

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 11. Januar 2023

2023/10 0.04.05.01 Anfrage

**Anfrage Lohrer Eigentumsverhältnisse, Beantwortung (Parlamentsgeschäft
22.01.04)**

Beschluss Stadtrat

1. Die Antwort auf die schriftliche Anfrage "Eigentumsverhältnisse" wird genehmigt und dem Parlament weitergeleitet.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Abteilung Immobilien
 - Abteilung Finanzen
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (als Antwort)

Erwägungen

Das Ressort Präsidiales, Entwicklung + Kultur unterbreitet dem Stadtrat die Antwort auf die schriftliche Anfrage "Eigentumsverhältnisse" zur Weiterleitung an das Parlament.

Ausgangslage

Die nachfolgende schriftliche Anfrage von Saamel Lohrer (SP) ist am 27. Oktober 2022 bei der Geschäftsleitung des Parlaments eingegangen:

Anfrage Lohrer Eigentumsverhältnisse

Formelles

Mit einer Interpellation kann gemäss Art. 50 der Geschäftsordnung des Parlaments (GeschO Parlament) vom Stadtrat Auskunft über Angelegenheiten der Stadt verlangt werden. Sie ist gestützt auf Art. 51 Abs. 2 GeschO Parlament innert vier Monaten nach der Begründung schriftlich zu beantworten. Mit dem vorliegenden Beschluss ist diese Frist gewahrt.

Beantwortung der schriftlichen Anfrage

Die schriftliche Anfrage " Eigentumsverhältnisse " wird wie folgt beantwortet:
(Zuständig im Stadtrat Pascal Bassu, Ressort Präsidiales, Entwicklung + Kultur)

Frage 1: Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse bzgl. Wohnungsbestand in Wetzikon seit 2008 entwickelt? (Aufschlüsselung nach den folgenden Eigentums-Kategorien: 1. Öffentliche Hand (nach Möglichkeit aufgeschlüsselt auf die Stadt und übriges öffentliches Eigentum); 2. Wohnbaugenossenschaften; 3. Übrige private Gesellschaften (nach Möglichkeit aufgeschlüsselt auf Investment-Gesellschaften, Pensionskassen/Anlagestiftungen, Vereine, private Stiftungen und Religionsgemeinschaften); 4. Natürliche Personen (ohne Stockwerkeigentum), 5. Stockwerkeigentum)

Die Stadt Wetzikon ist über Handänderungen auf dem städtischen Immobilienmarkt informiert, erfasst und vergleicht diese jedoch nicht systematisch. Die Meldungen werden hauptsächlich einfach archiviert. Im Gegensatz zur Stadt Zürich, wo die Verwaltungsabteilung Statistik Stadt Zürich diverse Erhebungen eigenständig durchführt und daher detaillierte Auswertungen zu den Eigentumsverhältnissen auf dem Wohnungsmarkt möglich sind, kann dies für Wetzikon nicht in diesem Detaillierungsgrad geliefert werden.

In diesem Dokument werden die Daten aus der kantonalen Handänderungsstatistik für den Zeitraum 2008 bis Ende des zweiten Quartals 2022 ausgewertet. Weitere Ausschlusskriterien sind die Folgenden:

- Nur Grundstücke deren Fläche mind. 500 qm ist (auch bei Grundstücken mit EFH und MFH drauf)
- Nur Kaufgeschäfte und Tauschgeschäfte
- Nur Wohngebäude (EFH und MFH), Stockwerkeigentum, unbebautes Land
- Nur Transaktionen in Bauzonen (Wohnzonen und Mischzonen)

In dieser Zeit wurden gesamthaft 2'023 Transaktionen getätigt. Für die Auswertung wurden drei ungefähr gleich grosse Zeitperioden, die jeweils ca. fünf Jahre umfassen, gebildet. Dies vor allem aus zwei Gründen. Erstens aus datenschutzrechtlichen Gründen. Die Daten können vom kantonalen statistischen Amt nicht auf Jahresbasis zur Verfügung gestellt werden, da dadurch die Anonymität einzelner Handänderungen möglicherweise gefährdet wird. Der zweite Grund ist statistischer Natur. Die Fallzah-

len würden je nach Art der Transaktion ansonsten sehr gering ausfallen und eine Auswertung nach Jahr daher würde daher kaum aussagekräftige Schlüsse ermöglichen.

Zeitperiode	Anzahl Transaktionen
2008-2012	847
2013-2017	569
2018-2022 (Quartal 2)	607
Gesamthaft	2'023

1. Öffentliche Hand (nach Möglichkeit aufgeschlüsselt auf die Stadt und übriges öffentliches Eigentum);

Die öffentliche Hand war in der Zeitperiode 2008-2022 Total an 12 Handänderungen beteiligt. 11 von 12 Handänderungen fanden dabei in der Zeitperiode 2008-2012 statt. Dabei handelte es sich grösstenteils um Verkäufe von Liegenschaften (9), in je einem Fall haben Bund bzw. politische Gemeinde eine Liegenschaft erworben. Beim Erwerb durch die politische Gemeinde handelte es sich um ein Tauschgeschäft. Die öffentliche Hand hat also in dieser Zeitperiode ihren Bestand an Liegenschaften relativ klar verringert. In der Zeitperiode 2013-2017 wurde dann nochmals eine Liegenschaft verkauft. Seit 2018 wurden keine Transaktionen von Grundstücken in der entsprechenden Grösse mehr durchgeführt, an denen die öffentliche Hand beteiligt gewesen ist. Die Ende 2021 erworbene Liegenschaft an der Talstrasse 1, Kataster 1505, umfasste insgesamt eine Fläche von lediglich 260 m² und wurde folglich nicht berücksichtigt.

Tabelle 1: Transaktionen mit Beteiligung der öffentlichen Hand

Zeitraum	Verkäufer	Erwerber	Art der Transaktion	Anzahl
2008-2012	Bund (inkl. eidg. Anstalten, ETH, SUVA, EMPA)	Private Personen mit Bauberuf	Verkauf	1
2008-2012	Kanton Zürich (inkl. Uni)	Juristische Personen	Verkauf	1
2008-2012	Politische-, Zivil-, Schulgemeinde inkl. Schulzweckverband	Juristische Personen	Verkauf	3
2008-2012	Politische-, Zivil-, Schulgemeinde inkl. Schulzweckverband	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Verkauf	1
2008-2012	Politische-, Zivil-, Schulgemeinde inkl. Schulzweckverband	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Verkauf	1
2008-2012	Politische-, Zivil-, Schulgemeinde inkl. Schulzweckverband	Private Personen mit Bauberuf	Verkauf	2
2008-2012	Juristische Personen	Bund (inkl. eidg. Anstalten, ETH, SUVA, EMPA)	Kauf	1
2008-2012	Juristische Personen	Politische-, Zivil-, Schulgemeinde inkl. Schulzweckverband	Kauf (Tausch)	1
2013-2017	Politische-, Zivil-, Schulgemeinde inkl. Schulzweckverband	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Verkauf	1

2. Wohnbaugenossenschaften;

Wohnbaugenossenschaften waren von 2008 bis 2022 bei drei Transaktionen involviert, bei denen sie immer erworben und nie verkauft haben. In der Periode 2013-2017 haben sie von einer privaten Person bzw. landwirtschaftlichen Genossenschaft ein Einfamilienhaus erworben. In der Periode 2018-2022 haben sie zwei Mal unbebautes Land von Privatpersonen bzw. einer landwirtschaftlichen Genossenschaft erworben.

3. Übrige private Gesellschaften (nach Möglichkeit aufgeschlüsselt auf Investment-Gesellschaften, Pensionskassen/Anlagestiftungen, Vereine, private Stiftungen und Religionsgemeinschaften);

Eine Aufschlüsselung auf die Unterkategorien ist aus Gründen des Datenschutzes nicht möglich. Deshalb werden anschliessend die Transaktionen ausgewertet und beschrieben, bei denen juristische Personen als eine Kategorie oder ein Verein, eine Stiftung oder eine Korporation als zweite Kategorie als Verkäufer oder Erwerber involviert waren.

In der Zeitperiode 2008-2012 wurden 24 Liegenschaften durch juristische Personen bzw. Vereine, Stiftungen oder Korporationen verkauft. In einem Fall handelte es sich um ein Tauschgeschäft mit der politischen Gemeinde. Parallel dazu wurden 29 Liegenschaften neu erworben, was einem Saldo von + 5 Liegenschaften entspricht.

In der Zeitperiode 2013-2017 wurden fünf Liegenschaften verkauft und 24 Liegenschaften neu erworben. Während dieser Zeitperiode konnten die beiden Eigentümerkategorien somit 19 Liegenschaften dazugewinnen.

Von 2018 bis ins zweite Quartal 2022 wurden schliesslich nochmals 11 Liegenschaften verkauft und 32 Liegenschaften neu erworben. Somit nahm die Anzahl Liegenschaften im Besitz der beiden Eigentümerkategorien um 21 zu.

Insgesamt konnten die beiden Eigentümerkategorien juristische Personen und Vereine, Stiftungen, Korporationen ihren Anteil an Liegenschaften in Wetzikon von 2008-2022 somit relativ eindeutig erhöhen.

4. Natürliche Personen (ohne Stockwerkeigentum),

Die Veränderung der Kategorie natürliche Personen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt. Während dem von 2008-2012 noch mehr Käufe getätigt wurden als Verkäufe, fällt die Bilanz in den folgenden beiden Zeitperioden jeweils klar negativ aus. Gesamthaft ergibt sich daraus eine Abnahme der Anzahl Liegenschaften im Besitz von natürlichen Personen um 37 zwischen 2008 und 2022.

Tabelle 2: Veränderung der Kategorie natürliche Personen, 2008-2022

Zeitraum	Anzahl Verkäufe	Anzahl Käufe	Saldo
2008-2012	59	63	+4
2013-2017	48	30	-18
2018-2022	54	31	-23
Total	161	124	-37

5. Stockwerkeigentum

Von den insgesamt 2'023 Handänderungen von 2008 bis Ende des zweiten Quartals 2022 betrafen 1'538 und damit ca. drei Viertel Stockwerkeigentum. Diese Transaktionen werden in diesem Abschnitt genauer ausgewertet.

Tabelle 3: Transaktionen von Stockwerkeigentum, 2008-2022

Zeitraum	Verkäufer	Erwerber	Anzahl
2008-2012	Private Personen mit Bauberuf	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	287
2008-2012	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	223
2008-2012	Juristische Personen	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	131
2008-2012	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Juristische Personen	5
2008-2012	Private Personen mit Bauberuf	Private Personen mit Bauberuf	5
2008-2012	Juristische Personen	Private Personen mit Bauberuf	2
2008-2012	Private Personen mit Bauberuf	Juristische Personen	2
2008-2012	Private Personen mit Bauberuf	Verein, Stiftung, Korporation	2
2008-2012	Andere/unbekannt	Andere/unbekannt	1
2008-2012	Andere/unbekannt	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	1
2008-2012	Juristische Personen	Juristische Personen	1
2008-2012	Juristische Personen	Verein, Stiftung, Korporation	1
2008-2012	Politische-, Zivil-, Schulgemeinde inkl. Schulzweckverband	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	1
2008-2012	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Private Personen mit Bauberuf	1
2008-2012	Verein, Stiftung, Korporation	Private Personen mit Bauberuf	1

Zeitraum	Verkäufer	Erwerber	Anzahl
2013-2017	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	254
2013-2017	Juristische Personen	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	101
2013-2017	Private Personen mit Bauberuf	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	50
2013-2017	Verein, Stiftung, Korporation	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	9
2013-2017	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Juristische Personen	6
2013-2017	Juristische Personen	Private Personen mit Bauberuf	3
2013-2017	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Private Personen mit Bauberuf	2
2013-2017	Juristische Personen	Juristische Personen	1
2013-2017	Private Personen mit Bauberuf	Politische-, Zivil-, Schulgemeinde inkl. Schulzweckverband	1
2013-2017	Private Personen mit Bauberuf	Private Personen mit Bauberuf	1

Zeitraum	Verkäufer	Erwerber	Anzahl
2018-2022	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	290
2018-2022	Juristische Personen	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	73
2018-2022	Private Personen mit Bauberuf	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	71
2018-2022	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Private Personen mit Bauberuf	5
2018-2022	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Juristische Personen	3
2018-2022	Andere/unbekannt	Andere/unbekannt	1
2018-2022	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Andere/unbekannt	1
2018-2022	Private Personen mit Bauberuf	Juristische Personen	1
2018-2022	Private Personen mit Bauberuf	Private Personen mit Bauberuf	1

Die Anzahl der Transaktionen scheint über die Zeit abgenommen zu haben. In der ersten Zeitperiode 2008-2012 wurden noch knapp 700 Transaktionen erfasst, danach in beiden Perioden noch etwas mehr als 400.

Weitaus am häufigsten waren während allen drei Zeitperioden Transaktionen, bei denen Privatpersonen/ landwirtschaftliche Genossenschaften erworben haben. die folgenden Transaktionen:

- Private Personen/ Landwirtschaftliche Genossenschaft an private Personen/ landwirtschaftliche Genossenschaft
- Juristische Personen an private Personen/ landwirtschaftliche Genossenschaft
- Private Personen mit Bauberuf an private Personen/ landwirtschaftliche Personen

Diese drei Arten von Transaktionen machen in allen drei Zeitperioden 95 Prozent oder mehr aller Transaktionen von Stockwerkeigentum aus.

In der ersten Zeitperiode 2008-2012 wurde zudem noch eine Einheit im Stockwerkeigentum von der politischen Gemeinde an eine Privatperson verkauft.

Frage 2: Wie beurteilt der Stadtrat diese Entwicklung bzgl. seiner Wohnpolitik?

Der Anteil Liegenschaften im Eigentum von übrigen privaten Gesellschaften scheint in den letzten Jahren zugenommen zu haben, während dem die natürlichen Personen immer weniger Liegenschaften besitzen. Für eine weitergehende Interpretation sind detailliertere Zahlen notwendig, die intern beschafft werden können. Eine weitere Aufschlüsselung der Zahlen insbesondere zu den übrigen privaten Gesellschaften wäre notwendig für eine weitergehende Interpretation. Eine genaue Analyse des Wohnungsmarktes wird vom Stadtrat als Notwendigkeit angesehen, um daraus sinnvolle zielgerichtete Massnahmen ableiten zu können.

Unabhängig davon deuten die bereits vorliegenden Zahlen zu Transaktionen von öffentlicher Hand und Wohnbaugenossenschaften darauf hin, dass die Stadt mit der Abgabe von Land im Baurecht Wohnbaugenossenschaften unterstützen könnte, die auf dem freien Markt aus nicht bekannten Gründen zur Zeit kaum Liegenschaften erwerben.

Frage 3: Plant der Stadtrat Massnahmen, um den Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen in den nächsten Jahren zu erhöhen? Wenn ja, welche?

Im Moment plant der Stadtrat keine Massnahmen. Die Abgabe von geeigneten Grundstücken im Baurecht wird jedoch als Möglichkeit gesehen. Der Stadtrat wird sich in seiner aktuellen Zusammensetzung mit dem Thema Wohnen frühestens im Verlauf von 2023 detaillierter befassen.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin