

An das Stadtparlament

## Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes, eingereicht von Stadtparlamentarier R. Kappeler (SP)

---

Am 19. September 2022 reichte Stadtparlamentarier Roland Kappeler namens der SP-Fraktion folgende Schriftliche Anfrage ein:

*«In vielen Gemeinden im Kanton Zürich steigen die Mieten. Dies hängt auch damit zusammen, dass immer mehr Liegenschaften im Besitz von privaten Gesellschaften sind, die mit der Vermietung hohe Renditen erzielen wollen. Leider sind Daten zur Entwicklung der Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in vielen Gemeinden bisher nicht öffentlich verfügbar, meines Wissens auch nicht in der Stadt Winterthur.*

*Deshalb bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:*

1. *Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in Winterthur seit dem Jahr 2000 entwickelt? Damit die Zahlen mit den publizierten Zahlen anderer Gemeinden vergleichbar sind, bitten wir um Aufschlüsselung auf folgende Eigentümer-Kategorien:*
  1. *Öffentliche Hand (wenn möglich aufgeteilt auf die Gemeinde und übriges öffentliches Eigentum),*
  2. *Wohnbaugenossenschaften,*
  3. *Übrige private Gesellschaften (nach Möglichkeit aufgeschlüsselt auf Gesellschaften, Pensionskassen/Anlagestiftungen, Vereine & übrige Private Stiftungen und Religionsgemeinschaften),*
  4. *Natürliche Personen (ohne Stockwerkeigentum),*
  5. *Stockwerkeigentum.*

*Die Zahlen sollen pro Jahr für die Jahre 2000 bis 2021 veröffentlicht werden.*

*Falls die Stadt diese Zahlen nicht hat, bitten wir den Stadtrat, die Zahlen bei den zuständigen Grundbuchämtern zu bestellen.*

2. *Wie beurteilt der Stadtrat diese Entwicklung in Winterthur, gemessen an seiner Wohnbau-Strategie?*
3. *Welche Massnahmen plant der Stadtrat, um den Anteil gemeinnütziger Wohnungen (öffentliche Hand und Genossenschaften) in den nächsten Jahren zu erhöhen?»*

### **Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:**

Anfang des Jahres 2022 publizierte die Stadtentwicklung den Bericht «Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt - Wohnmonitoring - eine Zusammenstellung vorliegender Daten» (Medienmitteilung vom 10. Januar 2022; Publikation: [Bauen und Wohnen — Stadt Winterthur](#)). Es handelt sich dabei um einen ersten Schritt im Aufbau eines quantitativen Wohnmonitorings, das zur langfristigen Beobachtung von Entwicklungen und Trends am Winterthurer Wohnungsmarkt dienen soll. Die erste Berichtsausgabe enthält primär eine Zusammenstellung und Auswertung bereits vorliegender Daten zum Winterthurer Wohnungsmarkt. Informationen zu den Eigentumsverhältnissen werden, ausgenommen die städtischen Wohnungen, darin nicht erfasst. Dies vor dem Hintergrund, dass die Datenlage zum Wohnungsmarkt der Stadt derzeit noch sehr limitiert ist. Deshalb ist es dem Stadtrat auch ein Anliegen, dass das Wohnmonitoring künftig nicht nur alle zwei Jahre fortgeschrieben und aktualisiert, sondern auch schrittweise um weitere Indikatoren ergänzt wird.

## Zu den einzelnen Fragen:

### Zur Frage 1:

«Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in Winterthur seit dem Jahr 2000 entwickelt? Damit die Zahlen mit den publizierten Zahlen anderer Gemeinden vergleichbar sind, bitten wir um Aufschlüsselung auf folgende Eigentümer-Kategorien:

1. Öffentliche Hand (wenn möglich aufgeteilt auf die Gemeinde und übriges öffentliches Eigentum),
2. Wohnbaugenossenschaften,
3. Übrige private Gesellschaften (nach Möglichkeit aufgeschlüsselt auf Gesellschaften, Pensionskassen/Anlagestiftungen, Vereine & übrige Private Stiftungen und Religionsgemeinschaften),
4. Natürliche Personen (ohne Stockwerkeigentum),
5. Stockwerkeigentum»

Wie einleitend erwähnt, verfügt die Stadt Winterthur selber über keine diesbezüglichen Daten. Sie greift deshalb auf Erhebungen des Bundesamts für Statistik zurück, welche die Eigentumsverhältnisse am Wohnungsbestand auch in Winterthur periodisch erfassen. Allerdings stehen zur Entwicklung der Eigentumsverhältnisse – ausser für den gemeinnützigen Wohnungsbau (siehe Tabelle 3 nachstehend) – keine mehrjährigen Zahlenreihen zur Verfügung. Ferner deckt sich die Kategorisierung nach Eigentübertyp in der Statistik des Bundes nicht vollständig mit den Kategorien vorliegender Frage. Die Statistik präsentiert sich für die sechs grössten Schweizer Städte in Zahlen wie folgt:

**Tabelle 1: Eigentübertyp der Mietwohnungen der sechs grössten Städte, 2019-2021 kumuliert**

Quelle: Bundesamt für Statistik 2022, Mietpreisindex (Der Mietpreisindex ist eine vierteljährlich stattfindende Erhebung bei jeweils etwa 12 000 Vermietern von Mietwohnungen)

	Privatpersonen		Öffentliche Hand		Wohnbaugenossenschaft		Baufirma od. Immobiliengesellschaft		Andere AG/GmbH/Genossenschaft <sup>1)</sup>		Anderer Eigentübertyp	
	Anteil in %	Vertrauensintervall: ± (in %-Pkte)	Anteil in %	Vertrauensintervall: ± (in %-Pkte)	Anteil in %	Vertrauensintervall: ± (in %-Pkte)	Anteil in %	Vertrauensintervall: ± (in %-Pkte)	Anteil in %	Vertrauensintervall: ± (in %-Pkte)	Anteil in %	Vertrauensintervall: ± (in %-Pkte)
Zürich	37.2	2.9	6.3	1.5	23.5	2.5	4.9	1.3	28.0	2.7	( )	( )
Genf	27.3	4.3	(8.5)	(2.7)	(7.0)	(2.3)	(7.9)	(2.6)	49.3	4.8	...	...
Basel	39.6	4.5	(4.6)	(1.9)	13.0	3.1	(8.1)	(2.5)	34.6	4.4	...	...
Bern	52.8	4.9	(6.4)	(2.4)	(9.5)	(2.7)	(3.0)	1.8	28.0	4.5	( )	( )
Lausanne	32.7	4.7	(6.9)	(2.6)	(9.6)	(3.2)	(3.5)	(1.9)	47.0	5.1	( )	( )
<b>Winterthur</b>	<b>45.2</b>	<b>5.8</b>	<b>(2.1)</b>	<b>(1.7)</b>	<b>14.4</b>	<b>3.9</b>	<b>(5.7)</b>	<b>(2.9)</b>	<b>32.6</b>	<b>5.4</b>	...	...

#### Erläuterungen:

1) z.B. Versicherung, Pensionskasse, Stiftung, Bank, Anlagefonds.

(Zahl) Extrapolation aufgrund von weniger als 50 Beobachtungen.

( ) Weniger als 5 Beobachtungen. Resultate sind statistisch nicht sicher genug.

... Keine Beobachtungen vorhanden.

Zu beachten ist das grosse Vertrauensintervall; es beträgt zum Beispiel bei den Wohnbaugenossenschaften  $\pm 3.9\%$ , d.h.:  $14.4\% + 3.9\% = 18.3\%$  bzw.  $14.4\% - 3.9\% = 10.5\%$ ; Der effektive Wert liegt mit grosser Wahrscheinlichkeit innerhalb der Bandbreite von  $10.5\%$  und  $18.3\%$ . Als Vertrauensintervall wird vereinfacht ausgedrückt das Intervall bezeichnet, mit welchem die Präzision statistisch erhobener Daten angegeben wird.

**Tabelle 2: Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus\* nach Zimmerzahl und Stadt, 2020.**

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen, BWO

Das BWO sammelt in Zusammenarbeit mit den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus die Gebäudeadressen bei den Eigentümerschaften, die dem gemeinnützigen Sektor zuzurechnen sind. Erfasst sind rund 90 Prozent aller sich im Besitz des gemeinnützigen Sektors befindlichen Wohnungen. Die Kategorisierung erfolgt nach Anzahl Zimmer:

Städte	Wohnungen						
	Total	mit ... Zimmer(n)					
		1	2	3	4	5	6+
<b>Total</b>	<b>102 468</b>	<b>5 648</b>	<b>18 268</b>	<b>42 349</b>	<b>30 033</b>	<b>5 306</b>	<b>864</b>
Zürich	45 484	2 734	9 330	18 502	11 980	2 452	486
Genf	5 206	555	1 326	1 807	1 216	234	68
Basel	10 153	217	1 710	5 669	2 224	304	29
Bern	7 140	551	984	2 857	2 107	518	123
Lausanne	6 407	278	1 478	2 654	1 806	189	2
<b>Winterthur</b>	<b>6 453</b>	<b>229</b>	<b>1 114</b>	<b>2 358</b>	<b>2 325</b>	<b>385</b>	<b>42</b>
St. Gallen	3 804	196	397	906	1 789	454	62
Luzern	5 941	262	606	2 412	2 272	354	35
Biel	4 570	235	569	2 257	1 346	155	8
Thun	2 400	27	266	1 247	805	49	6
La Chaux-de-Fonds	375	13	46	206	103	7	0
Köniz	613	17	86	174	292	44	0
Schaffhausen	1 109	40	71	356	590	52	0
Freiburg	939	190	90	318	321	20	0
Neuenburg	858	90	94	335	317	22	0
Chur	1 016	14	101	291	540	67	3

**Erläuterungen:**

\* Die gemeinnützigen Bauträger – Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine, etc. – orientieren sich an der Kostermiete und wirtschaften ohne Gewinnabsichten.

**Tabelle 3: Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und deren Anteil am Wohnungsbestand 2011-2020 in der Stadt Winterthur**

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen, BWO

Winterthur	Anz. Wohnungen gem. WHG	Wohnungsbestand Total	Anz. Mietwohnungen Total	Anteil an MWHG	Anteil am Gesamtwohnungsbestand*
<b>2020</b>	6'453	56'643	47'405	13.6%	11.4%
<b>2019</b>	5'821	55'670	47'431	12.3%	10.5%
<b>2018</b>	5'923	55'314	47'087	12.6%	10.7%
<b>2017</b>	5'897	54'452	46'255	12.7%	10.8%
<b>2016</b>	5'919	54'210	46'025	12.9%	10.9%
<b>2015</b>	5'903	53'478	45'299	13.0%	11.0%
<b>2014</b>	5'698	52'668	44'528	12.8%	10.8%
<b>2013</b>	5'708	52'100	k.A.	--	11.0%
<b>2012</b>	5'562	51'600	k.A.	--	10.8%
<b>2011</b>	5'534	51'200	k.A.	--	10.8%

**Erläuterungen:**

Anz.: Anzahl  
 gem. WHG: gemeinnütziger Wohnungsbau  
 MWHG: Mietwohnungen  
 k.A.: keine Angaben vorliegend

\* Publikation auch unter: [Gemeindeporträt | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#)

Zur Frage 2:

*«Wie beurteilt der Stadtrat diese Entwicklung in Winterthur, gemessen an seiner Wohnbau-Strategie?»*

Aufgrund der beschränkten Datenlage resp. der bislang fehlenden Datenreihe über einen längeren Zeitraum ist bislang grundsätzlich keine differenzierte Auswertung und wohnpolitische Einordnung der Entwicklung nach Eigentübertyp möglich. Die Ausnahme bildet – wie vorstehend aufgezeigt – die Datenreihe des BWO zu den Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen an der Gesamtzahl der Mietwohnungen sowie auch des Gesamtwohnungsbestands hat seit 2014 leicht zugenommen, von 12.8 % auf 13.6 % bzw. von 10.8 % auf 12.4 %. Diese Zunahme entspricht einem Anliegen der aktuellen Wohnpolitik des Stadtrats, welches darauf gerichtet ist, die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern fortzusetzen und diese in ihren Bestrebungen zu unterstützen.

Zur Frage 3:

*«Welche Massnahmen plant der Stadtrat, um den Anteil gemeinnütziger Wohnungen (öffentliche Hand und Genossenschaften) in den nächsten Jahren zu erhöhen?»*

Der Stadtrat wird sich in nächster Zeit in verschiedenen Bereichen mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau befassen. Dies einerseits im Zusammenhang mit der kommunalen Volksinitiative «Wohnen für alle»; der Stadtrat hat diese Initiative bekanntlich im Juli dieses Jahres für gültig erklärt und beschlossen, dazu einen Gegenvorschlag auszuarbeiten, welcher bis Anfang Juni 2023 vorliegen wird. Der Stadtrat hat dazu festgehalten, dass er die Stossrichtung der Initiative grundsätzlich unterstützt, jedoch die darin enthaltene Zielsetzung hinsichtlich der Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern als sehr ehrgeizig beurteilt. Weiter wird die Thematik des preisgünstigen Wohnungsbaus auch im Rahmen der Revision des kommunalen Richtplans erörtert werden. Vor diesem Hintergrund ist es derzeit noch verfrüht, sich zu konkreten Massnahmen der Stadt zur Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen zu äussern.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon