

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 27. März 2023

B1.B Statistiken, Verzeichnisse Eigentumsverhältnisse in Dietikon

101-2023

Beantwortung Interpellation

1 Interpellation

Philipp Sanchez (SP), Mitglied des Gemeinderates, und acht Mitunterzeichnende haben am 6. Oktober 2022 folgende Interpellation eingereicht:

"In vielen Gemeinden im Kanton Zürich steigen die Mieten. 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 Dietikon bisher nicht öffentlich verfügbar.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. *Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in Dietikon seit dem Jahr 2000 entwickelt?*

Wir bitten um Aufschlüsselung auf folgende Eigentümerkategorien, damit die Zahlen mit den publizierten Zahlen anderer Gemeinden vergleichbar sind.

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 beim regionalen Grundbuchamt zu bestellen.

- a) *Öffentliche Hand (nach Möglichkeit aufgeschlüsselt auf die Gemeinde und übriges öffentliches Eigentum)*
- b) *Wohnbaugenossenschaften*
- c) *Übrige private Gesellschaften (nach Möglichkeit aufgeschlüsselt auf Gesellschaften, Pensionskassen/Anlagestiftungen, Vereine und übrige private Stiftungen und Religionsgemeinschaften)*
- d) *Natürliche Personen (ohne Stockwerkeigentum)*
- e) *Stockwerkeigentum*

2. *Wie beurteilt der Stadtrat diese Entwicklung in Dietikon?"*

Mitunterzeichnende:

Catalina Wolf-Miranda
Andreas Wolf

Ernst Joss
Martin Steiner

Kerstin Camenisch
Silvan Fischbacher

Katharina Kiwic
Beat Hess

2 Antwort

Die Interpellation von Philipp Sanchez (SP) und acht Mitunterzeichnenden betreffend Eigentumsverhältnisse in Dietikon wurde am 1. Dezember 2022 im Gemeinderat begründet. Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

2.1 Allgemeines

Grundsätzlich gilt es festzuhalten, dass die Verwaltung der Stadt Dietikon sowohl heute wie in der Vergangenheit keinen Auftrag zu einer derartigen Datenerhebung hat und dementsprechend auch keine detaillierten Aussagen zu den Eigentumsverhältnissen des Wohnungsbestandes in Dietikon über den Zeitraum von 2000 bis heute machen kann. Das Erheben und Auswerten derartiger Daten ist wie im Falle der gleichzeitig eingereichten Interpellation Angebotsmieten in Dietikon aufwendig, personal- und kostenintensiv. Zudem fehlen dem Immobilienmanagement, das es in der heutigen Form erst seit Sommer 2020 gibt, die personellen Kapazitäten für derart umfassende Datenerhebungen und Datenauswertungen.

Der Stadtrat ist auch in der vorliegenden Anfrage der Meinung, dass diese aufwendigen und folglich teuren Leistungen nicht von der Verwaltung erbracht werden sollen, da ihm der Nutzen im Verhältnis zu den Kosten zu gering erscheint. Kostenlos öffentlich greifbar sind diese Daten, wie die Unterzeichnenden in ihrer Interpellation richtig festhalten, nicht. Die Nachfrage beim Grundbuchamt hat ergeben, dass im Grundbuch zwar die einzelnen Eigentümer geführt, die erwähnten Kategorien als solche aber nicht erfasst sind. Eine automatisierte Aufbereitung von Grundbuchdaten in den gewünschten Kategorien kann deshalb weder vom Grundbuchamt noch durch die Datenlogistik des Kantons Zürich vorgenommen werden, so die Antwort des Notariatsinspektorates des Kantons Zürich. Wollte die Stadt Dietikon diese Leistung selber erbringen, wäre der Aufwand (kostenpflichtiger Datenexporte des Grundbuchamtes für jedes Auswertungsjahr seit 2000, Aufarbeitung und Auswertung der Daten durch die Stadt Dietikon) und entsprechend die Kosten für die Auswertung der Grundbuchinformationen sehr hoch. Zudem blieben die Resultate der Auswertung der Grundbuchdaten unscharf, da auf dieser Datengrundlage die Eigentümerfrage nur auf die Parzelle und nicht wie gewünscht auf den Wohnungsbestand eruierbar ist. Um diese Unschärfe aufzulösen, müsste der Wohnungsbestand jeder einzelnen Parzelle erhoben und festgehalten werden, was einen enormen Aufwand bedeuten würde.

Trotz dieser grundsätzlich schwierigen Ausgangslage ist der Stadtrat an einem faktenbasierten Beurteilen der städtischen Entwicklungen, hier von wohnpolitisch relevanten Daten und Statistiken betreffend den lokalen Wohnungsmarkt, interessiert. Aus diesem Grund wurde das Immobilienmanagement angewiesen, mittels verhältnismässigen Ausgaben auf bestehende Daten zuzugreifen, um zumindest in rudimentärer Art und Weise die Fragen der Mitunterzeichnenden beantworten zu können.

Bei der Beantwortung der Fragen stützt man sich auf Daten der Wüest Partner AG vom 30. Dezember 2022, welche das Thema der Eigentumsverhältnisse in Dietikon behandelt. Auch gemäss Einschätzung von Wüest Partner AG bestünde die Möglichkeit, wie bereits oben erwähnt mittels eigener Untersuchung der Grundbuchdaten (Datenexporte) die Eigentumsverhältnisse in Dietikon vertieft abzuklären. Allerdings zeigt die Erfahrung, dass Grundbuchdaten nur mit beträchtlichem Aufwand zugänglich und im Detail auswertbar sind. Auch sie merken an, dass diese Auswertung mit erheblichem Aufwand bzw. entsprechenden Kosten verbunden ist, da die Angaben zu den Eigentümern zuerst kategorisiert werden müssen, um Aussagen zu den Eigentübertypen machen zu können. Und um die zeitliche Entwicklung verfolgen zu können, wären viele historische Vintages (Jahrgänge) des Grundbuches nötig. Dieser Aufwand steht in keinem Verhältnis zum Ertrag.

2.2 Datengrundlage

Daten zu Eigentübertypen sind nur begrenzt verfügbar. Mithilfe von zusätzlichen Daten zu Bewohnertypen kann indirekt aber ein Bild der Marktentwicklung gewonnen werden. Eigentümer können Privatpersonen, Gesellschaften oder der Staat sein. Der Bewohnertyp bezieht sich auf die Bewohner der Liegenschaft. Hier wird zwischen Mieter, Eigentümer und Genossenschafter unterschieden.

Informationen bezüglich Eigentübertypen von Wohnungen sind deutlich weniger gut verfügbar als andere Wohnungsmarktdaten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Frage nach dem Eigentümer der Wohnung zuletzt in der Volkszählung 2000 gestellt wurde und bei späteren Erhebungen nicht mehr flächendeckend erfasst wurde. Diese Lücke wurde vom Bundesamt für Statistik (BFS) erkannt. Seit 2022 veröffentlicht das BFS wieder Daten zum Eigentübertyp für sämtliche Wohngebäude. Möglich wurde dies dank der Digitalisierung und der

Harmonisierung der Grundbücher auf nationaler Ebene. Zum jetzigen Zeitpunkt ist der Kanton Zürich allerdings nicht in der Statistik berücksichtigt, weil die Datenqualität bzw. die Verknüpfungsmöglichkeiten mit dem Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) noch nicht ausreichen. Auf Anfrage teilte das BFS mit, dass Eigentümerdaten für den Kanton Zürich auf unbestimmte Zeit nicht verfügbar sein werden und auch zu einzelnen Gemeinden keine Informationen vorliegen.

Vor diesem Hintergrund wurden von der dafür beauftragten Firma mehrere alternative Datenquellen analysiert, welche alle gewisse Informationen liefern, um sich ein Bild der Lage in Dietikon machen zu können. Bei den Datenquellen handelt es sich um die Folgenden:

2.2.1 Datenquelle Bundesamt für Statistik (BFS) Mietpreisindex (MPI)

Erstmals seit der Volkszählung 2000 veröffentlichte das BFS 2018 wieder Daten zum Eigentübertyp der Mietwohnungen, seither jährlich. Diese basieren auf Informationen aus der Erhebung des BFS Mietpreisindex (MPI). Diese Erhebung liefert eine Stichprobe von jährlich etwa 6'400 vermieteten Mietwohnungen in der ganzen Schweiz, was beträchtliche Unsicherheiten für kleinräumige Analysen wie etwa für die Gemeinde Dietikon bedeutet. Die Analyseeinheit ist deshalb der gesamte Kanton Zürich. Unterschieden werden dabei folgende Eigentübertypen: Privatpersonen, Öffentliche Hand, Wohnbaugenossenschaft, Baufirma oder Immobiliengesellschaft, Andere AG/GmbH/Genossenschaft und Anderer Eigentübertyp.

2.2.2 Datenquelle Bundesamt für Statistik (BFS) Strukturhebung

Die seit 2010 als Ablösung der Volkszählung durchgeführte BFS Strukturhebung ermöglicht die Beobachtung des Bewohnertyps. Die Strukturhebung bietet eine Nutzungsunterscheidung in Mieter, Genossenschafter, Stockwerkeigentümer, Hauseigentümer und Andere. Die Erhebung befragt pro Jahr mindestens 200'000 Personen ab 15 Jahren der ständigen Wohnbevölkerung in Privathaushalten in der Schweiz.

2.2.3 Datenquelle Wüest Partner Wohnungsmodell

Dieses Wohnungsmodell erlaubt die Bestimmung des Wohnungsbestandes nach Gemeinde, Zimmerzahl und Nutzung. Aktuell abgedeckt sind die Jahre 2016 bis 2021. Bezüglich Nutzung wird zwischen selbst genutzten Einfamilienhäusern (SEFH), vermieteten Einfamilienhäusern (VEFH), selbst genutzten Eigentumswohnungen (SEWG), vermieteten Eigentumswohnungen (VEWG), Mietwohnungen (MWG) und Genossenschaftswohnungen (GWG) unterscheiden. Die primäre Datenquelle für das Wohnungsmodell ist die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des BFS. Diese bietet aber keine Nutzungsunterscheidung. Dafür werden Daten der BFS Strukturhebung des statistischen Amtes Zürich verwendet, welche eine solche Unterscheidung bieten. Auf diesen Grundlagen schätzt das Modell für jede Schweizer Gemeinde, welcher Anteil der bewohnten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Genossenschaftswohnungen) Mietwohnungen sind.

2.2.4 Datenquelle Wüest Partner Liegenschaften im Besitz von institutionellen Investoren

Basierend auf Angaben aus öffentlich einsehbaren Geschäftsberichten verfügen Wüest Partner AG über ein Verzeichnis von Liegenschaften im Besitz von institutionellen Investoren für die ganze Schweiz. Erfasst sind Geschäftsberichte der folgenden institutionellen Eigentümer: Immobilienaktiengesellschaften und -fonds, Anlagestiftungen und Pensionskassen und Versicherungen. Die Anzahl der Wohnungen, die in diesem Verzeichnis erfassten Liegenschaften kann in Kombination mit der gesamten Anzahl Mietwohnungen gemäss Wohnungsmodell als untere Grenze für den Marktanteil von institutionellen Investoren verwendet werden. Als untere Grenze gilt es, da zwar ein erheblicher Teil der Liegenschaften enthalten, die Vollständigkeit aber nicht gewährleistet ist, zumal nur öffentlich einsehbare Geschäftsberichte untersucht werden.

2.2.5 Datenquelle Bundesamt für Statistik (BFS) Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Die BFS Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) enthält seit 2016 die durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erhobene Information, ob ein Gebäude Teil des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist. Setzt man die sich darin befindlichen Wohnungen ins Verhältnis zum gesamten Mietwohnungsbestand, kann der Anteil gemeinnütziger Mietwohnungen ausgewiesen werden. Seit 2021 enthält die GWS ausserdem Informationen zum Eigentübertyp für sämtliche Wohngebäude in allen Kantonen der Schweiz ausser Zürich und Wallis.

2.2.6 Datenquelle Räumliche Analyseeinheiten

Ergänzend zu den Daten für die Stadt Dietikon werden Referenzwerte für den Bezirk Dietikon sowie die Gesamtschweiz ausgewiesen.

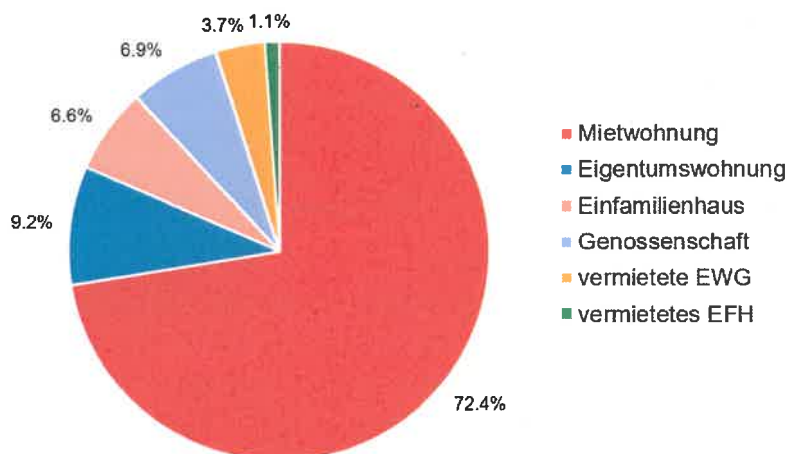
2.3 Wohnungs- und Bewohnertypen

Vor der Beurteilung der Eigentümerverhältnisse wird die Zusammensetzung der Wohnungs- und Bewohnertypen sowie deren Entwicklung über die letzten zehn Jahre betrachtet.

2.3.1 Aktuelle Lage

Im Jahr 2021 wohnten 77.3 % der Haushalte in der Gemeinde Dietikon zur Miete (93.7 % davon in Mietwohnungen, 4.8 % in vermieteten Eigentumswohnungen und 1.5 % in vermieteten Einfamilienhäusern). 15.8 % der Haushalte waren Eigentümer (58.3 % davon lebten in Eigentumswohnungen, die anderen 41.7 % in Einfamilienhäusern). 6.9 % der Haushalte wohnten in Genossenschaftswohnungen. Das zeigt eine Auswertung des Wohnungsmodells:

Wohnungstypen in der Gemeinde Dietikon 2021



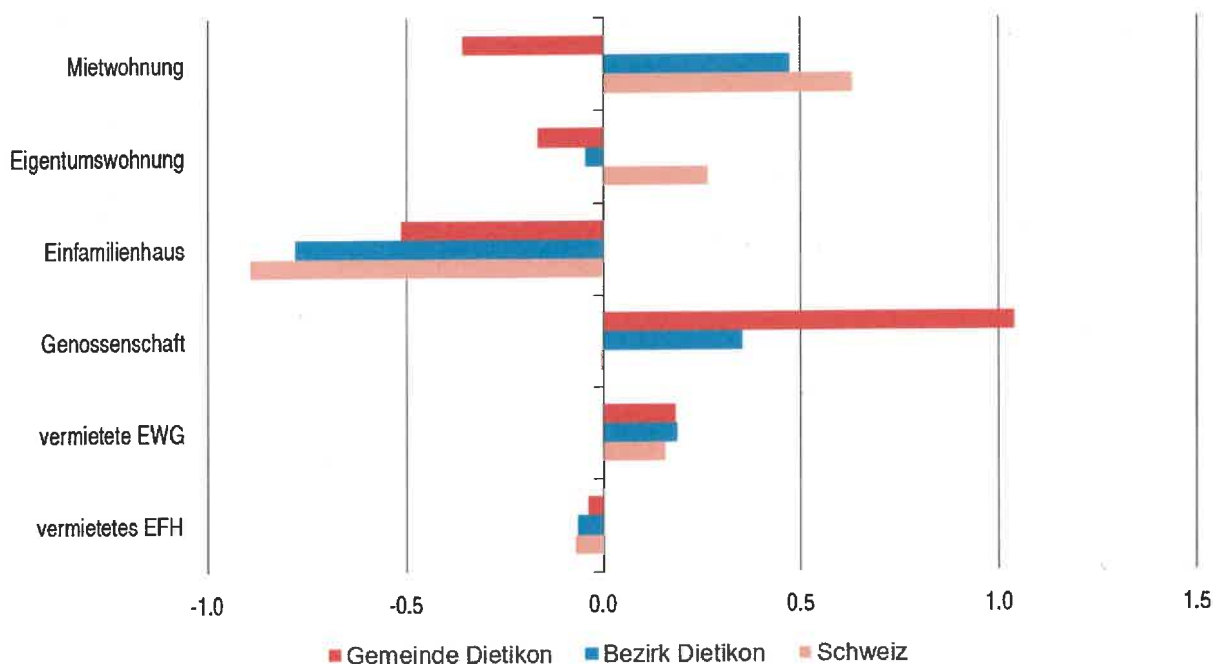
Quelle: Wüest Partner Wohnungsmodell

Im Bezirk Dietikon lag der Anteil der mietenden Haushalte 2021 mit 69.2 % deutlich tiefer (Schweiz 60.3 %). Dies ist hauptsächlich auf die urbanere Struktur der Stadt Dietikon im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtschweiz zurückzuführen.

2.3.2 Veränderung gegenüber 2016

Gemäss Wohnungsmodell ist der Anteil der Genossenschaftswohnungen in der Stadt Dietikon 2021 gegenüber dem Jahr 2016 um 1.0 Prozentpunkte angestiegen. Der Anteil an Mietwohnungen und an selbst bewohnten Einfamilienhäusern ist hingegen leicht zurückgegangen. Der Rückgang des Anteils der Einfamilienhäuser ist eine gesamtschweizerische Entwicklung. Der Zuwachs des Anteils der Genossenschaftswohnungen ist in diesem Umfang eher untypisch. Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen war 2016 in der Stadt Dietikon aber eher tief im Vergleich zur umliegenden Region.

Wohnungstypanteile, Veränderung 2021 gegenüber 2016 in Prozentpunkten

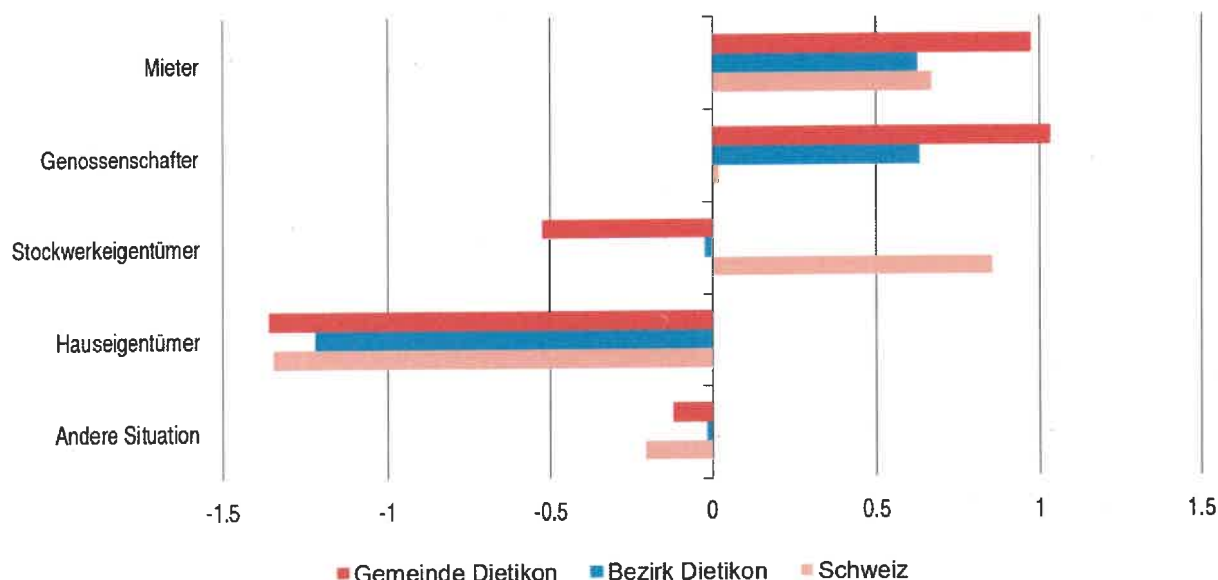


Quelle: Wüest Partner Wohnungsmodell

2.3.3 Veränderung gegenüber 2010

Die BFS Strukturerhebung erlaubt eine Betrachtung der Bewohnerarten bereits ab 2010. Gemäss Strukturerhebung hat sich die Zusammensetzung der Bewohnerarten in der Stadt Dietikon über die letzten zehn Jahre nur geringfügig verändert. Der Anteil der Mieter sowie der Genossenschafter ist um jeweils 1 Prozentpunkt gestiegen. Gleichzeitig nahm der Eigentümeranteil ab. Der Anteil der Hauseigentümer ist um 1.4 Prozentpunkte gesunken und jener der Stockwerkeigentümer um 0.5 Prozentpunkte. Diese Dynamik zeigte sich auch im Bezirk Dietikon und der ganzen Schweiz. Wobei der Zuwachs der Mieter und Genossenschafter in der Stadt Dietikon besonders stark ausgefallen ist.

Anteile Bewohnerarten, Veränderung 2020 gegenüber 2010 in Prozentpunkten



Quelle: BFS Strukturerhebung

2.4 Zu Frage 1

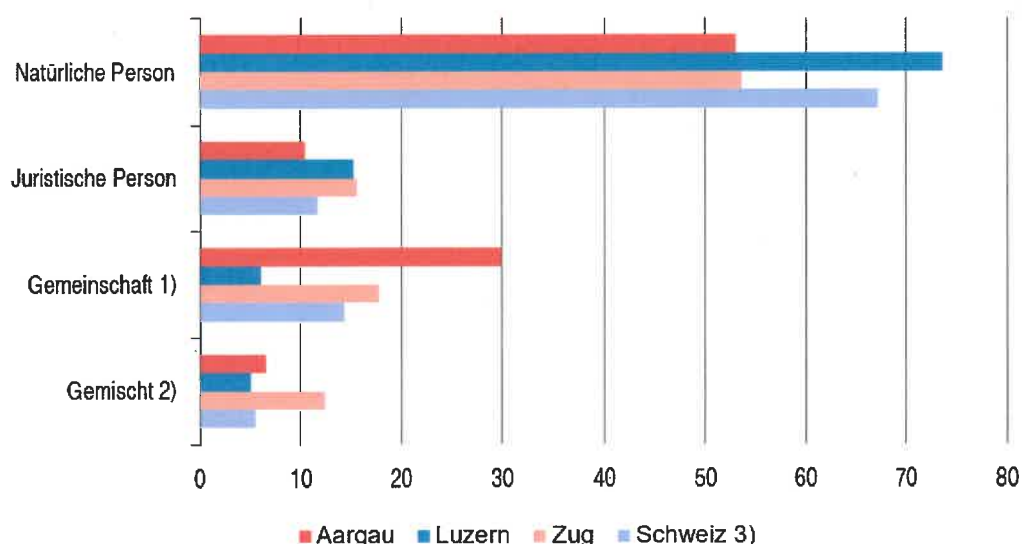
Die Beantwortung der Fragen 1.a) bis 1.e) erfolgt gesammelt, da die Beantwortung nicht wie gewünscht in die fünf Eigentümerkategorien unterteilt werden kann. Aufgrund der vorliegenden Daten können für Dietikon lediglich Aussagen zu den Eigentümeranteilen von Institutionellen Investoren am Mietwohnungsbestand und zum Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Mietwohnungsbestand im Jahr 2021 gemacht werden. Zur Entwicklung der Eigentumsverhältnisse der letzten 20 Jahre in Dietikon ist keine zusätzliche Aussage möglich. Es können aber noch schweizweite Aussagen zu Eigentümertypen (Gebäude) im Jahr 2021 und zur Entwicklung der Eigentumsverhältnisse vom Mietwohnungsbestand im Kanton Zürich und deren Anteile in Prozenten von 2000 bis 2021 gemacht werden. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten wird unterschieden zwischen Eigentümertypen von Gebäuden und Eigentümertypen von Mietwohnungen.

2.4.1 Eigentümertypen der Gebäude

Die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) erlaubt Aussagen über den Eigentümertyp von Wohngebäuden seit 2021. Das BFS arbeitet an einer Ausweisung nach Wohnungen, wozu zuvor aber noch Herausforderungen (namentlich im Bereich Stockwerkeigentum) gelöst werden müssen. Ebenso ist zu beachten, dass wie oben erwähnt für den Kanton Zürich keine Daten vorhanden sind. Entsprechend werden Vergleichswerte für die Schweiz und umliegende Kantone ausgewiesen.

Demnach gehörten 2021 zwei Drittel (67.2 %) der Wohngebäude in der Schweiz Privatpersonen. Juristische Personen besaßen mehr als jedes zehnte Gebäude (11.7 %). 14.4 % der Immobilien waren im Besitz von Gemeinschaften, d.h. einfachen Gesellschaften, Erbengemeinschaften, Gütergemeinschaften oder Gemeinderschaften. In den Kantonen Luzern und Zug liegt der Anteil der juristischen Personen mit jeweils gut 15 % klar oberhalb des Schweizer Mittels von 11.7 %. Im Kanton Aargau hingegen liegt der Anteil mit 10.4 % leicht darunter. Im Kanton Aargau ist dafür gemeinschaftliches Eigentum überdurchschnittlich stark ausgeprägt.

Eigentümertypen Gebäude 2021, Anteil in %



¹⁾ Kollektives Eigentum (Einfache Gesellschaften, Erbengemeinschaften, Gütergemeinschaften und Gemeinderschaften)

²⁾ mindestens zwei verschiedene Eigentümertypen

³⁾ Ohne die Kantone Zürich und Wallis

Quelle: BFS Gebäude- und Wohnungsstatistik

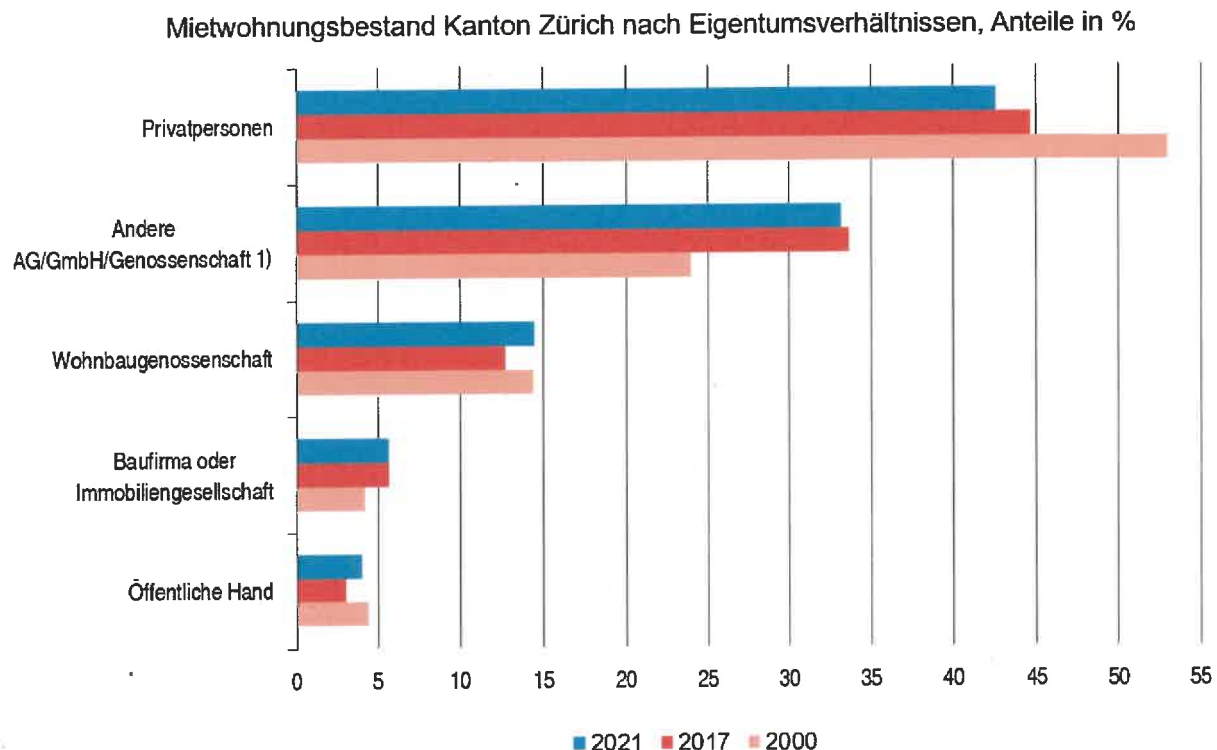
Die Betrachtung der Eigentümertypen nach Gebäuden ist nicht ideal, da dabei die unterschiedliche Anzahl Wohnungen pro Gebäude nicht berücksichtigt wird. Der nächste Abschnitt trägt diesem Umstand Rechnung.

2.4.2 Eigentübertypen von Mietwohnungen

Von besonderem Interesse ist die Zusammensetzung der Eigentübertypen bei den Mietwohnungen. Dieser Abschnitt beschreibt die Resultate für den Kanton Zürich basierend auf der MPI Erhebung und für die Stadt Dietikon basierend auf Geschäftsberichten von institutionellen Investoren und vom gemeinnützigem Wohnungsbau.

2.4.2.1 Kanton Zürich

Im Jahr 2000 betrug der Anteil der Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen im Kanton Zürich gemäss Volkszählung noch 53.0 %. Diese Zahl kann nun verglichen werden mit einer Auswertung basierend auf Daten gemäss Mietpreisindex 2017. Demnach waren 2017 noch 44.7 % und 2021 noch 42.6 % der Mietwohnungen im Besitz von Privatpersonen. Nach dieser Zählweise ist der Anteil der Privatpersonen von 2000 bis 2021 um 10.4 Prozentpunkte gesunken. Verschoben hat sich dies in erster Linie zur Kategorie "Andere AG/GmbH/Genossenschaften", welche um 9.2 Prozentpunkte auf 33.2 % zugelegt hat. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass diese Veränderung mit einer gewissen Vorsicht zu betrachten ist, da sich die Erhebungsgrundlage mit der Ablösung der Volkszählung verändert hat. Das Vertrauensintervall der Mietpreisindex Daten beträgt ± 3 Prozentpunkte, womit für den Zeitraum 2017 bis 2021 keine statistisch signifikante Veränderung vorliegt. Wohnbaugenossenschaften und die öffentliche Hand konnten ihren Marktanteil in diesem Zeitraum (2017 bis 2021) leicht ausbauen. Bei Baufirmen oder Immobiliengesellschaften und anderen AG/GmbH/Genossenschaften ist keine Veränderung feststellbar.



Quelle: Volkszählung 2000 und BFS Mietpreisindex

2.4.2.2 Stadt Dietikon

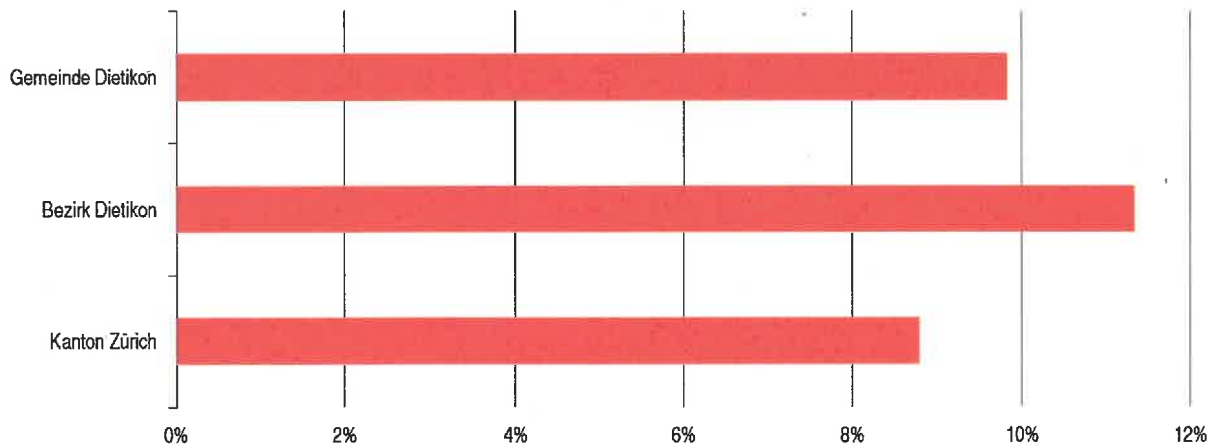
Nun folgt abschliessend noch eine Einschätzung des Marktanteils institutioneller Investoren am Wohnungsbestand in der Stadt Dietikon, was die Mitunterzeichnenden gemäss ihrem Interpellationstext vermutlich mit am meisten interessieren dürfte. Das ist auch deshalb von besonderem Interesse, da Versicherungen, Pensionskassen oder Immobilienfonds vorzugsweise im urbanen Raum Liegenschaften besitzen und deren Anteil gesamtschweizerisch tendenziell zunimmt.

Um hierzu Aussagen zu machen, werden die Wohnungen, die gemäss Geschäftsberichten im Eigentum von institutionellen Investoren sind, gezählt. Anschliessend wird die Anzahl erfassten Wohnungen durch den Bestand

an Mietwohnungen (ohne vermietete Eigentumswohnungen) gemäss Wüest Partner Wohnungsmodell dividiert. In der Stadt Dietikon beträgt der so berechnete Eigentumsanteil institutioneller Investoren am Mietwohnungsbestand 2021 mindestens 9.8 %, was leicht weniger ist als im Bezirk Dietikon (11.3 %), aber mehr als im gesamten Kanton Zürich (8,8 %).

Es muss betont werden, dass diese Auswertung eine Untergrenze darstellt. Schliesslich sind im Zähler nur diejenigen Wohnungen enthalten, welche in öffentlich verfügbaren Geschäftsberichten einem institutionellen Besitzer zugeordnet werden können.

Eigentumsanteile institutioneller Investoren am Mietwohnungsbestand 2021 (Untergrenze*)

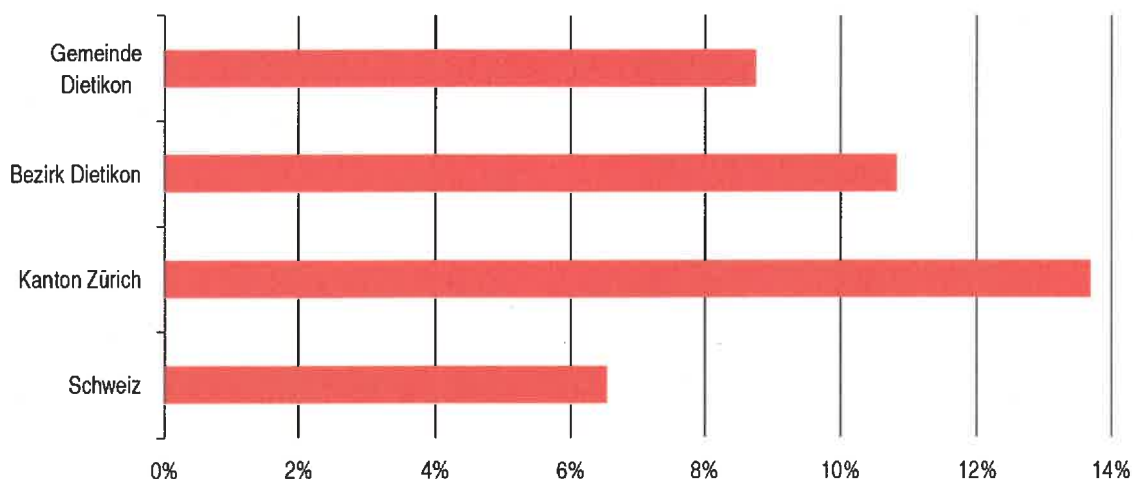


*Diese Zahlen stellen eine Untergrenze dar, da nur Eigentümer mit öffentlich verfügbaren Geschäftsberichten erfasst sind.

Quelle: Geschäftsbericht von institutionellen Investoren, Wüest Partner Wohnungsmodell

Ausserdem kann basierend auf der GWS ausgewiesen werden, wie hoch der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am Mietwohnungsbestand ist. Als Bezugsgrösse wird der Bestand an Miet- und Genossenschaftswohnungen gemäss Wüest Partner Wohnungsmodell verwendet. Der gemeinnützige Anteil liegt 2021 in der Stadt Dietikon bei 8.8 %. Das ist ein Anstieg von 1.3 Prozentpunkten gegenüber 2016. Bezüglich Niveau liegt die Stadt Dietikon 2021 etwas tiefer als der Bezirk Dietikon (10.8 %) und der Kanton Zürich (13.7 %), aber über dem Schweizer Mittel von 6.5 %.

Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Mietwohnungsbestand* 2021



*Bestand bestehend aus Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen gemäss Wüest Partner Wohnungsmodell.

Quelle: Geschäftsbericht von institutionellen Investoren, Wüest Partner Wohnungsmodell

2.5 Zu Frage 2

Der Stadtrat beurteilt die umschriebene Entwicklung der Eigentümerverhältnisse als unproblematisch. Die Stadt Dietikon ist in eine gesamtschweizerische Entwicklung eingebettet und so marktwirtschaftlichen und demografischen Kräften ausgesetzt, die ihren Einflussbereich übersteigen. Wo möglich setzt sich der Stadtrat für eine eigentümerunabhängige und qualitative hochwertige Weiterentwicklung der Stadt Dietikon ein. Seit 2018 setzt er auch vermehrt ein Augenmerk darauf, unter anderem strategische Landreserven zu erwerben, um zusätzliche Handlungsoptionen zu schaffen und die Gestaltungsmöglichkeiten und Einflussnahme der Stadt Dietikon zu erhöhen.

Das Erheben, Auswerten und Veröffentlichen von Daten zur Entwicklung der Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in Dietikon ist hingegen keine städtische Kernaufgabe. Basierend auf den Daten und Auswertungen von Wüest Partner AG können lediglich die folgenden grundsätzlichen Aussagen zu den Eigentumsverhältnissen in Dietikon gemacht werden:

Die Datenlage für die Beobachtung der Eigentumsverhältnisse in Dietikon ist auch für sie relativ dünn, da die Grundbuchdaten des Kantons Zürich nicht über die BFS (Bundesamtes für Statistik) Gebäude- und Wohnungstatistik zugänglich sind, wie das für andere Kantone der Fall ist. Es lassen sich aber trotzdem die folgenden Grundaussagen machen.

Im Jahr 2021 wohnten 77.3 % der Haushalte in der Stadt Dietikon zur Miete. 15.8 % der Haushalte waren Eigentümer und 6.9 % wohnten in Genossenschaftswohnungen. Wenn man basierend auf Geschäftsberichten Wohnungen zählt, die Versicherungen, Pensionskassen oder anderen institutionellen Immobilieninvestoren gehören, dann machen diese mindestens 9.8 % der Mietwohnungen in der Stadt Dietikon aus. Über die Zeit vergleichbare Daten zu Eigentumsverhältnissen liegen nur auf kantonaler Ebene vor. Der Anteil der Privatpersonen am Mietwohnungsbestand im Kanton Zürich ist von 2000 bis 2021 um 10.4 Prozentpunkte auf 42.6 % gesunken. Verschieben hat sich dies in erster Linie zur Kategorie "Andere AG/GmbH/Genossenschaften", welche um 9.2 Prozentpunkte auf 33.2 % zugelegt hat. Mehr kann zu den Eigentumsverhältnissen in Dietikon nicht gesagt werden.

Aufgrund dieser Einschätzungen sieht der Stadtrat keinen zusätzlichen Handlungsbedarf, aktiv auf die wohnpolitische Entwicklung (Mietpreis- und Eigentumsentwicklung) der Stadt Dietikon Einfluss zu nehmen.

Der Stadtrat beschliesst:

Die Interpellation von Philipp Sanchez betreffend die Eigentumsverhältnisse in Dietikon wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Immobilien;
- Standortförderer;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Arno Graf
Stadtschreiberin-Stv.

Versand: 29.03.2023