

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Eigentumsverhältnisse der Wohnungen in Winterthur, eingereicht von Stadtparlamentarier M. Steiner (SP).

Am 20. Januar 2025 reichte der Stadtparlamentarier Markus Steiner (SP) folgende Schriftliche Anfrage ein:

«In vielen Gemeinden im Kanton Zürich und in der Stadt Winterthur steigen die Mieten weiter an. 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 Winterthur bisher nicht öffentlich verfügbar, auch das aktuelle städtische Wohnmonitoring (Stand Januar 2024) verzichtet auf diese Angaben. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in Winterthur seit dem Jahr 2000 entwickelt? Wir bitten um Aufschlüsselung auf folgende Eigentümer-Kategorien (1. Öffentliche Hand (nach Möglichkeit aufgeschlüsselt 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), damit die Zahlen mit den publizierten Zahlen anderer Gemeinden vergleichbar sind. Die Zahlen sollen pro Jahr für die Jahre 2000 bis 2023 veröffentlicht werden. Falls die Stadt diese Zahlen nicht hat, bitten wir den Stadtrat, die Zahlen beim regionalen Grundbuchamt zu bestellen.*
- 2. Wie beurteilt der Stadtrat diese Entwicklung in Winterthur?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Das Amt für Stadtentwicklung publizierte Anfang 2022 erstmals den Bericht «Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt», der seither regelmässig aktualisiert wird (vgl. Bauen und Wohnen — Stadt Winterthur; «Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt 2023»; Veröffentlichung Januar 2024). Auch künftig werden die Daten zum Wohnungsmarkt in Winterthur fortlaufend aktualisiert und ergänzt.

Für die langfristige Beobachtung von Entwicklungen und Trends auf dem Winterthurer Wohnungsmarkt ist dieser schrittweise Auf- und Ausbau hin zu einem umfassenden Wohnmonitoring von grosser Bedeutung. Zudem verpflichtet sich der Stadtrat im Rahmen der Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung, die am 24. November 2024 in der Volksabstimmung angenommen wurde, alle vier Jahre bis 2040 einen Bericht mit Indikatoren zum Winterthurer Wohnungsmarkt zu veröffentlichen (Art. 3 Abs. 1).

Das Bundesamt für Statistik (BFS) und das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erheben Daten zum Eigentübertyp von Mietwohnungen, einschliesslich gemeinnütziger Wohnbauträger. Die Stadt Winterthur greift auf diese bestehenden Datenquellen zurück und nutzt sie.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in Winterthur seit dem Jahr 2000 entwickelt? Wir bitten um Aufschlüsselung auf folgende Eigentümer-Kategorien (1. Öffentliche Hand (nach Möglichkeit aufgeschlüsselt 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), damit die Zahlen mit den publizierten Zahlen anderer Gemeinden vergleichbar sind. Die Zahlen sollen pro Jahr für die Jahre 2000 bis 2023 veröffentlicht werden. Falls die Stadt diese Zahlen nicht hat, bitten wir den Stadtrat, die Zahlen beim regionalen Grundbuchamt zu bestellen.»

Zu dieser detaillierten Fragestellung lassen sich folgende Angaben machen, wobei in Bezug auf die Datengrundlage gemäss den nachstehenden Tabellen 1 bis 3 vorab auf Folgendes hinzuweisen ist:

Zu beachten ist sowohl das grosse Vertrauensintervall (VI) als auch die Extrapolation auf Basis von weniger als 50 Beobachtungen. Das Vertrauensintervall gibt vereinfacht ausgedrückt den Bereich an, in dem sich ein statistischer Wert mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit bewegt, und verdeutlicht somit die Präzision der erhobenen Daten.

Ein Beispiel hierfür ist der Anteil der Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Winterthur: Der tatsächliche Wert liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit innerhalb der Bandbreite von 10.9 % bis 19.5 %. Diese Spanne ergibt sich, indem das Vertrauensintervall (4.3 %) sowohl vom Anteil Wohnbaugenossenschaften (15.2 %) abgezählt und als auch hinzugezählt wird ($15.2 \% - 4.3 \% = 10.9 \%$ bzw. $15.2 \% + 4.3 \% = 19.5 \%$).

Tabelle 1: Eigentübertyp der Mietwohnungen der sechs grössten Städte, 2021-2023 kumuliert

Quelle: Bundesamt für Statistik 2024, Mietpreisindex¹

Der Mietpreisindex ist eine vierteljährlich stattfindende Erhebung bei jeweils etwa 12'000 Vermietern von Mietwohnungen.

	Privatpersonen		Öffentliche Hand		Wohnbaugenossenschaft		Baufirma oder Immobiliengesellschaft		Andere AG/GmbH/Genossenschaft ¹⁾		Anderer Eigentübertyp	
	Anteil in %	VI ²⁾	Anteil in %	VI	Anteil in %	VI	Anteil in %	VI	Anteil in %	VI	Anteil in %	VI
Zürich	35.3	6.1	5.6	2.1	22.9	4.3	(4.7)	(3.1)	31.3	6.0	()	()
Genf	26.7	4.2	(8.4)	(2.7)	(7.3)	(2.4)	(8.2)	(2.7)	49.4	4.8	...	...
Basel	39.3	4.9	(5.9)	(2.3)	12.7	3.3	(8.0)	(2.7)	34.0	4.7	...	...
Bern	54.0	5.2	(4.4)	(2.0)	(7.8)	(2.7)	(6.1)	(2.6)	27.2	4.7	()	()
Lausanne	34.8	4.7	(4.4)	(2.1)	(8.5)	(2.7)	(3.8)	(2.0)	48.3	5.0	()	()
Winterthur	40.0	6.1	(2.6)	(2.1)	15.2	4.3	(5.9)	(3.1)	36.2	6.0	...	...

Erläuterungen (Tabellen 1 bis 3):

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

2) Vertrauensintervall (VI), ± (in %)

(Zahl) Extrapolation aufgrund von weniger als 50 Beobachtungen

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

... Keine Beobachtungen vorhanden

¹ Zugang Daten: <https://opendata.swiss/de/perma/30885447@bundesamt-fur-statistik-bfs>

Tabelle 2: Eigentübertyp der Mietwohnungen der sechs grössten Städte, 2020-2022 kumuliert

Quelle: Bundesamt für Statistik 2023, Mietpreisindex

	Privat- personen		Öffentliche Hand		Wohnbaugenos- senschaft		Baufirma oder Immobilienge- sellschaft		Andere AG/GmbH/Ge- nossenschaft		Anderer Eigentübertyp	
	Anteil in %	VI	Anteil in %	VI	Anteil in %	VI	Anteil in %	VI	Anteil in %	VI	Anteil in %	VI
Zürich	36.9	3.0	6.4	1.5	22.9	2.5	(3.9)	(1.2)	29.7	2.8	()	()
Genf	27.8	4.4	(8.6)	(2.7)	(6.8)	(2.4)	(7.3)	(2.5)	49.6	4.9	...	...
Basel	37.6	4.7	(5.8)	(2.3)	12.6	3.2	(8.5)	(2.7)	35.5	4.6	...	...
Bern	54.2	5.1	(6.1)	(2.3)	7.4	2.5	(4.3)	(2.2)	27.7	4.6	()	()
Lausanne	35.0	4.6	(5.6)	(2.2)	(9.0)	(2.7)	(2.9)	(1.7)	47.3	4.8	()	()
Winterthur	44.6	6.1	(2.7)	(2.0)	(13.3)	(3.9)	(5.2)	(2.9)	34.2	5.8	...	...

Legende: VI = Vertrauensintervall (in %); siehe Hinweis zur Datenlage bei Tabelle 1

Tabelle 3: Eigentübertyp der Mietwohnungen der sechs grössten Städte, 2019-2021 kumuliert

Quelle: Bundesamt für Statistik 2022, Mietpreisindex

	Privat- personen		Öffentliche Hand		Wohnbaugenos- senschaft		Baufirma oder Immobilienge- sellschaft		Andere AG/GmbH/Ge- nossenschaft		Anderer Eigentübertyp	
	Anteil in %	VI	Anteil in %	VI	Anteil in %	VI	Anteil in %	VI	Anteil in %	VI	Anteil in %	VI
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	()	()
Winterthur	45.2	5.8	(2.1)	(1.7)	14.4	3.9	(5.7)	(2.9)	32.6	5.4	...	...

Legende: VI = Vertrauensintervall (in %); siehe Hinweis zur Datenlage bei Tabelle 1

**Tabelle 4: Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und deren Anteil am Wohnungsbe-
stand 2011-2022 in der Stadt Winterthur**

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen, BWO²

Jahr	Gemeinnützige Wohnungen (Anzahl, absolut)	Gesamtwohnungsbestand (Anzahl, absolut)	Anteil (in %)
2022	6'638	57'893	11.5%
2021	6'672	57'242	11.7%
2020	6'453	56'643	11.4%
2019	5'821	55'670	10.5%
2018	5'923	55'314	10.7%
2017	5'897	54'452	10.8%
2016	5'919	54'210	10.9%
2015	5'903	53'478	11.0%
2014	5'698	52'668	10.8%
2013	5'708	52'100	11.0%
2012	5'562	51'600	10.8%
2011	5'534	51'200	10.8%

² Zugang Daten: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/zahlen-und-fakten/zahlen-zum-gemeinnuetzigen-wohnungsbau/zahlen-zum-gemeinnuetzigen-wohnungsbau-2022.html>

Zur Frage 2:

«Wie beurteilt der Stadtrat diese Entwicklung in Winterthur?»

Basierend auf der vorliegenden Datenlage lässt sich für die Stadt Winterthur keine differenzierte und verlässliche Aussage zur Entwicklung nach Eigentübertyp treffen, da die jeweiligen Vertrauensintervalle zu hoch sind.

Zur Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Winterthur (siehe Tabelle 4) ist hingegen eine wohnpolitische Einordnung möglich: Die Zahl der gemeinnützigen Wohnungen stieg zwischen 2011 (5'534 Wohnungen) und 2022 (6'638 Wohnungen) um 1'104 Einheiten. Auch der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand erhöhte sich in diesem Zeitraum, nämlich von 10.8 % (2011) auf 11.5 % (2022), was durchschnittlich rund 100 neuen gemeinnützigen Wohnungen pro Jahr entspricht.

Diese Entwicklung ist grundsätzlich positiv. Die kurzfristige Entwicklung seit 2020 zeigt jedoch, dass das von der Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung vorgegebene Ziel – die Schaffung von durchschnittlich 120 gemeinnützigen Wohnungen pro Jahr bis 2040 – für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung darstellt.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon