



## BESCHLUSS

VOM 05. NOVEMBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0625  
BESCHLUSS-NR. 2020-207  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **16** **GEMEINDEORGANISATION**  
**16.04** **Grosser Gemeinderat**  
**16.04.23** **Interpellationen**

BETRIFFT **Interpellation Andreas Furrer, SP, und Mitunterzeichnende, betreffend günstigen Wohnraum;  
Beantwortung des Vorstosses; Verabschiedung zu Handen des Grossen Gemeinderates**

---

## VORSTOSS

Gemeinderat Andreas Furrer, SP, und Mitunterzeichnende, reichen mit Schreiben vom 9. Juli 2020 nachfolgende Interpellation beim Büro des Grossen Gemeinderates ein (GGR-Geschäft-Nr. 2020/088):

Die Stadt Illnau-Effretikon hat sich mit dem Leitbild von 2015 und dem neuen Richtplan ein Wachstum der Bevölkerung um ca. 2'000 Einwohner/innen bis 2030 zum Ziel gesetzt. Im Zuge der Stadtentwicklung hat der Stadtrat zwei Masterpläne entwickelt und setzt diese mit privaten Investoren um. Die neuen Bauten werden oftmals nicht in Kostenmiete angeboten. So wird der Stadt und ihren Einwohner/innen günstiger Wohnraum entzogen. Denn die Neubauten sind teurer, als dies die alten Wohnungen waren. Würde diese Entwicklung nun gestaffelt und über einen längeren Zeitraum stattfinden, würde automatisch – durch die in Jahre kommenden Liegenschaften – günstiger Wohnraum entstehen.

Im jetzigen Zeitpunkt wird jedoch in einer kurzen Zeitspanne der gesamte Raum um den Bahnhof Effretikon entwickelt und es werden tendenziell Wohnungen im höheren Preissegment entstehen. So fällt ausserzyklisch und in grösserem Rahmen günstiger Wohnraum im Stadtzentrum weg.

Deshalb bitten wir den Stadtrat um die schriftliche Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie hat sich der prozentuale Anteil von Wohnungen in Illnau-Effretikon in Kostenmiete seit 2010 verändert?
2. Wie beurteilt der Stadtrat die derzeitige Wohnsituation in Illnau-Effretikon bezüglich der Mietpreise und des Wohnungsstandards?
3. Besteht im Rahmen von derzeit laufenden Planungen für Bauprojekte seitens der Stadt die Absicht, von den Immobilien-Investoren preisgünstigen Wohnraum zu verlangen?
4. Wo sieht der Stadtrat die Möglichkeit, dass Mietobjekte auf städtischem Land oder in städtischen Liegenschaften in Kostenmiete entstehen?
5. Wo gibt es Möglichkeiten, dass private Mietobjekte in Kostenmiete realisiert werden?
6. Wie versucht der Stadtrat eine Durchmischung der Bevölkerung zu gewährleisten?
7. Welche Hilfestellungen seitens der Stadt bestehen für allfällige Betroffene von Massenkündigungen?

Für die schriftliche Beantwortung der Fragen bedanken wir uns bereits im Voraus.



### BESCHLUSS

VOM 05. NOVEMBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0625

BESCHLUSS-NR. 2020-207

URHEBER: Gemeinderat Andreas Furrer, SP

MITUNTERZEICHNENDE: Gemeinderat Markus Annaheim, SP  
Gemeinderat David Gavin, SP  
Gemeinderat Stefan Hafen, SP  
Gemeinderätin Regula Hess, SP  
Gemeinderat Maxim Morskoi, SP  
Gemeinderätin Brigitte Rösli, SP

EINGANG RATSBURO: 09.07.2020

BEGRÜNDUNG IM RAT: 01.10.2020

FRIST: 01.01.2021

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON ANTWORTET WIE FOLGT:

#### VORBEMERKUNG

Der Stadtrat ist sich der Problematik der Verdrängung von günstigem Wohnraum durch neue Überbauungen im Zuge der Verdichtung bewusst. Er erachtet den gemeinnützigen Wohnungsbau mit dem Prinzip der Kostenmiete als gutes Mittel, auch Mietwohnungen im mittleren und günstigen Preissegment auf dem Markt zu haben. Um den Anteil solcher Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand stabil zu halten, ist es angesichts der in den nächsten Jahren zu erwartenden starken Bautätigkeit nötig, dass auch neue gemeinnützige Wohnungen erstellt werden. Der Stadtrat vertritt die Ansicht, dass dies hauptsächlich dort möglich ist, wo die Stadt selbst Bauland besitzt.

ZUR FRAGE 1:

#### **Wie hat sich der prozentuale Anteil von Wohnungen in Illnau-Effretikon in Kostenmiete seit 2010 verändert?**

2010 gab es in Illnau-Effretikon 5'260 Mietwohnungen, davon standen 20 im Besitz der öffentlichen Hand, 670 waren Genossenschaftswohnungen. Diese nicht-privaten Wohnungen bedeuteten einen Anteil von 8.6 % aller Wohneinheiten bzw. ca. 13 % aller Mietwohnungen. Gemäss Auskunft der kantonalen Fachstelle für Wohnbauförderung bestanden in Illnau-Effretikon im Jahr 2019 insgesamt 719 gemeinnützige Wohnungen. Dies sind weiterhin rund 8.6 % aller Wohneinheiten und ca. 13 % aller Mietwohnungen. Im Vergleich zum Jahr 2010 ist der prozentuale Anteil von gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand ungefähr gleichgeblieben, weil 2011 gemeinnützige Wohnungen in der Überbauung Station Illnau entstanden. Dies bei einer absoluten Zunahme um 300 Wohneinheiten im letzten Jahrzehnt in Illnau-Effretikon. Die konkreten Wohnbauten gemeinnütziger Bauträger können im GIS-Browser gefiltert und abgerufen werden:

<http://maps.zh.ch/?topic=AwaWohnbauFoerdZH>

Von den drei grössten Städten der Bezirke Hinwil, Pfäffikon und Uster verfügt Illnau-Effretikon über den höchsten Anteil gemeinnütziger Wohnungen. Auch gegenüber dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von vier Prozent schneidet die Stadt Illnau-Effretikon bezüglich gemeinnützigem Wohnungsbau gut ab.



### BESCHLUSS

VOM 05. NOVEMBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0625

BESCHLUSS-NR. 2020-207

ZUR FRAGE 2:

#### **Wie beurteilt der Stadtrat die derzeitige Wohnsituation in Illnau-Effretikon bezüglich der Mietpreise und des Wohnungsstandards?**

Der Stadtrat beurteilt die Wohnsituation in Illnau-Effretikon als recht gut. Eine Auswertung der Bestandes- und Angebotsmieten (aktuelle Mietabschlüsse) gemäss Standortinformation Wüest Partner AG, Zürich, bestätigt diese Beurteilung im regionalen Vergleich.

NETTOMIETE IN FR. / M <sup>2</sup> / JAHR 50 % QUANTIL*	ILLNAU-EFFRETIKON	WETZIKON	USTER
Bestandsmieten	226	223	242
Angebotsmieten per September 2020	197	210	219

\* 50 % der Wohnungen sind günstiger, 50 % der Wohnungen teurer als dieser Wert.

Die quartalsweise Auswertung der Bestandesmieten über die vergangenen zwei Jahre zeigt, dass die Nettomiete (aktuell Fr. 226.-) unverändert geblieben ist. Die Bestandsmieten verteilen sich wie folgt auf die Wohnungstypen:

NETTOMIETE FR. / MT. 50 % QUANTIL	1-ZIMMER	2-ZIMMER	3-ZIMMER	4-ZIMMER	5-ZIMMER	6-ZIMMER
Bestandsmieten	689	1'090	1'420	1'700	2'070	2'610

Nach Ansicht des Stadtrates besteht in Illnau-Effretikon eine Durchmischung mit unterschiedlichen Quartierstrukturen. Nach wie vor gibt es vergleichsweise relativ viele Wohnungen im günstigen Mietpreissegment.

Der Leerwohnungsbestand liegt aktuell bei etwa 0.8 %. Dieser Wert ist tief. Leere Wohnungen sind tendenziell häufiger im Hochpreissegment zu verorten.

ZUR FRAGE 3:

#### **Besteht im Rahmen von derzeit laufenden Planungen für Bauprojekte seitens der Stadt die Absicht, von den Immobilien-Investoren preisgünstigen Wohnraum zu verlangen?**

Momentan könnten solche Auflagen nur im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren gemacht werden. Dies ist jedoch bei privaten Investoren schwierig durchzusetzen. In der Regel wird für solche Investitionen eine Gesamtrendite angestrebt. Die Durchsetzung eines Anteils von preisgünstigen Wohnungen hätte tendenziell die Erhöhung der übrigen Mieten zur Folge.



### **BESCHLUSS**

VOM 05. NOVEMBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0625

BESCHLUSS-NR. 2020-207

ZUR FRAGE 4:

#### **Wo sieht der Stadtrat die Möglichkeit, dass Mietobjekte auf städtischem Land oder in städtischen Liegenschaften in Kostenmiete entstehen?**

Der Stadtrat hat die Absicht, die städtischen Grundstücke im Baufeld C des Masterplangebiets Bahnhof Ost sowie diejenigen in Alt-Effretikon und an der Bachtelstrasse 4 in Effretikon dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Weiteres Bauland besitzt die Stadt zum Beispiel in Illnau an der Hagenstrasse und der Effretikonerstrasse (ehemaliges Gemeindehaus-Areal) und in Effretikon die Liegenschaft Birchstrasse 13 (neu im Besitz der Stadt).

ZUR FRAGE 5:

#### **Wo gibt es Möglichkeiten, dass private Mietobjekte in Kostenmiete realisiert werden?**

Überbauungen in Kostenmiete sind konkret vorgesehen im Baufeld D des Masterplangebiets Bahnhof West, (Stadtgarten) in Effretikon und im Gupfen in Illnau. Möglichkeiten könnten sich ergeben an der Bachtelstrasse 6 (gemeinsam mit Bachtelstrasse 4) in Effretikon, im Gebiet Geen in Illnau sowie im Müsli in Effretikon. Letzteres ist abhängig von der Gebietseinzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

ZUR FRAGE 6:

#### **Wie versucht der Stadtrat eine Durchmischung der Bevölkerung zu gewährleisten?**

In Bezug auf die Mietkosten wird auf die Antworten zu den Fragen 4 und 5 verwiesen. Für die Durchmischung der Bevölkerung massgebend sind nebst den Mietkosten insbesondere der Wohnungsmix und die Wohnungsgrössen. Diese beeinflussen Parlament und Stadtrat vor allem mit den Gestaltungsplanbestimmungen.

ZUR FRAGE 7:

#### **Welche Hilfestellungen seitens der Stadt bestehen für allfällige Betroffene von Massenkündigungen?**

Die Erfahrungen zeigen erfreulicherweise, dass die grosse Mehrheit der Mieterinnen und Mieter selbständig andere Wohnmöglichkeiten finden. Dank dem relativ guten Angebot an günstigen privaten und gemeinnützigen Wohnungen ist für einen Teil auch der Verbleib in der Stadt Illnau-Effretikon möglich. Zudem bemühen sich einige Vermieter, den Mietenden Anschlusslösungen in anderen Liegenschaften ihres Immobilienportefolles anzubieten. Die Wohnungseigentümer sind mehrheitlich daran interessiert, treue Mieter zu behalten.

In Notsituationen unterstützt die Abteilung Gesellschaft die Menschen bei der Suche nach geeignetem Wohnraum. Die Fachverantwortliche Alter und Gesundheit fokussiert sich dabei auf die spezifischen Unterstützungsbedürfnisse der älteren Bevölkerung. Dank der per 1. Dezember 2020 geschaffenen Ressourcen für die «persönliche Hilfe» wird es in einem erweiterten Umfang auch in den übrigen Segmenten möglich sein, bei prekären Wohnsituationen zu beraten und subsidiär zu unterstützen. Die Stadt kann dabei auch auf ein über die Jahre geschaffenes gutes, vertrauensvolles Netzwerk zu diversen Liegenschafteneigentümern zurückgreifen.



### BESCHLUSS

VOM 05. NOVEMBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0625

BESCHLUSS-NR. 2020-207

**DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**  
AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES  
**BESCHLIESST:**

1. Die vorstehende Antwort wird zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
2. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Stadtpräsident Ueli Müller bezeichnet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
  - b. Abteilung Gesellschaft
  - c. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien

#### Stadtrat Illnau-Effretikon

  
Ueli Müller  
Stadtpräsident

  
Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 09.11.2020