

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Höhe der Angebotsmieten für Wohnungen, 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. Leider fehlen aber öffentlich zugängliche Daten zur Entwicklung der so genannten Angebotsmieten (also der Mieten derjenigen Wohnungen, die neu vermietet werden), auch für die Stadt Winterthur.

Deshalb bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

- 1. Wie haben sich die Angebotsmieten in Winterthur seit 1995 entwickelt?
Wir bitten, die jährliche Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise der Angebotsmieten aller Mietwohnungen auf Stadtboden auszuweisen.*
- 2. Wenn der Stadtrat entsprechende Zahlen nicht herausfinden kann, bitten wir um eine entsprechende Schätzung.*
- 3. Falls der Stadtrat die Angebotsmieten in Winterthur zur Zeit nicht erhebt: Kann sich der Stadtrat vorstellen, entsprechende Zahlen künftig jährlich zu erfassen und öffentlich zu publizieren?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Anfang 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. Diese erste Ausgabe des Monitoringberichts umfasst primär eine Zusammenstellung und Auswertung bereits vorliegender Daten zum Winterthurer Wohnungsmarkt; diese schliesst auch Angaben zu den Wohnungsmieten, Bestands- und Angebotsmieten mit ein (vgl. Kapitel 5, Preisentwicklung). Wie der Stadtrat bereits in Beantwortung der Interpellation betreffend «Städtische Wohnpolitik» dargelegt hat, soll das Monitoring künftig alle zwei Jahre aktualisiert und schrittweise um weitere Indikatoren ergänzt werden.

Für die Informationen zu den Angebotsmieten in der Stadt Winterthur, die mit vorliegender Anfrage gewünscht werden, wird im Monitoringbericht auf eine vorhandene Quelle zurückgegriffen; das Unternehmen Wüst Partner erfasst und wertet Angebotsmieten für zahlreiche Schweizer Städte aus, so auch für die Stadt Winterthur.

Zu den einzelnen Fragen:

Zu den Fragen 1 und 2:

«Wie haben sich die Angebotsmieten in Winterthur seit 1995 entwickelt?

Wir bitten, die jährliche Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise der Angebotsmieten aller Mietwohnungen auf Stadtboden auszuweisen.»

«Wenn der Stadtrat entsprechende Zahlen nicht herausfinden kann, bitten wir um eine entsprechende Schätzung.»

Für die Angebotsmieten bis 2012 verfügt die Stadt über keine verlässlichen Angaben. Im Zeitraum der letzten rund zehn Jahre von 2013 bis 2022 (2. Quartal) zeigt sich folgende Entwicklung, die sich in Zahlen in den untenstehenden Tabellen abbildet (bis 2021 sind diese Informationen auch dem erwähnten, öffentlich zugänglichen Monitoringbericht zu entnehmen):

- Die Mietpreise der teuren Objekte (90 %-Quantil) sind während der letzten Jahre, unabhängig von der Wohnungsgrösse, kontinuierlich und am stärksten angestiegen (zwischen 14.4 und 15.1%). Im letzten Jahr sind die Mieten konstant geblieben.
- Die Mietpreise bei Wohnungen im mittleren Segment (Medianobjekte) sind während der letzten Jahre ebenfalls grössenunabhängig gestiegen, jedoch in einer Bandbreite von 4.7 % bis 5.8% und damit deutlich geringer als die teuren Wohnungen.
- Die Mietpreise bei den preisgünstigen Wohnungen (10 %-Quantil) sind in den letzten Jahren relativ konstant geblieben. Sie weisen geringfügige Schwankungen auf.

Angebotspreise für Mietwohnungen, nach Zimmerzahl¹, 2013-2022 (2. Quartal) / Absolut und Entwicklung im Zeitraum von 2013-2022 in Prozent.

Nettomieten, CHF; 10 %-Quantil: preisgünstiges Objekt; 50 %: Medianobjekt; 90 %-Quantil: teures Objekt

Auf der Angebotsseite werden pro Jahr ca. 600 000 Objekte ausgewertet. Alle Datenreihen stützen sich auf eine Vollerhebung sowohl der Printmedien als auch der wichtigsten Internetplattformen.

Quelle: Wüest Partner, Immo-Monitoring, Herbstausgabe, 2014-2023

1 Zimmer	10%	50%	90%
2022	540	730	1'080
2021	530	710	1'080
2020	530	700	1'010
2019	530	700	960
2018	530	700	970
2017	530	700	960
2016	530	690	950
2015	540	700	960
2014	530	690	940
2013	540	690	940
Entwicklung 2013-2022	0.0%	5.8%	14.9%

2 Zimmer	10%	50%	90%
2022	850	1'130	1'680
2021	830	1'110	1'680
2020	830	1'090	1'580
2019	820	1'090	1'500
2018	820	1'090	1'510
2017	820	1'090	1'490
2016	820	1'080	1'480
2015	840	1'090	1'490
2014	830	1'070	1'470
2013	840	1'080	1'460
Entwicklung 2013-2022	1.2%	4.6%	15.1%

¹ Daten für Quadratmeterpreise liegen nicht vor.

3 Zimmer	10%	50%	90%
2022	1'110	1'490	2'200
2021	1'090	1'460	2'200
2020	1'090	1'430	2'070
2019	1'070	1'430	1'970
2018	1'070	1'430	1'980
2017	1'080	1'430	1'960
2016	1'070	1'410	1'950
2015	1'100	1'440	1'960
2014	1'090	1'400	1'920
2013	1'100	1'410	1'920
Entwicklung 2013-2022	0.9%	5.7%	14.6%

4 Zimmer	10%	50%	90%
2022	1'330	1'770	2'620
2021	1'300	1'740	2'620
2020	1'300	1'710	2'460
2019	1'280	1'710	2'350
2018	1'280	1'710	2'360
2017	1'290	1'710	2'330
2016	1'280	1'690	2'320
2015	1'310	1'710	2'340
2014	1'300	1'670	2'290
2013	1'310	1'690	2'290
Entwicklung 2013-2022	1.5%	4.7%	14.4%

5 Zimmer	10%	50%	90%
2022	1'600	2'140	3'170
2021	1'570	2'100	3'170
2020	1'560	2'060	2'970
2019	1'540	2'060	2'830
2018	1'540	2'060	2'840
2017	1'550	2'050	2'810
2016	1'540	2'030	2'800
2015	1'580	2'060	2'820
2014	1'570	2'020	2'770
2013	1'580	2'040	2'760
Entwicklung 2013-2022	1.3%	4.9%	14.9%

Zur Frage 3:

«Falls der Stadtrat die Angebotsmieten in Winterthur zur Zeit nicht erhebt: Kann sich der Stadtrat vorstellen, entsprechende Zahlen künftig jährlich zu erfassen und öffentlich zu publizieren»

Die Informationen zu den Angebotsmieten werden im Rahmen des städtischen Wohnmonitorings, welches wie vorerwähnt periodisch alle zwei Jahre aktualisiert werden soll, auch künftig öffentlich zugänglich gemacht. Ziel aus städtischer Sicht ist eine Zeitreihe zur langfristigen Beobachtung von Marktentwicklungen und die Möglichkeit eines Marktvergleichs mit andern Städten. Wie ebenfalls zu Beginn dargelegt, ist es dem Stadtrat ein grundsätzliches Anliegen, das in diesem Jahr erstmals publizierte Wohnmonitoring weiter auszubauen, um noch aussagekräftigere Grundlagen zur Entwicklung des Wohnungsmarkts in Winterthur zu erhalten.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon