

Wohnungsmarkt Winterthur

03. Dezember 2024

Jörg Schläpfer
Marvin Truffer
Marco Schmid

Stadt Winterthur



 wüestpartner



Management Summary I/III

- Dieser Bericht soll das Verständnis in der Stadtverwaltung Winterthur über die Funktionsweise des Wohnungsmarkts sowie die Wirkung wohnungspolitischer Massnahmen vertiefen.
- Der Immobilienmarkt besteht aus vier verbundenen Teilmärkten: dem Nutzermarkt, in dem sich der Mietzins durch Wohnungsnachfrage und -angebot bildet; dem Anlagemarkt, in dem Investoren die Mieterträge in Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser übersetzen; dem Baumarkt und dem Gebäudepark.
- In Winterthur sinkt derzeit der Leerstand (auf tiefe 0.14%), während die Marktmieten substanziell ansteigen (um rund 17% innert vier Jahren) und die Preise für Mehrfamilienhäuser und Wohneigentum hoch sind. Gründe dafür sind das hohe Haushaltswachstum und die tiefen Zinsen. Zwar hat der Baumarkt in Winterthur in den letzten Jahren mehr Wohnungen als in Basel, Bern, Genf oder Lausanne produziert, konnte jedoch auch nicht mit der Anzahl zusätzlicher Haushalte Schritt halten.

Management Summary II/III

- Angesichts dieser Ausgangslage empfehlen wir der Stadt Winterthur zu überlegen, im Rahmen einer Aktualisierung der Wohnungspolitik (aktuell aus 2017), das Ziel «zusätzlicher Wohnraum» explizit aufzunehmen – ebenso wie die Energiepolitik.
- Neben der Angebotsausweitung orientieren sich wohnungspolitische Massnahmen an den drei weiteren Zielen Mietpreisdämpfung, Stärkung der Steuerkraft und Minimierung unerwünschter Nebenwirkungen. Da es hierbei oft zu vielschichtigen und teils widersprüchlichen Wechselwirkungen kommt, ist die gleichzeitige Erreichung aller Ziele eine grosse Herausforderung.
- Folglich wird empfohlen, die Handlungsfelder separat anzugehen: erstens «mehr Wohnraum» etwa über eine erhöhte Ausnützung und vereinfachte Verfahren in der Regelbauweise, «hochwertiger Wohnraum», etwa über Eigentumswohnungen in Hochhäusern sowie genereller Standortpolitik und «vielfältiger Wohnraum» etwa über eine geringe Eingriffstiefe bei Sanierungen von prägnantesten Wohnungen).

Management Summary III/III

Wüest Partner hat ausgewählte Aspekte des Winterthurer Wohnungsmarkts empirisch untersucht, wobei die Fragestellungen von Auftraggeber und Auftragnehmer gemeinsam festgelegt wurden. Die Auswertung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Fünf Ergebnisse erachten wir als zentral:

- Mietende in Winterthur leisten gemäss einer Modellierung von Wüest Partner einen mittleren Gemeindesteuerbeitrag von CHF 3'900, während Eigentümer*innen einen mittleren Betrag von 8'200 bezahlen.
- Das mittlere Bruttohaushaltseinkommen von Mietenden/Genossenschafter*innen in Neubauten liegt um 40% höher als in Altbauten. Aber auch deren Mieten fallen deutlich höher aus, woraus in der Summe kein bemerkbarer Unterschied bei der Bruttoerschwinglichkeitsquote zwischen Haushalten in Neu- und Altbauten resultiert.
- Der Einkommenssteuerertrag pro Kopf von Eigentümer*innen in Hochhäusern fällt im Vergleich zu Miet- und Genossenschafts-HH deutlich höher aus – sowohl in Neubauten als auch in Altbauten.
- Winterthur hat einen positiven Wanderungssaldo mit Zürcher Gemeinden, die westlich von Winterthur liegen sowie mit Gemeinden in den Kantonen Thurgau und St. Gallen. Ein negativer Wanderungssaldo besteht mit den Agglomerationsgemeinden von Winterthur.
- In Winterthur beträgt die totale Baudauer für Neubauprojekte von Mehrfamilienhäusern im Median 17 Monate bei Kosten bis CHF 2 Mio. und 24 Monate bei Projekten über CHF 2 Mio. Als Vergleich dienen die Werte der Stadt Zürich: 20.5 Monate bei Kosten bis CHF 2 Mio. beziehungsweise 30 Monate bei Projektgrössen über CHF 2 Mio.

Übersicht

Einleitung

- **Ausgangslage:** Die Marktmieten steigen stark an, während die Leerstandsquote tief ist und der Wohnungsbau zurückgeht. Diese Herausforderungen des Wohnungsmarkts sind in Winterthur besonders ausgeprägt und verstärken die Forderungen nach wohnungspolitischen Veränderungen und neuen Regulierungen. Entsprechende Vorstösse sind sowohl auf Bundesebene als auch im Kanton Zürich und in der Stadt Winterthur zu beobachten.
- Gleichzeitig bleibt festzuhalten, dass die Pro-Kopf-Steuereinnahmen natürlicher Personen in Winterthur deutlich tiefer liegen als in anderen Städten im Kanton Zürich. In diesem Kontext ist es von besonderem Interesse, welche Rolle neuer, hochwertiger Wohnraum bei der Anwerbung steuerkräftiger Zuzüger*innen spielen kann.
- **Ziel:** Dieser Bericht soll das Verständnis in der Stadtverwaltung Winterthur über die Funktionsweise des Wohnungsmarkts sowie die Wirkung wohnungspolitischer Massnahmen vertiefen. Die Studie soll primär als Kompass zu ausgewählten Aspekten für Diskussionen und Priorisierungen in der Stadtentwicklung und der Wohnungspolitik dienen. Sekundär sollen auch konkrete Auswertungen der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt werden, deren Resultate auch als Excel zugestellt werden.
- **Aufbau:** Gemäss obiger Ziele besteht der Bericht aus drei Teilen: Wohnungsmarkt, Wohnungspolitik sowie Empirie.
- **Abgrenzung:** Keines der Themen hat Anspruch auf Vollständigkeit. Es wurde also nie eine umfassende Rundumsicht eingenommen, sondern jeweils einzelne Aspekte aufgearbeitet. Die Selektion der Themen haben Auftragnehmer und Auftraggeber gemeinsam vorgenommen.

Inhalte

Teil 1 Wohnungsmarkt

- 1.1 Ausgewählte Daten zu Winterthur
- 1.2 Ausgewählte schweizweite Trends
- A.1 (Anhang I) Immobilienmarktdynamik

Teil 2 Wohnungspolitik: Rechtliche und politische Rahmenbedingungen

- 2.1 Städtische Wohnpolitik
- 2.2 Rollen und Handlungsfelder
- 2.3 Zielgrössen und Massnahmen

Teil 3 Empirie: Ausgewählte Analysen über Haushalte und Mietpreise

- 3.1 Wohnraumversorgung
- 3.2 Steuer- und Umzugsdaten
- A.2 (Anhang II) Wohnungsbau

Teil 1 Wohnungsmarkt

Übersicht Teil 1: Wohnungsmarkt

Inhalte

1.1 Ausgewählte Daten zu Winterthur:

- Mengengerüst in Winterthur für die vier Teilmärkte
- Standort- und Markt-rating Winterthur

1.2 Ausgewählte schweizweite Trends:

- Nachfragefaktoren Wohnzufriedenheit und Wohnbedürfnisse
- Vier ausgewählte Trends im Wohnungsmarkt

A.1 (Anhang I) Immobilienmarktdynamik:

- Teilmärkte und Marktdynamik
- Kostenmiete

Übersicht Immobilienmarkt

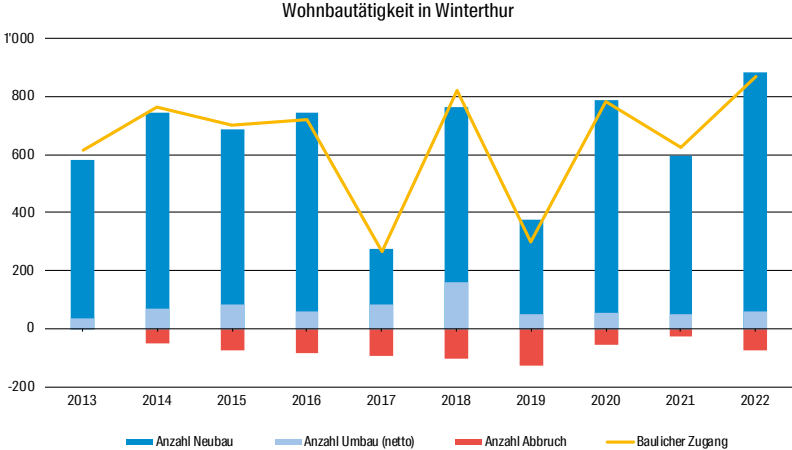
- Der Immobilienmarkt besteht aus den Teilmärkten: Nutzermarkt, Anlagemarkt, Baumarkt und Gebäudepark. Die Teilmärkte sind miteinander verknüpft.
- In diesem Kapitel wird zuerst das Mengengerüst in Winterthur für die vier Teilmärkte vorgestellt. In Winterthur sinkt derzeit der Leerstand, während die Marktmieten steigen und die Preise für Mehrfamilienhäuser und Wohneigentum hoch sind. Gründe dafür sind das hohe Haushaltswachstum und die tiefen Zinsen. Zwar hat der Baumarkt in Winterthur mehr Wohnungen als in Basel, Bern, Genf oder Lausanne produziert, konnte jedoch auch nicht mit der Anzahl zusätzlicher Haushalte Schritt halten.
- Im Anhang befindet sich ein Theorieblock, der die vier Teilmärkte beleuchtet und schliesslich die Marktdynamik präsentiert. Dazu wird das Vier-Quadranten-Modell von DiPasquale und Wheaton (1992) verwendet. Dieses etablierte Instrument der Immobilienökonomie veranschaulicht die Interaktion zwischen den Teilmärkten sowie deren Abhängigkeit von der Wirtschaft. Das Modell zeigt auf, wie die Teilmärkte durch spezifische wirtschaftliche Treiber beeinflusst werden und interagieren.
- Wichtige Zusammenhänge des Modells werden hier zusammengefasst. So bestimmen die Mieterträge den Marktwert einer Liegenschaft, während in einem freien Markt die Marktwerte der Liegenschaften die Mieten jedoch nicht direkt beeinflussen. Vielmehr führen erhöhte Marktwerte zu Anreizen, die Neubautätigkeit auszubauen, was wiederum mittelfristig den Wohnungsbestand erhöht und damit den Druck auf die Mieten im Nutzermarkt reduziert. Es ist daher entscheidend, für die Wirkung auf die Mieten zu unterscheiden, ob eine regulatorische Massnahme das Angebot und die Nachfrage im Nutzermarkt oder im Anlagemarkt beeinflusst.

1.1 Wohnungsmarkt: Ausgewählte Daten zu Winterthur

Mengengerüst

Baumarkt

- Winterthur verzeichnete 2022 einen baulichen Zugang von 869 Wohnungen. Davon wurden 882 Wohnungen neu erstellt, 61 Wohnungen entstanden durch Umbau (abzüglich Abgang durch Umbau) und 74 Wohnungen wurden abgebrochen.
- Die Städte Zürich (+1'753 Wohnungen), Basel (+946 Wohnungen) und Bern (+917 Wohnungen) wiesen im Jahr 2022 einen höheren baulichen Zugang an Wohnungen auf. Alle anderen grossen Städte verzeichneten allerdings deutlich geringere Zugänge.
- Insgesamt wies der Kanton Zürich im Jahr 2022 einen Zugang von 7'362 Wohnungen auf: Neubau: 8'504 Wohnungen, Umbau (netto): 851 Wohnungen, Abbruch: 1'993 Wohnungen.



Quelle: BFS Bau- und Wohnbaustatistik (BAU), Gebäude- und Wohnbaustatistik (GWS); Auswertung und Darstellung: Wüest Partner

Mengengerüst

Baumarkt

- In Winterthur sind die durchschnittlichen Anteile der zusätzlichen Wohnungen durch Umbauten im Verhältnis zu Neubauten sowie zu den gesamten Zugängen über die Jahre 2013 bis 2022 niedriger als in allen anderen der zehn grössten Städte der Schweiz – mit der Ausnahme von Zürich beim Verhältnis Umbauten zu Neubauten.
- Der **Anteil zusätzlicher Wohnungen durch Umbauten in Winterthur ist relativ tief**, zumindest angesichts der Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen und der vielfältigen Nachhaltigkeitsvorteile von Aufstockungen im Vergleich zum Neubau.

Anteile Umbau/Neubau sowie Umbau/Zugang

Mittelwerte 2013 – 2022

	Schweiz	Kanton Zürich	Zürich	Winterthur	Ø Grösste Schweizer Städte*
Umbau/Neubau	12.4%	8.5%	10.3%	12.2%	27.4%
Umbau/Zugang	11.9%	9.4%	24.6%	12.4%	33.9%

*Die ausgewählten grössten Schweizer Städte (ohne Winterthur) sind: Basel, Bern, Biel/Bienne, Genf, Lausanne, Lugano, Luzern, St. Gallen und Zürich.

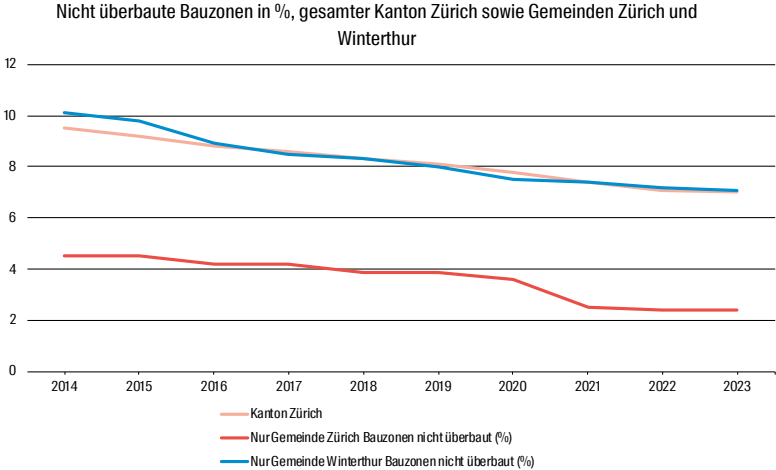
- Ein Grund könnte darin liegen, dass der Wohnbau in Winterthur überdurchschnittlich ist für eine Schweizer Stadt und dass zuletzt viele Industrieareale umgenutzt worden sind, die hier als neue Wohnbauten zählen. Demgegenüber werden in der Stadt Zürich etwa werden viele Wohnungen abgebrochen.

Quelle: BFS Bau- und Wohnbaustatistik (BAU), Gebäude- und Wohnbaustatistik (GWS); Auswertung und Darstellung: Wüest Partner

Mengengerüst

Baumarkt

- Die Anteile der nicht überbauten Bauzonen in Winterthur und im Kanton Zürich weisen denselben stetigen Rückgang und identische Niveaus auf (Winterthur 2022: 7.2%, Kanton Zürich 2022: 7.1%). In der Stadt Zürich liegt der Anteil mit 2.4% deutlich unter dem kantonalen Mittelwert.
- Gemessen ihrer Urbanität ist in Winterthur der Anteil unüberbauter Bauzonen im kantonsvergleich hoch. Nachdem in Winterthur viele Industrieareale umgenutzt sind, wird **eine Nachverdichtung über das Bebauen noch nicht bebauter Bauzonen an Bedeutung gewinnen.**
- Die Gemeinde Winterthur verfügt also vergleichsweise über viele potenzielle Flächen, was ein positives Signal für zukünftiges Wachstum darstellt, und Wohnbaugenossenschaften und Immobilieninvestoren anziehen kann.



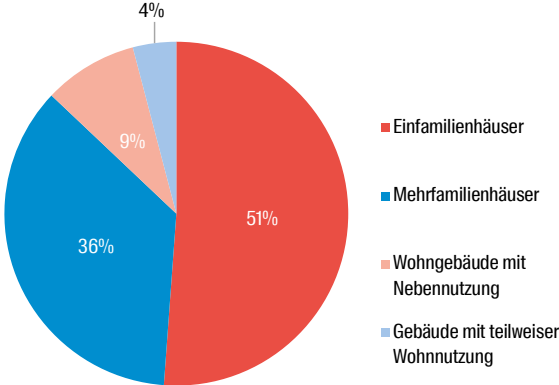
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner

Mengengerüst

Gebäudepark/Bestandesmarkt

- In der Gemeinde Winterthur waren im Jahr 2022 16'009 Gebäude mit Wohnnutzung vorhanden.
- Die reinen Wohngebäude (Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) weisen mit über 87% den grössten Anteil auf. Die reinen Wohngebäude bestehen zu knapp 60% aus Einfamilienhäusern und zu rund 40% aus Mehrfamilienhäusern.
- Die Wohngebäude mit Nebennutzung und die Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung machen 8.9% bzw. 4.1% aller Gebäude mit Wohnnutzung in Winterthur aus.
- Der Anteil der Mehrfamilienhäuser am Gebäudepark in Winterthur ist zwischen 2013 – 2022 um knapp 1 Prozentpunkt gestiegen, während der Anteil der Einfamilienhäuser im gleichen Zeitraum in ähnlichem Masse zurückgegangen ist.

Gebäudetypologie Winterthur 2022



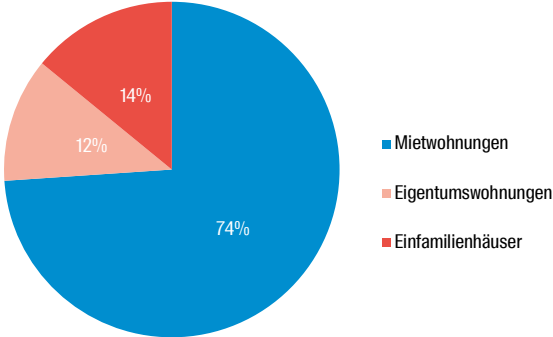
Quelle: BFS GWR; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner

Mengengerüst

Gebäudepark/Bestandesmarkt

- In der Gemeinde Winterthur gab es 2023 rund 58'000 Wohnungen in Ein- oder Mehrfamilienhäusern. Davon umfasst das Segment der Mietwohnungen die überwiegende Mehrheit (73.9%), gefolgt von den Einfamilienhäusern (14.1%) und den Eigentumswohnungen (12.0%). In der Schweiz liegen die Anteile bei 58.7% Mietwohnungen, 20.1% Eigentumswohnungen und 21.2% Einfamilienhäuser.
- Der Mietwohnungsmarkt ist also der klar dominierende Teil des Wohnungsmarkts in Winterthur, was aber in Städten mit einem typischerweise hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern zu erklären ist. In der Stadt Zürich ist der Anteil Mietwohnungen noch höher. Trotz des relativ hohen Anteils an Wohneigentum in Winterthur bedeutet dies nicht automatisch einen hohen Steuerertrag. Entscheidend sind die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Eigentümer, die unabhängig vom Eigentumsanteil variieren können.

Wohnungsbestand Winterthur 2023

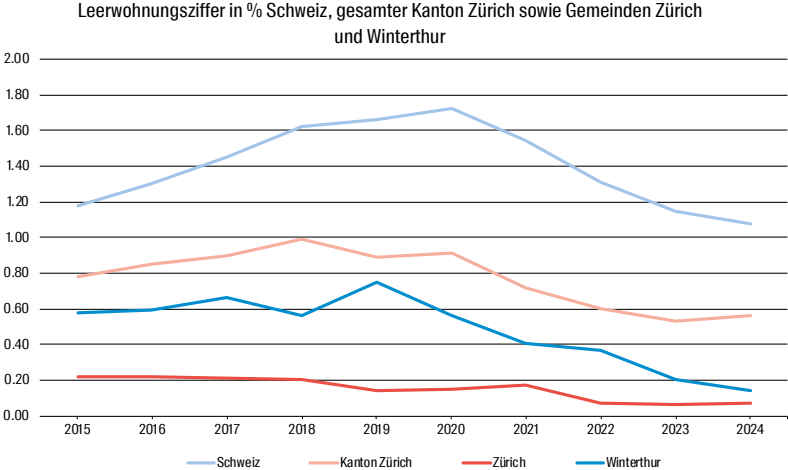


Quelle: Wüest Partner Wohnungsmodell

Mengengerüst

Gebäudepark/Bestandesmarkt

- Rückgang leerstehender Wohnungen im Kanton Zürich, in Winterthur und in der Gesamtschweiz, hinzu kommt ein sehr tiefes Niveau in den Gemeinden Winterthur und Zürich.
- Leerwohnungsziffern 2024:
 - Schweiz: 1.08%, Kanton Zürich: 0.56%
 - Gemeinde Winterthur: 0.14%, Gemeinde Zürich: 0.07%
- Die Leerstandsquote verdeutlicht die angespannte Lage auf dem Schweizer Wohnungsmarkt, insbesondere in den urbanen Regionen und im Kanton Zürich. Diese Knappheit ist ein Nährboden für steigende Mieten und Preise.
- **Spürbarer Rückgang in Winterthur auf tiefes Niveau zeigt Handlungsbedarf bezüglich Angebotsausweitung.**

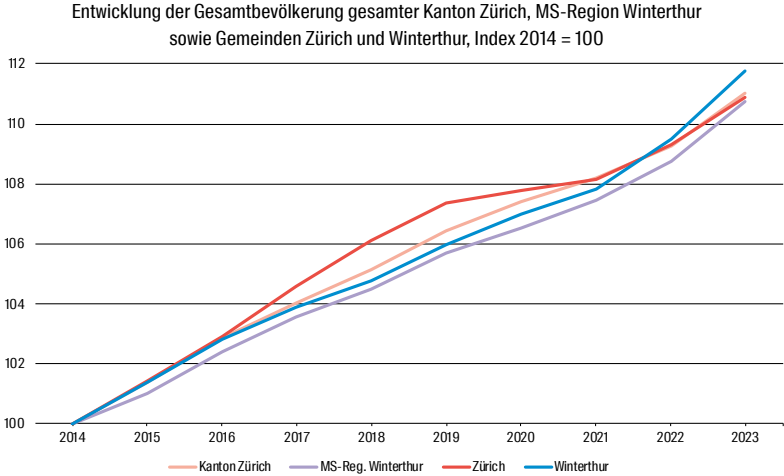


Quelle: BFS Leerwohnungszählung; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner

Mengengerüst

Nutzermarkt

- Winterthur wies in den letzten 10 Jahren solides Bevölkerungswachstum auf. Mit einer Zunahme der Bevölkerung von 11.7% zwischen 2014 – 2023 war die Dynamik der Gemeinde Winterthur leicht stärker als in der MS-Region Winterthur (+10.7%), im Kanton Zürich (+11.0%) oder in der Stadt Zürich (+10.9%).
- Über denselben Zeitraum wuchs die Bevölkerung in der Gesamtschweiz lediglich um 8.8%, was die dynamische Bevölkerungsentwicklung in Winterthur verdeutlicht.
- Dieses Bevölkerungswachstum der letzten Jahre war einer der Gründe für den Anstieg der Marktmieten, der Preise für Mehrfamilienhäuser und den sinkenden Leerstand und hat die Lage auf dem Winterthurer Wohnungsmarkt verschärft.

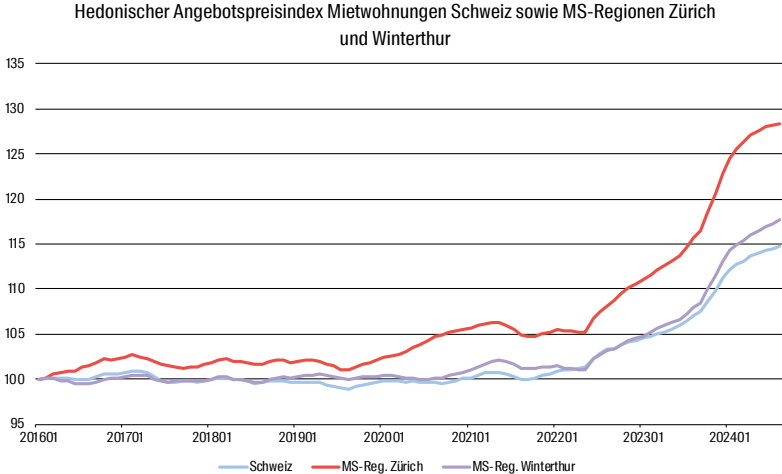


Quelle: BFS STATPOP; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner

Mengengerüst

Nutzermarkt

- Der hedonische Angebotspreisindex wird lediglich auf der Ebene MS-Region erhoben, weshalb die Daten für die MS-Region Winterthur abgebildet und diskutiert werden.
- In den Schweizer Städten steigen die Marktmieten derzeit stark an. In der MS-Region Winterthur sind die (qualitätsbereinigten) Angebotsmieten für Mietwohnungen in den letzten vier Jahren um rund 17% angestiegen.
- Die steigenden Marktmieten sind – ebenso wie das sinkende Angebot und die sinkenden Leerstandsquoten – Hinweise darauf, dass Handlungsbedarf in der Wohnungsproduktion besteht (vergleiche hierzu auch die Folien 46 und 47 zu wohnungspolitischen Massnahmen im Baumarkt).



Quelle: Wüest Partner

Mengengerüst

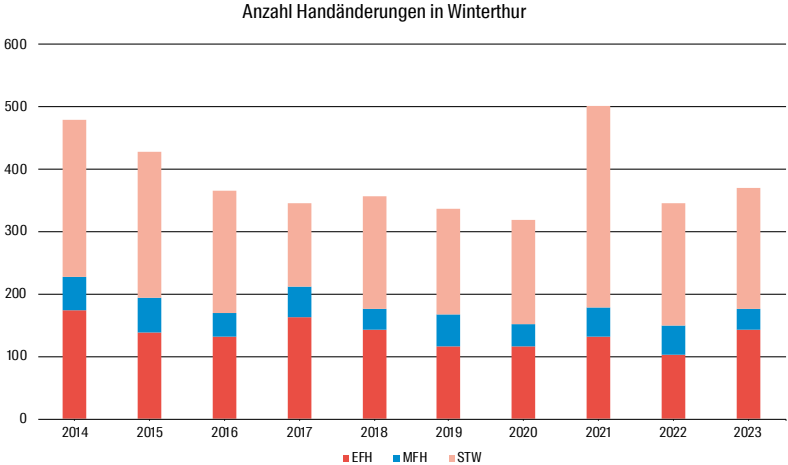
Nutzermarkt

- Belegungsdichte (gemessen an Anzahl Einwohner*innen pro Haushalt): Im Kanton Zürich, in der Gesamtschweiz sowie in Winterthur bewohnen im Jahr 2023 im Schnitt rund 2.2 Personen eine Wohnung. In der Stadt Zürich liegt der Wert leicht tiefer bei 2.1. Die Belegungsdichte entspricht in Winterthur somit dem kantonalen und nationalen Durchschnitt, was bedeutet, dass die Wohnraumnutzung im Einklang mit übergeordneten Trends steht. Die Belegungsdichte war in den letzten Jahren konstant und hat sich seitwärts entwickelt.
Quelle: *BFS STATPOP*
- Bei den Neueinzügen müssen wir uns auf Auswertungen des *statistischen Amtes des Kantons Zürich* basierend auf Daten der *Kantonalen Einwohnerdatenplattform (KEP)* und *GWR** stützen: Im Kanton Zürich gibt es jährlich ca. 80'000 Neueinzüge und die Einzugsquote liegt dabei zwischen 10-11%.
- Konzentration der Wohnungswechsel in dichtbesiedelten Gebieten, insbesondere in den Städten Zürich und Winterthur sowie im Limmat- und Glatttal.
- Erhebliche Unterschiede bei Wohnungsgrösse und Eigentumsart:
 - Je mehr Zimmer, desto weniger oft wechselt ein Haushalt.
 - Erhöhte Fluktuationswahrscheinlichkeit bei kleineren Wohnungen: Mittlere Wohndauer bei 1-Zimmerwohnungen liegt bei 7 Quartalen, bei 5-Zimmerwohnungen bei 27 Quartalen.
 - Positiver Zusammenhang zwischen Besitz von selbstgenutztem Wohneigentum und Bleibedauer.

Mengengerüst

Anlagemarkt

- Jährlich gibt es in der Gemeinde Winterthur insgesamt 300 bis 500 Eigentumsübertragungen/Handänderungen:
Einfamilienhäuser (EFH): 100 bis 175 Handänderungen pro Jahr, Mehrfamilienhäuser (MFH) ca. 30 bis 50, Stockwerkeigentum (STW): rund 150 bis 300.
- Bis 2020 lässt sich eine abnehmende Tendenz beobachten, was auf eine abnehmende Marktliquidität hindeutet. Die provisorischen Daten der letzten drei Jahre weisen jedoch wieder auf eine Zunahme der Marktliquidität hin.
- Dabei hat sich auch die Käuferschaft gewandelt. In den Jahren 2022 und 2023 kauften Pensionskassen und Immobilienfonds weniger häufig Mehrfamilienhäuser auf als in den Vorjahren. Mit der erneuten Zinssenkung im Jahr 2024 ist ihre Kaufbereitschaft zuletzt jedoch wieder angestiegen.
- **Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren bieten Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand, aber mit Auswirkungen auf kleinräumige Schulraumplanung.**



Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich Handänderungsstatistik; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner

Standort- und Marktrating Winterthur

Mietwohnungen: Standort- und Marktrating Skala: 1 (schlechtester Wert) bis 5 (bester Wert)

Standortfaktoren	Rating	Gewichtung
■ Erreichbarkeit	4.7 Exzellent	5.0%
■ Infrastruktur	5.0 Exzellent	9.9%
■ Demographie	4.2 Sehr gut	9.9%
■ Arbeitsplätze	4.7 Exzellent	1.7%
■ Gemeindetyp	4.8 Exzellent	8.3%
■ Steuerbelastung	3.1 Durchschnittlich	7.4%

Immobilienmarktfaktoren	Rating	Gewichtung
■ Baumarkt, Bautätigkeit	4.1 Gut	5.0%
■ Bestandesstruktur	4.7 Exzellent	10.7%
■ Angebots- und Transaktionsmarkt	3.5 Überdurchschnittlich	5.8%
■ Leerstandsrisiko	4.4 Sehr gut	6.6%
■ Preisentwicklung	4.3 Sehr gut	14.9%
■ Präsenz institutioneller Anleger	4.7 Exzellent	14.9%

Total	Rating
■ Gesamtrating	4.9 Exzellent

Quelle: Wüest Partner



- Im Wüest Partner Standort- und Marktrating für Mietwohnungen erzielt Winterthur mit einem Score von 4.9 einen exzellenten Wert, der das Niveau von Städten wie Basel, Bern oder Genf übertrifft.
- Winterthur schneidet bei fast allen Faktoren sehr gut ab. Insbesondere bei der Infrastruktur, der Erreichbarkeit, der Präsenz institutioneller Investoren und der Bestandesstruktur (Kriterien: Verhältnis Gebäudeanteil Mietwohnungen / totaler Gebäudebestand und aktueller bzw. Entwicklung Gebäudebestand) kann Winterthur punkten.
- Eher «schwach» ist Winterthur hingegen bezüglich Steuerbelastung, aufgrund des vergleichsweise hohen Steuerfusses. Der Steuerfuss ist relevant für die Entwicklung der Steuerkraft und die Effektivität, mit hochwertigem Wohnraum steuerkräftige Personen anzuziehen. Auch der Angebots- und Transaktionsmarkt ist nicht top bewertet. Hier spielt das Verhältnis angebotener Objekte zum Bestand und Preisniveau von Mietwohnungen eine entscheidende Rolle, wobei ein hohes Angebot mit tiefen Preisen aus Investorensicht negativ bewertet wird und umgekehrt.
- Weitere Faktoren, mit denen Winterthur punkten kann, die aber nicht als eigenständige im Standort- und Marktrating erfasst sind, stellen die Bereiche Bildung und Einkaufen dar.
- Hingegen schmälern Faktoren wie die relativ hohe Einwohnerdichte oder das Fehlen eines Sees die Attraktivität von Winterthur hinsichtlich Erholung. Die vergleichsweise hohe Anzahl der Straftaten pro 1'000 Einwohner*innen oder der Anteil lärmbelasteter Personen tragen zudem dazu bei, dass Winterthur im Bereich Gesundheit und Sicherheit eher schwach abschneidet.

1.2 Wohnungsmarkt: Ausgewählte schweizweite Trends

Nachfragefaktoren Schweiz – Immo-Barometer

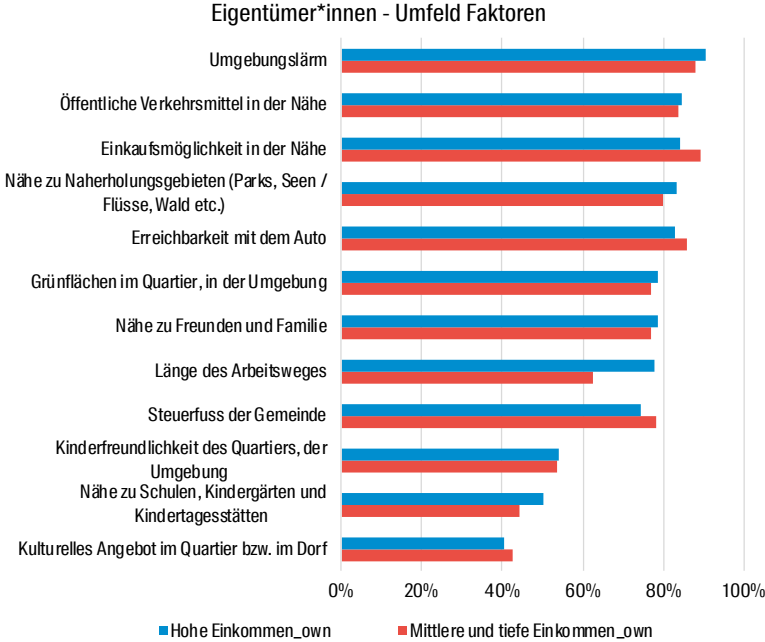
- Auf den nächsten Folien folgen Auswertungen zur Bedeutung von externen Umfeld Faktoren bei der Wohnungssuche. Dabei wird unterteilt in Mietende und Eigentümer*innen sowie nach Höhe des Einkommens.
- Datengrundlage ist der «Immo-Barometer», eine gesamtschweizerische Umfrage zu den Themen Wohnzufriedenheit und Wohnbedürfnisse. Dabei werden rund 1'000 repräsentativ ausgewählte Haushalte in der deutsch- und französischsprachigen Schweiz ausführlich zur aktuellen Wohnsituation und zu allfälligen Veränderungsabsichten befragt. Es ist eine Langzeitstudie, welche erstmals im Jahr 1988 erhoben worden ist. Die Durchführung erfolgt durch das LINK Institut im Auftrag von Wüest Partner. Mittlerweile ist es eine computergestützte Onlinebefragung.
- Weitere Ergebnisse sind in diesem Blog vom 3. Oktober 2024 zu finden: <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2024/10/03/wohnsituation-und-wuensche-der-juengeren-generation/>

Nachfragefaktoren Umfeld Schweiz

Eigentümer*innen

Anteil der Befragten für welche dieses Kriterium auch noch von Bedeutung oder ausschlaggebend ist

- Die Präferenzen der Eigentümer*innen mit hohen Einkommen werden vom Umgebungslärm und der Nähe zum öffentlichen Verkehr angeführt.
- Kulturelles Angebot, Nähe zu Schulen und Kinderfreundlichkeit des Quartiers fällt für Eigentümer*innen beider Einkommensklassen weniger wichtig aus.
- Der Steuerfuss der Gemeinde spielt überraschend eine untergeordnete Rolle. Die Ergebnisse zeigen, dass Winterthur trotz seines hohen Steuerfusses attraktive Zielgruppen ansprechen kann, solange andere Standortvorteile betont werden.



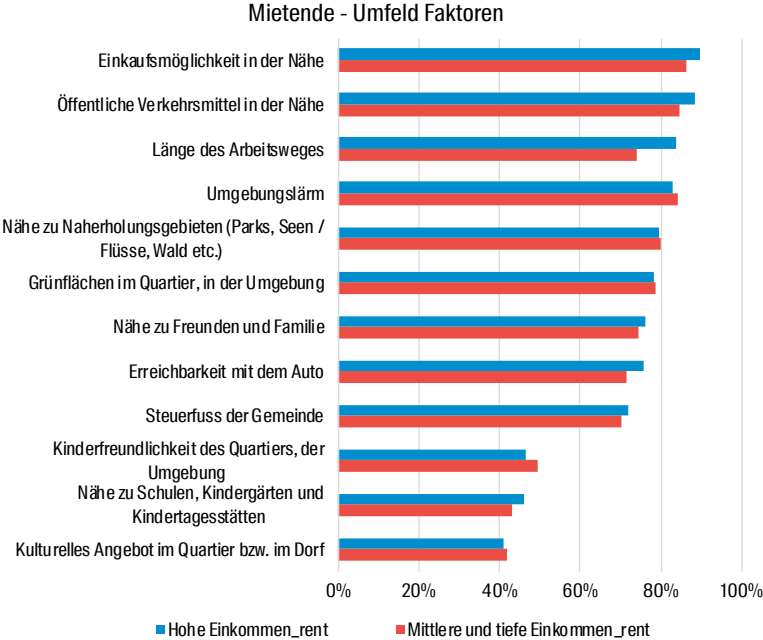
Quelle: Wüest Partner Immo-Barometer 2021-2023

Nachfragefaktoren Umfeld Schweiz

Mietende

Anteil der Befragten für welche dieses Kriterium auch noch von Bedeutung oder ausschlaggebend ist

- Die Präferenzen der Mietenden mit hohem Einkommen werden von Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe und der Nähe zum öffentlichen Verkehr angeführt.
- Kulturelles Angebot, Nähe zu Schulen und Kinderfreundlichkeit des Quartiers fällt für Mietende beider Einkommensklassen weniger wichtig aus.
- Steuerfuss der Gemeinde ist bei den Mietenden für die höheren Einkommensklassen leicht relevanter als für die mittleren und tiefen Einkommensklassen.



Quelle: Wüest Partner Immo-Barometer 2021-2023

Wohnen: Vier ausgewählte Trends I

Gemeinschaftliches Wohnen:

Immer mehr Menschen suchen nach Gemeinschaftswohnprojekten, in denen sie mit anderen Bewohnenden Ressourcen teilen und Gemeinschaftsflächen wie z.B. Gärten, Terrassen oder Waschküchen nutzen können. Dies kann in Form von Wohngemeinschaften, **Co-Housing-Projekten** oder anderen gemeinschaftlichen Wohnformen geschehen. Durch gemeinschaftliches Wohnen können die Kosten für Miete, Nebenkosten und den Kauf von Gütern wie Möbeln und Geräten geteilt werden. Zudem bietet diese Lebensform soziale Interaktionen und ermöglicht das Pflegen von sozialen Kontakten. Gemeinschaftliches Wohnen kann auch zu einer nachhaltigeren Nutzung von Ressourcen beitragen, da Güter wie Küchengeräte, Waschmaschinen oder andere Einrichtungsgegenstände gemeinsam genutzt werden können.

Flexible Lebensräume und Mietmodelle:

Die Wohnungen werden immer flexibler gestaltet, mit offenen Wohnbereichen und multifunktionalen Räumen, die für verschiedene Zwecke genutzt werden können. Dazu können auch modulare Designs gehören, die an unterschiedliche Raumbedürfnisse angepasst werden können. Dieser Trend wird durch veränderte Lebensstile, wie z. B. Homeoffice und das Bedürfnis nach flexiblen Wohnformen, gefördert. So hat sich die Arbeitswelt in den letzten Jahren stark verändert und bietet heute mehr Flexibilität in Bezug auf Arbeitszeiten und Arbeitsort. Immer mehr Menschen arbeiten von zu Hause aus oder arbeiten in verschiedenen Städten oder Ländern. Flexible Wohnformen können diese Menschen dabei unterstützen, sich an verschiedene Arbeitsumgebungen anzupassen. Neben flexiblen Lebensräumen sind auch flexible Mietmodelle wie **Co-Living oder Co-Housing** gefragt. Flexible Mietmodelle ermöglichen es Mietenden, schnell auf Veränderungen im Leben zu reagieren, wie z.B. eine neue Arbeitsstelle, eine Beziehung oder Familienplanung. Auch Wohnen auf Zeit und temporäre Untermietverhältnisse könnten an Bedeutung gewinnen.

Quelle: Wüest Partner

Wohnen: Vier ausgewählte Trends II

Silver Society:

Die gesunkenen Geburtenziffern verstärken den ohnehin bereits fortschreitenden demografischen Wandel. Da die Bevölkerung dadurch immer älter wird, geht der Trend immer mehr in Richtung **«Ageing in Place»**, d.h. in der eigenen Wohnung zu bleiben, anstatt in eine Pflegeeinrichtung zu ziehen.. Dieser Trend fördert die Nachfrage nach Wohnungen, die barrierefrei sind und sich an veränderte Bedürfnisse anpassen lassen. Ältere Menschen bevorzugen oft Wohnungen, die sich durch bequeme Zugänge, ebene Böden und breite Türen auszeichnen. Hinzu kommen spezielle Ausstattungsmerkmale wie beispielsweise Notrufsysteme oder Haltegriffe in Bad und WC. Es werden aber auch Serviceleistungen wie Notrufsysteme, Pflege- und Betreuungsangebote sowie barrierefreie Gemeinschaftsräume wie z.B. Gemeinschaftsgärten immer wichtiger. Auch das Thema soziale Integration wird bei älteren Menschen an Gewicht gewinnen, daher werden gemeinschaftliche Wohnformen wie **Senioren*innen-WGs oder Mehrgenerationen-Wohnprojekte** immer beliebter.

Nachhaltigkeit:

Angesichts der Auswirkungen des Klimawandels und der Notwendigkeit, Ressourcen zu schonen, suchen immer mehr Menschen nach nachhaltigen Wohnformen. Dazu zählen Passiv- oder Null-Energie-Häuser. Grundsätzlich gilt: Wohnungen mit einer guten Energiebilanz, einer hohen Energieeffizienz und einer nachhaltigen Bauweise könnten vermehrt gefragt sein. Es gibt eine wachsende Nachfrage nach einem nachhaltigen Lebensstil, der umweltfreundliche Baumaterialien, energieeffiziente Geräte und erneuerbare Energiequellen umfasst. Dieser Trend wird durch das wachsende Bewusstsein für die Auswirkungen menschlichen Handelns auf die Umwelt, sowie steigende Energiepreise weiter gefördert. Nebst der Bestrebung von Seiten der Mietenden und der Immobilienentwickler*innen dürften auch weitere Regularien in diesem Bereich die Entwicklung fördern. Darüber hinaus gibt es eine wachsende Zahl von Zertifizierungssystemen, wie beispielsweise die Minergie-Labels, die die Nachhaltigkeit von Wohngebäuden bewerten und sicherstellen sollen. Solche Zertifikate sind für Mietende ein wichtiges Auswahlkriterium und tragen dazu bei, dass nachhaltiges Wohnen auch in Zukunft gefragt sein wird.

Quelle: *Wüest Partner*

*Teil 2 Wohnungspolitik:
Rechtliche und politische
Rahmenbedingungen*

Zwischenfazit Wohnungspolitik

- Die Wohnungspolitik kann die Lebensqualität steigern, da sie auf die Schaffung nachhaltiger, sozial gerechter und wirtschaftlich sinnvoller Stadtstrukturen abzielt.
- Wohnungspolitische Massnahmen orientieren sich an vier Kernzielen: Angebotsausweitung, Mietpreisdämpfung, Minimierung unerwünschter Nebenwirkungen – wie etwa die Belastung der Staatsrechnung oder die Zersiedelung – und Stärkung der Steuerkraft. Da es hierbei oft zu vielschichtigen und teils widersprüchlichen Wechselwirkungen kommt, ist die Erreichung aller Ziele eine grosse Herausforderung. Es könnte daher sinnvoll sein, diese vier Ziele separat anzugehen, Dabei kann man sich an den Säulen der aktuellen Wohnungspolitik der Stadt Winterthur aus dem Jahr 2017 orientieren.
- Diese aktuelle Wohnungspolitik verfolgt erfreulicherweise das Ziel eines vielfältigen Wohnraumangebots. In dieser Vielfalt könnte in Winterthur nach Meinung von Wüest Partner womöglich noch mehr Potenzial erschlossen werden, etwa im Bereich Altersdurchmischtes Wohnen oder Studentenwohnen.
- Aus immobilienökonomischer Sicht ist das in der Wohnungspolitik festgehaltene Prinzip passend, nicht selbst stadteigenen Wohnraum zu bauen, sondern stattdessen positive Rahmenbedingungen zu schaffen und mit gewinnstrebigen und gemeinnützigen Akteuren im Kontakt zu sein. Angesichts des mittlerweile sehr tiefen Wohnungsleerstands in Winterthur wäre es angebracht, die Ziele «zusätzlicher Wohnraum» schaffen respektive «ausreichender Wohnraum» explizit in der städtischen Wohnpolitik zu verankern.

Übersicht Teil 2: Wohnungspolitik

Inhalte

2.1 Städtische Wohnpolitik:

- Legitimation
- 8 Säulen der Winterthurer Wohnpolitik
- Positive Aspekte in der Version 2017
- Inputs zur Wohnungspolitik im Hinblick auf deren Überarbeitung

2.2 Rollen und Handlungsfelder:

- Rolle der Stadtverwaltung in der Wohnungspolitik
- Handlungsfelder an Schnittstellen
- Handlungsbedarf: 3 Aspekte

2.3 Zielgrößen und Massnahmen:

- Die 4 Zielgrößen
- Zu vertiefende / abzugrenzende Massnahmen
- A) Angebotsausweitende Wirkung: Baumarkt mit Potenzial für zusätzlichen Wohnraum
- B) Mietpreisdämpfende Wirkung: Gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum
- C) Geringe Nebenwirkungen: Nebenwirkungen sowie Kosten/Nutzen
- D) Stärkung der Steuerkraft: Hochwertiger Wohnraum
- 3 Inputs zur Wohnungspolitik
- Exkurs: Kontext der aktuellen Wohnungspolitik

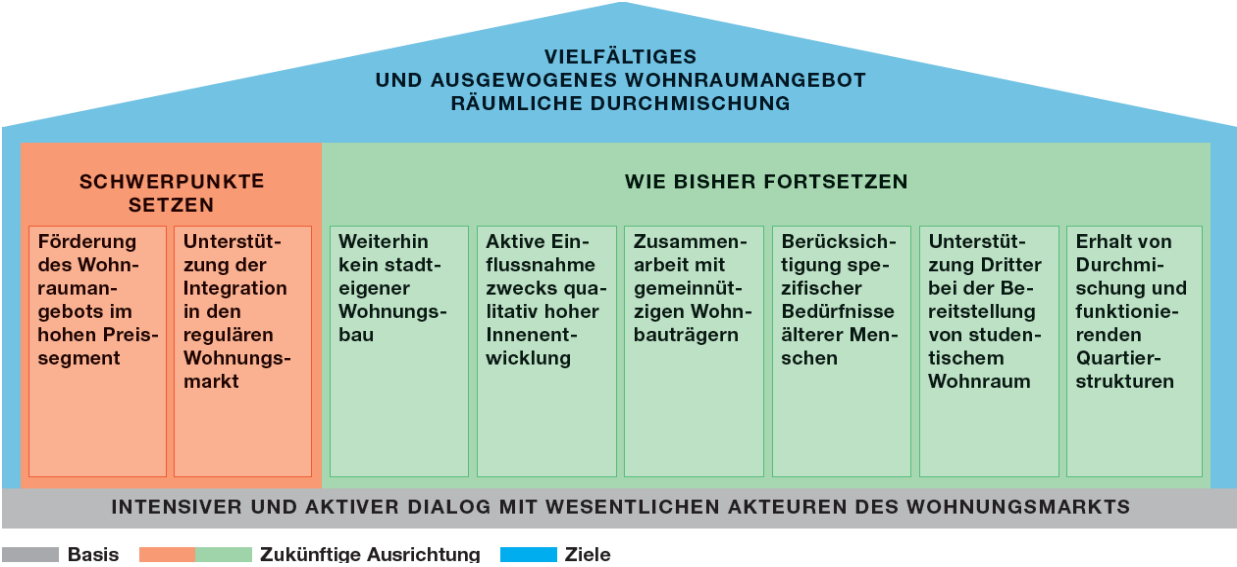
2.1 Wohnungspolitik: Städtische Wohnpolitik

Städtische Wohnpolitik

Legitimation

- Wohnungspolitik dient der Schaffung nachhaltiger, sozial gerechter und wirtschaftlich sinnvoller Stadtstrukturen, die die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger fördern.
- Hauptlegitimation sind die Erreichung kurzer Wege und weniger Mobilität und die Realisierung der Siedlungsentwicklung nach innen, was wiederum Verkehrslasten und Umweltbelastungen verringern kann.
- Aus Sicht der Wirtschaft kann man argumentieren, dass es angesichts der guten Verkehrserschließung von Winterthur nicht zwingend notwendig ist, in der Nähe des Arbeitsplatzes zu wohnen. Allerdings erhöht dies den Druck auf die Infrastruktur.
- Wohnungspolitik kann auch einzelne Segmente besonders fördern, etwa im preisgünstigen Segment oder für Studierende. Wenn Studierende in der Nähe ihrer Fachhochschule wohnen, dann ist nicht nur ihr Zugang zur Bildung erleichtert, sondern Winterthur kann Innovationsvorteile erreichen, etwa durch die Gründung von Start-ups vor Ort.

Städtische Wohnpolitik



Auf den nächsten drei Folien erörtern wir positive Aspekte der städtischen Wohnungspolitik in der Version vom September 2017 ein. Darauffolgend geben wir drei Denkanstöße zur Weiterentwicklung im Hinblick auf eine Überarbeitung der Wohnpolitik.

Quelle: Stadt Winterthur Amt für Stadtentwicklung

Städtische Wohnpolitik

Positive Aspekte I/III in der Version 2017

- «Sowohl Bewährtes fortsetzen (sechs grüne Säulen) als auch punktuell neue Schwerpunkte setzen (zwei orange Säulen)». Dieser Ansatz ist angesichts der herrschenden Umstände und Machbarkeiten positiv zu werten.
- Das Ziel eines «vielfältigen und ausgewogenen Wohnraumangebots sowie räumlicher Durchmischung» ist erstrebenswert und erscheint nach wie vor als sinnvolles übergeordnetes Ziel.
- Der Schwerpunkt «Wohnraumangebot im hohen Preissegment» erscheint als sinnvoller Ansatz, um Lücken in diesem Teilsegment zu schliessen. Dabei geht es nicht um eine flächendeckende Förderung von hochpreisigem Wohnen, sondern vielmehr darum, eine breite Palette an Wohnqualitäten zu ermöglichen. Dazu zählt auch hochwertiger, höherpreisiger Wohnraum, um das fehlende Angebot in diesem Segment zu kompensieren und gleichzeitig steuerkräftige Teilsegmente zu stabilisieren und weiterzuentwickeln.
- Die vorgeschlagenen Massnahmen, wie die Entwicklung von Arealen in gut erschlossenen Gebieten (Überprüfung stadteigener Areale) und der Bau von Hochhäusern, scheint besonders sinnvoll, da sie die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum unterstützen.

Städtische Wohnpolitik

Positive Aspekte II/III in der Version 2017

- Es scheint in der Tat **effizienter, mit gewinnstrebigen und gemeinnützigen Wohnbauträgern zusammenzuarbeiten, anstatt einen eigenen städtischen Wohnungsbau zu verfolgen** (Säulen 3 und 5 des Dokuments Städtische Wohnpolitik, 2017). Zahlreiche Erfahrungen zeigen: Der Staat ist kein geeigneter Player, um Wohnungen zu errichten, denn er verfügt meist nicht über die geforderte Expertise und Erfahrung und hat keine komparativen Vorteile gegenüber der Privatwirtschaft.
- Die «Berücksichtigung spezifischer Bedürfnisse älterer Menschen» (Säule 6) ist als Grundanliegen sicherlich erstrebenswert, erscheint in der heutigen Wohnpolitik jedoch etwas tradiert. Moderner könnte ein Ansatz sein, bei dem Förderungen von generationenübergreifenden Durchmischungen bei Wohnangeboten (z.B. bei Arealentwicklungen) angestrebt wird.
- Das Ziel der «Unterstützung Dritter beim studentischen Wohnraum» (Säule 7) erscheint nach wie vor sinnvoll, insbesondere auch im Kontext von Arealentwicklungen und Sonderplanungsverfahren, bei denen entsprechende Vorgaben einfließen könnten.

Städtische Wohnpolitik

Positive Aspekte III/III in der Version 2017

- Das erstrebenswerte Ziel der «Erhaltung Durchmischung und funktionierender Quartierstrukturen» (Säule 5) könnte in geeigneter Form adaptiert werden und mit dem ersten Ziel der Förderung des Angebots im hohen Preissegment kombiniert werden, einhergehend mit der Ergänzung «Erhalt und Schaffung von Durchmischung ...». Damit würde die Wohnpolitik ganzheitlicher im Sinne der integrierten Innenentwicklung (inklusive preisgünstigem, mittelpreisigem und höherpreisigem Wohnangebot) und dürfte weniger «polarisiert» wirken.
- Die Basis: Ein «intensiver und aktiver Dialog mit wesentlichen Akteuren des Wohnungsmarkts» erscheint nach wie vor als wichtige Basis und sollte beibehalten werden. Vielleicht kann die Gemeinde so auch an den gewünschten Orten Arrondierungen von kleinteiligen Parzellen ermöglichen.

Städtische Wohnpolitik

Inputs zur Wohnpolitik im Hinblick auf deren Überarbeitung

- Winterthur steht oft im Fokus der Medien, insbesondere in Bezug auf die Energiepolitik im Bereich Wohnen. Dies wird hier nicht abgebildet, was neutrale Beobachter*innen überraschen könnte. Das **explizite Benennen des Themenkreises Energiepolitik**, emissionsarm respektive Nachhaltigkeit erscheint uns angebracht zu sein.
- Es gibt kein Ziel, genügend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Angesichts der aktuellen Wohnungsknappheit ist dies jedoch ein zentrales Anliegen und es wäre passend, die **Schaffung zusätzlichen Wohnraums als explizites Ziel zu benennen**. Leitsätze dazu sind, dass die Stadt ein pragmatischer Ansprechpartner für die Bauwirtschaft (privat und gemeinnützig) sein sollte und einen angemessenen Umgang mit Ersatzneubauten pflegt. An dieser Stelle sei auch erwähnt, dass es in urbanen Zentren nicht nur darum geht, zusätzlichen Wohnraum, sondern vielmehr zusätzlichen Lebensraum (samt Arbeitsplätzen und Freizeitangeboten) zu schaffen. Aber unter dem Titel Wohnpolitik schreiben wir hier explizit zusätzlicher Wohnraum.
- Es sind somit zwei zusätzliche Schwerpunkte hinzugekommen, und es ist möglich, dass bei der nächsten Überarbeitung weitere hinzukommen. In diesem Fall wäre es ratsam, zu hinterfragen, ob bestimmte Themen vollständig gestrichen oder zumindest niedriger priorisiert werden sollten. So könnte die Säule «Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern» beispielsweise in die Basis «intensiver und aktiver Dialog mit wesentlichen Akteuren des Wohnungsmarkts» integriert werden oder dort explizit genannt werden («intensiver und aktiver Dialog mit wesentlichen Akteuren des Wohnungsmarkts, u.a. mit privaten und gemeinnützigen Wohnbauträgern»).

2.2 Wohnungspolitik: Rollen und Handlungsfelder

Rollen und Handlungsfelder

Handlungsfelder an Schnittstellen

- Im **Handlungsfeld konkrete Projekte** voranzutreiben ist ein kontinuierlicher und konstruktiver Dialog mit den Akteuren des Bau- und Immobilienmarkts bedeutsam – wie etwa Genossenschaften, institutionelle Investoren sowie private Grundstücksbesitzer (vergleiche graue Grundlage in der Wohnungspolitik 2017 der Stadt Winterthur)
- Im **Handlungsfeld städtische Regulierung** ist eine bedeutsame Schnittstelle der Stadtverwaltung jene mit den Behörden des Kantons Zürich sowie dem Verband der Zürcher Gemeindepräsidenten.
- Im Handlungsfeld **Kompatibilität mit nationalen Rahmenbedingungen** sind relevante Behörden das Bundesamt für Wohnungswesen und das Bundesamt für Raumplanung sowie das Bundesgericht.
- Im Handlungsfeld **Lobby sowie Unterstützung** sind weitere Akteure Vereinigungen wie der Schweizerische Städteverband, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Wohnen Schweiz oder Entwicklung Schweiz.
- Wohnungspolitik ist eine Querschnittsaufgabe, entsprechend bestehen zahlreiche weitere Handlungsfelder an verschiedenen Schnittstellen.

Handlungsbedarf

Gestützt auf den bisherigen Auswertungen picken wir 3 Aspekte mit Handlungsbedarf heraus:

Mehr Wohnraum:

- Angesichts des deutlichen Rückgangs der Leerwohnungsquote seit 2019 in Winterthur auf aktuell noch 0.14% wäre es erstrebenswert, wenn Winterthur zusätzlichen Wohnraum schafft. Ein nachhaltiger Wohnraumausbau enthält insbesondere Aufstockungen (derzeit noch relativ wenige) sowie Nachverdichtung im Bestand – an gut erschlossenen Lagen, von denen es in Winterthur ja zahlreiche gibt.
- Ein Hebel für mehr Wohnraum sind dabei die Bau- und Planungsprozesse. Viele Vorschläge werden dazu ja gemacht, etwa zu den Verfahren. Anreize für mehr Wohnraum wird etwa geschaffen über Aufzonung in regulärem Zonenplan. Dazu folgt nun ein Gedanke aus diesem weiten Feld: Winterthur soll rasch und glaubwürdig kommunizieren, wie die Ausnützung pro Parzelle in kommenden Jahren sowie langfristig sein wird. Solange eine zukünftige Aufzonung denkbar ist, ist es rational zuzuwarten. Eine klare Kommunikation an die Eigentümer*innen ist also wichtig, um rasch zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können.
- Der zusätzliche Wohnraum wird im Idealfall kombiniert mit hochwertigem und vielfältigem Wohnraum. Neben Wohneigentumseinheiten sollten also auch grosse Mietwohnungen für finanzkräftige Familien sowie kleinere, auf ältere Winterthurerinnen und Winterthurer zugeschnittene Wohnungen geschaffen werden, damit diese die grösseren Wohneinheiten für steuerkräftige Zuziehende freigeben. So kann die Steuerkraft optimal gestärkt werden.
- Neben zusätzlichem Wohnraum geht es auch generell darum, zusätzlichen Lebensraum (Wohnen, Arbeit, Mobilität und Freizeit) zu schaffen.

Handlungsbedarf

Gestützt auf den bisherigen Auswertungen picken wir 3 Aspekte mit Handlungsbedarf heraus:

Mehr hochwertiger Wohnraum:

- Es gibt einen positiven Zusammenhang zwischen dem Steuersubstrat eines Haushalts und deren Wohnqualität. Das Ermöglichen hochwertigen Wohnraums ist ein vielversprechender Ansatz zur Stärkung der Steuerkraft, die ja in Winterthur unterdurchschnittlich ausfällt.
- Zum hochwertigen Wohnraum gehören Wohnungen im gehobenen Standard mit hochwertigen Materialien an guter Mikrolage und mit modernen Grundrissen, die idealerweise auch einen Charme versprühen. Ebenso dazu gehört aber auch das ganze Setting, auf das die Gemeinde Einfluss nehmen kann wie **Infrastruktur, Versorgung, Bildungsqualität, Sicherheit, Grünflächen sowie Steuern.**
- Es geht also darum, die am Ende des Kapitels 1 aus der Immo-Barometer-Umfrage erwähnten Bedürfnisse zu adressieren. Ein vielversprechender Ansatz sind hierbei insbesondere lärmreduzierte Wohnquartiere, da aus der Umfrage hervorgeht, dass Umgebungslärm für Eigentümer*innen das wichtigste Kriterium ist und auch für Mietende eine zentrale Rolle spielt.
- Entsprechend kann sich Winterthur eine Zielgruppe schaffen, von Haushalten die sie behalten möchte oder sich langsam aufbauen – etwa berufstätige Paare als Stockwerkeigentumsbesitzer oder Unternehmer. Dazu gehören auch Überlegungen zur Relation von Einkommen und Steuerkraft, ein Verhältnis, das sich je nach Erwerbssituation unterscheiden kann.

Handlungsbedarf

Gestützt auf den bisherigen Auswertungen picken wir 3 Aspekte mit Handlungsbedarf heraus:

Mehr hochwertiger Wohnraum:

- Ausserdem hat Winterthur nach wie vor das Image einer Industriestadt, was die Ansiedlung steuerkräftiger Einwohner*innen erschwert. Beispielsweise durch gezielte Massnahmen der Wirtschaftsförderung, wie etwa der Unterstützung von Start-up-Hubs, kann eine aktive Imagepflege vollzogen werden.
- Erfolgreiche Beispiele für einen gelungenen Imagewandel sind Dietikon, Schlieren oder Altstetten – allesamt Ortschaften, die einen bemerkenswerten Wandel durchlaufen haben und heute als attraktive Wohnorte gelten.
- Für die Steuerkraft ist jedoch auch der Steuerfuss bedeutsam, wie die Immo-Barometer-Umfrage zeigt. Gemäss dem Wüest Partner Standort- und Marktrating hat Winterthur in diesem Bereich allerdings Aufholbedarf.

Handlungsbedarf

Gestützt auf den bisherigen Auswertungen picken wir 3 Aspekte mit Handlungsbedarf heraus:

Vielfältiger Wohnraum:

- Vielfältiges Wohnraumangebot steht ganz oben in der städtischen Wohnbaupolitik. Im Vergleich zur prominenten Darstellung und angesichts der Anforderungen an eine Stadt von der Grösse Winterthurs vertritt Wüest Partner die Meinung, dass zusätzliches Potenzial für weitere Nischeninvestments besteht, beispielsweise im Bereich Alterswohnen oder sehr hochwertiger Wohnraum.
- Prüfwürdig sind beispielsweise Nutzungen wie generationenübergreifendes Wohnen, Business Apartments oder Studierendenwohnen. Letztere stehen kurzfristig zwar im Widerspruch zum Ziel «Stärkung der Steuerkraft», allerdings steigt durch das Niederlassen während dem Studium die Wahrscheinlichkeit für einen Verbleib in Winterthur in der Berufsphase.
- Bei grossen Überbauungen ist vielfältiges Bauen essenziell, um aktiv gegen Segregation vorzugehen und flexible Wohnungswechsel innerhalb der Bebauung zu ermöglichen, wie beispielsweise beim Übertritt von Studierenden in die Berufs- oder Familienphase.

2.3 Wohnungspolitik: Zielgrößen und Massnahmen

Die 4 Zielgrössen

Wohnungspolitische Massnahmen orientieren sich an 4 Zielen resp. streben 4 Wirkungen an:

- A) Eine **angebotsausweitende Wirkung** bedeutet, dass die Massnahmen den Wohnungsbestand (und im Idealfall auch die Zahl der angebotenen Wohnungen) dauerhaft vergrössern. Neben dieser reinen Mengenwirkung können auch qualitative Aspekte eine Rolle spielen. So sind in der Winterthurer Wohnungspolitik 2017 die Säulen «Berücksichtigung spezifischer Bedürfnisse älterer Menschen» sowie «Erhalt Durchmischung» aufgeführt.
- B) **Mietpreisdämpfende Wirkungen** entlasten vergleichsweise das Haushaltsbudget der privaten Haushalte und begünstigen die Tragbarkeit von Wohnkosten. Eine solche Wirkung kann über drei Kanäle erfolgen: direkte Wirkung im einzelnen Mietverhältnis, direkte Wirkung über zahlreiche Mietverhältnisse in verschiedenen Segmenten sowie indirekte Wirkung über Angebotsausweitung. Zur indirekten Wirkung über Angebotsausweitung gilt es zu sagen, dass zusätzliches Wohnungsangebot die Erschwinglichkeit von Wohnraum für Mietende auf breiter Front ermöglicht, dieser Kanal wirkt aber weniger genau und zeitlich verzögert im Vergleich zur direkten Wirkung.
- C) Massnahmen sind vielversprechend, wenn sie **geringe Nebenwirkungen**, wenig Zielkonflikte und ein positives Verhältnis von Kosten/Nutzen aufweisen: Berücksichtigt werden soziale, ökologische und wirtschaftliche Nebenwirkungen. Zudem werden der behördliche Finanzierungsbedarf und die Auswirkungen auf das Steuersubstrat von Winterthur berücksichtigt.
- D) **Stärkung der Steuerkraft** durch Zuzug von Personen mit hohem Einkommen und Vermögen sowie durch den Verbleib solcher Personen.

Zu vertiefende / abzugrenzende Massnahmen

Zu vertiefende Massnahmen

Auf den nachfolgenden Folien werden wohnungspolitische Massnahmen vertieft. Pro Ziel gemäss vorheriger Folie wird eine Massnahme respektive eine Massnahmengruppe adressiert:

- Angebotserweiternde Wirkung: Baumarkt
- Mietpreisdämpfende Wirkung: Objektförderung und gemeinnütziger Wohnraum
- Geringe Nebenwirkungen und Zielkonflikte: Aufstocken und preisgünstig
- Steuerkraft: Hochwertiger Wohnraum und Hochhäuser

Abgrenzung

Auf die Themen der drei **Volksabstimmungen vom 24.11.24** wird aufgrund des Redaktionsschlusses nicht eingegangen.

Nicht vertiefte Massnahmen

In der Wohnungspolitik werden weitere Massnahmen regelmässig diskutiert, welche hier bewusst – nach Absprache mit dem Arbeitgeber – nicht vertieft werden. Dazu gehören:

- Mietzinsdeckel: Denn zuvor muss dazu eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden, wozu es aktuell im Kanton Zürich eine eingereichte Volksinitiative gibt.
- Vorkaufsrecht: Für Gemeinden im Kanton Zürich muss dazu zuvor eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden, wozu es aktuell im Kanton Zürich eine eingereichte Volksinitiative gibt.
- Subjektförderung: Diese erfolgt in Winterthur indirekt über Sozialleistungen.
- Verbot der Kurzzeitvermietung sowie Zweitwohnung: Ist kaum ein mächtiger Hebel, nur schon wegen deren Anteilen im Wohnungsbestand in Winterthur.

A) Angebotsausweitende Wirkung

Baumarkt mit Potenzial für zusätzlichen Wohnraum

Ausgangslage

- Massnahmen im Baumarkt bezwecken, dass der Baumarkt flexibler auf Bedürfnisse im Nutzer- und Anlagemarkt reagieren kann. Angesichts der vieldiskutierten Wohnungsknappheit ist das aktuell unter anderem die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.
- Gewinnstrebende und gemeinnützige Akteure möchten Wohnungen erstellen, aber aktuell wird der Wohnungsbau gedämpft durch unterschiedlichste Ziele und Prozesse, welche in der Summe die Neubautätigkeit erschweren.
- Zentrale Instrumente der Behörden sind die Bau- und Zonenordnung sowie der Baubewilligungsprozess.
- Der Baumarkt ist zentral für vier bedeutende Nachhaltigkeitsziele: Preisgünstigen Wohnraum ermöglichen, CO₂-Emissionen aus dem Betrieb reduzieren, graue Emissionen vermeiden und Nachverdichtung an erschlossenen Lagen.
- Massnahmen im Baumarkt haben das Potenzial, das Angebot auszuweiten und damit eine Übernachfrage nach Wohnraum abzubauen – und damit indirekt auch eine generelle Mietpreisdämpfung im Gesamtmarkt zu erreichen.

A) Angebotsausweitende Wirkung

Baumarkt mit Potenzial für zusätzlichen Wohnraum

Erwägungen

- Deutliche, reguläre Mehrausnutzung an gut erschlossenen Lagen. Es werden Verdichtungsanreize geschaffen, wenn die jetzige Ausnutzung über die BZO deutlich erhöht wird.
- Nachverdichtung auslösen durch mehr Planungssicherheit: Lärmschutz lockern, verzögerungstaktische Einsprachen erschweren.
- Mehr Pragmatismus.
- Anreize für Aufstockungen im Vergleich zu Ersatzneubauten erhöhen, indem auf den bisherigen Wohnraum zusätzliche Wohnungen aufgebaut werden dürfen, ohne dass umfangreiche Zusatzvorschriften wie etwa Erdbebenvorschriften angewendet werden müssen.
- Ehemalige und bereits erschlossene Industriearaeale umnutzen hat relativ hohe Akzeptanz.
- Revisionen der Bau- und Zonenordnungen rasch durchbringen, ansonsten Spekulation auf später erhöhte Ausnutzung.
- Nebenkosten senken durch energetische Sanierungen mit limitierter Eingriffstiefe.
- Austausch der Behörden mit gewinnstrebigen und gemeinnützigen Akteuren.

B) Mietpreisdämpfende Wirkung

Gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum

3 häufige Varianten

- Preisgünstig als Vorgabe bei Mehrausnützung. Solche Realleistungsvorgaben gibt es in Winterthur bei Arealüberbauungen.
- Gemeinden geben Ziele in % des Wohnungsbestands zum Anteil vor (vergleiche Volksabstimmung November 2024 für die Stadt Winterthur samt Gegenvorschlag, wobei Definitionen viel Raum einnehmen).
- Der Kanton Zürich fördert die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen. Dazu stellt er zinslose Darlehen zur Verfügung und profitiert dabei von den relativ günstigen Finanzierungsbedingungen der öffentlichen Hand.

Effekte

- In der langen Frist oftmals preisgünstiger als gewinnstrebige Bauten im gleichen Quartier, sofern die Zahlungsbereitschaft stärker ansteigt als die Kosten, da Gemeinnützige die Zahlungsbereitschaft nicht abschöpfen, sondern den Mietzins auf Basis der Kosten festlegen.
- Bedingung für zielgerichteten Einsatz allfälliger Subventionen: Vorgaben zur Belegung und Einkommen, die regelmässig überprüft werden.
- Zu beachten ist, dass günstiger Wohnraum wiederum die Nachfrage nach zusätzlichen Haushalten erhöht und die Steuerkraft schwächen kann.

B) Mietpreisdämpfende Wirkung

Gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum

2 weitere Varianten

In der Immobilienökonomie wird von folgenden zwei Varianten abgeraten:

- Subventionierung von Bauland, da dies eine teure Massnahme mit schlechtem Verhältnis von Kosten/Nutzen darstellt. Angesichts der hohen Baulandpreise in Winterthur müsste eine sehr hohe Subventionssumme erfolgen, um damit tiefe Anlagekosten zu erreichen. Entsprechend schlecht fällt das Kosten-Nutzen-Verhältnis solcher Massnahmen aus.
- Staatliche Wohnungsproduktion, da der Staat vergleichsweise schlecht aufgestellt ist für eine eigene Wohnungsproduktion. Schliesslich hat er kaum komparative Vorteile gegenüber nicht staatlichen Akteuren.

C) Geringe Nebenwirkungen

Nebenwirkungen sowie Kosten / Nutzen

Zielkonflikte

- Wohnungspolitische Massnahmen können zu einer Verschärfung von Zielkonflikten mit anderen gesellschaftspolitischen Interessen führen. So dämpfen Massnahmen zur Deckelung der Mieten und Renditen Mietsteigerung in bestehenden Verträgen, aber haben Nebenwirkungen (Investitionshemmend; Schere Bestandesmieten / Neubaumieten)
- Neubauten sind zu Beginn teuer, vor allem wenn Bauland erworben werden musste. Preisgünstig sind Altbauwohnungen mit tiefem Standard und tiefer Lagequalität.

Sequenzielle Herangehensweise

Wohnungspolitik gleicht aufgrund konkurrierender Ziele der Quadratur des Kreises. Entsprechend lohnt es sich unterschiedliche Ziele sequenziell anzugehen, also:

- Einerseits zusätzlichen Wohnraum erstellen lassen. Zwar sind Neubauten relativ teuer, aber sie haben indirekt eine positive Wirkung auf das generelle Mietpreisniveau, da jede zusätzliche Wohnung segmentübergreifend die Übernachtung im Gesamtmarkt entlastet.
- Andererseits den Erhalt preisgünstiger Wohnungen gezielt auswählen (solche die jetzt relativ günstig sind und die Siedlungsentwicklung nach innen dort nicht auf Ersatzneubauten angewiesen ist).
- Auch wichtig ist: die Spielregeln nicht während dem Spiel ändern, sonst gibt es Widerstand.

C) Geringe Nebenwirkungen

Nebenwirkungen sowie Kosten / Nutzen

Aufstockung fördern durch Ausnützungsziffer erhöhen mit Nebenbedingung

- Adressiert Angebotserweiterung und Preisdämpfung.
- Etwas weniger geben wird positiver wahrgenommen als etwas wegzunehmen.
- Schonung grauer Emissionen.
- Ersatzneubauten vernichten günstige Bestandesmieten und Neubauten sind teuer
=> Baulücken füllen und Aufstockung als Lösung – theoretisch => Pragmatismus.

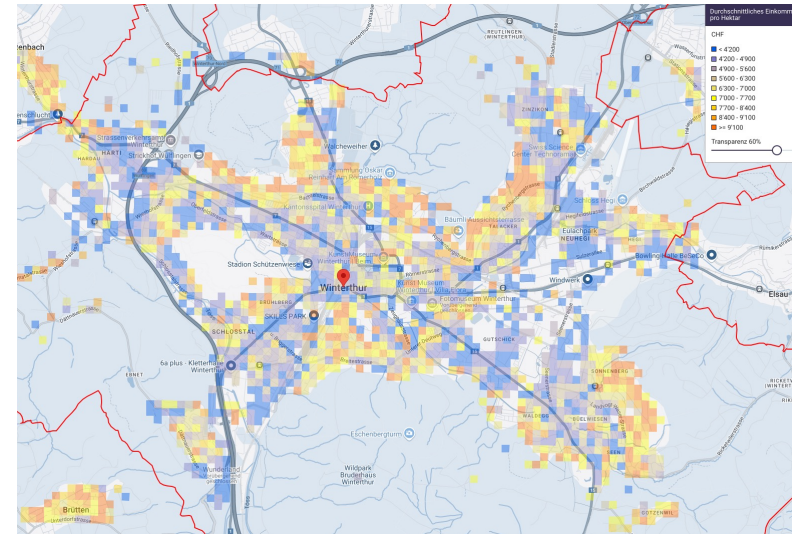
D) Stärkung der Steuerkraft

Hochwertiger Wohnraum

- Es gibt einen positiven Zusammenhang zwischen dem Steuersubstrat eines Haushalts und deren Wohnqualität.
- Die Kausalkette:
«Hochwertiger Wohnraum → hohe Zahlungsbereitschaft fürs Wohnen → hohe Lebenskosten → hohes Einkommen»
scheint plausibel.
- Diese These bestätigen die Daten der 4723 Mieter*innen, die im Rahmen der Haushaltsbudgeterhebung 2012 bis 2014 befragt worden sind (Aussagen dürften immer noch gelten, obwohl die Erhebung bereits einige Jahre in der Vergangenheit liegt). In diesem Datensatz fällt die Korrelation zwischen den Mietausgaben und dem Einkommen mit 54% klar positiv aus.
- Hochwertiger Wohnraum ist also einerseits Voraussetzung für steuerkräftige Bewohner*innen, respektive können durch Schaffung von hochwertigem Wohnraum steuerkräftige Zuzüger*innen angezogen werden.

D) Stärkung der Steuerkraft *Hochwertiger Wohnraum*

- Hochwertiger Wohnraum ist ein vielschichtiges Konzept. Die Qualität des Wohnraums ist einerseits von der Mikrolage abhängig, und diese spiegelt sich wiederum im Bodenpreis wider. Auch in Winterthur gibt es räumliche Muster zum durchschnittlichen Einkommen, dies suggeriert beiliegende Karte, deren Daten von *AZ-Direkt* stammen.
- Die Farben in dieser Abbildung stehen in direktem Zusammenhang mit der Eigentumsform. An den Stadträndern, wo zahlreiche Einfamilienhäuser angesiedelt sind, sind überdurchschnittlich oft hohe Einkommen zu verzeichnen.
- Ein weiterer Aspekt hochwertigen Wohnraums ist die Bauqualität. Grundsätzlich sollte der Zusammenhang zwischen Bauqualität und Einkommen positiv sein – vergleiche die Kausalkette auf der vorherigen Folie. Nach unserem Wissenstand gibt es keine Studie, die einen kausalen Zusammenhang zwischen hochwertigem Bau sowie Steuerkraft für die Schweiz aufzeigt. Dies weil es schwierig ist, eine breite Datenbasis zur Bauqualität von Wohnungen zu haben.
- Der Zusammenhang zwischen Bauqualität und Einkommen besteht insofern, als die Bauqualität die Zahlungsbereitschaft fürs Wohnen beeinflusst. Dieser Zusammenhang ist gegeben, aber womöglich weniger bedeutsam wie etwa die Lagequalität. Um sehr steuerkräftige Haushalte anzuziehen, bedarf es wohl einer Kombination aus Wohnungen an guter Mikrolage sowie hoher Bauqualität.



D) Stärkung der Steuerkraft

Hochwertiger Wohnraum

- Beim Begriff «Hochhaus» denken viele Menschen spontan an Grosssiedlungen, günstiges Wohnen oder sozialen Wohnungsbau. Dieses Bild ist geprägt von Hochhäusern aus den 60er- und 70er-Jahren, als die Mehrheit der heute stehenden Hochhäuser gebaut wurde. Seit der Bau von Hochhäusern ab 2000 wieder an Bedeutung gewonnen hat, hat sich deren typische Konzeptionierung verändert. Moderne Hochhäuser sind in der Regel keine anonymen Wohnblöcke, sondern verfügen über Gemeinschaftsflächen und moderne Grundrisse, die zweiseitig ausgerichtet sind.
- Neue Hochhäuser haben bedeutende Bauinvestitionskosten und sprechen eine zahlungskräftigere Zielgruppe an, als die alten Hochhäuser. Neue Hochhausentwicklungen sind oft Prestige- und Leuchtturmprojekte zur Stärkung eines Standorts.
- Dass Wohnen im Hochhaus ein Lifestyle Produkt sein kann, zeigt sich etwa in der erfolgreichen Erstvermarktung des Jabee Towers in Dübendorf oder des Vulcanos in Altstetten.
- In Winterthur entstehen derzeit moderne Hochhäuser wie die «Oase» oder das «Rocket», wobei letzteres als Holzhochhaus eine besondere Strahlkraft besitzt und als Vorzeigeprojekt für zukünftige Bauvorhaben dient.
- **Eine der möglichen Massnahmen zur Stärkung der Steuerkraft besteht darin, den Bau moderner Hochhäuser aktiv zu fördern und gezielt zu ermöglichen.** Die Stadt Winterthur hat hierfür bereits erste Schritte unternommen, etwa durch das Höhenentwicklungskonzept oder die Mehrwertabgabe.

3 Inputs zur Wohnungspolitik

Im Sinne eines Zwischenfazits zum Thema Wohnungspolitik geben wir noch drei gezielte Empfehlungen mit. Diese sind nicht als umfassende Würdigung zu verstehen, sondern als ausgewählte Anregungen zur Weiterentwicklung der Wohnungspolitik. Die Auswahl basiert auf den vier Zielgrössen aus Kapitel 2.3 und den drei in Kapitel 2.2 skizzierten Aspekten mit Handlungsbedarf:

- Mehr Wohnraum kann durch eine Erhöhung der Ausnützung in der Regelbauweise erreicht werden. Dazu zählen auch Anbauten in Einfamilienhausquartieren, bei denen die ursprünglichen Besitzer*innen in altersgerechte Neubauten umziehen und die bisherigen Häuser für Winterthurer Familien freigeben. So lassen sich die Steuereinnahmen pro Parzelle steigern. Dies erfordert allerdings hochwertige Quartiere, etwa mit lärmberuhigtem Wohnen und einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Gleichzeitig ist ein pragmatischer Umgang mit dem Bestand im Baubewilligungsverfahren notwendig.
- Das Ziel, die Steuerkraft von Winterthur zu stärken, kann durch die Förderung von Eigentumswohnungen in Hochhäusern sowie vielfältigem Wohnraum unterstützt werden.
- Preisgünstiger Wohnraum lässt sich kurzfristig eher durch den Erhalt bestehender preisgünstiger Wohnungen als durch Neubauten erreichen, etwa indem Sanierungen mit geringer Eingriffstiefe vorgenommen werden. Die Substitution von Öl- und Gasheizungen durch Wärmepumpen bietet zudem das Potenzial die Bruttomiete sogar zu senken. Die Stadt könnte hier unterstützend wirken indem sie besonders gelungene Bestandessanierungen auszeichnet. Ein potenzieller Preisträger wäre die Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG, die Sanierungen oft mit geringer Eingriffstiefe und einer Ablösung fossiler Energiequellen durchführt und so die Mieten niedrig hält.

Exkurs: Kontext der aktuellen Wohnungspolitik

Wohnungspolitik....

- verbleibt ein Dauerbrenner – kaum je lösbar in attraktiven Städten wie Winterthur.

Nachfrageseite

- Nachfrage hoch, da Anzahl Einwohner*innen steigend und Anzahl Personen pro Haushalte sinkend.

Wachstum

- Winterthur und Zürich sind in den letzten Jahren stärker gewachsen als Basel, Bern, Genf und Lausanne.
- Agglomerationen haben ein hohes Bevölkerungswachstum.
- Der Wirtschaftsraum Zürich hat eine Zentrumsfunktion, was mit der Erwartung ans Wohnangebot einhergeht.

Taktfahrplan im ÖV

- Stellt ein Lösungsbeitrag im Umgang der Wohnungsknappheit dar, da man «preisgünstiges Angebot» auch ausserhalb der Zentren findet.
- Führt aber dazu, dass attraktive Agglomerationen steuerkräftige Familienhaushalte aus den Zentren weglocken.
- Handkehrum kann eine erfolgreiche Wohnungspolitik in den Zentren die Verkehrsinfrastruktur gerade zu Spitzenzeiten entlasten.

Teil 3 Empirie: Ausgewählte Analysen über Haushalte und Mietpreise

Hauptkennzahlen Mietpreise und Einkommen

- Wüest Partner weist jedes Quartal Daten zu den Mietpreisen sowie der Anzahl Inserate nach Zimmerzahl aus. Angaben zur Bestandesmiete sowie die sozioökonomischen Auswertungen mit dem Wüest Partner Kaufkraftmodell beruhen auf der *BFS Strukturhebung*. Dabei kann der aus diesen Umfragen ermittelte Mittelwert der befragten Personen aus den Jahren 2015 bis 2021 verwendet werden.

Indikator	Stand/Zeitdauer	Total	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer
Angebotsziffer	2023Q3 – 2024Q2	3.1	4.4	4.3	3.3	2.2	1.4	2.2
Angebote	2023Q3 – 2024Q2	1'324	152	338	511	268	39	16
Angebotsmiete (Median)	2024Q2	–	1'180	1'490	1'880	2'350	2'770	3'390
Angebotsmiete (Median) Wachstum	2010Q2 – 2024Q2	–	45%	27%	24%	24%	21%	20%
Bestandesmiete (Median)	2015-2021	1'662	944	1'416	1'628	1'948	2'505	2'959

- Das mittlere Bruttohaushaltseinkommen von Mietenden/Genossenschafter*innen in Neubauten in Winterthur liegt um 40% höher als in Altbauten. Aber auch deren Mieten fallen deutlich höher aus, woraus in der Summe kein bemerkbarer Unterschied bei der Bruttoerschwinglichkeitsquote zwischen Haushalten in Neu- und Altbauten resultiert.
- Mietende in Winterthur leisten gemäss einer Modellierung von Wüest Partner einen mittleren jährlichen Gemeindesteuerbeitrag von CHF 3'900, während Eigentümer*innen einen mittleren Betrag von 8'200 bezahlen.
- Winterthur hat einen positiven Wanderungssaldo mit Zürcher Gemeinden, die westlich von Winterthur liegen sowie mit Gemeinden in den Kantonen Thurgau und St. Gallen. Ein negativer Wanderungssaldo besteht mit den Agglomerationsgemeinden von Winterthur (Seuzach, Wiesendangen, Elsau) sowie Bern.
- Der mittlere Flächenverbrauch pro Bewohner*in ist für Eigentümer*innen in Winterthur mit 55m² am höchsten. Für Mietende beläuft sich dieser auf 45m² und für Genossenschafter*innen auf 43m².

Übersicht Teil 3 Empirie: Inhalte

Inhalte

3.1 Wohnraumversorgung:

- Angebot Winterthur: Mietwohnungen
- Angebotsmieten Winterthur: Mietwohnungen
- Mietzinslimiten Winterthur
- Wohnkostenbelastung: Modell Wüest Partner
- Bestandesmieten Winterthur: Miete
- Kaufkraft Winterthur
- Erschwinglichkeit Winterthur
- Flächenverbrauch Winterthur

3.2 Steuer- und Umzugsdaten:

- Gemeindesteuerbeitrag pro Jahr Winterthur
- Aufenthaltsdauer in der Gemeinde Winterthur
- Bewohnende von Hochhäusern Winterthur
- Wanderungssaldo Winterthur
- Bestandesbewohnende vs Ein-/Zuziehende Winterthur

A.2 (Anhang II) Wohnungsbau:

- Baubewilligungen Neubau Winterthur
- Dauer der Bauphasen – Neubau

3.1 Empirie: Wohnraumversorgung

Angebot Winterthur: Mietwohnungen

Wohnungsangebot Winterthur (Durchschnitt: 3.Quartal 2023 – 2.Quartal 2024)

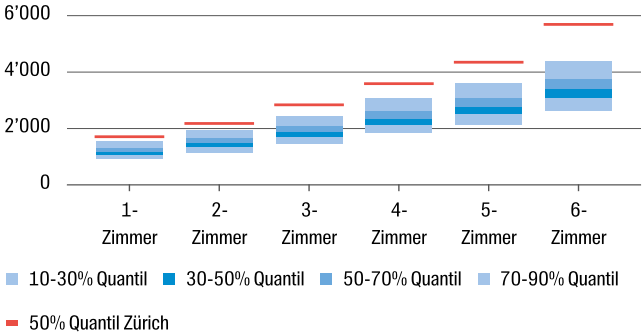
Wohnungsgrösse (Zimmerzahl)	Total	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer
Angebotsziffer	3.1	4.4	4.3	3.3	2.2	1.4	2.2
Angebote	1'324	152	338	511	268	39	16

- Das Wohnungsangebot wird nach Zimmerzahl ausgewiesen. Es vergleicht die Zahl der verfügbaren Wohnungen mit dem Bestand an Wohnungen (Angebot dividiert durch Bestand).
- Ein tiefer Wert bei der Angebotsziffer weist auf ein geringes Wohnungsangebot hin. Ab einem Wert von 6 Prozent gilt der Markt als liquid. Angebotsziffer und Wohnungsangebot werden über die letzten 4 Quartale gemittelt.
- Die Gemeinde Winterthur weist für fast alle Wohnungsgrössen eine unterdurchschnittlich tiefe Angebotsziffer aus (im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt). Einzig für Mietwohnungen mit 6 oder mehr Zimmern liegt die Angebotsziffer über dem nationalen Mittel.

Quelle: Wüest Partner

Angebotsmieten Winterthur: Mietwohnungen

Mietwohnungen Winterthur: Preisspektren pro Objekt (Nettomiete in CHF pro Monat, Stand: 2. Quartal 2024)

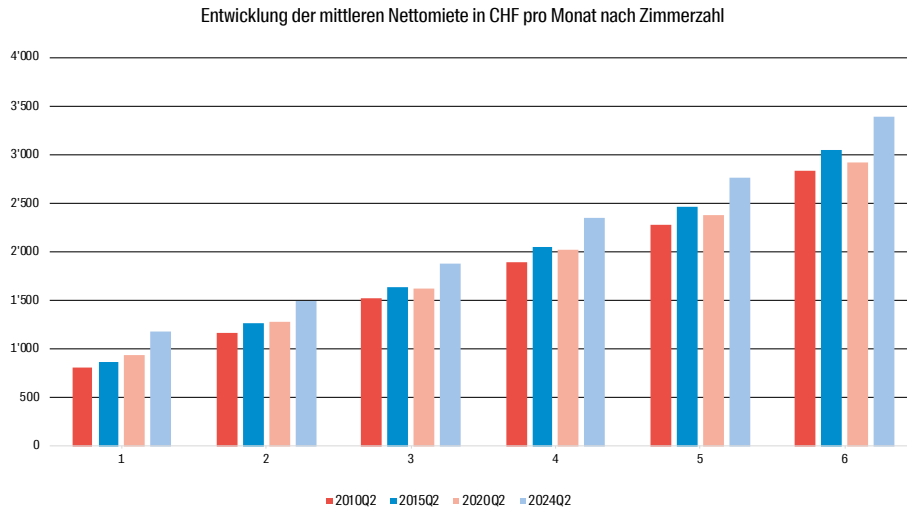


– Eine Aufschlüsselung nach Neubau und Altbau ist aufgrund der Datenlage nicht möglich. Die Angebotsmieten von Wohnungen in Neubauten liegen typischerweise zwischen dem 70% und 90%-Quantil im Spektrum der Wohnungsmieten.

	Winterthur					
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90% Quantil	1'530	1'940	2'440	3'050	3'590	4'400
70% Quantil	1'310	1'660	2'100	2'620	3'090	3'780
50% Quantil	1'180	1'490	1'880	2'350	2'770	3'390
30% Quantil	1'070	1'350	1'710	2'140	2'510	3'080
10% Quantil	914	1'160	1'460	1'830	2'150	2'640

Quelle: Wüest Partner

Angebotsmieten Winterthur: Mietwohnungen



- Die mittleren Angebotsmieten (Nettomiete in CHF pro Monat) haben sich in Winterthur über sämtliche Kategorien der Anzahl Zimmer zwischen 2010–2024 deutlich erhöht.
- Die Mieten für Wohnungen mit einem Zimmer verzeichneten dabei zwischen Q2 2010 und Q2 2024 mit einem Anstieg von rund 45% den höchsten relativen Zuwachs, während die mittlere Nettomiete von Mietwohnungen mit 6 oder mehr Zimmern den höchsten absoluten Anstieg von ca. CHF 560 aufwiesen.
- Hinweis: Die Daten zur Entwicklung der Angebotsmieten nach Zimmerzahl in Winterthur stellen keine klassischen Preisindizes dar, die berechnet werden, um die Veränderung über die Zeit anzuzeigen. Ungeachtet dieser methodischen Einschränkung ist der deutliche Anstieg in den Mieten im Zeitverlauf und insbesondere im Jahr 2024 aber eine robuste Beobachtung.

Quelle: Wüest Partner

Mietzinslimiten Winterthur

Mietzinslimiten nach Haushaltsgrösse für die Gemeinde Winterthur (Mietzinslimiten vom 1. Quartal 2021 bis zum 1. Quartal 2023)

Haushaltsgrösse	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
Empfohlene Mieten in CHF pro Monat (inkl. Nebenkosten)	1310	1590	2010	2250	2410	2700

Haushaltsgrösse	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
Anzahl Zimmer	2	2.5	3.5	4	4.5	5

- Mietzinslimiten liegen typischerweise unterhalb der Medianmiete. Dies weil die Mietzinslimiten eine Untergrenze an Budget angibt, die es braucht, um gute Chancen zu haben, eine Wohnung finden. Dabei geht es lediglich darum, eine Wohnung zu finden, diese kann aber gut und gerne preisgünstig sein.

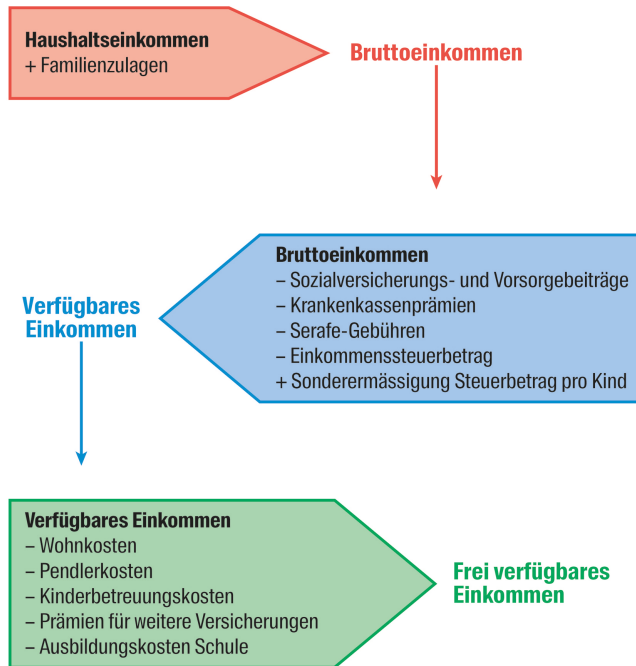
Quelle: Wüest Partner



Erläuterungen zu den Mietzinslimiten

- Die sogenannte Mietzinslimiten wird von Wüest Partner für alle Gemeinden in der Schweiz berechnet. Sie zeigt, mit welchen Wohnkosten ein Haushalt zu rechnen hat, wenn er in Winterthur auf dem freien Markt eine Mietwohnung beziehen möchte.
- Die Preise werden von Wüest Partner in der Regel netto erfasst. Aufgrund der Marktanalyse wurde ein Nebenkostensatz für die Gemeinde Winterthur berechnet, der zu den Nettomieten hinzugerechnet wurde, sodass die Mietzinslimiten als Mietkosten inklusive Nebenkosten zu verstehen sind. Für Winterthur beträgt der Aufschlag für die Nebenkosten rund 11%.
- Die empfohlenen Mietzinslimiten wurden in Abhängigkeit von der Marktanspannung für die entsprechenden Wohnungsgrößen gesetzt und verstehen sich als Richtwerte. Die Grundidee hinter dem Modell ist eine objektive und für die gesamte Schweiz einheitliche Methode zur Festlegung der Höhe der Unterstützungsleistungen für Sozialhilfebezüger*innen in Bezug auf Wohnraum zu bieten. Anhand der Angebotspreise für Mietwohnungen und der tatsächlich angebotenen Menge an Mietwohnungen im Vergleich zum Bestand an Mietwohnungen (Angebotsziffer) soll für die jeweiligen Haushaltsgrößen die Höhe der Unterstützungsleistungen beziffert werden können.
- Datenbasis bildet die systematische Mietpreiserhebung von Wüest Partner, die alle inserierten Mietobjekte quartalsweise nach Zimmerzahl erfasst. Ist die Zahl der Objekte in einer Gemeinde zu klein, werden die Erhebungen der vorhergehenden Quartale bis 8 Quartale zurück hinzugenommen.
- Pro Haushaltsgrösse wurde ein Zimmerzahlenspektrum definiert, innerhalb welchem jeder Haushalt mit der entsprechenden Personenzahl eine angemessene Wohnung finden sollte.

Wohnkostenbelastung: Modell Wüest Partner



Quelle: Wüest Partner Kaufkraftmodell

Beschreibung Kaufkraftmodell

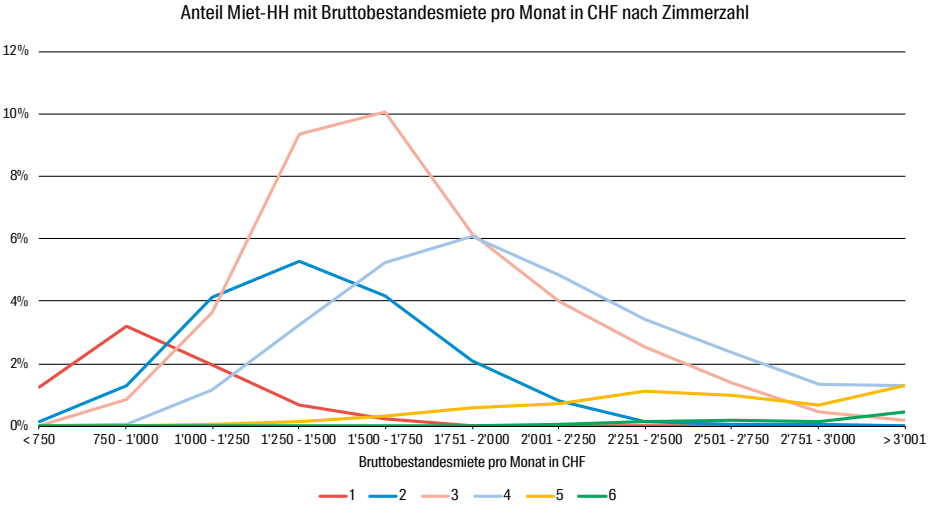
Auf den nächsten Folien verwenden wir Auswertungen eines Kaufkraftmodells, das Wüest Partner entwickelt hat. Dieses wird nun vorgestellt. Mit dem Kaufkraftmodell hat Wüest Partner das Bruttoeinkommen, das verfügbare Einkommen sowie das frei verfügbare Einkommen für verschiedene Haushaltstypen berechnet (vgl. Abbildung). Aus einer Gegenüberstellung der Wohnkosten mit dem verfügbaren Einkommen ergibt sich die Wohnkostenbelastung.

In einem ersten Schritt ist das Bruttoeinkommen eines Haushalts relevant. Dieses setzt sich aus Löhnen und Gehältern, Renten und Familienzulagen zusammen.

Um vom verfügbaren Einkommen aus die Wohnkostenbelastung zu berechnen, müssen in einem zweiten Schritt die Wohnkosten (Nettomiete plus Nebenkosten, inklusive Heizung und Energie) bestimmt werden. Da die Energieversorgung häufig auf Ebene der politischen Gemeinde organisiert ist, differieren Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten nicht nur aufgrund klimatischer Gegebenheiten stark zwischen den Gemeinden.

Das Kaufkraftmodell von Wüest Partner berechnet das verfügbare Haushaltseinkommen anhand soziodemografischer Merkmale aus Daten der Strukturerhebung (SE) und der Schweizerischen Lohnstrukturerhebung (LSE) des BFS sowie aus proprietären Immobilienbenchmarks von Wüest Partner. Daraus lässt sich das verfügbare Einkommen auf Haushaltsebene ermitteln. Die verwendeten Umfragedaten aus der Strukturerhebung stammen aus den Jahren 2015 – 2021. Alle Daten sind Durchschnittswerte dieser Erhebungen, und es können keine Zeitreihen für die Stadt Winterthur gebildet werden.

Bestandesmieten Winterthur: Miete

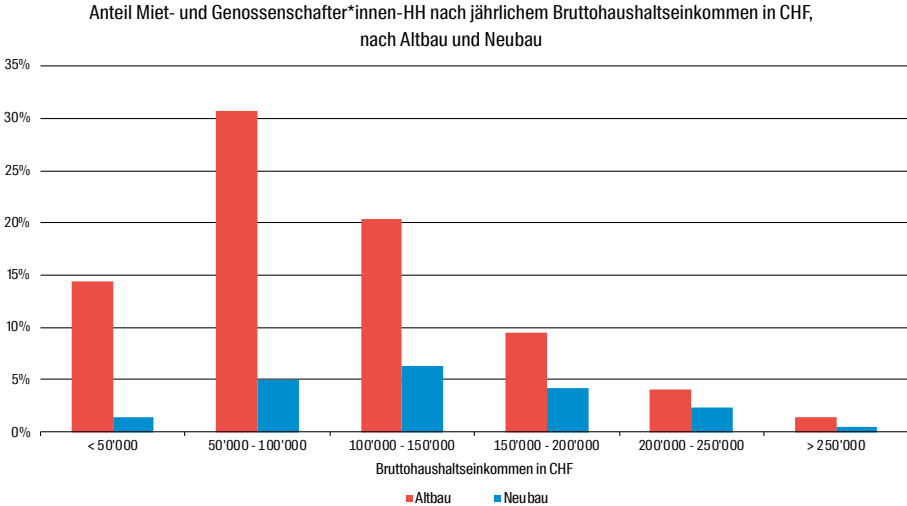


- Die Bruttobestandesmiete von Mietenden (ohne Genossenschaftler*innen) in Winterthur wird einerseits in Kategorien in CHF pro Monat und andererseits nach Zimmerzahl unterteilt. Entsprechend wird der Anteil Haushalte pro Kategorie der Bruttobestandesmiete und Zimmerzahl ausgewiesen.
- Der Grossteil der Haushalte lebt in einer 3- oder 4-Zimmer-Wohnung. Zusammen beherbergen diese zwei Segmente rund 68% aller untersuchten Haushalte.
- Knapp über die Hälfte der Haushalte bezahlen eine Bruttomiete zwischen CHF 1'250 – 2'000 pro Monat.
- Die mittlere Bruttobestandesmiete von Mietenden in Winterthur beläuft sich auf CHF 1'662, während jene von Genossenschaftler*innen 12% tiefer liegt bei gleich grossen Wohnungen.

Anzahl (durch Gewichtung der Stichprobe) repräsentierte Haushalte: 34'366

Quelle: BFS Strukturhebung, Wüest Partner Kaufkraftmodell; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner
 Datenbasis: Stadt Winterthur 2015-2021

Kaufkraft Winterthur

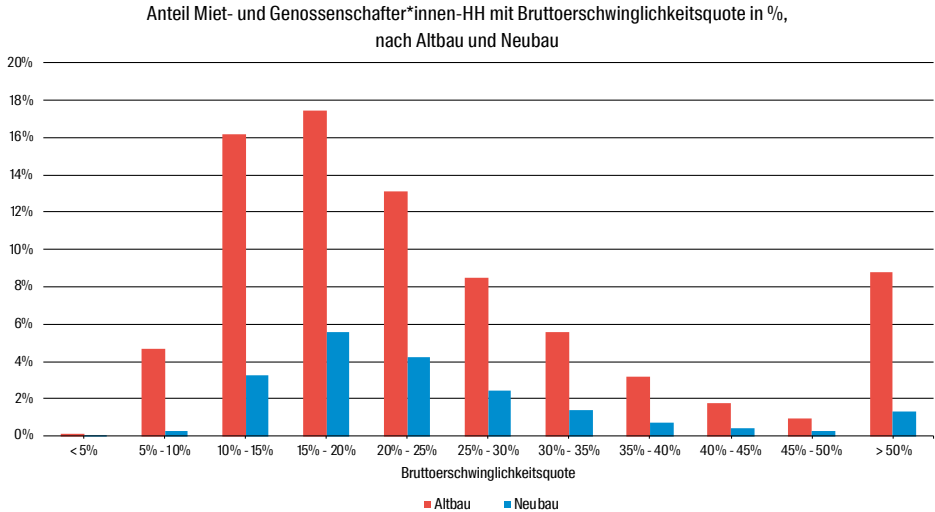


Anzahl (durch Gewichtung der Stichprobe) repräsentierte Haushalte: 37'681

Quelle: BFS Strukturhebung, Wüest Partner Kaufkraftmodell; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner
Datenbasis: Stadt Winterthur 2015-2021

- Das jährliche Bruttohaushaltseinkommen der Miet- und Genossenschafter*innen-HH in Winterthur wird in CHF ausgewiesen und unterteilt nach Haushalten in Altbau- und Neubauwohnungen. Dabei werden Wohnungen mit Baujahr bis und mit dem Jahr 2000 der Kategorie «Altbau» zugewiesen und Wohnungen mit Baujahr ab dem Jahr 2001 der Kategorie «Neubau».
- Der Anteil Haushalte in Neubauten beträgt 20%. 80% der Miet- und Genossenschafter*innen-HH in Winterthur leben in einer Altbauwohnung.
- Rund 62% der Mietenden/Genossenschafter*innen weisen ein Bruttohaushaltseinkommen von CHF 50'000 – 150'000 auf.
- Das mittlere Bruttohaushaltseinkommen von Mietenden/Genossenschafter*innen in Winterthur beträgt CHF 98'000 CHF, während jenes der Eigentümer*innen bei CHF 137'000 liegt.
- **Das mittlere Bruttohaushaltseinkommen von Mietenden/Genossenschafter*innen in Neubauten liegt um 40% höher als bei jenen in Altbauten.**

Kaufkraft Winterthur

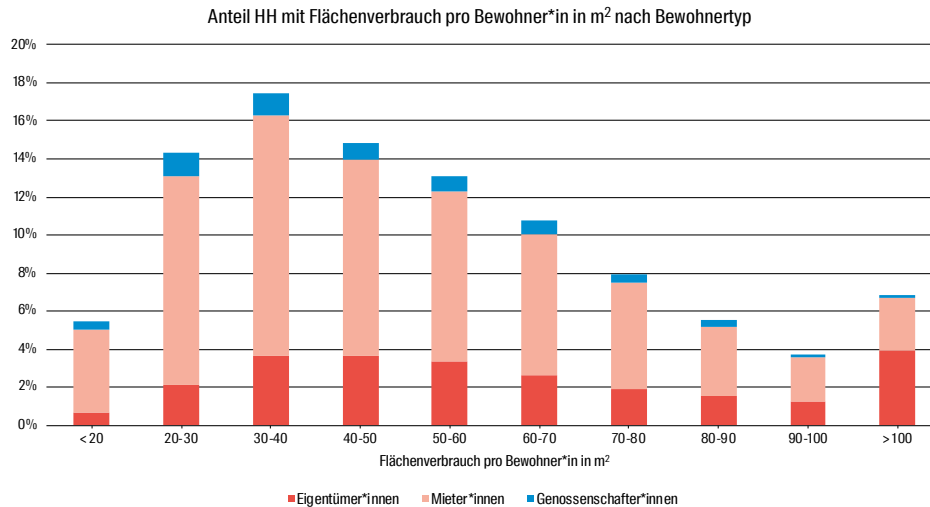


Anzahl (durch Gewichtung der Stichprobe) repräsentierte Haushalte: 37'681

Quelle: BFS Strukturhebung, Wüest Partner Kaufkraftmodell; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner
 Datenbasis: Stadt Winterthur 2015-2021

- Das jährliche Bruttohaushaltseinkommen der Miet- und Genossenschafter*innen-HH in Winterthur wird in CHF ausgewiesen und unterteilt nach Haushalten in Altbau- und Neubauwohnungen. Dabei werden Wohnungen mit Baujahr bis und mit dem Jahr 2000 der Kategorie «Altbau» zugewiesen und Wohnungen mit Baujahr ab dem Jahr 2001 der Kategorie «Neubau».
- Der Anteil Haushalte in Neubauten beträgt 20%. 80% der Miet- und Genossenschafter*innen-HH in Winterthur leben in einer Altbauwohnung.
- Rund 62% der Mietenden/Genossenschafter*innen weisen ein Bruttohaushaltseinkommen von CHF 50'000 – 150'000 auf.
- Das mittlere Bruttohaushaltseinkommen von Mietenden/Genossenschafter*innen in Winterthur beträgt CHF 98'000 CHF, während jenes der Eigentümer*innen bei CHF 137'000 liegt.
- **Das mittlere Bruttohaushaltseinkommen von Mietenden/Genossenschafter*innen in Neubauten liegt um 40% höher als bei jenen in Altbauten.**

Flächenverbrauch Winterthur



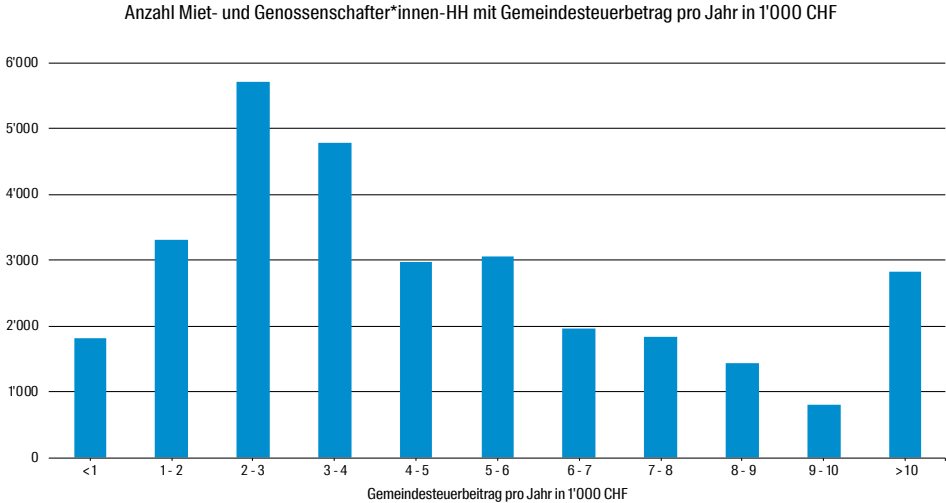
- In Winterthur sind rund 69% der untersuchten Haushalte für den Flächenverbrauch Mietende und in etwa 25% Eigentümer*innen. Der Anteil der Genossenschafter*innen-HH liegt bei 6%.
- **Der mittlere Flächenverbrauch pro Bewohner*in ist für Eigentümer*innen in Winterthur mit 55m² am höchsten. Für Mietende beläuft sich dieser auf 45m² und für Genossenschafter*innen auf 43m².**
- Die meisten Eigentümer*innen-HH fallen in die Kategorie mit einem Flächenverbrauch über 100m² pro Bewohner*in. Rund 7% aller Haushalte in Winterthur weisen einen solchen Flächenverbrauch auf.

Anzahl (durch Gewichtung der Stichprobe) repräsentierte Haushalte: 49'968

Quelle: *BFS Strukturhebung*; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner
Datenbasis: Stadt Winterthur 2015-2021

3.2 Empirie: Steuer- und Umzugsdaten

Gemeindesteuerbeitrag pro Jahr Winterthur



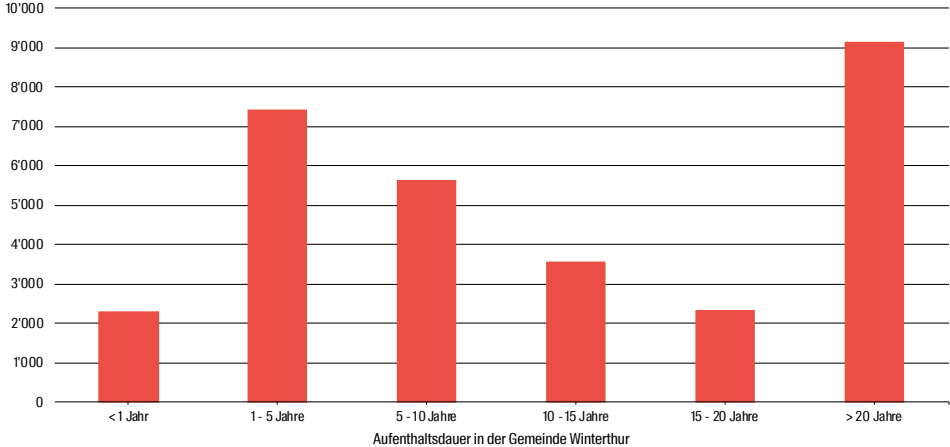
- Die Steuereinnahmen für die Gemeinde Winterthur werden anhand der Anzahl Haushalte nach Kategorie des Gemeindesteuerbeitrags für die Gemeinde Winterthur veranschaulicht.
- In etwa 51% der Haushalte zur Miete zahlen einen Gemeindesteuerbeitrag unter CHF 4'000.
- **Mietende in Winterthur leisten einen mittleren jährlichen Gemeindesteuerbeitrag von CHF 3'900, während Eigentümer*innen einen mittleren Betrag von 8'200 bezahlen.**

Anzahl (durch Gewichtung der Stichprobe) repräsentierte Haushalte: 30'458

Quelle: BFS Strukturhebung, Wüest Partner Kaufkraftmodell; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner
Datenbasis: Stadt Winterthur 2015-2021

Aufenthaltsdauer in der Gemeinde Winterthur

Anzahl Miet- und Genossenschaftler*innen-HH nach Aufenthaltsdauer in Winterthur



- Knapp 25% der Miet- oder Genossenschafts-HH wohnen seit 1 – 5 Jahren in Winterthur, während der Anteil der Haushalte mit einer Aufenthaltsdauer von über 20 Jahren bei 30% liegt.
- Eigentümern*innen haben eine längere Aufenthaltsdauer. Obige Anteile liegen für Eigentümer*innen bei 7% (1 – 5 Jahre) resp. bei 59% (über 20 Jahre).
- Insgesamt weisen knapp 50% aller Miet- oder Genossenschafts-HH eine Aufenthaltsdauer von 10 oder mehr Jahren auf.
- Dieser hohe Anteil der Haushalte mit einer langen Aufenthaltsdauer in der Gemeinde deutet auf eine hohe Attraktivität hin und dass es gelingt Haushalte langfristig zu binden.

Anzahl (durch Gewichtung der Stichprobe) repräsentierte Haushalte: 30'458

Quelle: BFS Strukturhebung, Wüest Partner Kaufkraftmodell; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner
Datenbasis: Stadt Winterthur 2015-2021

Bewohnende von Hochhäusern Winterthur

Variable		Bewohnende Hochhäuser ab Baujahr 2001		Bewohnende Hochhäuser bis Baujahr 2000		
		Mietende Genossenschaft*innen	Eigentümer*innen	Mietende Genossenschaft*innen	Eigentümer*innen	
Haushaltstyp	Singles25	14%	13%	12%	11%	
	PaareOhneKinder25	38%	13%	14%	11%	
	Familien2E	28%	63%	31%	56%	
	Familien1E	4%	0%	8%	0%	
	Senioren*Innen1P	0%	0%	16%	0%	
	Senioren*Innen2P	1%	13%	10%	22%	
	Anderer	14%	0%	9%	0%	
	Demografie	Anzahl Haushaltsmitglieder	2.3	3.1	2.5	3.3
		Anzahl Kinder (0-18)	0.4	1.1	0.5	1.0
		Ausländer HH	25%	13%	26%	0%
Alter (Median)		35	46	53	57	
Wohnen	Neubau 2016	1%	13%	0%	0%	
	MFH	100%	100%	100%	100%	
	Hochhaus 10 Stockwerke	100%	100%	100%	100%	
	Monatsmiete (Median)	2'297	NA	1'513	NA	
	Wohnfläche in m2 (Median)	101	125	71	96	
	Anzahl Zimmer (Median)	3	4	3	4	
	Miete pro m2a (Median)	270	NA	253	NA	
	Einzugsjahr (Median)	2018	NA	2013	2013	
	Aufenthaltsdauer in Gemeinde (Median)	5	12	16	9	
	Arbeit	Jährliches Buttohaushaltseinkommen (Median)	142'538	188'641	87'361	161'588
Arbeitsweg in min (Median)		30	30	30	20	
Tertiärabschluss HH		11%	0%	5%	0%	
Einkommenssteuerertrag HH		10'442	15'053	5'647	13'864	
Einkommenssteuerertrag pro Kopf		4'493	4'917	2'292	4'159	
Einkommenssteuerertrag pro m2		102	102	77	146	
Einkommenssteuerertrag Gemeinde HH		5'473	11'630	3'283	8'329	
Einkommenssteuerertrag Gemeinde pro Kopf		2'355	3'722	1'333	2'499	
Anzahl Haushalte		214	19	704	24	

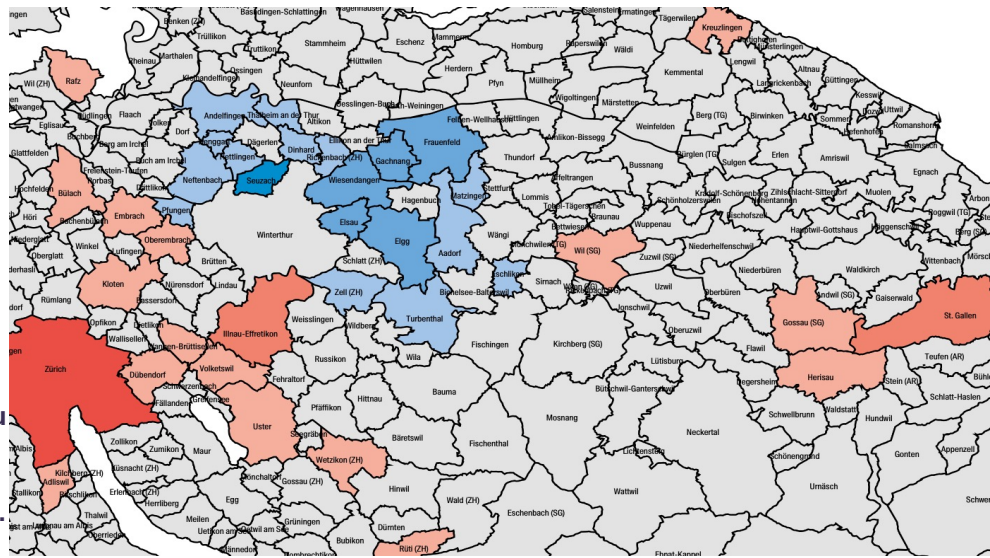
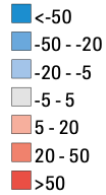
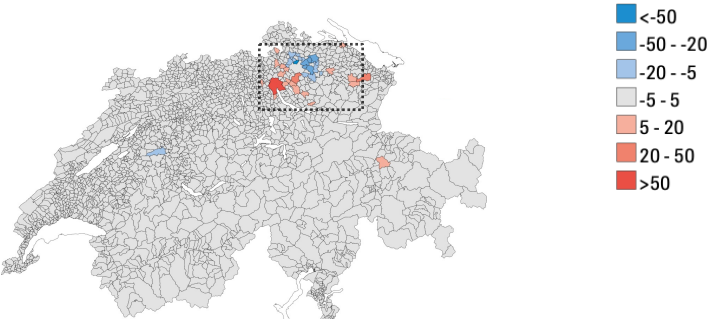
Anzahl (durch Gewichtung der Stichprobe) repräsentierte Haushalte: 961

- Die Bewohnenden von Hochhäusern in Winterthur werden einerseits nach ihrem Typ (Eigentum vs. Miete/Genossenschaft) und andererseits wiederum nach dem Baujahr ihrer Wohnungen unterschieden.
- Das jährliche Bruttoeinkommen der Eigentümer*innen-HH in Hochhäusern liegt deutlich höher als jenes von Mietenden und Genossenschaft*innen. **Auch der Einkommenssteuerertrag pro Kopf von Eigentümer*innen in Hochhäusern fällt im Vergleich zu Miet- und Genossenschafts-HH deutlich höher aus – sowohl in Neubauten als auch in Altbauten.**
- Die Wohnungen von Eigentümer*innen in Hochhäusern sind sowohl flächenmässig wie auch gemessen an der Anzahl Zimmer grösser.
- Bewohnende von Wohnungen in Hochhäuser sind grösstenteils Familien oder Paare ohne Kinder. Wobei der Anteil von Familien bei Eigentümer*innen deutlich höher ist, was auch die grössere Wohnfläche und höhere Anzahl Zimmer erklärt.

Quelle: BFS Strukturhebung, Wüest Partner Kaufkraftmodell; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner Datenbasis: Stadt Winterthur 2015-2021

Wanderungssaldo Winterthur

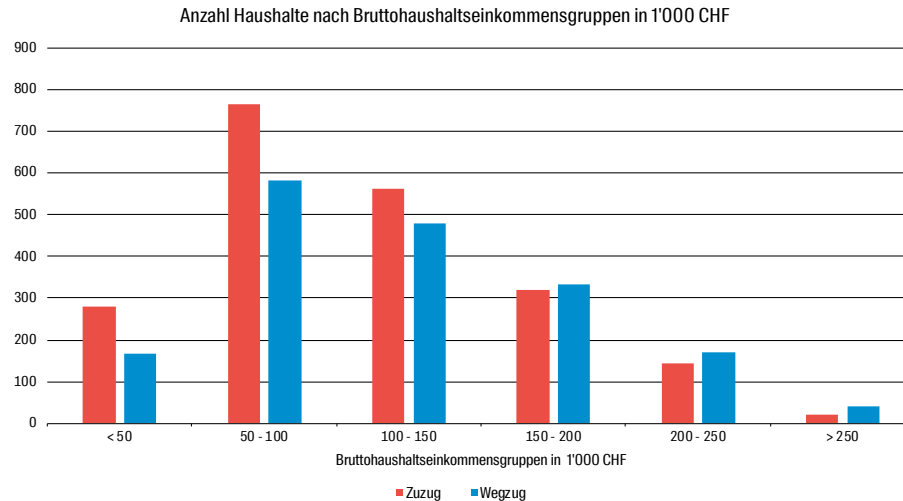
Wanderungssaldo Anzahl Personen: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo 2014-2023



- Winterthur hat einen positiven Wanderungssaldo mit Zürcher Gemeinden, die westlich von Winterthur liegen sowie mit Gemeinden in den Kantonen Thurgau und St. Gallen. Ein negativer Wanderungssaldo bestand mit den Agglomerationsgemeinden von Winterthur (Seuzach, Wiesendangen, Elsau) und Bern.
- Beliebteste Zuzugsgemeinden: Zürich, Zell, Seuzach, St. Gallen und Illnau-Effretikon.
- Beliebteste Wegzugsgemeinden: Zürich, Seuzach, Frauenfeld, Zell, Wiesendangen und Frauenfeld.

Quelle: BFS STATPOP; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner
 Datenbasis: Stadt Winterthur 2014-2023

Wanderungssaldo Winterthur



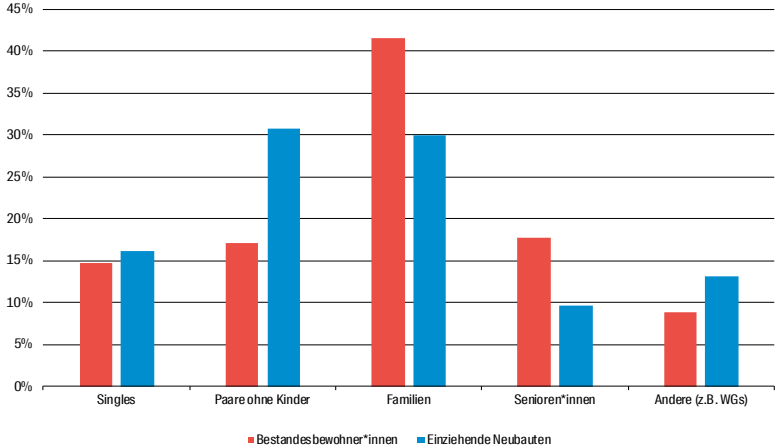
- Untypisch für eine Schweizer Grossstadt hat Winterthur einen positiven Binnenwanderungssaldo (ca. 70 Personen pro Jahr). Die 9 anderen grössten Städte der Schweiz haben alle einen deutlich negativen Binnenwanderungssaldo.
- Auch der internationale Wanderungssaldo von Winterthur ist mit durchschnittlich 990 Personen pro Jahr deutlich positiv, wenn auch pro Einwohner*in am geringsten unter den 10 grössten Städten. Dies resultiert in der Summe über die letzten 10 Jahre im höchsten Bevölkerungswachstum aller Schweizer Städte (12.9%).
- Deutliche Nettozuwanderung von Haushalten mit tiefen Einkommen. Leichte Nettoabwanderung von Haushalten mit hohen Einkommen. Typisches Lebenszykluspuster für Kernstädte: Junge Personen ziehen für Ausbildung/Arbeitsmarkteintritt zu und ziehen später bei Familiengründung mit deutlich höheren Einkommen wieder weg.

Anzahl (durch Gewichtung der Stichprobe) repräsentierte Haushalte: 3'866

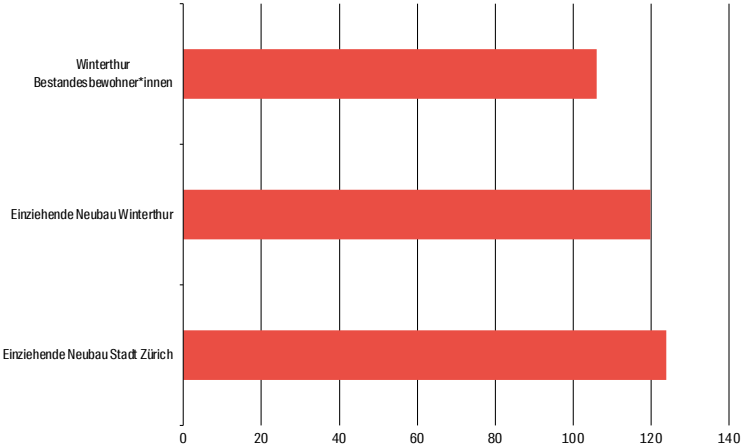
Quelle: BFS Strukturhebung, Wüest Partner Kaufkraftmodell; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner
Datenbasis: Stadt Winterthur 2015-2021

Bestandesbewohnende vs Ein-/Zuziehende

Anteile Haushaltstypen Winterthur



Jährliches Bruttohaushaltseinkommen (Median, in 1'000 CHF)



Anzahl (durch Gewichtung der Stichprobe) repräsentierte Haushalte: 50'574

Quelle: BFS Strukturhebung, Wüest Partner Kaufkraftmodell; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner
Datenbasis: Stadt Winterthur 2015-2021

Bestandesbewohnende vs Ein-/Zuziehende

		Winterthur					Zürich (Vergleichsgemeinde)				
Variable	Bestandes- bewohnende	Einziehende Neubauten	Differenz	Zuziehende Altbauten	Zuziehende Neubauten	Bestandes- bewohnende	Einziehende Neubauten	Differenz	Zuziehende Altbauten	Zuziehende Neubauten	
Haushaltstyp	Singles25	15%	16%	2%	26%	22%	20%	17%	-4%	32%	18%
	PaareOhneKinder25	17%	31%	14%	20%	30%	19%	27%	8%	28%	37%
	Familien2E	36%	27%	-9%	19%	13%	30%	37%	8%	11%	21%
	Familien1E	6%	3%	-3%	4%	3%	5%	3%	-2%	3%	2%
	Senioren*Innen1P	8%	5%	-2%	1%	7%	9%	4%	-5%	1%	2%
	Senioren*Innen2P	10%	4%	-6%	0%	2%	8%	4%	-3%	0%	2%
	Andere	9%	13%	4%	29%	23%	10%	8%	-1%	26%	17%
Demografie	Anzahl Haushaltsmitglieder	2.5	2.2	-0.3	2.1	1.9	2.3	2.5	0.2	1.9	2.2
	Anzahl Kinder (0-18J)	0.50	0.37	-0.13	0.33	0.18	0.44	0.63	0.19	0.17	0.36
	Ausländer HH	15%	18%	3%	25%	23%	22%	26%	3%	40%	34%
	Alter (Median)	46	34	-12	31	31	43	37	-6	31	31
Wohnen	Mieter*Innen	63%	79%	17%	90%	89%	71%	64%	-7%	92%	87%
	Neubau 2016	3%	100%	97%	0%	100%	3%	100%	97%	0%	100%
	MFH	77%	94%	18%	90%	98%	91%	97%	6%	94%	98%
	Hochhaus 10 Stockwerke	2%	0%	-2%	1%	0%	6%	11%	6%	4%	17%
	Monatsmiete (Median)	1'718	2'175	457	1'594	2'268	1'879	2'411	533	1'845	2'634
	Wohnfläche in m2 (Median)	86	89	3	68	87	75	89	14	61	84
	Anzahl Zimmer (Median)	3	3	-	3	3	3	3	-	2	3
	Miete pro m2a (Median)	237	301	64	278	319	311	355	45	382	408
	Einzugsjahr (Median)	2016	2019	3	2020	2020	2016	2019	3	2020	2020
	Aufenthaltsdauer in Gemeinde (Median)	12	3	-9	-	-	11	5	-6	-	-
Arbeit	Jährliches Buttohaushaltseinkommen (Median)	105'917	119'863	13'946	95'357	100'112	113'526	133'886	20'360	111'812	129'777
	Arbeitsweg in min (Median)	30	32	2	35	35	30	30	0	27	29
	Tertiäraabschluss HH	8%	13%	6%	17%	23%	17%	16%	-1%	36%	24%
	Einkommenssteuerertrag HH	7'208	8'721	1513	5'647	7'459	8'489	10'164	1675	8'489	10'164
	Einkommenssteuerertrag pro Kopf	2'889	3'955	2'667	3'909	3'688	4'064	4'446	4713	4'123	4'713
	Einkommenssteuerertrag pro m2	84	93	9	91	91	112	115	4	141	123
	Anzahl Haushalte	50'574	1'545		1'976	289	198'418	6'844		9'296	783

* Zuziehende sind aussergemeindliche Umzüge. Einziehende sind ausser- und innergemeindliche Umzüge.

Quelle: BFS Strukturhebung, Wüest Partner Kaufkraftmodell; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner
Datenbasis: Stadt Winterthur 2015-2021

Bestandesbewohnende vs Ein-/Zuziehende

Eigenschaften Einziehende in Neubauten Winterthur

- In Neubauten in Winterthur ziehen durchaus einkommensstarke Haushalte ein und generieren damit einen deutlich höheren Einkommenssteuerertrag pro Kopf als die Bestandesbewohner*innen.
- Vergleich der Einzüger*innen Neubauten mit der Gemeinde Zürich:
 - Die Einziehenden in Neubauten in Winterthur sind im Vergleich mit Zürich häufiger Mietende.
 - Sie weisen in Winterthur ein leicht geringeres Einkommen auf und somit fallen die Einkommenssteuererträge pro Kopf trotz höherem Steuersatz leicht geringer aus.
 - Ausserdem sind es seltener Familien. Dies dürfte allerdings an der Situation auf dem Wohnungsmarkt liegen. Während Familien in Zürich vermehrt in teure Neubauten ziehen müssen, finden sie in Winterthur günstigere Altbauten.
- Zudem deuten die Ergebnisse darauf hin, **dass in Winterthur möglicherweise relativ wenig Stockwerkeigentum gebaut wird im Vergleich zu Mietwohnungen. Mit Stockwerkseigentumsbauten kann man die Steuerkraft besser stärken** als mit Mietwohnungen.

Bestandesbewohnende vs Ein-/Zuziehende

Eigenschaften Zuziehende in Neubauten und Altbauten Winterthur

- Sowohl in Zürich wie auch in Winterthur weisen Zuziehende in Neubauten höhere Einkommen und m²-Mieten auf als Zuziehende in Altbauten. Dieser Effekt lässt sich teilweise durch die Haushaltszusammensetzung erklären: Zuziehende in Altbauten sind häufiger Einzelpersonen, während Zuziehende in Neubauten häufiger Doppelverdienende-HH sind. Zudem bieten Neubauten einen besseren Ausbaustandard und grössere Wohnflächen. Pro Kopf zahlen Zuziehende in Neubauten deutlich höhere Einkommenssteuern als sowohl Zuziehende in Altbauten als auch Bestandesbewohnende. **Zuziehende in Neubauten stellen daher eine steuerlich attraktive Zielgruppe dar.**

Bestandesbewohnende vs Ein-/Zuziehende

Eigenschaften Zuziehende vs Einziehende in Neubauten Winterthur

- Innergemeindlichen Einziehende scheinen deutlich höhere Einkommen zu haben als aussergemeindliche Zuziehende. Einer der Gründe dürfte der Wechsel in eine bessere Wohnung innerhalb der Gemeinde, wenn man es sich leisten kann, sein. Während die Zuziehenden eher durch eine neue Arbeitsstelle oder familiäre Gründe in die Gemeinde ziehen. Ausserdem dürfte die HH-Zusammensetzung eine starke Rolle spielen, da aussergemeindliche Zuziehende etwas öfter Einzelpersonen sind, während innergemeindliche Einziehende häufiger Familien/Doppelverdienende-HH sind. **Der Einkommenssteuerertrag pro Kopf von Einziehenden und Zuziehenden in Neubauten ist in Winterthur schliesslich fast identisch.**
- Wenn Neubauten entstehen, dann ziehen dort sowohl Personen aus der Stadt als auch Zuziehende ein. Die Umziehenden der Stadt (hier Teil der Kategorie «Einziehende») verlassen dann ihre bisherige Wohnung. Mutmasslich sind es eher die relativ steuerkräftigeren Personen, die sich in den letzten Jahren karrieretechnisch womöglich hochgearbeitet haben, die in eine Neubauwohnung mit höherem Standard ziehen.
- Damit **stellt sich dann auch die Frage, wer neu in die Wohnung zieht, die von Umziehenden verlassen worden ist.** Theoretisch könnte der Bau einer neuen Wohnung, der einen innerstädtischen Umzug auslöst, dazu führen, dass einkommensschwächere Haushalte in die freiwerdenden Altbauwohnungen nachziehen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass es für die langfristige Bindung von Haushalten mit steigendem Einkommen von grosser Bedeutung ist, dass ausreichend hochwertiger Wohnraum in der gleichen Gemeinde zur Verfügung steht.



Dr. Jörg Schläpfer
Leiter Makroökonomie
joerg.schlaepfer@wuestpartner.com

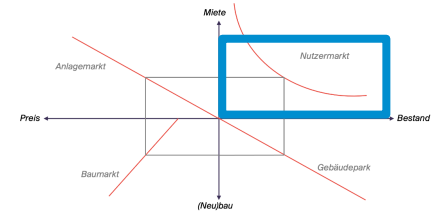
Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
www.wuestpartner.com



Disclaimer: Die Wüest Partner AG übernimmt für die Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Grafiken und Abbildungen werden rein zu Veranschaulichungszwecken verwendet. Die Daten und Informationen sind ausschliesslich für die Anwesenden und Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.

*Anhang I:
Immobilienmarktdynamik*

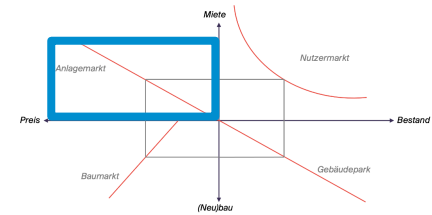
Teilmärkte und Marktdynamik



Die vier Teilmärkte

- Nutzermarkt: Der erste Quadrant (oben rechts) repräsentiert die Nachfrage nach Wohnraum durch die Endnutzer, also die Mietenden. Auf der horizontalen Achse ist der bestehende Wohnraum abgebildet, auf der vertikalen Achse die Jahresmiete. Die Nachfragekurve weist eine negative Steigung auf: Bei einem höheren Preis wird weniger Mietwohnraum nachgefragt. Die Wohnraumnachfrage wird von Faktoren wie der Kaufkraft, den Wohnpräferenzen und dem Bevölkerungswachstum beeinflusst. In der kurzen Frist ist der Wohnungsbestand fix, da eine Ausweitung der zur Verfügung stehenden Wohnräume Zeit in Anspruch nimmt. Entsprechend ist die Angebotskurve vertikal. Somit führt eine höhere Nachfrage (Verschiebung der Nachfragekurve nach oben rechts) in der kurzen Frist zu spürbar steigenden Mieten. Die Wohnraumangebotskurve ist die vertikale blaue Kurve im Nutzermarkt.
- Anlagemarkt
- Baumarkt
- Gebäudepark

Teilmärkte und Marktdynamik



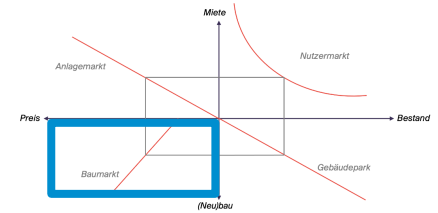
Die vier Teilmärkte

- Nutzermarkt
- Anlagemarkt: Der zweite Quadrant (oben links) spiegelt den Handel, den Transaktionsmarkt, mit Immobilienwerten wider, wobei Immobilien als Vermögensanlagen betrachtet werden. Auf der horizontalen Achse ist der Immobilienpreis abgebildet. Der mutmassliche Marktpreis einer Immobilie hängt von den heutigen und vor allem von zukünftig erwarteten periodischen Mieteinnahmen sowie zukünftigen Kosten für die Liegenschaft und der Kapitalisierungssatz ab (das heisst dem Barwert der zukünftigen Mieteinnahmen). Diese Ummünzung von Mieteinnahmen in den Immobilienpreis wird durch die Kapitalisierungskurve abgebildet. Der Kapitalisierungssatz entspricht näherungsweise den Renditeforderungen der Investoren und hängt vom allgemeinen Investitionsumfeld (also von den Zinssätzen und der Verfügbarkeit von Finanzierungen) ab. Eine höhere Kapitalisierungsrate führt zu einer Drehung der Kapitalisierungskurve im Gegenuhrzeigersinn und resultiert in tieferen Immobilienpreisen.
- Baumarkt
- Gebäudepark

Teilmärkte und Marktdynamik

Die vier Teilmärkte

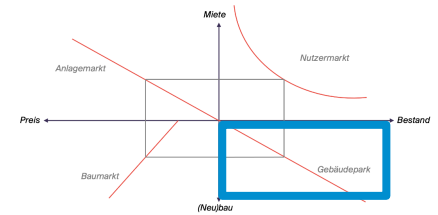
- Nutzermarkt
- Anlagemarkt
- Baumarkt: Der dritte Quadrant (unten links) zeigt, wie der Bausektor auf das Preissignal aus dem Anlagemarkt reagiert. Die vertikale Achse zeigt die Neubautätigkeit. Wenn die Absatzpreise steigen, wird es für Bauträger rentabel, neue Gebäude zu errichten. Die Baukostenkurve bildet ab, wie viel Neubautätigkeit durch ein gegebenes Preissignal ausgelöst wird. Dies ist abhängig von verschiedenen Kostenfaktoren. Dazu gehören die Baulandpreise, die Material- und Lohnkosten, die verzögerungsbedingten Projektrisiken sowie die Fremdfinanzierungskosten. Wenn diese Kostenfaktoren ansteigen (Rotation der Baukostenkurve im Uhrzeigersinn und/oder Verschiebung nach links), resultiert eine tiefere Neubautätigkeit.
- Gebäudepark



Teilmärkte und Marktdynamik

Die vier Teilmärkte

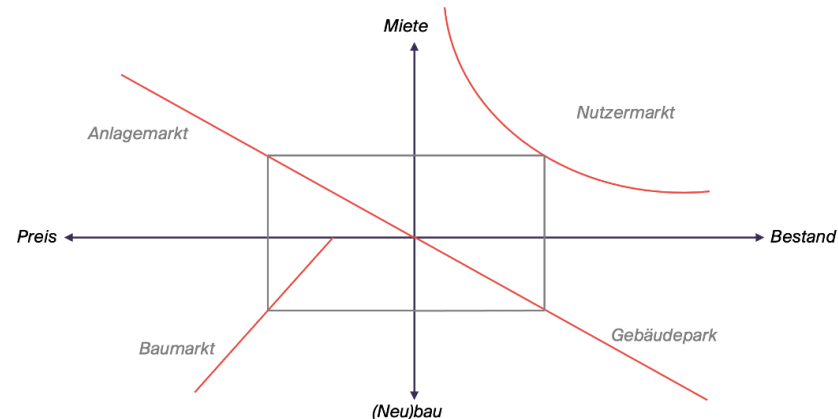
- Nutzermarkt
- Anlagemarkt
- Baumarkt
- Gebäudepark: Der vierte Quadrant (unten rechts) stellt die Anpassung und Veränderung im Immobilienbestand dar. Ein Teil des Bestandes wird aufgrund der Alterung der Gebäude periodisch abgeschrieben. Somit führt die Neubautätigkeit nicht eins zu eins zu einer Erhöhung des Bestands, denn ein gewisser Anteil der Bautätigkeit muss zum Unterhalt des Bestands aufgewendet werden. Die Abschreibungskurve bildet ab, wie gross der Immobilienbestand, der aus einer gegebenen Bautätigkeit resultiert, ist. Eine höhere Abschreibungsrate (Drehung der Abschreibungskurve im Uhrzeigersinn) resultiert in einem geringeren Bestand.



Teilmärkte und Marktdynamik

Vier-Quadranten-Modell (DiPasquale, Wheaton, 1992)

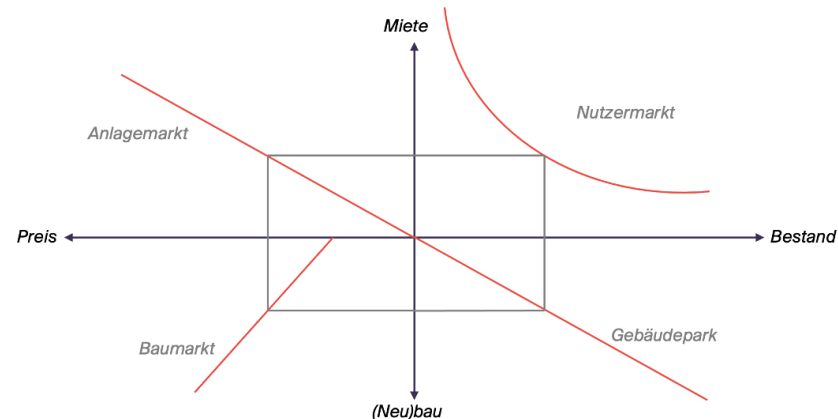
- Gleichgewicht: Der Immobilienmarkt befindet sich im Gleichgewicht, wenn die Mieten, die Preise, die Neubautätigkeit und die Wohnraumfläche konstant sind (graues Rechteck). Dies ergibt sich durch das Zusammenspiel von Nachfrage und Angebot auf dem Nutzermarkt. Die Miete verändert sich, bis die nachgefragte Menge an Mietfläche genau der angebotenen Mietfläche entspricht.



Teilmärkte und Marktdynamik

Vier-Quadranten-Modell (DiPasquale, Wheaton, 1992)

- Marktdynamik: Veränderungen in einem der Quadranten führen zu kurzfristigem Ungleichgewicht.
Z.B. Zunahme der Nachfrage nach Wohnraum → höhere Mieten auf dem Nutzermarkt in der kurzen Frist
→ erhöhtes Preissignal führt, bei unveränderter Kapitalisierungsrate, zu höheren Immobilienpreisen
→ höhere Neubautätigkeit bei gleichbleibenden Baukosten → Ausweitung des Bestands → leichte Reduktion der Mietpreise → neues langfristiges Gleichgewicht



Kostenmiete

Besonderheit des Schweizer Wohnungsmarkts

- Das Modell von Di Pasquale & Wheaton ist eine Vereinfachung, eine Modellierung der Wirklichkeit. In Wirklichkeit ist die Mietpreisbildung jedoch komplizierter. Insbesondere gilt das Modell nur für den freien Markt, allerdings nicht bei der Kostenmiete, da dann die Preissignale fehlen.
- Die Mieten orientieren sich nicht nur an der Zahlungsbereitschaft der Mieter*innen, sondern es liegen verschiedene Elemente der Kostenmiete vor. Folgende Fälle der Mietpreisbildung sind relevant:
 - Auf dem freien Markt vermietete Wohnungen: unterstehen dem nationalen Mietrecht gemäss Obligationenrecht (OR), mit Elementen der Marktmiete und der Kostenmiete.
 - Wohnungen, die einer nicht-gewinnorientierten Kostenmiete unterstehen: in der Regel dem Mietrecht gemäss OR unterstellt und oftmals von gemeinnützigen Wohnbauträgern (z.B. Wohnbaugenossenschaften, Vereine, Stiftungen, etc.) angeboten.
 - Liegenschaften von gemeinnützigen Wohnbauträgern, welche mittels indirekter Förderhilfen unterstützt werden: Prinzip der Kostenmiete kommt zur Anwendung.
 - Zürcher Modell der Kostenmiete: relevant für Vermieter*innen von Wohnungen, die Unterstützung vom Kanton Zürich erhalten haben.

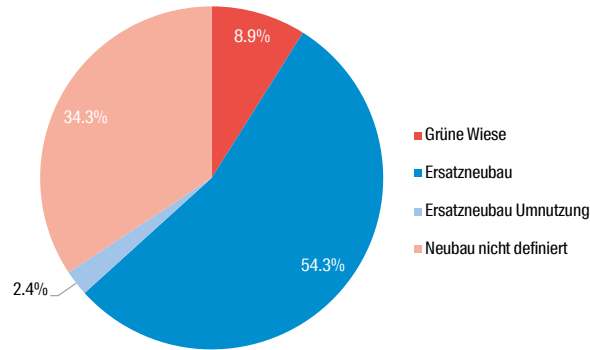
Kostenmiete

- Bei der Kostenmiete bestimmt nicht die Zahlungsbereitschaft der Mietinteressenten den Mietzins, sondern die Kosten der Eigentümer*innen. Besonders relevant sind die Anlagekosten, die mithilfe von spezifischen Kostenrechnern hergeleitet werden.
- Die Umsetzung des Kostenmietmodells enthält Spielraum. Dies, weil in der Berechnung «zukunftsorientierte» Kosten wie Amortisationen, Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds miteinbezogen sind. Handlungsspielraum ergibt sich auch bei der Festlegung der Risikoentschädigung. Aufgrund der nicht endgültig definierten Rechtslage ergibt sich jedoch ein gewisser Spielraum.
- Es gibt nur wenige gesetzlich festgelegte Grundlagen zur vollständigen Herleitung der Kostenmiete. In der Deutschschweiz sind zwei Modelle geläufig: Das «Zürcher Modell» mit den anrechenbaren Liegenschaftskosten sowie dasjenige der Anlagekosten des BWO.
- Insbesondere bei Genossenschaftswohnungen (gemeinnütziger Wohnraum) kommen Kostenmieten zum Einsatz.
- Kostenmieten fallen hoch aus, wenn Land erworben werden muss, da dies in Winterthur teuer ist.

*Anhang II:
Empirie Wohnungsbau*

Baubewilligungen Neubau Winterthur

Anzahl Baubewilligungen Neubau Winterthur 2014-2023



- Zwischen 2014 und 2023 wurden in Winterthur insgesamt 414 Baubewilligungen für Neubauten erteilt.
- Davon entfallen 54% auf Ersatzneubauten, während Neubauten auf der «grünen Wiese» nur knapp 9% ausmachen. Das ist ein tiefer Wert. Rund ein Drittel der Neubaubewilligungen sind nicht definiert.
- Der Fokus lag in Winterthur in den letzten Jahren auf Ersatzneubauten und somit auf der Nachverdichtung. Und dies obwohl für die Grösse der Stadt Winterthur ein relativ hoher Anteil der Bauzonen unbebaut ist (vergleiche eine der ersten Folien im ersten Teil). **Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich die Abklärung, ob Winterthur Schwierigkeiten hat, unbebautes Bauland zu mobilisieren.**
- Die Datenqualität ist allerdings ungenau, was sich auch am hohen Anteil nicht definierter Neubauten widerspiegelt. Diese umfassen Bauprojekte, die aufgrund der verfügbaren Informationen keiner Kategorie zugewiesen werden konnten.

Quelle: Baublatt-Info Dienst; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner

Dauer der Bauphasen – Neubau

- Es gibt keine offizielle Statistik, die aussagt, wie lange ein Bauprojekt dauert. Wüest Partner wertet aus, wie lange die einzelnen Phasen dauern. Datengrundlage bildet wiederum die Datenbank vom *Baublatt-Info Dienst*, in der für jede Phase ein entsprechendes Datum erfasst wird.
- Die Daten beziehen sich auf Neubauprojekte aus den Jahren 2008 bis 2024 für die Nutzung Mehrfamilienhaus (MFH) unterteilt nach Kosten in Mio. CHF.
- Ein Bauprojekt durchläuft **vier Meilensteine**
 - **Baugesuch:** Der/die Bauherr/in reicht ein Formular mit dem Bauprojekt ein.
 - **Baubewilligung:** Die Gemeinde gibt grünes Licht für den Baustart.
 - **Baubeginn:** Die Baustelle wird eröffnet.
 - **Bauende:** Der Neubau ist fertig und die Gemeinde prüft den Bau durch eine Bauabnahme.

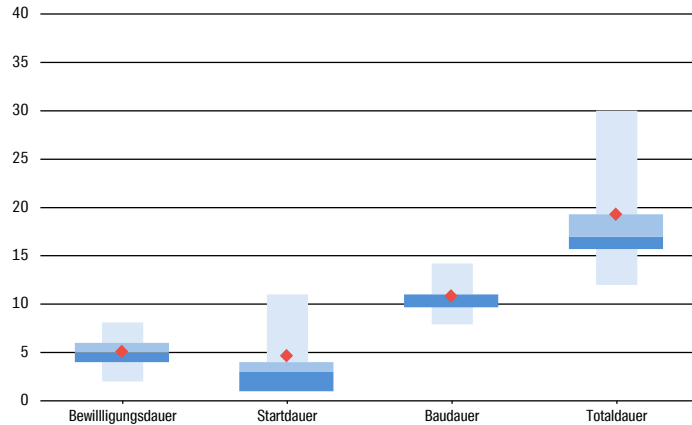
Dauer der Bauphasen – Neubau

- In Winterthur beträgt die totale Baudauer für Neubauprojekte von Mehrfamilienhäusern im Median 17 Monate bei Kosten bis CHF 2 Mio. und 24 Monate bei Projekten über CHF 2 Mio. Als Vergleich dienen die Werte der Stadt Zürich : 20.5 Monate bei Kosten bis CHF 2 Mio. beziehungsweise 30 Monate bei Projektgrößen über CHF 2 Mio.
- Die durchschnittliche totale Baudauer – vom Baugesuch bis zum Bauende – für Neubauprojekte bei Mehrfamilienhäusern mit Kosten über CHF 2 Mio. liegt in Winterthur rund 16% tiefer als in Zürich.
- Bei kleineren Neubauprojekten mit Kosten unter CHF 2 Mio. ist der Unterschied bei der durchschnittlichen totalen Baudauer zwischen Winterthur und Zürich gering.
- Auffällig ist, dass die Bewilligungsdauern für Neubauprojekte beider Größenordnungen in Zürich einerseits im Schnitt länger ausfallen als in Winterthur, andererseits auch eine grössere Streuung nach oben aufweisen. Bauprojekte stossen also in Zürich von der Einreichung des Baugesuchs bis zur Baubewilligung auf höhere Hürden. Anders ausgedrückt, scheint der Baubewilligungsprozess in Winterthur schneller und weniger restriktiv zu sein.
- Die Kosten der Neubauprojekte für MFH zwischen 2008 – 2024 sind in Winterthur und Zürich insgesamt vergleichbar. Einzig im oberen Bereich der Kostenverteilung, beim 90%-Quantil, liegen die Kosten in Zürich höher als in Winterthur. Das bedeutet, dass die teuersten 10% der Neubauprojekte in Zürich mehr kosten als die teuersten 10% in Winterthur, während die übrigen Kostenbereiche ähnlich sind.

Dauer der Bauphasen – Neubau

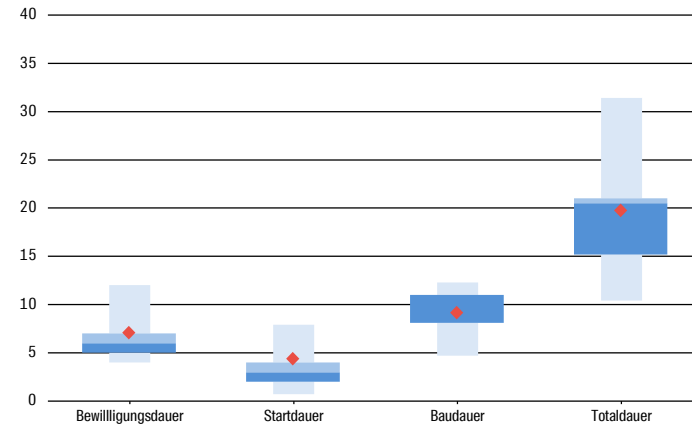
Winterthur

Dauer der verschiedenen Bauphasen MFH Winterthur
Quantilverteilung (10, 30, 50, 70, 90) - inkl. Mittelwert
Bauprojekte in den Jahren 2008-2024 mit Kosten ≤ 2 Mio. CHF



Zürich

Dauer der verschiedenen Bauphasen MFH Zürich
Quantilverteilung (10, 30, 50, 70, 90) - inkl. Mittelwert
Bauprojekte in den Jahren 2008-2024 mit Kosten ≤ 2 Mio. CHF

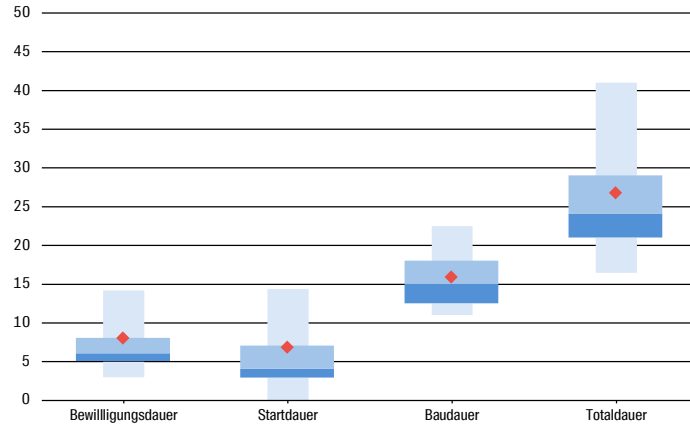


Quelle: Baublatt-Info Dienst; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner

Dauer der Bauphasen – Neubau

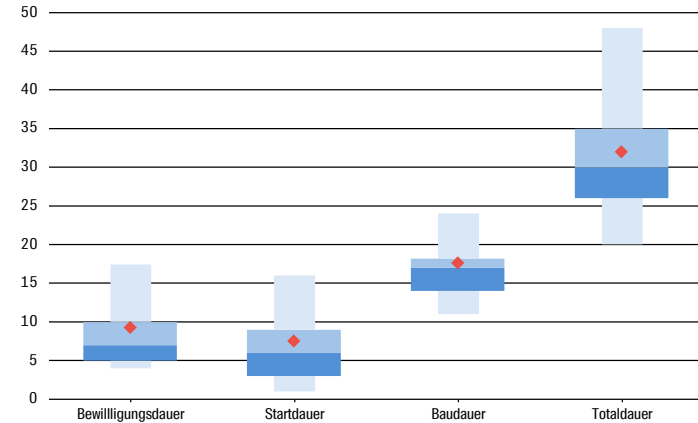
Winterthur

Dauer der verschiedenen Bauphasen MFH Winterthur
Quantilsverteilung (10, 30, 50, 70, 90) - inkl. Mittelwert
Bauprojekte in den Jahren 2008-2024 mit Kosten > 2 Mio. CHF



Zürich

Dauer der verschiedenen Bauphasen MFH Zürich
Quantilsverteilung (10, 30, 50, 70, 90) - inkl. Mittelwert
Bauprojekte in den Jahren 2008-2024 mit Kosten > 2 Mio. CHF

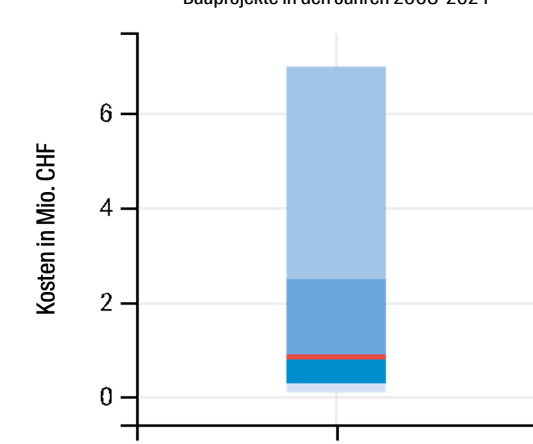


Quelle: *Baublatt-Info Dienst*; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner

Kosten der Bauprojekte

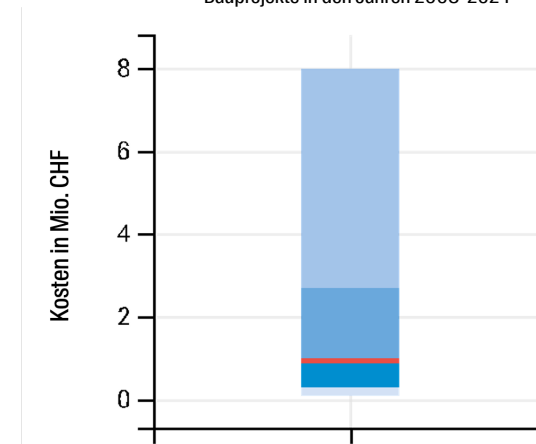
Winterthur

Kosten der Bauprojekte MFH Winterthur
Quantilsverteilung (10, 30, 50, 70, 90) - inkl. Mittelwert
Bauprojekte in den Jahren 2008-2024



Zürich

Kosten der Bauprojekte MFH Zürich
Quantilsverteilung (10, 30, 50, 70, 90) - inkl. Mittelwert
Bauprojekte in den Jahren 2008-2024



Quelle: *Baublatt-Info Dienst*; Auswertung und Darstellung: Wüest Partner