

# Wohnen

## Analysepapier

Juli 2022

Dr. phil. Roman Zwicky, Stadtentwickler

## Management Summary

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis und häufig muss ein grosser Teil des Haushaltseinkommens darauf verwendet werden, dieses Bedürfnis zu befriedigen. In der Debatte über die Preisgestaltung von Wohnraum werden verschiedene Begriffe verwendet. Subventionierte Wohnungen sind solche, die von der öffentlichen Hand verbilligt werden und für die in der Regel bestimmte Bezugs- bzw. Belegungsvorschriften gelten. Unter gemeinnützigen Wohnungen wird verstanden, dass Vermietende (meist Genossenschaften oder Stiftungen) freiwillig auf die höchstmögliche Rendite bzw. Miete verzichten. Häufig wird dabei auf das Prinzip der Kostenmiete abgestellt, d.h. die Miete deckt lediglich die anfallenden Kosten (u.a. Finanzierungs-, Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Unterhaltskosten) und darüber hinaus werden keine Einnahmen generiert. Der Begriff "preisgünstig" ist hingegen offener und bezeichnet Wohnungen, deren Preis irgendwo unter der marktüblichen Miete liegt, ohne dies genauer zu spezifizieren. Bezahlbar, erschwinglich und tragbar können als Synonyme für preisgünstig angesehen werden.

Den gesetzlichen Rahmen für die Wohnpolitik bilden drei Artikel in der Bundesverfassung sowie das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) 2003. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ist das nationale Kompetenzzentrum für das Thema Wohnen. Auf kantonaler Ebene gibt es das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung und eine dazugehörige Verordnung. Darin werden Staat (hier der Kanton) und Gemeinden aufgefordert, preisgünstigen Wohnraum für Personen mit geringen finanziellen Mitteln bei Bedarf zu fördern. Ein Paragraph im Planungs- und Baugesetz (PBG) ermöglicht den Gemeinden zudem die Festlegung von Mindestanteilen für preisgünstigen Wohnraum.

Städte und Gemeinden können mit verschiedenen Instrumenten dazu beitragen, dass preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird. Insgesamt werden zehn Instrumente unterschieden, die sich in die drei Kategorien lenkende Instrumente, finanzielle Instrumente und Kommunikation einteilen lassen. Es ist von den konkreten Rahmenbedingungen und Absichten in einer Stadt bzw. Gemeinde abhängig, welche Instrumente sich besonders eignen.

Um ein differenziertes Bild des Wohnens in Wetzikon zeichnen zu können, werden verschiedene Indikatoren und Vergleichsgrössen herangezogen und diskutiert. Wie in vielen anderen Städten und Gemeinden in der Schweiz wohnt der grösste Teil der Bevölkerung in Wetzikon zur Miete (knapp 60 Prozent). 2003 lagen die Mietpreise in Wetzikon an siebter Stelle von 56 Schweizer Städten bzw. Gemeinden, für die Jahre 2015-2017 liegt der durchschnittliche Mietpreis in Wetzikon im Vergleich mit 39 Städten an 11. Stelle und damit ebenfalls im oberen Bereich. Wohnraum im Kanton Zürich ist im schweizweiten Vergleich teuer. Die Mieten in Wetzikon sind im kantonsinternen Vergleich hingegen auf einem mittleren Niveau. In der gesamten Region Zürcher Oberland ist jedoch ein markanter Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Mietwohnungen seit 2000 festzustellen. Die Raiffeisen Bank beurteilt das Niveau von Preisen und Mieten in Wetzikon und den meisten anderen Gemeinden im Bezirk Hinwil aktuell als sehr hoch. Die Leerwohnungsquote liegt in der Tendenz in Wetzikon zwar höher als in vergleichbaren Städten im Bezirk Hinwil, die Baulandpreise haben jedoch deutlich stärker zugenommen und sich in den letzten knapp fünfzig Jahren mehr als verzehnfacht (von 115 Franken pro Quadratmeter im Jahr 1974 auf 1'251 Franken pro Quadratmeter im Jahr 2020). Im Vergleich mit den übrigen Gemeinden des

Bezirks Hinwil liegen die Miet- und Kaufpreise in Wetzikon und Kempten auf einem höheren Niveau.

Im Jahr 2019 zählt Wetzikon einen Wohnungsbestand von insgesamt 11'983 Einheiten. Mehr als zwei Drittel aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Ca. die Hälfte aller Wohnungen wurde vor 1981 erbaut und knapp ein Viertel in der Periode 2006 bis 2019. 3-Zimmerwohnungen (29.2 Prozent) und 4-Zimmerwohnungen (32.4 Prozent) sind am häufigsten. 27 Prozent aller Wohnungen haben eine Fläche von 70 bis 99 Quadratmeter und befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Auf Stadtteilebene zeigt sich, dass die durchschnittlichen Mietpreise in Kempten in der Tendenz am höchsten sind und in Oberwetzikon am tiefsten. In Unterwetzikon liegen sie dazwischen. Im Jahr 2020 waren knapp 18 Prozent der Bevölkerung Wetzikons mindestens 65 Jahre alt. Knapp zwei Drittel dieser Personen wohnt mit mindestens einer weiteren Person im selben Haushalt, mehr als ein Drittel wohnt alleine in einem Haushalt. Der Wohnungsbestand von gemeinnützigen Wohnbauträgern liegt anfangs Juli 2021 bei 541. Fünf verschiedene gemeinnützige Wohnbauträger sind in Wetzikon aktiv. Knapp 2.2 Prozent der Bevölkerung leben in Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Der Wert liegt damit deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt von 9 Prozent.

Betrachtet man das Feld Wohnen stärker aus der Nachfrageperspektive so zeigt sich, dass Stockwerkeigentum am häufigsten gehandelt wird und die Zahlungsbereitschaft in Wetzikon deutlich geringer ausfällt als in Zürich Oerlikon oder Uster. Dies hat auch damit zu tun, dass sich die Verteilung der Haushaltsstruktur in Wetzikon grundlegend unterscheidet.

Unterschichtshaushalte sind demnach deutlich übervertreten und Oberschichtshaushalte klar untervertreten. Das durchschnittliche Reineinkommen der natürlichen Personen liegt ebenfalls tiefer als in der Region bzw. als im schweizweiten Vergleich und der Anstieg über die Zeit ist unterdurchschnittlich. Gemäss dem Gemeindecheck Wohnen der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung wird vor allem das Potential des Nachfragersegments der Single- und Paar-Haushalte mit hohem sozialem Status noch kaum ausgeschöpft.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>DEFINITION DER BEGRIFFLICHKEITEN</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>GESETZLICHE GRUNDLAGEN DES THEMAS WOHNEN</b> .....	<b>6</b>
3.1	AUF BUNDESEBENE .....	6
3.2	AUF KANTONALER EBENE.....	7
<b>4.</b>	<b>INSTRUMENTE DER KOMMUNALEN WOHNUNGSPOLITIK</b> .....	<b>8</b>
4.1	LENKENDE INSTRUMENTE .....	8
4.2	FINANZIELLE INSTRUMENTE .....	8
4.3	KOMMUNIKATION .....	8
4.4	ZUSAMMENFASSUNG.....	9
<b>5.</b>	<b>WOHNEN IN WETZIKON IM VERGLEICH</b> .....	<b>11</b>
5.1	VERGLEICH MIT ANDEREN SCHWEIZER STÄDTEN .....	11
5.3	PREISENTWICKLUNG IN DER REGION ZÜRCHER OBERLAND .....	20
5.4	PREISENTWICKLUNG IM BEZIRK HINWIL.....	23
5.5	WOHNUNGSBESTAND IN WETZIKON.....	33
5.6	LAGEKLASSEN IN WETZIKON .....	37
5.7	MIETPREISE IN WETZIKON .....	39
5.8	ALTERSWOHNUNGEN BZW. WOHNEN IM ALTER .....	40
5.9	GEMEINNÜTZIGE WOHNBAUTRÄGER IN WETZIKON .....	41
<b>6.</b>	<b>WOHNEN IN WETZIKON: DIE NACHFRAGESEITE</b> .....	<b>43</b>
6.1	TRANSAKTIONSVOLUMEN .....	44
6.2	ZAHLUNGSBEREITSCHAFT IN WETZIKON.....	44
6.3	HAUSHALTSSTRUKTUR NACH SOZIALER SCHICHT .....	45
6.4	EINKOMMEN .....	46
6.5	NACHFRAGERSEGMENTE .....	47
<b>7.</b>	<b>FAZIT</b> .....	<b>49</b>
<b>8.</b>	<b>LITERATUR</b> .....	<b>51</b>
	<b>ANHANG: ÜBERSICHT WOHNUNGEN GEMEINNÜTZIGER WOHNBAUTRÄGER IN WETZIKON</b> .....	<b>53</b>

## 1. Einleitung

Wohnen ist ein existenzielles Bedürfnis, ein menschliches Grundbedürfnis, das alle Menschen gleichermaßen betrifft. Die Wohnungspolitik kann ganz generell als einer der zentralen Bereiche der Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik angesehen werden und beinhaltet Elemente von Umwelt-, Sozial-, Finanz- und Planungspolitik. Sie kann ein wichtiger Trumpf im Standortwettbewerb einer Gemeinde sein und dient der Stadt- und Quartierserneuerung. Ein differenziertes Wohnraumangebot inkl. des preisgünstigen Wohnraums kann als ein zentrales Element für eine ausgewogene soziale Durchmischung und eine gesunde, nachhaltige Stadtentwicklung angesehen werden. Die Kosten für das Wohnen machen in vielen Haushalten den Hauptteil der Ausgaben aus und entscheiden damit massgeblich darüber, welchen finanziellen Handlungsspielraum die Personen eines Haushalts sonst noch haben. Wohnen hat damit einen direkten Einfluss auf unser Wohlbefinden und auch auf die Integration ins sowie das Engagement für das Gemeinwesen.

## 2. Definition der Begrifflichkeiten

In diesem Abschnitt erfolgt zunächst eine Diskussion der Begrifflichkeiten, die im Zusammenhang mit der Preisgestaltung von Wohnraum häufig Verwendung finden. Die Diskussion beschränkt sich auf Literatur und Gesetzestexte aus der Schweiz.

Unter **sozialem Wohnungsbau bzw. sozialen Wohnungen** werden in der Schweiz in der Regel stark subventionierte Wohnungen verstanden, mit denen tragbare Mieten insbesondere auch für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen und Haushalte garantiert werden können. Der Begriff wird aber im Gegensatz zum Ausland in der Schweiz relativ selten verwendet.

**Subventionierte Wohnungen** sind diejenigen, die durch einen finanziellen Beitrag oder ein unverzinsliches Darlehen verbilligt werden. In der Regel gelten für solche Wohnungen gewisse Bezugs- und Belegungsvorschriften (z.B. Einkommens- und Vermögensgrenzwerte), bei denen regelmässig die Zweckerhaltung überprüft wird. Häufig gelten auch Mindestbelegungsvorschriften. Die Zahl der in einer subventionierten Wohnung lebenden Personen sollte beispielsweise mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer der Wohnung entsprechen, d.h. in einer 3-Zimmer-Wohnung müssten mindestens zwei Personen wohnen, in einer 4-Zimmer-Wohnung mindestens drei Personen, usw.

Der Begriff **gemeinnützig** bzw. Gemeinnützigkeit wird für Vermieter verwendet, die quasi freiwillig auf die höchstmögliche Rendite verzichten, also den Mietzins reduzieren. Damit verbunden ist meist der Anspruch, dass Wohnraum langfristig zu günstigen Preisen angeboten wird. Häufig werden Wohnungen als gemeinnützig bezeichnet, die nach dem Prinzip der Kostenmiete angeboten werden und damit dauerhaft der Spekulation entzogen sind. Gemeinnützige Wohnbauträger sind in erster Linie die Städte bzw. Gemeinden als öffentlich-rechtliche Körperschaften sowie Stiftungen und Baugenossenschaften. Grundsätzlich können aber auch gewinnorientierte Vermieter bei einigen oder mehreren Wohnungen die Kostenmiete anwenden und somit gemeinnützigen Wohnraum zur Verfügung stellen (Thalmann 2019: 7). In Artikel 4 Absatz 3 des Bundesgesetzes zur Wohnraumförderung (WFG) vom 21. März 2003 wird Gemeinnützigkeit folgendermassen definiert: Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.

Beim Begriff **preisgünstig** handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der erst durch Auslegung eindeutig ermittelt werden kann. Der Begriff kann nicht absolut verstanden werden, sondern er setzt immer den Vergleich mit einer Referenzgrösse voraus. Häufig wird zur Präzisierung der Grundsatz der Kostenmiete beigezogen. Preisgünstig ist dann Wohnraum, bei dem die Miete lediglich die anfallenden Kosten deckt (d.h. Finanzierungs-, Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Unterhaltskosten) und darüber hinaus keine zusätzlichen Einnahmen oder Profite generiert werden (Spori & Bühlmann 2010). Die Kostenmiete nach dieser Auslegung ist als Gegenstück der Marktmiete zu sehen. Teilweise erfolgt auch ein Vergleich mit anderen ähnlichen Wohnungen im entsprechenden Quartier oder der entsprechenden Gemeinde und Wohnraum wird dann als preisgünstig bezeichnet, wenn der Preis relativ gesehen tiefer liegt (BWO 2013: 3). Ausgangspunkt ist also ein normaler oder durchschnittlicher marktüblicher Preis und sobald der Preis einer Wohnung darunter liegt, ist von preisgünstigem Wohnraum die Rede. Was als preisgünstig oder nicht angesehen werden kann, ist teilweise auch von den subjektiven und persönlichen Lebensumständen abhängig und kann stark zwischen ländlichem und städtischem Raum variieren (Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2018). In der praktischen Anwendung werden die Begriffe erschwinglich, bezahlbar und tragbar häufig als Synonyme für preisgünstig verwendet (Thalmann 2019).

### 3. Gesetzliche Grundlagen des Themas Wohnen

In den folgenden Abschnitten werden Kontext sowie gesetzliche Grundlagen des Themas Wohnen auf den übergeordneten föderalen Ebenen erläutert.

#### 3.1 Auf Bundesebene

Den allgemeinen Rahmen für die nationale Wohnungspolitik bilden drei Artikel in der Bundesverfassung. In Kapitel drei zu den Sozialzielen wird das Wohnen erstmals explizit erwähnt. Art. 41e BV lautet: "Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können." In Artikel 108 wird anschliessend explizit auf die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung eingegangen:

- Ziffer 1: Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- Ziffer 2: Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.
- Ziffer 3: Er kann Vorschriften erlassen über die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und die Baurationalisierung.
- Ziffer 4 Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten.

Artikel 109 der Bundesverfassung bezieht sich dann auf das Mietwesen:

- Ziffer 1: Der Bund erlässt Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.
- Ziffer 2: Er kann Vorschriften über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen erlassen. Solche dürfen nur allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn sie begründeten Minderheitsinteressen sowie regionalen Verschiedenheiten angemessen Rechnung tragen und die Rechtsgleichheit nicht beeinträchtigen.

Im Jahr 2003 wurde das bis dahin geltende Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) durch das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) abgelöst. Darin sind keine Direktzahlungen für die Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbauträgern mehr vorgesehen, sondern ein sogenannter Fonds de Roulement. Aus dem Fonds de Roulement kann Wohnbaugenossenschaften Schweiz, die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Schweiz, gemeinnützigen Bauträgern zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen gewähren. Die Darlehen dienen als Rest- oder Überbrückungsfinanzierung für die Erneuerung bestehender Liegenschaften, den Neubau von preisgünstigen Liegenschaften, den Erwerb von preisgünstigen Liegenschaften oder den Erwerb von Grundstücken, die sich für den preisgünstigen Wohnungsbau eignen.

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ist die zentrale Verwaltungsstelle auf Bundesebene, die sich mit den Fragen des Wohnens befasst. Seit einigen Jahren ist zu beobachten, dass man sich vermehrt mit der ganzen Breite des Themas Wohnen als sozial-, gesellschafts- und wirtschaftspolitisches Feld auseinandersetzt.

### 3.2 Auf kantonaler Ebene

Im Kanton Zürich sind insbesondere zwei Gesetzestexte von Bedeutung. Zum einen das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004. In Paragraph 1 Ziffer 1 heisst es da: *"Der Staat und die Gemeinden fördern die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel besteht."* Ebenfalls widmet sich das Gesetz der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums für Personen mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen. In der dazugehörigen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) vom 1. Juni 2005 werden dann die spezifischen Bedingungen beschrieben, unter welchen die Förderung des Mietwohnungsbaus bzw. des selbst genutzten Wohneigentums erfolgt.

Der Kanton Zürich hat mit § 49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) eine weitere gesetzliche Grundlage geschaffen, welche es den Gemeinden ermöglicht, bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen, die zu einer erhöhten Ausnutzungsmöglichkeit führen, einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorzuschreiben. Die Stadt Zürich hat in der Zwischenzeit eine entsprechende Vorlage umgesetzt. Die Ergänzung des PBG wurde von den Stimmberechtigten des Kantons Zürich am 28. September 2014 angenommen und ist zusammen mit der dazugehörigen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) per 1. November 2019 in Kraft getreten.

## 4. Instrumente der kommunalen Wohnungspolitik

Im Baukasten für preisgünstigen Wohnraum führt das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) insgesamt zehn Bausteine bzw. Instrumente auf, die den Gemeinden zur Verfügung stehen. Diese können in drei Kategorien eingeordnet werden. Zu den **lenkenden Instrumenten** werden planerische und rechtliche Vorgaben gezählt, mit denen in den Immobilienmarkt eingegriffen werden kann. Eine zweite Kategorie stellen **finanzielle Instrumente** dar, zu denen direkte aber auch indirekte Finanzleistungen gezählt werden können. Die dritte Gruppe von Instrumenten basiert in erster Linie auf der **Kommunikation** mit weiteren Akteuren auf dem Wohnungsmarkt. In den folgenden Abschnitten werden die zehn Instrumente auf der Grundlage dieser Kategorisierung besprochen.

### 4.1 Lenkende Instrumente

Diese Kategorie umfasst drei Instrumente. Erstens können Gemeinden und Städte **Anteile für bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum in der Nutzungsplanung** festlegen. Zweitens können **Nutzungsprivilegien beim Bau** gewährt werden, die als Anreiz für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum fungieren. Drittens kann preisgünstiger Wohnraum über **Bauverpflichtungen und Kaufrechte** gesichert werden.

### 4.2 Finanzielle Instrumente

Ein Grossteil der möglichen Instrumente ist finanzieller Natur. Insgesamt umfasst diese Kategorie fünf Instrumente. Gemeinden und Städte können selber aktiv werden und **kommunalen Wohnungsbau** betreiben. Weiter können sie selber **gemeinnützige Bauträger gründen** (z.B. mittels Stiftungsgründung), die dann für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung stehen. Die **Abgabe von kommunalem Land** zu günstigen Konditionen an Dritte ist ein weiteres finanzielles Instrument. Damit einhergehende Ertragseinbussen müssen miteinberechnet werden. Ein weiteres Instrument sind **Darlehen oder anderweitige finanzielle Beiträge and gemeinnützige Bauträger**, die bereits existieren. Weiter können Gemeinden und Städte auch **Mietzinsbeiträge** leisten, d.h. es werden direkt Beiträge an Haushalte in bescheidenen finanziellen Verhältnissen ausgerichtet. Diese Art der Unterstützung wird als Subjekthilfe bezeichnet, da sie direkt einzelnen Haushalten zugutekommt. Teilweise wird kritisiert, dass dies faktisch auf eine Subventionierung der Immobilienbesitzer hinausläuft.

### 4.3 Kommunikation

Bei der dritten Gruppe von Instrumenten steht die Kommunikation mit anderen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt im Vordergrund. In **Verhandlungen** mit EigentümerInnen und Investoren kann direkt über die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum gesprochen werden. In gezielten **Beratungsgesprächen** können EigentümerInnen, Bauträger und Investoren für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sensibilisiert bzw. gewonnen werden ohne dabei bereits über die konkrete Umsetzung zu verhandeln. Beispielsweise können Grundeigentümer bei einem bevorstehenden Verkauf auf mögliche gemeinnützige KaufinteressentInnen aufmerksam gemacht werden.

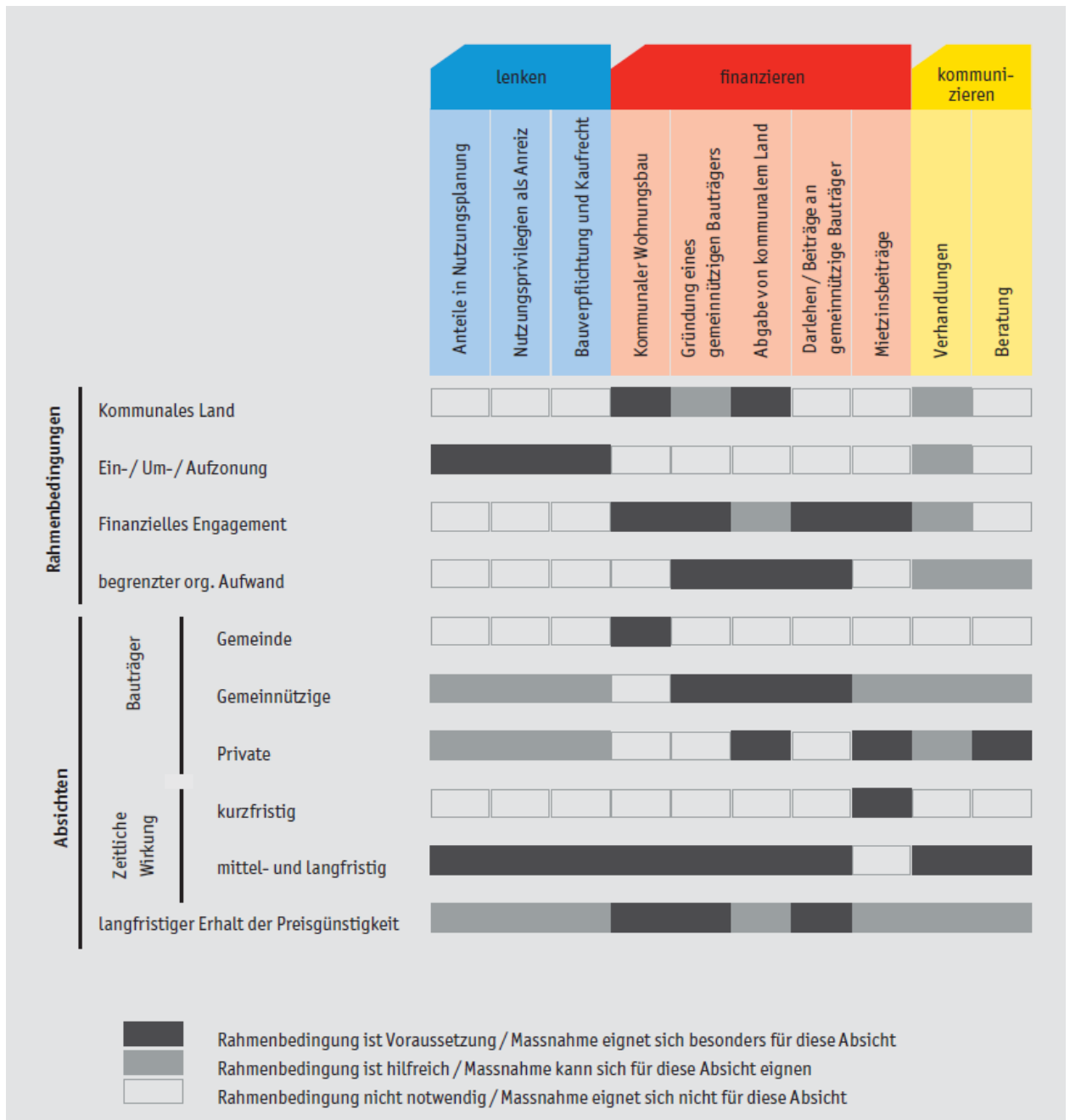


#### 4.4 Zusammenfassung

Wenn eine Stadt oder Gemeinde im Bereich der Förderung des preisgünstigen Wohnraums aktiv werden möchte, steht sie vor der Frage, welche Instrumente sich hierfür besonders eignen. Die Wahl der Instrumente ist von den konkreten Rahmenbedingungen und den spezifischen Absichten abhängig. Eine Stadt, die viel eigenes Land besitzt, das sie für den preisgünstigen Wohnraum verwenden will, wird bevorzugt das Instrument des kommunalen Wohnungsbaus verwenden, auf die Abgabe von kommunalem Land im Baurecht setzen oder aber eine Kombination dieser beiden finanziellen Instrumente wählen. Stehen in einer Stadt Neueinzonungen, Umzonungen oder Aufzonungen an, so könnte dieser so geschaffene Mehrwert für die Förderung des preisgünstigen Wohnraums eingesetzt werden. Für diesen Fall eignen sich die lenkenden Instrumente Anteile in der Nutzungsplanung festlegen, Nutzungsprivilegien als Anreize schaffen und Bauverpflichtungen und Kaufrecht besonders.

In der nachfolgenden Abbildung wird zusammenfassend dargestellt, welche Instrumente sich bei unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Absichten von Gemeinden und Städten besonders eignen.

Abbildung 1: Eignung der Instrumente für unterschiedliche Rahmenbedingungen und Absichten



(Quelle: BWO 2013)

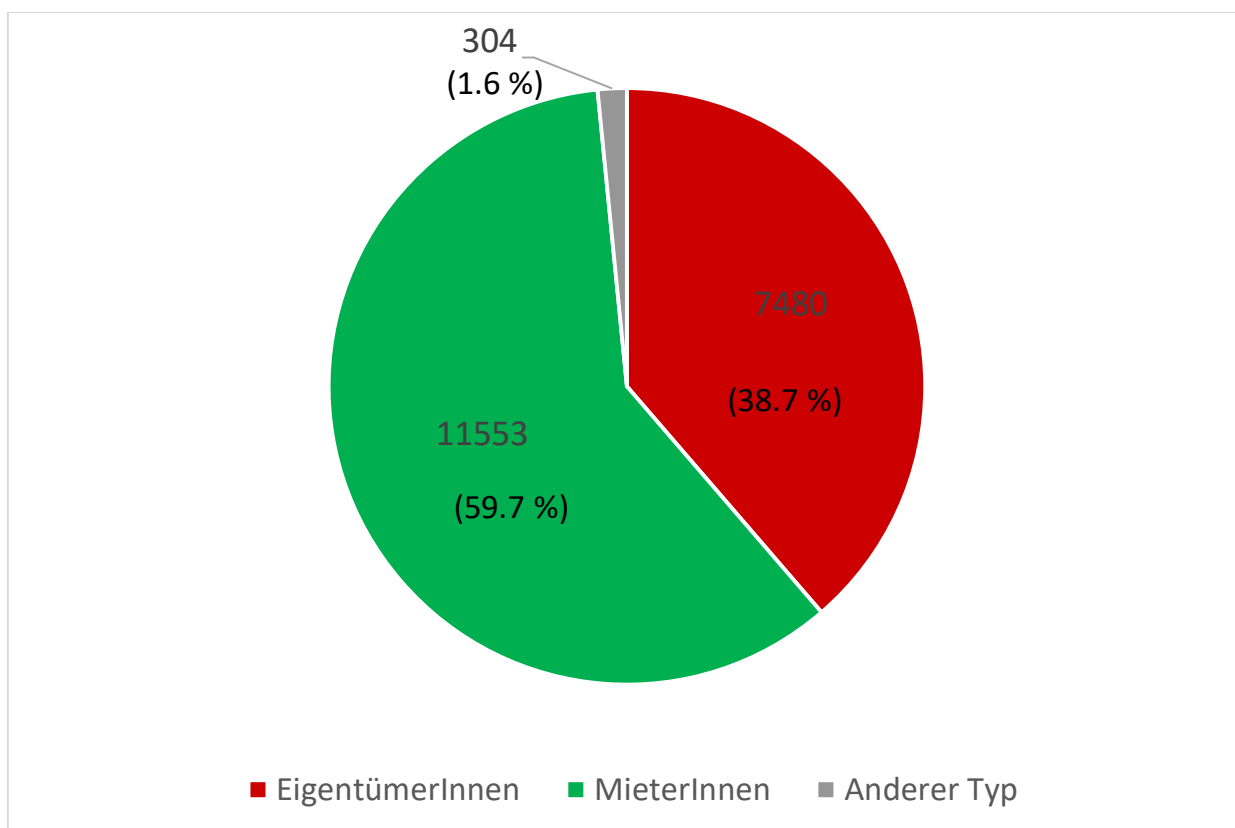
## 5. Wohnen in Wetzikon im Vergleich

In den folgenden Abschnitten werden unterschiedliche Indikatoren und Beurteilungen zum Wohnen in Wetzikon präsentiert und diskutiert. Datenquellen und Vergleichsgrössen variieren dabei. Zunächst wird mit anderen Städten und Gemeinden in der Schweiz verglichen, bevor stärker auf den Kanton bzw. die Region fokussiert wird. In den letzten Abschnitten werden dann Indikatoren besprochen, die sich primär auf das Wohnen in Wetzikon selber beziehen.

### 5.1 Vergleich mit anderen Schweizer Städten

Die Schweiz ist ein Land der Mietenden. Die Eigentumsquote liegt gesamthaft bei 42.5 Prozent. In der Stadt Wetzikon liegt sie darunter. 38.7 Prozent der Bevölkerung können als EigentümerInnen bezeichnet werden. Der Anteil der MieterInnen liegt bei knapp 60 Prozent. 1.6 Prozent bzw. 304 EinwohnerInnen leben in Wohnungen, die von Verwandten oder dem Arbeitgeber kostenlos zur Verfügung gestellt werden (z.B. Dienstwohnungen von Hausabwart oder Pächter).

Abbildung 2: Bewohnertyp in Wetzikon, 2015-2017 kumuliert



(Quelle: Schweizerischer Städteverband 2021)

Im Jahr 2003 hat das Bundesamt für Statistik (BFS) letztmals eine Mietstrukturerhebung durchgeführt, bei der auch Angaben zu den Mietpreisen auf der Ebene der einzelnen Gemeinde bzw. Stadt verfügbar waren. Seither sind die Angaben nur noch auf Ebene der Kantone bzw. der Grossregionen der Schweiz verfügbar. Aus der damaligen Erhebung sind Angaben zu den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen nach Anzahl Zimmer für 56 Gemeinden der Schweiz verfügbar. In der nachfolgenden Tabelle sind die Werte aufgeführt:

*Tabelle 1: Durchschnittliche Quadratmeterpreise (in Franken) in Städten und Gemeinden nach Anzahl Zimmer, 2003*

<b>Ort</b>	<b>Gesamt</b>	<b>1 Zim.</b>	<b>2 Zim.</b>	<b>3 Zim.</b>	<b>4 Zim</b>	<b>5 Zim.</b>	<b>6 Zim+</b>
St. Moritz	17.16	24.72	18.61	16.96	13.98	14.21	
Zug	16.84	22.24	18.71	17.04	15.92	14.66	14.5
Zürich	16.62	21.65	17.61	15.91	15.47	15.81	15.66
Davos	16.06	20.05	17.94	15.68	14.92	13.72	14.21
Genève	15.87	18.7	16.09	15.01	14.97	15.68	16.24
Rapperswil - Jona - Rüti	15.03	19.44	16.11	14.98	14.49	13.95	12.56
Wetzikon - Pfäffikon (ZH)	14.81	15.94	15.36	14.6	14.91	14.35	
Lachen	14.66	18.65	15.66	14.65	13.67	15.05	
Winterthur	14.64	18.82	16.08	14.49	13.8	13.6	11.81
Baden - Brugg	14.47	18	15.55	14.24	13.78	14.07	11.74
Lausanne	14.47	17.9	14.66	14.01	13.94	13.58	12.79
Basel	14.46	17.18	14.98	14.04	14.01	13.93	13.36
Bern	14.27	18.47	15.56	13.65	13.35	13.64	13.37
Chur	14.15	21.58	16.59	13.44	13.22	13.43	10.77
Stans	14.06	16.48	14.73	14.23	14.12	12.47	12.13
Luzern	14.04	19.24	15.65	13.74	13.04	13.52	13.18
Schweiz	13.98	18.6	15.16	13.63	13.1	12.91	11.74
Einsiedeln	13.95	19.97	14.5	13.76	12.5	13.49	
Vevey - Montreux	13.95	18.7	14.53	13.41	13.16	13.33	10.87
Fribourg	13.48	20.68	14.18	13.03	12.32	12.63	11.74
Wohlen (AG)	13.37		14.78	13.21	12.9	12.81	
Aarau	13.35	18.43	14.84	13.21	12.52	11.74	10.23
Lenzburg	13.27	14.43	12.91	13.82	12.77	12.8	12.63

Lugano	13.18	17.5	14.07	12.84	12.3	11.98	11.62
Schwyz	13.14	16.22	14.5	14.28	12.65	12.09	9.39
Thun	13.05	17.02	14.47	12.54	12.48	12.37	11.86
Interlaken	13.04		14.77	12.33	12.66	10.89	12.12
Frauenfeld	12.97		12.5	12.66	12.31	11.91	12.7
Locarno	12.93	16.25	14.32	12.5	12.18	11.5	11.5
Lyss	12.62	16.95	13.82	11.26	13.16	12.18	7.08
Bulle	12.6		12.52	12.54	11.65	10.67	10.99
St. Gallen	12.59	15.71	14.52	12.74	12	11.66	10.48
Olten - Zofingen	12.54	14.29	14.36	12.24	12.1	12.34	10.86
Kreuzlingen	12.49	15.51	13.18	12.3	12.64	11.05	9.04
Yverdon-les-Bains	12.45	14.11	13.64	12.04	11.83	11.82	11.27
Buchs (SG)	12.34	16.96	14.12	12.44	11.57	11.66	9.26
Burgdorf	12.33	15.4	14.84	11.9	11.94	11.8	9.72
Biel/Bienne	12.29	18.11	13.35	11.94	11.8	10.97	11.13
...Fortsetzung							
Ort	Gesamt	1 Zim.	2 Zim.	3 Zim.	4 Zim	5 Zim.	6 Zim+
Wil (SG)	12.22	11.9	14.19	12.55	11.78	11.55	11.08
Solothurn	12.1	13.76	13.62	12.04	11.61	11.13	8.79
Heerbrugg	11.97	16.86	12.67	12.19	11.39	10.79	10.69
Langenthal	11.94	11.93	12.4	11.8	12.05	11.51	9.42
Schaffhausen	11.9	18.56	12.6	11.54	11.28	12.16	10.12
Bellinzona	11.79	16.5	13.17	11.54	11.25	9.66	10.42
Arbon - Rorschach	11.73	13.94	13.8	12.11	10.93	11.11	9.85
Monthey - Aigle	11.65	13.28	12.74	11.77	10.74	10.75	

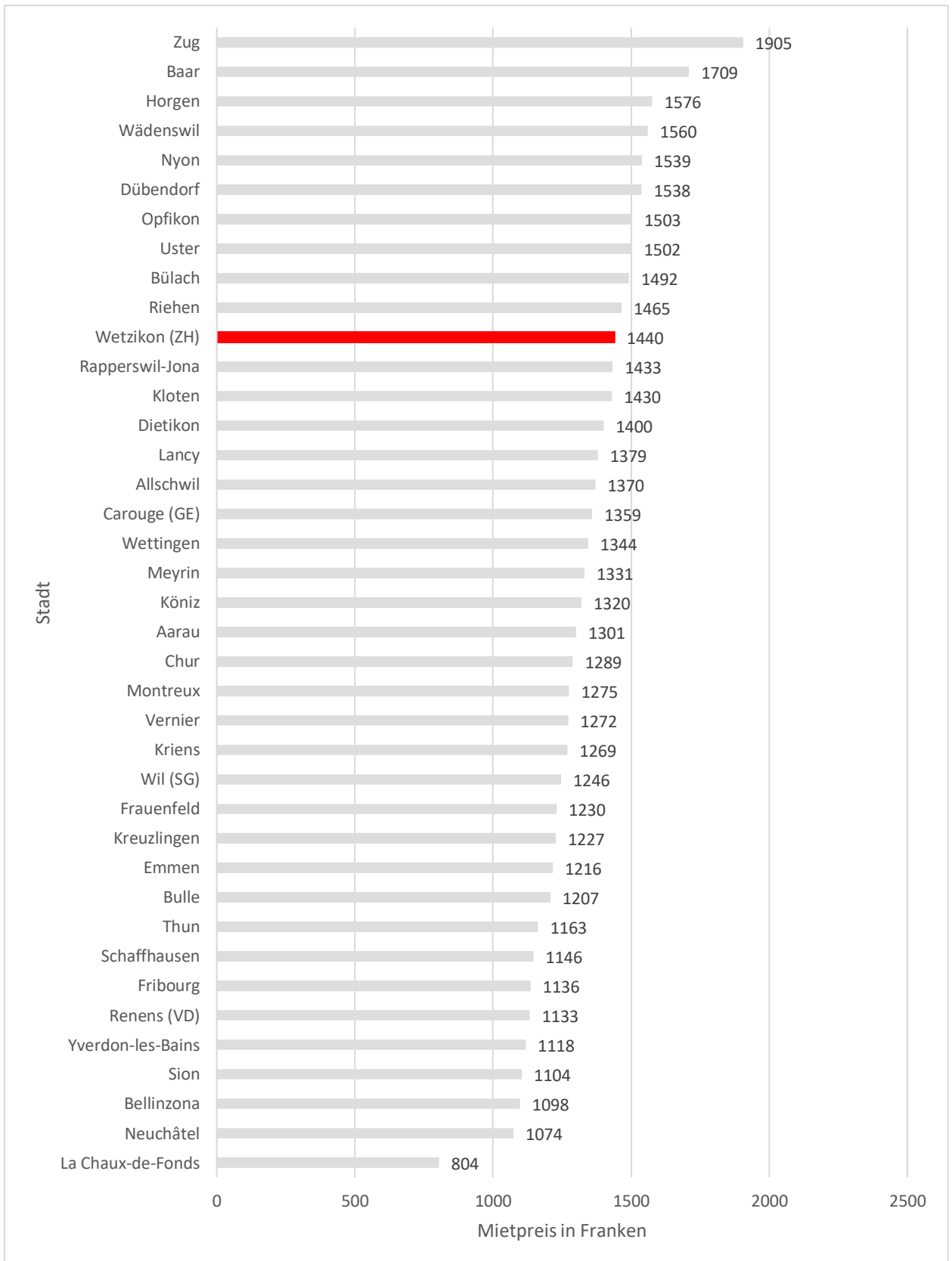
Neuchâtel	11.6	14.22	12.93	11.22	11.31	11.12	10.7
Amriswil - Romanshorn	11.45		13.09	12.01	10.69	10.54	9.86
Grenchen	11.3	15.88	12.7	10.85	11.06	9.73	10.28
Delémont	10.78	12.63	11.66	10.47	10.16	11.79	
Sion	10.68		12.54	10.93	9.86	9.21	
Sierre - Montana	10.58		11.56	10.72	10.51	10.93	8.65
Martigny	10.54		12.12	10.66	9.98	8.79	
Chiasso - Mendrisio	10.23	14.09	10.75	10.14	9.98	8.73	8.99
Brig - Visp	9.77	13.56		10	9.05	9.47	
La Ch.-de-F. - Le Locle	8.8	13.62	9.55	8.29	8.8	9.15	7.49

(Quelle: BFS 2003)

Die Werte für Wetzikon und Pfäffikon (ZH) wurden zusammengenommen. Die gemeinsame Agglomeration liegt dabei über alle Wohnungen betrachtet, unabhängig von der Anzahl Zimmer, an siebter Stelle von allen 56 Gemeinden. Vor allem die 4-Zimmer- und 5-Zimmer-Wohnungen sind pro Quadratmeter vergleichsweise teuer. Höhere Quadratmeterpreise konnten zu diesem Zeitpunkt lediglich in St.Moritz, Zug, Zürich, Davos, Genf und der Agglomeration Rapperswil-Jona-Rüti beobachtet werden.

In der Statistik der Schweizer Städte wird der monatliche Netto-Mietzins (ohne Neben- und Heizkosten) für Mieter- und Genossenschaftswohnungen für einen aktuelleren Zeitpunkt ausgewiesen, nämlich für die Jahre 2015-2017. Insgesamt gab es in Wetzikon 9'796 bewohnte Wohnungen. Der durchschnittliche Nettomietpreis lag in den Jahren 2015-2017 bei Fr. 1'440 und damit im vorderen Mittelfeld aller Städte mit 20'000 bis 49'000 EinwohnerInnen. Konkret liegt der durchschnittliche Nettomietpreis in Wetzikon an 11. Stelle von insgesamt 39 Städten.

Abbildung 3: Durchschnittlicher Nettomietpreis, 2015-2017 kumuliert



(Quelle: Schweizerischer Städteverband 2021)

Ein Blick auf die **Bauinvestitionen im Wohnungsbereich** im Jahr 2018 zeigt, dass die öffentliche Hand (Bund, Kanton, Gemeinden) in der Stadt Wetzikon kaum aktiv ist. Von den gesamten Bauinvestitionen von öffentlichen und privaten Akteuren im Umfang von 110 Mio. Franken wurden 91.6 Mio. Franken für Wohnungen investiert. Öffentliche Auftraggeber haben Bauinvestitionen im Umfang von knapp 13 Mio. Franken getätigt. Davon können Fr. 9'000 als Ausgaben von öffentlichen Auftraggebern<sup>1</sup> für Wohnungen kategorisiert werden, was lediglich einem Anteil von 0.1 Prozent entspricht. Damit liegt Wetzikon verglichen mit den übrigen Städten von ähnlicher Grösse im hinteren Bereich. Zum Vergleich: In Horgen liegt der prozentuale Anteil der Investitionen in Wohnungen von öffentlichen Auftraggebern bei 18.9 Prozent, in Bülach bei 46.9 Prozent, in Kloten bei 26.6 Prozent und in Uster bei 0.2 Prozent (Schweizerischer Städteverband 2021: 28-29).

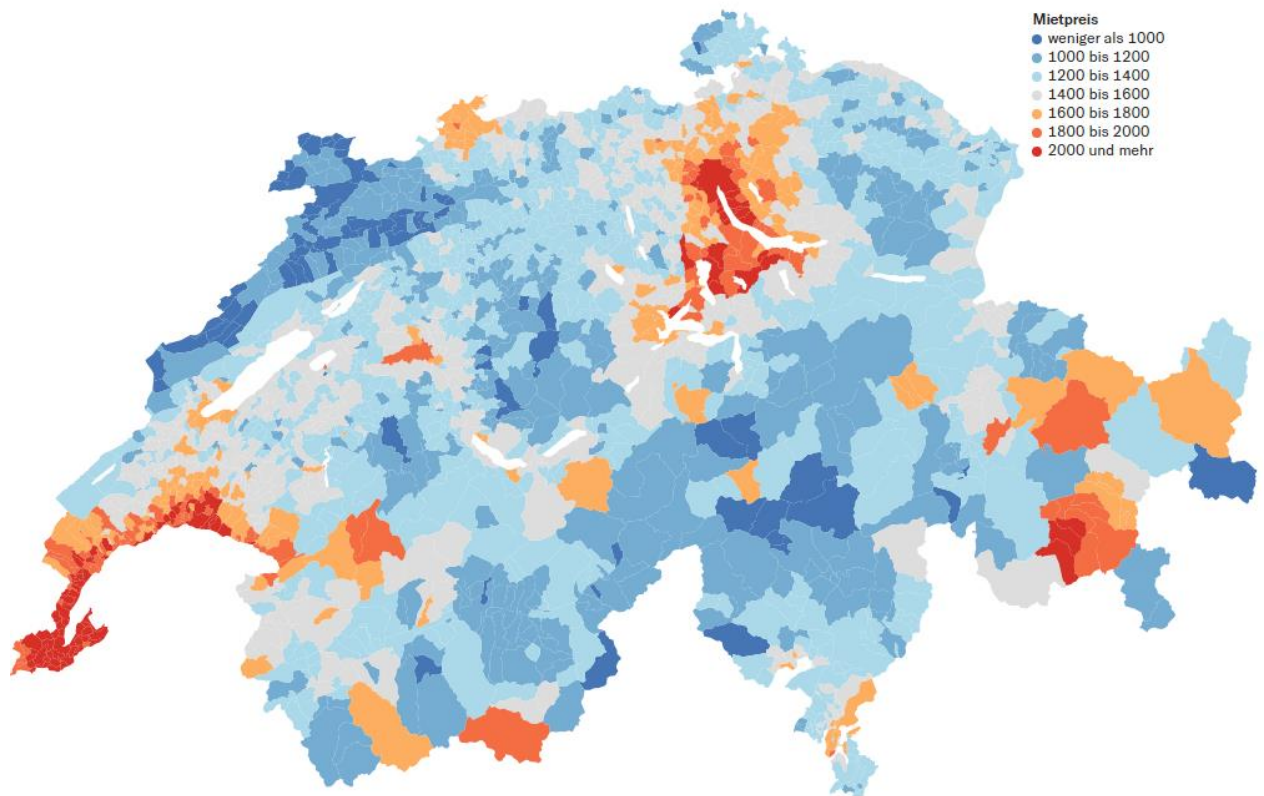
Eine Auswertung der Republik auf der Basis von Daten von Wüest und Partner für die Jahre 2018 und 2019 zeigt, dass sich die Mietpreise in Wetzikon im orangen und damit eher hohen Bereich befinden, d.h. der Preis für eine Wohnung von 90 Quadratmetern liegt zwischen 1'600 und 1'800 Franken, wobei die effektiven Preise in Intervallen von 200 Franken klassifiziert wurden. Mit Ausnahme von Grüningen liegen die Mietpreise im Bezirk durchschnittlich bei 1'400 bis 1'600 Franken und damit auf einem tieferen Niveau.

---

<sup>1</sup> Bei öffentlichen Auftraggebern handelt es sich um Bund, Kantone und Gemeinden. Wohnheime bzw. Gebäude mit Pflegediensten und/oder Betreuung werden nicht dazugerechnet. Bauinvestitionen für Spitäler, Altersheime und private Schulen werden damit nicht zu den Bauinvestitionen in Wohnungen gezählt.



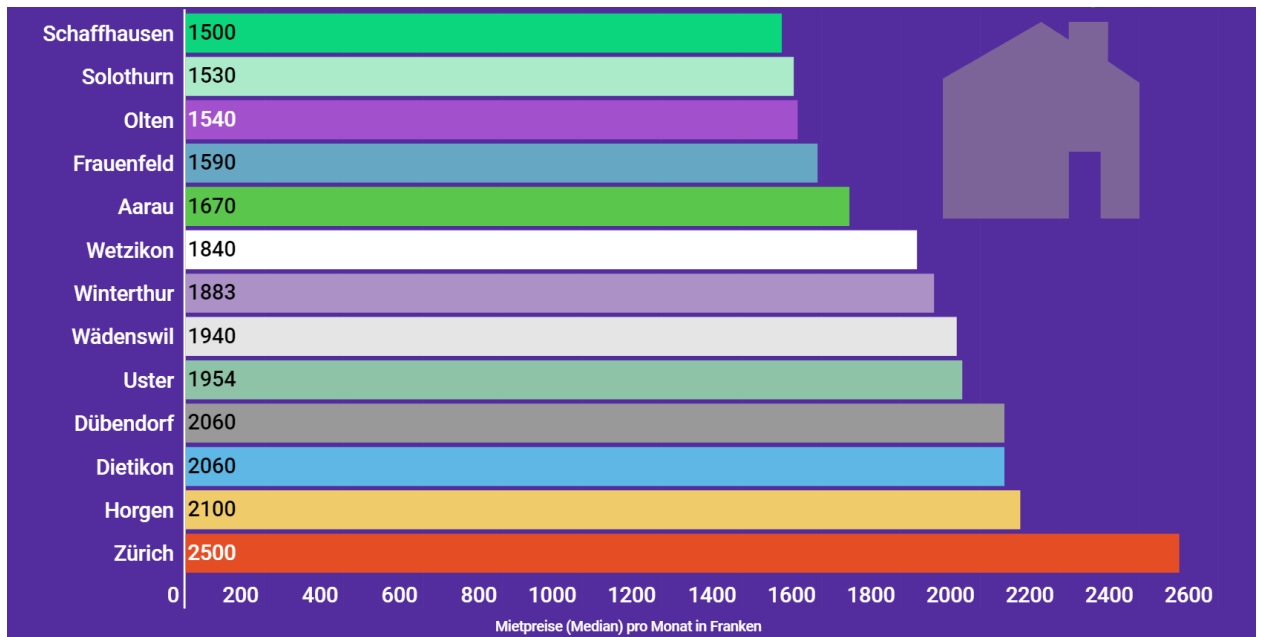
Abbildung 4: Angebotsmietpreise in der Schweiz (in Franken), 2018-2019



(Quelle: Schmid 2020)

In einer ebenfalls anfangs 2020 erschienen Publikation hat die Vergleichsplattform Comparis die Mietpreise in den 33 grössten Schweizer Städten auf der Grundlage von Wohnungsinseraten im Zeitraum 1. Januar 2018 bis Ende 2019 miteinander verglichen. Wetzikon ist dabei die günstigste Stadt im Kanton Zürich in Pendlerdistanz zur Stadt Zürich mit einem Mietpreis von 1'840 Franken für eine 3.5-Zimmerwohnung.

Abbildung 5: Mietpreise für 3.5-Zimmerwohnungen in Pendlerdistanz zu Zürich<sup>2</sup>, 2018-2019

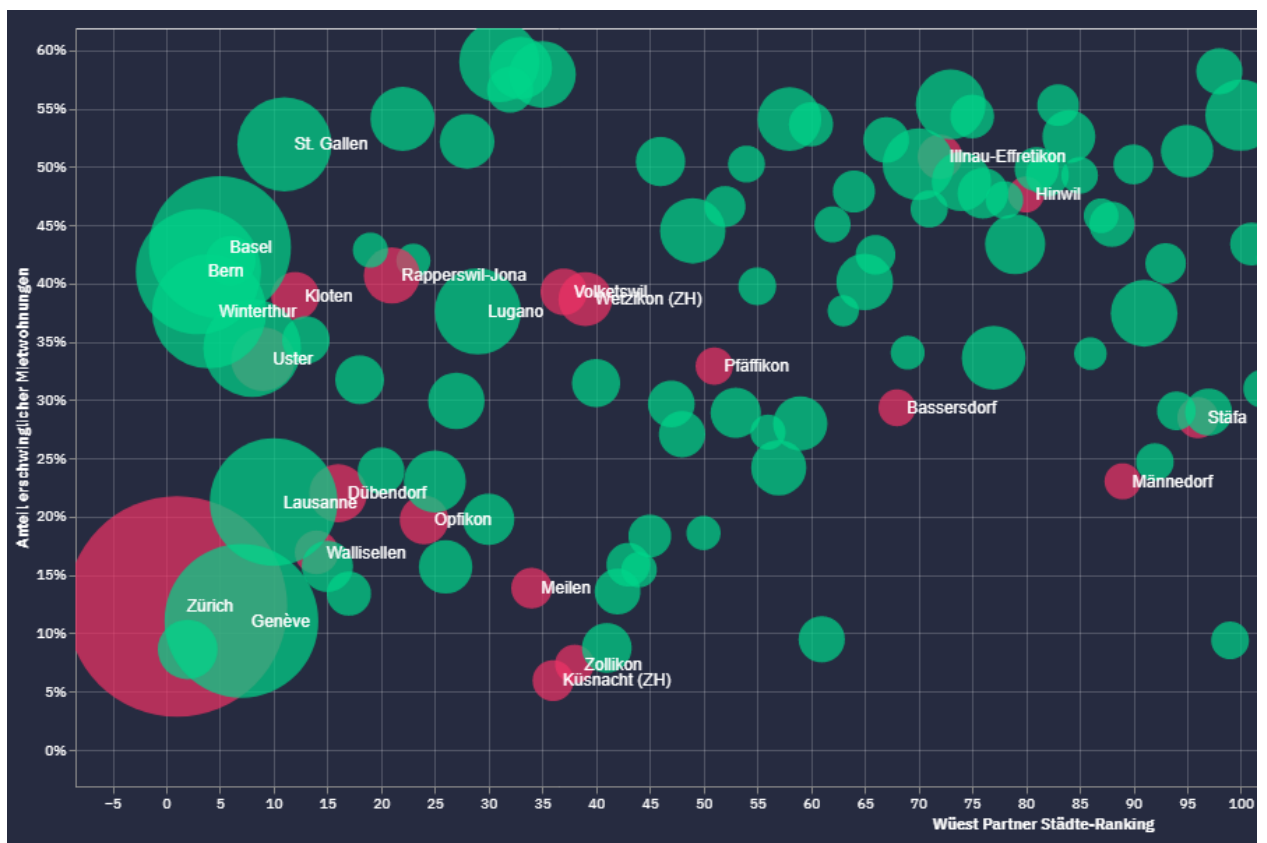


(Quelle: Comparis 2020)

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Anteil erschwinglicher Mietwohnungen in verschiedenen Städten der Schweiz. Dabei handelt es sich um einen von insgesamt elf Indikatoren, die für die Berechnung des Städterankings durch Wüest und Partner herangezogen werden. Wetzikon, das im Ranking den 39. Platz einnimmt, verfügt gemäss diesem Indikator über einen Anteil von 38.6 Prozent erschwinglicher Mietwohnungen im Jahr 2021.

<sup>2</sup> Auswertungen von Wohnungsinseraten, die auf Comparis.ch publiziert wurden, dienen als Datenbasis (Comparis 2020).

Abbildung 6: Städteranking und Anteil erschwinglicher Mietwohnungen



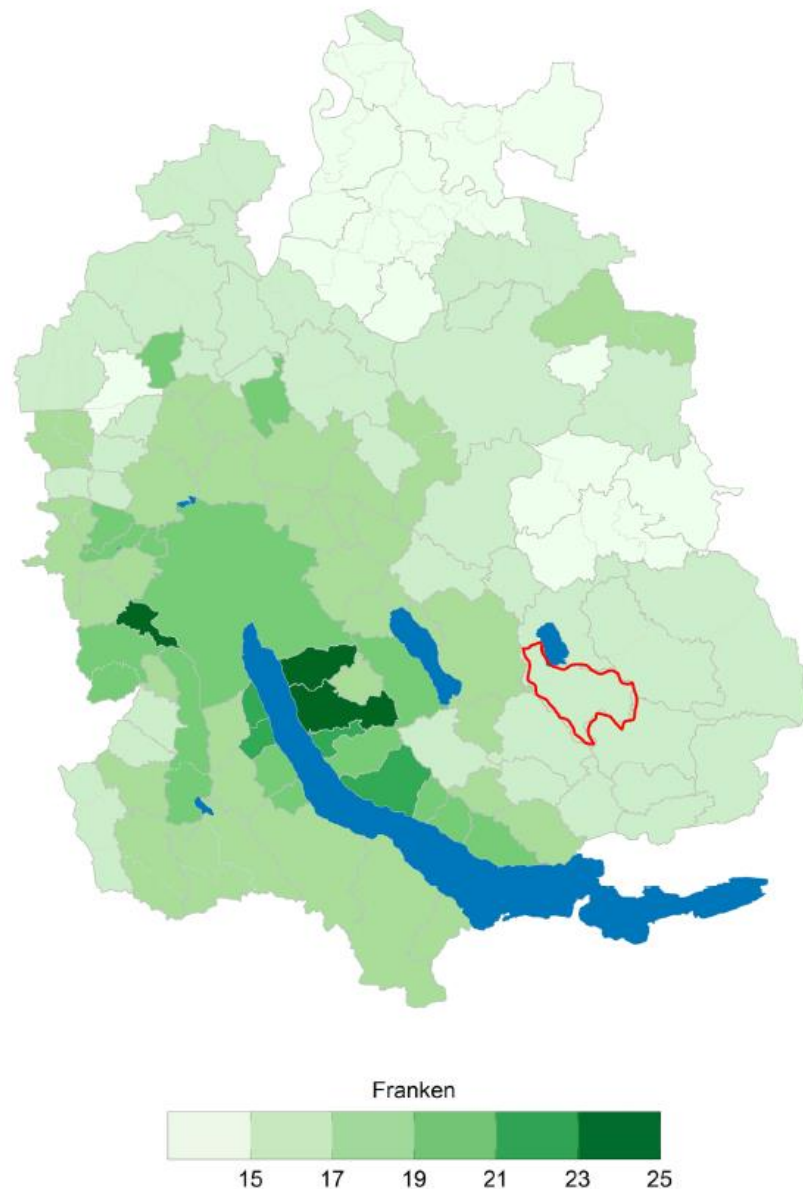
(Quelle: Wüest Partner 2021b)

Als erschwingliche Wohnungen werden diejenigen Wohnungen bezeichnet, die innerhalb von bestimmten Mietgrenzen liegen. Die Mietgrenzen wurden von Wüest Partner jedoch nicht veröffentlicht.

## 5.2 Mietpreise im Kanton Zürich

Wohnen ist im Kanton Zürich überdurchschnittlich teuer. In allen Regionen liegen die Bestandesmieten, d.h. die Mietpreise aller vorliegenden Zeitpunkte ohne zeitliche Einschränkung (vgl. auch Kapitel 5.7 für eine genaue Bestimmung des Begriffes), über dem schweizweiten Durchschnitt. Dies gilt grundsätzlich für alle Arten von Wohnungen, unabhängig davon, über wie viele Zimmer eine Wohnung verfügt. In *Abbildung 7* sind die durchschnittlichen Bestandesmieten für eine 4-Zimmerwohnung in Franken für die Jahre 2015-2017 dargestellt.

Abbildung 7: Quadratmeter-Bestandesmieten in Zürcher Städten und Gemeinden, 2015-2017



(Quelle: Schläpfer 2021: 9)

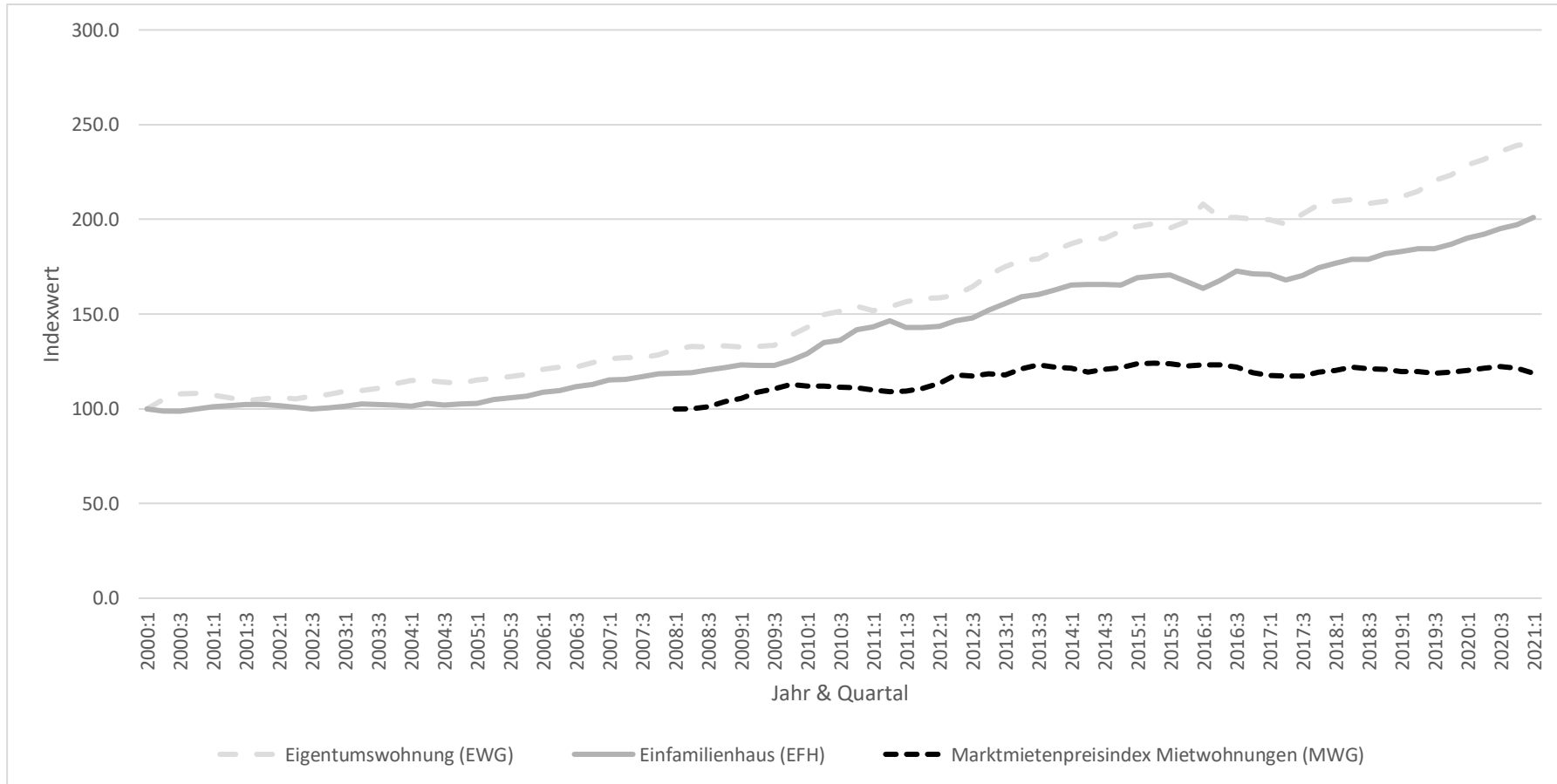
Die Abbildung zeigt, dass die Mietpreise in den Seegemeinden in der Nähe der Stadt Zürich besonders hoch liegen. Mit zunehmender Distanz zur Stadt Zürich nehmen die Mietpreise in der Tendenz ab. Seegräben wurde für diese Auswertung der Stadt Wetzikon zugeschlagen. Die Mietpreise in Wetzikon und Seegräben liegen im kantonsweiten Vergleich auf einem tiefen bis mittleren Niveau (15 bis 17 Franken pro Quadratmeter). In Uster und Mönchaltorf befinden sie sich auf einem leicht höheren Niveau (17 bis 19 Franken pro Quadratmeter).

### 5.3 Preisentwicklung in der Region Zürcher Oberland

Daten zur Entwicklung des Immobilienmarktes in der Region Zürcher Oberland deuten sowohl bei den Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern im mittleren Preissegment sowie auch bei den Marktmieten in den vergangenen Jahren auf einen Anstieg hin (vgl. Abbildung 8). Der Anstieg ist dabei bei den Eigentumswohnungen am grössten, von einem Indexwert von 100 auf

knapp 250. Ebenfalls markant fällt der Anstieg bei den Einfamilienhäusern aus. Hier ist in den vergangenen 20 Jahren beinahe eine Verdoppelung des Indexwertes zu beobachten. Der Marktmietenpreisindex für Mietwohnungen steigt bis ins zweite Quartal 2015 auf den Höchstwert von 124.1 an und schwankt danach ungefähr zwischen 117 und 123.

Abbildung 8: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern und Mietwohnungen in der Region Zürcher Oberland



(Quelle: FPRE 2021)

## 5.4 Preisentwicklung im Bezirk Hinwil

Die Abteilung Economic Research der Raiffeisen Bank Schweiz analysiert für jede Stadt und Gemeinde in der Schweiz das Niveau von Mieten & Preisen auf dem Immobilienmarkt und weist auf der Basis von verschiedenen Indikatoren jeweils eine Kategorie zu (sehr tief, tief, mittel, hoch oder sehr hoch). Für einige Städte und Gemeinden im Bezirk Hinwil ist die Kategorie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

*Tabelle 2: Niveau von Preisen und Mieten in anderen Gemeinden des Bezirks Hinwil*

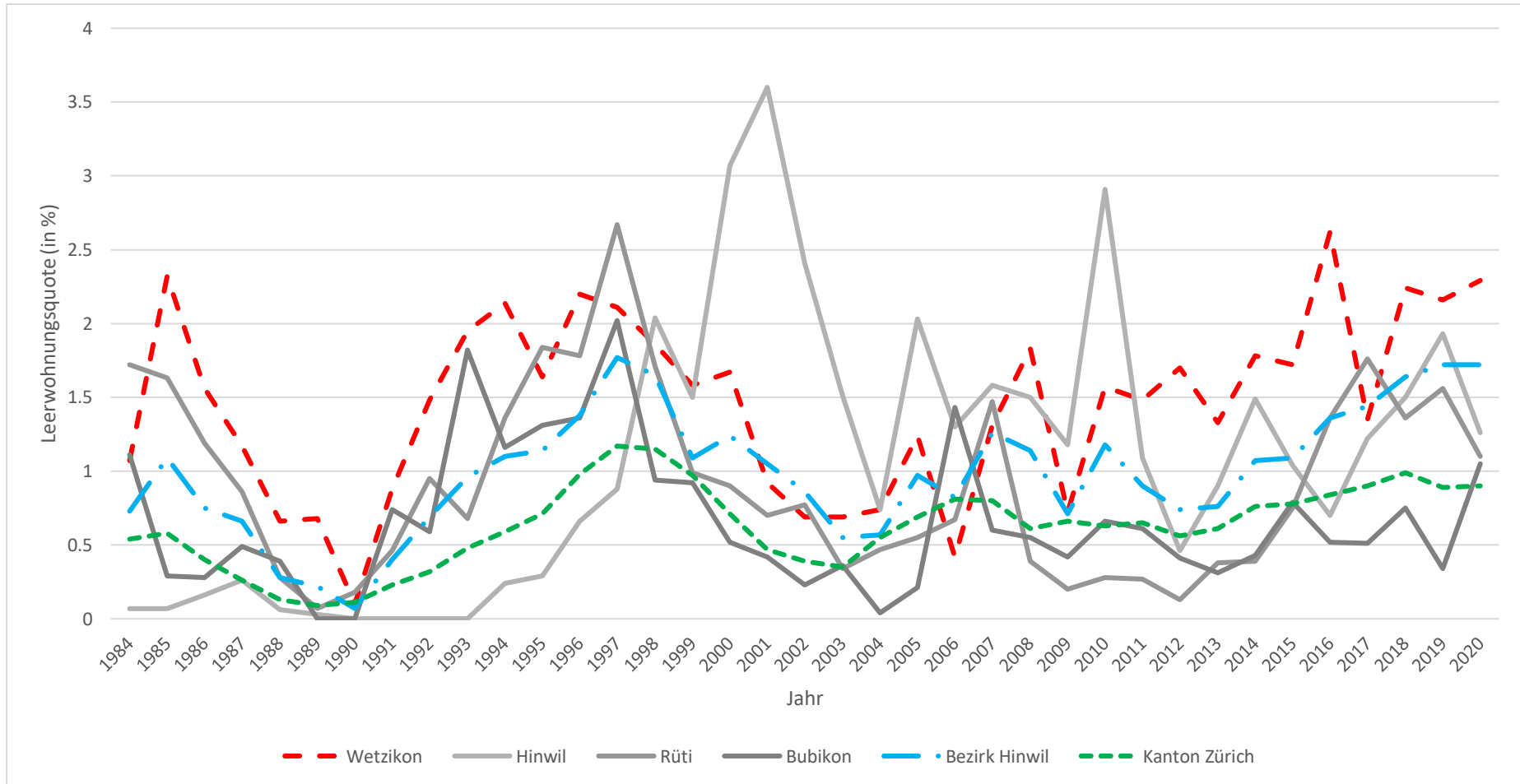
	Niveau von Preisen & Mieten
Wetzikon	sehr hoch
Bubikon	sehr hoch
Dürnten	sehr hoch
Gossau (ZH)	sehr hoch
Grüningen	sehr hoch
Hinwil	sehr hoch
Rüti (ZH)	sehr hoch

(Quelle: Raiffeisen Bank 2021)

Grundsätzlich wird das Preisniveau in vergleichbaren Städten und Gemeinden des Bezirks Hinwil hoch eingestuft. Wetzikon hat, wie ein Grossteil der übrigen Gemeinden, gemäss diesen Berechnungen der Raiffeisen Bank ein sehr hohes Preis- bzw. Mietniveau. Dies gilt ebenfalls für einen Grossteil der übrigen Städte und Gemeinden von vergleichbarer Grösse im Kanton Zürich.

Die Leerwohnungsquote kann als sensibler Faktor für die Entwicklung des Wohnungsmarktes angesehen werden. Eine tiefe Leerwohnungsquote wird häufig als Synonym für einen angespannten Wohnungsmarkt, d.h. eine grosse Nachfrage nach Wohnraum interpretiert. In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung der Leerwohnungsquote in den Gemeinden des Bezirks Hinwil sowie im Kanton Zürich während der Zeitperiode 1984-2020 aufgeführt.

Abbildung 9: Leerwohnungsquote in Städten und Gemeinden des Bezirks Hinwil, 1984-2020



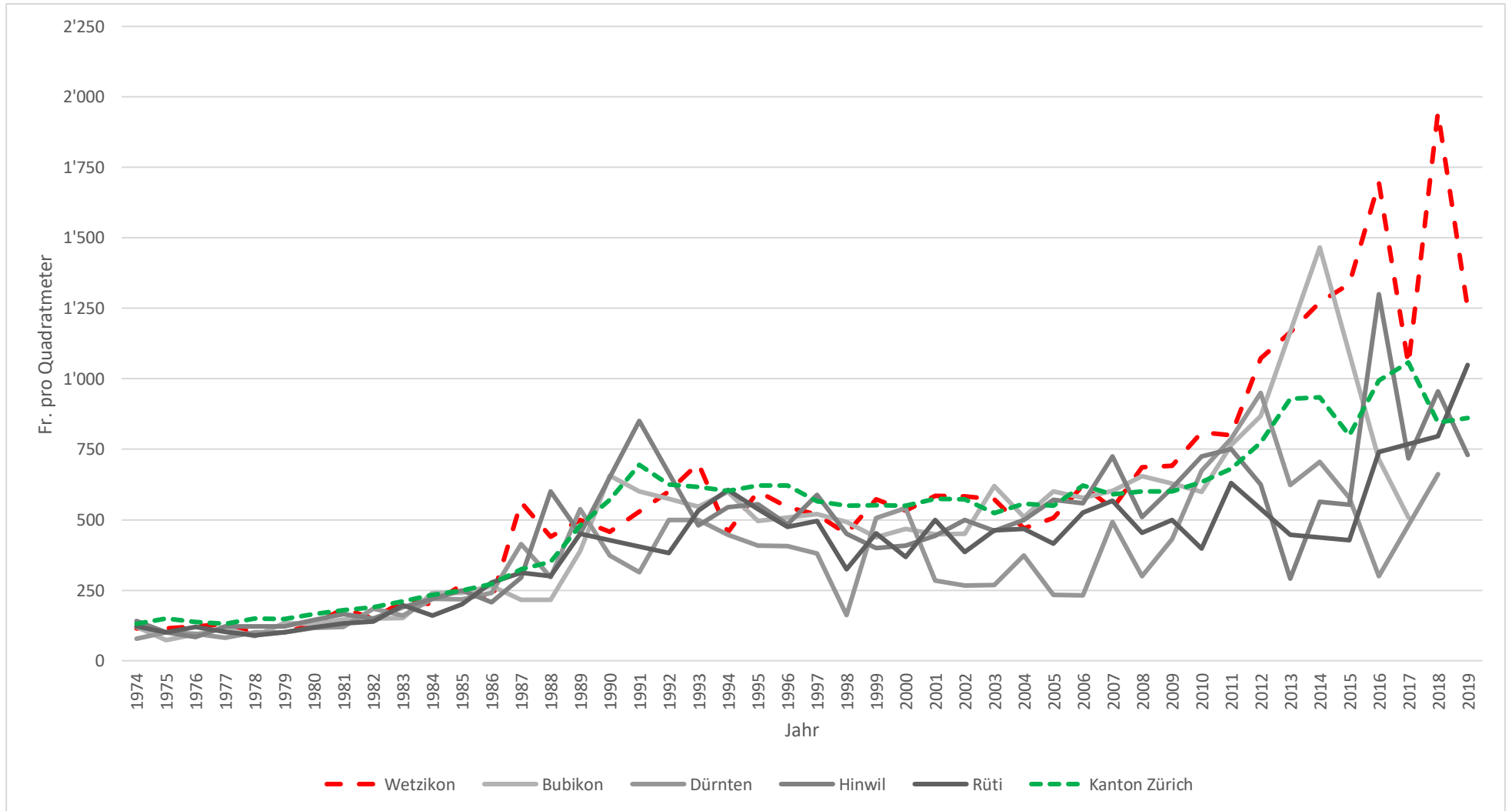
(Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich 2021; BFS 2020)



In Wetzikon liegt die Leerwohnungsquote in der Tendenz höher als in den übrigen vergleichbaren Städten und Gemeinden des Bezirks Hinwil und der Wert befindet sich auch über dem kantonalen Durchschnitt. Nach 2000 begann sie relativ kontinuierlich zu sinken und erreichte 2006 mit 0.4 Prozent den Tiefstwert. Seit 2014 liegt sie im Bereich von zwei Prozent. 2020 lag die Leerwohnungsquote in Wetzikon bei 2.3 Prozent und erreichte damit ihren Höchstwert. Dies deutet auf einen nicht allzu angespannten Wohnungsmarkt hin.

Kommen wir nun zu der Entwicklung der Baulandpreise. Der Vergleich mit den übrigen Städten und Gemeinden im Bezirk Hinwil zeigt, dass der Median der Quadratmeterpreise für Bauland in Franken in Wetzikon jeweils im oberen Bereich liegt. Seit 1974 ist er von 115 Franken/m<sup>2</sup> auf 1'251 Franken/m<sup>2</sup> im Jahr 2020 angestiegen. Bis 2009 liegt der Wert für Gossau auf einem vergleichbar hohen Niveau. Anschliessend steigt der Median der Baulandpreise jedoch in Wetzikon markant an und nimmt mit Ausnahme von 2014 (Bubikon) jeweils den Höchstwert im Bezirk Hinwil ein. Der Indikator Baulandpreis deutet also auf einen insbesondere in den vergangenen zehn Jahren vergleichsweise angespannten Immobilienmarkt in Wetzikon hin.

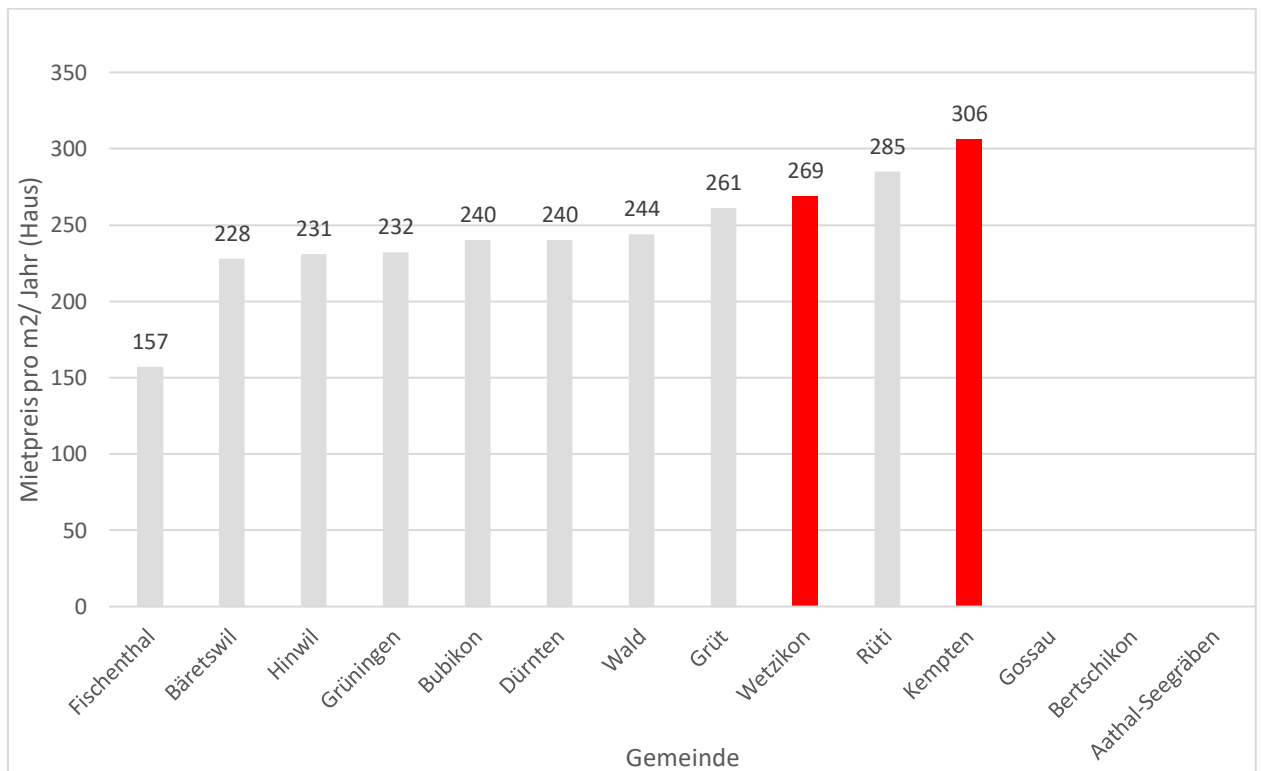
Abbildung 10: Baulandpreise in Franken pro Quadratmeter in Städten und Gemeinden des Bezirks Hinwil, 1974-2019



(Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich 2021)

In den folgenden Abschnitten werden die Miet- und Kaufpreise von Immobilien im Bezirk Hinwil zunächst auf der Basis einer Abfrage über die Immobilienbewertungsplattform RealAdvisor präsentiert. Danach wird auf Erhebungen zu den Mietpreisen aus anderen Quellen näher eingegangen. Die Mietpreise für Häuser pro Quadratmeter und Jahr liegen in Wetzikon und Kempten höher als in den anderen Gemeinden oder Stadtteilen.<sup>3</sup>

Abbildung 11: Mietpreise pro Quadratmeter und Jahr für Häuser im Bezirk Hinwil (Stand: 23. Juni 2021)



(Quelle: RealAdvisor 2020)

Die monatliche Durchschnittsmiete für sich am 23. Juni 2021 (14.00 Uhr) auf dem Markt befindende Wohnungen in Wetzikon betrug gesamthaft betrachtet Fr. 1'763. Die monatliche Miete liegt bei 80% der Liegenschaften zwischen Fr. 1'095 und Fr. 2'305. Die mittlere jährliche Miete pro Quadratmeter in Wetzikon beträgt Fr. 266/ m<sup>2</sup>/ Jahr.

Tabelle 3: Monatsmiete für Wohnungen in Wetzikon (Stand 23. Juni 2021, 14.00 Uhr)

Art der Wohnung	Durchschnittspreis in Fr.	20. Perzentil	80. Perzentil
Studio	895	641	1535
2 Zimmer	1572	1314	1880
3 Zimmer	1795	1522	2200

<sup>3</sup> Wetzikon und Kempten werden separat ausgewiesen, da sie nicht die gleiche Postleitzahl aufweisen.

4 Zimmer	2080	1670	2765
5 Zimmer	2298	1891	2639

(Quelle: RealAdvisor 2021)

Die Preise in Kempten lagen am Stichtag Ende Juni für die verschiedenen Arten von Wohnungen auf einem vergleichbaren Niveau.

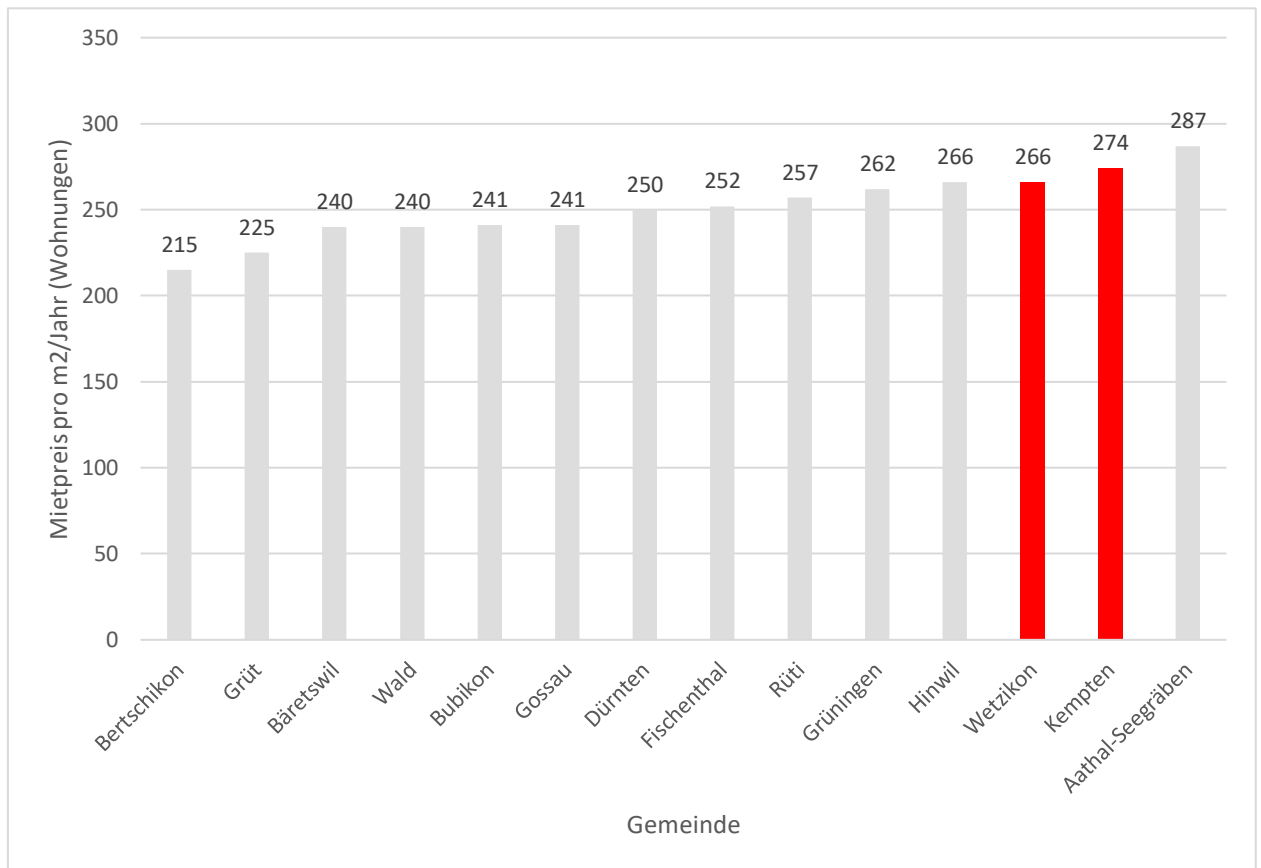
*Tabelle 4: Monatsmiete für Wohnungen in Kempten (Stand 23. Juni 2021, 14.00 Uhr)*

Art der Wohnung	Durchschnittspreis in Fr.	20. Perzentil	80. Perzentil
Studio	1120	924	1572
2 Zimmer	1505	1235	1857
3 Zimmer	1780	1585	2172
4 Zimmer	2145	1900	3073
5 Zimmer	2300	1880	2460

(Quelle: RealAdvisor 2021)

Auch bei den Mietpreisen für Wohnungen liegen die Preise in Wetzikon und Kempten eindeutig im oberen Bereich. Nur in Aathal-Seegräben liegt der Wert mit Fr. 287 pro Quadratmeter und Jahr noch höher. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass die Berechnungen für Aathal-Seegräben auf der Grundlage von lediglich zwei am 23. Juni 2021 aufgeschalteten Inseraten erfolgt ist und daher eine gewisse Verzerrung wahrscheinlich ist. Zum Vergleich: Für Wetzikon waren an diesem Stichtag insgesamt 114 Wohnungen zur Miete aufgeschaltet.

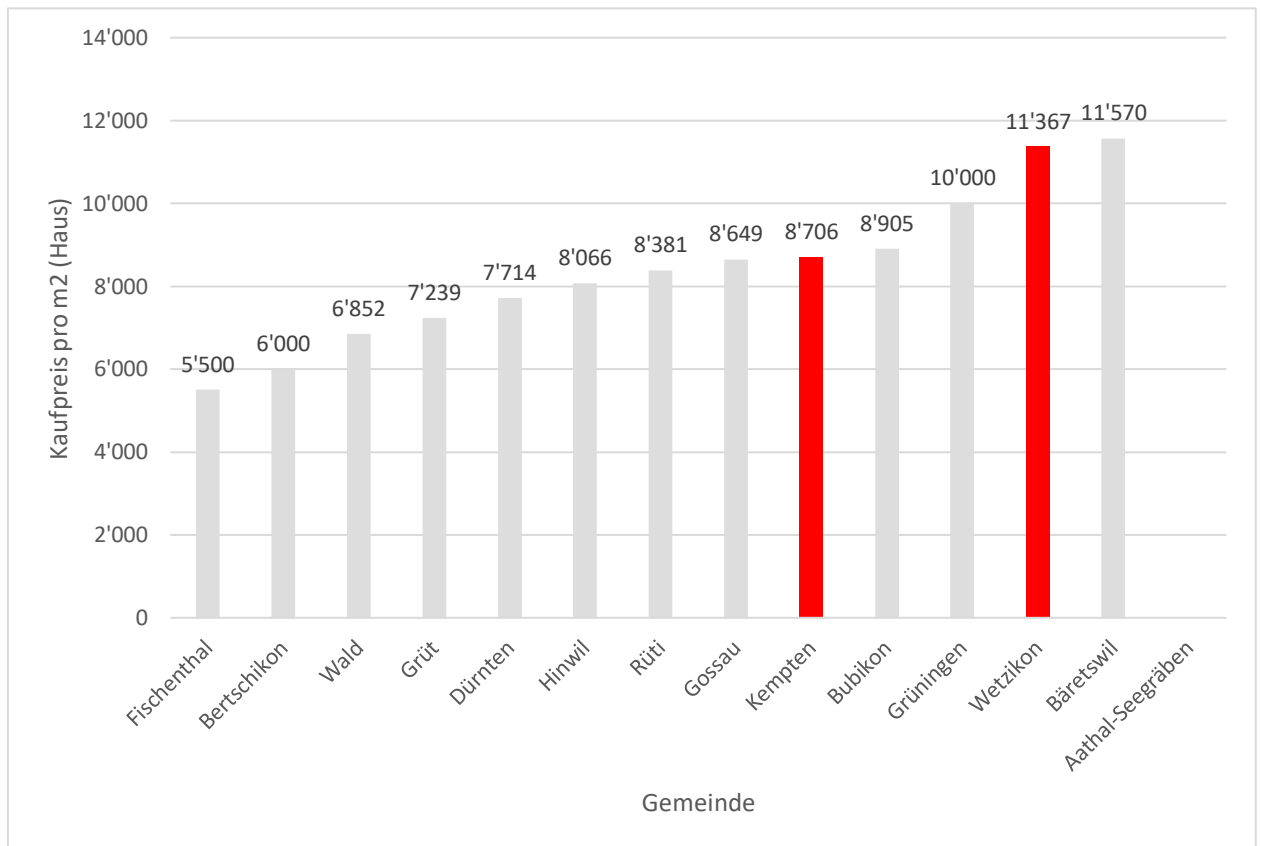
Abbildung 12: Mietpreise pro Quadratmeter und Jahr für Wohnungen im Bezirk Hinwil (Stand: 23. Juni 2021, 14.00 Uhr)



(Quelle: RealAdvisor 2021)

Ähnlich verhält es sich bei den Kaufpreisen für Häuser und Wohnungen. Auch hier liegen Wetzikon und Kempten im vorderen Bereich. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter für Häuser liegt in Wetzikon bei Fr. 11'367 und ist damit mehr als doppelt so hoch wie der Kaufpreis in Fischenthal. Die Kaufpreise pro Quadratmeter für Häuser in Kempten liegen mit durchschnittlich Fr. 8'706 pro Quadratmeter deutlich tiefer, befinden sich aber ebenfalls im vorderen Mittelfeld.

Abbildung 13: Kaufpreise pro Quadratmeter für Häuser im Bezirk Hinwil (Stand: 23. Juni 2021, 14.00 Uhr)<sup>4</sup>

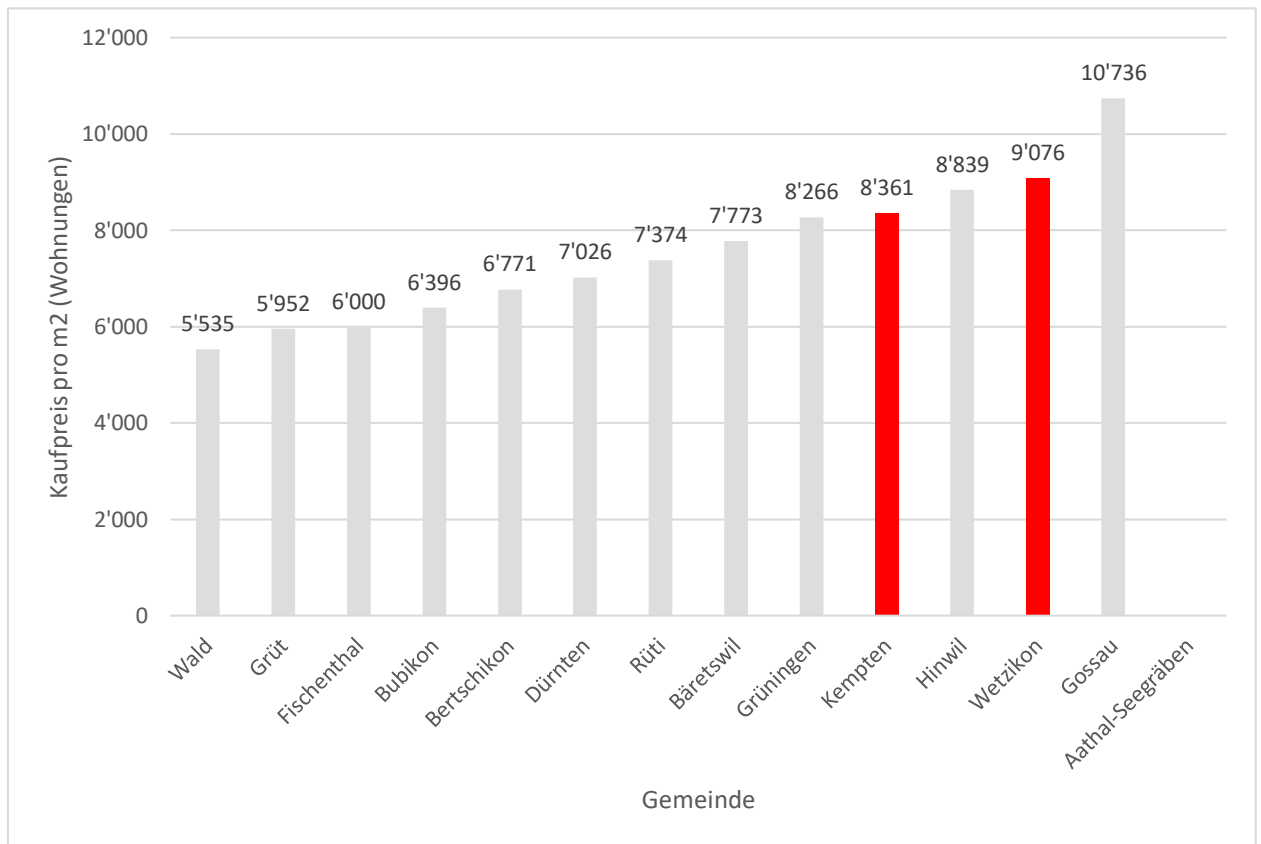


(Quelle: RealdAdvisor 2021)

Bei den Kaufpreisen für Wohnungen wird Wetzikon nur von Gossau überboten. Kempton folgt an vierter Stelle mit einem Kaufpreis von Fr. 8'361 pro Quadratmeter für Wohnungen.

<sup>4</sup> Daten für Aathal-Seegräben liegen keine vor.

Abbildung 14: Kaufpreise pro Quadratmeter für Wohnungen im Bezirk Hinwil (Stand: 23. Juni 2021)



(Quelle: RealAdvisor 2021)

In der folgenden Tabelle sind die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Mietwohnungen in Wetzikon selber und einigen angrenzenden Gemeinden bzw. Stadtteilen aufgeführt. Die Zahlen beziehen sich auf ein durchschnittliches Referenzobjekt. Auch hier ergibt sich wieder ein ähnliches Bild, nämlich dass die Werte für Wetzikon im vorderen Mittelfeld liegen. In der Tendenz gibt es weniger Gemeinden bzw. Stadtteile in denen die durchschnittlichen Marktwerte höher liegen als in Wetzikon als umgekehrt.

Tabelle 5: Marktwerte/ Marktmieten in der Region

Ort/Stadtteil	Eigentumswohnung		Einfamilienhäuser		Mietwohnungen	
	CHF/m <sup>2</sup>	Abw.	CHF/m <sup>2</sup>	Abw.	CHF/m <sup>2</sup> /a	Abw.
Wetzikon	9'625	Abw.	12'607		243	Abw.

Grüt (Gossau)	9'000	(-6%)	12'607	(0%)	249	(+3%)
Aretshalden (Seegräben)	10'592	(+10%)	14'267	(+13%)	245	(+1%)
Ettenhausen bei Wetzikon (Wetzikon)	8'908	(-7%)	11'844	(-6%)	247	(+2%)
Bertschikon (Gossau)	8'592	(-11%)	12'185	(-3%)	223	(-8%)
Ober Ottikon (Gossau)	9'192	(-5%)	14'000	(+11%)	241	(-1%)
Sack (Seegräben)	9'217	(-4%)	11'474	(-9%)	244	(0%)
Heusberg (Mönchaltorf)	9'642	(0%)	14'437	(+15%)	244	(0%)
Gossau	10'300	(+7%)	12'600	(0%)	225	(-7%)
Hellberg (Gossau)	9'242	(-4%)	14'000	(+11%)	206	(-15%)
Ottikon (Gossau)	8'492	(-12%)	12'378	(-2%)	227	(-6%)
Aathal (Seegräben)	9'892	(+3%)	12'207	(-3%)	251	(+3%)
Seegräben	9'808	(+2%)	12'956	(+3%)	240	(-1%)
Auslikon (Pfäffikon)	8'133	(-15%)	10'474	(-17%)	171	(-30%)
Ober Balm (Pfäffikon)	9'083	(-6%)	12'659	(0%)	235	(-3%)
Sulzbach (Uster)	10'342	(+7%)	13'970	(+11%)	247	(+2%)
Ottenhusen (Seegräben)	10'092	(+5%)	14'837	(+18%)	265	(+9%)



Herschmettlen (Gossau)	9'258	(-4%)	14'000	(+11%)	241	(-1%)
Lindhof (Mönchaltorf)	9'608	(0%)	14'437	(+15%)	232	(-4%)
Itzikon (Grüningen)	8'683	(-10%)	10'622	(-16%)	255	(+5%)
Hinwil	9'950	(+3%)	10'667	(-15%)	239	(-2%)
Lenz (Hinwil)	8'442	(-12%)	12'689	(+1%)	228	(-6%)
Adetswil (Bäretswil)	8'108	(-16%)	10'311	(-18%)	236	(-3%)
Wändhüslen (Bubikon)	9'033	(-6%)	13'030	(+3%)	233	(-4%)
Grüningen	8'550	(-11%)	12'126	(-4%)	232	(-4%)
Ringwil (Hinwil)	8'458	(-12%)	12'689	(+1%)	231	(-5%)

(Quelle: FPRE 2021: 19)

Im Vergleich mit der gesamten Schweiz ist das Preisniveau in Wetzikon überdurchschnittlich hoch, im Vergleich mit dem Kanton Zürich hingegen eher niedrig.

## 5.5 Wohnungsbestand in Wetzikon

In der nachfolgenden Tabelle ist der Wohnungsbestand in der Stadt Wetzikon für das Jahr 2019 aufgeführt. Die Datengrundlage bildet die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Bundesamts für Statistik (BFS), in dem Informationen zur Struktur des gesamten Gebäude- und Wohnungsparks verfügbar sind. Unter Wohnung ist die Gesamtheit der Räume zu verstehen, die eine bauliche Einheit bilden und einen eigenen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus) haben. Die GWS bezieht sich auf alle Wohnungen, soweit diese über eine Kocheinrichtung (Küche oder Kochnische) verfügen. Ein Einfamilienhaus besteht aus einer Wohnung; Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen werden als Mehrfamilienhäuser erfasst. Es werden alle Wohnungen gezählt unabhängig davon, ob die Wohnung für Privat- oder Kollektivhaushalte bestimmt ist.

Tabelle 6: Wohnungsbestand in Wetzikon nach Bauperiode und Gebäudekategorie, 2019<sup>5</sup>

Bauperiode	Einfamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohngebäude mit Nebennutzung		Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
<b>Vor 1919</b>	329	18.5	458	5.6	349	26.2	172	27.9	1'308	10.9
<b>1919-1945</b>	126	7.1	66	0.8	27	2.0	31	5.0	250	2.1
<b>1946-1960</b>	302	16.9	745	9.0	86	6.4	38	6.2	1'171	9.8
<b>1961-1970</b>	151	8.5	1015	12.3	156	11.7	75	12.2	1'397	11.7
<b>1971-1980</b>	159	8.9	1546	18.7	109	8.2	66	10.7	1'880	15.7
<b>1981-1990</b>	135	7.6	792	9.6	161	12.1	75	12.2	1'163	9.7
<b>1991-2000</b>	154	8.6	719	8.7	111	8.3	58	9.4	1'042	8.7
<b>2001-2005</b>	262	14.7	538	6.5	41	3.1	37	6.0	878	7.3
<b>2006-2019</b>	165	9.3	2370	28.7	294	22.0	65	10.5	2'894	24.2
<b>Total</b>	1'783	100	8'249	100	1'334	100	617	100	11'983	100

(Quelle: BFS 2020)

Insgesamt gibt es in Wetzikon Ende 2019 also 11'983 Wohnungen. Ca. 69 Prozent aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. 50.1 Prozent aller Wohnungen wurde vor 1981 gebaut, 24.2 Prozent wurden in der Periode 2006-2019 erstellt. Bei den Wohngebäuden mit Nebennutzung und den Gebäuden mit teilweiser Wohnnutzung entfallen jeweils mehr als ein Viertel aller Wohnungen auf die Bauperiode vor 1919.

<sup>5</sup> Unter Bauperiode wird die Periode der Fertigstellung des Gebäudes beschrieben. Eventuell am Gebäude vorgenommene Veränderungen oder Umgestaltungen werden hier nicht berücksichtigt. In den beiden Bauperioden vor 1919 bzw. 1919-1945 können Unstimmigkeiten auftreten, da das Baujahr 1919 nicht eindeutig der Periode 1919-1945 zugeteilt wurde.

Die nachfolgende Tabelle enthält nun neben der Bauperiode auch Angaben zu der Anzahl Zimmer. Der grösste Teil der Wohnungen in Wetzikon entfällt auf 4-Zimmer-Wohnungen. Diese machen einen Anteil von 32.4 Prozent am Gesamtbestand aus. Der Anteil 3-Zimmer-Wohnungen liegt mit 29.2 Prozent auf einem vergleichbaren Niveau.

Tabelle 7: Wohnungsbestand in Wetzikon nach Bauperiode und Anzahl Zimmer, 2019<sup>6</sup>

Anzahl Zimmer	Bauperiode																			
	Vor 1919		1919-1945		1946-1960		1961-1970		1971-1980		1981-1990		1991-2000		2001-2005		2006-2019		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
1	91	7.0	9	3.6	42	3.6	147	10.5	106	5.6	53	4.6	49	4.7	4	0.5	21	0.7	522	4.4
2	172	13.1	12	4.8	104	8.9	247	17.7	173	9.2	213	18.3	96	9.2	29	3.3	514	17.8	1'560	13.0
3	345	26.4	40	16	420	35.9	413	29.6	643	34.2	310	26.7	267	25.6	143	16.3	923	31.9	3'504	29.2
4	329	25.2	73	29.2	355	30.3	413	29.6	620	33.0	363	31.2	379	36.4	308	35.1	1044	36.1	3'884	32.4
5	208	15.9	56	22.4	157	13.4	100	7.2	268	14.3	158	13.6	175	16.8	283	32.2	327	11.3	1'732	14.5
6+	163	12.5	60	24	93	7.9	77	5.5	70	3.7	66	5.7	76	7.3	111	12.6	65	2.2	781	6.5
Total	1'308	100	250	100	1'171	100	1'397	100	1'880	100	1'163	100	1'042	100	878	100	2'894	100	11'983	100

(Quelle: BFS 2020)

Betrachtet man diese beiden Kategorien der 3- und 4-Zimmerwohnungen etwas genauer so zeigt sich, dass die meisten Wohnungen aus der Bauperiode 2006-2019 stammen (26.3 bzw. 26.9 Prozent aller 3- bzw. 4-Zimmerwohnungen) und damit relativ neu sind.

<sup>6</sup> Als Zimmer gelten Wohnräume wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer usw., welche als Gesamtes eine Wohnung bilden. Nicht gezählt werden Küche, Badezimmer, Duschen, Toiletten, Reduits, Korridore, halbe Zimmer, Veranden sowie zusätzliche separate Wohnräume ausserhalb der Wohnung.

Ein beträchtlicher Teil der 3- und 4-Zimmer-Wohnungen stammt aber auch aus der Bauperiode 1971-1980. 18.4 Prozent der 3-Zimmer-Wohnungen bzw. 16 Prozent aller 4-Zimmer-Wohnungen stammen aus dieser Bauperiode.

In *Tabelle 8* sind nun zum Schluss dieses Abschnitts die Gebäudekategorien und die Grösse der Wohnungsfläche aufgeführt. Die grösste Kategorie bildet dabei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Fläche von 70 bis 99 Quadratmetern Wohnfläche. Diese machen 27 Prozent aller Wohnungen in Wetzikon aus. Bei 21.7 Prozent aller Wohnungen handelt es sich um Wohnungen mit einer Grösse von 100 bis 149 Quadratmetern in Mehrfamilienhäusern. Die drittgrösste Kategorie bilden Wohnungen mit einer Fläche von 50-69 Quadratmetern in Mehrfamilienhäusern mit einem Anteil von 13.3 Prozent. Diese drei Kategorien machen zusammen also knapp zwei Drittel aller Wohnungen in Wetzikon aus.

*Tabelle 8: Wohnungen nach Gebäudekategorie und Wohnungsfläche, 2019*

Gebäudekategorie	Fläche	N	%
<b>Einfamilienhäuser</b>	<30 m <sup>2</sup>	0	0.0
	30-49 m <sup>2</sup>	5	0.0
	50-69 m <sup>2</sup>	40	0.3
	70-99 m <sup>2</sup>	236	2.0
	100-149 m <sup>2</sup>	674	5.6
	150+ m <sup>2</sup>	828	6.9
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<30 m <sup>2</sup>	81	0.7
	30-49 m <sup>2</sup>	444	3.7
	50-69 m <sup>2</sup>	1'593	13.3
	70-99 m <sup>2</sup>	3'241	27.0
	100-149 m <sup>2</sup>	2'603	21.7
	150+ m <sup>2</sup>	287	2.4
<b>Wohngebäude mit Nebennutzung</b>	<30 m <sup>2</sup>	21	0.2
	30-49 m <sup>2</sup>	108	0.9
	50-69 m <sup>2</sup>	296	2.5

	<b>70-99 m2</b>	492	4.1
	<b>100-149 m2</b>	306	2.6
	<b>150+ m2</b>	111	0.9
<b>Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung</b>	<b>&lt;30 m2</b>	71	0.6
	<b>30-49 m2</b>	65	0.5
	<b>50-69 m2</b>	69	0.6
	<b>70-99 m2</b>	141	1.2
	<b>100-149 m2</b>	190	1.6
	<b>150+ m2</b>	81	0.7
<b>Total</b>		11'983	100

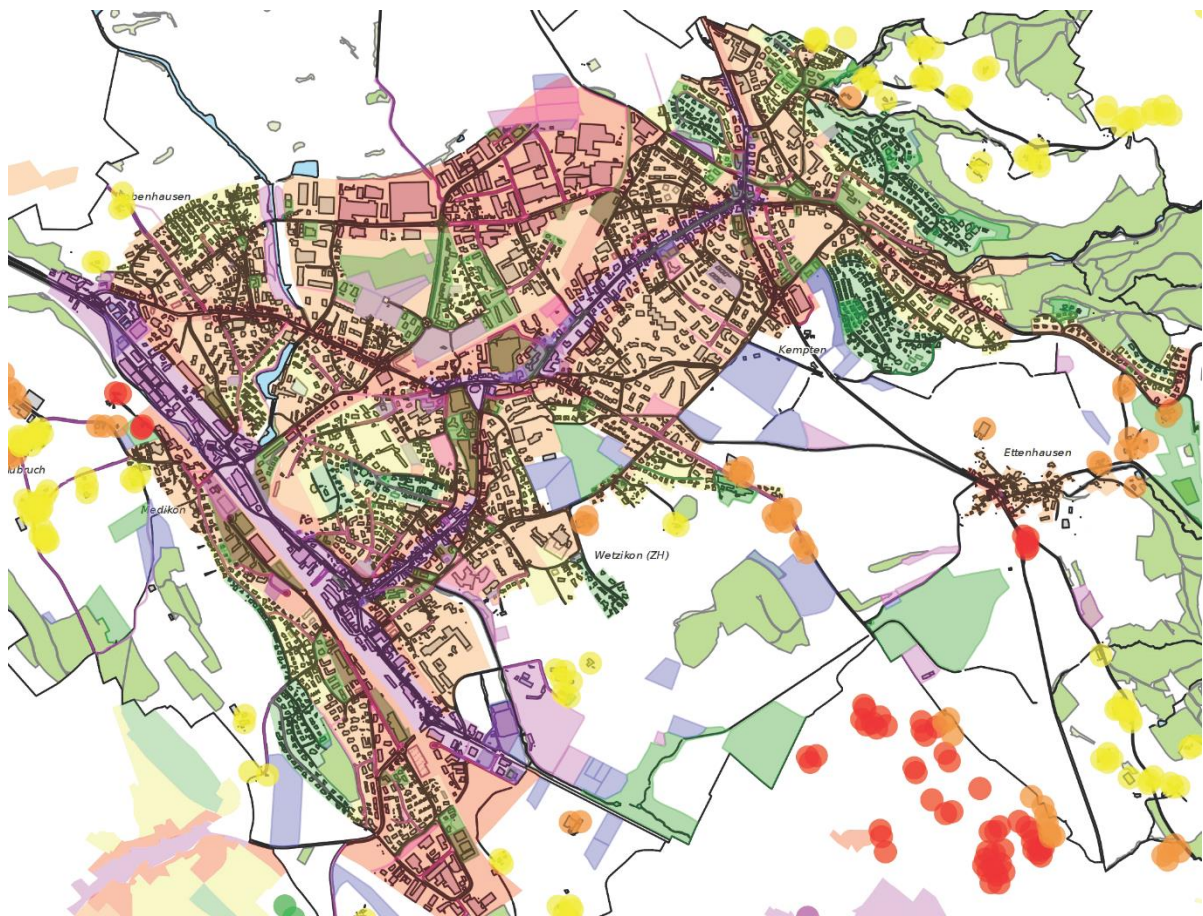
(Quelle: BFS 2020)

Mit 6.9 Prozent bzw. 5.6 Prozent liegen die Werte für Wohnungen in Einfamilienhäusern mit einer Fläche von mehr als 150 Quadratmetern bzw. 100-149 Quadratmetern ebenfalls relativ hoch. Auf die übrigen Kategorien (Gebäudekategorie und Fläche) entfallen jeweils weniger als fünf Prozent aller Wohnungen.

## 5.6 Lageklassen in Wetzikon

Die vom Kanton Zürich erstellten Informationen zu den Lageklassen geben einen groben Überblick über die Bewertung der Grundstücke von Städten und Gemeinden im Kanton. Die besten Grundstückslagen werden dabei der Lageklasse 1 zugeordnet. Die Kategorisierung der Grundstücke erfolgt anhand der Kriterien Immissionen, Aussicht/ Besonnung, Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Zone/ Umgebung. Die Lageklassen in der Stadt Wetzikon sind in der folgenden Abbildung aufgeführt.

Abbildung 15: Lageklassen der Grundstücke in der Stadt Wetzikon



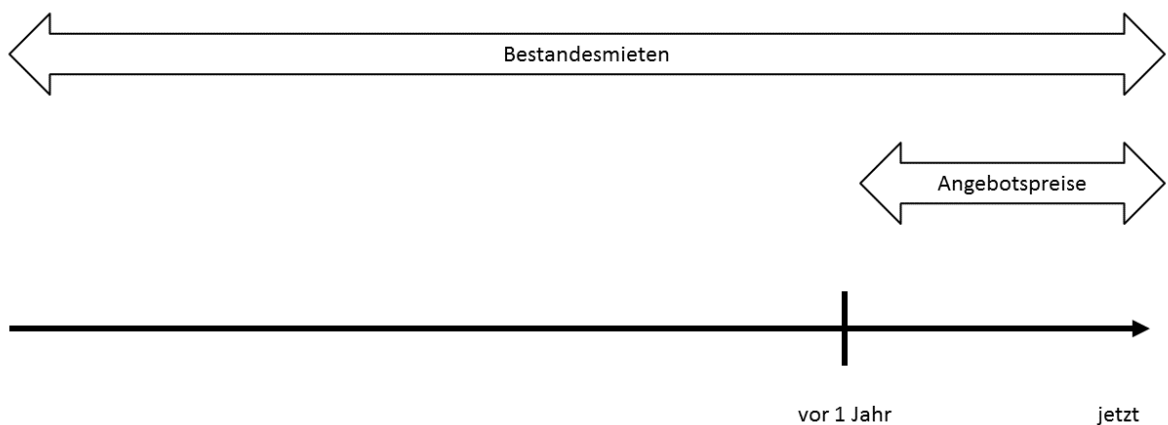
(Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich 2021)

Grundstücke entlang der Bahnhofstrasse werden aufgrund der vielfältigen Immissionen beispielsweise in den hohen Lageklassen 5 und 6 eingeordnet, während dem das ruhige idyllische Bergli-Quartier in Kempten der Lageklasse 1 zugeordnet wird.

## 5.7 Mietpreise in Wetzikon

Die Firma Wüest Partner weist die Mietpreise auf kommunaler Ebene auf zwei verschiedene Arten aus. Bei den **Angebotspreisen** handelt es sich um die Mietpreise auf der Grundlage aller Mietabschlüsse innerhalb des vergangenen Jahres. **Bestandesmieten** sind hingegen die Mietpreise aller vorliegenden Zeitpunkte, d.h. ohne zeitliche Einschränkung. Weil die Mieten in laufenden Mietverhältnissen nur unter bestimmten Voraussetzungen angepasst werden dürfen, liegen die Bestandesmieten in der Regel unter den Angebotspreisen. Die folgende Abbildung veranschaulicht den Unterschied zwischen den beiden Begriffen.

Abbildung 16: Unterscheidung zwischen Bestandesmieten und Angebotspreisen



(Quelle: eigene Darstellung)

In den nachfolgenden Tabellen ist die Verteilung von Bestandes- und Angebotsmieten in der Stadt Wetzikon gesamthaft sowie für die drei Stadtteile Kempten, Unterwetzikon und Oberwetzikon aufgeführt. Die Quantile geben an, welcher Anteil der Werte über bzw. unter der entsprechenden Grenze liegt. 90 Prozent der Bestandesmieten in der Stadt Wetzikon liegen demnach unter Fr. 259 pro Quadratmeter und Jahr, 10 Prozent darüber.

Tabelle 9: Bestandesmieten (in Fr. pro Jahr) in Wetzikon und verschiedenen Stadtteilen

Quantil	Stadt Wetzikon	Kempten	Unterwetzikon	Oberwetzikon
90% Quantil	259	254	249	266
70% Quantil	234	240	224	234
50% Quantil	210	219	208	205
30% Quantil	190	193	187	180
10% Quantil	155	160	157	154

(Quelle: Wüest Partner 2021a)

Das 50-Prozent-Quantil gibt den mittleren Wert an, d.h. je 50 Prozent aller Bestandesmieten liegen darüber bzw. darunter. Über die ganze Stadt betrachtet liegt das 50-Prozent-Quantil der Bestandesmieten bei Fr. 210 pro Quadratmeter und Jahr. In Kempten liegt dieser mittlere Wert mit Fr. 219 am höchsten, in Oberwetzikon mit Fr. 205 am tiefsten und in Unterwetzikon mit Fr. 208 dazwischen. Für den Ortsteil Ettenhausen sind keine gesonderten Daten verfügbar.

Wie erwartet werden konnte, liegen die Werte für die Angebotsmieten in der Tendenz eher höher. Der mittlere Wert bzw. das 50-Prozent-Quantil ist dabei in Kempten am höchsten mit Fr. 237 pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Am tiefsten ist der mittlere Wert in Oberwetzikon mit Fr. 195. Im Stadtteil Oberwetzikon liegen 30 Prozent aller Angebotsmieten unter Fr. 189 pro Quadratmeter und Jahr. In Kempten liegt dieses 30-Prozent-Quantil bei einem deutlich höheren Wert von Fr. 229.

*Tabelle 10: Angebotsmieten (in Fr. pro Jahr) in Wetzikon und verschiedenen Stadtteilen*

Quantil	Stadt Wetzikon	Kempten	Unterwetzikon	Oberwetzikon
90% Quantil	280	276	278	289
70% Quantil	242	243	230	217
50% Quantil	231	237	214	195
30% Quantil	210	229	200	189
10% Quantil	187	191	181	164

(Quelle: Wüest Partner 2021a)

## 5.8 Alterswohnungen bzw. Wohnen im Alter

Die folgende Auswertung basiert auf Daten aus dem Einwohnerregister der Stadt Wetzikon, die vom Kanton Zürich zur Verfügung gestellt wurden. Sie beziehen sich auf den Stichtag 31. Dezember 2020. Insgesamt wohnten an diesem Stichtag 4'562 Personen im Alter von 65 Jahren oder darüber in Wetzikon. Dies entspricht einem Anteil von 18 Prozent an der Gesamtbevölkerung.

*Tabelle 11: Wohnform im Alter von 65 Jahren oder mehr<sup>7</sup>*

	N	%
EinwohnerInnen im Alter von 65 Jahren oder älter	4'562	18.0
– im Haushalt mit anderen Personen	2'894	11.4
– alleine in einem Haushalt	1'311	5.2

<sup>7</sup> Dabei handelt es sich um die nichtständige Wohnbevölkerung inkl. Personen mit Kurzaufenthaltsbewilligungen, etc.



– keine Angaben verfügbar	357	1.4
Einwohner per 31.12.2020	25'400	100.0

(Quelle: Einwohnerregister Wetzikon 2020)

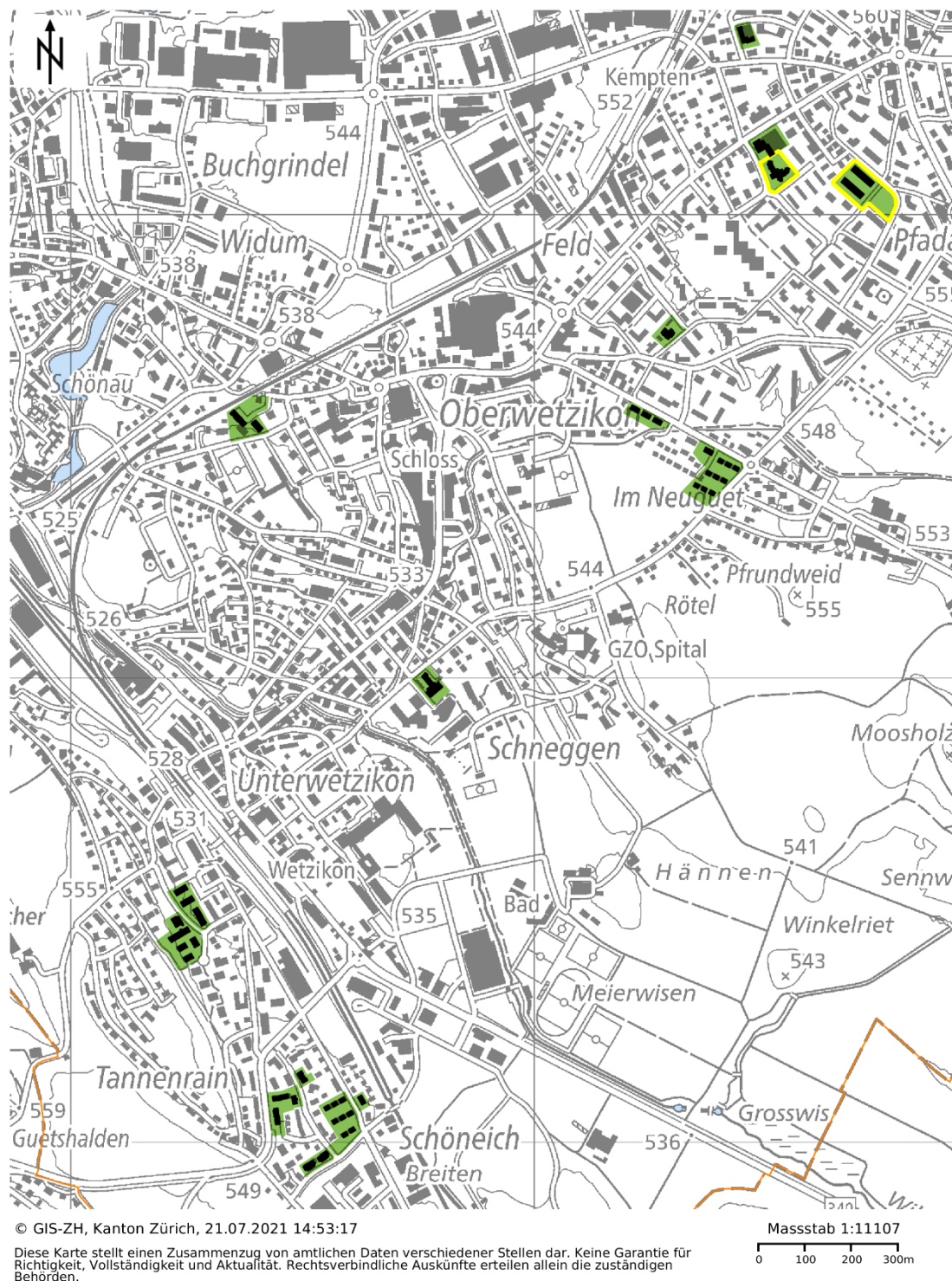
Der Grossteil dieser Personen im Alter von 65 Jahren oder mehr lebt mit mindestens einer weiteren Person im selben Haushalt. Alleine in einem Haushalt leben 5.2 Prozent oder 1'311 Personen. Für 357 Personen sind keine Angaben verfügbar.

Im Jahr 2020 sind 112 Personen im Alter von mindestens 65 Jahren nach Wetzikon zugezogen, was einer Zuzugsquote von 2.5 Prozent entspricht. Innerhalb der Stadt sind 152 Personen aus dieser Altersgruppe umgezogen, was einer Umzugsquote von 3.3 Prozent entspricht. Die Wohnmobilität der älteren Bevölkerung scheint also weniger stark zugenommen zu haben als erwartet werden konnte (vgl. Zimmerli 2017: 8-9), was mitunter mit der Corona-Pandemie erklärt werden kann.

### 5.9 Gemeinnützige Wohnbauträger in Wetzikon

In Abbildung 17 sind die Wohnbauten von gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Stadt Wetzikon grün eingefärbt. Gelb markiert sind Objekte, die subventioniert werden. Die Karte und die anschliessende Tabelle geben den aktuellen Stand am 1. Juli 2021 wieder.

Abbildung 17: Wohnbauten gemeinnütziger Wohnbauträger in der Stadt Wetzikon



Insgesamt sind am 1. Juli 2021 fünf gemeinnützige Wohnbauträger aktiv in Wetzikon und verfügen über einen Wohnungsbestand von total 541 Wohnungen. Dabei handelt es sich um die folgenden Genossenschaften:

- **Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon asw:** Die 1959 gegründete Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon besitzt rund 200 Wohnungen, die sich auf die drei Standorte

Kreuzackerstrasse 1 + 7/ Bahnhofstrasse 256, Spitalstrasse 30 und Talstrasse 23a-c verteilen. Subventionierte Wohnungen befinden sich im Bau an der Kreuzackerstrasse 7.

- **Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon:** Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon besitzt 7 Siedlungen mit gesamthaft rund 140 Wohnungen.
- **Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost:** Die Gewo Züri Ost besitzt in Wetzikon vier Überbauungen mit gesamthaft rund 100 Wohnungen. In den zwei Mehrfamilienhäusern an der Langfurrenstrasse 25 -35 befinden sich auch subventionierte Wohnungen.
- **Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof:** Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft und verfügt in Wetzikon in der Siedlung Morgenrain über 85 Wohnungen.
- **Terra und Habitare Schweiz AG:** Die Terra und Habitare Schweiz AG setzt sich zum Ziel, Boden und Liegenschaften der Spekulation zu entziehen und darauf zahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dazu erwirbt sie in verschiedenen Gemeinden Land und Liegenschaften. In Wetzikon gehört ihr ein Wohnhaus an der Dorfstrasse 8c und 8d mit 16 Wohnungen.

Mit der IGEBA Baugenossenschaft ist eine sechste Baugenossenschaft in Wetzikon aktiv und verfügt in fünf Überbauungen im Ortsteil Kempton über rund 260 Mietwohnungen, welche zu attraktiven Mietkonditionen angeboten werden. Die IGEBA Baugenossenschaft kann jedoch nicht zu den gemeinnützigen Wohnbauträgern gezählt werden, da sie ihre Wohnungen nicht nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Das Kriterium der Preisgünstigkeit ist bei der IGEBA Baugenossenschaft nicht an erster Stelle zu finden, sondern das primäre Ziel besteht in der Erstellung von zeitgemäsem Wohnraum und einem breiten Mix an Wohnungen zu fairen, aber dennoch marktüblichen Konditionen.

Ausgehend von einer Bevölkerungszahl von 25'038 Personen (ständige Wohnbevölkerung) entspricht dies einem Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger von 2.16 Prozent. Zum Vergleich: Im Kanton Zürich liegt dieser Anteil gesamthaft bei ca. 9 Prozent und damit deutlich höher. Im gesamten Zürcher Oberland leben 6 Prozent der Miethaushalte in Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern (Schläpfer 2021).

Wie bereits in einem 2017 erschienenen Bericht zu bezahlbarem Wohnen im Alter festgestellt wurde, kann die relativ kleine Zahl an gemeinnützigen Wohnungen die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum alleine nicht decken (Zimmerli 2017).

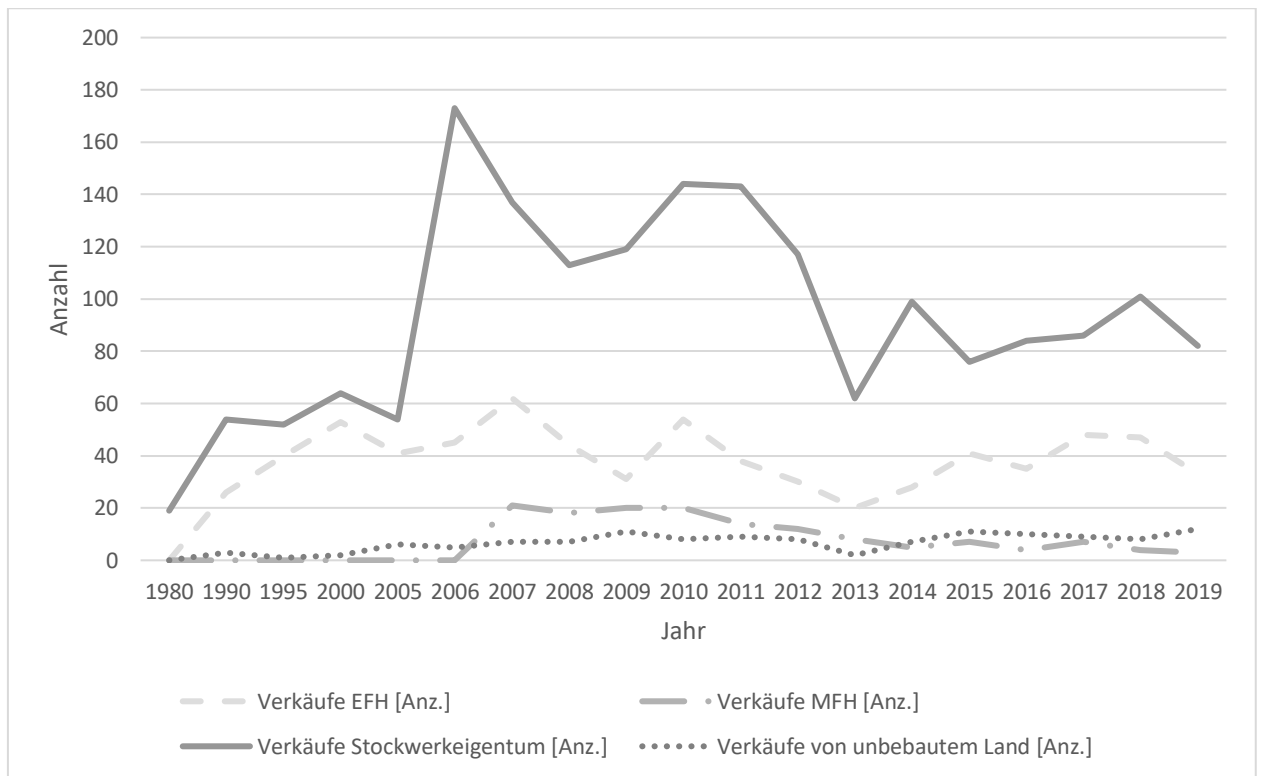
## 6. Wohnen in Wetzikon: die Nachfrageseite

In diesem Kapitel wird nun stärker auf die Nachfrageseite eingegangen. Nach einer Diskussion des Transaktionsvolumens auf dem Immobilienmarkt werden anschliessend Merkmale und Eigenschaften der Nachfragenden diskutiert.

## 6.1 Transaktionsvolumen

Einen Hinweis auf Aktivitäten bzw. Nachfrage auf dem Immobilienmarkt in Wetzikon und die zeitliche Entwicklung gibt auch die Anzahl getätigter Verkäufe in den vergangenen knapp 30 Jahren.

Abbildung 18: Transaktionen auf dem Immobilienmarkt in Wetzikon



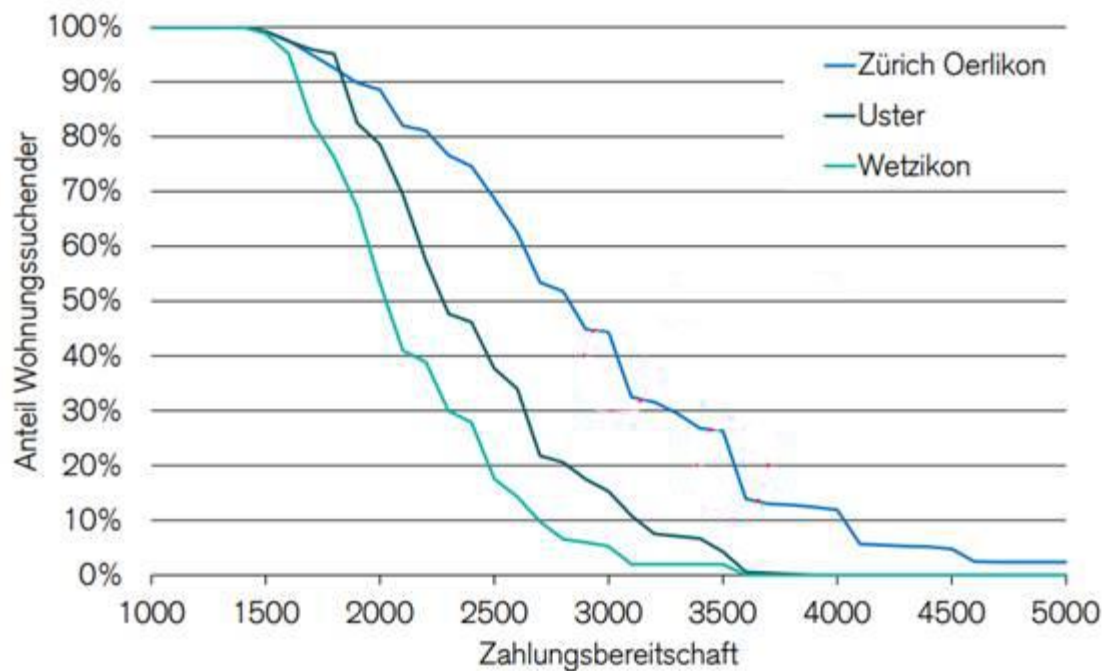
(Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich 2021)

Am häufigsten wird Stockwerkeigentum gehandelt, gefolgt von Einfamilienhäusern. Verkäufe von unbebautem Land und von Mehrfamilienhäusern sind hingegen relativ selten, d.h. in der Regel gibt es jährlich jeweils weniger als zwanzig Verkäufe. Bei den Verkäufen von Stockwerkeigentum ist tendenziell ein leichter Anstieg über die Zeit festzustellen. Die übrigen drei Indikatoren entwickeln sich in etwa gleichförmig, ohne klare Tendenz nach oben oder nach unten.

## 6.2 Zahlungsbereitschaft in Wetzikon

In der Immobilienstudie der Credit Suisse wird die Zahlungsbereitschaft für eine Mietwohnung mit vier Zimmern in Wetzikon, Uster und Zürich Oerlikon miteinander verglichen (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 19: Zahlungsbereitschaft für eine 4-Zimmer-Wohnungen



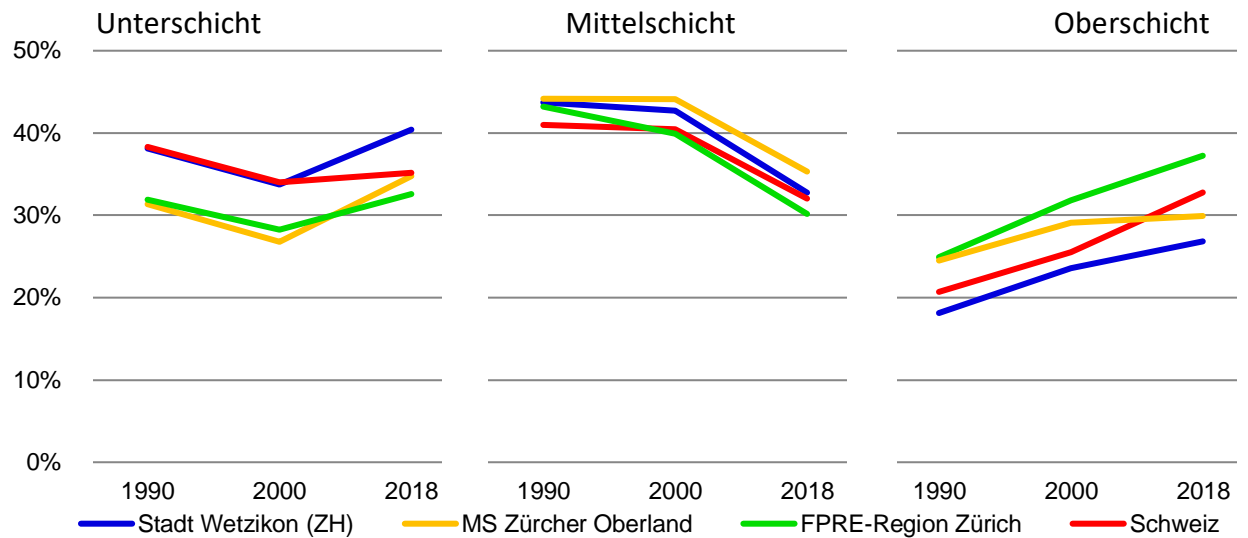
(Quelle: Credit Suisse 2021)

Während dem sich in Zürich Oerlikon 68.7 Prozent aller Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt eine Bruttomiete von CHF 2'500 leisten könnten, sind es in Uster nur noch ungefähr 37.7 Prozent und in Wetzikon sogar lediglich 17.6 Prozent.

### 6.3 Haushaltsstruktur nach sozialer Schicht

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Haushaltsstruktur in der Stadt Wetzikon über die Zeit im Vergleich zu den übergeordneten Ebenen. Die Haushalte werden hierfür in drei Kategorien eingeteilt: Unterschicht, Mittelschicht und Oberschicht.

Abbildung 20: Entwicklung der Anteile der Haushalte nach Sozialer Schicht



(Quelle: FPRE 2021)

Der Anteil der Unterschicht ist in Wetzikon mit 40.4 Prozent vergleichsweise hoch. Zum Vergleich: In der Schweiz liegt der Anteil der Unterschichtshaushalte gesamthaft bei 35.2 Prozent, in der Region Zürcher Oberland sogar nur bei 38.8 Prozent. Umgekehrt ist der Anteil der Haushalte, die der Oberschicht zugerechnet werden können, vergleichsweise gering in Wetzikon. Er liegt mit 26.8 Prozent um sechs Prozentpunkte tiefer als gesamthaft in der Schweiz und um mehr als drei Prozentpunkte tiefer als in der Region Zürcher Oberland.

Tabelle 12: Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht, 2018

	Unterschicht	Mittelschicht	Oberschicht
Stadt Wetzikon (ZH)	40.4%	32.8%	26.8%
MS-Region Zürcher Oberland	34.8%	35.3%	29.9%
FPRE-Region Zürich	32.6%	30.2%	37.2%
Schweiz	35.2%	32.0%	32.8%

(Quelle: FPRE 2021)

#### 6.4 Einkommen

Das durchschnittliche Reineinkommen von allen natürlichen Personen, den Erwerbstätigen und den Nichterwerbstätigen liegt in Wetzikon unter dem schweizweiten Durchschnitt, und auch unterhalb der Werte in der MS-Region Zürcher Oberland bzw. der FPRE Region Zürich.

Tabelle 13: Durchschnittliches reines Einkommen aller natürlicher Personen, 2008-2017

Jahr	Stadt Wetzikon (ZH)	MS-Region Zürcher Oberland	FPRE-Region Zürich	Schweiz
2008	72'445	77'922	86'037	77'766
2009	72'470	78'041	86'375	77'835
2010	74'085	78'616	86'624	78'432
2011	74'758	80'598	91'236	80'868
2012	74'505	80'787	88'951	80'176
2013	74'448	80'876	88'764	80'457
2014	75'621	81'985	89'753	81'024
2015	75'977	82'230	89'317	81'206
2016	76'337	83'336	90'540	82'025
2017	76'204	83'858	91'410	82'345

(Quelle: FPRE 2021)

Ein Blick auf die zeitliche Entwicklung zeigt, dass die Einkommen in der Stadt Wetzikon zwischen 2008 und 2017 weniger stark angestiegen sind als in der Region bzw. schweizweit.

## 6.5 Nachfragersegmente

Im Gemeindecheck Wohnen der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung wird auf der Grundlage der drei Dimensionen soziale Schicht, Lebensstil und Lebensphase eine Typologie von verschiedenen Nachfragersegmenten gebildet. Das neunte Nachfragersegment, die urbane Avantgarde, wird dabei als chancenreichstes Nachfragersegment in der Stadt Wetzikon identifiziert. Dies hauptsächlich darum, weil der Anteil dieses Nachfragersegment in Wetzikon deutlich tiefer liegt als in der gesamten FPRE-Region Zürich<sup>8</sup> bzw. der Schweiz gesamthaft.

Tabelle 14: Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt Wetzikon, 2018

Nachfragersegmente	Haushalte	Wetzikon (ZH)	MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
1 Ländlich Traditionelle	1'432	13.5%	12.8 %	10.7%	12.0%
2 Moderne Arbeiter	1'368	12.9%	11.0 %	9.8%	11.0%

<sup>8</sup> Die Schweiz wird von FPRE in insgesamt acht Grossregionen eingeteilt. Die FPRE-Region Zürich umfasst die Kantone Zürich, Glarus, Schaffhausen und Zug sowie Teile der Kantone St. Gallen und Schwyz.

3 Improvisierte Alternative	1'474	13.9%	11.0%	12.0%	12.1%
4 Klassischer Mittelstand	1'003	9.5%	11.2%	8.7%	10.0%
5 Aufgeschlossene Mitte	1'251	11.8%	12.5%	10.4%	11.3%
6 Etablierte Alternative	1'210	11.4%	11.6%	11.0%	10.7%
7 Bürgerliche Oberschicht	685	6.5%	8.9%	8.0%	7.6%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	754	7.1%	8.0%	9.7%	8.5%
9 Urbane Avantgarde	1'400	13.2%	13.0%	19.5%	16.7%
Total	10'575	100.0%	100.00 %	100.0%	100.0%

(Quelle: FPRE 2021)

Die urbane Avantgarde zeichnet sich durch einen hohen sozialen Status und einen individualisierten Lebensstil (im Gegensatz zu einem bürgerlich-traditionellen Lebensstil) aus. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Single- bzw. Paar-Haushalte, weniger um Familien oder Einzelpersonen mit Kindern.

Improvisierte Alternative und etablierte Alternative werden als komplementäre Nachfragersegmente bezeichnet, die ebenfalls vermehrt angesprochen werden könnten. Diese beiden Gruppen haben gemeinsam, dass sie eher einen individualisierten Lebensstil haben, unterscheiden sich aber dadurch, dass improvisierte Alternative über einen geringeren sozialen Status verfügen als etablierte Alternative.



## 7. Fazit

In der Debatte über die Preisgestaltung von Wohnraum werden verschiedene Begriffe verwendet, die es zu unterscheiden gilt. Gemeinnützige Wohnungen können dabei nicht mit subventionierten Wohnungen oder Sozialwohnungen gleichgesetzt werden. Subventionierte Wohnungen sind solche, die von der öffentlichen Hand verbilligt werden und für die in der Regel bestimmte Belegungsvorschriften gelten. Unter gemeinnützigen Wohnungen wird verstanden, dass Vermietende freiwillig auf die marktübliche Rendite verzichten. Dabei wird häufig das Prinzip der Kostenmiete angewendet. Der Begriff der Preisgünstigkeit ist hingegen offener und bezieht sich in der Regel auf Wohnungen, deren Preis unter der Marktmiete liegt.

Den gesetzlichen Rahmen für die Wohnpolitik bilden drei Artikel in der Bundesverfassung sowie das Wohnraumförderungsgesetz von 2003. Das kantonale Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung fordert Staat und Gemeinden auf, preisgünstigen Wohnraum für Personen mit geringen finanziellen Mitteln bei Bedarf zu fördern. Ein Paragraph im Planungs- und Baugesetz ermöglicht den Gemeinden zudem die Festlegung von Mindestanteilen für preisgünstigen Wohnraum z.B. bei Aufzonungen oder Arealüberbauungen.

Den Städten und Gemeinden stehen grundsätzlich verschiedene Instrumente zur Verfügung, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Diese können in die Kategorien lenkende Instrumente, finanzielle Instrumente und Kommunikation eingeteilt werden. Es ist von den konkreten Rahmenbedingungen und Absichten in einer Stadt bzw. Gemeinde abhängig, welches Instrument bzw. welche Instrumente sich besonders eignen.

Um die Situation im Feld Wohnen angemessen zu erfassen und einen aussagekräftigen Einblick zu erhalten, wurden verschiedene Indikatoren zusammengetragen und diverse Vergleichsgrößen gewählt. Ein Grossteil der Indikatoren deutet dabei auf eine angespannte Situation hin. 2003 lagen die Mietpreise in Wetzikon an siebter Stelle von 56 Schweizer Städten bzw. Gemeinden, für die Jahre 2015-2017 liegt der durchschnittliche Mietpreis in Wetzikon im Vergleich mit 39 Städten an 11. Stelle. Im kantonsinternen Vergleich sind die Mieten hingegen auf einem tiefen bis mittleren Niveau. Die Leerwohnungsquote liegt in der Tendenz höher als in vergleichbaren Städten im Bezirk Hinwil, was eher für einen nicht allzu angespannten Immobilienmarkt spricht. Die Baulandpreise haben jedoch deutlich stärker zugenommen als in anderen Gemeinden des Bezirks und sich seit 1974 mehr als verzehnfacht, nämlich von 115 Franken pro Quadratmeter (1974) auf 1'251 pro Quadratmeter im Jahr 2020. Im Vergleich mit den übrigen Gemeinden des Bezirks liegen die Miet- und Kaufpreise in Wetzikon und Kempten auf einem höheren Niveau.

2019 gibt es in Wetzikon 11'983 Wohnungen. Mehr als zwei Drittel aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, die Hälfte aller Wohnungen wurde vor 1981 erbaut und knapp ein Viertel in der Periode 2006 bis 2019. 3-Zimmerwohnungen (29.2 Prozent) und 4-Zimmerwohnungen (32.4 Prozent) sind am häufigsten. 27 Prozent aller Wohnungen haben eine Fläche von 70 bis 99 Quadratmetern und befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Auf Stadtteilebene zeigt sich, dass die durchschnittlichen Mietpreise in Kempten höher sind als in Unterwetzikon (an zweiter Stelle) und Oberwetzikon (an dritter Stelle). Knapp zwei Drittel der über 64-Jährigen wohnt mit mindestens einer weiteren Person im selben Haushalt, mehr als ein Drittel wohnt alleine in einem Haushalt. Der Wohnungsbestand von gemeinnützigen

Wohnbauträgern liegt anfangs Juli 2021 bei 541. Fünf verschiedene gemeinnützige Wohnbauträger sind in Wetzikon aktiv. Knapp 2.2 Prozent der Bevölkerung leben in Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Der Wert liegt damit deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt von 9 Prozent. Stockwerkeigentum wird am häufigsten gehandelt und die Zahlungsbereitschaft in Wetzikon fällt deutlich geringer aus als in Zürich Oerlikon oder Uster. Dies hat auch damit zu tun, dass sich die Haushaltsstruktur in Wetzikon grundlegend unterscheidet. Unterschichtshaushalte sind deutlich übervertreten und Oberschichtshaushalte klar untervertreten. Das Potential der Haushalte mit hohem sozialen Status und eher individualisiertem Lebensstil wird noch kaum ausgeschöpft. Das durchschnittliche Reineinkommen der natürlichen Personen liegt ebenfalls tiefer als in der Region bzw. unter dem schweizweiten Durchschnitt und der Anstieg über die Zeit ist unterdurchschnittlich.

## 8. Literatur

BWO, Bundesamt für Wohnungswesen (2013): Preisgünstiger Wohnraum. Ein Baukasten für Städte und Gemeinden. Grenchen: BWO.

BFS, Bundesamt für Statistik (2003): Mietpreisstrukturerhebung 2003. Online unter: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/struktur.html> (letzter Zugriff: 10. September 2021).

BFS, Bundesamt für Statistik (2020): Wohnungen nach institutionellen Gliederungen, Gebäudekategorie, Wohnungsfläche und Bauperiode. Online unter: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen.assetdetail.14707209.html> (letzter Zugriff: 15. September 2021).

BFS, Bundesamt für Statistik (2021): Leer stehende Wohnungen nach institutionellen Gliederungen. Online unter: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.assetdetail.14667250.html> (letzter Zugriff: 15. Juli 2021).

Schweizerischer Städteverband (2021): Statistik der Schweizer Städte 2021. Neuchatel/ Bern: Bundesamt für Statistik und Schweizerischer Städteverband.

Comparis (2020): In diesen Schweizer Städten gibt es günstige Miet-Wohnungen. Online unter: <https://www.comparis.ch/comparis/press/medienmitteilungen/artikel/2020/immobilien/guens-tige-mietwohnungen/in-schweizer-staedten> (letzter Zugriff: 20. Juli 2021)

Credit Suisse (2021): *Home Sweet Home*. Schweizer Immobilienmarkt 2021. Zürich: Credit Suisse AG, Investment Solutions & Products.

Fachstelle Wohnbauförderung Kanton Zürich (2021): *Gemeinnützige Wohnbauträger im Bezirk Hinwil*. Stand am 1. Juli 2021. Zürich: Volkswirtschaftsdepartement.

FPRE, Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (2021): Gemeindecheck Wohnen. Stadt Wetzikon (ZH). Zürich: Fahrländer Partner AG.

Raiffeisen Bank (2021): Gemeindeinfos in Zahlen und Statistiken. Online unter: <https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/hypotheken/hypopedia/gemeindeinfo.wetzikon-zh.html> (letzter Zugriff: 20. Juli 2021).

RealAdvisor (2021): Wetzikon (ZH). Immobilienpreise, Quadratmeterpreis (m<sup>2</sup>), Online-Bewertung. Online unter: <https://realadvisor.ch/de/immobilienpreise-pro-m2/stadt-wetzikon-zh> (letzter Zugriff: 23. Juni 2021, 14.00 Uhr).

Schläpfer, Basil (2021): Bestandesmieten im Kanton Zürich. Eine Auswertung auf Basis der gepoolten Strukturerhebung 2015 bis 2017. Zürich: Statistisches Amt Kanton Zürich.

Schmid, Simon (2020): Die Schweiz und ihre Mietpreis-Hotspots. Republik. Online unter: <https://www.republik.ch/2020/01/27/stadt-land-graben-die-hotspots> (letzter Zugriff: 20. Juli 2021).

Statistisches Amt des Kantons Zürich (2021): Gemeindeporträt. Online unter: <https://www.zh.ch/de/politik-staat/gemeinden/gemeindeportraet.html> (letzter Zugriff: 7. Juli 2021).

Spori, Niklaus und Bühlmann, Lukas (2010): *Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln*. Gutachten im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, VLP-ASPAN Raum & Umwelt. Nr. 1/10, Januar 2010.

Thalmann, Philippe (2019): Leitfaden Preisgünstige Mietwohnungen. Lausanne: École polytechnique fédérale de Lausanne EPFL.

WBG, Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2021): WBG Wiki: Online unter: [https://wiki.wbg-schweiz.ch/index.php?title=Preisg%C3%BCnstiger\\_Wohnraum](https://wiki.wbg-schweiz.ch/index.php?title=Preisg%C3%BCnstiger_Wohnraum) (letzter Zugriff: 21. Juni 2021).

Wüest Partner (2021a): *GeoInfo Datenanalyse*. Bereitgestellt durch Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich. Erhebungsstand 30. Juni 2021, letzte Aktualisierung am 16. Juli 2021.

Wüest Partner (2021b): Städte-Ranking 2021. Online unter: <https://www.xn--stdteranking-hcb.ch/> (letzter Zugriff: 21. Juli 2021).

Zimmerli, Joelle (2017): Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Alter. Modellierung und Empfehlungen für die Stadt Wetzikon. Zürich: Zimraum Raum + Gesellschaft.

## Anhang: Übersicht Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger in Wetzikon

Tabelle 15: Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger in Wetzikon

Bauträger	Strasse	Nr.	Baujahr	Jahr Renovatio n	Anz. Whg .	Bau- rech t	Kant . Förd
<b>Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon</b>	Bachtelstrasse	34	1947	2008	6		
	Goldbühlstrasse	10	1947	2006	20		
	Hofstrasse	54-84	1947/48	2012	16		
	Kreuzbühlstrasse	2	2018		11		
	Kreuzbühlstrasse	15-20	1959	1999	27		
	Schöneichstrasse	38+40	2018		23		
	Spitalstrasse	105- 139	1947	2010	18		
	Tannenstrasse	6-8	1964	2000	12		
<b>Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon</b>	Bahnhofstrasse	256	2014		31	Ja	
	Kreuzackerstrasse	1	1998	2008	39	Ja	
	Kreuzackerstrasse	7	1966	1999/200 0	35	Ja	Ja
	Spitalstrasse	30	1961	1991/201 7	53		
	Talstrasse	23a-c	1983	2005	47		
<b>Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof</b>	Morgenrainstrasse	10-33	1995	2014	85		
<b>Terra / Habitare Schweiz AG</b>	Dorfstrasse	8C + 8D	1971		16		

<b>Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost</b>	Ankengasse	2	1959	2010	24		
	Bachtelstrasse	20-24	1949	2010	18		
	Hofstrasse	65	1949	2010	6		
	Langfurrenstrasse	25-35	1998-2000		54	Ja	Ja

(Quelle: Fachstelle Wohnbauförderung Kanton Zürich 2021)