



**Urs Rey**

# **Wohnraum in Illnau-Effretikon**

## **Grundlagen zur Beantwortung der parlamentarischen Anfrage Nr. 032/10**

25. Oktober 2011

Im Auftrag von Stadtpräsident Herrn U. Müller

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Zusammensetzung des Wohnungsbestandes	2
2. Mietpreise	4
Mietzinsstruktur im Jahr 2000	5
Preisentwicklung in den letzten Jahren	5
Fazit	6

### **Einleitung**

Dem Grossen Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon liegt eine Interpellation unter dem Titel „Bezahlbarer Wohn- und Gewerberaum in Illnau-Effretikon“ vor (Geschäfts-Nr. 032/10). Die Interpellation listet drei Fragen quantitativer Art auf.

Vorliegender Bericht beantwortet diese Fragen, soweit Daten der öffentlichen Statistik verfügbar sind. Im ersten Teil wird die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes beschrieben, der zweite Teil liefert Antworten zu Mietpreis-Struktur- und -Entwicklung.

Die konkreten Fragestellungen sind in kursiver Schrift aufgeführt. Frage 1, die sich auf die Mietpreise bezieht, wird im zweiten Abschnitt beantwortet, die Fragen 2 und 3 im ersten Abschnitt.

Zum Gewerberaum sowie über die Zweitwohnungen lassen die momentan verfügbaren Daten der öffentlichen Statistik keine Aussagen zu.

## 1. Zusammensetzung des Wohnungsbestandes

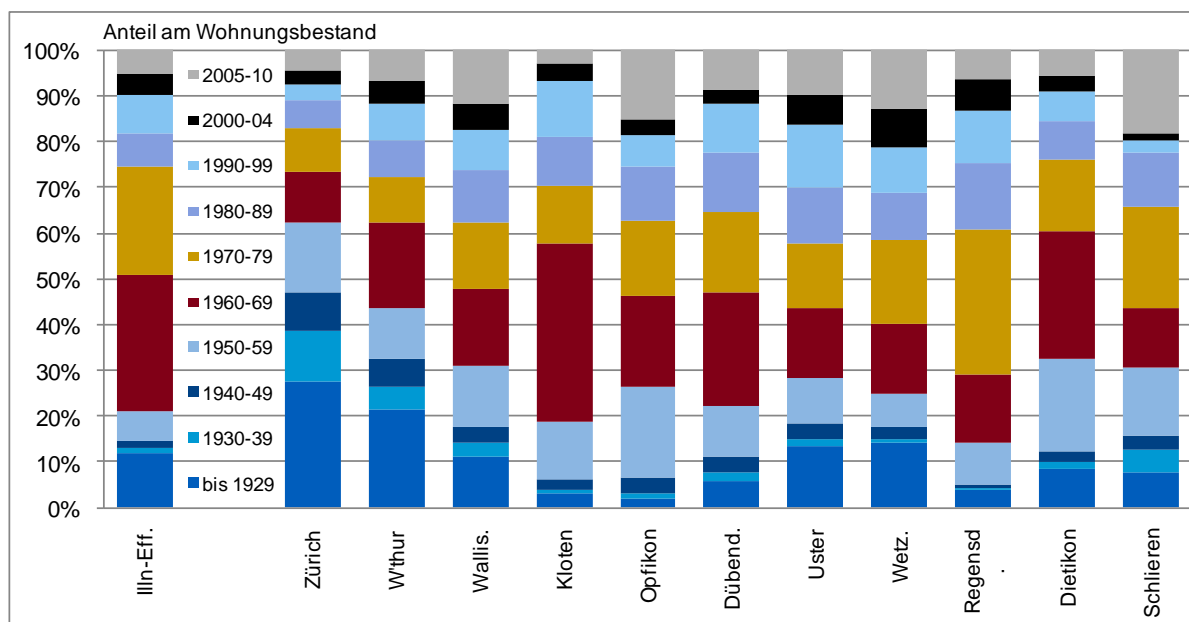
Der Wohnungsbestand von Illnau-Effretikon belief sich Ende 2010 gemäss provisorischen Angaben des kantonalen Gebäude- und Wohnungsregisters auf 7'830 Einheiten.

Mehr als die Hälfte dieser Wohnungen, nämlich 53%, stammen aus der Zeit der Hochkonjunktur der 1960er und 1970er-Jahre (Grafik 1). Auch im Vergleich mit ähnlichen Städten im Kanton Zürich ist das ein sehr hoher Anteil. Nur Kloten erreicht mit 51% einen vergleichbar hohen Wert. In Regendorf, Schlieren und Dübendorf liegt der Anteil zwischen 43 und 47%, in den übrigen Städten mit Ausnahme von Zürich zwischen 30 und 40%.

Diese einseitige Altersverteilung beeinflusst die Mietpreisstruktur in Effretikon, wie sie unten beschrieben wird, ziemlich stark.

### Grafik 1: Zusammensetzung des Wohnungsbestandes 2010 nach Bauperiode

Illnau-Effretikon und 11 Vergleichsstädte



Quelle: GWR-ZH

Im letzten Jahrzehnt verlief die Bautätigkeit in Illnau-Effretikon gedämpft. Nur 10% aller Wohnungen haben ein Baujahr ab 2000; tiefer ist der entsprechende Anteil nur in der Stadt Zürich sowie in Kloten und Dietikon.

2. *Wie hoch ist der Anteil von Mietwohnungen, von selbstgenutztem Wohneigentum (falls möglich Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum getrennt ausweisen) und von Zweitwohnungen in Illnau-Effretikon?*

Zwischen selbst- und fremdgenutztem Wohneigentum kann nicht unterschieden werden. Auch die Bestimmung einer eigentlichen Eigentumsquote ist mit den neuen Volkszählungsdaten auf Gemeindeebene nicht mehr möglich. Hingegen erlaubt die Datenlage die Feststellung der Gesamtzahl der Wohnungen im Stockwerkeigentum.

Der Einfamilienhausbestand in Illnau-Effretikon beträgt 1490 Einheiten und umfasst damit 19% des Wohnungsbestandes (Grafik 2). Nur in Uster und Wetzikon ist der Anteil ebenso hoch. Für den hohen Anteil ist primär der Gemeindeteil Illnau verantwortlich; hier sind 36% aller Wohnungen Einfamilienhäuser. In Effretikon beträgt der EFH-Anteil nur 12% und ist

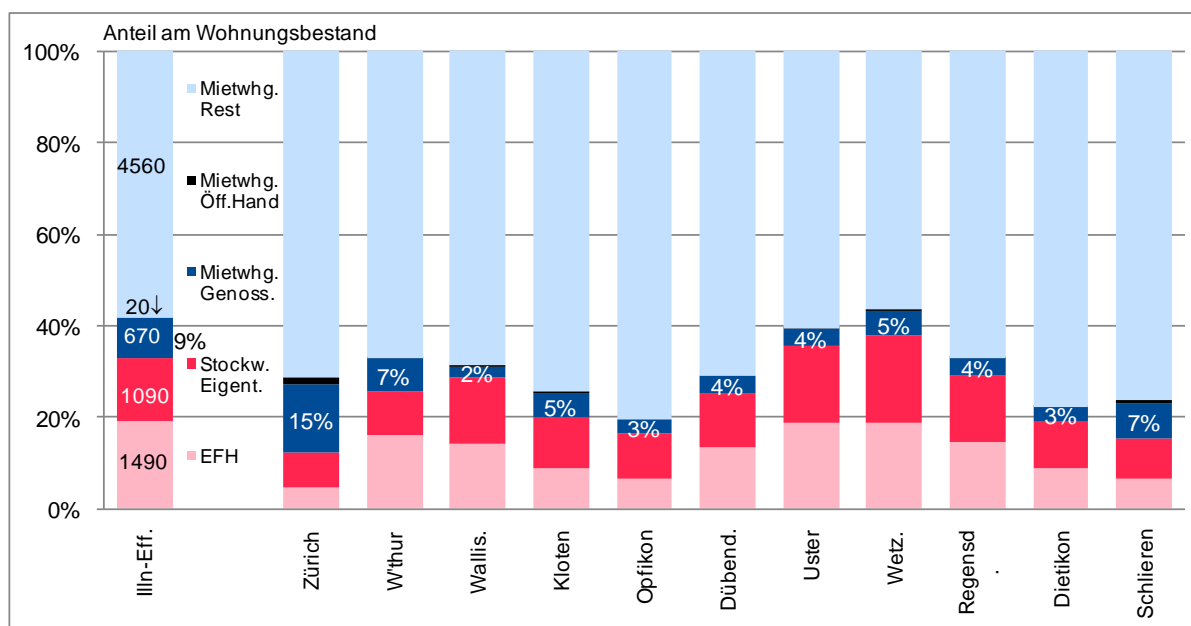
damit vergleichbar mit Winterthur, Dübendorf, Regensdorf oder Wallisellen, aber immer noch deutlich höher als in Schlieren, Dietikon, Opfikon und Kloten.

Zum Eigentumsbereich sind auch die 1090 Wohnungen in Gebäuden mit Stockwerkeigentum zu zählen. Der entsprechende Anteil von 14% aller Wohnungen (Effretikon: 13%, übrige Gemeinde: 17%) ist mit Wallisellen, Dübendorf oder Regensdorf vergleichbar.

Das Eigentumssegment umfasst damit in Illnau-Effretikon insgesamt 33%, das Mietsegment folglich rund zwei Drittel aller Wohnungen. In Illnau beträgt der Mietanteil nur 47%, in Effretikon hingegen rund 75%. Verglichen mit Schlieren und Dietikon sowie Opfikon und Kloten, wo der Mietanteil über 80% beträgt, ist das Eigentum aber auch in Effretikon tendenziell gut vertreten.

## Grafik 2: Zusammensetzung des Wohnungsbestandes 2010 nach Eigentümer

Illnau-Effretikon und 11 Vergleichsstädte



Quelle: GWR-ZH, Baustatistik

### 3. Wie hoch ist der Anteil von gemeinnützigem bzw. preisgünstigem (nicht der Marktmiete unterworfenem) Wohn- und Gewerberaum in Illnau-Effretikon?

Die Zahl der Genossenschaftswohnungen in der Gemeinde beträgt 670 Einheiten. 620 davon liegen in Effretikon. Im Besitz der öffentlichen Hand sind gemäss Gebäude- und Wohnungsregister nur knapp 20 Einheiten; diese Gruppe ist unbedeutend und wird deshalb nachfolgend nicht näher ausgewiesen.

Mit einem Anteil von 9% an allen Wohnungen (resp. 13% aller Mietwohnungen) ist die Bedeutung der Genossenschaftswohnungen in Illnau-Effretikon aussergewöhnlich gross (Grafik 2). Im Gemeindeteil Effretikon sind es gar 11% (resp. 15% der Mietwohnungen); im übrigen Gemeindegebiet hingegen nur 2% (resp. 5%). Nur in der Stadt Zürich liegt der Genossenschaftsanteil mit 15% aller Wohnungen (resp. 17% der Mietwohnungen) höher als in Illnau-Effretikon.

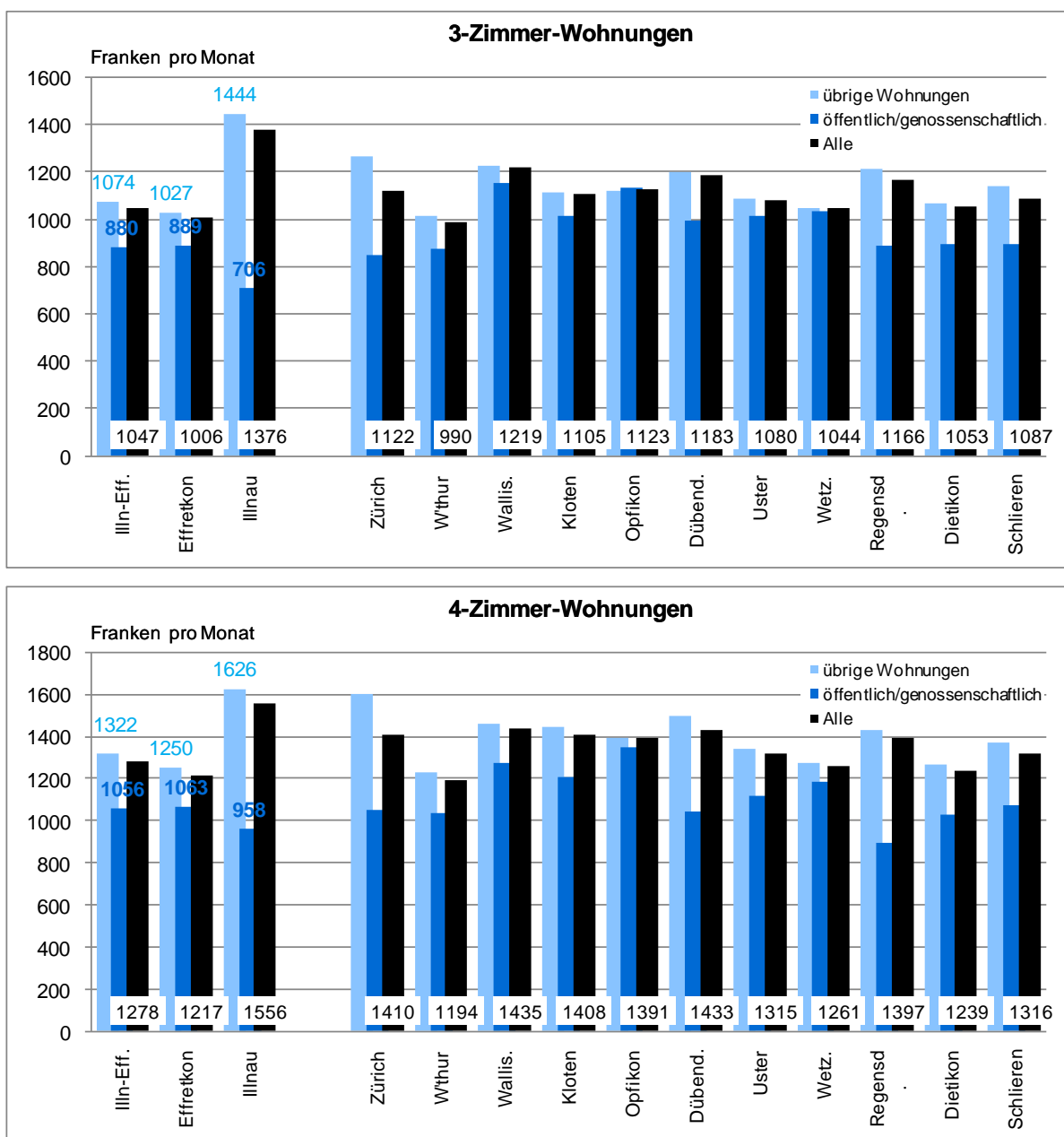
## 2. Mietpreise

1. Wie hat sich der Mietzins in der Stadt Illnau Effretikon in den letzten fünf Jahren entwickelt, insbesondere auch im Vergleich zur Entwicklung der durchschnittlichen Einkommen und der Teuerung?

Über den Verlauf der Mietzinsentwicklung in der Stadt Illnau-Effretikon liegen keine Angaben vor. Zur Beantwortung der Anfrage wird nachfolgend das Mietzinsniveau im Jahr 2000 untersucht (Abschnitt 2.1). Aus diesem Volkszählungsjahr liegen letztmals detaillierte Zahlen vor. Zur Beurteilung der Entwicklung in den vergangenen Jahren werden sinnvollerweise die einschlägigen Indexreihen auf gesamtschweizerischer Ebene resp. für den Raum Zürich verwendet (Abschnitt 2.2).

### Grafik 3: Mietpreis-Struktur im Jahr 2000

Mietwohnungen; Illnau-Effretikon und 11 Vergleichsstädte



Quelle: Volkszählung 2000

## 2.1 Mietzinsstruktur im Jahr 2000

Das Mietpreis-Niveau in Effretikon gehört zu den tiefsten im Kanton Zürich. Eine durchschnittliche Dreizimmerwohnung kostete im Jahr 2000 in Effretikon 1006 Franken, in Illnau 1376 Franken (Grafik 3 oben). Im Mittelwert der Gemeinde wurden knapp 1050 Franken bezahlt; das ist etwa gleichviel wie in Wetzikon und Dietikon und rund 60 Franken mehr als in Winterthur, wo die durchschnittlichen Mietpreise am tiefsten sind. In allen anderen Untersuchungsgemeinden waren die Mietpreise höher.

Praktisch dasselbe Bild ergibt sich bei den Vierzimmerwohnungen (Grafik 3 unten): Hier waren die Mietpreise in Illnau-Effretikon mit durchschnittlich 1280 Franken günstiger als in den Vergleichsgemeinden mit Ausnahme von Winterthur (1190 Fr.), Dietikon (1240 Fr.) und Wetzikon (1260 Fr.)

Das tiefe Preisniveau in Illnau-Effretikon gilt sowohl für Genossenschaftswohnungen als auch für die übrigen Wohnungen. Der Grund dafür ist das Altersgefüge des Gebäudebestandes in Illnau-Effretikon. Die Mehrzahl der Wohnungen stammt hier aus den Jahren der Hochkonjunktur, während in den anderen Gemeinden (mit Ausnahme von Zürich und Winterthur) mehr Wohnungen später entstanden und damit durchschnittlich grösser und teurer sind als in Effretikon.

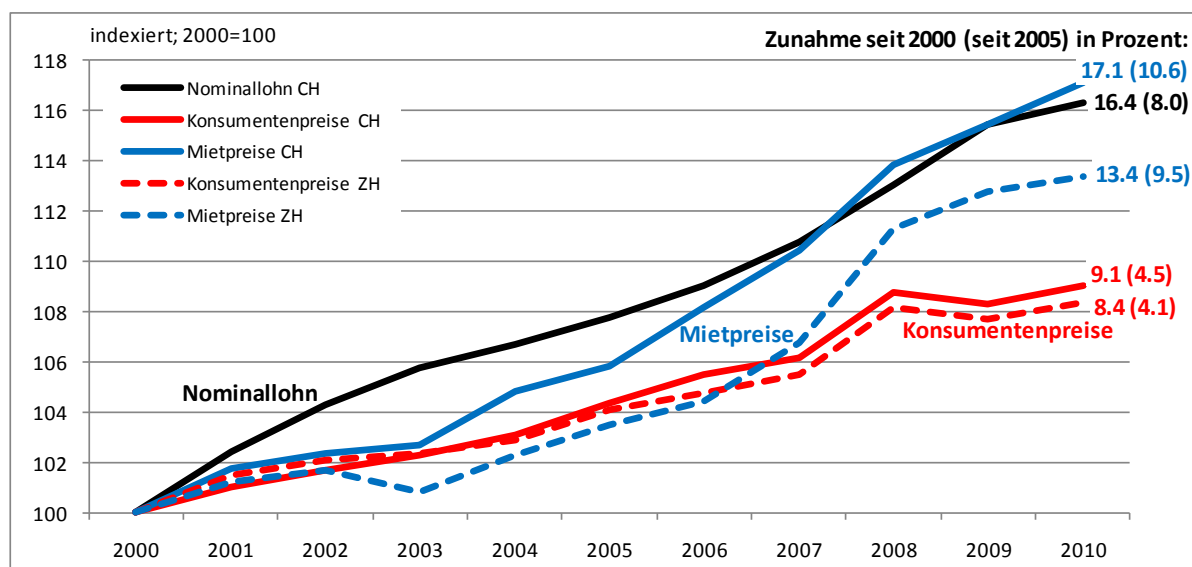
Relativ günstig sind die Wohnungen in Illnau-Effretikon auch, wenn man nur die Wohnungsgrösse berücksichtigt: pro Quadratmeter und Jahr beliefen sich die Durchschnittsmieten auf 174 Franken – 150 für genossenschaftliche, 178 für die anderen Wohnungen.

## 2.2 Preisentwicklung in den letzten Jahren

Seit dem Jahr 2000 haben sich die Mieten gemäss dem Zürcher Städteindex der Mietpreise um 13.4% erhöht (Grafik 4). Nach einem eher unterdurchschnittlichen Anstieg in der ersten Hälfte des Jahrzehnts ist seit 2008 eine beschleunigte Erhöhung festzustellen. Die Mietpreissteigerung der letzten fünf Jahre betrug im Raum Zürich insgesamt 9.5%. Die Zürcher Konsumentenpreise stiegen in der gleichen Periode nur um 4.1%, d.h. die Teuerung war im Mietbereich überdurchschnittlich hoch.

### Grafik 4: Entwicklung von Mieten, Konsumentenpreisen und Löhnen

Ganze Schweiz resp. Raum Zürich



Quelle: Landesindex der Konsumentenpreise (Bundesamt für Statistik), Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise (Statistik Stadt Zürich und Statistisches Amt des Kantons Zürich), Lohnindex (Bundesamt für Statistik)

Die (nur gesamtschweizerisch verfügbaren) Nominallöhne stiegen in der gleichen Zeitspanne der letzten fünf Jahre um insgesamt 8%. Das bedeutet, dass die Teuerung der Mietpreise in den letzten Jahren zwar überdurchschnittlich war, aber nur leicht höher als die Erhöhung der verfügbaren Einkommen gemäss Lohnindex.

## **Fazit**

Der Wohnungsmarkt von Illnau-Effretikon ist charakterisiert durch einen hohen Anteil von Wohnungen aus den 1960er und 1970er Jahren einerseits und durch eine wichtige Stellung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Dementsprechend ist das Mietpreisniveau in der Gemeinde grundsätzlich eher tief.

Die Preisentwicklung der letzten Jahre dürfte sich in Illnau-Effretikon nicht wesentlich von derjenigen in anderen städtischen Gemeinden des Raums Zürich unterscheiden. In den letzten fünf Jahren war die Teuerung im Mietbereich überdurchschnittlich, allerdings nicht wesentlich höher als der gleichzeitige Anstieg der Nominallöhne.

Das Statistische Amt des Kantons Zürich ist das Kompetenzzentrum für Datenanalyse der kantonalen Verwaltung. In unserer Online-Publikationsreihe "statistik.info" analysieren wir für ein breites interessiertes Publikum wesentliche soziale und wirtschaftliche Entwicklungen im Kanton und Wirtschaftsraum Zürich. Unser monatlicher Newsletter "NewsStat" und unser tagesaktueller RSS-Feed informieren Sie über unsere Neuerscheinungen in der Reihe "statistik.info" sowie über die Neuigkeiten in unserem Webangebot.

Fragen, Anregungen, Kritik?

Verfasser: Urs Rey  
Telefon: 043 259 75 66  
E-Mail: [urs.rey@statistik.ji.zh.ch](mailto:urs.rey@statistik.ji.zh.ch)

Statistisches Amt des Kantons Zürich  
Schöntalstrasse 5  
8090 Zürich

Telefon: 043 259 75 00  
Fax: 043 259 75 77

E-Mail: [datashop@statistik.zh.ch](mailto:datashop@statistik.zh.ch)

[www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch)

© 2011 Statistisches Amt des Kantons Zürich, kein Abdruck erlaubt.