



22-619 B3.5.2

Schriftliche Anfrage André Csillaghy (SP): Eigentumsverhältnisse in Dübendorf
Beantwortung

Ausgangslage

Gemeinderat André Csillaghy (SP) hat am 10. Oktober 2022 folgende schriftliche Anfrage eingereicht:

"Schriftliche Anfrage: Eigentumsverhältnisse in Dübendorf:

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. Unseres Wissens nach sind jedoch noch keine Daten über die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in Dübendorf öffentlich verfügbar.

In Dübendorf ist die Initiative "Wohnen für alle" von einem breiten Bündnis getragen worden: SP, Grüne, EVP, Mieterverband, Wohnbaugenossenschaften. 2014 wurde darüber und den Gegenvorschlag des SR abgestimmt. Der Gegenvorschlag obsiegte knapp. Seither gibt es die Bestimmung in der GO, dass die Stadt den Bau von Wohnungen nach dem Kostenmieteprinzip fördern muss. Aber ohne verbindliche, quantitative Zielsetzung.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. *Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in Dübendorf seit dem Jahr 2000 entwickelt? Wir bitten um Aufschlüsselung auf folgende Eigentümer-Kategorien:*
 - 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 & übrige Private Stiftungen und Religionsgemeinschaften),*
 - d. *Natürliche Personen (ohne Stockwerkeigentum),*
 - e. *Stockwerkeigentum,**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.*
2. *Wie beurteilt der Stadtrat diese Entwicklung in Dübendorf?*
3. *Plant der Stadtrat Massnahmen, um den Anteil gemeinnütziger Wohnungen (öffentliche Hand und Genossenschaften) in den nächsten Jahren zu erhöhen? Wenn Ja, welche?*

Ich danke dem Stadtrat im Voraus für die Beantwortung dieser Fragen."



Erwägungen

Der Stadtrat hat schriftliche Anfragen gestützt auf Art. 41 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Dübendorf innert zwei Monaten nach Einreichung, d.h. im vorliegenden Fall bis spätestens 10. Dezember 2022, schriftlich zu beantworten.

Beschluss

Die schriftliche Anfrage von André Csillaghy wird wie folgt beantwortet:

Fragen 1: Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in Dübendorf seit dem Jahr 2000 entwickelt?

Die Stadt Dübendorf führt in ihrem kommunalen GIS eine aktuelle Übersicht über die Eigentumsverhältnisse, aufgeteilt nach verschiedenen Akteuren der öffentlichen Hand (Stadt Dübendorf, Kanton Zürich, Schulgemeinden, Kirchgemeinden usw.), nach Genossenschaften, nach Anlage- und Vorsorgestiftungen sowie nach gemeinnützigen Stiftungen. Diese Übersicht ist jedoch nur auf das Grundstück bezogen und ist nicht verknüpft mit Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand. Bei Bedarf kann diese Information als Plan-Plot (Format 100cm x 135cm) zur Verfügung gestellt oder die Daten bei der Stadtplanung online eingesehen werden. Der Stadt liegen aber keine statistisch ausweisbaren Daten zu den Eigentumsverhältnissen des Wohnungsbestandes in Dübendorf vor. Zeitreihen sind zudem keine vorhanden. Auch die Gebäude- und Wohnungsstatistiken des Bundes und des Kantons Zürich erfassen den Eigentübertyp eines einzelnen Gebäudes resp. einer einzelnen Wohnung bisher nicht systematisch. Im kantonalen GIS sind aber zumindest die Wohnbauten gemeinnütziger Bauträger in einem separaten Layer erfasst und ausgewiesen (maps.zh.ch unter "Bauten" unter "Wohnbauten gemeinnütziger Bauträger" bzw. unter maps.zh.ch/s/n4urqomq).

Statistisch erfasst wird seit 2016 hingegen der Anteil gemeinnütziger Wohnungen pro Gemeinde im Kanton Zürich. Für die Stadt Dübendorf beträgt dieser Anteil 5.35% mit Stand Ende 2020.

Fragen 2: Wie beurteilt der Stadtrat diese Entwicklung in Dübendorf?

Wie unter Frage 1 erwähnt, sind leider keine Zeitreihen vorhanden, sodass keine belastbaren Aussagen zur Entwicklung in Dübendorf möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus den in den letzten rund 10 Jahren bewilligten Bauvorhaben lässt sich aber trotzdem eine grobe Tendenz ablesen. Im Wesentlichen hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass viele Bauvorhaben An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden betreffen. Weiter sind auch zahlreiche Ersatzbauten bewilligt und realisiert worden. Die überwiegende Zahl der Bauvorhaben wird durch private Bauherrschaften ausgeführt. Vorab in den Neubau- bzw. Umstrukturierungsgebieten (Zwicky, Hochbord, Giessen) wurden aber in den letzten Jahren auch durch institutionelle Anleger grosse Wohnbauprojekte bzw. Wohn- und Gewerbebauten realisiert oder stehen noch vor der Realisierung. Die überwiegende Zahl dieser Projekte schaffen neuen Wohnraum, ohne bestehenden Wohnraum zu verdrängen (z. B. Zwicky, Am Ring, Im Giessen etc.) und nur vereinzelte Projekte ersetzen bestehende Wohnbauten durch eine deutlich grössere Anzahl von neuen Wohnungen (z. B. Am Stadtrand). Es wurde somit sowohl durch Private als auch durch institutionelle Anleger in den letzten Jahren an zentralen und gut mit öffentlichem Ver-



kehr erschlossenen Lagen dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Alle Grundeigentümer, unabhängig davon ob Private oder institutionelle Anleger wie Pensionskassen, sind im selben Wohnungsmarkt aktiv und müssen ihre Vermietung entsprechend auf denselben Wohnungsmarkt ausrichten.

Frage 3: Plant der Stadtrat Massnahmen, um den Anteil gemeinnütziger Wohnungen (öffentliche Hand und Genossenschaften) in den nächsten Jahren zu erhöhen? Wenn Ja, welche?

Der Stadtrat setzt sich für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen nach dem Kostenmiete-Prinzip ein, wie dies die Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf vorsieht. In der Regel wird stadteigenes Land im Baurecht an einen Bauträger abgegeben mit der Verpflichtung, einen bestimmten Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu realisieren. Im Weiteren ist in der laufenden Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung vorgesehen, in gewissen Quartieren die erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten mit einer Pflicht zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum zu verknüpfen.

Im Übrigen kann auch auf die Beantwortung der "Schriftlichen Anfrage von André Csillaghy zum Einsatz des Stadtrates für preisgünstige Wohnungen" (GR Geschäft Nr. 106/2019; SRB 19-351 vom 19.09.2019) verwiesen werden. Nebst den dort erwähnten Projekten Tulpenstrasse und Gumpisbüel soll auch auf dem Leepünt-Areal ein massgeblicher Anteil der Wohnungen nach dem Kostenmiete-Prinzip vermietet werden.

Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Am 10. Oktober 2022 ist dem Stadtrat durch Gemeinderat André Csillaghy (SP) die schriftliche Anfrage "Eigentumsverhältnisse in Dübendorf" eingereicht worden. Der Stadtrat beantwortet die Anfrage fristgerecht zuhanden des Gemeinderats.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Dominic Müller, Hochbauvorstand

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderat André Csillaghy (per E-Mail)
- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates
- Stadtplanung (alle)
- Akten

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Stefan Woodtli
Stadtschreiber a.i.