



Protokollauszug vom

11.03.2026

Departement Präsidiales / Amt für Stadtentwicklung

Städtische Wohnstrategie 2026

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2026/306

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die städtische Wohnstrategie 2026, bestehend aus einem Folienset, einem Bericht und einer Kurzfassung gemäss Beilagen 1 – 3, wird verabschiedet.
2. Die Departemente Präsidiales (Amt für Stadtentwicklung), Finanzen (Bereich Immobilien), Bau und Mobilität (Amt für Städtebau), Soziales (Soziale Dienste: Prävention und Suchthilfe, Wohnhilfe; Wohnberatung) und Technische Betriebe (Stadtgrün) werden beauftragt, die strategischen und flankierenden Massnahmen der Wohnstrategie 2026 gemäss der bezeichneten Federführung umzusetzen sowie die Prüfmassnahmen zu bearbeiten und dem Stadtrat zum Entscheid vorzulegen.
3. Die städtische Wohnstrategie wird alle vier Jahre überprüft.
4. Die Information der Öffentlichkeit zur Verabschiedung der Wohnstrategie 2026 erfolgt mit Medienmitteilung und einer Medienkonferenz am 13. April 2026. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt. Ergänzend erfolgt eine zielgruppenspezifische Information relevanter Anspruchsgruppen.
5. Dieser Beschluss wird mit Beilagen 1 – 3 am 13. April 2026 veröffentlicht.
6. Mitteilung an: Alle Departemente; Stadtkanzlei.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

MOXIS



Begründung:

1. Ausgangslage

Die Grundlage der aktuellen Wohnpolitik in Winterthur «Städtische Wohnpolitik: Zwischenbilanz und zukünftige Ausrichtung» stammt aus dem Jahr 2017. Seitdem hat sich der Wohnungsmarkt grundlegend verändert. Massgeblich dazu beigetragen haben das veränderte Zinsumfeld, stark gestiegene Energiepreise sowie neue Anforderungen an bauliche Sanierungsvorhaben und das städtische Klimaziel Netto Null.

Der Wohnungsmarkt steht heute in der Schweiz ebenso wie in der Stadt Winterthur vor grossen Herausforderungen. Er ist durch einen zunehmenden strukturellen Wohnungsmangel geprägt, da die Bautätigkeit in vielen Regionen nicht mit dem Bedarf Schritt hält und gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt. Zudem steigen die Kauf- und Mietpreise. Gleichzeitig machen steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie komplexe planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Verdichtung nach innen, die Umsetzung von Bauvorhaben zunehmend anspruchsvoll.

Vor dem Hintergrund dieser veränderten Rahmenbedingungen und angesichts der hohen gesellschaftspolitischen Bedeutung des Wohnens hat der Stadtrat die Wohnstrategie als eine der zehn städtischen Kernstrategien festgelegt (SR.23.468-1). Er hat dem Departement Präsidiales / Amt für Stadtentwicklung den Auftrag erteilt, die vorhandenen wohnpolitischen Grundlagen umfassend zu überprüfen und eine integrierte Wohnpolitik zu erarbeiten (SR.24.435-1). Diese soll dazu beitragen, aktuelle sowie absehbare zukünftige wohnungspolitische Herausforderungen im Rahmen der kommunalen Handlungsmöglichkeiten wirksam anzugehen.

2. Erarbeitung

Das Thema Wohnen ist ein ausgeprägtes Querschnittsthema. Mehrere Departemente und Abteilungen der Stadtverwaltung sind in diesem Bereich mit unterschiedlichen Aufgaben und Zuständigkeiten befasst. Vor diesem Hintergrund wurde die neue Wohnstrategie von einem departementsübergreifenden Projektteam erarbeitet und eng durch einen Steuerungsausschuss begleitet, der sich aus den Stadtratsmitgliedern Michael Künzle, Nicolas Galladé und Christa Meier zusammensetzt.

Die Inhalte sowie die Zwischenergebnisse wurden zudem mehrmals in Stadtratssitzungen präsentiert und diskutiert. Ergänzend dazu hat eine externe Begleitgruppe, bestehend aus unterschiedlichen Akteur:innen des lokalen Immobilienmarkts, die Inhalte der Wohnstrategie zweimal aus unterschiedlichen Perspektiven reflektiert und gespiegelt.

3. Neue städtische Wohnstrategie 2026

3.1 Struktur und Produkte

Die nun vorliegende städtische Wohnstrategie 2026 dient dazu, die aktuellen sowie die absehbaren künftigen Herausforderungen des Wohnungsmarktes in Winterthur und die vielfältigen Bedürfnisse der Bevölkerung gezielt aufzugreifen. Sie verfügt über eine klare strategische Ausrichtung und bietet den Akteur:innen des Wohnungsmarktes verlässliche Orientierung. Darüber hinaus stellt sie inhaltliche Querbezüge zu anderen städtischen Strategien und zu übergeordneten Planungsinstrumenten her.

Die städtische Wohnstrategie 2026 legt übergeordnete Ziele fest und beschreibt die strategischen Stossrichtungen sowie die zentralen Handlungsfelder. Darüber hinaus enthält sie konkrete Massnahmen, einschliesslich der jeweiligen Umsetzungsverantwortlichkeiten und der vorgesehenen Umsetzungszeiträume.

Mit dem vorliegenden Beschluss zur Wohnstrategie verabschiedet der Stadtrat drei inhaltlich aufeinander abgestimmte Produkte, die denselben strategischen Gegenstand in unterschiedlicher Form und Detailtiefe abbilden:

- Folienset (Beilage 1): Umfassende Darstellung der Wohnstrategie 2026 mit Massnahmenbeschrieben im Anhang
- Bericht (Beilage 2): Textlicher Beschrieb der zentralen Inhalte der Wohnstrategie 2026
- Kurzfassung (Beilage 3): Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen der Wohnstrategie 2026 auf zwei Seiten.

3.2. Ambition und Handlungsfelder

Die übergeordnete Zielsetzung der Wohnstrategie 2026 ist als *Ambition* formuliert:

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

Aus dieser Ambition ergeben sich vier Handlungsfelder, die jeweils eine strategische Zielsetzung verfolgen:

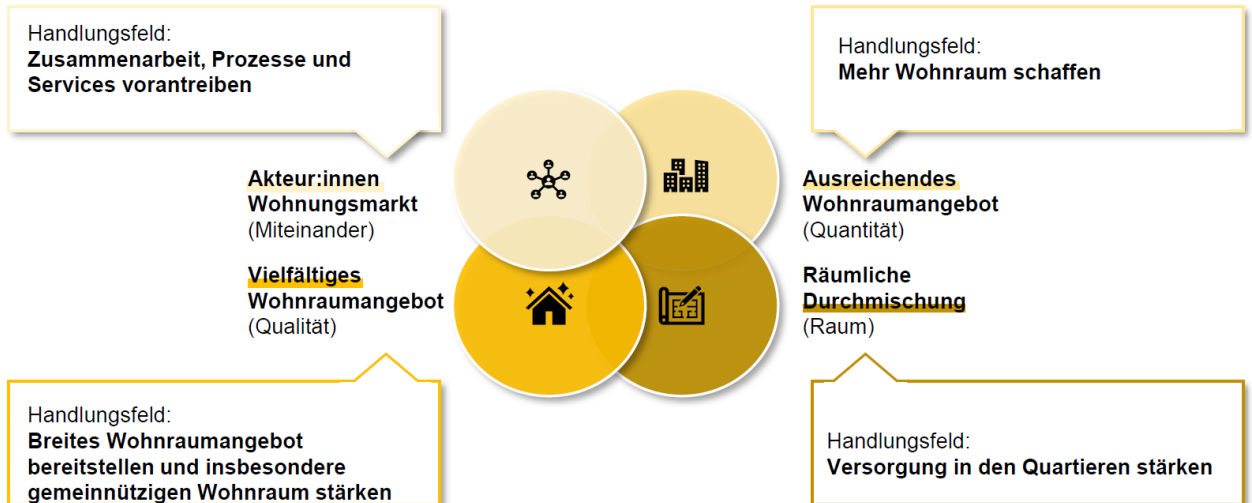


Abbildung 1: Die vier Handlungsfelder der Wohnstrategie 2026

Handlungsfeld «Zusammenarbeit, Prozesse und Services vorantreiben»: Die angestrebten Ziele können von der Stadt Winterthur nicht allein erreicht werden. Erforderlich sind sowohl eine enge Zusammenarbeit mit den Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes als auch ein proaktives Handeln der Stadt Winterthur.

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

Handlungsfeld «Mehr Wohnraum schaffen»: Um dem sinkenden Leerstand und der abnehmenden Umzugsquote entgegenzuwirken, braucht es ein ausreichendes Wohnraumangebot.

Strategische Zielsetzung: 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.

Handlungsfeld «Breites Wohnraumangebot bereitstellen und insbesondere gemeinnützigen Wohnraum stärken»: 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 zu schaffenden gemeinnützigen Wohnungen zu erreichen.

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

Handlungsfeld «Versorgung in den Quartieren stärken»: Um die verschiedenen Quartiere mit ihren lokalen Besonderheiten zu stärken, sind sowohl eine angemessene Versorgung als auch ein attraktives und identitätsstiftendes Wohnumfeld erforderlich.

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

3.3. Massnahmen

Zur Erreichung der gesetzten Ziele sind jedem der vier Handlungsfelder mehrere Massnahmen zugeordnet. Insgesamt umfasst die vorliegende Wohnstrategie 26 Massnahmen (vgl. Abbildung 2).





 Zusammenarbeit, Prozesse und Services vorantreiben	Die Stadt Winterthur steht in einem aktiven Dialog mit den Akteur:innen des Wohnungsmarktes und strebt partnerschaftliche Beziehungen sowie eine Zusammenarbeit mit ihnen an. <ol style="list-style-type: none">1. Dialog mit den <u>Akteur:innen</u> des Wohnungsmarktes stärken.2. Koordination und Begleitung bei Wohnprojekten prüfen.3. Wohnmonitoring weiterentwickeln.4. Städtische Interessen beim Thema Wohnen vertreten.5. Akteur:innen für spezifische Wohnthemen sensibilisieren.6. Strategische Interessenabwägung und Flächenmanagement etablieren.7. Stadtinterne Arbeitsgruppe Wohnen einführen.8. Bekanntheit Wohnberatung für ältere Menschen erhöhen.9. Wohnangebote für besonders betroffene Gruppen stärken.
 Mehr Wohnraum schaffen	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. <ol style="list-style-type: none">10. Strategie für das städtische <u>Liegenschaftensportfolio</u> erarbeiten.11. Finanzkompetenzen für <u>Liegenschaftenskauf</u> prüfen.12. Möglichkeiten für eine aktive Rolle der Stadt im Wohnungsmarkt prüfen.13. Verdichtung im Rahmen der BZO-Revision ermöglichen.14. Möglichkeiten für sozialverträgliche Sanierung prüfen.15. Wohngebiete analysieren und profilieren.
 Breites Wohnraumangebot bereitstellen und insbesondere gemeinnützigen Wohnraum stärken	Die Stadt Winterthur setzt sich für ein vielfältiges und bezahlbares Wohnraumangebot ein. Insbesondere soll gemeinnütziger Wohnraum ermöglicht werden. <ol style="list-style-type: none">16. Städtisches Land an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben.17. Gemeinnützige Wohnbauträger frühzeitig einbinden.18. Preisgünstigen Wohnraum verbindlich festlegen.19. Anreize für die Weiterentwicklung des Baubestandes prüfen.20. Vielfältigen Wohnraum an zentralen Lagen ermöglichen.21. Städtische Wohnungen bedarfsgerecht nutzen.22. Innovative Wohnformen unterstützen.23. Alternative, temporäre Wohnformen ermöglichen.
 Versorgung in den Quartieren stärken	Die Stadt Winterthur setzt sich für unterschiedliche Nutzungen zur gezielten, lokalspezifischen Stärkung der Quartiere ein. <ol style="list-style-type: none">24. Planerische Grundlagen für die Stadt der kurzen Wege schaffen.25. Umsetzung der Stadt der kurzen Wege entwickeln.26. Für Freiraumqualitäten sensibilisieren.

Abbildung 2: Massnahmen Wohnstrategie 2026 entlang der vier Handlungsfelder und der strategischen Zielsetzungen (vgl. Beilage 3)

Die Massnahmen sind in drei Kategorien unterteilt:

- *Strategische Massnahmen* wie beispielsweise die Erarbeitung einer Strategie für das städtische Wohnportfolio sind für die Zielerreichung unmittelbar entscheidend.
- *Flankierende Massnahmen* wie beispielsweise die Erarbeitung und Weiterentwicklung des Wohnmonitorings unterstützen die Zielerreichung indirekt, indem sie zentrale Arbeitsinstrumente und Entscheidungsgrundlagen bereitstellen.

- *Prüfmassnahmen* wie beispielsweise der Umgang mit Verdrängungseffekten erfordern zunächst eine Auslegeordnung und vertiefte Abklärungen und enthalten noch keine konkreten Umsetzungsvorschläge.

Für jede Massnahme ist in einem Massnahmenblatt ein kurzer Beschrieb, die jeweilige Zuständigkeit bzw. Verantwortlichkeit und der Umsetzungszeithorizont festgehalten (vgl. Beilage 1, Anhang). Der Umsetzungszeithorizont ist auf vier Jahre von 2026 bis 2029 ausgelegt.

4. Umsetzung

Jede der 26 Massnahmen ist einer Verwaltungseinheit als federführende Stelle zugeordnet. Die Planung und Umsetzung der einzelnen Massnahmen liegen bei der jeweils aufgeführten verantwortlichen Stelle.

Mit dem vorliegenden Beschluss verabschiedet der Stadtrat die strategischen und flankierenden Massnahmen als Bestandteile der Wohnstrategie 2026. Deren Umsetzung erfolgt innerhalb der jeweils vorgesehenen Zeiträume. Die Prüfmassnahmen erfordern zunächst eine umfassende Auslegeordnung und vertiefte Abklärungen. Die daraus resultierenden Ergebnisse sind dem Stadtrat zu gegebener Zeit zum Entscheid vorzulegen.

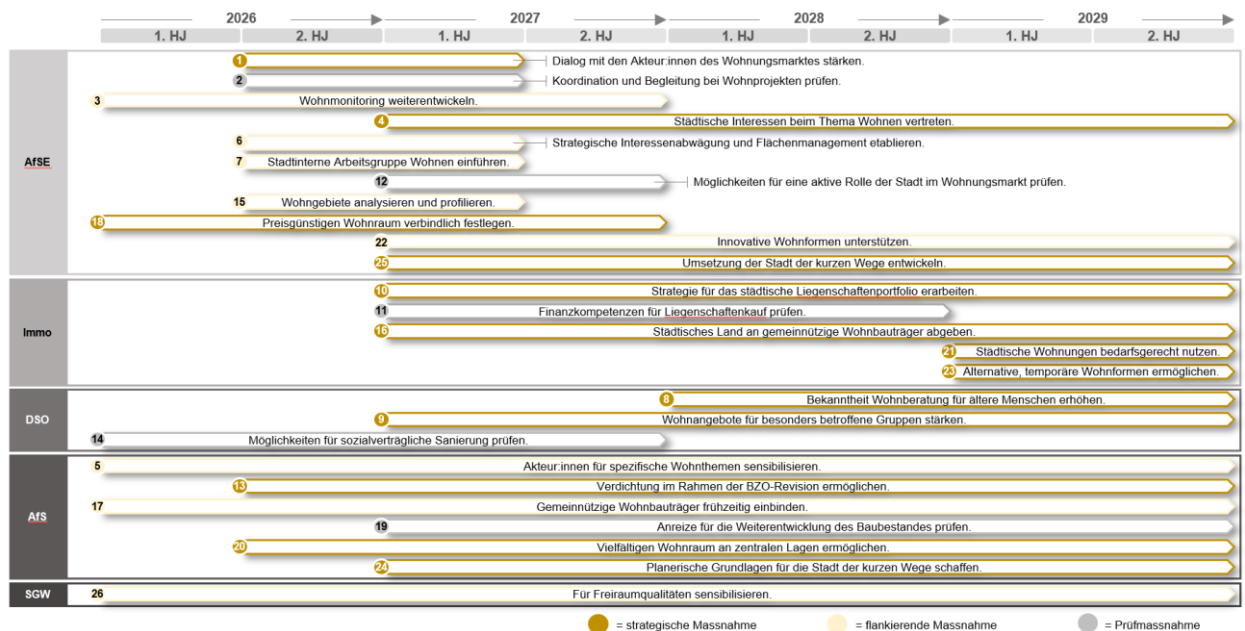


Abbildung 3: Umsetzungsroadmap Wohnstrategie 2026 (vgl. Beilage 1, S. 15)

5. Ressourcen

Die Massnahmen der Wohnstrategie werden grundsätzlich ressourcenneutral umgesetzt, d.h. ohne zusätzliche personelle oder finanzielle Mittel. Aufgrund der aktuell verfügbaren Ressourcen erfolgt die Umsetzung zeitlich gestaffelt (vgl. Beilage 1, Roadmap).

Eine Ausnahme bildet der Bereich Immobilien. Er erhält mit der vorliegenden Wohnstrategie eine aktive Rolle und hohe strategische Bedeutung. Die für eine zeitnahe Umsetzung der entsprechenden Massnahmen erforderlichen personellen Ressourcen, insbesondere die Erarbeitung einer Strategie für das städtische Liegenschaftenportfolio (Massnahme 10) sowie für die Massnahme 16 (Städtisches Land an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben) stehen derzeit nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund werden im Rahmen der Budgetierung 2027 zusätzliche Ressourcen beantragt. Diese belaufen sich auf 80 bis 100 Stellenprozente (unbefristet) sowie ein externes Begleitmandat für die Erarbeitung einer Strategie für das städtische Liegenschaftenportfolio (Massnahme 10) in der Grössenordnung von rund CHF 100'000 pro Jahr (Dauer in Abhängigkeit vom Projektverlauf).

6. Controlling und Berichterstattung

Nach Ablauf der vierjährigen Strategieperiode wird die Wohnstrategie durch das Departement Präsidiales, Amt für Stadtentwicklung, unter Beizug der zuständigen Stellen evaluiert. Die aus der Evaluation resultierenden Empfehlungen werden dem Stadtrat zu gegebener Zeit vorgelegt. Wie in Art. 3 der Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung festgehalten, erfolgt bis ins Jahr 2040 sodann alle vier Jahre eine öffentliche Berichterstattung zu relevanten Indikatoren des Winterthurer Wohnungsmarktes. Zudem werden im Rahmen des Wohnmonitorings die Daten zum Wohnungsmarkt alle zwei Jahre aktualisiert, bei Bedarf ergänzt und veröffentlicht. Die Berichterstattung und das Wohnmonitoring werden durch das Departement Präsidiales, Amt für Stadtentwicklung, erstellt.

7. Kommunikation

Die städtische Wohnstrategie 2026 richtet sich an drei unterschiedliche Zielgruppen, die in geeigneter Weise über die Inhalte informiert werden:

- *Öffentlichkeit:* Die Information der Öffentlichkeit erfolgt über eine Medienmitteilung sowie im Rahmen einer Medienkonferenz am 13. April 2026. Ergänzend werden die Inhalte über die städtischen Social-Media-Kanäle kommuniziert.
- *Stadtparlament:* Das Stadtparlament wird über einzelne Massnahmen der Wohnstrategie 2026 befinden und ist damit sowohl direkt als auch indirekt betroffen. Die Inhalte werden den Mitgliedern der Aufsichtskommission an der Sitzung vom 30. März 2026 präsentiert.
- *Beteiligte:* Die Mitglieder der externen Begleitgruppe werden gemeinsam mit dem verwaltungsinternen Projektteam zu einem abschliessenden informellen Austausch am 15. April 2026 eingeladen.

Verwaltungsintern wird am 13. April 2026 via «My Win» über die Verabschiedung der Wohnstrategie 2026 durch den Stadtrat informiert.

8. Veröffentlichung

Zeitlich abgestimmt auf die geplante Kommunikation wird dieser Beschluss mit Beilagen am 13. April 2026 veröffentlicht.

Beilagen:

1. Wohnstrategie 2026 - Folienset
2. Wohnstrategie 2026 - Bericht
3. Wohnstrategie 2026 - Kurzfassung
4. Medienmitteilung