



### BESCHLUSS

VOM 24. NOVEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-1285  
BESCHLUSS-NR. 2022-217  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **16 GEMEINDEORGANISATION**  
**16.04 Stadtparlament (bis 2021 Grosser Gemeinderat)**  
**16.04.24 Schriftliche Anfrage**

BETRIFFT **Anfrage Regula Hess, SP, betreffend Entwicklung der Eigentumsverhältnisse beim Wohnungsbestand in Illnau-Effretikon**  
**Beantwortung des Vorstosses; Verabschiedung zu Handen des Stadtparlamentes**

### VORSTOSS

Regula Hess, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, reicht mit Schreiben vom 6. Oktober 2022 nachfolgende Anfrage bei der Geschäftsleitung des Stadtparlamentes (STAPA-Geschäft-Nr. 2022/003) ein:

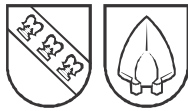
In vielen Gemeinden im Kanton Zürich steigen die Mieten. Dies hängt auch damit zusammen, dass immer mehr Land und Liegenschaften im Besitz von privaten Gesellschaften sind, die mit der Vermietung hohe Renditen erzielen wollen. Leider sind aber Daten zur Entwicklung der Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in Illnau-Effretikon bisher nicht öffentlich verfügbar.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die schriftliche Beantwortung folgender Fragen.

1. Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in Illnau-Effretikon seit dem Jahr 2000 entwickelt? Wir bitten um Aufschlüsselung auf folgende Eigentümerkategorien:
  - a. Öffentliche Hand (nach Möglichkeit aufgeschlüsselt auf die Gemeinde und übriges öffentliches Eigentum)
  - b. Wohnbaugenossenschaften
  - c. Übrige private Gesellschaften (nach Möglichkeit aufgeschlüsselt auf Gesellschaften, Pensionskassen/Anlagestiftungen, Vereine & übrige Private Stiftungen und Religionsgemeinschaften)
  - d. Natürliche Personen ohne Stockwerkeigentum
  - e. Natürliche Personen mit Stockwerkeigentum

damit die Zahlen mit den publizierten Zahlen anderer Gemeinden vergleichbar sind. Die Zahlen sollen pro Jahr für die Jahre 2000 bis 2021 veröffentlicht werden. Falls die Stadt diese Zahlen nicht hat, bitte ich den Stadtrat, die Zahlen beim regionalen Grundbuchamt zu bestellen.

2. Wie beurteilt der Stadtrat diese Entwicklung in Illnau-Effretikon?
3. Plant der Stadtrat Massnahmen, um den Anteil gemeinnütziger Wohnungen (öffentliche Hand und Genossenschaften) in den nächsten Jahren zu erhöhen? Wenn Ja, welche?



### BESCHLUSS

VOM 24. NOVEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-1285

BESCHLUSS-NR. 2022-217

URHEBERIN: Regula Hess, SP, Mitglied des Stadtparlamentes

MITUNTERZEICHNENDE: Keine Mitunterzeichnenden

EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG: 06.10.2022

FRIST: 06.01.2023

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON ANTWORTET WIE FOLGT:

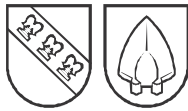
#### VORBEMERKUNG

Die Daten zu den Handänderungen werden durch das Statistische Amt des Kantons Zürich erhoben. Die nachstehende Auswertung über die Jahre 2000 bis 2021 erfolgt soweit als möglich entlang der Fragestellungen. Detaillierte Zahlen über die aktuellen und früheren Eigentümerkategorien des Wohnungsbestandes sind nicht verfügbar oder nur mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand eruierbar.

#### HINWEISE ZU DEN AUSWERTUNGEN

Das Statistische Amt des Kantons Zürich verarbeitet alle von den Notariaten digital gemeldeten Transaktionen. Es kann vereinzelt Fälle geben, bei denen durch das Notariat keine digitale Meldung erfolgt.

- Die Klassifizierung der Vertragsparteien erfolgt über eine automatisierte Freitextanalyse. Fehlcodierungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden.
- Wohnbaugenossenschaften werden nicht als einzelne Kategorie erfasst. Sie sind unter den juristischen Personen subsumiert.
- Für die Auswertung wurden alle Kauf- und Tauschgeschäfte berücksichtigt. Die Anzahl Geschäfte gibt jedoch nicht die Anzahl der gehandelten Wohnobjekte wieder, sondern die Anzahl der Transaktionen zu einer Art der Liegenschaft.
- Bei den Verkäufen wurden nur Grundstücke mit einer Grösse von mehr als 500 m<sup>2</sup> berücksichtigt, da ab dieser Grundstücksgrösse von einer sinnvollen Bebaubarkeit ausgegangen und die Statistik nicht durch viele kleinere Grenzbereinigungen verfälscht wird.



### BESCHLUSS

VOM 24. NOVEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-1285

BESCHLUSS-NR. 2022-217

ZUR FRAGE 1:

**Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in Illnau-Effretikon seit dem Jahr 2000 entwickelt? Wir bitten um Aufschlüsselung auf folgende Eigentümerkategorien:**

- a. **Öffentliche Hand (nach Möglichkeit aufgeschlüsselt auf die Gemeinde und übriges öffentliches Eigentum)**
- b. **Wohnbaugenossenschaft**
- c. **Übrige private Gesellschaften (nach Möglichkeit aufgeschlüsselt auf Gesellschaften, Pensionskassen/Anlagestiftungen, Vereine und übrige private Stiftungen und Religionsgemeinschaften)**
- d. **Natürliche Personen ohne Stockwerkeigentum**
- e. **Natürliche Personen mit Stockwerkeigentum**

ANZAHL HANDÄNDERUNGEN EINFAMILIENHAUSZONEN 2000 - 2021

VERÄUSSERER	ERWERBER	GEMEINWESEN	JURISTISCHE PERSONEN	PRIVATE	VEREINE, STIFTUNGEN	ANDERE
GEMEINWESEN		1		19		
JURISTISCHE PERSONEN		2	2	27		1
PRIVATE		10	23	476	1	1
VEREINE, STIFTUNGEN			1	3		
ANDERE		1				

ANZAHL HANDÄNDERUNGEN MEHRFAMILIENHAUSZONEN 2000 - 2021

VERÄUSSERER	ERWERBER	GEMEINWESEN	JURISTISCHE PERSONEN	PRIVATE	VEREINE, STIFTUNGEN	ANDERE
GEMEINWESEN		1	1	2		
JURISTISCHE PERSONEN			5	23	2	
PRIVATE		1	13	164	1	
VEREINE, STIFTUNGEN			2	1		
ANDERE						



### BESCHLUSS

VOM 24. NOVEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-1285

BESCHLUSS-NR. 2022-217

ANZAHL HANDÄNDERUNGEN MISCHZONEN 2000 - 2021

VERÄUSSERER	ERWERBER GEMEINWESEN	JURISTISCHE PERSONEN	PRIVATE	VEREINE, STIFTUNGEN	PENSIONS KASSEN	ANDERE
GEMEINWESEN	2	3	3			
JURISTISCHE PERSONEN	1	11	92			2
PRIVATE	4	30	338	1	5	
VEREINE, STIFTUNGEN			2	3		
PENSIONS KASSEN			1			
ANDERE		1				

ZUR FRAGE 2:

#### Wie beurteilt der Stadtrat diese Entwicklung in Illnau-Effretikon?

Die vorliegenden Zahlen zeigen Tendenzen auf, sie sind aber schwierig interpretierbar, da keine Aussage über den Umfang und die Wichtigkeit einer Handänderung möglich ist. So wird ein Verkauf eines Einfamilienhauses gleich stark gewichtet wie der Verkauf einer grösseren Überbauung.

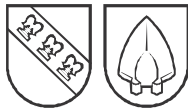
Der Handel von Wohnliegenschaften findet mehrheitlich unter Privaten statt. Die in der Anfrage formulierte Vermutung, dass immer mehr Land und Liegenschaften im Besitz von privaten Gesellschaften stehen, die mit der Vermietung hohe Renditen erzielen wollen, kann anhand der Transaktionen in den letzten zwanzig Jahren nicht bestätigt werden.

ZUR FRAGE 3:

#### Plant der Stadtrat Massnahmen, um den Anteil gemeinnütziger Wohnungen (öffentliche Hand und Genossenschaften) in den nächsten Jahren zu erhöhen? Wenn Ja, welche?

Der Stadtrat ist sich der Problematik der Verdrängung von günstigem Wohnraum durch neue Überbauungen im Zuge der Verdichtung bewusst. Er erachtet den gemeinnützigen Wohnungsbau mit dem Prinzip als Kostenmiete als gutes Mittel, auch Mietwohnungen im mittleren und günstigen Preissegment auf dem Markt zu haben.

Erfreulicherweise präsentiert sich der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Illnau-Effretikon im Vergleich zu ähnlich gelagerten Städten in der Umgebung nach wie vor als überdurchschnittlich hoch (Anteil im Jahr 2020 in Illnau-Effretikon 9 %, in Dübendorf, Uster und Wetzikon je 5 %). Momentan werden in Effretikon im Gestaltungsplangebiet «Wohnen am Stadtgarten» und in Illnau «im Gupfen» Wohnungen in Kostenmiete projektiert. Daneben kann sich der Stadtrat vorstellen, städtisches Land an eine gemeinnützige Wohnbauträgerin abzugeben, beispielsweise im Gebiet Alt-Effretikon oder im Masterplangebiet Bahnhof Ost. Dort konnte die Stadt kürzlich ihr Grundeigentum im Baufeld C mit dem Erwerb einer Liegenschaft arrondieren. Für eine Landabgabe sind aber in der Regel vorgelagerte Planungsmassnahmen zu ergreifen. Aufgrund der anderweitigen grossen Planungs- und Baudynamik in Effretikon wurde vorderhand darauf verzichtet, entsprechende Aufträge zu erteilen.



### BESCHLUSS

VOM 24. NOVEMBER 2022


GESCH.-NR. 2022-1285

BESCHLUSS-NR. 2022-217

**DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**  
AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES  
**BESCHLIESST:**

1. Die vorstehende Antwort wird zu Händen des Stadtparlamentes verabschiedet.
2. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Stadtpräsident Marco Nuzzi bezeichnet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)

**Stadtrat Illnau-Effretikon**



Marco Nuzzi  
Stadtpräsident



Peter Wettsteins  
Stadtschreiber

Versandt am: 28.11.2022