz oder tiefe Mietzinse? Das alles werden wir nicht gefragt – denn gebaut wird das, womit am meisten Geld verdient werden kann: Also Wohnungen für wohlhabende Mieter\*innen. Und das wird dann als 'zeitgemäss' verkauft.



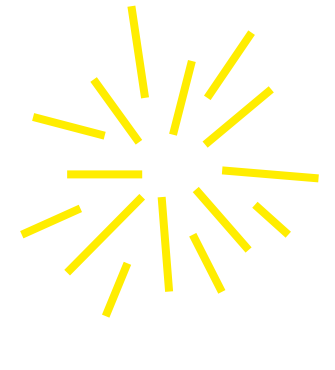
true that

Wir haben zu diesen vermeintlich 'zeitgemässen' Standards keine Studien gefunden, aber viele Eindrücke gesammelt. Hier ein paar davon:



### Lampugnani on fire:

«Ich misstraue TOTAL denjenigen, die von sich behaupten zu wissen wie Menschen wohnen wollen. Wenn jemand kommt und sagt: Ja, die jungen Leute wollen so oder so wohnen, dann werd ich ganz nervös. Weil in der Regel stimmt das nicht!» sagt Vittorio Lampugnani, ETH-Professor für Geschichte des Städtebau.



### Interessante Arbeiten zum Thema:

Recherche von 8000 agency zum Wydäckerring:

Ein zeitgenössisches Drama: Film von ETH-Studentinnen Daria Ryffel und Toja Coray



### Umfrage zeigt: Ökologische und soziale Begleitmassnahmen erhöhen die Akzeptanz der Verdichtung

2022 hat die ETH eine Umfrage durchgeführt, um herauszufinden, unter welchen Bedingungen die Bevölkerung Verdichtungsmassnahmen am ehesten toleriert. Das Resultat: wenn Verdichtung mit sozialen Massnahmen (z.B. Kostenmiete) und ökologische Massnahmen einhergeht. Dies gibt uns Hinweise darauf, was Mieter\*innen wirklich wichtig ist.

Quelle: SPUR-Report: David Kaufmann, Elena Lutz, Fiona Kauer, Malte Wehr, Michael Wickl, 2023: «Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz.» Bericht ETH Zürich





**«Eine Stadt  
braucht  
mehr soziale  
Durchmischung»**

**Durchmischung klingt doch gut! Da sind wir mit der Immobilien-Lobby ausnahmsweise einer Meinung. Oder? Städte brauchen Vielfalt? Ja! Bloss wird dieses Argument leider missbraucht.**



# In Zürich findet das Gegenteil von 'sozialer Durchmischung' statt.

## 1) Zürich wird immer exklusiver.

Mit dem Argument der 'sozialen Durchmischung' begründet die Immobilien-Lobby, warum jetzt z.B. in Schwamendingen teure Wohnungen gebaut werden sollen. Aber nicht, warum am Zürichberg eine bezahlbare Siedlung mit 200 Wohnungen entstehen sollte. "Durchmischung" heisst für sie also "Einzug von Reichen". Das mag punktuell an einzelnen Orten mehr 'Durchmischung' erzeugen. Aber gesamtstädtisch sorgen sie damit für eine stetige Entmischung. ✨ Und das ist politisches Kalkül: Damit steigen nämlich die Steuereinnahmen. Für jene, die deutlich weniger als 8000 Franken pro Monat verdienen, wird es wirklich eng in Zürich.<sup>1</sup>

1) Tagesanzeiger, Beat Metzler, 8.8.2022: «Reiche übernehmen die Stadt»

### Steigende Steuereinnahmen

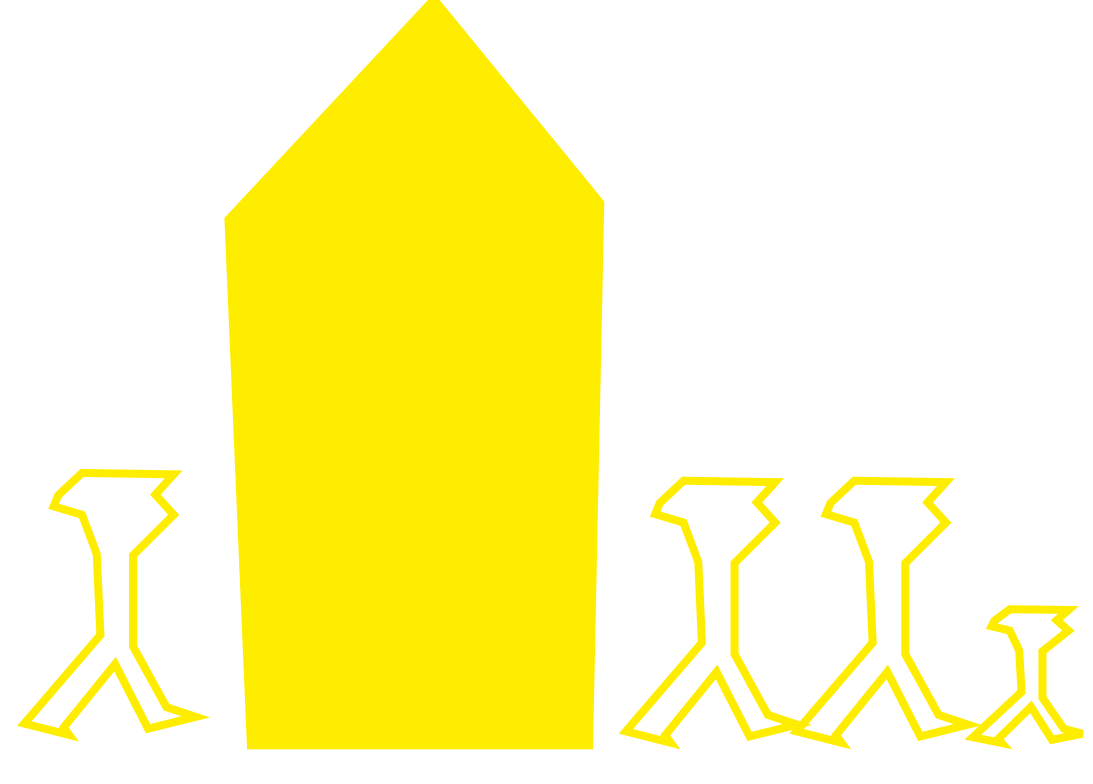
Die Stadt Zürich nimmt heute 42% mehr Steuern ein als noch 2002, während gleichzeitig nur 9,6% mehr Steuerzahlende in Zürich wohnhaft sind.<sup>1</sup> Es leben heute doppelt so viele Personen mit einer Steuerrechnung von 150'000 hier als vor 20 Jahren. Im gleichen Zeitraum ist der "untere Mittelstand", die jährlich 20'000 bis 60'000 Franken versteuern, von 45% (2002) auf 37% (2018) geschrumpft.<sup>1</sup> Auch das Sozialraummonitoring der Stadt Zürich stellt fest, dass die Median-Haushaltseinkommen seit 2000 angestiegen sind, während die Sozialhilfequote gesunken sei.<sup>2</sup>

1) Tagesanzeiger, Beat Metzler, 8.8.2022: «Reiche übernehmen die Stadt»  
2) Stadt Zürich, Larissa Plüss, 2022: «Sozialräumliches Monitoring»

Kommen wir noch einmal auf die Verdrängung zurück: Wird Zürich zur segregierten Stadt? Oder hat die Vorstellung, dass bestimmte Gruppen voneinander getrennt leben, nichts mit der Realität zu tun?

Die interessantere Frage ist, wann und wo Segregation zum Problem erklärt wird. Denn Segregation wird häufig mit sozialen Lagen in Verbindung gebracht, die als problematisch gelten. Die stärkste Segregation in Zürich gibt es aber heute in reichen Wohnvierteln am Zürichberg oder an der Goldküste, und das auch schon seit langem. In den aktuellen Debatten schaut aber niemand auf den Zürichberg und sagt: «Da ist Segregation ein Problem.»

this  
Interview mit Hanna Hilbrant im Tagesanzeiger, 22.3.2023



### Fokus: Armut

Für Menschen in Armut kann Wohnungsnot die eh schon schwierigen Lebensumstände oft noch erschweren: "Die Wohnkosten sind dabei das Hauptproblem: Sie machen bei vier Fünftel der armutsbetroffenen Haushalte mehr als 30 Prozent des Bruttoeinkommens aus. Sind die Mittel beschränkt, können solch hohe Belastungen Einschränkungen in anderen grundlegenden Lebensbereichen zur Folge haben, zum Beispiel bei den Ausgaben für Bildung, Gesundheit und Ernährung. Haushalte in prekären Lebenslagen mit Einkommen knapp über der Armutsgrenze sind mit denselben Schwierigkeiten konfrontiert, wenn auch in geringerem Ausmass: die Hälfte dieser Haushalte wendet mehr als 30 Prozent des Bruttoeinkommens für das Wohnen auf."<sup>1</sup> Für Menschen, die bereits Sozialhilfe (oder ähnliche kommunale Unterstützung) in Anspruch nehmen, ist ein Wechsel der Wohngemeinde (eine häufige Folge von Verdrängung) doppelt belastend, weil dadurch die ganzen sozialen Strukturen wegfallen und neu erschlossen werden müssen.

1) Bundesamts für Wohnungswesen BWO, 2022: «Wohnen und Armut»

### Fokus: Alleinerziehende + Kinder

Alleinerziehende sind stark von der Wohnungsnot betroffen, weil sie mit einem Einkommen für sich und die Kinder aufkommen müssen und sie wegen der Kinderbetreuung oft nur Teilzeit arbeiten können. Dies ist auch aus Gleichstellungs-Sicht problematisch, denn in neunzig Prozent der Fälle leben die Kinder bei den Müttern.<sup>1</sup> Ein gutes Nachbarschaftsnetz kann die Situation entschärfen, was wiederum dazu führt, dass für Alleinerziehende ein Umzug relevante Konsequenzen hat. Eine weitere Benachteiligung im Falle geschiedener Eltern besteht darin, wenn Kinder ev. nicht offiziell bei ihnen angemeldet sind, jedoch regelmässig bei ihnen wohnen – so können z.B. Belegungsvorschriften in Genossenschaften nicht nachgewiesen werden.<sup>2</sup> Für Alleinerziehende ist die Wahrscheinlichkeit, wegen eines Gebäudeabbruchs/ einer Renovation verdrängt zu werden, doppelt so hoch, wie für Nicht-Alleinerziehende.<sup>3</sup>

1) Zeitschrift Wohnen, 2017: «Das Wohnen gehört zu den Kostentreibern»  
2) Eidgenössische Kommission für Familienfragen, 2022: «Wenn die Eltern nicht zusammen wohnen - Elternschaft und Kinderalltag»  
3) SPUR-Report: David Kaufmann, Elena Lutz, Fiona Kauer, Malte Wehr, Michael Wicki, 2023: «Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz.» Bericht ETH Zürich

### Fokus: Alter

Auch im Alter steigt die Armutsquote, insbesondere bei den Frauen, da sie in der Altersvorsorge benachteiligt sind. Teilzeitarbeit oder Erwerbsunterbrüche aufgrund von unbezahlter Care-Arbeit werden in der Vorsorge nicht berücksichtigt, was dazu führt, dass Frauen heute im Schnitt ein Drittel weniger Rente beziehen als Männer.<sup>1</sup> Hinzu kommt: Senior\*innen, die teilweise schon Jahrzehntlang an einem Ort ihr Zuhause und ihr Umfeld aufgebaut haben, und für die ein Umzug nicht nur sehr beschwerlich ist sondern auch ein persönliches Drama darstellen kann. Immer öfter kommt es vor, dass sie mangels einer neuen bezahlbaren Wohnung vorzeitig ins Altersheim umsiedeln. Die deutlich höheren Wohnkosten trägt dann oft die Allgemeinheit.<sup>2</sup>

1) Schweizerischer Gewerkschaftsbund, Argumentarium "AHV 21 - Nein!"  
2) Mieten+Wohnen, Esther Banz, 27.4.2022: «Die Kosten der Verdrängung»

### Fokus: Migration

Für ausländische Bewohner\*innen ist die Wahrscheinlichkeit, wegen eines Umbaus oder Ersatzneubaus verdrängt zu werden, 30% höher als für Schweizer\*innen. Für Personen mit Staatsbürgerschaft afrikanischer Länder ist sie sogar 3 mal höher, genauso für 'vorläufig aufgenommene' Personen.<sup>1</sup>

1) SPUR-Report: David Kaufmann, Elena Lutz, Fiona Kauer, Malte Wehr, Michael Wicki, 2023: «Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz.» Bericht ETH Zürich

## 2) Ärmere Mieter\*innen werden systematisch mit reicheren ersetzt. Hallo #Gentrifizierung

Die Löhne steigen und die Sozialhilfequote sinkt – gute Nachricht? Mehr Wohlstand klingt ja erstmal vielversprechend. Das Problem ist aber, dass es jetzt allen besser geht – sondern dass die Leute ersetzt wurden: Wo renoviert wird, können nur 6,1 % der Bewohner\*innen im Gebäude bleiben.<sup>1</sup> Vor allem Menschen mit tiefen Einkommen ziehen weg, und Menschen mit hohen Einkommen ziehen anschliessend ein. ✨

1) SPUR-Report: David Kaufmann, Elena Lutz, Fiona Kauer, Malte Wehr, Michael Wicki, 2023: «Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz.» Bericht ETH Zürich

### Die Verdrängung in Zahlen:

Nur 6,1% der Personen können nach Renovationen im Gebäude bleiben, während im Schnitt die neuen Mietenden ein monatlich CHF 3623 höheres Haushaltseinkommen (oder CHF 2138 höheres persönliches Einkommen) haben als die Vormieter\*innen.<sup>1</sup> Die Haushalte, die wegen Gebäudeabbruch/Renovation aus ihrem Zuhause verdrängt werden, verdienen monatlich 4'800 (!) Franken weniger als der durchschnittliche Haushalt im Kanton Zürich.<sup>1</sup>

1) Stadt Zürich, Larissa Plüss, 2022: «Sozialräumliches Monitoring»

## 3) Alleinerziehende, Ausländer\*innen, Ältere, Kinder und Frauen sind besonders betroffen.

Vulnerable Personen werden überdurchschnittlich oft durch Hausabbrüche/Renovationen verdrängt und sind grundsätzlich am stärksten betroffen von der Wohnungskrise. Je tiefer das Einkommen ist, desto grösser ist die Belastung durch die Mietkosten.<sup>1</sup> Es trifft also Personen, die im Tieflohnsektor arbeiten oder eine tiefe Rente beziehen oder Personen, die nicht oder nur Teilzeit arbeiten können (z.B. alleinerziehende Frauen) oder grössere Familien. Hinzu kommen Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt – beispielsweise aufgrund von gelesener Herkunft, Hautfarbe, Sexualität etc. beziehungsweise einer Überschneidung davon.

1) Bundesamts für Wohnungswesen BWO, 2022: «Wohnen und Armut»





## «Auf dem freien Markt gelten halt Marktmieten»

Viel zu oft wird im Bezug auf die Wohnungskrise mit dem 'freien Markt' argumentiert. Das klingt dann in etwa so: "Das Angebot ist knapp, kein Wunder, dass es immer teurer wird! Wir müssen halt mehr bauen – denn das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bestimmt den Preis!" Aber Achtung...



# In der Schweiz gibt es per Gesetz keinen 'freien Immobilienmarkt' sondern einen Renditedeckel.

## 1) Das Gesetz verbietet hohe Renditen auf Immobilien.

In der Schweiz gilt gesetzlich das Modell 'Kostenmiete Plus': Mit Mietzinsen dürfen nur die tatsächlichen Kosten an Mieter\*innen weiterverrechnet werden, plus eine beschränkte Rendite, die aktuell maximal 2% über dem Referenzzinssatz sein darf.<sup>1</sup> Das heisst, der Wohnungsmarkt wäre eigentlich ein regulierter Markt. Bloss:

1) Gemäss Bundesgerichtsentscheid vom 26. Oktober 2020 (4A 554/2019)

### Berechnung legaler Mietzinse

Gemäss Art. 269 OR sind Mietzinse missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. Und der letzte dafür relevante Bundesgerichtsentscheid<sup>1</sup> von 2020 legt dies wie folgt aus: Als zulässig – d.h. nicht missbräuchlich – gilt ein Ertrag, der 2% über dem Referenzzinssatz liegt (solange der Referenzzinssatz 2% oder weniger beträgt). Beim aktuellen Referenzzinssatz von 1.25% (Stand März 2023) darf die Nettorendite auf die in Wohnraum investierten Eigenmittel also 3,25% nicht übersteigen.

1) Bundesgerichtsentscheid vom 26. Oktober 2020 (4A 554/2019)

## 2) Niemand kontrolliert, dass dieses Gesetz eingehalten wird.

Die Immobilien-Lobby hat es geschafft, dass es völlig normal wird, dieses Gesetz einfach nicht zu beachten. Kontrolliert wird es von offizieller Seite nicht. Stattdessen wären es die einzelnen Mieter\*innen, die einzelne überhöhte Renditen anfechten müssten. Dies ist jedoch in der Praxis kaum umsetzbar. (Siehe Tafel 10)

### Rechtliches Wissen:

#### Anfangsmietzins oder Mietzinserhöhung anfechten

Bestandsmieten 'steigen' hauptsächlich aus folgenden Gründen:

- Die meisten Vermieter\*innen passen den Mietzins nicht nach unten an, wenn der Referenzzinssatz sinkt. Mieter\*innen können die Senkung selbst einfordern, tun es aber viel zu selten. Der Referenzzinssatz wurde zwischen 2006 und 2021 fünf mal gesenkt, aber nur in einem Sechstel der Mietverhältnisse wurden diese Senkungen an die Mieter\*innen weitergegeben.<sup>1</sup> Alle diese Mieten sind nun eigentlich illegal hoch.
- Mit der bevorstehenden Referenzzinssatz-Erhöhung dürfen Vermieter\*innen den Mietzins erhöhen – aber Achtung: nur wenn er auch regelmässig an die Zinssenkungen angepasst wurde. Ansonsten können Mieter\*innen diese Erhöhung anfechten!
- Beim Mieter\*innenwechsel werden Bestandsmieten gerne um ein paar Hundert Franken erhöht. Dies wäre nur erlaubt, wenn entsprechende wertsteigernde Investitionen in die Wohnung getätigt werden (streichen zählt nicht!) – was aber oft nicht der Fall ist. Wenn wir in eine neue Wohnung ziehen, haben wir Mieter\*innen das Recht zu erfahren, wie hoch die Miete vorher war. Im Kanton Zürich und in Zeiten von Wohnungsnot müssen Eigentümer\*innen den Mieter\*innen ein Formular mit dem vorherigen Mietzins abgeben. Beträgt die Erhöhung 10% oder mehr, haben Mieter\*innen 30 Tage Zeit, um ihren Anfangsmietzins anzufechten.<sup>2</sup>

Wenn wir alle stets diese Erhöhungen anfechten würden, könnten wir die steigenden Mietzinse etwas ausbremsen. Aber da es viele legitime Gründe gibt, warum Mieter\*innen nicht anfechten (siehe dafür Tafel 10), ist es keine nachhaltige Lösung, diese Verantwortung auf die Einzelnen abzuschieben.

1) Mieten+Wohnen, Andrea Bauer, 2022: «Höher als vom Gesetz erlaubt»  
2) Siehe mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung

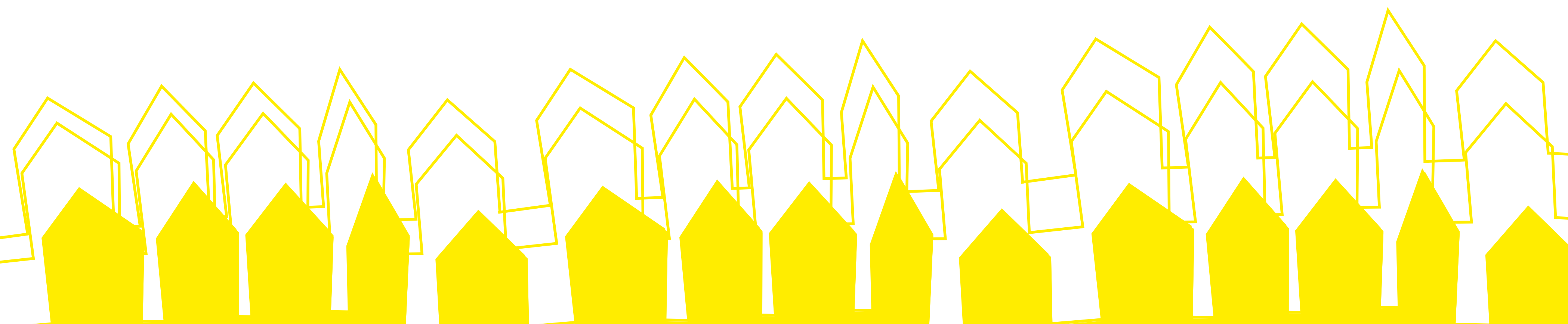
## 3) In der ganzen Schweiz werden illegal hohe Renditen erwirtschaftet.

Selbst in glossy Jahresberichten und Werbeunterlagen prahlen Immobilienunternehmen damit, 6%, 10% oder sogar noch mehr Rendite zu machen. Zur Erinnerung: Es wären etwa 3.25% legal (bzw. 2% über dem Referenzzinssatz). Mehrere Studien bestätigen dies: die BASS-Studie, die Raiffeisen und – unfreiwillig – sogar die UBS.

### Bestätigungen der illegalen Renditen

Diesen Missstand untersuchte eine Studie des Büros für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands. Dabei kam heraus, dass Immobilienunternehmen eine durchschnittliche Rendite von 6-7% im 'Marktmiete-Segment' abschöpfen. Die Mieten hätten seit 2010 um 10% sinken müssen (weil der Referenzzins gesunken ist), stattdessen sind sie gestiegen.<sup>1</sup> Gemäss der BASS-Studie führt das dazu, dass wir Mieter\*innen pro Monat rund 370 Franken zu viel Miete bezahlen – durchschnittlich natürlich. Die Studie wurde landauf, landab von der Immobilienbranche kritisiert und diskreditiert. Eine Studie der Raiffeisenbank<sup>2</sup> von 2017 bestätigt allerdings die These, dass grösstenteils mit Wohnraum übersetzte Renditen gemacht werden. Auch die UBS bestätigt (vermutlich unbeabsichtigt?), dass Immobilien eine der Anlagen mit den höchsten durchschnittlichen Renditen (6.24% zwischen 2009 und 2021) seien.<sup>3</sup>

1) Mieten+Wohnen, Andrea Bauer, 2022: «Höher als vom Gesetz erlaubt»  
2) Raiffeisen Investment Office, 2017: «Wohnimmobilien Schweiz 1Q17: Zinsanstieg stoppt Höhenflug»  
3) vorsorgeexperten.ch, 2022: «Erobren Pensionskassen den Schweizer Immobilienmarkt?»







**«Wir alle profitieren mit unserer Altersvorsorge von diesen Entwicklungen»**

Oft hören wir (übrigens auch aus linken Kreisen) es sei halt ein Dilemma, dass unsere Altersvorsorge auf hohe Renditen durch Immobilien angewiesen seien – man wolle ja wohl nicht unsere Renten aufs Spiel setzen.

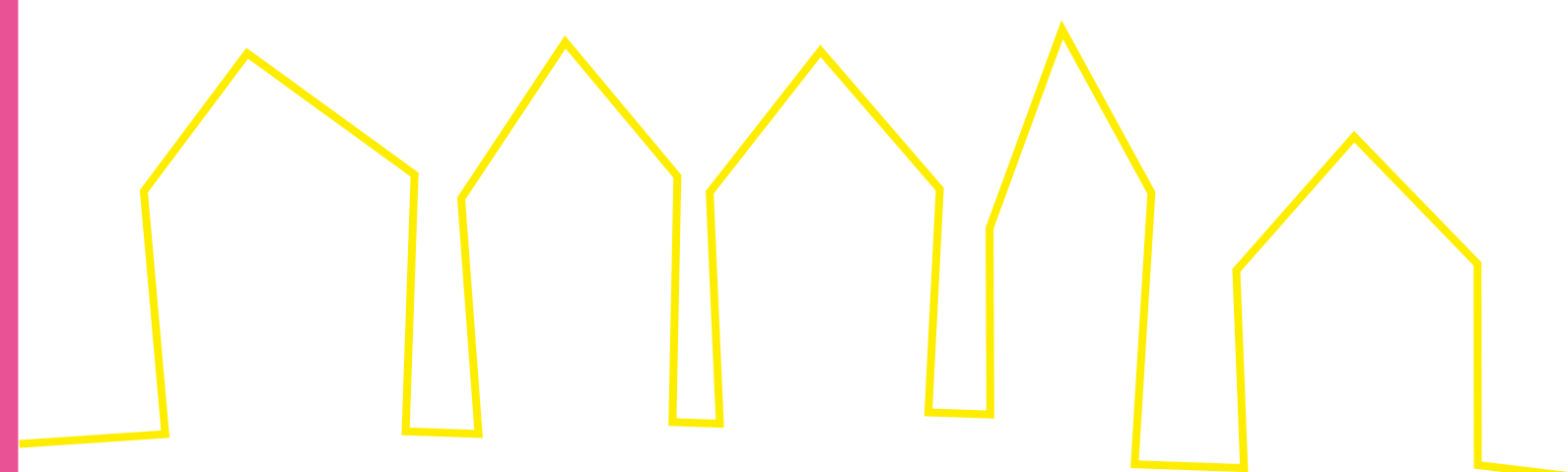


# Die Renten von Gutsituierten werden bezahlt mit der Verdrängung von vielen Wenigergutsituierten!

## 1) Von Pensionskassen-Geldern profitieren längst nicht alle.

Altersvorsorge ist nicht gleich Altersvorsorge. Die AHV ist nicht auf Anlagemöglichkeiten im Immobiliensektor angewiesen. Hingegen investieren die Pensionskassen (BVG) in den Immobilienmarkt – und treiben die Mieten hoch. Damit sichern sie auch die Renten, aber Achtung: Das kommt nicht allen zugute! Denn wir haben nicht alle eine Pensionskasse – und wenn, dann haben ausgerechnet diejenigen wenig Geld in ihrer Pensionskasse, die am stärksten unter Mieterhöhungen leiden. So haben zum Beispiel fast 40% aller Frauen gar keine zweite Säule.<sup>1</sup> Trotzdem müssen sie mit ihren Mieten die PK der anderen finanzieren? Das ist nicht fair.

1) Ein Blick auf die Zahlen des Bundesamts für Statistik zeigt: 37,9 Prozent aller Frauen in der Schweiz zahlen keine Pensionskassenbeiträge – gemessen an der weiblichen Gesamtbevölkerung zwischen 18 und 64 Jahren. (bei den Männern 17%) >> Bundesamt für Statistik oder SRF vom 11.7.2014: «38 Prozent aller Frauen haben keine Pensionskasse»



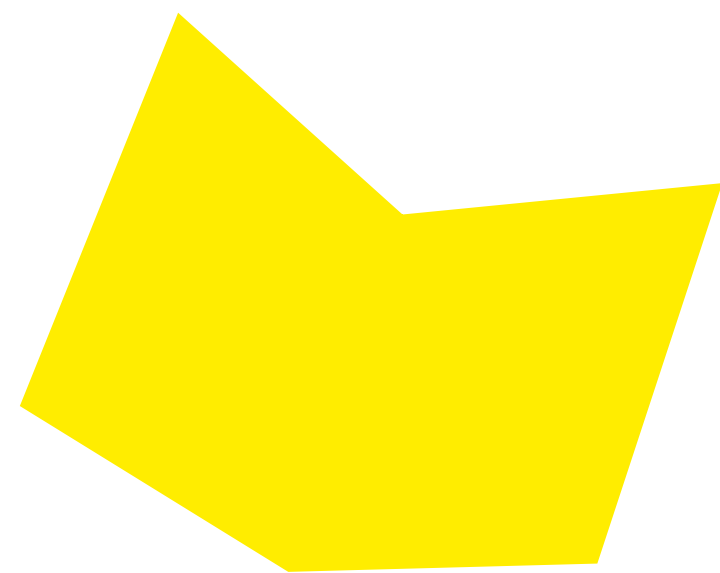
## 2) Die beste Altersvorsorge sind tiefe Fixkosten – also günstige Mieten!

Wenn wir durch hohe Mietzinse die Altersvorsorge sichern möchten, produzieren wir einen Teufelskreis. Denn es sind wir alle, auch Rentner\*innen, die schlussendlich diese hohen Mietzinse bezahlen, und dadurch entweder weniger Geld haben, das wir für's Alter sparen können, oder weniger Rente haben zum Leben. Die beste Altersvorsorge wären doch tiefe Fixkosten, also insbesondere tiefe Mietzinse.

**P.S.**

Diesem Paradox begegnen wir übrigens auch oft bei Stiftungen, die für einen sozialen oder kulturellen Zweck ihr Geld in Immobilien anlegen: Sie möchten damit Armut bekämpfen, Künstler\*innen finanziell fördern, Alte, Kranke, Familien, Frauen, Kinder usw. unterstützen... Die negativen Folgen Ihrer Anlagestrategie treffen aber oft genau ihre Zielgruppen.

Gute Quellen dafür sind die Recherchen von Tsüri.ch: 22.12.2022: «Eglistrasse, Hofacker, Park Schönbiel: Stiftungen treiben Gentrifizierung an» 14.3.2023: «Wir sind eine wohltätige Stiftung, nicht eine Immobilienfirma»



### Problem: Neue Berechnung von Renditen

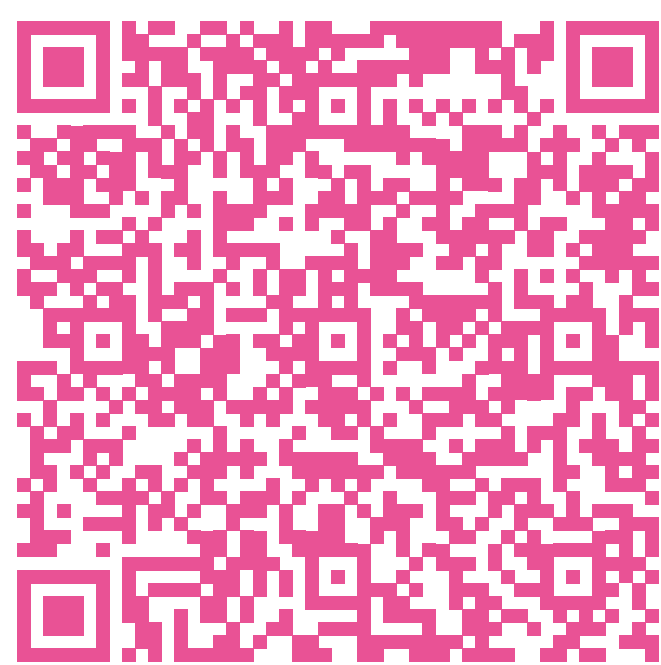
Ein weiteres Problem: 2004 wurden die Rechnungsvorschriften der PKs so geändert, dass nicht mehr der ursprüngliche Anlagewert, sondern der aktuelle Marktwert bilanziert werden muss und als Basis für die Berechnung der Rendite dient. Dies hatte eine grosse buchhalterische Aufwertung der Immobilienbestände zur Folge und damit einhergehend eine Verkleinerung der rechnerischen Rendite bei gleichbleibenden Mieterträgen. Nun will man aber mindestens eine gleichbleibende Rendite. Also muss man die Mieten erhöhen (und dafür ev. vorher noch sanieren oder ersatzneubauen).

Siehe auch: Postulat von Jacqueline Badran im Nationalrat, eingereicht am 6.6.2012: «Überprüfung der Rechnungsvorschriften für Immobilien im Rahmen des BVG»

### Weiterführende Tipps

Es ist kein Zufall, dass sich dieses ineffiziente und unsozialistische Pensionskassen-System so hartnäckig hält. Es wurde von den Profiteur\*innen eingeführt und seither von denselben verteidigt. Gute Quellen dafür sind...

der SRF-Dokumentarfilm «das Protokoll»



oder das Buch «das Rentendebakel» von Schlumpf & Nottaris, 2022

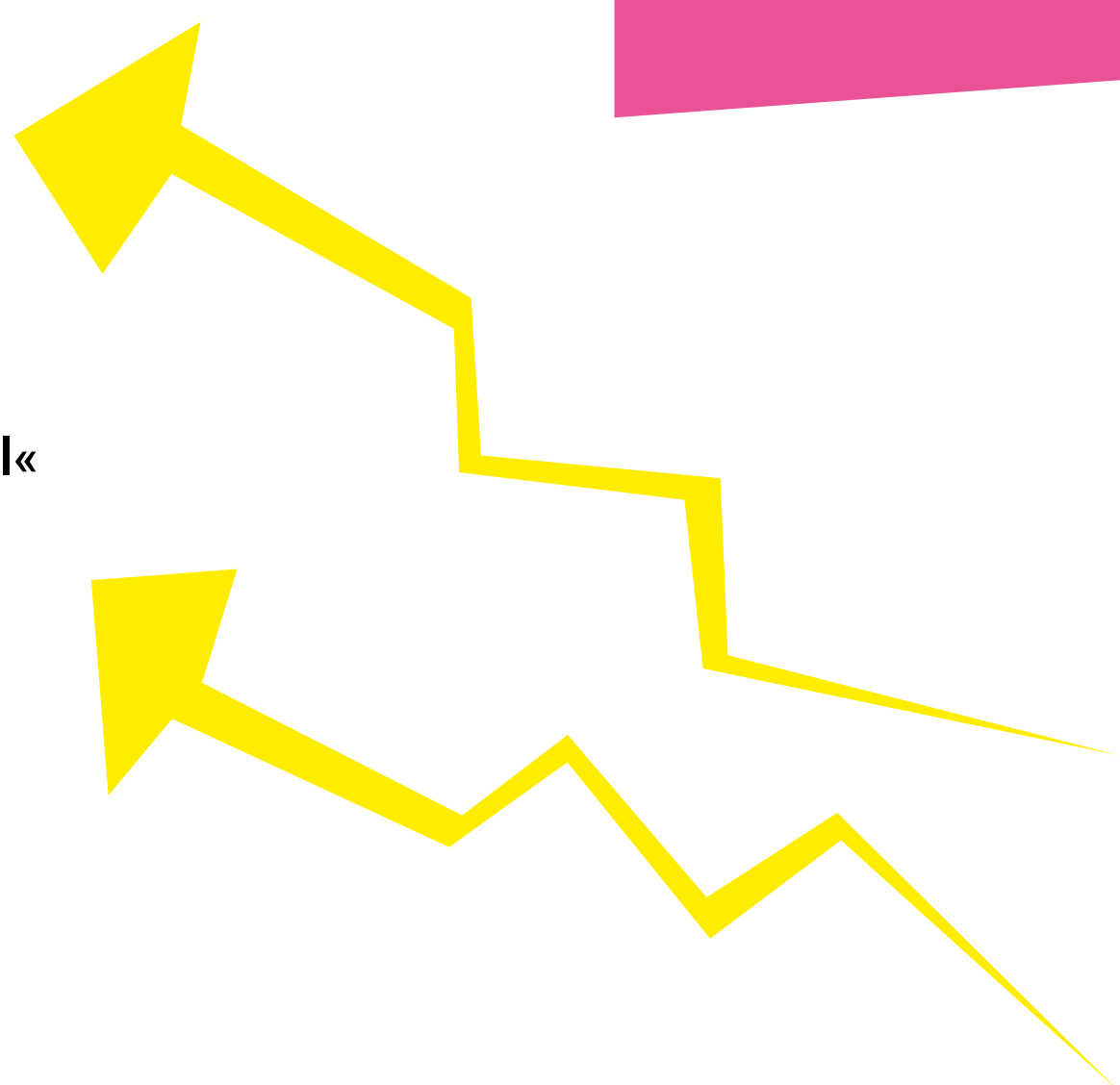


## 3) Die Kosten des Pensionskassen-Systems sind enorm.

Bevor wir mit unseren Renten hohe Mietzinse erklären – oder sogar entschuldigen – müssen wir unser Pensionskassensystem genauer unter die Lupe nehmen. Vielleicht bezahlen wir mit den hohen Mieten gar nicht die Renten, sondern die exorbitant hohen Verwaltungskosten und Ertragsabschöpfungen? Jährlich werden nämlich 6,8 Milliarden Franken an Pensionskassengeldern für die Verwaltung verwendet – drei Viertel davon für die Vermögensverwaltung.<sup>1</sup> Eine aktuelle Recherche geht sogar davon aus, dass jährlich etwa 20 Milliarden Franken aus dem PK-Vermögen in die Finanzindustrie abfließen.<sup>2</sup> Die AHV ist mit 220-550 Millionen Franken pro Jahr (je nach Berechnungsmethode) dagegen viel effizienter.

1) Gemäss dem aktuellen Bericht der Eidgenössischen Finanzkontrolle, Siehe NZZ-Artikel vom 26.1.2023: «Die Verwaltung der Pensionskassen kostet fast 7 Milliarden Franken pro Jahr – die AHV ist «billiger», aber dafür weit anfälliger für unfaire Belastungen der Jungen»

2) Schlumpf & Nottaris, 2022: «Das Rentendebakel»







**«Das ist uns alles zu politisch!»**

**Wenn wir uns gegen Mietenwahnsinn und Wohnungsnot wehren und dafür Verbündete in den sozialen Organisationen oder staatlichen Institutionen suchen, heisst es stets "uuh, das ist uns zu heikel, das ist uns zu politisch". Warum eigentlich?**



## 1) Wir alle haben ein Recht auf Wohnen!

Auch wenn die Schweiz keinen expliziten Verfassungsartikel dazu kennt wie andere Länder, sind letztendlich auch wir durch ein Recht auf Wohnen geschützt.<sup>1</sup> Es gilt die allgemeine Erklärung der **Menschenrechte**, der Internationale Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte und es gelten die in der Bundesverfassung verankerten Sozialziele. Die Kantonsverfassung Basel-Stadt kennt sogar ein explizites 'Recht auf Wohnen' – das könnte also auch in Zürich in die Verfassung aufgenommen werden.

<sup>1</sup>) [www.humanrights.ch/de/news/menschenrecht-wohnen](http://www.humanrights.ch/de/news/menschenrecht-wohnen)



## 2) Nichtstun ist auch politisch: konservativ und bürgerlich politisch.

Wenn das Wohnen eigentlich ein Menschenrecht ist, und ausserdem die Basis für soziale Sicherheit, Wohlstand, Partizipation etc., kann sich keine soziale Institution als 'neutral' daraus zurückhalten. Darum für alle Mutigen:

- Wer von Betroffenen hört, aber ihnen nicht hilft, handelt auch politisch – einfach politisch im Sinne der vorherrschenden Macht- und Besitzverhältnisse, also bürgerlich politisch.
- Wer Zugang zu Wissen über Verdrängungsprozesse in einem Quartier hat und dieses nicht öffentlich (oder wenigstens gezielt) zugänglich macht, handelt politisch – nämlich im Sinne der Eigentümer\*innen, also bürgerlich politisch.
- Wer Kontakt zu Entscheidungsträger\*innen hätte, diese aber nicht nützt, um auf die Wohnkrise hinzuweisen, handelt politisch – nämlich den Status Quo bewahrend, also konservativ politisch.
- Wer eine Siedlung asozial entwickelt, obwohl es auch anders ginge, denkt primär wirtschaftlich und auf den eigenen finanziellen Vorteil bedacht – also bürgerlich politisch.

Darum seid mutig, vertretet euren sozialen Auftrag, werdet aktiv gegen die Wohnungskrise!

### Allgemeine Erklärung der Menschenrechte

#### Artikel 25 – Recht auf einen angemessenen Lebensstandard

1. Jeder Mensch hat Anspruch auf eine Lebenshaltung, die seine und seiner Familie Gesundheit und Wohlbefinden einschliesslich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztlicher Betreuung und der notwendigen Leistungen der sozialen Fürsorge gewährleistet; er hat das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität, Verwitwung, Alter oder von anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände. [...]

### Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (UNO-Pakt I)

[...] Rechte auf Existenzsicherung: Recht auf soziale Sicherheit, Recht auf Schutz der Familie, Recht auf angemessenen Lebensstandard, d.h. auf ausreichende Ernährung, Bekleidung und Unterbringung sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen; Recht eines jeden auf das für ihn erreichbare Höchstmass an Gesundheit. [...]

### Schweizer Bundesverfassung, Artikel 41 (Sozialziele)

Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass: [...]

e. Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können; [...]

### Schweizer Bundesverfassung, Artikel 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.

### Kantonsverfassung Basel-Stadt

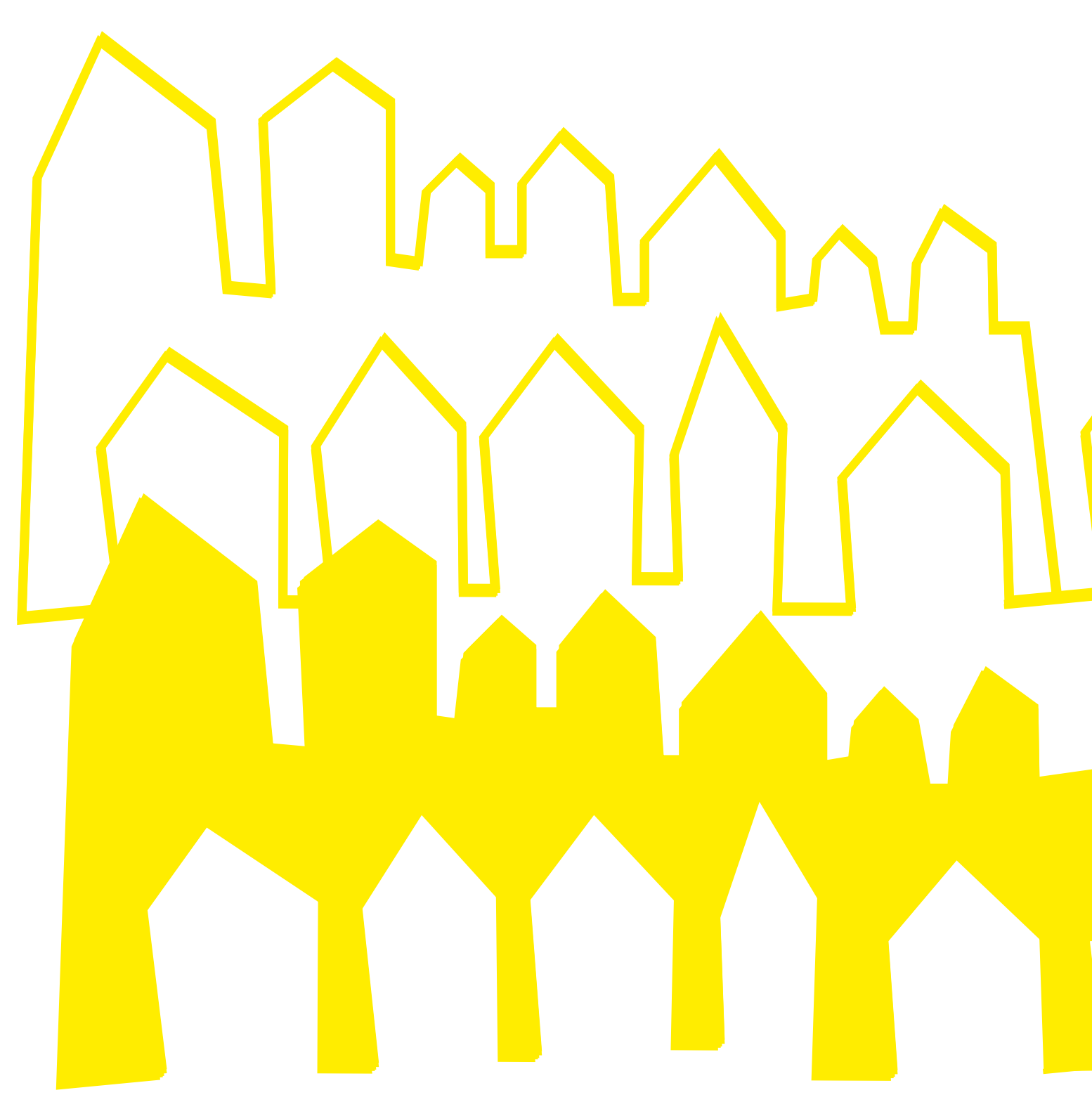
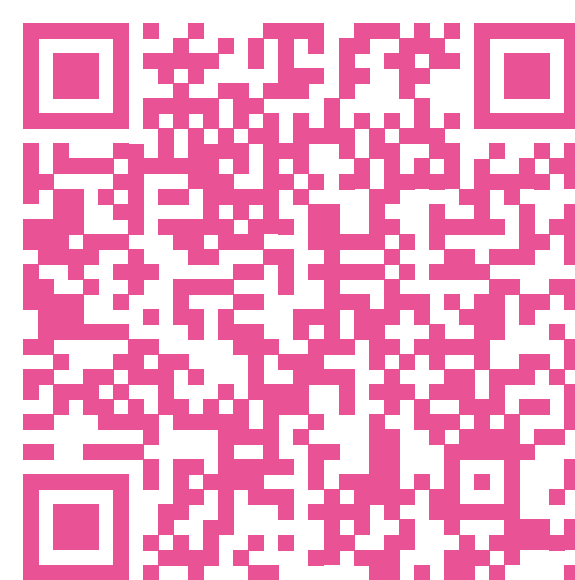
§11.c) Diese Verfassung gewährleistet überdies: (...) dass der Kanton das Recht auf Wohnen anerkennt. Er trifft die zu seiner Sicherung notwendigen Massnahmen, damit Personen, die in Basel-Stadt wohnhaft und angemeldet sind, sich einen ihrem Bedarf entsprechenden Wohnraum beschaffen können, dessen Mietzins oder Kosten ihre finanzielle Leistungsfähigkeit nicht übersteigt. - Umsetzungsfrist: Diese Verfassungsänderung ist spätestens zwei Jahre nach ihrer Annahme durch die Stimmberechtigten umzusetzen

### Und in der Kantonsverfassung Zürich?

In der Zürcher Kantonsverfassung steht nur "Kanton und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum" (Art. 110). Das ist nicht sonderlich fortschrittlich. Doch das muss nicht so bleiben!

### Weiterlesen

Im europäischen Parlament wurde am 21.1.2021 ein umfassender Bericht verabschiedet, in dem klare Strategien gegen die Wohnungskrise gefordert werden. Unbedingt lesen!







**«Mit dem  
Drittelsziel  
wird alles gut»**

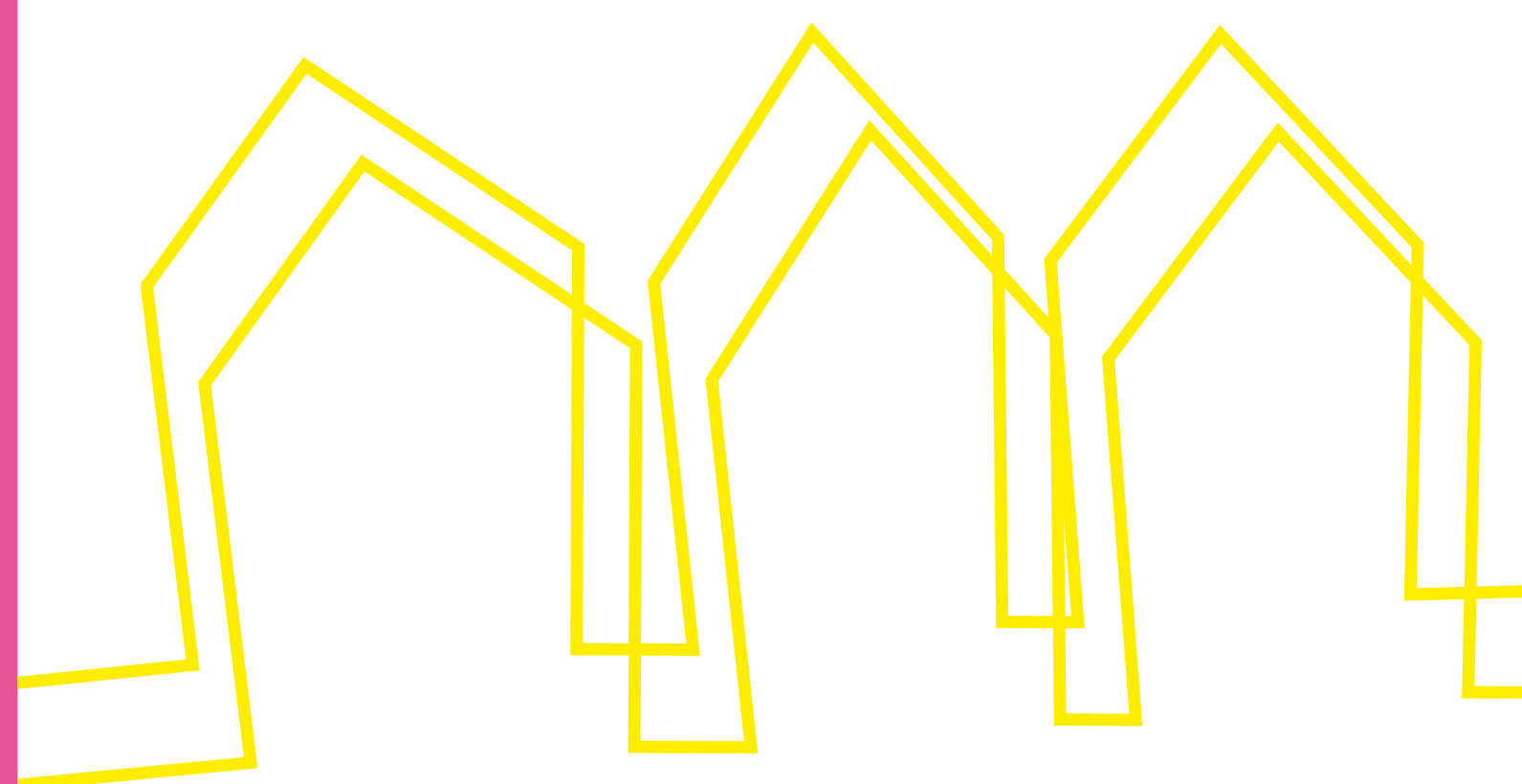
Mittlerweile kümmern sich alle erdenklichen Parteien und Institutionen um die 'Wohnungskrise'. Ein bunter Strauss von Ideen wird präsentiert. Doch wirklich Hoffnung machen uns diese Lösungsideen noch nicht ...



## 1) Das Drittelsziel wird nicht erreicht.

Die Städtzürcher Stimmbevölkerung hat 2011 mit 67% Ja-Stimmen entschieden, dass in Zürich bis 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen gemeinnützig sein soll. Doch das schaffen wir voraussichtlich nicht: 2022 wurden 2207 nicht-gemeinnützige Wohnungen erstellt und 359 gemeinnützige<sup>1</sup> – das sind nur knapp 14%, damit wird der Anteil verringert statt erhöht. Ein Grund dafür: Die Stadt besitzt nicht genügend Land. Das geplante Vorkaufsrecht für Gemeinden<sup>2</sup> kann dem eventuell Abhilfe schaffen, doch selbst wenn:

1) Statistik Stadt Zürich, 2022: «Neubautätigkeit weiterhin auf hohem Niveau»  
2) Siehe Kantonale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» von der SP: mietexplosion-stoppen.ch/initiative



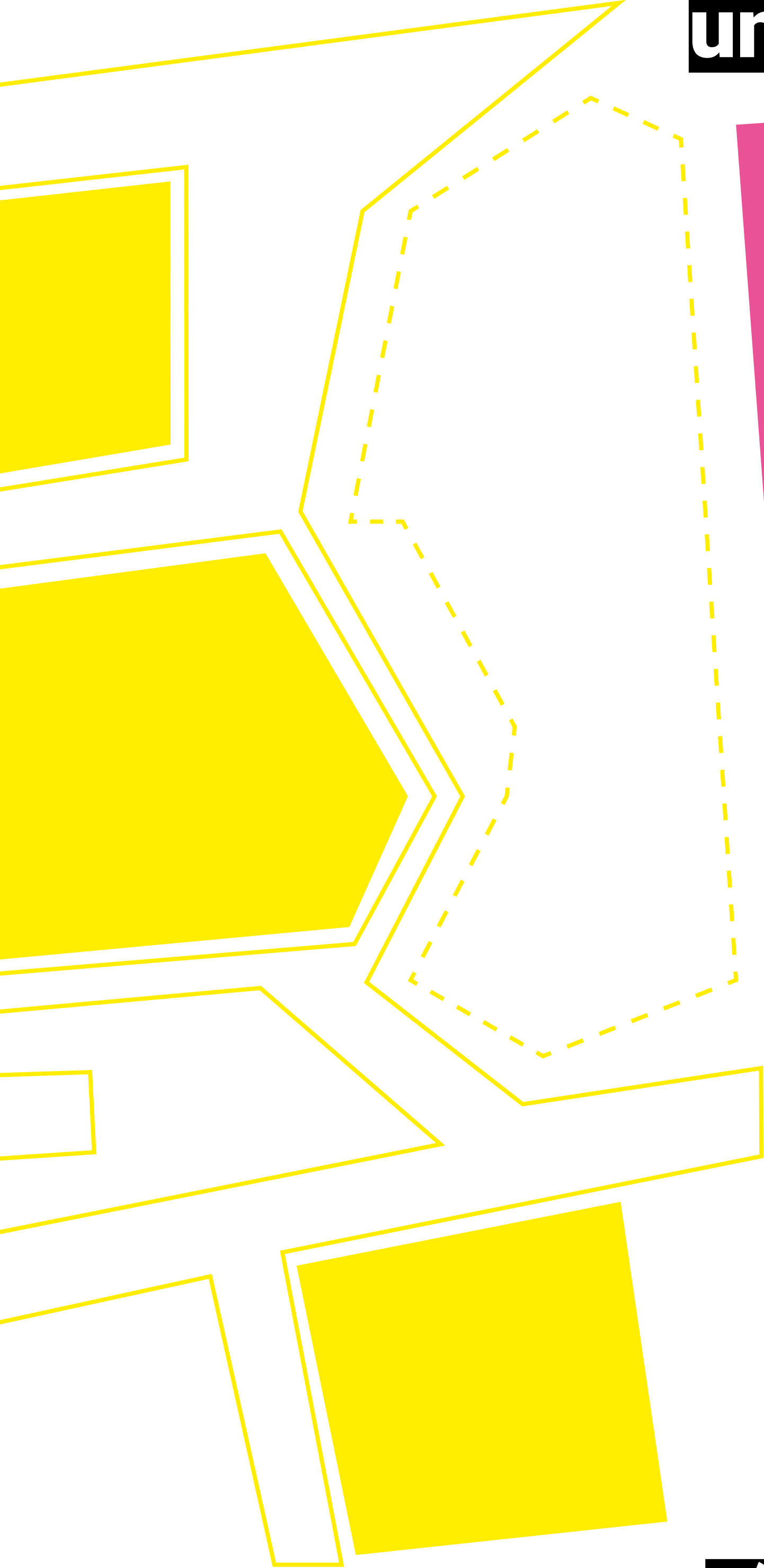
## 2) Für die anderen Zweidrittel gibt es bis jetzt keine Lösungen.

Was passiert mit den Zweidrittel anderen Wohnungen auf dem 'privaten' (aka profitorientierten) Markt? Die Schere geht auf: Gemeinnützige Kostenmieten stiegen innert 21 Jahren nur um 11 bis 19 Prozent pro Quadratmeter, kommerzielle Mieten hingegen stiegen um 25 bis 38 Prozent.<sup>1</sup>

1) Statistik Stadt Zürich, 2022: Mietpreise in der Stadt Zürich» (abgerufen am 23.3.2023)

## 3) Der neue Richtplan und die geplanten Hochhausrichtlinien der Stadt Zürich befeuern die Krise.

Seit 2022 gilt der neue kommunale Richtplan, der eine starke Verdichtung vor allem in Randquartieren von Zürich vorsieht. Endlich also ein Weg in die richtige Richtung für mehr Wohnraum? Das schon. Bloss stellt sich die Frage: für wen und zu welchem Preis? Wird auf einem Grundstück erlaubt, höher oder dichter zu bauen als bisher, steigt der Wert dieses Grundstücks. Sobald ein solches Grundstück verkauft wird, machen die bisherigen Besitzer\*innen Millionengewinne, ohne einen Finger dafür zu krümmen. Und die neuen Besitzenden entwickeln auf dem Grundstück ein 'Projekt', mit dem sie den irrsinnigen Kaufpreis erstmal wieder hereinholen (s. Tafel 2). Ihr könnt euch vorstellen: Günstiger Wohnraum liegt da leider nicht mehr drin. Ähnlich ist es mit den neuen Hochhausrichtlinien: Sie ermöglichen an gewissen Orten Hochhäuser zu bauen, Hochhäuser sind aber deutlich teurer als normal-hohe Wohnhäuser – wo das gemacht wird, steigen also die Mieten.



## 4) Die aktuellen Gegenmassnahmen können diese Entwicklung nicht bremsen.

Um unverdiente private Bereicherung zu dämpfen und gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern, wurden ein paar Massnahmen ausgehandelt – die jedoch viel zu zahlos sind: so zum Beispiel der **Artikel 49b** und die **Mehrwertschöpfung**.

### Planungs- und Baugesetz, Artikel 49b

Wer ein besonders grosses Grundstück auf einmal überbaut, kann den sogenannten "Arealbonus" ausnutzen. Das bedeutet, dass dann 10% mehr gebaut werden darf. Auf Basis des neuen Artikels 49b ist in der Stadt Zürich nun geplant, dass 50% dieser zusätzlichen Ausnutzung preisgünstig vermietet werden soll.<sup>1</sup> Rechenbeispiel: In einer Siedlung mit 265 Wohnungen wären 252 teuer und 13 preisgünstig. Wer nochmals 3% preisgünstigen Wohnraum schafft, darf dafür noch das Untergeschoss ausbauen – dann gäbe es in dieser Siedlung also 21 preisgünstige Wohnungen. Dass da aber vor dem Abriss vielleicht 200 wirklich günstige Wohnungen gestanden hatten, wo jetzt 13-21 angeboten werden, daran erinnert sich dann niemand mehr.

1) Stadt Zürich, Beschluss des Stadtrats Nr. 710/2022 (14.07.2022)

### Mehrwertausgleich

Wenn die Stadt erlaubt, auf einem Grundstück mehr als bisher zu bauen, steigert sich der Wert des Grundstücks schlagartig. Ein Teil dieser Wertsteigerung soll seit April 2022 abgeschöpft werden – das nennt sich Mehrwertausgleich. Bloss ist noch ungeklärt, wofür dieses Geld eingesetzt werden soll. Momentan ist es auch denkbar, dass damit vor der Haustür eines solchen Hauses ein Park gebaut wird, was den Wert des Grundstücks noch weiter hochtreiben würde. Solange diese Mehrwertabschöpfung also nicht in gemeinnützigen Wohnungsbau fliesst, ändert sie nichts an der Wohnungskrise.







SO  
LEICHT  
IST ES  
NICHT

**«Wir brauchen  
Ersatzneubauten  
um die Umwelt  
zu retten»**

Oft werden Abrisse von Häusern ökologisch begründet: Die bestehenden Bauten seien Energieschleudern, man müsse sie dringend ersetzen! Je nach Absender ist das reines Green Washing.

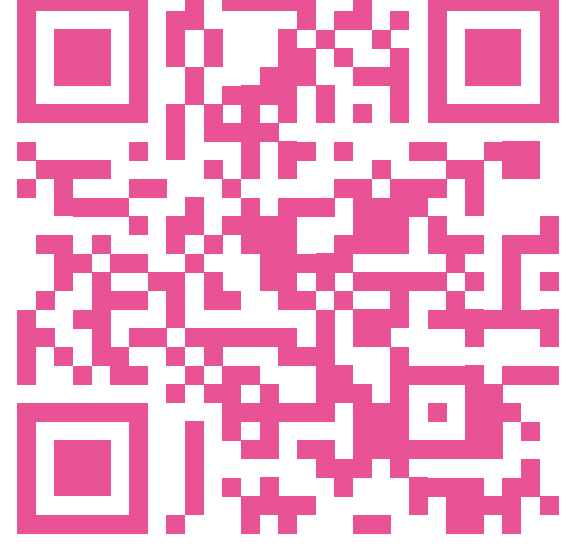
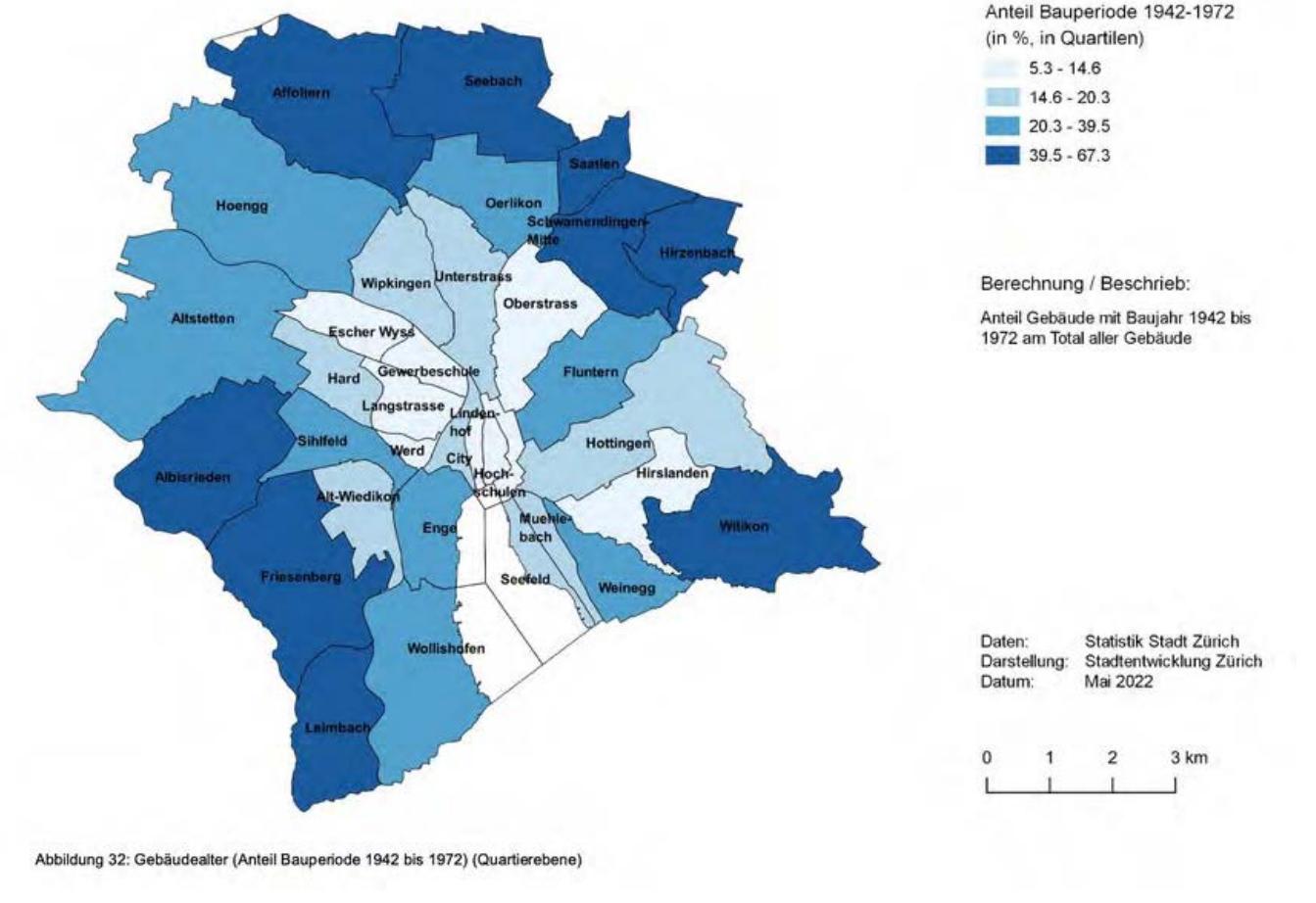


# Abrisse und Ersatzneubauten dürfen nicht länger die erste und scheinbar beste Option sein.

## Welche Häuser werden abgerissen?

Es werden insbesondere Wohnhäuser abgerissen, die zwischen 1940 und 1970 erbaut wurden. Diese befinden sich grösstenteils genau in denjenigen Stadtteilen, wo noch am meisten Menschen mit kleinem Portmonee und / oder mit Migrationserfahrung leben.

Quelle: Stadt Zürich, Larissa Pilüss, 2022: «Sozialräumliches Monitoring»



**Beispiel Bergacker:** Studie zur Siedlung Bergacker in Zürich-Affoltern zeigt auf: Sanierung und Verdichtung im Bestand wäre ökologisch und soziale nachhaltiger als Ersatzneubau.

## Verfügbare Raum, der bereits gebaut ist:

Es stünde viel bereits gebauter Raum zusätzlich zum Wohnen zur Verfügung: Zum Beispiel überall dort, wo Wohnungen von Eigentümer\*innen nicht vermietet werden (weil sie auch leer stehend als Anlage dienen), wo Vermietungen wegen ungeklärten Erbschaftsprozessen blockiert sind, wo Zweitwohnungen meistens oder fast ständig ungenutzt sind, wo jemand alleine in einer 5-Zimmer-Wohnung lebt aber faktisch nur 2 Zimmer wirklich nutzt, wo Büroraum nicht mehr vermietet werden kann, wo Wohnungen per Airbnb an Tourist\*innen vermietet werden anstatt an Menschen, die ein fixes Zuhause brauchen... Alle diese Räume werden übrigens auch nicht durch die Leerstandsziffer (siehe Tafel 1) gemessen. Wer aber die Wohnungskrise und die Klimakrise gleichzeitig angehen will, sollte diese Flächen unbedingt mitbedenken. Lösungen könnten dann z.B. Tauschbörsen sein (gibt es in anderen Städten), Belegungsvorschriften, einfachere Umzonungen....

## Baustellen reduzieren

Bei einem Ersatzneubau dauert es von der Leerkündigung bis zum Neubezug etwa 3 Jahre – 3 Jahre also, in denen die Wohnungen ganz fehlen. Gemäss Schätzung von Countdown2030 sind somit in Zürich ca. 4% der Liegenschaften nicht bewohnbar wegen Baustelle.

Quelle: Input von Countdown2030 in der Zentralwäscherei, 26. Oktober 2022

## Flächenverbrauch reduzieren:

Wir verbrauchen mehr Wohnfläche pro Person als früher: In der Stadt Zürich liegt der Schnitt bei 41,4 m<sup>2</sup>. 1980 war der Flächenverbrauch pro Person noch bei 36,6%.<sup>1</sup> Ein Gedankenexperiment: Wenn alle im Schnitt auf diese 5 Quadratmeter wieder verzichten würden, könnten nochmals 60'000 zusätzliche Einwohner\*innen in der Stadt leben. Natürlich ist das etwas schwierig umzusetzen :)

<sup>1</sup>) Statistik Stadt Zürich, Belegung, Wohnflächenkonsum (abgerufen 23.3.2023)

# 1. Ersatzneubauten sind gar nicht so ökologisch!

Was stimmt: Ein grosser Teil der älteren Gebäude sind massive Energieschleudern. Die Häuser sind schlecht isoliert und werden mit Öl und Gas beheizt. Für fast die Hälfte des Schweizer Energiebedarfs und ein Viertel des CO<sub>2</sub>-Ausstosses ist deshalb der Gebäudepark verantwortlich.<sup>1</sup> Aber diese Häuser abzureissen ist nicht die Lösung: Durch Abriss wird in der Schweiz aktuell jede Sekunde über 500 kg Bauabfall produziert. Die Baubranche ist für 84% des landesweiten Abfalls in der Schweiz verantwortlich.<sup>2</sup> Die Ersatzneubauten sind dann zwar im Betrieb viel ökologischer, aber ihr Bau ist wiederum sehr Material- und Energieintensiv. Der Betrieb macht über eine 30-jährige Lebensdauer eines Gebäudes nur 1/4 der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus, 3/4 fallen auf die Erstellung zurück.<sup>2</sup>

1) Schweizer Baumeisterverband, 18.5.2021: «Modernisierungsoffensive des Gebäudeparks muss sich auf alle Baustoffe abstützen»  
2) Ausstellung «Die Schweiz ein Abriss» vom Verein Countdown 2030 im Schweizerischen Architekturmuseum Basel, 2022

COUNTDOWN 2030



«Ein Gebäude 30 Jahre mit Heizöl oder Kohlestrom zu versorgen ergibt in der Summe erst einen Viertel jener CO<sub>2</sub>-Emissionen, die für die Erstellung bilanziert werden müssen.»  
– Zitat Tec 21

# 2. Die Zukunft beginnt im Bestand!

Was eine deutlich bessere Energiebilanz hätte als Ersatzneubauten:

- bestehende Häuser ökologisch sanieren: neue Heizung, bessere Dämmung, Verwendung von re-use Bauteilen...
- im Bestand verdichten: Aufstockungen, Anbauten, effizientere Grundrisse
- den Bestand effizienter nutzen: persönlichen Flächenbedarf reduzieren, Wohnungstausch erleichtern, Büroraum umnutzen, Zweitwohnungen & Airbnb einschränken, .....

Das Gute an all diesen Ideen: Sie wären auch sozial nachhaltiger, denn bestehende Mieter\*innen könnten (ev. sogar während dem Umbau) wohnen bleiben und Mietzinse würden weniger stark steigen.

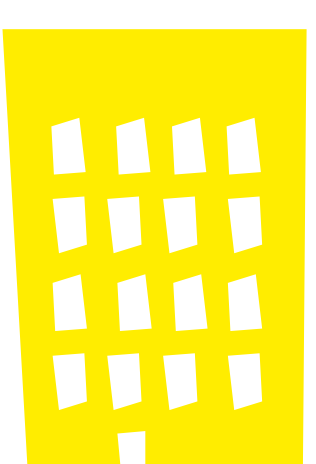
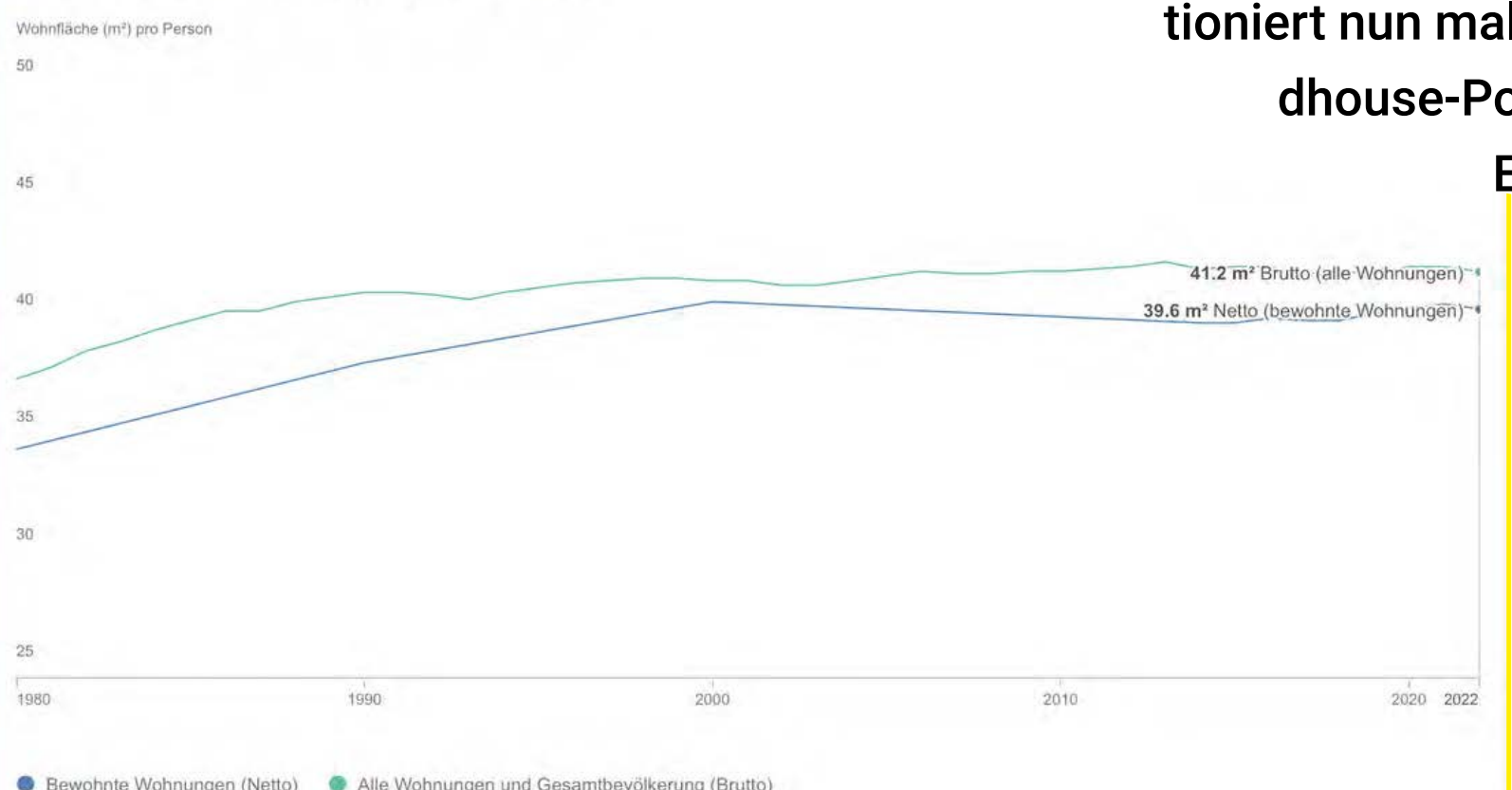
## Gossip:

Wir hören auch, dass der Unterhalt von Liegenschaften oft strategisch vernachlässigt wird. Man lässt das Haus verrotten, damit man nachher mit gutem Grund sagen kann: "Das ist eine Bruchbude, die müssen wir abreißen". Der Unterhalt von Häusern muss wieder viel mehr Gewicht erhalten!

## Gossip:

Wenn Investor\*innen Ersatzneubauten planen, argumentieren sie zwar oft mit Verdichtung und ökologischer Aufwertung. Manche geben aber auch relativ unverblümt zu, dass es eine rein wirtschaftliche Strategie ist: "Irgendwann erreicht ein Bauwerk halt das Ende des Lebenszyklusses, das ist halt der Kapitalismus, es muss ja spannend bleiben. Du hast Lagen, die entwickeln sich, Gentrifizierung undso weiter [...] und wenn das Objekt halt am Ende des Lebenszyklus ist, dann muss sich der Besitzer halt überlegen: Was mach ich damit? Was macht wirtschaftlich Sinn? Und das an so einer teuren Lage einfach stehen zu lassen, verrotten zu lassen, das macht einfach keinen Sinn. So funktioniert die Wirtschaft nun mal nicht. [...] Es ist ein ganz normaler Lebenszyklus, dass etwas stirbt und Platz macht für etwas Neues, Besseres. So funktioniert nun mal die Welt" (aus dem Crow-house-Podcast How to Real Estate).

## Wohnflächenkonsum, seit 1980







## «Das Mietrecht ist eine Bremse»

Immobilienentwickler\*innen und Investor\*innen empfinden das Mietrecht als Bremse, und sagen das auch gerne laut heraus. Dabei ist es umgekehrt: Das Mietrecht müsste als Bremse fungieren können, tut es aber je länger je weniger. Stattdessen wird es von der Immobilienlobby immer mehr ausgehört.



# Mieter\*innen können rechtlich nicht viel bewirken – das Gesetz erlaubt keinen grossen Spielraum und in der Praxis ist vieles schwierig durchzusetzen.

10

## 1. Mieter\*innen können keine Kündigung zwecks Abriss rechtlich verhindern.

Mieter\*innen dürfen eine Kündigung ihres Mietvertrags zwar rechtlich anfechten. Doch viel springt dabei in Fällen von Abriss oder Sanierung oft nicht heraus: Im besten Fall kann man so den Auszug hinauszögern, nicht jedoch verhindern. In seltenen Fällen (und meist nur wenn es parallel noch eine politische/öffentliche Kampagne gibt) kann man mit Eigentümer\*innen noch aushandeln, dass man eine passende Ersatzwohnung angeboten oder den Umzug bezahlt bekommt. Dazu braucht es aber den Goodwill der Eigentümer\*innen.

Wenn das Recht nicht hilft, geht es nur mit öffentlichem politischem Druck

Wenn sich viele Bewohner\*innen zusammenschliessen und richtig öffentlichkeitswirksam und politisch Gas geben, können Häuser in seltenen Fällen gerettet oder zumindest der Spekulation entzogen werden. So sind einige heutige Genossenschaften aus der Besetzer\*innen-Szene entstanden oder Mieter\*innen konnten erwirken, dass Häuser an sie selbst oder an gemeinnützige Trägerschaften verkauft wurden, statt zu Marktpreisen.

## 2. Mieter\*innen kennen ihre Rechte nicht

Viele Mieter\*innen wissen gar nicht, was ihre Mietrechte wären und/oder haben nicht die Zeit, das Geld oder die sprachlichen Fähigkeiten, sich für ihre Rechte stark zu machen. Hier gibt es zusätzlich strukturelle Ungleichheiten.

## 3. Mieter\*innen haben Angst, sich zu exponieren.

Viele Mieter\*innen trauen sich nicht, bei einer Kündigung gegen ihre Vermieter\*innen rechtlich vorzugehen. Sie stellen sich vor, dass sie dann keine Wohnung mehr erhalten, in einer eh schon äusserst angespannten Situation. Deswegen bleiben sie lieber ruhig und wehren sich nicht. Sie trauen sich oft auch nicht, Anfangsmietzinse anzufechten oder eine Mietzinsreduktion gemäss Referenzzins einzufordern (siehe Tafel 5), aus Angst, sich damit unbeliebt zu machen und eine Kündigung zu kassieren.

## 4. Mieter\*innen können ihr Recht nicht beweisen.

Die Renditen, die mit Wohnraum gemacht werden dürfen, sind gedeckelt – was aber nicht kontrolliert wird (siehe Tafel 5). Mieter\*innen müssten sich persönlich wehren und die übersetzte Rendite beweisen. Das ist aber praktisch unmöglich ohne Einsicht in die Bücher und Unterlagen der Eigentümer\*innen.

Rechtsschutzversicherungen

Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich ([www.mvzh.ch](http://www.mvzh.ch)) setzt sich für eine Rechtsvertretung aller seiner Mitglieder ein. Als Mitglied hat man dafür automatisch eine Rechtsschutzversicherung. Wichtig ist jedoch zu beachten, dass man mind. 2 Monate vor einem solchen Gerichtsfall bereits Mitglied sein muss, damit diese Versicherung greift!

## 5. Gerichtsverfahren sind oft zu teuer für Mieter\*innen. Nicht so für Eigentümer\*innen.

Wenn Mieter\*innen sich für ihre Rechte wehren und gerichtlich vorgehen möchten, scheitern sie allzu oft an den Kosten der Verfahren. Umgekehrt haben Eigentümer\*innen vielleicht sogar bei der Finanzierung des Ersatzneubaus ein Budget reserviert für allfällige Rechtskosten.

Gossip

Es gibt Immobilienunternehmen, die Journalist\*innen anklagen, welche kritisch über sie schreiben. Zwar sind sie vermutlich damit nicht im Recht und wissen das auch, aber weil sich Journalist\*innen oder kleinere Medien aufwändige Gerichtsprozesse nicht leisten können, ziehen diese ihre Berichterstattung dann zurück und wagen beim nächsten mal weniger Kritik. Für all das haben wir keine schriftlichen Quellen, weil diese Prozesse ja gar nie stattgefunden haben. Anonyme mündliche Quellen haben wir aber zahlreiche.



# Und nun, was tun?

## Lösungsansätze:

Bodenpreise deckeln

Anreize schaffen für dichtes Wohnen

Grundbuch veröffentlichen, also Eigentümer\*innen-daten zugänglich machen

Preisgünstige Wohnzonen einführen

Mieten deckeln (oder eine Wohnschutz-Initiative)

Abrisse bewilligungspflichtig machen

Wohnungstausch zu gleichbleibenden Mietzinsen ermöglichen

Renditen regelmässig kontrollieren

Belegungsvorschriften ausweiten

Im Bestand verdichten

Anfangsmietzinse automatisch kontrollieren

Fonds für gemeinnützige Bauträger füllen

Mieter\*innen solidarisch unterstützen

Gratis Rechtsberatung für Mieter\*innen anbieten

Grundstückgewinnsteuer erhöhen

Vorkaufsrecht für Mieter\*innen

Anteil preisgünstiger Wohnungen bei Um/Neubauten fordern

Kapitalgewinnsteuer erhöhen

Enteignung von profitorientierten Eigentümer\*innen

Kapitalismus überwinden

Vergesellschaftung des Bodens

Mehrwertausgleich bei Aufzunungen erhöhen

Erbrecht überarbeiten

Abriss-Moratorium

Rechnungslegungsvorschriften für PKs anpassen

Vorkaufsrecht für die öffentliche Hand

Rentensystem umbauen

Airbnb & Business-appartments reduzieren/verbieten

Umnutzungen (von Wohn- zu Büroraum) vereinfachen

Sanierungen vereinfachen

Lex Koller verschärfen

Parkplatzpflicht abschaffen

Pensionskassen-Kosten beaufsichtigen

Beweislast bei Mietzins-Fragen umkehren

Billiger bauen

Architektonischen Standard hinterfragen

CO2-Steuer einführen

Bauschutt-Deponien verteuern

In der Architektur-Ausbildung auf Umbauen und Sanieren fokussieren

personenbasierte statt flächenbasierte Verdichtungsplanung

urbane Agglo und Kleinstädte schaffen

Sich als Mieter\*in gegen Mietzinserhöhung und Verdrängung wehren

## Was kannst du sofort tun?

Dem Mietenplenum Zürich ([t.me/mietenplenumZH](https://t.me/mietenplenumZH)) oder anderen aktiven Gruppen beitreten

Nachbarschaftsgruppe gründen

Bank / PK etc wechseln

Die Personen und Parteien wählen, die sich für Mieter\*innen stark machen

Geschichten von Bewohner\*innen melden (Mietenplenum, Mieter\*innenverband, Medien, ...)

In die Thematik einlesen



# **Dringende Ausstellung für das Recht auf Wohnen - Lesestoff & Links**

**Ressourcen zu Housing und  
Mieter:innenbewegung von Urban Publics Zurich  
[www.urbanpublics.org](http://www.urbanpublics.org)**

## **Internationale Projekte**

Radical Housing Journal > <https://radicalhousingjournal.org/>

Hammer and Hope > <https://hammerandhope.org/article/issue-1-article-2>

Anti-Eviction Mapping Project > <https://antievictionmap.com>

Beyond Inhabitation > <https://beyondinhabitation.org/about/>

The Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) > <https://www.ohb.cat/?lang=en>

The Affordable Housing Observatory Milano > Politecnico Milano

Mietmonitor Wien > <https://mietmonitor.wien/>

Housing Europe Observatory > <https://www.housingeurope.eu/section-135/housing-observatory>

International Social Housing Festival > <https://socialhousingfestival.eu/>

Barcelona Laboratory for Urban Environmental Justice and Sustainability > <https://www.bcnuej.org/>

Housing Justice Hub at the Urban Institut > <https://www.urban.org/projects/housing-justice-hub/staff>

Deutsch Wohnen & Co. enteignen > <https://dwenteignen.de/>

Mietshäuser Syndikat > <https://www.syndikat.org/> > <https://www.mietshaeusersyndikat.ch/>

Institute on Inequality and Democracy at the University of California, Los Angeles > <https://challengeinequality.luskin.ucla.edu/>

Community Land Trust Network > <https://www.communitylandtrusts.org.uk/>



## **Bücher**

Bourdieu, Pierre. Der Einzige und sein Eigenheim. VSA-Verl, 2006.

Caduff, Christian et al. Wegweisend wohnen: gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert. Scheidegger und Spiess, 2000.

Desmond, Matthew. Evicted: poverty and profit in the American city. Crown Publishers, 2016.

Glatter, Jan, und Michael Mießner, Hrsg. Gentrifizierung und Verdrängung: aktuelle theoretische, methodische und politische Herausforderungen. transcript, 2022. <https://doi.org/10.14361/9783839455821>.

Holm A. et al., Municipalism in Practice. Progressive Housing Policies in Amsterdam, Barcelona, Berlin, and Vienna. The Rosa Luxemburg Stiftung, 2022. <https://www.rosalux.de/en/publication/id/49474/municipalism-in-practice>

Holm, Andrej, und Rosa-Luxemburg-Stiftung, Hrsg. Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft: ein sozialwissenschaftliches Handbuch. VSA: Verlag, 2021.

Holm, Andrej, und Christoph Laimer, Hrsg. Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen. TU Wien Academic Press, 2021.

Holm, A. et al. Wohnungsforschung: Ein Reader, 2021. <https://doi.org/10.14361/9783839453513>.

Kries, Mateo et al. Together! die neue Architektur der Gemeinschaft. Vitra Design Museum, 2017.

Lees, Loretta et al. Gentrification, New York/London, 2008.

Loeliger, Marc et al. Siedlungsbiografien entwerfen: Transformation statt Totalersatz. Verlag Werk, 2020.

Müller, Petra Lea. Urbane Ressourcen: aufstocken, verdichten, umnutzen, R. Müller, 2015.

Roy, A. et al. Housing Justice in Unequal Cities. Institute on Inequality and Democracy. UCLA: Institute on Inequality and Democracy, 2019. > <https://escholarship.org/uc/item/4kq1j0df>

Schönig, Barbara, Justin Kadi, und Sebastian Schipper, Hrsg. Wohnraum für alle?!: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. transcript Verlag, 2017. <https://doi.org/10.14361/9783839437292>.

Stahel, Thomas, Wo-Wo-Wonige: Stadt- und wohnpolitische Bewegungen in Zürich nach 1968. Paranoia City Verlag, 2006.

Staudinger, Dora und Streicher, Otto. Unser Kampf gegen die Wohnungsnot. Zürich: ABZ, 1918.

Taylor, Keeanga-Yamahtta. Race for Profit: How Banks and the Real Estate Industry Undermined Black Homeownership. University of North Carolina press, 2019.

Turner, John F. C. Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process. Macmillan, 1972.

Vasudevan, Alex. The autonomous city: a history of urban squatting. Verso, 2017.

Vollmer, Lisa. Mieter\_innenbewegungen in Berlin und New York: Die Formierung politischer Kollektivität. Springer VS, 2019.



# Dringende Ausstellung für das Recht auf Wohnen

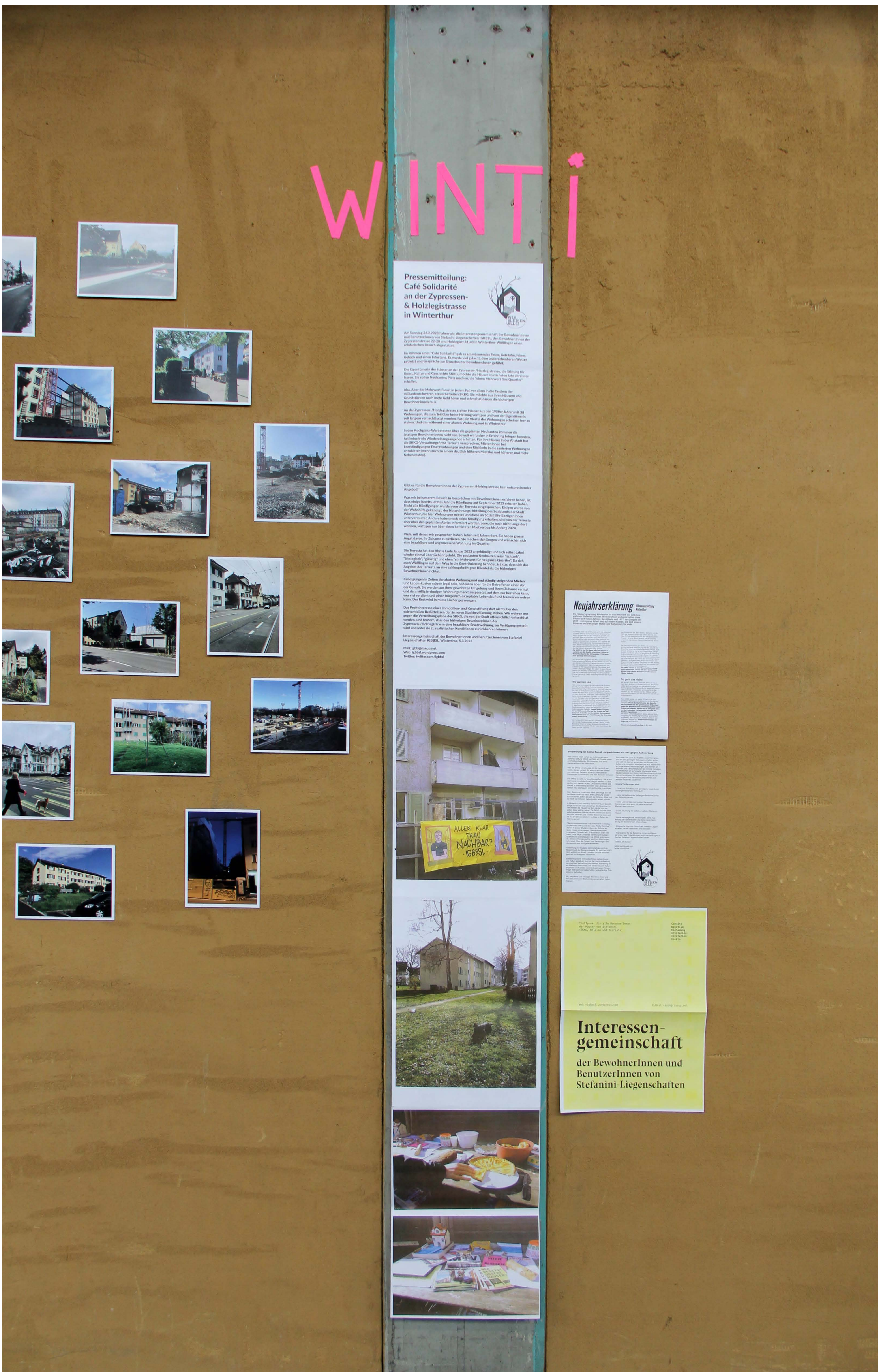
## - Fotos











# WINTI



**Pressemitteilung: Café Solidarité an der Zypressen- & Holzlegistrasse in Winterthur**

Am Sonntag 24.2.2023 haben sich die Interessengemeinschaft der BewohnerInnen und BenutzerInnen von Stefanini Liegenschaften KGBBL, der BewohnerInnen der Zypressenstrasse 21-28 und Holzlegistrasse 41-43 in Winterthur-Wülflingen einen öffentlichen Besuch abgesagt.

Im Rahmen eines "Café Solidarité" gab es ein warmes Feuer, Getränke, helles Gedächtnis und einen Irrsinn. Es wurde viel gelacht, den unheimlichen Winter getrotzt und Gespräche zur Situation der BewohnerInnen geführt.

Die Eigentümer der Häuser an der Zypressen- / Holzlegistrasse, die Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte SKKG, möchte die Häuser im nächsten Jahr abreißen lassen. Sie sollen Neubauten Platz machen, die "Urban Multivert für Quartier" schaffen.

Aber der Mehrwert bleibt in jedem Fall vor allem in die Taschen der Immobilienbesitzer, Steuerzahler SKKG. Sie möchten aus Ihren Häusern und Grundstücken noch mehr Geld haben und schenken davon die künftigen BewohnerInnen ein.

An der Zypressen- / Holzlegistrasse stehen Häuser aus den 1950er Jahren mit 28 mit Lagern verknüpfte Mietwohnungen. Fast ein Viertel der Wohnungen haben leer zu stehen, und das während einer akuten Wohnknappheit in Winterthur.

In den Hochlagen Wertbesten über die geplanten Neubauten kommen die künftigen BewohnerInnen nicht von Vorteil zu haben. In Erfahrung bringen konnten, zu keinen von Wiederentwässerung erhalten. Für den Häuser in der Altstadt hat die SKKG Verschleissung Terrassen versprochen. Mehrere sind bei Leerstandungen Erdverfestigung und eine Blockade in die künftigen Wohnungen einbauen lassen sich in einem deutlich höheren Mietpreis und höheren und mehr Bodenwerten.

Gibt es für die BewohnerInnen der Zypressen- / Holzlegistrasse kein entsprechendes Angebot?

Was sich bei unserem Besuch in Gesprächen mit BewohnerInnen erfahren haben, ist, dass einige bereits letztes Jahr die Kündigung auf September 2023 erhalten haben. Nicht alle Kündigungen werden von der Stiftung angenommen. Einige werden von Winterthur, die bei Wohnungen nicht auf dem Grundstück verbleiben können, unterzeichnet. Andere haben noch keine Kündigung erhalten, sind von der Stiftung aber über eine geplante Abreise informiert worden. Sie, die noch nicht weg darf werden, verfügen nur über einen befristeten Mietvertrag bis Anfang 2024.

Viele, mit denen wir gesprochen haben, haben seit Jahren dort. Sie haben grosse Angst davor, ihr Zuhause zu verlieren. Sie machen sich Sorgen und wünschen sich eine bezahlbare und angemessene Wohnung im Quartier.

Die Stiftung hat dem BfW im Januar 2023 angekündigt und sich selbst dabei "Hilflos" geäußert. "Sinnlos" und "Eins". Im Rahmen für das ganze Quartier. Da sich auch Wülflingen auf dem Weg in die Genossenschaft befindet. Ist klar, dass sich das Konzept der Terrassen zu einer zukunftsgerichteten Klimaziele als die künftigen BewohnerInnen nicht.

Kündigungen in Zahlen der aktuellen Wohnknappheit und ständig steigenden Mieten und Lebenskosten zeigen, dass es, besonders aber für die künftigen Mieter, das der Genossenschaft, die von der Stadt finanziert werden, umzusetzen ist, und das völlig Ertragreichen Wohnraumangebot, auf dem wir bestehen kann, was wir verdient und einen bezahlbaren akzeptablen Lebenslauf und Namen verdienen kann. Der Rest wird in einem Leben gewonnen.

Das Profitorientierte einer Immobilien- und Kunstförderung darf nicht über den menschlichen Bedürfnisse der gemeinsamen Stadtentwicklung stehen. Wir weisen uns gegen die Vertriebslinie der SKKG, die von der Stadt finanziert werden, umzusetzen ist, und fordern, dass dem künftigen Quartier, das die Zypressen- / Holzlegistrasse eine bezahlbare Erneuerung zur Verfügung gestellt wird und keine für in realistischen Konditionen zurückzuführen können.

Interessengemeinschaft der BewohnerInnen und BenutzerInnen von Stefanini Liegenschaften KGBBL, Winterthur, 5.3.2023

Mail: [info@winti.ch](mailto:info@winti.ch)  
Web: [www.winti.ch](http://www.winti.ch)  
Twitter: [twitter.com/winti](https://twitter.com/winti)

**Neujahrserklärung** Klientenrat

Die Neujahrserklärung ist ein Dokument, das die Beziehungen zwischen den Klienten und der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte SKKG darstellt. Es ist ein Dokument, das die Beziehungen zwischen den Klienten und der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte SKKG darstellt. Es ist ein Dokument, das die Beziehungen zwischen den Klienten und der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte SKKG darstellt.

**Interessengemeinschaft**  
der BewohnerInnen und BenutzerInnen von Stefanini-Liegenschaften

