

Limmattal

Wie teuer und wie in Dietikon gewohnt wird

Der Stadtrat hat umfassende Informationen zu den Mietkosten und Eigentumsverhältnissen in Dietikon veröffentlicht. Dies hatten zwei SP-Gemeinderäte, welche die Initiative «Bezahlbares Wohnen in Dietikon» mit lanciert haben, in Vorstössen gefordert.

Florian Schmitz

Die Abstimmung über die geplante Neubausiedlung an der Lägernstrasse im letzten November hat wieder mal gezeigt, wie emotional das Thema Wohnen in Dietikon diskutiert wird. Da passt es gut, dass der Stadtrat nun umfassende Zahlen und Statistiken zur Entwicklung veröffentlicht hat. Auslöser dafür waren zwei Interpellationen, in denen die SP-Gemeinderatsmitglieder Katharina Kiwic und Philipp Sanchez eine Faktenbasis zur Entwicklung der Mietpreise und Eigentumsverhältnisse in der Stadt forderten.

Das Timing ist kein Zufall: Am 18. Juni stimmen Dietikerinnen und Dietiker über die kommunale Initiative «Bezahlbares Wohnen in Dietikon» ab. Kiwic und Sanchez sind Teil des aus jungen SP-Mitgliedern bestehenden Initiativkomitees, das davor warnt, dass das rasante städtebauliche Wachstum mit seinen vielen Neubauprojekten die Mieten in Dietikon in die Höhe treiben und Haushalte mit schmalem Budget zunehmend strapazieren würde. Die Initiative verfolgt ein ehrgeiziges Ziel: Bis 2050 soll ein Viertel aller Mietwohnungen in Dietikon im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern stehen, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Miete verpflichtet sind.

Das ist aus Sicht des Stadtrats unmöglich: Um die Ziele der Initiative zu erfüllen, müsse die Stadt jährlich 45,5 Millionen Franken investieren, rechnete er vor. Der Stadtrat empfiehlt die Annahme des Gegenvorschlags, der in der Gemeindeordnung unverbindlich festhalten will, dass gemeinnützige Wohnbauträger stärker gefördert werden sollen. Dafür sollen städtische Grundstücke grundsätzlich im Baurecht an

gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden. Der Gemeinderat sprach sich vergangenen Oktober ebenfalls für den Gegenvorschlag aus, nur die SP/AL-Fraktion und die Grünen für die Initiative.

In seinen Antworten auf die beiden SP-Vorstösse betont der Stadtrat immer wieder, wie aufwendig und teuer das Erheben und Auswerten der von Kiwic und Sanchez geforderten Daten sei – und dass dies eigentlich keine städtische Aufgabe sei. «Trotzdem ist der Stadtrat an einem faktenbasierten Beurteilen der städtischen Entwicklungen interessiert», hält er fest. Deshalb habe das Immobilienmanagement unter anderem Daten von der Wüest Partner AG, die zweimal pro Jahr ein grosses Immobilienmonitoring veröffentlicht, zu einem moderaten Preis beschafft.

Insgesamt sei die Datenlage kompliziert und für diverse Fragestellungen

stunden keine vollständigen Daten zur Verfügung, schreibt der Stadtrat. Um ein möglichst umfassendes Bild zu zeichnen, seien Zahlen aus vielen verschiedenen Quellen zusammengefügt worden, die oft unterschiedliche Zeiträume abbildeten. Sie basierten auf Stichproben und teilweise auf Schätzungen und seien entsprechend nur eine Annäherung an die Realität und keine präzise Statistik mit Vollerhebung.

Entwicklung der Mietpreise

Von 2005 bis 2022 sind die medianen **Angebotsmieten** (Grafik 1) in Dietikon im Schnitt jährlich um rund 1,1 Prozent gestiegen – von 207 Franken pro Quadratmeter und Jahr auf 245. Angebotsmieten sind die Mietpreise von ausgeschriebenen Wohnungen und beschreiben entsprechend die aktuelle Marktsituation. Der Median ist der Wert, der genau in der Mitte aller nach Grösse geordneten Einzelwerte liegt. Im Gegensatz zum Durchschnitt wird er nicht von einzelnen Ausreissern beeinflusst. Weil diese die Statistiken sonst oftmals verzerren würden, verwende die Immobilienbranche sehr häufig Mediane, erklärt Jörg Schläpfer, Leiter Makroökonomie bei der Wüest Partner AG, auf Anfrage.

Die Entwicklung der Angebotsmieten ist nicht beständig. Nach einem langjährigen Anstieg von 2008 bis 2017 gingen die Preise einige Jahre wieder leicht zurück, bevor sie ab 2021 wieder stiegen. Der Preisanstieg in Dietikon von 18,5 Prozent seit 2005 liegt leicht über jenem des ganzen Bezirks (+15,3 Prozent) und deutlich über jenem der ganzen Schweiz (+1,3 Prozent). Der grösste Treiber für den Kostenanstieg sind die 10 Prozent teuersten Mietwoh-

nungen der Stadt, deren Preise seit 2019 besonders stark gestiegen sind. Die Preise für die 10 Prozent günstigsten Mietwohnungen sind seit einem zügigen Anstieg von 2013 bis 2016 hingegen wieder zurückgegangen.

Angebotsmieten sind besonders wichtig für Menschen auf Wohnungssuche, 85 Prozent der Mietverhältnisse in Dietikon sind aber **Bestandsmieten** (Grafik 2). Diese umfassen alle bereits existierenden Mietverträge. Die mediane Nettobestandsmiete stieg von 2015 bis 2020 um 2,7 Prozent und betrug 222 Franken pro Quadratmeter im Jahr 2020. Im Bezirk (+3,8 Prozent) und der ganzen Schweiz (+4,2 Prozent) war der Anstieg leicht höher.

Die statistische Entwicklung sei davon geprägt, welche Wohnungen für die Statistik verwendet würden, schreibt der Stadtrat. Beispielhaft nimmt er Vierzimmerwohnungen, für die im Jahr 2020 die monatliche mediane Nettomiete 1523 Franken betrug (Grafik 3). Der Vergleich mit Angebotsmieten zeigt, dass deren Medianwert rund 300 Franken höher liegt. Von 2010 bis 2020 sind die Mediane für beide Miettypen je um etwa 100 Franken gestiegen; dabei ist die Differenz zwischen ihnen relativ konstant geblieben.

Um zu wissen, wie stark die Mietkosten einzelne Haushalte belasten, müssen sie auch im Verhältnis zum Einkommen angeschaut werden. 2019 betrug die mediane **Mietzinsbelastung** (Grafik 4) in Dietikon 22,6 Prozent. Das bedeutet, dass die Hälfte der Haushalte weniger als 22,6 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Nettomiete ausgaben. Von 2015 bis 2019 veränderte sich die Mietzinsbelastung nur wenig, weil nicht nur die Bestandsmieten, sondern auch die verfügbaren Haushaltseinkommen in dem Zeitraum leicht stiegen.

Ein Blick auf die unterschiedlichen Haushaltstypen zeigt, dass Alleinstehende im Fünfjahresschnitt mit 26,5 Prozent deutlich stärker belastet werden als Paare (19,5 Prozent) und Verheiratete (18 Prozent). Gleiches gilt für Mietende, die mit 24,4 Prozent einen höheren Einkommensanteil fürs Wohnen ausgaben als Eigentümer (21,6 Prozent).

Wohntypen und Eigentumsverhältnisse

77,3 Prozent der Haushalte in Dietikon wohnten 2021 in **Mietwohnungen**, 15,8 Prozent waren **Eigentümer** und

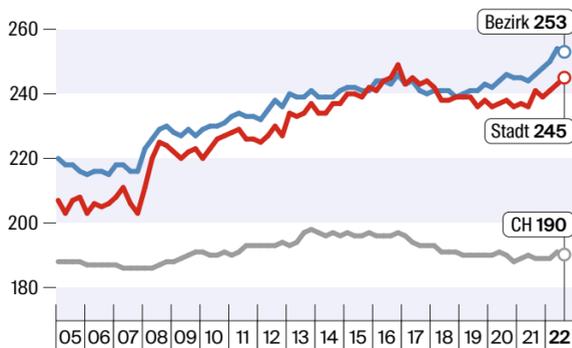


Baustelle an der Windeggstrasse: Die Überbauung Kreuzacker der gemeinnützigen

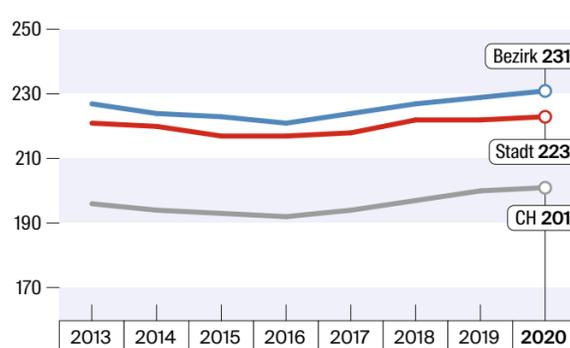
«Wir sehen aktuell keinen Handlungsbedarf, um auf die wohnpolitische Entwicklung Einfluss zu nehmen.»

Stadtrat Dietikon

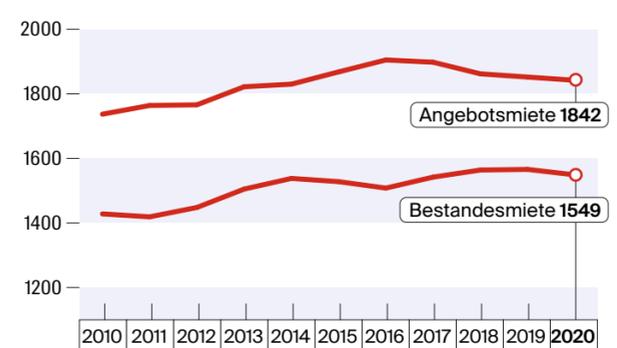
1 **Mediane Angebotsmieten von Mietwohnungen** in CHF/m² pro Jahr (2005 bis 3. Quartal 2022)



2 **Mediane Bestandesmieten** in CHF/m² pro Jahr (2013 bis 2020)



3 **Mediane Mieten in Dietikon im Vergleich** 4-Zimmerwohnungen, in CHF pro Monat (2010 bis 2020)



■ Stadt Dietikon ■ Bezirk Dietikon ■ Schweiz (CH)



Bild: Severin Bigler

18,5 Prozent in der Stadt viel stärker gestiegen sind als schweizweit (1,3 Prozent). «Obwohl im selben Zeitraum der Referenzzinssatz um mehrere Prozentpunkte gesunken ist und die Mieten folglich eigentlich hätten sinken müssen», betont Sanchez. Nicht zuletzt verweist er darauf, dass die Angebotsmieten in Dietikon deutlich höher sind als die Bestandsmieten. «Die Haltung des Stadtrats, keinen Einfluss auf die wohnpolitische Entwicklung nehmen zu wollen, ignoriert diese Fakten», sagt Sanchez. Das sei sehr befremdlich.

Die beiden von der SP eingereichten Interpellationen würden auch zeigen, dass wichtige Daten leider gar nicht verfügbar seien oder nur unvollständig erhoben würden, sagt Sanchez. «Die SP hat auf kantonaler Ebene eine wohnpolitische Initiative eingereicht und ist sehr daran interessiert, eine faktenbasierte Politik zu betreiben.» Denn wegen der mangelhaften Datenlage sei es schwierig, wirklich verlässliche Aussagen zur Entwicklung in Dietikon zu treffen.

Die Datenerhebung und der Verfassungsauftrag, demzufolge Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können, sei zwar primär Sache des Bundes und der Kantone, sagt Sanchez. «Geschieht auf übergeordneter Ebene aber nichts, erachte ich es sehr wohl als Aufgabe der Stadt Dietikon, eine aktive Wohnpolitik im Interesse der Dietiker Bevölkerung zu betreiben.»

Datengrundlage

Die unterschiedlichen Zeitreihen und Jahreszahlen der vorgestellten Statistiken zeigen, dass die gesammelten und ausgewerteten Daten auf vielen verschiedenen Quellen beruhen, die zusammen ein unvollständiges Gesamtbild ergeben. So basieren etwa die Zahlen zu den Angebotsmieten auf der schweizweiten Auswertung der Wüest Partner AG, die pro Jahr auch 1800 Einzelobjekte aus Dietikon umfasst. Für die Bestandsmieten wurden hingegen die Daten der BFS-Strukturerhebung verwendet, die 2010 die Volkszählung ablöste und pro Jahr schweizweit 200 000 Personen befragt.

Um die Mietbelastung im Verhältnis zum Haushaltseinkommen auszurechnen, wurde auf das Kaufkraftmodell zurückgegriffen, das die Einkommen basierend auf der schweizerischen Lohnstrukturerhebung schätzt. Für die Berechnungen der Wohnungstypen und Eigentumsverhältnisse wurden neben der Strukturerhebung auch ein Wohnungsmodell und eine Auswertung institutioneller Investoren der Wüest Partner AG sowie der Mietpreisindex und die Gebäude- und Wohnungsstatistik des BFS herangezogen.

6,9 Prozent waren in einer **Genossenschaftswohnung** zu Hause (Grafik 5). Im ganzen Bezirk (69,2 Prozent) und schweizweit (60,3 Prozent) ist der Mietanteil deutlich geringer als in Dietikon. Dies sei vor allem auf die urbanere Struktur der Stadt zurückzuführen, schreibt der Stadtrat.

Seit 2016 ist der Anteil der Genossenschaftswohnungen auf Kosten von Einfamilienhäusern und Mietwohnungen um einen Prozentpunkt gestiegen. Diesen «eher untypisch» starken Anstieg erklärt die Stadt damit, dass der Anteil der Genossenschaftswohnungen 2016 in Dietikon im Vergleich zur umliegenden Region eher tief war.

Dieser Trend wird teilweise bestätigt von der Strukturerhebung des Bundesamts für Statistik (BFS), die eine Betrachtung der Bewohnertypen ermöglicht. Dieser zufolge ist der Anteil der Mieter und Genossenschaftler von 2010 bis 2020 um jeweils einen Prozentpunkt gestiegen, während der Anteil der Hauseigentümer (-1,4 Prozentpunkte) und der Stockwerkeigentümer (-0,5 Prozentpunkte) zurückgegangen ist.

Zur Entwicklung der **Eigentumsverhältnisse** in Dietikon können laut Stadtrat nur eingeschränkte Aussagen

gemacht werden, weil die Datenlage relativ dünn sei. Obwohl das BFS in seiner Gebäude- und Wohnungsstatistik bereits daran arbeitet, den Eigentübertyp nicht nur nach Gebäude, sondern auch nach Wohnung ausweisen zu können, ist der Kanton Zürich neben dem Wallis der letzte, zu dem keine Eigentümerdaten verfügbar sind.

Um die Eigentumsverhältnisse bei Mietwohnungen auszuweisen, musste die Stadt deshalb indirekte Berechnungen vornehmen. Wem Mietwohnungen gehören, ist besonders von Bedeutung, weil die Initianten befürchten, dass immer mehr institutionelle Investoren wegen hoher Renditen die Mieten zusätzlich in die Höhe treiben. Ihr Eigentumsanteil am Mietwohnungsbestand betrug 2021 in Dietikon mindestens 9,8 Prozent – leicht weniger als im Bezirk (11,3 Prozent).

Diese Zahlen sind zurückhaltend zu interpretieren und stellen laut Stadtrat nur eine Mindestuntergrenze dar und könnten in der Realität auch höher sein. Denn sie berücksichtigen nur Wohnungen, die in öffentlich verfügbaren Geschäftsberichten einem institutionellen Besitzer zugeordnet

werden können. Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Mietwohnungsbestand (Grafik 6) hat der Stadtrat auf Basis der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundes berechnet – er beträgt in Dietikon 8,8 Prozent, also weniger als im Bezirk (10,8 Prozent) und im Kanton Zürich (13,7 Prozent), aber über dem Schweizer Durchschnitt (6,5 Prozent).

Reaktionen

In seinen Antworten auf die beiden SP-Interpellationen von Katharina Kiwic und Philipp Sanchez zieht der Stadtrat einen klaren Schluss: «Der Stadtrat sieht aktuell keinen Handlungsbedarf, um auf die wohnpolitische Entwicklung Einfluss zu nehmen.» Betrachte man nur den Zeitraum von 2013 bis 2020, seien die medianen Angebots- und Bestandsmieten nur minimal gestiegen und auch die Mietzinsbelastung sei über die letzten Jahre relativ stabil geblieben. Weiter betont der Stadtrat, dass die allermeisten Angebotsmieten auf den Gesetzen der Marktwirtschaft beruhten und er darauf gar keinen Einfluss habe.

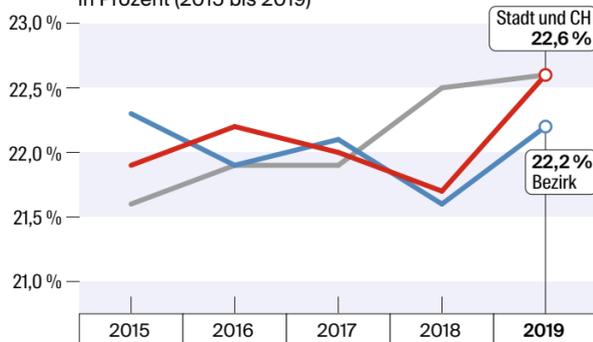
Gleiches gelte für die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse, bei der Dietikon in eine gesamtschweizerische Entwicklung eingebettet sei. Diese beurteilt der Stadtrat als unproblematisch. Wo möglich fördere er eine eigentümerunabhängige und qualitativ hochwertige Weiterentwicklung der Stadt. Seit 2018 fokussiere er auch vermehrt darauf, strategische Landreserven zu erwerben, um zusätzliche Handlungsoptionen zu schaffen.

Die Initianten der kommunalen Initiative «Bezahlbares Wohnen in Dietikon» lesen die veröffentlichten Zahlen deutlich kritischer. Immerhin sei der Stadtrat im Rahmen der vorhandenen Ressourcen und Daten bemüht gewesen, eine umfangreiche Darstellung zur Entwicklung der Angebotsmieten und der Eigentumsverhältnisse in Dietikon zu erstellen, sagt Philipp Sanchez (SP) auf Anfrage. «Allerdings zieht der Stadtrat meines Erachtens daraus die falschen Schlüsse.»

Die Statistik offenbare diverse problematische Entwicklungen. Etwa, dass über drei Viertel der Haushalte in Dietikon renditeorientierten Vermietern ausgesetzt sind – mit zunehmender Tendenz seit 2010. Oder dass die Angebotsmieten seit 2005 mit

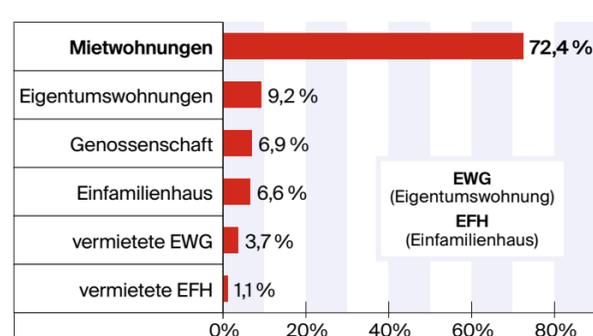
4 Mediane Mietzinsbelastung

Anteil der Nettomiete am Haushaltseinkommen in Prozent (2015 bis 2019)



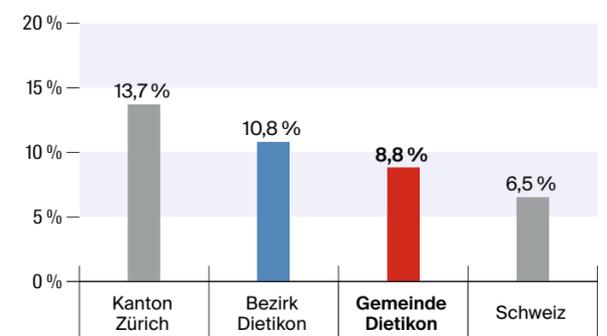
5 Wohnungstypen in Dietikon

Anteil in Prozent (2021)



6 Gemeinnützige Wohnungen

Anteil am Mietwohnungsbestand in Prozent (2021)



■ Stadt Dietikon ■ Bezirk Dietikon ■ Schweiz (CH)

Quellen: Stadt Dietikon, Wüest Partner AG, BFS / Grafik: Oliver Marx

Max-Wiederkehr-Stiftung ist bei weitem nicht die einzige in Dietikon, die erneuert wird.