

Wem gehört Wetzikon?

Analysepapier zu den Eigentumsverhältnissen

Januar 2022

Dr. phil. Roman Zwicky, Stadtentwickler

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	3
2. AUSWERTUNG ANGABEN STÄDTISCHES GEOINFORMATIONSSYSTEM (GIS)	3
2.1 STANDORT DER EIGENTÜMERINNEN	3
2.2 EIGENTÜMERTYP	4
3. AUSWERTUNG DER HANDÄNDERUNGSSTATISTIK	6
3.1 ÖFFENTLICHE HAND ALS EIGENTÜMERIN	6
3.2 WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN	7
3.3 ÜBRIGE PRIVATE GESELLSCHAFTEN	8
3.4 NATÜRLICHE PERSONEN (OHNE STOCKWERKEIGENTUM)	8
3.5 STOCKWERKEIGENTUM	9
4. FAZIT.....	12

1. Einleitung

Die Stadt Wetzikon umfasst eine Fläche von 16,81 Quadratkilometern und liegt in Bezug auf die Bevölkerungsgrösse mit einer Einwohnerzahl von 25'038 an sechster Stelle im Kanton. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich das Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Folglich gilt es neuen Wohnraum zu erstellen. Gleichzeitig bleibt der Boden aber ein begrenztes Gut. Vor diesem Hintergrund soll in diesem Beitrag Transparenz über die aktuellen Besitzverhältnisse in Wetzikon geschaffen werden. Wer besitzt die grössten Flächen in Wetzikon? Und welches sind die mächtigsten EigentümerInnen?

Die nachfolgenden Auswertungen basieren einerseits auf einer per 12. Dezember 2021 aktualisierten Eigentümerliste, die der Stadtentwicklung von der Ingesa AG zur Verfügung gestellt wurde. Darin enthalten sind die Adressen aller EigentümerInnen von Grundstücken in der Stadt Wetzikon inkl. der Flächengrösse in Quadratmetern sowie der Katasternummer. Andererseits werden vom Kanton zur Verfügung gestellte Daten aus der Handänderungsstatistik analysiert.

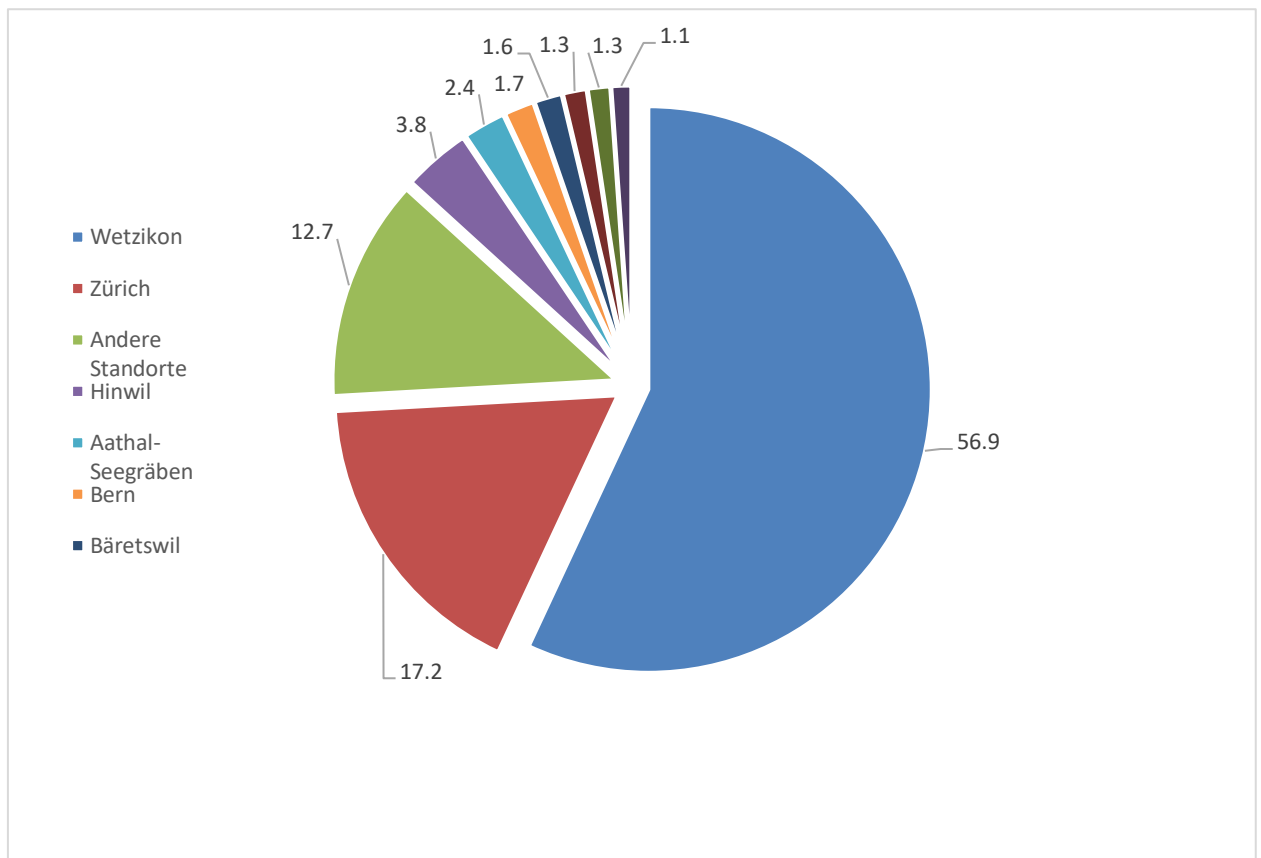
2. Auswertung Angaben städtisches Geoinformationssystem (GIS)

Die Daten bestehen aus 8'458 Einträgen. Davon sind die meisten Einträge rechtsgültig. 85 Einträge weisen den Status "in Mutation" auf, d.h. es handelt sich um Grundstücke, deren Eigentümerschaft gerade wechselt.

2.1 Standort der EigentümerInnen

Personen aus der ganzen Welt besitzen Grundstücke in Wetzikon. EigentümerInnen von Grundstücken in Wetzikon befinden sich beispielsweise an so illustren Orten wie London, Istanbul, Monte Carlo oder Buenos Aires. Da die Lex Koller abgesehen von einigen Ausnahmen den Erwerb von Eigentum an Grundstücken durch Personen im Ausland einschränkt, kann davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer Schweizer Staatsangehörige sind oder über eine Niederlassungsbewilligung in der Schweiz verfügen. Nur ein relativ kleiner Anteil der gesamten Fläche ist im Besitz von Personen aus dem Ausland. Die folgende Abbildung zeigt, an welchem Standort sich die meisten EigentümerInnen von Grundstücken in der Stadt Wetzikon befinden. Knapp 57 Prozent aller Flächen sind im Eigentum von Personen oder Firmen aus Wetzikon selber.

Abbildung 1: Standorte der EigentümerInnen in Wetzikon (in % der gesamten Fläche)



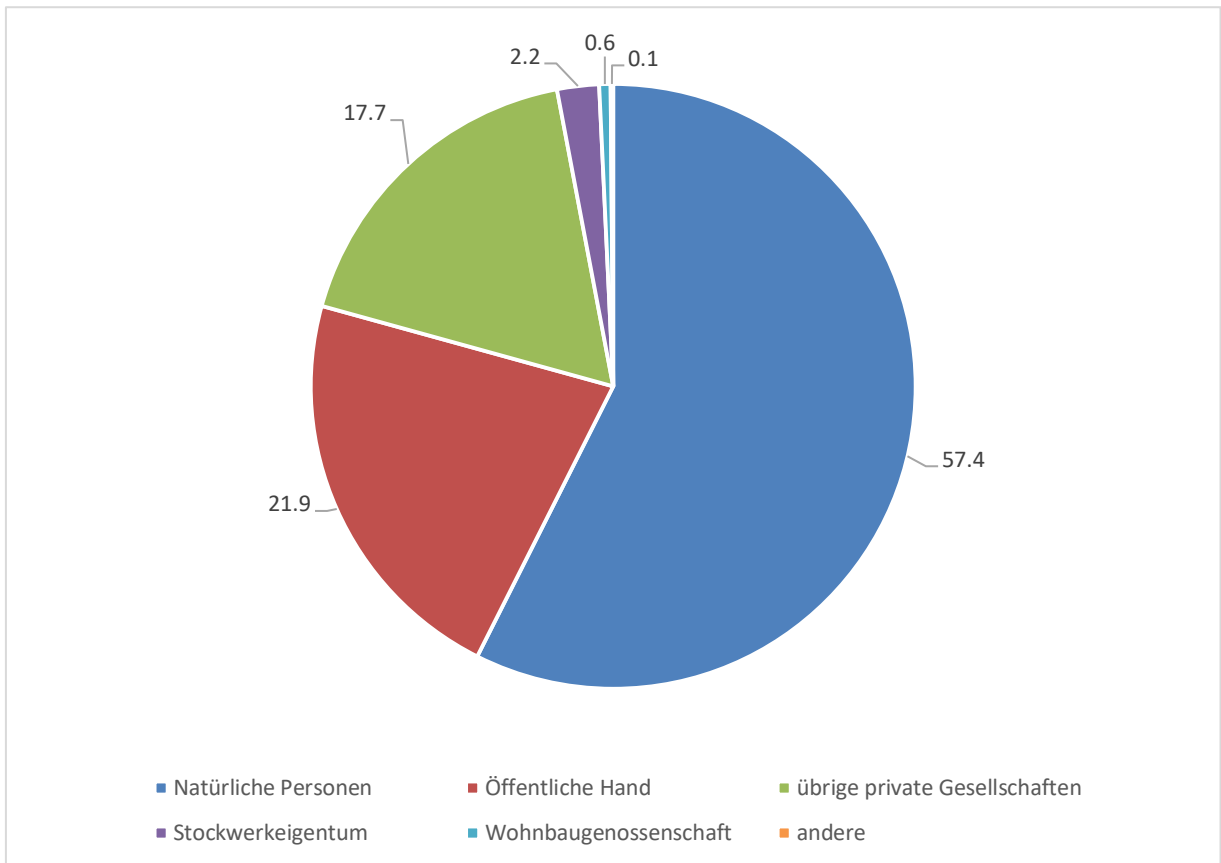
(Quelle: Eigene Darstellung)

Die zweitgrösste Kategorie bilden EigentümerInnen aus Zürich mit 17.2 Prozent. 3.8 Prozent der Flächen gehören Personen oder Firmen aus Hinwil, 2.4 Prozent entfallen auf Aathal-Seegräben, 1.6 Prozent auf Bäretswil und 1.7 Prozent auf Bern (dabei handelt es sich in erster Linie um die Schweizerischen Bundesbahnen SBB), jeweils 1.3 Prozent auf Uster und Grüt und 1.1 Prozent auf Adetswil. In der Sammelkategorie "andere Standorte" befinden sich knapp 13 Prozent aller EigentümerInnen. Darin enthalten sind vorwiegend EigentümerInnen aus der Schweiz, aber wie eingangs erwähnt besitzen auch Personen bzw. Firmen aus den Metropolen dieser Welt ein Stück Wetzikon.

2.2 Eigentübertyp

Mit 57.4 Prozent befindet sich der grösste Teil der Flächen in Wetzikon im Eigentum von natürlichen Personen (vgl. *Abbildung 2*). Dazu gehören Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, aber auch Flächen im gemeinsamen Eigentum von mehreren natürlichen Personen. Die öffentliche Hand ist der zweitgrösste Eigentümer mit einem Anteil von knapp 22 Prozent an den gesamten Flächen der Stadt.

Abbildung 2: Eigentübertyp (in % der gesamten Fläche)



(Quelle: Eigene Darstellung)

Innerhalb der Kategorie "Öffentliche Hand" ist der Kanton Zürich der grösste Eigentümer. Verschiedene Ämter insbesondere die kantonale Baudirektion besitzen mehr als die Hälfte der Flächen in dieser Kategorie. Der Stadt Wetzikon gehören 1'674'898 Quadratmeter der Flächen, was etwas mehr als zwei Fünftel aller Flächen der öffentlichen Hand entspricht. Weniger als ein Prozent der Flächen in dieser Kategorie befindet sich zudem im Besitz der Stadt Uster.

Übrige private Gesellschaften besitzen knapp 18 Prozent der gesamten Fläche in Wetzikon. Zu diesem Eigentübertyp werden juristische Personen gezählt. Neben Aktien-, Kollektiv und Kommanditgesellschaften zählen dazu auch Gesellschaften mit Beschränkter Haftung, Pensionskassen, Kirchgemeinden, private Stiftungen oder Vereine. Der mit Abstand grösste Eigentümer innerhalb dieser Kategorie ist der Naturschutzverein Pro Natura. Ihm gehören knapp 16 Prozent der Flächen in dieser Kategorie. 8.2 Prozent der Flächen sind im Eigentum der SBB, 6.8 Prozent gehören der Unterhaltsgenossenschaft Wetzikon. Mit 6.7 Prozent ist die HIAG Immobilien Schweiz AG die grösste reine Immobilienfirma innerhalb dieser Kategorie. Der Jugendhof-Stiftung für anthroposophisch begründete Krisenbeurteilung gehören 3 Prozent, die katholische Pfarrkirchenstiftung verfügt über einen Anteil von 2.3 Prozent und der Verein Zürcher Eingliederung über 2.1 Prozent der Flächen in dieser Kategorie. Der Rest der Flächen in dieser Kategorie verteilt sich auf weitere 258 private Gesellschaften mit einem Anteil von jeweils weniger als 2 Prozent.

2.2 Prozent der Flächen gehören Stockwerkeigentümern, 0.6 Prozent sind im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften (gemeinnützige und nicht gemeinnützige) und der Restkategorie

"andere" werden 0.1 Prozent der Flächen zugeteilt (dazu gehören u.a. Flächen für Flurwegberechtigte).

3. Auswertung Handänderungsstatistik

Die Stadt Wetzikon ist über Handänderungen auf dem städtischen Immobilienmarkt informiert, erfasst und vergleicht diese jedoch nicht systematisch. Die Meldungen werden hauptsächlich einfach archiviert. Im Gegensatz zur Stadt Zürich, wo die Verwaltungsabteilung Statistik Stadt Zürich diverse Erhebungen eigenständig durchführt und daher detaillierte Auswertungen zu den Eigentumsverhältnissen auf dem Wohnungsmarkt möglich sind, kann dies für Wetzikon nicht in diesem Detaillierungsgrad geliefert werden.

In diesem Kapitel werden die Daten aus der kantonalen Handänderungsstatistik für den Zeitraum 2008 bis Ende des zweiten Quartals 2022 ausgewertet. Weitere Ausschlusskriterien sind die Folgenden:

- Nur Grundstücke deren Fläche mind. 500 qm ist (auch bei Grundstücken mit EFH und MFH drauf)
- Nur Kaufgeschäfte und Tauschgeschäfte
- Nur Wohngebäude (EFH und MFH), Stockwerkeigentum, unbebautes Land
- Nur Transaktionen in Bauzonen (Wohnzonen und Mischzonen)

In dieser Zeit wurden gesamthaft 2'023 Transaktionen getätigt. Für die Auswertung wurden drei ungefähr gleich grosse Zeitperioden, die jeweils ca. fünf Jahre umfassen, gebildet. Dies vor allem aus zwei Gründen. Erstens aus datenschutzrechtlichen Gründen. Die Daten können vom kantonalen statistischen Amt nicht auf Jahresbasis zur Verfügung gestellt werden, da dadurch die Anonymität einzelner Handänderungen möglicherweise gefährdet wird. Der zweite Grund ist statistischer Natur. Die Fallzahlen würden je nach Art der Transaktion ansonsten sehr gering ausfallen und eine Auswertung nach Jahr daher würde daher kaum aussagekräftige Schlüsse ermöglichen.

Tabelle 1: Anzahl Transaktionen 2008-2022 (2. Quartal)

Zeitperiode	Anzahl Transaktionen
2008-2012	847
2013-2017	569
2018-2022 (Quartal 2)	607
Gesamthaft	2'023

3.1 Öffentliche Hand als Eigentümerin

Die öffentliche Hand war in der Zeitperiode 2008-2022 Total an 12 Handänderungen beteiligt. 11 von 12 Handänderungen fanden dabei in der Zeitperiode 2008-2012 statt. Dabei handelte es sich

grösstenteils um Verkäufe von Liegenschaften (9), in je einem Fall haben Bund bzw. politische Gemeinde eine Liegenschaft erworben. Beim Erwerb durch die politische Gemeinde handelte es sich um ein Tauschgeschäft. Die öffentliche Hand hat also in dieser Zeitperiode ihren Bestand an Liegenschaften relativ klar verringert. In der Zeitperiode 2013-2017 wurde dann nochmals eine Liegenschaft verkauft. Seit 2018 wurden keine Transaktionen von Grundstücken in der entsprechenden Grösse mehr durchgeführt, an denen die öffentliche Hand beteiligt gewesen ist. Die Ende 2021 erworbene Liegenschaft an der Talstrasse 1, Kataster 1505, umfasste insgesamt eine Fläche von lediglich 260 m² und wurde folglich nicht berücksichtigt.

Tabelle 2: Transaktionen mit Beteiligung der öffentlichen Hand

Zeitraum	Verkäufer	Erwerber	Art der Transaktion	Anzahl	
2008-2012	Bund (inkl. eidg. Anstalten, ETH, SUVA, EMPA)	Private Personen mit Bauberuf	Verkauf	1	
2008-2012	Kanton Zürich (inkl. Uni)	Juristische Personen	Verkauf	1	
2008-2012	Politische-, Schulgemeinde Schulzweckverband	Zivil-, inkl.	Juristische Personen	Verkauf	3
2008-2012	Politische-, Schulgemeinde Schulzweckverband	Zivil-, inkl.	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Verkauf	1
2008-2012	Politische-, Schulgemeinde Schulzweckverband	Zivil-, inkl.	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Verkauf	1
2008-2012	Politische-, Schulgemeinde Schulzweckverband	Zivil-, inkl.	Private Personen mit Bauberuf	Verkauf	2
2008-2012	Juristische Personen	Bund (inkl. eidg. Anstalten, ETH, SUVA, EMPA)	Kauf	1	
2008-2012	Juristische Personen	Politische-, Zivil-, Schulgemeinde inkl. Schulzweckverband	Kauf (Tausch)	1	
2013-2017	Politische-, Schulgemeinde Schulzweckverband	Zivil-, inkl.	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Verkauf	1

3.2 Wohnbaugenossenschaften

Wohnbaugenossenschaften waren von 2008 bis 2022 bei drei Transaktionen involviert, bei denen sie immer erworben und nie verkauft haben. In der Periode 2013-2017 haben sie von einer

privaten Person bzw. landwirtschaftlichen Genossenschaft ein Einfamilienhaus erworben. In der Periode 2018-2022 haben sie zwei Mal unbebautes Land von Privatpersonen bzw. einer landwirtschaftlichen Genossenschaft erworben.

3.3 Übrige private Gesellschaften

Eine Aufschlüsselung auf die Unterkategorien ist aus Gründen des Datenschutzes nicht möglich. Deshalb werden anschliessend die Transaktionen ausgewertet und beschrieben, bei denen juristische Personen als eine Kategorie oder ein Verein, eine Stiftung oder eine Korporation als zweite Kategorie als Verkäufer oder Erwerber involviert waren.

In der Zeitperiode 2008-2012 wurden 24 Liegenschaften durch juristische Personen bzw. Vereine, Stiftungen oder Korporationen verkauft. In einem Fall handelte es sich um ein Tauschgeschäft mit der politischen Gemeinde. Parallel dazu wurden 29 Liegenschaften neu erworben, was einem Saldo von + 5 Liegenschaften entspricht.

In der Zeitperiode 2013-2017 wurden fünf Liegenschaften verkauft und 24 Liegenschaften neu erworben. Während dieser Zeitperiode konnten die beiden Eigentümerkategorien somit 19 Liegenschaften dazugewinnen.

Von 2018 bis ins zweite Quartal 2022 wurden schliesslich nochmals 11 Liegenschaften verkauft und 32 Liegenschaften neu erworben. Somit nahm die Anzahl Liegenschaften im Besitz der beiden Eigentümerkategorien um 21 zu.

Insgesamt konnten die beiden Eigentümerkategorien juristische Personen und Vereine, Stiftungen, Korporationen ihren Anteil an Liegenschaften in Wetzikon von 2008-2022 somit relativ eindeutig erhöhen.

3.4 Natürliche Personen (ohne Stockwerkeigentum)

Die Veränderung der Kategorie natürliche Personen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt. Während dem von 2008-2012 noch mehr Käufe getätigt wurden als Verkäufe, fällt die Bilanz in den folgenden beiden Zeitperioden jeweils klar negativ aus. Gesamthaft ergibt sich daraus eine Abnahme der Anzahl Liegenschaften im Besitz von natürlichen Personen um 37 zwischen 2008 und 2022.

Tabelle 3: Veränderung der Kategorie natürliche Personen, 2008-2022

Zeitraum	Anzahl Verkäufe	Anzahl Käufe	Saldo
2008-2012	59	63	+4
2013-2017	48	30	-18
2018-2022	54	31	-23
Total	161	124	-37

3.5 Stockwerkeigentum

Von den insgesamt 2'023 Handänderungen von 2008 bis Ende des zweiten Quartals 2022 betrafen 1'538 und damit ca. drei Viertel Stockwerkeigentum. Diese Transaktionen werden in diesem Abschnitt genauer ausgewertet.

Tabelle 4: Transaktionen von Stockwerkeigentum, 2008-2022

Zeitraum	Verkäufer	Erwerber	Anzahl
2008-2012	Private Personen mit Bauberuf	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	287
2008-2012	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	223
2008-2012	Juristische Personen	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	131
2008-2012	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Juristische Personen	5
2008-2012	Private Personen mit Bauberuf	Private Personen mit Bauberuf	5
2008-2012	Juristische Personen	Private Personen mit Bauberuf	2
2008-2012	Private Personen mit Bauberuf	Juristische Personen	2
2008-2012	Private Personen mit Bauberuf	Verein, Stiftung, Korporation	2
2008-2012	Andere/unbekannt	Andere/unbekannt	1
2008-2012	Andere/unbekannt	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	1
2008-2012	Juristische Personen	Juristische Personen	1
2008-2012	Juristische Personen	Verein, Stiftung, Korporation	1
2008-2012	Politische-, Zivil-, Schulgemeinde inkl. Schulzweckverband	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	1
2008-2012	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Private Personen mit Bauberuf	1
2008-2012	Verein, Stiftung, Korporation	Private Personen mit Bauberuf	1

(Quelle: eigene Auswertung basierend auf der Handänderungsstatistik)

Zeitraum	Verkäufer	Erwerber	Anzahl
2013-2017	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	254
2013-2017	Juristische Personen	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	101
2013-2017	Private Personen mit Bauberuf	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	50
2013-2017	Verein, Stiftung, Korporation	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	9
2013-2017	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Juristische Personen	6
2013-2017	Juristische Personen	Private Personen mit Bauberuf	3
2013-2017	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Private Personen mit Bauberuf	2
2013-2017	Juristische Personen	Juristische Personen	1
2013-2017	Private Personen mit Bauberuf	Politische-, Zivil-, Schulgemeinde inkl. Schulzweckverband	1
2013-2017	Private Personen mit Bauberuf	Private Personen mit Bauberuf	1

(Quelle: eigene Auswertung basierend auf der Handänderungsstatistik)

Zeitraum	Verkäufer	Erwerber	Anzahl
2018-2022	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	290
2018-2022	Juristische Personen	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	73
2018-2022	Private Personen mit Bauberuf	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	71
2018-2022	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Private Personen mit Bauberuf	5
2018-2022	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Juristische Personen	3
2018-2022	Andere/unbekannt	Andere/unbekannt	1
2018-2022	Private Personen / Landwirtschaftliche Genossenschaft	Andere/unbekannt	1
2018-2022	Private Personen mit Bauberuf	Juristische Personen	1
2018-2022	Private Personen mit Bauberuf	Private Personen mit Bauberuf	1

(Quelle: eigene Auswertung basierend auf der Handänderungsstatistik)

Die Anzahl der Transaktionen scheint über die Zeit abgenommen zu haben. In der ersten Zeitperiode 2008-2012 wurden noch knapp 700 Transaktionen erfasst, danach in beiden Perioden noch etwas mehr als 400.

Weitaus am häufigsten waren während allen drei Zeitperioden Transaktionen, bei denen Privatpersonen/ landwirtschaftliche Genossenschaften erworben haben. die folgenden Transaktionen:

- Private Personen/ Landwirtschaftliche Genossenschaft an private Personen/ landwirtschaftliche Genossenschaft
- Juristische Personen an private Personen/ landwirtschaftliche Genossenschaft
- Private Personen mit Bauberuf an private Personen/ landwirtschaftliche Personen

Diese drei Arten von Transaktionen machen in allen drei Zeitperioden 95 Prozent oder mehr aller Transaktionen von Stockwerkeigentum aus.

In der ersten Zeitperiode 2008-2012 wurde zudem noch eine Einheit im Stockwerkeigentum von der politischen Gemeinde an eine Privatperson verkauft.

4. Fazit

Der Anteil Liegenschaften im Eigentum von übrigen privaten Gesellschaften scheint in den letzten Jahren zugenommen zu haben, während dem die natürlichen Personen immer weniger Liegenschaften besitzen. Für eine weitergehende Interpretation sind detailliertere Zahlen notwendig, die intern beschafft werden können. Eine weitere Aufschlüsselung der Zahlen insbesondere zu den übrigen privaten Gesellschaften wäre notwendig für eine weitergehende Interpretation.

Unabhängig davon deuten die vorliegenden Zahlen zu Transaktionen von öffentlicher Hand und Wohnbaugenossenschaften darauf hin, dass die Stadt mit der Abgabe von Land im Baurecht Wohnbaugenossenschaften unterstützen könnte, die auf dem freien Markt aus nicht bekannten Gründen zur Zeit kaum Liegenschaften erwerben.