

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
Sitzung vom 22. Dezember 2011

Gesch. Nr. 032/10

04.02 Bauplanung; Statistiken

Beantwortung der Interpellation von Gemeinderat Jürg Gassmann, SP, namens der SP-/JUSO-Fraktion betr. bezahlbarer Wohn- und Gewerberaum in Illnau-Effretikon

Gemeinderat Jürg Gassmann, SP, reichte am 16. Dezember 2010 namens der SP-/JUSO-Fraktion folgende Interpellation ein und begründete sie an der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 3. Februar 2011:

„Bezahlbare Mieten tragen massgeblich zur Entwicklung von Städten und Gemeinden bei. Denn für Familien und Jugendliche, aber auch für KMUs, ist ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum entscheidend. Die aktuelle Entwicklung auf dem Immobilienmarkt zeigt aber, dass dieses vielerorts je länger je mehr in Frage gestellt ist.

Fragen

1. Wie hat sich der Mietzins in der Stadt Illnau-Effretikon in den letzten 5 Jahren entwickelt, insbesondere auch im Vergleich zur Entwicklung der durchschnittlichen Einkommen und der Teuerung?
2. Wie hoch ist der Anteil von Mietwohnungen, von selbstgenutztem Wohneigentum (falls möglich Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum getrennt ausweisen) und von Zweitwohnungen in Illnau-Effretikon?
3. Wie hoch ist der Anteil von gemeinnützigem bzw. preisgünstigem (nicht der Marktmiete unterworfenem) Wohn- und Gewerberaum in Illnau-Effretikon?
4. Wie beurteilt der Stadtrat diesen Anteil?
5. Sieht er Massnahmen vor, um den Anteil von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum zu erhöhen? Wenn ja, welche? Wenn nein, weshalb?“

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON ANTWORTET WIE FOLGT:

Um die Antwort auf gesicherte statistische Zahlen abzustützen, liess der Stadtrat vom Statistischen Amt des Kantons Zürich die nötigen Grundlagen erarbeiten. Dessen Bericht wird mit dieser Antwort dem Grossen Gemeinderat zugeleitet und damit auch veröffentlicht. Soweit nötig nimmt der Stadtrat nachfolgend – ergänzend zu diesem Bericht – zu den einzelnen Fragen Stellung:

1. Eine eigene statistische Erhebung über die Entwicklung von Mieten, Konsumentenpreisen und Löhnen in Illnau-Effretikon ist nicht vorhanden. Hingegen zeigt die Grafik für die ganze Schweiz resp. den Raum Zürich, wie sich diese Werte seit dem Jahr 2000 entwickelt haben (vgl. Dokumentation des Statistischen Amtes, S. 4 - 6).

Im Jahr 2000 waren 3- und 4-Zimmer-Wohnungen in Illnau-Effretikon in einem Vergleich mit insgesamt 12 Zürcher Stadtgemeinden am dritt- bzw. viertgünstigsten, was hauptsächlich darauf zurückzuführen ist, dass ein Grossteil des Wohnungsbestandes in Effretikon aus der Hochkonjunkturzeit stammt und



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 22. Dezember 2011

der Anteil an Genossenschaftswohnungen relativ gross ist. Innerhalb der Gemeinde bestand ein deutlicher Unterschied zwischen teureren Wohnungen in Illnau und günstigeren Wohnungen in Effretikon. Genossenschaftswohnungen waren in der ganzen Gemeinde deutlich günstiger als private Wohnungen (Fr. 880/Monat gegenüber Fr. 1074 bei den 3-Zimmer-Wohnungen, Fr. 1056 gegenüber Fr. 1322 bei den 4-Zimmer-Wohnungen).

Leider bestehen keine neueren statistischen Daten zur Mietpreisentwicklung in Illnau-Effretikon; diese dürfte sich jedoch nicht wesentlich von anderen städtischen Zürcher Gemeinden unterscheiden. Gemäss dem Zürcher Städteindex haben sich die Mietpreise von 2000 bis 2010 um 13,4 % erhöht. 2005 bis 2010 betrug die Erhöhung 9,5 %, während in dieser Zeit die Schweizer Nominallöhne nur um 8,0 % und die Zürcher Konsumentenpreise nur um 4,1 % wuchsen.

2. Diese Frage ist – soweit möglich – in der Dokumentation des Statistischen Amtes beantwortet (vgl. S. 2 – 3). Über Zweitwohnungen bestehen keine Angaben.

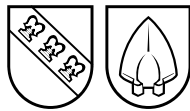
Gemäss dem Zürcher Städtevergleich ist das Wohneigentum – vor allem wegen des hohen Anteils in Illnau – in der Stadt Illnau-Effretikon relativ gut vertreten (nur in Uster und Wetzikon ist es höher).

Daten von 2010	Mietwohnungen	Einfamilienhäuser	Stockwerkeigentum
Effretikon	75 %	12 %	13 %
Illnau	47 %	36 %	17 %
Stadt Illnau-Effretikon	67 %	19 %	14 %

3. Auch diese (zentrale) Frage ist in der Dokumentation des Statistischen Amtes ausführlich und im Vergleich mit anderen städtischen Gemeinden im Kanton Zürich beantwortet (vgl. S. 3 unten). Zum Gewerberaum liegen keine Angaben vor.

2010 gab es in Illnau-Effretikon 5'250 Mietwohnungen, davon waren 20 in öffentlicher Hand und 670 Genossenschaftswohnungen (davon 620 in Effretikon). Diese nicht-privaten Wohnungen bedeuten einen Anteil von ca. 9 % aller Wohneinheiten bzw. ca. 13 % aller Mietwohnungen. Im Zürcher Städtevergleich wird dieser Anteil nur in der Stadt Zürich übertroffen (15 % bzw. 17 %). Im Gemeindeteil Effretikon beträgt der Anteil über 15 % aller Mietwohnungen, womit er annähernd so hoch ist wie derjenige in der Stadt Zürich.

Total Wohneinheiten in Illnau-Effretikon (2010)	7'830	100,00 %
Einfamilienhäuser	1'490	19,03 %
Stockwerkeigentum	1'090	13,92 %
Private Mietwohnungen	4'560	58,23 %
Genossenschaftswohnungen	670	8,56 %
Wohnungen in öffentlicher Hand	20	0,26 %



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 22. Dezember 2011

- Die Exekutiven von Illnau-Effretikon strebten schon mindestens seit den 1960er Jahren einen hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen an, und zwar nicht nur im sozialen, sondern insbesondere auch im freitragenden Wohnungsbau. Zum einen begnügen sich Genossenschaften mit einer Rendite, welche die effektiven Kosten deckt und damit kostendämpfend wirkt. Zum anderen ist zu beobachten, dass die Genossenschaften ihre Immobilien sehr gut unterhalten, energetisch sanieren und den sich ändernden Wohnbedürfnissen anpassen.

Die Stadt unterstützt den genossenschaftlichen Wohnungsbau vor allem durch die Abgabe von Baupland im Baurecht, hingegen betätigt sie sich im Gegensatz zur Stadt Zürich nicht im kommunalen Wohnungsbau. Der Stadtrat beurteilt den Anteil an Genossenschaftswohnungen aus den genannten Gründen als angemessen und möchte ihn bei kommenden Bautätigkeiten mindestens auf diesem Niveau behalten.

- Nach Meinung des Stadtrats ist die Entstehung von preiswertem Wohnraum für Familien und Betagte als Ausgleich zum renditeorientierten Wohnungsbau erstrebenswert. Vor allem bei Grossüberbauungen unterstützt der Stadtrat den freitragenden genossenschaftlichen Wohnungsbau, sofern die Stadt mittels Landbesitz eine Einflussmöglichkeit besitzt. Die letzten Wohnungen, welche auf Grundeigentum der Stadt neu gebaut wurden, stehen im Areal „Station Unter-Illnau“. Bauträgerin und jetzt Eigentümerin ist die Baugenossenschaft Werdmühle. Ein nächstes Areal im Eigentum der Stadt, das in den kommenden Jahren baureif gemacht werden soll, liegt im Gestaltungsplangebiet Alt-Effretikon. Erste Kontakte zu möglichen Bauträgern in der Rechtsform der Genossenschaft sind geknüpft. In der Zentrumsüberbauung „mittim“ in Effretikon beabsichtigen die einheimischen Baugenossenschaften „illeffi“ und „Wohnbaugenossenschaft Effretikon-Illnau“ Seniorenwohnungen für 60 - 85-Jährige zu realisieren. Der Stadtrat unterstützt diese Bestrebungen insbesondere auch darum, weil bei einer allfälligen Realisierung von „mittim“ mehrere ältere Liegenschaften abgebrochen würden und damit günstiger Wohnraum verloren ginge.

Was Gewerbegebiete anbelangt, hat der Stadtrat im Rahmen der Revision des Kantonalen Richtplanes beantragt, im Gebiet Riet (zwischen den Überbauungen Weiherstrasse und Langhag), Effretikon, neues Siedlungsgebiet auszuscheiden, wo anschliessend im Rahmen der städtischen Zonenplanrevision die Voraussetzungen für preisgünstiges Gewerbeland geschaffen werden sollen.

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Kurt Eichenberger
Stadtschreiber

Versandt am: 23.12.2011

KE/UM