

## Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 28. April 2025

### 6.1.0 Interpellation betreffend Einwohner, welche in Dietikon keine bezahlbare Wohnung finden 175-2025 Beantwortung

#### 1 Interpellation

Ernst Joss (AL), Mitglied des Gemeinderates, und 10 Mitunterzeichnende haben am 7. November 2024 folgende Interpellation eingereicht:

*"In Dietikon werden gegenwärtig viele Häuser abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Daneben werden auch Liegenschaften totalrenoviert und dafür den Mietenden gekündigt. Für viele bisherige Mieterinnen und Mieter sind die neuen oder renovierten Wohnungen nicht mehr bezahlbar. Oft finden sie in Dietikon keine Wohnung mehr und müssen Dietikon verlassen. Es handelt sich um Personen, welche der Stadt nie zur Last fielen, oft ihren Beitrag für ein lebendiges Dietikon leisteten und in ihrem Beruf wichtige Arbeiten verrichteten. Diese Einwohnerinnen und Einwohner sollten nicht aus Dietikon vertrieben werden. Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete können helfen, günstigere Wohnungen anzubieten. Nur sind auch diese nicht für alle Mieterinnen und Mieter bezahlbar. Hier können subventionierte Wohnungen Abhilfe schaffen.*

*Ich stelle daher dem Stadtrat folgende Fragen:*

- 1. Wie viele Einwohnerinnen und Einwohner aus abgebrochenen oder totalrenovierten Liegenschaften zogen aus Dietikon weg?*
- 2. Kennt der Stadtrat die Gründe für den Wegzug von Einwohnerinnen und Einwohnern?*
- 3. Wie viele subventionierte Wohnungen gibt es in Dietikon?*
- 4. Welche Massnahmen plant der Stadtrat, um die Vertreibung von Einwohnerinnen und Einwohner aus Dietikon wegen zu hohen Mieten zu verhindern?"*

#### Mitunterzeichnende

Max Bodenmann	Beat Hess	Philipp Sanchez	Catalina Wolf-Miranda
Kerstin Camenisch Schneider	Katharina Kiwic	Martin Steiner	
Silvan Fischbacher	Susanne Ernst	Andreas Wolf	

#### 2 Antwort

Die Interpellation wurde am 6. Februar 2025 im Gemeinderat begründet. Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

##### 2.1 Allgemeines

Zur Einbettung des Themas werden einige allgemeine Erläuterungen vorangestellt, bevor auf die vier konkreten Fragen eingegangen wird. Grundsätzlich gilt es festzuhalten, dass die Verwaltung der Stadt Dietikon keinen Auftrag zu derartigen Datenerhebungen hat und dementsprechend keine detaillierten Aussagen machen kann.

Das betrifft insbesondere die erste Frage. Das Erheben und Auswerten derartiger Daten ist aufwendig, personal- und kostenintensiv. Es stehen aber einige erst kürzlich erworbene Daten zur Verfügung, die Hinweise auf Antworten geben. Diese vorhandenen Daten wurden für die Beantwortung verwendet.

Um die wohnpolitische Situation zu verfolgen und faktenbasiert beurteilen zu können, beauftragte das Immobilienmanagement in der Vergangenheit regelmässig externe Firmen, gezielte Datenanalysen zu machen. Daraus werden Schlüsse gezogen und allenfalls städtische Handlungen gesteuert.

Die Fragen der vorliegenden Interpellation von Ernst Joss (AL) überschneiden sich mit diversen Themenfeldern, welche in den letzten Jahren in ähnlicher Weise bereits im Rahmen von folgenden politischen Vorstössen behandelt wurden:

- Beantwortung Interpellation von Beat Hess (Grüne) vom 2. Mai 2022, "Abbruch von Liegenschaften, Unterstützung für Mieterinnen und Mieter";
- Beantwortung Interpellationen von Katharina Kiwic (SP) vom 27. März 2023, "Angebotsmieten in Dietikon";
- Beantwortung Interpellation von Philipp Sanchez (SP) vom 27. März 2023, "Eigentumsverhältnisse in Dietikon";
- Beantwortung dringliche Interpellation der SP/AL-Fraktion vom 3. Februar 2025, "Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigen Wohnraum".
- Abschliessend noch der Hinweis auf die am 18. Juni 2023 erfolgte Gemeindeabstimmung zur kommunalen Volksinitiative "Bezahlbares Wohnen in Dietikon" und Gegenvorschlag des Gemeinderates.

In all diesen Dokumenten wurden viele Informationen und Daten zusammengetragen, die dem Stadtrat ein fundiertes Urteilen und Antworten ermöglichte. Daraus werden hier lediglich die wichtigsten Aussagen wiederholt, welche einen direkten inhaltlichen Bezug zu den Fragen der vorliegenden Interpellation haben.

In der Beantwortung der Interpellation von Beat Hess (Grüne) vom 2. Mai 2022 mit dem Titel "Abbruch von Liegenschaften, Unterstützung für Mieterinnen und Mieter" heisst es im ersten Abschnitt (Frage 1):

*"Dem Stadtrat sind die städtebaulichen Veränderungen und deren Folgen bekannt. Er sieht aber im Gegensatz zu den Unterzeichnenden der Interpellation keinen Handlungsbedarf. Die Gründe für seine Haltung sind die Folgen."*

*Der Abbruch von günstigem Wohnraum ist für die betroffenen Bewohner und Bewohnerinnen immer schwierig. Es ist aber nicht so, dass den Betroffenen keine Möglichkeiten offenstehen. So weist Dietikon im Jahre 2020 gemäss dem Statistischen Amt des Kantons Zürichs den Wegzug von 2'606 Personen aus. Das entspricht rund 9.3 % der Bevölkerung von Dietikon. Entsprechend hoch ist die Anzahl der frei werdenden Wohnungen pro Jahr. Da im Schnitt, bei einer Bevölkerung von rund 28'000 Einwohnern und 13'000 Wohnungen, 2.15 Personen in einer Wohnung leben, ergibt das rund 1'200 Wohnungen aller Preiskategorien, welche pro Jahr neu verfügbar wurden. Das sind deutlich mehr Wohnungen, die frei werden, als durch Abbrüche pro Jahr verloren gehen. Hinzu kommt eine generelle Leerstandsquote von 0.75 %, was zusätzlich rund 100 verfügbaren Wohnungen entspricht.*

*Trotz einer relativ hohen Sozialhilfe- und Zusatzleistungen-Bezügerquote in der Stadt Dietikon finden Personen, welche auf günstigem Wohnraum angewiesen sind, wieder eine Wohnung, was nicht zuletzt dem Umstand geschuldet ist, dass Dietikon trotz der verschiedenen Liegenschaftsabbrüche der letzten Jahre immer noch über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an alter Bausubstanz verfügt. Diese Tatsache, dass ein Grossteil der bestehenden Wohnliegenschaften vor 1960 erstellt wurden und es entsprechend viele eher klein geschnittene Wohnungen mit eher tiefem Ausbaustandard gibt, hat zur Folge, dass auch die Höhe der Bestandsmieten im Vergleich zum restlichen Limmattal und im Vergleich zum Grossraum Zürich nach wie vor sehr moderat sind.*

*Die Aussage, dass Betroffene wieder eine Wohnung finden, kann auch deshalb mit Bestimmtheit gemacht werden, weil Einwohnerinnen und Einwohner, die aus eigener Kraft keine Wohnung finden, auf das Intake der Sozialabteilung zugehen können und dieses ihnen weiterhilft. Die Erfahrung zeigt aber, dass dieses Angebot nicht oft genutzt wird. Die meisten Personen finden aus eigener Kraft wieder eine Wohnung. Aus Sicht des Stadtrates ist der freie Wohnungsmarkt gut reguliert, weshalb die allermeisten Personen aus eigener Kraft eine Anschlusslösung finden."*

In der Interpellation "Angebotsmieten in Dietikon" von Katharina Kiwic (SP) vom 27. März 2023 kam der Stadtrat zu folgendem Fazit:

*"Das jährliche Erheben, Auswerten und Veröffentlichen der Angebotsmieten ist keine städtische Kernaufgabe. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung dieses wohnpolitischen Themas können, basierend auf den Daten von Wüest Partner AG, unter anderem die folgenden Aussagen gemacht werden:*

*Die medianen Angebotsmieten pro Quadratmeter Hauptnutzfläche für Mietwohnungen in der Stadt Dietikon sind von 2005 bis 2022 um durchschnittlich rund 1.1 % pro Jahr angestiegen. Bei den medianen Bestandesmieten betrug der Anstieg über den Zeitraum von 2013 bis 2020 0.9 %. Die mediane Mietzinsbelastung wird in der Stadt Dietikon im Jahr 2019 auf 22.6 % geschätzt. Diese ist über die letzten Jahre relativ stabil geblieben, da sich Einkommen und Mieten im Gleichschritt entwickelt haben. Aufgrund dieser Einschätzung sieht der Stadtrat aktuell keinen Handlungsbedarf, um auf die wohnpolitische Entwicklung Einfluss zu nehmen."*

Bezüglich einem der Kernthemen der vorliegenden Interpellation, also der Frage nach den Gründen für den Wegzug aus Dietikon, wird auf den im Jahre 2022 erarbeiteten Gesamtbericht "Zu- und Wegzugsbefragung 2022" des Statistischen Amtes des Kantons Zürich verwiesen. Diesen Bericht hat die Stadt am 3. Oktober 2023 auf der Webseite veröffentlicht. Darin kann detailliert nachgelesen werden, welche Beweggründe für einen Zu- oder Wegzug ermittelt wurden.

### 2.2 Zu Frage 1

Auf Anfrage konnte die Einwohnerkontrolle der Stadt Dietikon generelle Aussagen betreffend die Anzahl der zu- und weggezogenen Personen vorlegen, welche in der untenstehenden Übersicht zusammengestellt sind. Die Auflistung zeigt, dass es sich sowohl bei der Anzahl der zu- als auch bei der Anzahl der weggezogenen Personen um relativ konstante Werte handelt. Bei den Zugezogenen liegen die Werte pro Jahr zwischen 2'517 (Tiefstwert) und 2'866 (Höchstwert), bei den Weggezogenen zwischen 2'492 (Tiefstwert) und 2'645 (Höchstwert). Die beiden Gruppen halten sich also praktisch die Waage. Der durchschnittliche gemittelte Wert pro Jahr, über sechs Jahre betrachtet, liegt in beiden Kategorien bei rund 2'600 Personen. Das entspricht bei einer Bevölkerungszahl von etwa 28'000 Einwohnern in Dietikon rund 9.3 % der Bevölkerung, die jedes Jahr die Wohnung wechselt.

	<b>Zugezogene</b>	<b>Weggezogene</b>
<b>2019</b>	2866	2554
<b>2020</b>	2786	2569
<b>2021</b>	2517	2623
<b>2022</b>	2524	2610
<b>2023</b>	2442	2645
<b>2024</b>	2520	2492 (Stand Ende November)

Hierbei handelt es sich um generelle Aussagen. Der Aufwand für eine Auswertung, die spezifische Informationen über abgebrochene oder totalsanierte Liegenschaften, über einzelne Wohnungen oder sogar über einzelne Personen geben könnte, wäre unverhältnismässig hoch. Bei diesem wohnpolitischen Thema handelt es sich um einen natürlichen Veränderungs- und Stadtentwicklungsprozess, von dem die meisten Gemeinden, nicht nur in der Agglomeration, betroffen sind. Es gibt gemäss den vorliegenden Untersuchungen sehr viele unterschiedliche Motive, weshalb eine Personen Dietikon verlässt. Das kann ein Wechsel des Arbeitsplatzes, der Zusammenzug mit einem neuen Partner oder einer neuen Partnerin, eine Trennung und andere Gründe haben.

Diese Aussagen zu den Wegzugsgründen muss im Fall von Dietikon um den Hinweis ergänzt werden, dass weder die Neubauten im Limmatfeld, noch die geplanten Wohnbauten im Niderfeld Dietiker Einwohner vertreiben, da diese neuen Wohnsiedlungen, die einen substanziellen und wertvollen Beitrag zur Erhöhung des Wohnungsangebotes leisten, sozusagen auf der grünen Wiese entstehen. Ähnliches gilt für die relativ jungen Siedlungen mit je 40 Wohnungen der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund SGE Limmatblick und Schachenmatt, den Teil entlang der Bahngeleise. Und diese generelle Erhöhung des Wohnungsbestandes bzw. des Wohnungsangebotes wird sich erfahrungsgemäss dämpfend auf den Anstieg der Angebots- und der Bestandsmieten auswirken.

Um die Dietiker Verhältnisse bezüglich Um- und Wegzüge besser einordnen zu können, werden hier zusätzlich Vergleiche mit der Schweiz, dem Kanton Zürich und der Stadt Zürich gezogen.

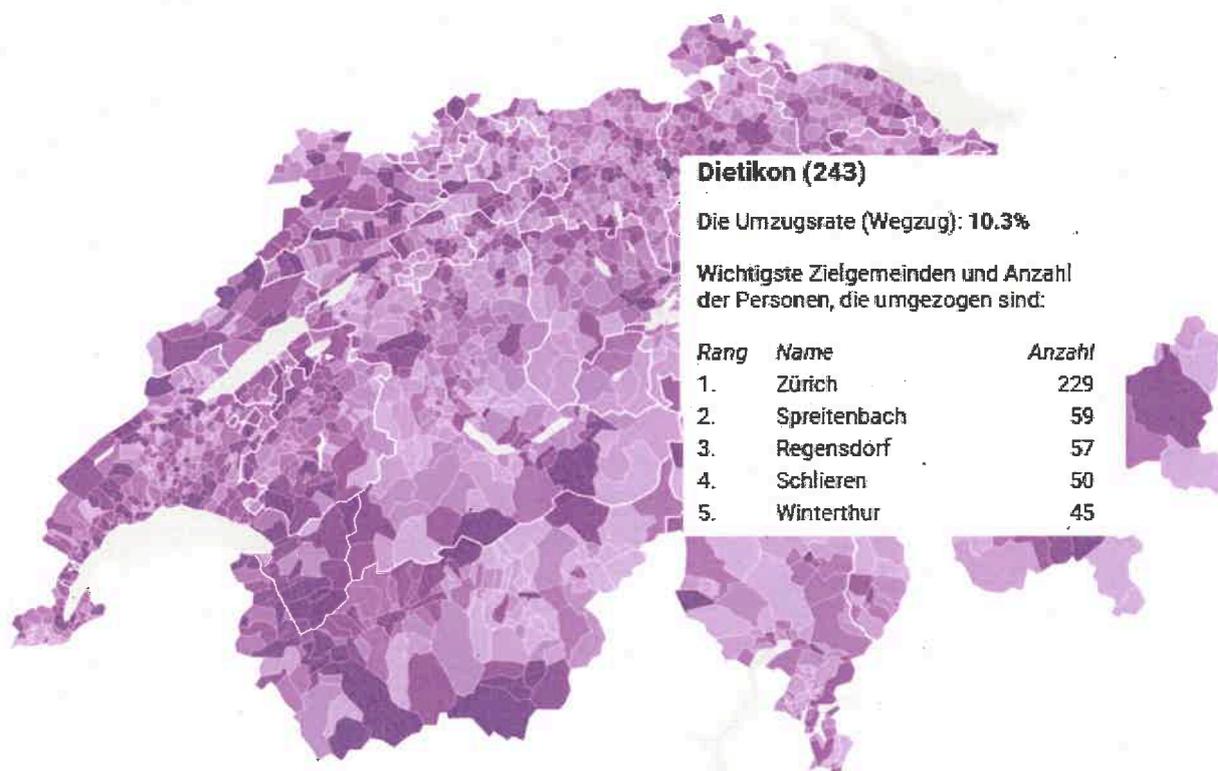
Schweiz: Gemäss den Daten des Bundesamtes für Statistik zogen im Jahr 2023 9,3 % der Bevölkerung der Schweiz um. Nahezu drei Viertel der Umzüge erfolgten innerhalb des gleichen Kantons. Mit einer Umzugsquote von 10,0 % neigte die Bevölkerung in städtischen Gemeinden stärker zu einem Wohnungswechsel als die Bevölkerung in ländlichen Gemeinden (7,8 %). Die untenstehende Darstellung aus dem Jahre 2023 zeigt unter anderem, welches die wichtigsten Zielgemeinden der wegziehenden Personen aus Dietikon sind. Interessanterweise steht die Stadt Zürich an erster Stelle.

### Umzugsquote (Wegzug)<sup>1</sup> der ständigen Wohnbevölkerung, 2023

Die wichtigsten Zielgemeinden und die Anzahl der Personen, die umgezogen sind, werden im Tooltip sichtbar.

Anteil der ständigen Wohnbevölkerung, der im Laufe des Jahres umgezogen ist, in %

 10–11



Schweiz: 9,3%

<sup>1</sup> Anteil der Bevölkerung am 1. Januar, der im Laufe des Jahres umgezogen ist. Diese Quote umfasst auch Wegzüge ins Ausland.

Datenstand: 31.12.2023

Quelle: BFS – GWS, STATPOP

Kanton Zürich: Gemäss "statistik.info.2022/01" des Statistischen Amtes des Kantons Zürich zieht pro Jahr 80'000-mal ein neuer Haushalt in eine der rund 750'000 Wohnungen im Kanton Zürich ein. Im Schnitt findet also jährlich bei etwas mehr als jeder zehnten Wohnung ein Einzug statt. Die Einzugsquote (Wohnungsfluktuation) liegt bei 10,7 %, also rund 1,4 % höher als in Dietikon. Meistens werden bestehende Objekte bezogen, die bereits vorher bewohnt waren. Erstbezüge von Neubauten machen im Kanton Zürich lediglich 11 % aller Wohnungseinzüge aus.

Stadt Zürich: Zwischen 2015 und 2019 wurden im Jahresdurchschnitt 28'000 Wohnungen neu bezogen, was 12,6 % des Wohnungsbestandes entspricht. Diese Quote wird als "Wohnungsfluktuation" bezeichnet. 12,6 % entspricht recht genau einem Achtel aller Wohnungen. Demnach wird eine Wohnung in der Stadt Zürich

durchschnittlich nach rund acht Jahren von einem anderen Haushalt bezogen. In Dietikon liegt dieser Wert höher, bei 10.7 Jahren.

Diese Vergleiche zwischen der Stadt Dietikon, der Stadt Zürich, dem Kanton Zürich und der Schweiz zeigen auf, dass die Dietiker Verhältnisse bezüglich der durchschnittlicher Wohnungsfluktuationsquote identisch mit den schweizerischen Durchschnittswerten von 9,3 % sind und 1,4 % unter dem kantonalen Durchschnitt von 10,7 % liegen. Verglichen mit den Durchschnittswerten der Stadt Zürich, wo die Wohnfluktuation bei 12,6 % liegt, schneidet Dietikon rund 3,3 % tiefer ab.

### 2.3 Zu Frage 2

Der Stadtrat hat im Jahr 2022 an der Zu- und Wegzugsbefragung teilgenommen, die das Statistische Amt des Kantons Zürich koordiniert. 18 Gemeinden aus den Kantonen Zürich, Aargau, Schaffhausen und St. Gallen haben teilgenommen. Diese Umfrage wird 2025 wieder durchgeführt, die Stadt Dietikon wird erneut teilnehmen, um Veränderungen beobachten und allenfalls handeln zu können. Die Auswertung der Umfrage ist auf der Webseite der Stadt Dietikon einsehbar.

Die wichtigsten Gründe für den Wegzug aus Dietikon sind die Veränderung der privaten Situation oder grösserer Platzbedarf. Knapp die Hälfte der Befragten zog wegen einer privaten Veränderung weg. Weiter wurden die Veränderung der beruflichen Situation und steuerliche Gründe genannt. Die Frage, ob zu hohe Mietzinse oder Immobilienpreise zum Wegzug beigetragen haben, wurde von rund einem Sechstel der Befragten mit ja beantwortet, bei diesen Fragen waren Mehrfachnennungen möglich. Im Vergleich mit den anderen Gemeinden des Kantons Zürich, die an der Befragung teilgenommen haben, ist dieser Wert nicht auffallend, im Kanton Zürich eher im unteren Durchschnitt.

### 2.4 Zu Frage 3

Laut den Aussagen von Richard Fiereder, Fachbereichsleiter der Wohnbauförderung Kanton Zürich, gab es gemäss kantonalem Wohnbauförderrecht 2024 lediglich noch 12 subventionierte Wohnungen in Dietikon. Diese befinden sich in der Siedlung Schachenmatt der Wohnbaugenossenschaft Schächli. 2022 gab es noch 35 subventionierte Wohnungen.

Kurzer historischer Input zum Thema subventionierter Wohnungsbau: Die kantonale Wohnbauförderung gibt es seit über 100 Jahren. Die ersten Notwohnbaracken im Kanton Zürich entstanden 1918 nach dem ersten Weltkrieg im Raume Winterthur für obdachlose und mittellose Familien, später dann auch in der Stadt Zürich und weiteren Gemeinden. Dabei handelt es sich um eine Reaktion auf die damals herrschende Wohnungsnot, die gemäss Richard Fiereder unter anderem zum sogenannten "Schlafgänger-Unwesen" führte. Denn zu dieser Zeit wurden aufgrund der Wohnungsnot einzelne Betten in 8-Stundenschichten als Schlafgelegenheit vermietet, was in den betroffenen Liegenschaften zu unsittlichen Situationen führte. Die Eigentümer und Vermieter, die ebenfalls in diesen Liegenschaften wohnten, sorgten sich insbesondere um ihre Töchter.

Noch heute ist es das erklärte Ziel der Wohnbauförderung, dass es auch in Städten bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen gibt. Per Ende Oktober 2018 waren aber nur noch rund 3'800 der insgesamt ca. 740'000 Wohnungen im Kanton Zürich subventioniert. Das entspricht 0,5 % aller Wohnungen oder einer von 200 Wohnungen. Und diese Zahlen sind weiterhin rückläufig. Stand 2024 gibt es lediglich noch 2'800 subventionierte Wohnungen im Kanton Zürich, diese sind verteilt auf 15 Gemeinden. Der Hauptgrund für den allgemeinen Rückgang scheint in der aufwendigen Administration zu liegen, welche Wohnbauträger erfüllen müssen, um in den Genuss der Wohnbauförderung zu gelangen.

### 2.5 Zu Frage 4

Der Stadtrat beobachtet nicht, dass Einwohnende vertrieben werden. Er ist sich aber der Thematik bewusst und nimmt im Rahmen von Gestaltungsplänen Einfluss auf den Wohnungsmix neuer Siedlungen. Weiter werden, wie in der Gemeindeordnung vorgesehen, stadteigene Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Bauträger wie Wohnbaugenossenschaften abgegeben werden. Mit dieser Massnahme unterstützt und fördert er effektiv den preisgünstigen Wohnungsbau, der seit der Volksabstimmung "Bezahlbares Wohnen in Dietikon" im Jahre 2023 in der Gemeindeordnung als Ziel formuliert ist. Auch ein erheblicher Teil der städtischen Mietwohnungen werden in diesem Sinne an Menschen vermietet, die über tiefe Einkommen und Vermögen verfügen.

Dank der innerstädtischen Verdichtung und Aufzoning, wie sie die neue BZO Revision vorsieht, und dank neuen zusätzlichen Wohnbauten im Limmät- und Niderfeld wird das Angebot an Mietwohnungen deutlich erhöht und so der Druck im Wohnungsmarkt reduziert. Ein grösseres Angebot an Mietwohnungen führt erfahrungsgemäss zu einer Entlastung bei der Wohnungssuche und den Mieten.

**Der Stadtrat beschliesst:**

Die Interpellation von Ernst Joss (AL), Mitglied des Gemeinderates, und 10 Mitunterzeichnenden betreffend Einwohner, welche in Dietikon keine bezahlbare Wohnung finden wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Immobilienmanagement;
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Leiter Sicherheits- und Gesundheitsabteilung;
- Leiterin Einwohnerkontrolle;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Philipp Müller  
Vizepräsident



Claudia Winkler  
Stadtschreiberin

Versand: 30.04.2025