









Departement Präsidiales  
Amt für Stadtentwicklung

# Wohnstrategie

Folienset – *März 2026*

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	Auftrag und Zweck	<b>3-4</b>	
<b>2</b>	Haltungen	<b>5</b>	
<b>3</b>	Ambition	<b>6-8</b>	
<b>4</b>	Handlungsfelder und Massnahmen	<b>9-14</b>	
<b>5</b>	Umsetzungsroadmap	<b>15</b>	
<hr/>			
<b>6</b>	Anhang A: Ausgangslage	<b>16-24</b>	
<b>7</b>	Anhang B: Massnahmenblätter	<b>25-52</b>	
<b>8</b>	Anhang C: Glossar und Abkürzungsverzeichnis	<b>53-60</b>	

# Auftrag aus dem Stadtrat vom 26.06.2024

## Projektauftrag


Protokollauszug vom 26.06.2024

Departement Präsidiales / Amt für Stadtentwicklung  
Wohnpolitik 2025: Projektauftrag und Projektorganisation  
IDG-Status: nicht öffentlich  
SR.24.435-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

- Der Projektauftrag und die Projektorganisation zur Erarbeitung der Wohnpolitik 2025 der Stadt Winterthur werden gemäss Begründung genehmigt.
- Die strategischen Zielsetzungen der Wohnpolitik 2025 werden im ersten Quartal 2025 durch den Stadtrat festgelegt.
- Dieser Beschluss wird nicht veröffentlicht.
- Mitteilung an: Alle Departemente; Stadtkanzlei.

Vor dem Stadtrat  
Der Stadtschreiber:  
  
A. Simon

### Projektziele

- Überprüfung **wohnpolitische Grundlagen**
- Erarbeitung **integrierte Wohnstrategie** angepasst an die heutigen und absehbaren künftigen Herausforderungen im Rahmen der städtischen Möglichkeiten
- **Resultat** der Projektarbeit ist eine **Strategie**, welche im Wesentlichen die Ziele und **strategische Stossrichtungen, Handlungsfelder** sowie ein **Portfolio an Massnahmen** zur Umsetzung der städtischen Wohnstrategie enthält

## Projektorganisation

Auftraggeber und Entscheid	<b>Stadtrat</b>
Steuerung	<b>STASS</b> Mike Künzle (Vorsitz) Christa Meier Nicolas Galladé
Operativ	<b>Projektteam</b> Nina Cavigelli (AfSE, Projektleitung) Caroline Haag (AfSE) Martin Jakl (AfS) Sulamith Knellwolf (Immobilien) Lukas Damann (Prävention & Suchthilfe)
Konsultativ	<b>Begleitgruppe</b> Verband Wohnbaugenossenschaften, Terresta AG, Hauseigentümergeverband, Mieterverband, Immobilienentwickler und Investoren (SISKA, SBB, Mettler Entwickler)

# Zweck Wohnstrategie



## Zweck der Wohnstrategie

Die Wohnstrategie setzt die Rahmenbedingungen für ein lebendiges und lebenswertes Winterthur.

- |          |                                 |  |
|----------|---------------------------------|--|
| <b>1</b> | <b>Aktualisierung</b>           | Aktualisierung der Wohnstrategie an aktuelle sowie künftige Herausforderungen und vielfältige Bedürfnissen der Bevölkerung |
| <b>2</b> | <b>Einbettung</b>               | Querbezüge und Berührungspunkte zu anderen Strategien und Planungsinstrumenten herstellen                                  |
| <b>3</b> | <b>Strategische Ausrichtung</b> | Schaffung einer klaren strategischen Ausrichtung der Wohnstrategie   |
| <b>4</b> | <b>Orientierung schaffen</b>    | Schaffung von Orientierung für die Akteur:innen im Wohnungsmarkt   |

# Übergreifende Haltungen der Stadt Winterthur



Winterthur ist eine **vielseitige und lebendige Stadt**, in der gewohnt, gearbeitet und gelebt wird. Die Stadt Winterthur strebt eine soziodemografische Durchmischung der Wohnbevölkerung an.



**Wohnen ist ein Grundbedürfnis.** Geeignete Wohnverhältnisse sind eine Grundvoraussetzung für die gesellschaftliche Integration der Menschen, sei es in den Arbeitsmarkt oder im Quartier. Sie tragen somit zur sozialen wie auch zur wirtschaftlichen Selbständigkeit bei.



Wohnen geht über die Wohnungstüre hinaus. Das **Quartier** mit verschiedenen Versorgungsangeboten (**Stadt der kurzen Wege**) und ein **attraktives Wohnumfeld** sind wesentliche Bestandteile der Wohn- und Lebensqualität und tragen zu einer lebenswerten Stadt bei.



**Nachhaltigkeit** ist ein zentrales Querschnittsthema und muss auch beim Thema Wohnen berücksichtigt werden.



Angesichts des begrenzten freien und zur Verfügung stehenden Raums (Boden und Wohnraum) sowie einer Vielzahl zu berücksichtigender Interessen sind **strategische Überlegungen** und **Interessenabwägungen** unerlässlich.

# Ambition basierend auf Ausgangslage



Die Stadt Winterthur will **gemeinsam** mit relevanten Akteur:innen ein **ausreichendes** und **vielfältiges** Wohnraumangebot sowie eine **räumliche Durchmischung** in den Quartieren schaffen.

Ergänzende Informationen zur Ausgangslage im Anhang A



**Akteur:innen**  
**Wohnungsmarkt**  
(Miteinander)

- A4.3 Steigende Komplexität und Kosten in Bauprojekten
- A7.3 Anzahl Sozialhilfebeziehende leicht abnehmend
- A5.4 Aufnahme geflüchteter Personen
- A7.4 Wohnhilfe ausgelastet
- A6.1 Demografische Alterung



**Ausreichendes**  
**Wohnraumangebot**  
(Quantität)

- A3.1 Sinkender Leerstand und abnehmende Umzüge
- A4.1 Baumarkt kann mit zusätzlichen Haushalten nicht mithalten
- A4.2 Konstant hoher Wohnflächenbedarf (pro Person)
- A5.1 Anhaltendes Bevölkerungswachstum
- A8.1 Hoher Sanierungsbedarf und tiefe Sanierungsquote
- A8.2 Gefahr der Verdrängung durch Verdichtung und Ersatzneubauten



**Vielfältiges**  
**Wohnraumangebot**  
(Qualität)

- A1.1 Steigende Bestandes- und Marktmieten
- A2.1 Abnahme Anteil preisgünstiger Wohnraum
- A6.2 Hoher Anteil an Kleinhaushalten
- A1.2 Steigende Preise für Wohneigentum
- A5.2 Zuwanderung von Haushalten mit tiefen Einkommen
- A6.3 Trend «Ageing in Place»
- A2.2 Konstanter Anteil gemeinnütziger Wohnungen
- A5.3 Zuwanderung von jungen Personen (Arbeitsmigration und Studierende)



**Räumliche**  
**Durchmischung**  
(Raum)

- A7.1 Ausgeglichene soziodemografische Durchmischung (Gesamtstadt)
- A7.2 Unterschiedliche Quartiere mit lokalen «Eigenheiten»

# Übersicht Ambitionselemente



Die Stadt Winterthur will **gemeinsam** mit relevanten Akteur:innen ein **ausreichendes** und **vielfältiges** Wohnraumangebot sowie eine **räumliche Durchmischung** in den Quartieren schaffen.



**Akteur:innen**  
**Wohnungsmarkt**  
(Miteinander)

Die Ambition kann nicht durch die Stadt Winterthur allein erreicht werden. Es braucht die Zusammenarbeit mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes und gleichzeitig auch ein proaktives Auftreten der Stadt Winterthur.



**Ausreichendes**  
**Wohnraumangebot**  
(Quantität)

Um der sinkenden Leerstandsquote und der abnehmenden Umzugsquote entgegenzuwirken, braucht es ein ausreichendes Wohnraumangebot.



**Vielfältiges**  
**Wohnraumangebot**  
(Qualität)

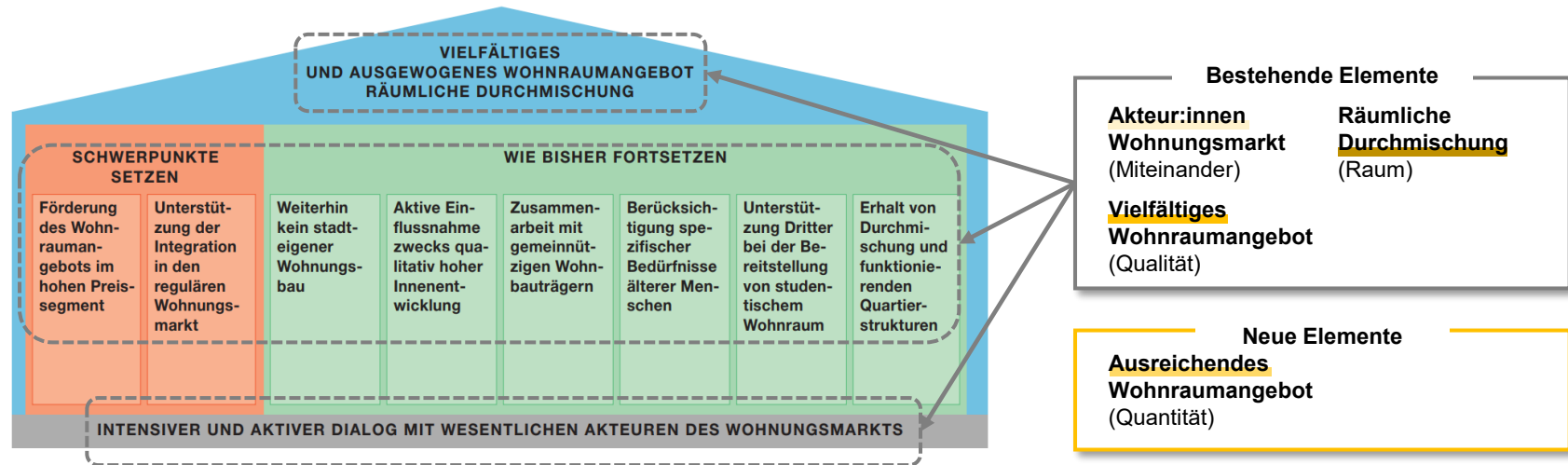
Um den vielfältigen Bedürfnissen der Bevölkerung sowie gesellschaftlichen Entwicklungen gerecht zu werden, ist ein bezahlbares und vielfältiges Wohnraumangebot unerlässlich. Insbesondere gemeinnützige Wohnbauträger erfüllen eine breite Palette von Bedürfnissen, benötigen jedoch Unterstützung, um das Ziel von jährlich 120 neu geschaffenen gemeinnützigen Wohnungen zu erreichen.



**Räumliche**  
**Durchmischung**  
(Raum)

Um die verschiedenen Quartiere mit ihren lokalen Besonderheiten zu stärken, sind eine angemessene Versorgung sowie ein attraktives und identitätsstiftendes Wohnumfeld erforderlich.

# Ambition basierend auf der Wohnpolitik (Sept. 2017)



Der Unterschied zur aktuellen Wohnpolitik besteht primär im neuen Ambitionselement «**Ausreichendes Wohnraumangebot**» sowie in der Formulierung von **messbaren Zielen** und der Hinterlegung **konkreter Massnahmen** für deren Umsetzung.

# Übersicht Handlungsfelder



Die Stadt Winterthur will **gemeinsam** mit relevanten Akteur:innen ein **ausreichendes** und **vielfältiges** Wohnraumangebot sowie eine **räumliche Durchmischung** in den Quartieren schaffen.

## Handlungsfelder pro Ambitionselement

Handlungsfeld:  
**Zusammenarbeit, Prozesse und Services vorantreiben**

**Akteur:innen**  
**Wohnungsmarkt**  
(Miteinander)

**Vielfältiges**  
**Wohnraumangebot**  
(Qualität)

Handlungsfeld:  
**Mehr Wohnraum schaffen**

**Ausreichendes**  
**Wohnraumangebot**  
(Quantität)

**Räumliche**  
**Durchmischung**  
(Raum)

Handlungsfeld:  
**Breites Wohnraumangebot bereitstellen und insbesondere gemeinnützigen Wohnraum stärken**

Handlungsfeld:  
**Versorgung in den Quartieren stärken**



# Kategorien Massnahmen

## Strategische Massnahmen

- Für strategische Zielerreichung entscheidend
- Enthalten relevante Massnahmen der Handlungsfelder
- Müssen im Stadtrat intensiv diskutiert sein

Beispiel

1

Koordination und Durchführung eines strukturierten Aus-tauschs zwischen Wohnungsmarktakeur:innen, Verwaltung und Politik.

## Flankierende Massnahmen

- Unterstützen die strategischen Massnahmen
- Beinhalten operative und taktische Schritte zur erfolgreichen Umsetzung der strategischen Massnahmen

Beispiel

3

Weiterentwicklung des Wohnmonitorings durch Aktualisierung und Ergänzung relevanter Indikatoren.

## Prüfmassnahmen

- Prüfung einer möglichen Massnahme
- Erarbeitung einer Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat
- Müssen im Stadtrat vor der Umsetzung erneut diskutiert werden

Beispiel

2

Prüfung Koordination und Unterstützung von Dritten bei grossen Wohnprojekten sowie umfassende Begleitung relevanter Akteur:innen bei Gebietsentwicklungen.



# Handlungsfeld: Zusammenarbeit, Prozesse und Services vorantreiben

Ergänzende Informationen in den Massnahmenblätter im Anhang B

## Strategische Zielsetzung

**Z** Die Stadt Winterthur steht in einem aktiven Dialog mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes und strebt partnerschaftliche Beziehungen sowie eine Zusammenarbeit mit ihnen an.

Unterziele	Massnahme Wohnstrategie	Verantwortlichkeit	Zeitraum
<b>Z1</b> Die Stadt Winterthur weist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes auf und fungiert als Dienstleisterin und Koordinatorin.	<b>1</b> Koordination und Durchführung eines strukturierten Austauschs zwischen Wohnungsmarktakteur:innen, Verwaltung und Politik.	AfSE*, AfS, DSO, Immo, SR	2. HJ 2026 – 1. HJ 2027
	<b>2</b> Prüfung Koordination und Unterstützung von Dritten bei grossen Wohnprojekten sowie umfassende Begleitung relevanter Akteur:innen bei Gebietsentwicklungen.	AfSE*, AfS	2. HJ 2026 – 1. HJ 2027
	<b>3</b> Weiterentwicklung des Wohnmonitorings durch Aktualisierung und Ergänzung relevanter Indikatoren.	AfSE*, AfS, Immo, DSO	1. HJ 2026- 2. HJ. 2027
<b>Z2</b> Die Stadt Winterthur nimmt aktiv wohnpolitische Themen auf und vertritt diese im Sinne der Wohnstrategie gegen aussen.	<b>4</b> Aufbau und Umsetzung einer abgestimmten politischen und fachlichen Vertretung städtischer Interessen bei wohnspezifischen Themen auf regionaler, kantonaler und Bundesebene.	AfSE*, SR, AfS, Immo, DSO	1. HJ 2027 – 2. HJ 2029
	<b>5</b> Sensibilisierung der Akteur:innen des Wohnungsmarktes für relevante Aspekte der Wohnpolitik und der Wohnstrategie.	AfS*, AfSE, Immo, Weitere	1. HJ 2026 – 2. HJ 2029
<b>Z3</b> Die Stadt Winterthur verfügt über koordinierte Prozesse sowie Verfahren beim Thema Wohnen.	<b>6</b> Definition und Implementierung des Prozesses für das strategische Flächenmanagement und für die stadtinterne Interessenabwägung.	AfSE*, AfS, Immo	2. HJ 2026 – 1. HJ 2027
	<b>7</b> Implementierung einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe zum strukturierten Austausch bei wohnspezifischen Themen und zur Begleitung der Wohnstrategie.	AfSE*, Immo, DSO, AfS	2. HJ 2026 – 1. HJ 2027
<b>Z4</b> Die Stadt Winterthur informiert spezifische Gruppen zum Thema Wohnen und unterstützt im Notfall beim Zugang zum Wohnungsmarkt.	<b>8</b> Erhöhung der Bekanntheit der städtischen Wohnberatung und Positionierung als zentrale Anlaufstelle zum Thema Wohnen für ältere Menschen.	DSO*	1. HJ 2028 – 2. HJ 2029
	<b>9</b> Ausbau bzw. Schaffung von Angeboten zur Sicherstellung angemessener Unterbringung von Bevölkerungsteilen mit geringen Chancen auf dem Wohnungsmarkt sowie zugewiesenen Personen im Rahmen des kantonalen Asylkontingents.	Wohnhilfe*, Asyl, Sozialberatung	1. HJ 2027 – 2. HJ 2029

 = strategische Massnahme

 = flankierende Massnahme

 = Prüfmassnahme

\* Federführung



# Handlungsfeld: Mehr Wohnraum schaffen

Ergänzende Informationen in den Massnahmenblätter im Anhang B

## Strategische Zielsetzung

**W** Die Stadt Winterthur schafft die Grundlagen für den Bau von zusätzlichem Wohnraum und strebt an, die Wohnungszahl zu erhöhen und zu einer effizienten Flächennutzung beizutragen.

Unterziele	Massnahme Wohnstrategie	Verantwortlichkeit	Zeitraum
<b>W1</b> Die Stadt Winterthur verfolgt eine aktive, gezielte Bodenpolitik und erweitert das städtische Wohnliegenschaftensportfolio.	<b>10</b> Strategie für die Ausrichtung des städtischen Wohnportfolios erarbeiten (inkl. Richtlinien für die Vermietung städtischer Wohnungen).	Immo*, Weitere	1. HJ 2027 – 2. HJ 2029
	<b>11</b> Prüfung einer Anpassung der Gemeindeordnung zur Erhöhung der Finanzkompetenzen für den Zukauf ins Finanzvermögen.	Immo*, SK, Finanzamt	1. HJ 2027 – 2. HJ 2028
	<b>12</b> Prüfung möglicher Optionen für eine aktivere Rolle der Stadt Winterthur im Wohnungsmarkt.	AfSE*, Immo	1. HJ 2027 – 2. HJ 2027
<b>W2</b> Die Stadt Winterthur schafft Rahmenbedingungen, damit im urbanen Rückgrat sowie, wo quartier- und sozialverträglich, im Bestand auch ausserhalb des Rückgrats verdichtet werden kann.	<b>13</b> Verdichtung im Rahmen der BZO-Revision prüfen und ermöglichen.	AfS*, Weitere	2026 – 2030
	<b>14</b> Prüfung des Umgangs mit Verdrängungseffekten infolge von Sanierungen und Ersatzneubauten sowie Erarbeitung von Handlungsempfehlungen.	P&S*	1. HJ 2026 – 2. HJ 2027
	<b>15</b> Profilierung Wohngebiete (Ist-Analyse auf gesamtstädtischer Ebene, Identifizierung Potenziale, Verortung preisgünstiger Wohnraum etc.).	AfSE*, AfS, Immo	2. HJ 2026 – 1. HJ 2027

 = strategische Massnahme

 = flankierende Massnahme

 = Prüfmassnahme

\* Federführung



# Handlungsfeld: Breites Wohnraumangebot bereitstellen und insbesondere gemeinnützigen Wohnraum stärken

Ergänzende Informationen in den Massnahmenblätter im Anhang B

## Strategische Zielsetzung

V

Die Stadt Winterthur setzt sich für ein vielfältiges und bezahlbares Wohnraumangebot ein. Insbesondere soll gemeinnütziger Wohnraum ermöglicht werden.

Unterziele	Massnahme Wohnstrategie	Verantwortlichkeit	Zeitraum
<b>V1</b> Die Stadt Winterthur setzt sich dafür ein, den Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen, indem jährlich durchschnittlich 120 Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern geschaffen werden.	<b>16</b> Vergabe der eigenen Grundstücke im Baurecht primär an gemeinnützige Wohnbauträger.	Immo*, Weitere	1. HJ 2027 – 2. HJ 2029
	<b>17</b> Einbindung gemeinnütziger Wohnbauträger in private Areal- und Gebietsplanungen sowie Sensibilisierung von Grundeigentümern für den Verkauf von Liegenschaften an Gemeinnützige.	AfS*, AfSE, Immo	1. HJ 2026 – 2. HJ 2029
	<b>18</b> Erlass kommunale Umsetzungsverordnung über preisgünstigen Wohnraum.	AfSE*, Immo, AfB, AfS	1. HJ 2026 – 2. HJ 2027
<b>V2</b> Die Stadt Winterthur setzt sich dafür ein, den Wohnungsbestand im Grundsatz zu erhalten.	<b>19</b> Prüfung von Anreizen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Baubestandes.	AfS*	1. HJ 2027 – 2. HJ 2029
<b>V3</b> Die Stadt Winterthur schafft Rahmenbedingungen für die Entstehung von Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse.	<b>20</b> Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse durch städtebauliche Verträge und Gestaltungspläne ermöglichen, um ein vielfältiges Wohnraumangebot an zentralen und bevorzugten Lagen zu schaffen.	AfS*, AfSE	2. HJ 2026 – 2. HJ 2029
<b>V4</b> Die Stadt Winterthur stärkt bedarfsgerechte sowie innovative und alternative Wohnformen.	<b>21</b> Teilweise Nutzung des städtischen Wohnliegenschaftenportfolios zur Stärkung bedarfsgerechter Wohnformen unter Berücksichtigung städtischer Interessen.	Immo*, Weitere	1. HJ 2029 – 2. HJ 2029
	<b>22</b> Unterstützung und Förderung innovativer Wohnformen.	AfSE*	1. HJ 2027 – 2. HJ 2029
	<b>23</b> Befristete Bereitstellung von städtischem Land für alternative, temporäre Wohnformen.	Immo*, AfB	1. HJ 2029 – 2. HJ 2029



= strategische Massnahme



= flankierende Massnahme



= Prüfmassnahme

\* Federführung



# Handlungsfeld: Versorgung in den Quartieren stärken

Ergänzende Informationen in den Massnahmenblätter im Anhang B

## Strategische Zielsetzung

Q

Die Stadt Winterthur setzt sich für unterschiedliche Nutzungen zur gezielten, lokalspezifischen Stärkung der Quartiere ein.

Unterziele	Massnahme Wohnstrategie	Verantwortlichkeit	Zeitraum
<p><b>Q1</b> Die Stadt Winterthur stärkt die Versorgung in den Quartieren und ihre quartierspezifischen Charakteristika.</p>	<p><b>24</b> Schaffung planerischer Grundlagen und Strukturen zur Ermöglichung der Stadt der kurzen Wege.</p> <p><b>25</b> Entwicklung eines Umsetzungskonzepts zur Stadt der kurzen Wege auf Quartiersebene (Quartiersversorgung).</p>	<p>AfS*, Weitere</p> <p>AfSE*, Weitere</p>	<p>1. HJ 2027 – 2. HJ 2029</p> <p>1. HJ 2027 – 2. HJ 2029</p>
<p><b>Q2</b> Die Stadt Winterthur stärkt die Freiraumqualität im Wohnumfeld.</p>	<p><b>26</b> Aktives, frühzeitiges Einbringen und Sensibilisierung von Bauherr:innen hinsichtlich Freiraumqualitäten, insbesondere bei Arealentwicklungen und konkreten Bauprojekten.</p>	<p>SGW*, AfS</p>	<p>1.HJ. 2026 – 2.HJ. 2029</p>



= strategische Massnahme



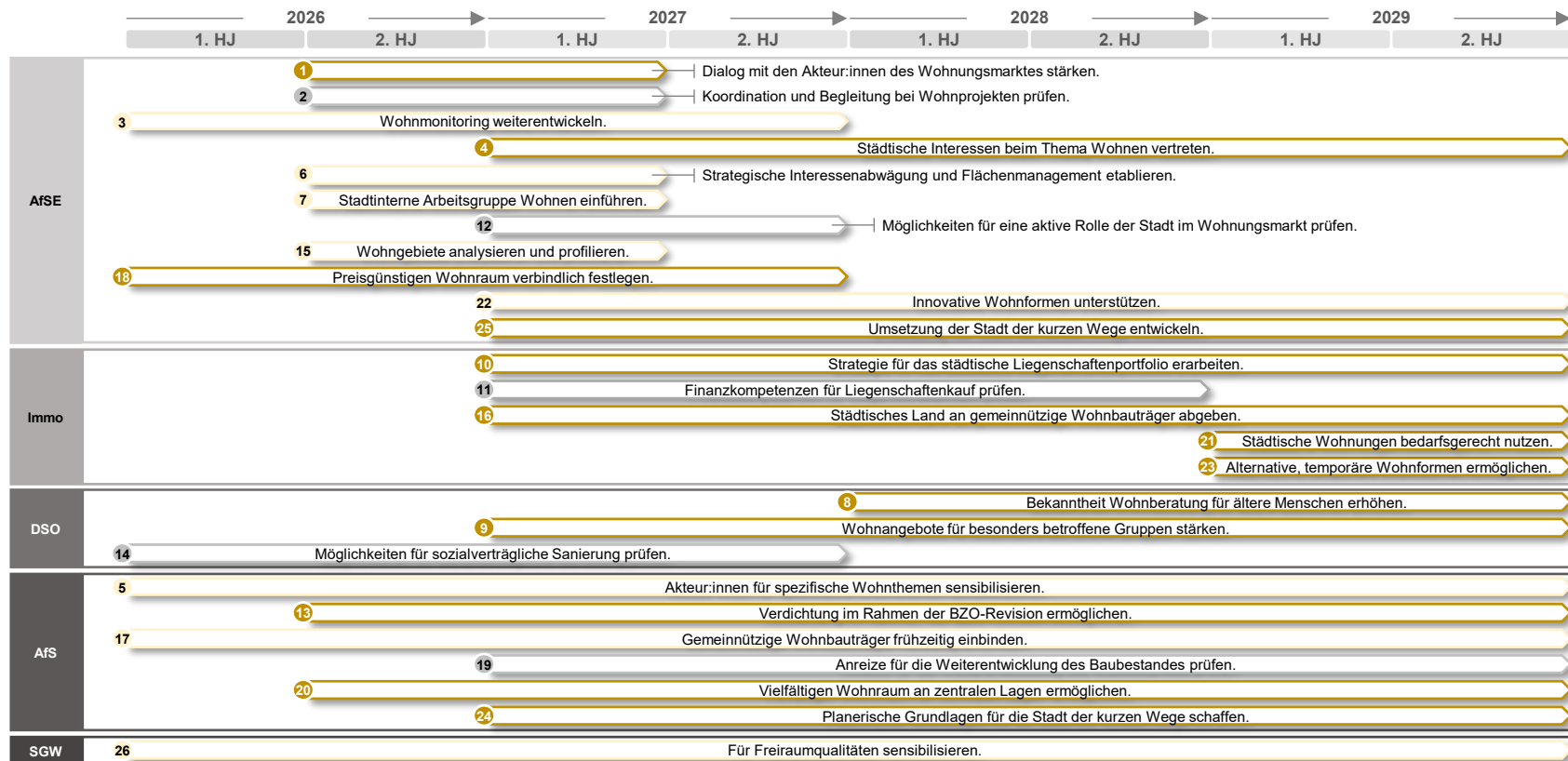
= flankierende Massnahme



= Prüfmassnahme

\* Federführung

# Umsetzungsroadmap



● = strategische Massnahme      ● = flankierende Massnahme      ● = Prüfmassnahme

# Anhang A: Ausgangslage

Die aktuellsten Daten zum Wohnungsmarkt Winterthur finden Sie hier: [Statistik und Daten — Stadt Winterthur](#)

# Ausgangslage Wohnstrategie

**A1**

Steigende Bestandes- und Marktmieten sowie Preise für Wohneigentum

## A1.1 Steigende Bestandes- und Marktmieten

- **Angebotsmieten** für Mietwohnungen in der MS-Region Winterthur **stiegen um +17 %** seit 2020

Quelle: Wüest Partner, Wohnungsmarkt Winterthur, 2024.

- **Bestandesmieten** bei allen Wohnungsgrössen zwischen 2015 und 2021 **angestiegen**, aber in unterschiedlichem Mass; Erhöhung v.a. ab 2022 (Erhöhung Referenzzinssatz, Energiekosten)

Quelle: Gepoolte Strukturerhebung, BFS, 2015 bis 2021.

- **Angebotsmieten** werden schweizweit voraussichtlich jährlich um **3 – 5 %** steigen, da die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin das Angebot übersteigt.

Quelle: NZZ, Interview mit Martin Tschirren, 23.08.2025.

## A1.2 Steigende Preise für Wohneigentum

- Angebotspreise für **Eigentumswohnungen** sind, unabhängig von Zimmerzahl und Preissegment, zwischen 2013 und 2022 **deutlich gestiegen**

Quelle: Wüest Partner, Immo-Monitoring, Herbstausgabe, 2014 bis 2023.

- Angebotspreise für **Einfamilienhäuser im mittleren und im oberen Preissegment** zwischen 2013 bis 2022 **kontinuierlich verteuert**; Preise im unteren Preissegment variieren je nach Jahr stark

Quelle: Wüest Partner, Immo-Monitoring, Herbstausgabe, 2014 bis 2023.

# Ausgangslage Wohnstrategie

A2

Rückgang preisgünstiger Wohnraum

A2.1

Abnahme Anteil preisgünstiger Wohnraum

- Anzahl inserierter **eher günstigeren** Wohnungen seit 2021 rückläufig  
Quelle: Wüest Partner, Wohnungsmarkt Winterthur, 2024.
- Die **Wohnbautätigkeit** in Winterthur fokussiert sich primär auf die **oberen Preissegmente**  
Quelle: Wüest Partner, Wohnungsmarkt Winterthur, 2024.
- **Wohnungen mit Service** (z. B. professionelle Dienstleistungen in den Bereichen Betreuung, Haushalt und Verpflegung) im unteren und im mittleren Preissegment **sind rar**  
Quelle: Stadt Winterthur, Einschätzung Fachstelle Alter und Gesundheit; Masterplan Pflegeversorgung, 2021.

A2.2

Konstanter Anteil gemeinnütziger Wohnungen

- **Anteil gemeinnützige Wohnungen** am Gesamtwohnungsbestand in Winterthur zwischen 2011 und 2021 weitgehend **konstant** und lag zwischen 10,8 % und 11,7 %; im Jahr 2022 ein leichter Rückgang auf 11,5% festzustellen  
Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), 2011 bis 2022.

# Ausgangslage Wohnstrategie

A3

Sinkender Leerstand und abnehmende Umzüge

A3.1

Sinkender Leerstand und abnehmende Umzüge

- In Winterthur **sinkt derzeit der Leerstand** auf tiefe 0,18 % und verdeutlicht die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt  
Quelle: Faktenblatt Leerwohnungszählung 2025 Stadt Winterthur; Studie Wohnungsmarkt Winterthur, Wüest Partner, 2024.
- Die **Umzugsziffer** (Anzahl Umzüge im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung) ist von 8,8% im Jahr 2018 auf 7,9% im Jahr 2022 **gesunken**  
Quelle: Stadt Winterthur, Einwohnerkontrolle NEST, 2022.
- **Umziehen** ist oft **teurer** als zu bleiben (Lock-in-Effekt)<sup>1</sup>; insbesondere ältere Menschen verfügen häufig über Wohneigentum oder eine günstige Bestandesmiete und der Zugang zum Wohnungsmarkt kann herausfordernd sein (Wünsche vs. Realität; Suche erfordert Geduld, Offenheit und Flexibilität)<sup>2</sup>  
<sup>1</sup>Quelle: Steigende Wohnkostenbelastung bei Umzug, Marktausblick Wüest Partner, 2025.  
<sup>2</sup>Quelle: Stadt Winterthur, Einschätzung Fachstelle Alter und Gesundheit, 2024.
- Für viele **Familien** (insbesondere Einelternhaushalte) wird die **Wohnkostenbelastung** bei einem Umzug **zu gross** (Lock-in-Effekt)  
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS); Wüest Partner, 2023.
- Die Wohnmobilität bei **älteren Menschen** ist gering und lokal begrenzt: 2022 zogen schweizweit nur **5,1 %** der über 76-Jährigen um, rund 39'000 Personen.  
Quelle: Hochschule Luzern, Wohnen im Alter, 2025.
- Gesellschaft von heute zeichnet sich durch vielfältige Lebensentwürfe aus. Dies führt zu **häufigeren Wohnungswechseln**.  
Quelle: Fachhochschule St. Gallen, Innovative Wohnformen und nachhaltige Baustandards, 2019.

# Ausgangslage Wohnstrategie

**A4**

Baumarkt kann mit Nachfrage nicht mithalten

**A4.1**

Baumarkt kann mit zusätzlichen Haushalten nicht mithalten

- Der **Baumarkt** in Winterthur hat **mehr Wohnungen** als in Basel, Bern, Genf oder Lausanne **produziert** (Wohnungsbestand 2000-2022 +1,3% p.a.; volatil), konnte jedoch **nicht** mit der Anzahl **zusätzlicher Haushalte** Schritt halten
- Es werden jährlich 8 bis 12 **Arealplanungen** durchgeführt

Quelle: Wüest Partner, Wohnungsmarkt Winterthur, 2024.

Quelle: Stadt Winterthur, Einschätzung Amt für Städtebau, 2024.

**A4.2**

Konstant hoher Wohnflächenbedarf pro Person

- Im Kanton Zürich, in der Gesamtschweiz sowie in Winterthur bewohnen im Jahr 2023 im Schnitt rund 2,2 Personen eine Wohnung (**Belegungsdichte** seit 1970 **abnehmend**)

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), STATPOP, 2024.

**A4.3**

Steigende Komplexität und Kosten in Bauprojekten

- Rechtliche Vorgaben sowie die Innenentwicklung erhöhen die **Komplexität**, die Kosten und die Dauer von **Bauprojekten**

Quelle: Bundesämter für Raumentwicklung ARE und Wohnungswesen BWO, Rechtsmittelsysteme im öffentlichen Baurecht, 2025.

# Ausgangslage Wohnstrategie

A5

Anhaltendes Bevölkerungswachstum

## A5.1 Anhaltendes Bevölkerungswachstum

- Winterthur wies in den letzten 10 Jahren ein **Bevölkerungswachstum** von **11,7 %** zwischen 2014 – 2023 auf, und die Stadt wird voraussichtlich weiter wachsen

Quelle: Wüest Partner, Wohnungsmarkt Winterthur, 2024; Bevölkerungsszenarien, Amt für Stadtentwicklung (in Bearbeitung).

## A5.2 Zuwanderung von Haushalten mit tiefen Einkommen

- Deutliche **Nettozuwanderung** von Haushalten mit **tiefen Einkommen** und leichte Nettoabwanderung von Haushalten mit hohen Einkommen

Quelle: Bundesamt für Statistik, Gepoolte Strukturerhebung, 2015 bis 2021.

## A5.3 Zuwanderung von jungen Personen (Arbeitsmigration und Studierende)

- **Altersdurchschnitt** der Zugezogenen im Jahr 2023 lag bei 31,3 Jahren
- Die Anzahl **Studierende** an der ZHAW ist seit 2019 auf einem konstant **hohen Niveau** von etwa 14'000<sup>1</sup> (Schätzung jährliches Wachstum von 2%)<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Quelle: ZHAW, Jahresberichte, 2019–2023 / <sup>2</sup>Quelle: ZHAW, intern (Prognose in Überarbeitung).

## A5.4 Aufnahme geflüchteter Personen

- Winterthur muss (adäquate) Unterkünfte für das Kontingent der **geflüchteten Personen** bereitstellen (aktuell 1'904 Personen)

Quelle: Stadt Winterthur, Departement Soziales, 2024.

# Ausgangslage Wohnstrategie

**A6**

Bevölkerung lebt in  
Kleinhaushalten

**A6.1**

Demografische Alterung

- Der Demografische Wandel findet auch in Winterthur statt. Das Durchschnittsalter ist von 39,8 Jahren im Jahr 2015 auf 40,5 Jahre im Jahr 2025 gestiegen

Quelle: Stadt Winterthur, Stadtentwicklung, 2025, verfügbar unter <https://datenkatalog.statistik.zh.ch/datasets/2702@stadt-winterthur>.

**A6.2**

Hoher Anteil von Kleinhaushalten

- Trend zur **Individualisierung** und zur Bildung kleinerer Haushalte bleibt langfristig bestehen

Quelle: Wüest Partner, die Entwicklung in der Schweiz bis 2050, 2024

- Ende 2022 bestand ein **Angebot** von 554 Zimmern und Studios für **Studierende**

Quelle: Stadt Winterthur, Amt für Stadtentwicklung, Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt, 2024.

**A6.3**

Trend «Ageing in Place»

- Der Trend «**Ageing in Place**» steigert die Nachfrage nach Wohnungen, die den **Bedürfnissen** von **älteren Menschen** entsprechen

Quelle: Wüest Partner, Wohnungsmarkt Winterthur, 2024.

# Ausgangslage Wohnstrategie

A7

Ausgewogene  
soziodemografische  
Durchmischung mit  
quartierspezifischen, lokalen  
Charakteristiken

## A7.1 Ausgeglichenere soziodemografische Durchmischung (Gesamtstadt)

- Die **soziodemografische Durchmischung** ist gesamtstädtisch relativ **ausgeglichen**

Quelle: Stadt Winterthur, Amt für Stadtentwicklung, Sozialmonitoring.

## A7.2 Unterschiedliche Quartiere mit lokalen «Eigenheiten»

- Quartiere unterscheiden sich soziodemografisch und es bestehen **«Eigenheiten»** in den **Quartieren**

Quelle: Stadt Winterthur, Amt für Stadtentwicklung, Sozialmonitoring.

## A7.3 Anteil Sozialhilfebeziehende leicht abnehmend

- Die **Sozialhilfequote** in Winterthur **stagnierte** zwischen 2016 und 2020 bei 5,5 Prozent und sank zwischen 2021 und 2023 auf 4,8 Prozent

Quelle: Stadt Winterthur, Soziale Dienste, Facts und Trends der sozialen Sicherung, 2016-2023.

## A7.4 Wohnhilfe ausgelastet

- Im Jahr 2024 bestehen über 500 Mietverhältnisse (2019: 374) – die Zahl der **Fallaufnahmen stieg** von 596 im Jahr 2019 auf 1046 im Jahr 2024

Quelle: Stadt Winterthur, Departement Soziales, 2024.

# Ausgangslage Wohnstrategie

**A8**

Gefahr der Verdrängung durch Sanierung und Verdichtung

**A8.1**

Hoher Sanierungsbedarf und tiefe Sanierungsquote

- Ein grosser Teil der Bausubstanz ist in absehbarer Zeit **sanierungsbedürftig** (über 50 % der Gebäude wurden vor 1970 errichtet, davon über 20 % vor 1945)

Quelle: Wüest Partner, Wohnungsmodell, 2023

- Die **Sanierungsquote** ist mit rund **1 %** pro Jahr schweizweit niedrig

Quelle: Raiffeisen Schweiz, Wie hoch ist der Sanierungsbedarf in der Schweiz, 2024.

**A8.2**

Gefahr der Verdrängung durch Verdichtung und Ersatzneubauten

- **Verdichtungen** geschehen oft auf Kosten der bestehenden Mieterschaft (z. B. durch Entmietung). Hier besteht die Gefahr, dass Mietende **verdrängt** werden, da der neue Mietzins für sie nicht mehr tragbar ist

Quelle: Kauer, F., Lutz, E., Büttiker, D., Kaufmann, D., Bautätigkeit und Verdrängung in der städtischen Schweiz, Zusammenfassung, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), 2025.

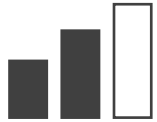
# Anhang B: Massnahmenblätter

## Legende Aufwandschätzung



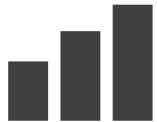
### Geringer Aufwand

- Punktuell, meist einmalig, begrenzter interner Aufwand
- Umsetzung innerhalb weniger Monate oder punktuell im Jahr
- Kaum externe Abstimmung erforderlich



### Moderater Aufwand

- Regelmässiger interner Aufwand, punktuell externe Zusammenarbeit nötig
- Umsetzung über mehrere Wochen / Monate
- Integration in bestehende Prozesse



### Hoher Aufwand

- Intensiver Umsetzungsaufwand, strategisch relevante Massnahme mit hoher Komplexität
- Intensive Koordination intern und extern
- Laufzeit über Monate oder Jahre, evtl. Aufbau neuer Strukturen



# Massnahme 1: Dialog mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes stärken

## Strategische Zielsetzung

Z

Die Stadt Winterthur steht in einem aktiven Dialog mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes und strebt partnerschaftliche Beziehungen sowie eine Zusammenarbeit mit ihnen an.

## Unterziel

Z1

Die Stadt Winterthur weist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes auf und fungiert als Dienstleisterin und Koordinatorin.

## Strategische Massnahme

1

### Massnahme

Koordination und Durchführung eines strukturierten Austauschs zwischen Wohnungsmarktakteur:innen, Verwaltung und Politik.

### Beschrieb

**Stakeholdermanagement:** Im Rahmen ihrer Tätigkeiten stehen verschiedene Ämter mit unterschiedlichen Anspruchsgruppen im Austausch. Vielfach geschieht dies aus amtspezifischer Perspektive und erfolgt deshalb wenig koordiniert. Eine Koordination des Stakeholdermanagements soll künftig durch das Amt für Stadtentwicklung (Federführung) in enger Abstimmung mit der «AG Wohnen» erfolgen. Damit soll eine Übersicht der relevanten Stakeholderbeziehungen und ein verbesserter Infotransfer gewährleistet sowie Synergien geschaffen werden.

**Austauschformat(e) (Informations- & Wissenstransfer):** Der Wohnungsmarkt wird von unterschiedlichen Akteur:innen geprägt, die unterschiedliche Ansprüche haben und unterschiedliche Interessen verfolgen. Verschiedene Formate eignen sich besser / weniger je nach Zielsetzung (z. B. informell – formell; grosser vs. kleiner Adressatenkreis). Ein konstruktiver und regelmässiger Austausch zwischen den Akteuren ist wichtig und soll künftig strukturierter erfolgen.

### Erfolgsnachweis

Relevante Akteur:innen des Wohnungsmarktes, der Verwaltung und der Politik sind über geeignete Austauschformate miteinander vernetzt. Der Austausch zwischen den Teilnehmenden wird von den Beteiligten als positiv und wertvoll erachtet.

### Vorgehen

#### Stakeholdermanagement:

- Identifikation der relevanten Stakeholder(gruppen)
- Sichtbarmachung von bestehenden Kommunikations-/Managementmassnahmen (Übersicht Auflistung, Kalender o.ä.)
- Umsetzung: Regelmässiger, transparenter Information- & Wissenstransfer zu relevanten Stakeholdergruppen / -anlässen im Rahmen der «AG Wohnen»

#### Austauschformat(e) (Informations- & Wissenstransfer):

- Bedürfniserhebung bei den relevanten Akteur:innen
- Auslegeordnung und Überprüfung bestehender Austauschgefässe und -Anlässe
- Erstellung Konzeptskizze für Austauschformat (Ziel, inhaltliche Ausrichtung, Format, Teilnehmendenkreis, Häufigkeit, Budget)
- Organisation und Durchführung
- Nachbereitung und ggf. Anpassung Konzept
- Verstetigung Austauschformat, sofern sinnvoll und aus Sicht der Teilnehmenden erwünscht

### Priorität

Hoch

### Verantwortlichkeit

AfSE\*, AfS, DSO, Immo, SR

### Aufwandschätzung



### Zeitraum

2. HJ 2026 –  
1. HJ 2027

### Querbezüge

→ Konnex zu den Massnahmen 4, 6 und 7 der Wohnstrategie



# Massnahme 2: Koordination und Begleitung bei Wohnprojekten prüfen

## Strategische Zielsetzung

Z

Die Stadt Winterthur steht in einem aktiven Dialog mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes und strebt partnerschaftliche Beziehungen sowie eine Zusammenarbeit mit ihnen an.

## Unterziel

Z1

Die Stadt Winterthur weist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes auf und fungiert als Dienstleisterin und Koordinatorin.

## Prüfmassnahme

2

### Massnahme

Prüfung Koordination und Unterstützung von Dritten bei grossen Wohnprojekten sowie umfassende Begleitung relevanter Akteur:innen bei Gebietsentwicklungen.

### Beschrieb

In Arealentwicklungsprozessen besteht bereits heute ein enger Austausch zwischen dem AfS und relevanten Akteur:innen. Auch im Rahmen des Gebietsmanagements innerhalb definierter Schwerpunkträume übernimmt das AfS eine koordinierende Rolle. Dies wird auch weiterhin der Fall sein.

Spezifisch bei grösseren Wohnbauprojekten zeigt sich jedoch bei Akteur:innen des Wohnungsmarktes ein Bedarf an Austausch und Koordination mit der Stadt. Im Rahmen der Prüfmassnahme soll dieser Bedarf vertieft analysiert werden. Daher wird geprüft, inwieweit städtische Dienstleistungen gezielt darauf ausgerichtet werden können (z. B. im Sinne eines One-Stop-Shops oder Key-Accounting).

### Vorgehen

- Abholung konkreter Bedürfnisse der Akteur:innen des Wohnungsmarkts, insbesondere auch in Bezug auf die unterschiedlichen Projektphasen
- Gegenüberstellung zu bestehenden städtischen Dienstleistungen und Identifizierung allfälliger Anpassungen
- Ggf. Umsetzungsvorschlag zu Leistungen (inkl. Zuständigkeiten und Aufwandschätzung)

### Erfolgsnachweis

Es liegt ein Stadtratsbeschluss vor, der die Ergebnisse der Prüfung zur Kenntnis nimmt und die weiteren Schritte sowie Verantwortlichkeiten definiert.

### Priorität

Gering

### Verantwortlichkeit

AfSE\*, AfS

### Aufwandschätzung



### Zeitraum

2. HJ 2026 –  
1. HJ 2027

### Querbezüge

→ Laufende Bauherr:innenberatung im Rahmen von Arealentwicklungen



# Massnahme 3: Wohnmonitoring weiterentwickeln

## Strategische Zielsetzung

**Z** Die Stadt Winterthur steht in einem aktiven Dialog mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes und strebt partnerschaftliche Beziehungen sowie eine Zusammenarbeit mit ihnen an.

## Unterziel

**Z1** Die Stadt Winterthur weist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes auf und fungiert als Dienstleisterin und Koordinatorin.

## Flankierende Massnahmen

3

### Massnahme

Weiterentwicklung des Wohnmonitorings durch Aktualisierung und Ergänzung relevanter Indikatoren.

#### Beschrieb

Das Wohnmonitoring beinhaltet zentrale Indikatoren zum Winterthurer Wohnungsmarkt und zeigt relevante Entwicklungen auf. Es wird periodisch aktualisiert (neu: 1x/Jahr). In einem nächsten Schritt wird es inhaltlich ergänzt sowie benutzerfreundlich mittels Power BI (digitales Tool zur Datenanalyse und -visualisierung) aufbereitet und der Öffentlichkeit (inkl. Daten) zur Verfügung gestellt.

Das Wohnmonitoring dient der Durchführung von Analysen. Es liefert Erkenntnisse zu aktuellen Handlungsbedarfen und kann Antworten auf spezifische Fragestellungen geben (z. B. Verdrängungseffekte).

Das Wohnmonitoring liefert zudem Aussagen zu den wichtigsten Kennzahlen zur Überprüfung der Wohnstrategie (Controlling & Berichterstattung) und dient als Entscheidungsgrundlage für Politik sowie Verwaltung.

#### Erfolgsnachweis

Das Wohnmonitoring zeigt relevante Entwicklungen des lokalen Wohnungsmarkts, umfasst die aktuellsten Daten und wird inhaltlich laufend ergänzt. Es ist öffentlich zugänglich und kann als Analysetool verwendet werden. Das Wohnmonitoring wird als Grundlage fürs Reporting zur Wohnstrategie genutzt und um faktenbasierte Entscheidungen zu fällen.

#### Vorgehen

- Aktualisierung der bestehenden Datensätze
- Evaluation notwendiger Daten und Datenquellen
- Beschaffung von fehlenden Datensätzen und Integration ins städtische System
- Implementierung eines benutzerfreundlichen Tools (Fokus: stadinterne Anwendung)
- Definition von spezifischen Kennzahlen zur Überprüfung der Wohnstrategie
- Aufbau eines kompakten, wiederkehrenden Reporting zur Wohnstrategie
- Definition und Sammlung von Ansprüchen und Bedürfnissen zum Wohnmonitoring für die nächste Weiterentwicklung

#### Priorität

Hoch

#### Verantwortlichkeit

AfSE\*, AfS, Immo, DSO

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2026 –  
2. HJ 2027

#### Querbezüge



# Massnahme 4: Städtische Interessen beim Thema Wohnen vertreten

## Strategische Zielsetzung

**Z** Die Stadt Winterthur steht in einem aktiven Dialog mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes und strebt partnerschaftliche Beziehungen sowie eine Zusammenarbeit mit ihnen an.

## Unterziel

**Z2** Die Stadt Winterthur nimmt aktiv wohnpolitische Themen auf und vertritt diese im Sinne der Wohnstrategie gegen aussen.

## Strategische Massnahme

4

### Massnahme

Aufbau und Umsetzung einer abgestimmten politischen und fachlichen Vertretung städtischer Interessen bei wohnspezifischen Themen auf regionaler, kantonaler und Bundesebene.

#### Beschrieb

Wohnpolitisch relevante Rahmenbedingungen werden oftmals auf übergeordneter Staatsebene entschieden und geregelt (z. B. rechtliche Vorgaben wie das kantonale Bau- & Planungsgesetz). Es ist deshalb wichtig, dass die Stadt Winterthur als zweitgrösste Stadt im Kanton Zürich und sechstgrösste Stadt der Schweiz ihre Interessen aktiv und gezielt einbringt.

Die Stadt Winterthur bereitet gezielt Positionen, Argumentarien und Grundlagen auf, um diese in politischen, planerischen oder fachlichen Gremien auf regionaler, kantonaler und nationaler Ebene einzubringen. Die inhaltliche Erarbeitung erfolgt durch das Amt für Stadtentwicklung in enger Abstimmung mit relevanten Akteur:innen (insbesondere stadintern). Die Vertretung nach Aussen erfolgt in der Regel durch den Stadtrat oder städtische Delegierte in Netzwerken, Fachgremien oder Verbänden.

Sinn und Zweck ist eine koordinierte und strategisch abgestimmte Interessenvertretung zu wohnpolitisch relevanten Themen. So kann die Stadt ihre Anliegen frühzeitig einbringen und übergeordnete Rahmenbedingungen mitgestalten.

#### Erfolgsnachweis

Winterthurs wohnpolitische Interessen sind koordiniert und werden gezielt auf regionaler, kantonaler oder Bundesebene eingebracht. Dies zeigt sich durch sichtbare Mitwirkungen in Entscheidungsprozessen oder konkreten Verbesserungen der Rahmenbedingungen für den Wohnstandort.

#### Vorgehen

- Priorisierung wohrelevanter Themenfelder mit externer Wirkung
- Erarbeitung abgestimmter Argumentarien, Positionen und Grundlagen
- Koordination mit internen Stellen, externen Akteur:innen und politischen Schnittstellen
- Unterstützung des Stadtrats bei der gezielten Interessenvertretung in externen Gremien
- Strategischer Austausch mit Partnerstädten, Kanton, Bund und Verbänden

#### Priorität

Moderat

#### Verantwortlichkeit

AfSE\*, SR, AfS, Immo, DSO

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2027 –  
2. HJ 2029

#### Querbezüge

- Leitlinien zur Regierungs- und Verwaltungskommunikation 2024 (Stadtkanzlei\*)
- Konnex zu Massnahme 1 der Wohnstrategie



# Massnahme 5: Akteur:innen für spezifische Wohnthemen sensibilisieren

## Strategische Zielsetzung

**Z** Die Stadt Winterthur steht in einem aktiven Dialog mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes und strebt partnerschaftliche Beziehungen sowie eine Zusammenarbeit mit ihnen an.

## Unterziel

**Z2** Die Stadt Winterthur nimmt aktiv wohnpolitische Themen auf und vertritt diese im Sinne der Wohnstrategie gegen aussen.

## Flankierende Massnahmen

5

### Massnahme

Sensibilisierung der Akteur:innen des Wohnungsmarktes für relevante Aspekte der Wohnpolitik und der Wohnstrategie.

#### Beschrieb

Die verschiedenen städtischen Amtsstellen machen durch gezielte Information Akteur:innen des Wohnungsmarkts – wie Immobilienentwickler:innen, Genossenschaften, Investor:innen, Planer:innen und Architekt:innen – auf zentrale wohnpolitische Inhalte aufmerksam und platzieren spezifische Aspekte (z. B. bedarfsgerechte Wohnformen, flächeneffiziente Nutzung), um dadurch wesentlichen Aspekten zur Umsetzung zu verhelfen.

Die Sensibilisierung erfolgt laufend und in erster Linie im Rahmen von Gesprächen und Planungen mit Akteur:innen des Wohnungsmarkts. Weitere niederschwellige Massnahmen zur Vermittlung von spezifischen Aspekten erfolgen ebenfalls laufend (z. B. Inputferate).

#### Vorgehen

- Nutzung des Wohnmonitorings zu Analyse und Aufbereitung von Grundlagen
- Erarbeitung weiterer Arbeitsinstrumente nach Bedarf (z. B. Foliensatz Kernbotschaften, Best-Practice-Beispiele)
- Kontinuierliches Einbringen von städtischen Interessen (gemäss Wohnstrategie) im Rahmen von Gesprächen, Projekten und weiteren Berührungspunkten mit den Akteur:innen des Wohnungsmarkts

#### Erfolgsnachweis

Die stadinternen Fachstellen verfügen über aktuelle Grundlagen, die im Rahmen von Gesprächen und weiteren Berührungspunkten mit den Akteur:innen des Wohnungsmarkts eingebracht werden.

#### Priorität

Moderat

#### Verantwortlichkeit

AfS\*, AfSE, Immo, Weitere

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2026 –  
2. HJ 2029

#### Querbezüge

→ Konnex zu Massnahme 1 und 4 der Wohnstrategie



# Massnahme 6: Strategische Interessenabwägung und Flächenmanagement etablieren

## Strategische Zielsetzung

Z

Die Stadt Winterthur steht in einem aktiven Dialog mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes und strebt partnerschaftliche Beziehungen sowie eine Zusammenarbeit mit ihnen an.

## Unterziel

Z3

Die Stadt Winterthur verfügt über koordinierte Prozesse sowie Verfahren beim Thema Wohnen.

## Flankierende Massnahmen

6

### Massnahme

Definition und Implementierung des Prozesses für das strategische Flächenmanagement und für die stadinterne Interessenabwägung.

#### Beschrieb

Boden als begrenztes Gut ist grundsätzlich begehrt – dies gilt umso mehr für das vergleichsweise kleine städtische Portfolio. Entsprechend bestehen unterschiedliche, teils divergierende Interessen und Bedürfnisse hinsichtlich der Nutzung (Wohnen, Arbeiten, öffentliche Infrastruktur) sowie bezüglich konkreter Wohnnutzung und Stakeholder (z. B. öffentliche Hand, Gemeinnützige, Institutionelle, Private).

Dies bedingt eine Interessensabwägung. Damit diese erfolgen kann, ist ein strukturierter Prozess mit den relevanten stadinternen Stellen notwendig. Im Rahmen der Strategieguppe «Grundstücke & Immobilien» ist ein solcher Prozess und Kriterien für ein strategisches Flächenmanagement in Erarbeitung.

#### Vorgehen

- Definition eines Prozesses und Kriterien für die Interessensabwägung
- Anwendung des Prozesses und der Kriterien während einer Pilotierungsphase
- Anpassungen des Prozesses und der Kriterien aufgrund von Learnings aus konkreten Anwendungsfällen während der Pilotierungsphase
- Konstituierungsbeschluss Zusammensetzung Strategieguppe «Grundstücke & Immobilien»
- Option zu prüfen: Fassung eines Stadtratsbeschluss zum Prozess und zu den Kriterien (zwecks Bekanntmachung)

#### Erfolgsnachweis

Es liegt ein aktualisierter Konstituierungsbeschluss zur Strategieguppe «Grundstücke & Immobilien» vor.

#### Priorität

Moderat

#### Verantwortlichkeit

AfSE\*, AfS, Immo

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

2. HJ 2026 –  
1. HJ 2027

#### Querbezüge

→ Konnex zu den Massnahmen 7, 10, 16, 17 und 26 der Wohnstrategie



# Massnahme 7: Stadtinterne Arbeitsgruppe Wohnen einführen

## Strategische Zielsetzung

**Z** Die Stadt Winterthur steht in einem aktiven Dialog mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes und strebt partnerschaftliche Beziehungen sowie eine Zusammenarbeit mit ihnen an.

## Unterziel

**Z3** Die Stadt Winterthur verfügt über koordinierte Prozesse sowie Verfahren beim Thema Wohnen.

## Flankierende Massnahmen

7

### Massnahme

Implementierung einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe zum strukturierten Austausch bei wohnspezifischen Themen und zur Begleitung der Wohnstrategie.

#### Beschrieb

Das Querschnittsthema Wohnen tangiert unterschiedliche Departemente und Ämter der Stadtverwaltung. Bislang existiert jedoch kein strukturierter Austausch zu wohnrelevanten Themen.

Die zahlreichen Herausforderungen, grosse Projekte sowie auch die Umsetzung der Massnahmen der Wohnstrategie erfordern eine stadtinterne Koordination und ein abgestimmtes Vorgehen zwischen den betroffenen Stellen.

Das für die Erarbeitung der Wohnstrategie eingesetzte Projektteam hat sich bewährt und übernimmt künftig als «Arbeitsgruppe Wohnen» die Begleitung und das Controlling der vorliegenden Wohnstrategie. Die Federführung für dieses Gremium liegt beim Amt für Stadtentwicklung.

#### Vorgehen

- Abholung konkreter Bedürfnisse und Erwartungen bei den Beteiligten
- Definition und Festlegung eines geeigneten Formats für die Arbeitsgruppe
- Durchführung der Arbeitsgruppen nach festgelegtem Format
- Überprüfung des Austauschformats zu gegebenem Zeitpunkt und gegebenenfalls Anpassung

#### Erfolgsnachweis

Ein Konstituierungsbeschluss für die «Arbeitsgruppe Wohnen» liegt vor. Ein regelmässiger Austausch und Informationsfluss wird von den Beteiligten als Mehrwert und Effizienzgewinn betrachtet.

#### Priorität

Hoch

#### Verantwortlichkeit

AfSE\*, Immo,  
DSO, AfS

#### Querbezüge

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

2. HJ 2026 –  
1. HJ 2027



# Massnahme 8: Bekanntheit Wohnberatung für ältere Menschen erhöhen

## Strategische Zielsetzung

Z

Die Stadt Winterthur steht in einem aktiven Dialog mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes und strebt partnerschaftliche Beziehungen sowie eine Zusammenarbeit mit ihnen an.

## Unterziel

Z4

Die Stadt Winterthur informiert spezifische Gruppen zum Thema Wohnen und unterstützt im Notfall beim Zugang zum Wohnungsmarkt.

## Strategische Massnahme

8

### Massnahme

Erhöhung der Bekanntheit der städtischen Wohnberatung und Positionierung als zentrale Anlaufstelle zum Thema Wohnen für ältere Menschen.

#### Beschrieb

Die Stadt Winterthur erhöht die Bekanntheit ihrer Wohnberatung und positioniert sie als zentrale Anlaufstelle zum Thema Wohnen für ältere Menschen. Die Wohnberatung informiert über das Angebot an Alterswohnungen und Wohnungen mit Service in Winterthur sowie über Unterstützungsangebote zu Hause.

Zudem informiert die Wohnberatung über Plätze in Alters- und Pflegezentren (städtische und private) und berät bei Bedarf zum Eintritt in eine stationäre Institution. Damit wird ein wichtiger Beitrag geleistet, um älteren Personen ein selbstbestimmtes und sicheres Wohnen in Winterthur zu ermöglichen.

#### Vorgehen

- Ermittlung relevanter Informationskanäle für Senior:innen in Winterthur
- Überarbeitung und Verbreitung klarer, verständlicher Informationsmaterialien (z. B. Flyer, Website, lokale Medien)
- Zusammenarbeit mit dem Altersforum Winterthur, Hausärzt:innen, Spitex-Organisationen und Kirchgemeinden zur direkten Ansprache der Zielgruppe

#### Erfolgsnachweis

Die relevanten Informationskanäle zur Steigerung der Bekanntheit der städtischen Wohnberatung sind identifiziert. Die Informationsmaterialien sind überarbeitet und publiziert.

#### Priorität

Moderat

#### Verantwortlichkeit

DSO\*

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2028 –  
2. HJ 2029

#### Querbezüge

→ Altersstrategie (DSO\*)



# Massnahme 9: Wohnangebote für besonders betroffene Gruppen stärken

## Strategische Zielsetzung

**Z** Die Stadt Winterthur steht in einem aktiven Dialog mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes und strebt partnerschaftliche Beziehungen sowie eine Zusammenarbeit mit ihnen an.

## Unterziel

**Z4** Die Stadt Winterthur informiert spezifische Gruppen zum Thema Wohnen und unterstützt im Notfall beim Zugang zum Wohnungsmarkt.

## Strategische Massnahme

9

### Massnahme

Ausbau bzw. Schaffung von Angeboten zur Sicherstellung angemessener Unterbringung von Bevölkerungsteilen mit geringen Chancen auf dem Wohnungsmarkt sowie zugewiesenen Personen im Rahmen des kantonalen Asylkontingents.

#### Beschrieb

Zur Sicherstellung einer angemessenen und langfristig tragfähigen Unterbringung von Personen mit geringen Chancen auf dem Wohnungsmarkt sowie von Asylsuchenden und Flüchtlingen werden gezielte Massnahmen eruiert und gegebenenfalls umgesetzt.

Dazu gehören der Ausbau und die Schaffung von bedarfsgerechten, bezahlbaren Wohnangeboten. Etwa nach dem Prinzip «Housing First», das durch stabile Wohnverhältnisse eine nachhaltige gesellschaftliche Integration ermöglicht. Ergänzend werden bestehende Unterkünfte angemessen unterhalten und Zwischennutzungen geprüft.

Ziel ist eine nachhaltige, faire und inklusive Wohnraumversorgung, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung trägt und den sozialen Zusammenhalt stärkt.

#### Vorgehen

- Erhebung des Wohnraumbedarfs für Personen mit geringen Marktchancen sowie für Asylsuchende und Flüchtlinge.
- Bessere Nutzung bestehender Unterkünfte sowie Prüfung von Zwischennutzungen
- Prüfung und Priorisierung geeigneter Handlungsoptionen
- Gegebenenfalls Ausbau und Schaffung von bezahlbaren, bedarfsgerechten Wohnangeboten (z. B. «Housing first»)

#### Erfolgsnachweis

Die Stadt Winterthur kennt den Wohnraumbedarf der Zielgruppen. Die bestehenden Unterkünfte sind angemessen unterhalten und lassen eine zielgruppengerechte Nutzung zu. Auf Basis des ermittelten Bedarfs wurden Handlungsoptionen geprüft, und die Stadt Winterthur ist sich darüber im Klaren, welche Wohnangebote sie ausbauen oder neu schaffen möchte.

#### Priorität

Moderat

#### Verantwortlichkeit

Wohnhilfe\*, Asyl, Sozialberatung

#### Querbezüge

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2027 –  
2. HJ 2029



# Massnahme 10: Strategie für das städtische Liegenschaftensportfolio erarbeiten

## Strategische Zielsetzung

**W** Die Stadt Winterthur schafft die Grundlagen für den Bau von zusätzlichem Wohnraum und strebt an, die Wohnungszahl zu erhöhen und zu einer effizienten Flächennutzung beizutragen.

## Unterziel

**W1** Die Stadt Winterthur verfolgt eine aktive, gezielte Bodenpolitik und erweitert das städtische Wohnliegenschaftensportfolio.

## Strategische Massnahme

10

### Massnahme

Strategie für die Ausrichtung des städtischen Wohnportfolios erarbeiten (inkl. Richtlinien für die Vermietung städtischer Wohnungen).

#### Beschrieb

Die Teilportfoliostrategie Wohnen dient als übergeordnete Leitlinie für Planung, Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der städtischen Wohnliegenschaften. Zentrale Elemente der Strategie sind:

- Definition der wohnpolitischen Zielgruppen (z. B. Familien, ältere Menschen, Personen mit niedrigem Einkommen, Studierende, Asylsuchende, Menschen mit besonderen Bedürfnissen).
- Festlegung des angestrebten Wohnungsangebotes nach Lage, Preis, Grösse und Qualität.
- Erarbeitung von Kriterien für Erwerb, Entwicklung und Veräusserung von Liegenschaften.
- Richtlinien für die Vermietung städtischer Wohnungen, um Transparenz, Fairness und soziale Durchmischung zu gewährleisten.
- Verankerung ökologischer und energetischer Standards (z. B. CO<sub>2</sub>-arme Bauweise, nachhaltige Sanierungen).

Die Erarbeitung der Strategie für das städtische Liegenschaftensportfolio erfordert erheblichen personellen Aufwand. Da diese Ressourcen im Bereich Immobilien fehlen, werden sie im Budget 2027 beantragt, so dass eine Umsetzung der Massnahme im vorgesehenen Zeitraum möglich wird.

#### Erfolgsnachweis

Die Teilportfoliostrategie Wohnen ist durch den Stadtrat verabschiedet und Handlungsfelder mit entsprechenden Massnahmen sind definiert.

#### Vorgehen

##### Vorbereitung (2026):

- Budgetierung von ergänzenden personellen Ressourcen bei den Immobilien (Budget 2027)

##### Erarbeitung Strategie (2027):

- Situationsanalyse IST-Zustand (Erhebung und Auswertung des bestehenden städtischen Wohnportfolios, Analyse der wohnpolitischen Ausgangslage, Vergleich mit anderen Städten)
- Zieldefinition und Entwicklung von Massnahmen
- Verabschiedung Strategie im Stadtrat

#### Priorität

Hoch

#### Verantwortlichkeit

Immo\*, Weitere

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2027 –  
2. HJ 2029

#### Querbezüge

→ Wirtschaftsstrategie  
(Teilportfoliostrategie Gewerbe)



# Massnahme 11: Finanzkompetenzen für Liegenschaftenkauf prüfen

## Strategische Zielsetzung

**W** Die Stadt Winterthur schafft die Grundlagen für den Bau von zusätzlichem Wohnraum und strebt an, die Wohnungszahl zu erhöhen und zu einer effizienten Flächennutzung beizutragen.

## Unterziel

**W1** Die Stadt Winterthur verfolgt eine aktive, gezielte Bodenpolitik und erweitert das städtische Wohnliegenschaftenportfolio.

## Prüfmassnahme

11

### Massnahme

Prüfung einer Anpassung der Gemeindeordnung zur Erhöhung der Finanzkompetenzen für den Zukauf ins Finanzvermögen.

#### Beschrieb

Bereits in den letzten Jahren konnte die Stadt vereinzelt Liegenschaften zu günstigen Konditionen kaufen. Sollten sich in Zukunft solche Möglichkeiten geben, werden diese genutzt. Um eine aktive und handlungsfähige Bodenpolitik umzusetzen, muss die Stadt Winterthur jedoch in der Lage sein, zeitnah auf Marktchancen zu reagieren und strategisch wichtige Liegenschaften zu erwerben.

Die aktuell geltenden Finanzkompetenzen wurden bei der Überarbeitung der Gemeindeordnung festgelegt und traten 2021 in Kraft. Es zeigt sich, dass die Limiten für den Erwerb von Liegenschaften ins Finanzvermögen die Handlungsfähigkeit der Stadt, besonders bei grösseren Wohnüberbauungen oder schnellen Entscheidungen im Wettbewerbsumfeld, einschränken.

Ziel der Massnahme ist die Erhöhung der Finanzkompetenzen des Stadtrats für den Liegenschaftenerwerb, damit die Stadt grössere Wohnliegenschaften ohne Verzögerung erwerben und den Ausbau des Wohnportfolios aktiv vorantreiben kann. Da dies eine Anpassung der Gemeindeordnung erfordert, wird zunächst eine Analyse und Auslegeordnung durchgeführt, bei der auch die (politische) Akzeptanz geprüft wird. Erst danach erfolgt gegebenenfalls die Ausarbeitung einer konkreten Vorlage.

#### Erfolgsnachweis

Der Stadtparlamentsentscheid zur Anpassung der Gemeindeordnung zur Erhöhung der Finanzkompetenzen des Stadtrats liegt vor.

#### Vorgehen

##### Phase 1, Auslegeordnung & Einschätzung (2027)

- Überprüfung der geltenden Gemeindeordnung und Finanzkompetenzen für den Erwerb von Grundstücken und Immobilien
- Benchmarking und Vergleich der Gemeindeordnung und Finanzkompetenzen mit anderen Städten
- Einschätzung / Klärung (politische) Akzeptanz
- Stadtratsbeschluss; ggf. Auftrag zur Ausarbeitung einer Vorlage (Phase 2)

##### Phase 2: Erarbeitung Vorlage (2028)

- Erarbeitung einer neuen Kompetenzregelung
- Klärung der Zuständigkeiten und juristische Prüfung
- Antrag beim Stadtrat und Stadtparlament zum Entscheid vorlegen

#### Priorität

Hoch

#### Verantwortlichkeit

Immo\*, SK,  
Finanzamt

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2027 –  
2. HJ 2028

#### Querbezüge

- Gemeindeordnung Finanzkompetenz
- Finanzstrategie 2023–2026 (Finanzamt\*)



# Massnahme 12: Möglichkeiten für eine aktive Rolle der Stadt im Wohnungsmarkt prüfen

## Strategische Zielsetzung

**W** Die Stadt Winterthur schafft die Grundlagen für den Bau von zusätzlichem Wohnraum und strebt an, die Wohnungszahl zu erhöhen und zu einer effizienten Flächennutzung beizutragen.

## Unterziel

**W1** Die Stadt Winterthur verfolgt eine aktive, gezielte Bodenpolitik und erweitert das städtische Wohnliegenschaftenportfolio.

## Prüfmassnahme

12

### Massnahme

Prüfung möglicher Optionen für eine aktivere Rolle der Stadt Winterthur im Wohnungsmarkt.

#### Beschrieb

Die Stadt sieht für sich in Zukunft eine aktivere Rolle im Wohnungsmarkt als denkbar. In einem nächsten Schritt soll deshalb aufgezeigt werden, welche Möglichkeiten grundsätzlich bestehen (z. B. Gründung einer Stiftung) und welche Vor- und Nachteile diese aufweisen.

Die Stadt Winterthur hat bislang eigenen Wohnungsbau abgelehnt. Der stadteigene Wohnungsbau steht auch künftig nicht im Fokus. Dies insbesondere, weil ein dazu notwendiger Knowhow- und Ressourcenaufbau innerhalb der Verwaltung in einem ungünstigen Verhältnis zu einer zeitnahen Umsetzung und dem daraus resultierenden Nutzen stünde. Ausnahmen bestehen heute bereits (z. B. Alterszentren) und sollen auch künftig möglich sein.

#### Vorgehen

- Recherche und Auslegeordnung möglicher Optionen
- Beurteilung und Abwägung der möglichen Optionen hinsichtlich (insbesondere hinsichtlich Ressourcenaufwand und möglicher Wirkung)
- Gegebenenfalls Darlegung des Vorgehens für eine mögliche Einführung

#### Erfolgsnachweis

Die Auslegeordnung möglicher Optionen sowie deren Beurteilung ist dem Stadtrat vorgestellt. Es liegt ein Stadtratsbeschluss zur vorliegenden Fragestellung vor, der eine entsprechende Empfehlung umfasst.

#### Priorität

Moderat

#### Verantwortlichkeit

AfSE\*, Immo

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2027 –  
2. HJ 2027

#### Querbezüge



# Massnahme 13: Verdichtung im Rahmen der BZO-Revision ermöglichen

## Strategische Zielsetzung

**W** Die Stadt Winterthur schafft die Grundlagen für den Bau von zusätzlichem Wohnraum und strebt an, die Wohnungszahl zu erhöhen und zu einer effizienten Flächennutzung beizutragen.

## Unterziel

**W2** Die Stadt Winterthur schafft Rahmenbedingungen, damit im urbanen Rückgrat sowie, wo quartier- und sozialverträglich, im Bestand auch ausserhalb des Rückgrats verdichtet werden kann.

## Strategische Massnahme

13

### Massnahme

Verdichtung im Rahmen der BZO-Revision prüfen und ermöglichen.

#### Beschrieb

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) legt verbindlich fest, wie Grundstücke genutzt und bebaut werden dürfen. Die aktuelle BZO vom 03.10.2000 ist überholt und entspricht nicht mehr den heutigen Herausforderungen in Bezug auf Wachstum, Klimakrise und demografischer Wandel.

Winterthur wächst stark und benötigt zusätzliche nutzbare Flächen sowie klare rechtliche Grundlagen für eine nachhaltige Innenentwicklung. Die Revision der BZO soll ein zukunftsfähiges Wachstum ermöglichen, wertvolle Bauten erhalten und ökologische Freiräume sichern.

Zudem muss Winterthur gesetzliche Vorgaben erfüllen – etwa die Förderung der Innenentwicklung, die Berücksichtigung des ISOS und die Integration von Klimaanpassungsmassnahmen in der BZO.

#### Vorgehen

- Zentrales Leitthema der Revision ist die Innenentwicklung. Gestützt auf die räumliche Entwicklungsperspektive und den kommunalen Richtplan wie auch dem prognostizierten Wachstum wird aufgezeigt, wie und wo sich die bestehenden Siedlungs- und Arbeitsplatzgebiete in Bezug auf die vorhandenen Strukturen weiterentwickeln und verdichten lassen.
- In diesem Vorgehen wird auch die städtische Wohnstrategie berücksichtigt.
- Die bestehenden Zonierungen und Vorschriften werden überprüft und gegebenenfalls angepasst.

#### Erfolgsnachweis

Die Bau- und Zonenordnung ist vom Stadtparlament verabschiedet.

#### Priorität

Hoch

#### Verantwortlichkeit

AfS\*, Weitere

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

2026 – 2030

#### Querbezüge

- Winterthur 2040 (AfS\*)
- Kommunaler Richtplan (AfS\*)
- Planungs- und Baugesetz (Kanton Zürich)



# Massnahme 14: Möglichkeiten für sozialverträgliche Sanierung prüfen

## Strategische Zielsetzung

**W** Die Stadt Winterthur schafft die Grundlagen für den Bau von zusätzlichem Wohnraum und strebt an, die Wohnungszahl zu erhöhen und zu einer effizienten Flächennutzung beizutragen.

## Unterziel

**W2** Die Stadt Winterthur schafft Rahmenbedingungen, damit im urbanen Rückgrat sowie, wo quartier- und sozialverträglich, im Bestand auch ausserhalb des Rückgrats verdichtet werden kann.

## Prüfmassnahme

14

### Massnahme

Prüfung des Umgangs mit Verdrängungseffekten infolge von Sanierungen und Ersatzneubauten sowie Erarbeitung von Handlungsempfehlungen.

#### Beschrieb

In Winterthur besteht ein grosser Bestand an Gebäuden, die in den kommenden Jahren sanierungsbedürftig sein werden. Ersatzneubauten und umfassende Sanierungen führen in der Regel zu höheren Mieten. Viele dieser Gebäude weisen einen einfachen Standard und entsprechend tiefere Mieten auf, weshalb sie überdurchschnittlich oft von Personen mit tiefem Einkommen bewohnt werden. Bei Kündigungen sind besonders einkommensschwache Haushalte betroffen, die über begrenzte Ressourcen bei der Wohnungssuche verfügen. Für sie ist es schwer, im Quartier oder der Stadt zu vergleichbaren Bedingungen Ersatzwohnraum zu finden. Die P&S prüft (unter Beizug von AfSE & AfS) – basierend auf den Erfahrungen von grösseren Projekten (z. B. Tegerlooweg, Zypressen- & Burgstrasse) – Handlungsempfehlungen zur sozialverträglichen Sanierung. Dabei werden auch Ansätze aus anderen Kantonen und Gemeinden einbezogen, um die soziale Durchmischung und bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern. Die Stadt Winterthur stösst bei anstehenden grösseren Sanierungsvorhaben / Ersatzneubauten frühzeitig die Frage nach dem Umgang mit den Bewohnenden an. Es wird ein frühzeitiger Einbezug von P&S empfohlen. Zudem wird auf bereits bestehende Grundsätze (z. B. gemäss SVIT sozialverträgliche Entmietungsprozesse) hingewiesen.

#### Vorgehen

- Zusammenfassung des aktuellen Kenntnisstands zu Verdrängungseffekten
- Einbezug von Good-Practice-Beispielen und Strategien aus anderen Kantonen und Gemeinden
- Analyse der Entmietungserfahrung zur Ableitung von Handlungsempfehlungen
- Prüfung, welche Möglichkeiten die Stadt in Bezug auf die Verdrängungseffekte hat und gegebenenfalls Erstellung von Richtlinien und Handlungsempfehlungen für sozialverträgliche Sanierungen

#### Erfolgsnachweis

Der aktuelle Kenntnisstand ist zusammengefasst und bezieht Good-Practice-Beispiele aus anderen Kantonen und Gemeinden sowie grössere Entmietungen in der Stadt Winterthur mit ein. Darauf basierend sind städtische Handlungsmöglichkeiten und mögliche Richtlinien zur Reduktion von Verdrängungseffekten geprüft.

#### Priorität

Moderat

#### Verantwortlichkeit

P&S\*

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2026 –  
2. HJ 2027

#### Querbezüge

→ Konnex zu Massnahmen 5 & 7 der Wohnstrategie



# Massnahme 15: Wohngebiete analysieren und profilieren

## Strategische Zielsetzung

**W** Die Stadt Winterthur schafft die Grundlagen für den Bau von zusätzlichem Wohnraum und strebt an, die Wohnungszahl zu erhöhen und zu einer effizienten Flächennutzung beizutragen.

## Unterziel

**W2** Die Stadt Winterthur schafft Rahmenbedingungen, damit im urbanen Rückgrat sowie, wo quartier- und sozialverträglich, im Bestand auch ausserhalb des Rückgrats verdichtet werden kann.

## Flankierende Massnahmen

15

### Massnahme

Profilierung Wohngebiete (Ist-Analyse auf gesamtstädtischer Ebene, Identifizierung Potenziale, Verortung preisgünstiger Wohnraum etc.).

#### Beschrieb

Ziel dieser Massnahme ist es – in einem ersten Schritt – eine Übersicht im Sinne von «Wo besteht heute welche Art von Wohnen?» zu schaffen. Dies erfolgt aufgrund einer strukturierten Analyse der gesamten Stadt (unter anderem auf Basis des Wohnmonitorings). Darauf basierend sollen in einem zweiten Schritt Aussagen zu künftigen Potenzialen gemacht werden im Sinne von «Wo soll welches Wohnangebot (z. B. Business-Appartements, Anteil preisgünstiger Wohnraum etc.) entstehen?». Insbesondere Entwicklungsgebieten kann dadurch ein differenziertes Profil verliehen werden, das sich auf spezifische Zielgruppen und deren Bedürfnisse fokussiert und somit eine klare Identität schafft.

Anhand dieses strategischen Arbeitsinstruments können Inputs zu Handlungsansätzen bezüglich Potenzialen und Bedarfen für Gebietsentwicklungen sowie Stakeholdergespräche geliefert werden. Letztlich trägt die Profilierung zu einem vielfältigen und bedürfnisgerechten Wohnraumangebot bei.

#### Erfolgsnachweis

Es liegt ein strategisch nutzbares Arbeitsinstrument mit gebietsspezifischen Aussagen vor und wird aktiv im Rahmen von Gebietsentwicklungen sowie Stakeholdergesprächen angewendet.

#### Vorgehen

- Konkretisierung von Zielsetzung und Anwendungsfällen der Profilierung
- Festlegung von Bewertungskriterien und Methodik der Profilierung
- Systematische Analyse der Wohngebiete
- Erstellung von gebietsspezifischen Aussagen und Aufbereitung in geeigneter Form
- Ableitung von Handlungsansätzen für die Planung und die Kommunikation

#### Priorität

Moderat

#### Verantwortlichkeit

AfSE\*, AfS, Immo

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

2. HJ 2026 –  
1. HJ 2027

#### Querbezüge

→ Konnex zu Massnahmen 5 & 6 der Wohnstrategie



# Massnahme 16: Städtisches Land an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben

## Strategische Zielsetzung

V Die Stadt Winterthur setzt sich für ein vielfältiges und bezahlbares Wohnraumangebot ein. Insbesondere soll gemeinnütziger Wohnraum ermöglicht werden.

## Unterziel

V1 Die Stadt Winterthur setzt sich dafür ein, den Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen, indem jährlich durchschnittlich 120 Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern geschaffen werden.

## Strategische Massnahme

16

### Massnahme

Vergabe der eigenen Grundstücke im Baurecht primär an gemeinnützige Wohnbauträger.

#### Beschrieb

Zur Förderung von dauerhaft preisgünstigem Wohnraum setzt die Stadt Winterthur verstärkt auf die Vergabe eigener Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger. Dieses Instrument ermöglicht es, Boden im Eigentum der Stadt zu behalten und gleichzeitig die Erstellung und den Betrieb von gemeinnützigem und bezahlbarem Wohnungen sicherzustellen.

Die Massnahme leistet damit einen Beitrag zur Erfüllung der «Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung». Für die Vergabe städtischer Grundstücke ist ein einfaches Konzept nötig, das festlegt, welche Grundstücke abgegeben und nach welchen Kriterien sie vergeben werden. Das Grundstück Maienried war bereits vor Jahren für die Abgabe an einen gemeinnützigen Wohnbauträger vorgesehen. Es ist bis heute unbestritten, dass dieses Grundstück an einen gemeinnützigen Bauträger abgegeben werden soll.

Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht und die dazugehörigen Arbeitsschritte erfordern erheblichen personellen Aufwand. Da diese Ressourcen im Bereich Immobilien fehlen, werden sie im Budget 2027 beantragt, so dass eine Umsetzung der Massnahme im vorgesehenen Zeitraum möglich wird.

#### Erfolgsnachweis

Die Stadt Winterthur trägt durch die Vergabe eigener Grundstücke im Baurecht einen Teil zur jährlichen Schaffung von 120 Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern bei.

#### Vorgehen

##### Vorbereitung (2026):

- Budgetierung von ergänzenden personellen Ressourcen bei den Immobilien (Budget 2027)

##### Phase 1: Ausschreibung Maienried (2027)

- Ausschreibung Grundstück Maienried zur Abgabe im Baurecht an Gemeinnützigen Bauträger (Ausschreibung, Bewertung, Vergabe durch Stadtrat und Abschluss Baurechtsvertrag)

##### Phase 2: Vergabekonzept (Kriterien, Richtlinien)

- Definition von Kriterien für die Baurechtsvergabe
- Festlegung der Verfahren für die Baurechtsvergabe
- Erarbeitung einer städtischen Vergaberichtlinie
- Identifikation und Priorisierung geeigneter Grundstücke (Aufbau Kriterienkatalog mit Zeithorizont)
- Durchführung von Vergaben bzw. Ausschreibungen
- Monitoring der geschaffenen Wohnungen und kontinuierliche Evaluation der Vergabeverfahren

#### Priorität

Hoch

#### Verantwortlichkeit

Immo\*, Weitere

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2027 –  
2. HJ 2029

#### Querbezüge

- Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung
- Konnex zur Massnahme 10 der Wohnstrategie



# Massnahme 17: Gemeinnützige Wohnbauträger frühzeitig einbinden

## Strategische Zielsetzung

V Die Stadt Winterthur setzt sich für ein vielfältiges und bezahlbares Wohnraumangebot ein. Insbesondere soll gemeinnütziger Wohnraum ermöglicht werden.

## Unterziel

V1 Die Stadt Winterthur setzt sich dafür ein, den Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen, indem jährlich durchschnittlich 120 Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern geschaffen werden.

## Flankierende Massnahmen

17

### Massnahme

Einbindung gemeinnütziger Wohnbauträger in private Areal- und Gebietsplanungen sowie Sensibilisierung von Grundeigentümern für den Verkauf von Liegenschaften an Gemeinnützige.

#### Beschrieb

Das Amt für Städtebau betreut private Arealentwicklungen, häufig mit dem Ziel der Erstellung eines Gestaltungsplans. Zudem werden innerhalb der sechs städtischen Schwerpunkträume Gebietsentwicklungen sowie private, städtische und kantonale Areale unter einer übergeordneten Profilierung vorangetrieben. In diesem Zusammenhang ist das Amt für Städtebau ein wichtiger Sparringpartner für private Investor:innen und Bauträger:innen und kann in dieser Rolle gemeinnützige Wohnbauträger aktiv einbeziehen sowie verschiedene Akteur:innen miteinander vernetzen.

Darüber hinaus gibt es weitere städtische Stellen (insbesondere AfSE und Immobilien), die punktuell oder regelmässig mit Grundeigentümer:innen in Kontakt sind. Im Rahmen dieser Kontakte können Kooperationen mit gemeinnützigen Wohnbauträgern ebenfalls initiiert werden.

#### Vorgehen

- Sensibilisierung von Grundeigentümer:innen zum Thema gemeinnützige Wohnbauträger sowie Vernetzung mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften
- Einbezug gemeinnützige Wohnbauträgerschaften im Rahmen von Areal-/Gebietsplanungen mit mehreren Bauträger:innen (insbesondere wenn städtische Parzellen Teil des Planungsperimeter sind)
- Berücksichtigung von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften im Rahmen der Diskussion um die Verwendung des Mehrwerts

#### Erfolgsnachweis

Kooperationen zwischen privaten und gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften finden statt. Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in Winterthur hat zugenommen.

#### Priorität

Hoch

#### Verantwortlichkeit

AfS\*, AfSE, Immo

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2026 –  
2. HJ 2029

#### Querbezüge

- Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung
- Arealentwicklungsprozess und GP-Verfahren
- Konnex zu Massnahme 5 der Wohnstrategie



# Massnahme 18: Preisgünstigen Wohnraum verbindlich festlegen

## Strategische Zielsetzung

V Die Stadt Winterthur setzt sich für ein vielfältiges und bezahlbares Wohnraumangebot ein. Insbesondere soll gemeinnütziger Wohnraum ermöglicht werden.

## Unterziel

V1 Die Stadt Winterthur setzt sich dafür ein, den Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen, indem jährlich durchschnittlich 120 Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern geschaffen werden.

## Strategische Massnahme

18

### Massnahme

Erlass kommunale Umsetzungsverordnung über preisgünstigen Wohnraum.

#### Beschrieb

Art. 49b des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlaubt es den Gemeinden, bei Mehrausnutzung (Auf- und Umzonungen) den Bau von preisgünstigen Wohnungen verbindlich vorzuschreiben. Im kommunalen Richtplan der Stadt Winterthur (Stand August 2024) ist festgelegt, dass bei geeigneten Arealen im Rahmen von Auf- und Umzonungen zwischen 20 % und 50 % preisgünstiger, vorzugsweise gemeinnütziger Wohn- und/oder Gewerberaum gesichert werden soll. Die Umsetzung erfolgt im Zusammenhang mit dem Mehrwertausgleich, vorzugsweise über städtebauliche Verträge.

Damit die Stadt preisgünstigen Wohn- und/oder Gewerberaum einfordern kann, muss sie eine kommunale Umsetzungsverordnung erlassen.

#### Vorgehen

- Fassung Stadtratsbeschluss mit Verordnungsentwurf zur Verabschiedung in die öffentliche Auflage (öffentliche Auflage bis Mitte Januar 2026)
- Gegebenenfalls Überarbeitung des Verordnungsentwurfs
- Verabschiedung der Vorlage zuhnden Stadtparlament (Weisung)
- Debatte zum Verordnungsentwurf im Stadtparlament
- Gegebenenfalls Verabschiedung und Inkraftsetzung der Verordnung

#### Erfolgsnachweis

Die Umsetzungsverordnung über den preisgünstigen Wohnraum ist vom Stadtparlament verabschiedet und in Kraft gesetzt.

#### Priorität

Moderat

#### Verantwortlichkeit

AfSE\*, Immo, AfB, AfS

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2026 –  
2. HJ 2027

#### Querbezüge

→ Kommunalen Richtplan: Mehrwertausgleich zielgerichtet nutzen (AFS\*)



# Massnahme 19: Anreize für die Weiterentwicklung des Baubestandes prüfen

## Strategische Zielsetzung

V Die Stadt Winterthur setzt sich für ein vielfältiges und bezahlbares Wohnraumangebot ein. Insbesondere soll gemeinnütziger Wohnraum ermöglicht werden.

## Unterziel

V2 Die Stadt Winterthur setzt sich dafür ein, den Wohnungsbestand im Grundsatz zu erhalten.

## Prüfmassnahme

19

### Massnahme

Prüfung von Anreizen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Baubestandes.

#### Beschrieb

Der bestehende Wohnungsbestand in Winterthur leistet einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum und zum Erhalt gewachsener Quartierstrukturen. Gleichzeitig besteht Sanierungs- und Erneuerungsbedarf, insbesondere bei älteren Gebäuden. Oft fehlen jedoch Anreize, bestehende Bauten zu erhalten oder qualitativ weiterzuentwickeln.

Um einer zunehmenden Verdrängung und dem Verlust von preisgünstigem Wohnraum entgegenzuwirken, sollen im Rahmen der BZO-Revision mögliche Anreizmechanismen geprüft werden.

#### Vorgehen

- Im Rahmen der BZO-Revision werden bestehende Regelungen und Instrumente analysiert und mit Beispielen aus anderen Städten verglichen.
- Darauf aufbauend werden mögliche Anreize geprüft und hinsichtlich ihrer Wirkung und Umsetzbarkeit bewertet.
- Ziel ist die Entwicklung praxistauglicher Ansätze, die den Erhalt und die qualitativvolle Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes unterstützen und gleichzeitig eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern.

#### Erfolgsnachweis

Anreizmechanismen für Erhalt und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes sind geprüft und gegebenenfalls in der BZO aufgenommen.

#### Priorität

Moderat

#### Verantwortlichkeit

AfS\*

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2027 –  
2. HJ 2029

#### Querbezüge

- Planungs- und Baugesetz (Kanton Zürich\*)
- Bau- und Zonenordnung (AfS\*)



# Massnahme 20: Vielfältigen Wohnraum an zentralen Lagen ermöglichen

## Strategische Zielsetzung

V Die Stadt Winterthur setzt sich für ein vielfältiges und bezahlbares Wohnraumangebot ein. Insbesondere soll gemeinnütziger Wohnraum ermöglicht werden.

## Unterziel

V3 Die Stadt Winterthur schafft Rahmenbedingungen für die Entstehung von Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse.

## Strategische Massnahme

20

### Massnahme

Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse durch städtebauliche Verträge und Gestaltungspläne ermöglichen, um ein vielfältiges Wohnraumangebot an zentralen und bevorzugten Lagen zu schaffen.

### Beschrieb

Die Stadt Winterthur nutzt unter anderem das Instrument der städtebaulichen Verträge sowie die Erarbeitung von Gestaltungsplänen, um Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse zu ermöglichen.

Die Wohnkosten sollten tragbar sein, das heisst in einem angemessenen Verhältnis zu Einkommen und Vermögen stehen. Entsprechend soll im Sinne eines vielfältigen Wohnraumangebots neben preisgünstigem auch weiterer Wohnraum (differenziert nach Preis, Grösse, etc.), insbesondere an zentralen und bevorzugten Lagen, angeboten werden.

### Vorgehen

- Durchführung einer frühzeitigen Interessensabwägung im Rahmen von Vorverträgen zu städtebaulichen Verträgen
- Verankerung im Rahmen von städtebaulichen Verträgen und Gestaltungsplänen

### Erfolgsnachweis

Insbesondere an zentralen und bevorzugten Lagen ist ein vielfältiges Wohnraumangebot entstanden, das unterschiedliche Bedürfnisse abdeckt.

### Priorität

Gering

### Verantwortlichkeit

AfS\*, AfSE

### Querbezüge

- Höhenentwicklungskonzept 2021 (AfS\*)
- Konnex zu Massnahmen 3 & 7 der Wohnstrategie
- Wirtschaftsstrategie (AfSE\*)

### Aufwandschätzung



### Zeitraum

2. HJ 2026 –  
2. HJ 2029



# Massnahme 21: Städtische Wohnungen bedarfsgerecht nutzen

## Strategische Zielsetzung

V Die Stadt Winterthur setzt sich für ein vielfältiges und bezahlbares Wohnraumangebot ein. Insbesondere soll gemeinnütziger Wohnraum ermöglicht werden.

## Unterziel

V4 Die Stadt Winterthur stärkt bedarfsgerechte sowie innovative und alternative Wohnformen.

## Strategische Massnahme

21

### Massnahme

Teilweise Nutzung des städtischen Wohnliegenschaftenportfolios zur Stärkung bedarfsgerechter Wohnformen unter Berücksichtigung städtischer Interessen.

#### Beschrieb

Bereits heute sind einzelne Grundstücke an Trägerschaften mit Ausrichtung auf spezifische Zielgruppen abgegeben (z. B. gaiwo). Zudem wird ein wesentlicher Anteil der städtischen Wohnungen an spezifische Zielgruppen vermietet. Künftig soll dies systematisch und nach klaren Vorgaben / Richtlinien erfolgen.

Die teilweise Nutzung des städtischen Wohnliegenschaftenportfolios zur Stärkung bedarfsgerechter Wohnformen unter Berücksichtigung städtischer Interessen wird thematisch in die Teilportfoliostrategie Wohnen integriert (Massnahme 10). Für eine bedarfsgerechte Nutzung sind insbesondere die Definition von Zielen (z. B. Durchmischung) und spezifischen Zielgruppen (wie bspw. ältere Menschen, Studierende, Asylsuchende) zu definieren. Letzteres erfolgt in Koordination mit stadtinternen Stellen sowie externen Partnern.

#### Vorgehen

- Erarbeitung von Richtlinien für Vermietung und Portfoliosteuerung, auf Basis der Teilportfoliostrategie Wohnen

#### Erfolgsnachweis

Die Stärkung bedarfsgerechter Wohnformen unter Berücksichtigung städtischer Interessen ist in die Teilportfoliostrategie Wohnen integriert und durch einen Stadtratsbeschluss verabschiedet.

#### Priorität

Hoch

#### Verantwortlichkeit

Immo\*, Weitere

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2029 –  
2. HJ 2029

#### Querbezüge

- Angebots- und Immobilienstrategie Alter und Pflege (A&P\*)
- Masterplan Pflegeversorgung (A&P\*)
- Altersstrategie (DSO\*)
- Konnex zur Massnahme 10 der Wohnstrategie



# Massnahme 22: Innovative Wohnformen unterstützen

## Strategische Zielsetzung

V Die Stadt Winterthur setzt sich für ein vielfältiges und bezahlbares Wohnraumangebot ein. Insbesondere soll gemeinnütziger Wohnraum ermöglicht werden.

## Unterziel

V4 Die Stadt Winterthur stärkt bedarfsgerechte sowie innovative und alternative Wohnformen.

## Flankierende Massnahmen

22

### Massnahme

Unterstützung und Förderung innovativer Wohnformen.

#### Beschrieb

Innovative Wohnformen verfolgen neue räumliche, soziale oder organisatorische Ansätze. Diese neuen Ansätze zielen darauf ab, den aktuellen und künftigen Herausforderungen in Bezug auf Wohnraum, Nachhaltigkeit, soziales Miteinander und technologische Entwicklungen gerecht zu werden.

Die Stadt Winterthur möchte zu dieser Innovationsförderung einen Beitrag leisten (z. B. durch Begleitung und/oder Finanzierung von Studien, Forschungs- und Pilotprojekten, Förderung von Kooperationen sowie Unterstützung bei Innovationsprogrammen und -ausschreibungen).

Mit dieser Unterstützung sollen praxisnahe Erfahrungen gesammelt und Impulse für Innovationen geschaffen werden, so dass Erkenntnisse neuer Ansätze zukünftig weitergegeben und letztendlich umgesetzt werden können.

#### Vorgehen

- Identifikation geeigneter Projekte auf verschiedenen Ebenen (z. B. Immobilienbranche, Wissenschaft)
- Identifikation von Kooperationspartner:innen
- Klärung von Beteiligungsmöglichkeiten der Stadt Winterthur
- Umsetzung, Begleitung oder Finanzierung der Projekte
- Kommunikation der gewonnen Erkenntnisse

#### Erfolgsnachweis

Mehrere Projekte oder auch Studien zu innovativen Wohnformen sind durch die Stadt personell und/oder finanziell unterstützt worden.

#### Priorität

Gering

#### Verantwortlichkeit

AfSE\*

#### Querbezüge

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2027 –  
2. HJ 2029



# Massnahme 23: Alternative, temporäre Wohnformen ermöglichen

## Strategische Zielsetzung

V Die Stadt Winterthur setzt sich für ein vielfältiges und bezahlbares Wohnraumangebot ein. Insbesondere soll gemeinnütziger Wohnraum ermöglicht werden.

## Unterziel

V4 Die Stadt Winterthur stärkt bedarfsgerechte sowie innovative und alternative Wohnformen.

## Strategische Massnahme

23

### Massnahme

Befristete Bereitstellung von städtischem Land für alternative, temporäre Wohnformen.

#### Beschrieb

Ein Bedürfnis nach alternativen und experimentellen Wohnformen besteht als Nische und trägt zu einem vielfältigen Wohnraumangebot bei. Die Stadt Winterthur unterstützt solche spezifischen Wohnformen, indem sie einzelne städtische Grundstücke gezielt für diesen Zweck befristet zur Verfügung stellt.

Angesichts der begrenzten Anzahl städtischer Grundstücke muss dies transparent und unter Beachtung plausibler Kriterien sowie der Gleichbehandlung erfolgen und kann an bestimmte Anforderungen (z. B. Organisationsform) geknüpft werden.

Die Stadt Winterthur, insbesondere das Amt für Stadtentwicklung, kann zudem bei der Vermittlung geeigneter Flächen Dritter mitwirken beziehungsweise eine koordinierende Rolle übernehmen, um Grundstückseigentümer:innen und zivilgesellschaftliche Initiativen zusammenzubringen.

#### Vorgehen

- Identifikation von geeigneten städtischen Grundstücken für diese spezifische temporäre Nutzungsart
- Festlegung von Rahmenbedingungen und Kriterien für Zwischennutzungen auf den städtischen Grundstücken
- Festlegung eines Prozesses und Zuständigkeiten für die Vergabe
- Verankerung im Rahmen von Richtlinien und Strategien
- Laufende Sensibilisierung von Dritten für alternative, temporäre Wohnformen

#### Erfolgsnachweis

Richtlinien zur befristeten Vergabe von städtischen Grundstücken für alternative, temporäre Wohnformen liegen vor.

#### Priorität

Hoch

#### Verantwortlichkeit

Immo\*, AfB

#### Querbezüge

- Teilaspekt der Massnahme 10 der Wohnstrategie
- Konnex zur Massnahme 5 der Wohnstrategie

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2029 –  
2. HJ 2029



# Massnahme 24: Planerische Grundlagen für die Stadt der kurzen Wege schaffen

## Strategische Zielsetzung

**Q** Die Stadt Winterthur setzt sich für unterschiedliche Nutzungen zur gezielten, lokalspezifischen Stärkung der Quartiere ein.

## Unterziel

**Q1** Die Stadt Winterthur stärkt die Versorgung in den Quartieren und ihre quartierspezifischen Charakteristika.

## Strategische Massnahme

24

### Massnahme

Schaffung planerischer Grundlagen und Strukturen zur Ermöglichung der Stadt der kurzen Wege.

#### Beschrieb

Die Stadt Winterthur verfolgt in der räumlichen Entwicklungsperspektive Winterthur 2040 das Konzept der «Stadt der kurzen Wege». Dieses hat zum Ziel, ein vielfältiges Angebot an Quartiersversorgung (z. B. Lebensmittelversorgung, Naherholung, Betreuung, Gesundheitsangebote, Kultur- & Freizeitangebote) innerhalb weniger Minuten zu Fuss oder mit dem Velo von zu Hause aus erreichbar zu machen.

Heute bestehen jedoch teils unklare planerische Grundlagen und unzureichende räumliche Strukturen, mit denen dichtere und durchmischtere Quartiere an gut erschlossenen Lagen systematisch umgesetzt werden können.

#### Vorgehen

- Im Rahmen der BZO-Revision werden die räumlichen Voraussetzungen und bestehenden Nutzungsstrukturen analysiert, um Potenziale für eine «Stadt der kurzen Wege» zu identifizieren.
- Darauf aufbauend sollen planerische Grundlagen und Instrumente entwickelt werden, die kurze Wege fördern – etwa durch Nutzungsmischung, verdichtete Zentren, wohnungsnah Dienstleistungen und gute Fuss- und Veloverbindungen.

#### Erfolgsnachweis

Zum Thema «Stadt der kurzen Wege» sind planerische Grundlagen und Instrumente erarbeitet.

#### Priorität

Moderat

#### Verantwortlichkeit

AfS\*, Weitere

#### Querbezüge

- Kommunalen Richtplan (AfS\*)
- Winterthur 2040 (AfS\*)
- BZO-Revision, Sondernutzungsplanungen (AfS\*)

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2027 –  
2. HJ 2029



# Massnahme 25: Umsetzung der Stadt der kurzen Wege entwickeln

## Strategische Zielsetzung

**Q** Die Stadt Winterthur setzt sich für unterschiedliche Nutzungen zur gezielten, lokalspezifischen Stärkung der Quartiere ein.

## Unterziel

**Q1** Die Stadt Winterthur stärkt die Versorgung in den Quartieren und ihre quartierspezifischen Charakteristika.

## Strategische Massnahme

25

### Massnahme

Entwicklung eines Umsetzungskonzepts zur Stadt der kurzen Wege auf Quartiersebene (Quartiersversorgung).

#### Beschrieb

Bei der «Stadt der kurzen Wege» handelt es sich um ein Grundkonzept, das an die lokalen Gegebenheiten angepasst werden kann und muss. Es umfasst neben zahlreichen Aspekten der Quartiersversorgung auch die gesamte Thematik der Mobilität. Für die Erarbeitung eines Umsetzungskonzepts müssen daher verschiedene Stellen einbezogen werden.

In einem ersten Schritt müssen deshalb eine Vorgehensskizze und ein Projektauftrag erarbeitet werden. Der Projektauftrag wird dem Stadtrat vorgelegt. Erst im Anschluss wird das Umsetzungskonzept mit entsprechenden Massnahmen erarbeitet.

#### Vorgehen

- Erarbeitung eines gemeinsamen Verständnisses sowie Definition von Kriterien für die Stadt der kurzen Wege in Zusammenarbeit mit weiteren stadtinternen Stellen
- Gegebenenfalls Durchführung von ersten Analysen und möglichen Ansätzen
- Formulierung einer Vorgehensskizze inkl. Projektorganisation (und ggf. Budget) als Projektauftrag
- Stadtratsbeschluss für Projektauftrag
- Erarbeitung Umsetzungskonzept

#### Erfolgsnachweis

Zur «Stadt der kurzen Wege» liegt ein Umsetzungskonzept vor.

#### Priorität

Moderat

#### Verantwortlichkeit

AfSE\*, Weitere

#### Aufwandschätzung



#### Zeitraum

1. HJ 2027 –  
2. HJ 2029

#### Querbezüge

- Diverse städtische Strategien
- Winterthur 2040
- Konnex zur Massnahme 24 der Wohnstrategie



# Massnahme 26: Für Freiraumqualitäten sensibilisieren

## Strategische Zielsetzung

Q Die Stadt Winterthur setzt sich für unterschiedliche Nutzungen zur gezielten, lokalspezifischen Stärkung der Quartiere ein.

## Unterziel

Q2 Die Stadt Winterthur stärkt die Freiraumqualität im Wohnumfeld.

## Flankierende Massnahmen

26

### Massnahme

Aktives, frühzeitiges Einbringen und Sensibilisierung von Bauherr:innen hinsichtlich Freiraumqualitäten, insbesondere bei Arealentwicklungen und konkreten Bauprojekten.

### Beschrieb

Die Stadt sensibilisiert und berät private sowie institutionelle Grundeigentümer:innen hinsichtlich Freiraumqualitäten und deren Erhalt. Dies geschieht sowohl im Rahmen der Baubewilligungsverfahren in den Themenfeldern Freiraumberatung und Ökologie als auch bei alltäglichen Anfragen per Telefon oder Mail. Ziel dabei ist immer, eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung und deren langfristiger Erhalt zur Steigerung der Standortattraktivität von Winterthur.

Bildungs- und Informationsangebote, wie z. B. Inputs an Veranstaltungen (vgl. Massnahme 1) oder praxisorientierte Merkblätter unterstützen die Beratungsleistungen. Die Angebote richten sich an Eigentümer:innen, Liegenschaftsverwaltungen sowie Hauswartungsdienste.

Vorbildliche Projekte mit besonderen Freiraumqualitäten von privaten oder institutionellen Eigentümerschaften werden als Best-Practice-Beispiele gewürdigt und bekannt gemacht.

### Vorgehen

- Beratungsleistungen auf Homepage von Stadtgrün verständlich vermitteln
- Proaktive Beratung im Rahmen von Umgestaltungen und Bauvorhaben sowie bei biodiversen Aufwertungen bereits in der Vorabklärung
- Erstellung einer Themen- / Beispielsammlung für Freiraumqualitäten
- Erstellung und Veröffentlichung von Merkblätter und/oder weiteren Informationsmaterialien
- Einbringung von Inputs am Netzwerkanlass (vgl. Massnahme 1)
- Entwicklung eines Formats zur Würdigung vorbildlicher Projekte
- Periodische Nachführung der Freiraumversorgungsberechnung

### Erfolgsnachweis

Die Informations- und Beratungsangebote stossen auf Interesse bei privaten und institutionellen Grundeigentümer:innen. Die Aufmerksamkeit und Wertschätzung für Freiraumqualitäten in der Öffentlichkeit ist gewachsen, unter anderem durch gute Kommunikation und Best-Practice-Beispiele. Die Anzahl qualitativ hochwertiger Freiräume in privater oder institutioneller Eigentümerschaft hat zugenommen.

### Priorität

Moderat

### Verantwortlichkeit

SGW\*, AfS

### Aufwandschätzung



### Zeitraum

1.H.J. 2026 –  
2.H.J. 2029

### Querbezüge

- Winterthur 2040 und kommunaler Richtplan (AfS\*)
- BZO-Revision (AfS\*)
- Freiraumstrategie 2025 (SGW\*)
- Altersstrategie (DSO\*)
- Sicherheitskonzept 2018 (Stadtpolizei\*)
- Konnex zur Massnahme 1 der Wohnstrategie

# Anhang C: Glossar

# Glossar

## Gemeinnütziger Wohnungsbau / Gemeinnützige Wohnbauträger

Das Wohnraumförderungsgesetz (WFG; Art.4) fasst darunter die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen, Emissionszentralen sowie Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen und andere Institutionen, die sich der Förderung von preisgünstigem Wohnraum widmen. Als gemeinnützig gilt hier eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient. Die Stadt Winterthur bezieht sich in der Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung, Art. 2.2, auf gemeinnützige Wohnbauträger, die - analog zum WFG - ohne Gewinnabsichten wirtschaften und darüber hinaus dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sind.

Quelle: Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG)

## Preisgünstiger Wohnraum

Gemäss *Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)* wird Wohnraum dann als preisgünstig betrachtet, wenn er im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der Gemeinde, im Quartier oder der Region einen günstigen Preis aufweist.

Quelle: BWO, Aktionsplan Wohnungsknappheit, runder Tisch; 13. Februar 2024

In der *Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) des Kantons Zürich* (gestützt auf § 49b PBG) gilt Wohnraum «als preisgünstig, wenn die tatsächlichen Kosten des Bauvorhabens die pauschalierten Höchstwerte für die Gesamtinvestitions-, Erstellungs- und Erneuerungskosten gemäss Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 (WBFV) nicht übersteigen.» Die Mietzinse werden nach dem Grundsatz der Kostenmiete berechnet. Die Verordnung kommt nur dann zur Anwendung, wenn eine Um- oder Aufzoning stattfindet (Mehrwertausgleich).

Quelle: Kanton Zürich, Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV)

## Kostenmiete

Gemäss *BWO* stellt die Kostenmiete auf die tatsächlichen Kosten des Vermieters resp. der Vermieterin ab. Gemäss Artikel 8 der Wohnraumförderungsverordnung (WFV; SR 842.1) sind folgende Elemente Teil der Kostenmiete: Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital, Baurechtzins, Amortisationen/Abschreibungen, Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds, Verwaltungskosten, Risikozuschlag, mit der Sache verbundene Lasten und Abgaben.

Quelle: BWO, Aktionsplan Wohnungsknappheit, runder Tisch; 13. Februar 2024

# Glossar

<b>Bestandesmiete</b>	<p>Bestandesmieten beziehen sich auf bestehende Mietverhältnisse. Sie decken eine äusserst heterogene Gesamtheit der vermieteten Wohnungen ab (z. B. Wohnungsalter, Ausbaustandard, Vermietungsgrundsatz, Lage). Quelle: Stadt Winterthur, Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt, Januar 2024</p>
<b>Angebotsmiete</b>	<p>Angebotsmieten beziehen sich auf freie Mietwohnungen und stehen wegen der leichteren Datenzugänglichkeit, etwa auf Immobilienportalen, oft im Fokus von Analysen. Sie geben die Mietpreisstruktur verzerrt wieder, unter anderem weil neu gebaute Wohnungen im freien Mietwohnungsangebot übervertreten sind und deren Mietpreise in der Regel höher liegen. Zudem wird ein Teil der Wohnungen auf dem grauen Markt vergeben und nie öffentlich, sondern nur in mehr oder weniger geschlossenen Kreisen ausgeschrieben (z. B. Firmen-Marktplätze) oder direkt unter der Hand vergeben. Die Gesamtheit der Angebotsmieten zu erfassen, ist entsprechend schwierig. Angebotsmieten liegen aus den erwähnten Gründen in der Regel höher als Bestandesmieten. Dass Bestandesmieten stark von den Angebotsmieten abweichen können, hängt zudem mit den rechtlichen Hürden für Mietpreiserhöhung bei laufenden Verträgen zusammen. Quelle: Stadt Winterthur, Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt, Januar 2024</p>
<b>Bezahlbarer Wohnraum</b>	<p>Wohnraum wird als bezahlbar erachtet, wenn dessen Preis für einen Grossteil der Haushalte tragbar ist, d.h. in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen und zum Vermögen steht. Quelle: BWO, Aktionsplan Wohnungsknappheit, runder Tisch; 13. Februar 2024</p>
<b>Tragbare Wohnkosten</b>	<p>Eine Wohnkostenbelastung (inkl. Heiz- und Nebenkosten), die unterhalb von 25 % des Haushaltseinkommens liegt, wird <i>gemäss BWO</i> als tragbar betrachtet. Die Tragbarkeit ist nicht mehr gegeben, wenn das Bezahlen der Wohnkosten die Befriedigung anderer Grundbedürfnisse gefährdet. Dies stellt vor allem im unteren Einkommenssegment eine Gefahr dar. Quelle: BWO, Aktionsplan Wohnungsknappheit, runder Tisch; 13. Februar 2024 Der <i>Schweizerische Mieterverband (SMV)</i> definiert eine finanziell tragbare Miete als eine Miete, die nicht mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht.</p>

# Glossar

## Subventionierter Wohnungsbau

Der Kanton Zürich fördert den preisgünstigen Wohnungsbau mit zinslosen Darlehen unter der Voraussetzung einer gleichwertigen Gemeindeleistung. Diese kann auch in anderer Form erbracht oder durch die Leistung Dritter ersetzt werden. In Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern können auf diese Weise preisgünstige Wohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen zur Verfügung gestellt werden. Wohnsiedlungen mit Wohnungen, die nach kantonalem Wohnbauförderungsrecht gefördert werden, müssen Vorgaben betreffend Kosten und Wohnungsgrössen einhalten und hindernisfrei gebaut sein. Personen, die eine geförderte Wohnung bewohnen möchten, müssen einige Anforderungen erfüllen. Unter anderem dürfen bei Einkommen und Vermögen gewisse Höchstwerte nicht überschritten werden; zudem gilt für grosse Wohnungen das Familienerfordernis.

Quelle: Kanton Zürich, Wohnbauförderung, Verfügbar unter <https://www.zh.ch/de/soziales/wohnbaufoerderung.html>

## Wohnungs- knappheit/ Wohnungsmangel

Bei einer Leerwohnungsziffer um 1,5 % geht man von einem Marktgleichgewicht aus – das Angebot deckt die Nachfrage. Der Leerstand ermöglicht es der Bevölkerung, bei veränderten Bedürfnissen ihre Wohnsituation anzupassen. Liegt die Leerstandsquote zwischen 1,5 und 1 %, spricht man von Wohnungsknappheit oder Wohnungsmangel.

Quelle: BWO, Aktionsplan Wohnungsknappheit, runder Tisch; 13. Februar 2024

## Ausreichender Wohnraum

Bei einer Leerwohnungsziffer von rund 1,5 % wird von einem Marktgleichgewicht ausgegangen (vgl. Definition Wohnungsknappheit). Dabei handelt es sich um einen Durchschnitt. Aufgrund regionaler Eigenheiten des Wohnungsmarkts (z. B. Grösse, Wohnungsspiegel) kann das Marktgleichgewicht variieren.

*Wüest Partner* spricht bei einem langfristig andauernden Leerstand < 1% von einer beständig starke Nachfrage nach Wohnraum. WP hat für die Schweiz (Durchschnitt) eine optimale Leerstandsquote von 1.27% errechnet. Für die Stadt Winterthur liegt der optimale Leerstand bei 1.3%.

Quelle: BWO, Aktionsplan Wohnungsknappheit, runder Tisch; 13. Februar 2024; Wüest Partner, 2023

# Glossar

## **Wohnungsnot**

Bei einer Wohnungsnot ist die Situation gesamtschweizerisch oder regional sehr angespannt, und es ist für viele Wohnungssuchende sehr schwierig und aufwändig, eine passende Wohnung zu finden. Üblicherweise ist damit eine Situation gemeint, in der die Leerwohnungsziffer unterhalb der 1-Prozentmarke liegt.

Quelle: BWO, Aktionsplan Wohnungsknappheit, runder Tisch; 13. Februar 2024

## **Wohnungskrise**

Der Begriff «Wohnungskrise» bezieht sich nicht nur auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt an sich, sondern auf die damit verbundenen Auswirkungen – sei dies in sozialer oder wirtschaftlicher Hinsicht. Diese Auswirkungen können je nach Akteursgruppe oder je nach gesellschaftlichem Referenzrahmen unterschiedlich stark als krisenhaft wahrgenommen werden.

Quelle: BWO, Aktionsplan Wohnungsknappheit, runder Tisch; 13. Februar 2024

## **Soziodemografische Durchmischung**

Die Einwohnenden von Winterthur unterscheiden sich u.a. hinsichtlich Alter, Nationalität, Bildungsniveau, Einkommen, Haushaltstyp oder Haushaltssprache u.v.m.

Quelle: Eigener Definitionsansatz

# Glossar

## Stadt der kurzen Wege

Die Stadt der kurzen Wege ist ein planerisches Leitbild, bei dem eine verkehrs- und flächensparende Entwicklung angestrebt wird. Dafür müssen Voraussetzungen gegeben sein, die es ermöglichen, alltägliche Dinge wie die Wege zur Arbeit oder für den täglichen Einkauf einfach und schnell bewältigen zu können, ohne auf ein Auto angewiesen zu sein. Wesentliche Elemente der Stadt der kurzen Wege sind eine kompakte Siedlungsstruktur, ein hoher Grad der Nutzungsmischung sowie die attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume, die zur Begegnung und zum Aufenthalt einladen.

Quelle: Stadt Winterthur, Räumliche Entwicklungsperspektive, Winterthur 2040

Hinweis: In vielen Strategien und Planungsinstrumenten ist die Stadt der kurzen Wege aktuell noch als «5-Minuten-Stadt» verankert

## Quartier-versorgung

Möglichkeit, den täglichen/wöchentlichen Bedarf an Gütern (Detailhandel, Apotheke, Café/Restaurant) und Dienstleistungen (z. B. Coiffure, Velomechaniker, Schuhmacher) im eigenen Wohnquartier zu decken. In einem breiten Verständnis zählt bspw. die Versorgung mit Sportmöglichkeiten, Grünräumen und weiteren Aufenthaltsorten dazu (Stadt der kurzen Wege).

Quelle: Eigener Definitionsansatz

## Wohnumfeld

Die Qualität der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räume, die an die Wohnung und das Gebäude anschliessen, spielt eine wichtige Rolle für das Wohlbefinden der Bewohnerschaft. Das Wohnumfeld ist ein Lebens- und Gestaltungsraum, der die Identifikation mit dem Wohnort, die gesellschaftliche Teilhabe und die lokale Verankerung beeinflusst.

Quelle: BWO, Wohnen und Wohnumfeld, Verfügbar unter <https://www.bwo.admin.ch/de/wohnumfeld>

Unmittelbares Umfeld oder die Umgebung in der eine Person lebt. Das Wohnumfeld umfasst sowohl physische (u.a. Aussen- & Grünräume, Sport- & Freizeitflächen), als auch soziale Aspekte (u.a. soziale Angebote, gelebte Nachbarschaften).

Quelle: Eigener Definitionsansatz

# Glossar

## **Bedarfsgerechter Wohnraum**

Angebot an Wohnraum, das sich an gesellschaftlichen Entwicklungen (z. B. demographischer Wandel), politischen Zielen (insb. Nachhaltigkeit) und ortsspezifischen Kontexten (z. B. regionale oder lokale Knappheit) orientiert. Individuelle Bedürfnisse, welche den genannten Zielen (insbesondere hinsichtlich Nachhaltigkeit) widersprechen, entsprechen nicht dem Bedarf.

Quelle: BWO, Aktionsplan Wohnungsknappheit, runder Tisch; 13. Februar 2024

## **Alternative Wohnformen**

Alternative Wohnformen sind unkonventionelle, individualisierte, experimentelle, in der Regel nichtkommerzielle Wohnkonzepte, die abseits klassischer Modelle in Nischen spezifische Bedürfnisse erfüllen.

Quelle: Eigener Definitionsansatz

## **Innovative Wohnformen**

Innovative Wohnformen verfolgen neue räumliche, soziale oder organisatorische Ansätze. Diese neuen Ansätze zielen darauf ab, den aktuellen und künftigen Herausforderungen in Bezug auf Wohnraum, Nachhaltigkeit, soziales Miteinander und technologische Entwicklungen gerecht zu werden.

Quelle: Eigener Definitionsansatz

# Abkürzungen Verwaltungsstellen

<b>AfB</b>	Amt für Baubewilligungen (Departement Bau und Mobilität)
<b>AfS</b>	Amt für Städtebau (Departement Bau und Mobilität)
<b>AfSE</b>	Amt für Stadtentwicklung (Departement Präsidiales)
<b>Asyl</b>	Hauptabteilung Asyl (Departement Soziales)
<b>DSO</b>	Departement Soziales
<b>Immo</b>	Bereich Immobilien (Departement Finanzen)
<b>P&amp;S</b>	Prävention und Suchthilfe (Departement Soziales)
<b>SGW</b>	Stadtgrün Winterthur (Departement Technische Betriebe)
<b>SK</b>	Stadtkanzlei
<b>Sozialberatung</b>	Hauptabteilung Sozialberatung (Departement Soziales)
<b>SR</b>	Stadtrat
<b>TBA</b>	Tiefbauamt (Departement Bau und Mobilität)