Stadt Winterthur

Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt

Wohnmonitoring – eine Zusammenstellung vorliegender Daten

Stadtentwicklung, Stadt Winterthur \\ **im Oktober 2021**

Inhaltsverzeichnis

Städtische Wohnpolitik **4**
Aufbau Wohnmonitoring **5**
Zusammenfassung **5**
1. Bevölkerung und Haushalte 9
1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung 9
1.2 Altersstruktur und Geschlechterverteilung 10
1.3 Haushaltsgrössen 12
1.4 Haushaltstyp 13
1.5 Städtische Bevölkerungsprognose 13
2. Bewegungen 15
2.1 Wanderungen 15
2.2 Umzüge 16
3. Wohnungsbestand und Neubautätigkeit 17
3.1 Wohnungsbestand und neu erstellte Wohnungen 17
3.2 Wohnungsgrössen (nach Zimmerzahl) 19
3.3 Städtische Wohnungen 20
3.4 Wohnungen nach Bauperiode 20
3.5 Wohnungen nach Gebäudetyp 21
3.6 Wohnungen nach Eigentumsart 21
4. Leerwohnungen 22
5. Preisentwicklung 24
5.1 Bestandsmieten 24
5.2 Angebotsmieten 26
5.3 Wohnungsneubau nach Preissegment 27
5.4 Angebotspreise für Wohneigentum 28
6. Liegenschaftenhandel 30
6.1 Verkäufe 30
6.2 Verkauf unbebautes Land 32
7. Spezifische Wohnangebote 33
7.1 Wohnen im Alter 33
7.2 Studentisches Wohnen 36
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 37
Abkürzungsverzeichnis 38

Impressum

Herausgeber
Bereich Stadtentwicklung, Stadt Winterthur
Pionierstrasse 7
8400 Winterthur
stadt.winterthur.ch/stadtentwicklung
stadtentwicklung@win.ch

Layout
Tollkirsch AG, Winterthur
www.tollkirsch.ch

Titelbild
Wohnüberbauung Ziegelei in Dättnau
September 2021
Quelle: Stadtentwicklung Winterthur

Winterthur, im Oktober 2021

Städtische Wohnpolitik

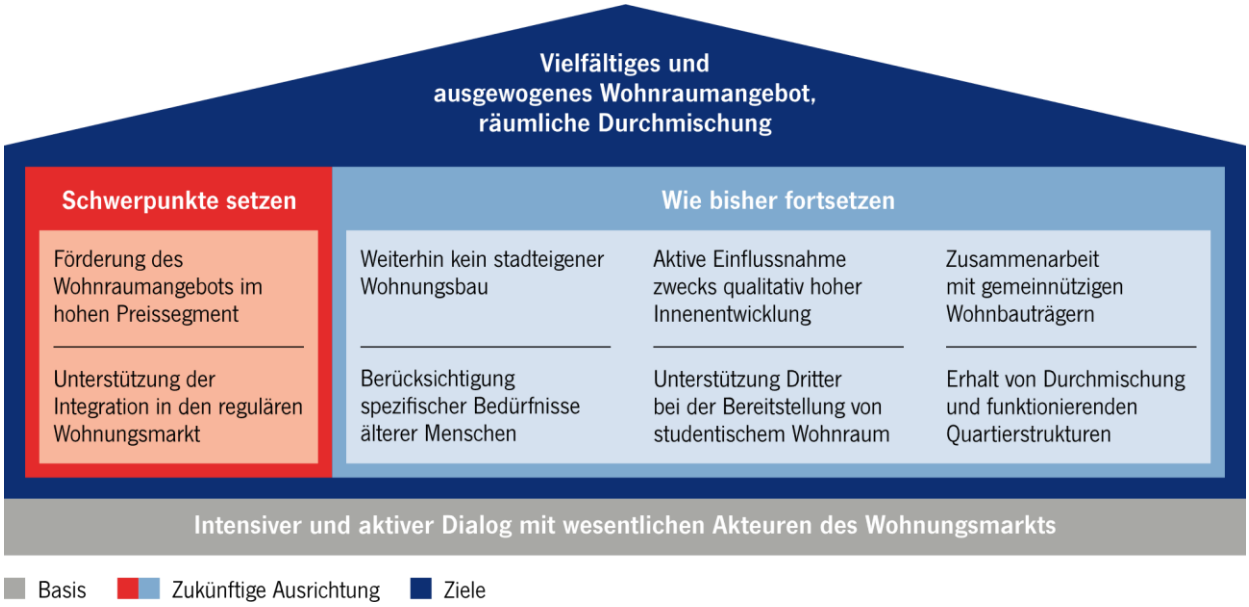
Der Stadtrat hat am 13. September 2017 eine aktualisierte Wohnpolitik verabschiedet (vgl. «Städtische Wohnpolitik, Zwischenbilanz und künftige Ausrichtung»)[1]. Die städtische Wohnpolitik definiert zwei übergeordnete Zielsetzungen:

- Vielfältiges und ausgewogenes Wohnraumangebot: Die Wohnbedürfnisse der Menschen sind sehr unterschiedlich. Entsprechend breit gefächert sollte das Wohnraumangebot sein, um möglichst vielen Wünschen gerecht zu werden. Dies betrifft sowohl die Wohnungsgrösse als auch die Wohnform (individuell oder gemeinschaftlich), die Wohntypologie (z.B. Stadthaus) sowie die Besitzverhältnisse (Miete oder Eigentum). Um allen Bevölkerungsschichten gerecht zu werden, sollte das Angebot auch sämtliche Preissegmente abdecken.
- Räumliche Durchmischung: Wohnen in der Altstadt, im Dorfzentrum, in der Gartenstadt, an Hanglage oder im ehemaligen Industrieareal – die unterschiedlichen Wohnlagen und Wohnqualitäten tragen zur Vielfalt der Stadt Winterthur bei. Ein differenziertes Wohnraumangebot innerhalb der einzelnen Quartiere unterstützt die erwünschte sozialräumliche Durchmischung. Gleichzeitig tragen auch ein belebtes Wohnumfeld mit Aufenthaltsmöglichkeiten in der Nachbarschaft und funktionierende Quartierstrukturen (Begegnungsorte, Einkaufsmöglichkeit) zur Durchmischung bei.

Zur Erreichung dieser beiden Zielsetzungen sollen gemäss stadträtlichem Beschluss von 2017 einerseits die bisher verfolgten sechs Stossrichtungen gemäss Abbildung unten fortgesetzt werden. Andererseits wurden auch zwei neue Schwerpunkte festgelegt, nämlich die Förderung von Wohnraum im hohen Preissegment und die Unterstützung der Integration von Menschen in prekären Situationen in den regulären Wohnungsmarkt.

Übersicht über die Ausrichtung der Wohnpolitik

Quelle: Städtische Wohnpolitik, Zwischenbilanz und künftige Ausrichtung, September 2017



[1] Quelle: https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/wohnen-und-umzug/staedtische-wohnungspolitik

Aufbau Wohnmonitoring

Die erstmals vorliegende Publikation «Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt» mit relevanten Indikatoren zum Wohnungsmarkt soll im Sinne eines Wohnmonitorings alle zwei Jahre mit den neusten Zahlen ergänzt und fortgeschrieben werden und dadurch als Zeitreihe zur langfristigen Beobachtung von Entwicklungen dienen. Gleichzeitig soll eine schrittweise, inhaltliche Erweiterung hin zu einem umfassenderen Wohnmonitoring erfolgen, die – wo möglich – auch räumliche Aussagen beinhaltet.

Zusammenfassung

Bevölkerung und Haushalte

Die Bevölkerung von Winterthur ist in den letzten 50 Jahren bis Ende September 2021 von knapp 95 000 auf ca. 116 800 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen. Das Wachstum verlief nicht kontinuierlich, sondern unterlag teils starken Schwankungen. Seit Anfang der 2000er Jahre ist die Stadt ununterbrochen gewachsen, mit einer durchschnittlichen Zuwachsrate von jährlich ca. 1% in den letzten zehn Jahren.

Die Bevölkerungszusammensetzung hat sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. Die Anteile der drei Hauptaltersklassen (0 bis 19 Jahre; 20 bis 64 Jahre; 65 Jahre und älter) sind relativ stabil geblieben. Die grösste Bevölkerungsgruppe waren im Jahr 2020 mit 64,2% die 20- bis 64-Jährigen. Die 25- bis 39-Jährigen bildeten darin relativ die grösste Altersklasse.

Im Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum steht die erhebliche Zunahme der Anzahl Haushalte von ca. 32 500 (1970) auf ca. 53 000 im Jahr 2020. Gleichzeitig haben sich die Haushaltsgrössen markant verändert: Der Anteil Kleinhaushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte) ist in besagtem Zeitraum von ca. 50% auf über 70% angestiegen. Der grosse Sprung erfolgte bereits in den 1970er Jahren; in den letzten zehn Jahren sind die Anteile der Haushaltsgrössen stabil geblieben. Aufgrund der Zunahme von Kleinhaushalten hat auch die Wohnungsbelegung abgenommen.

Das Bevölkerungswachstum der letzten 20 Jahre wird sich gemäss städtischer Bevölkerungsprognose auch in Zukunft fortsetzen. Bis ins Jahr 2040 wird von ca. 135 000 Einwohnerinnen und Einwohnern ausgegangen. Die demografische Alterung wird deutlich zunehmen, insbesondere der Anteil der 80-Jährigen und älteren Personen wird sich mit 24% überdurchschnittlich erhöhen.

Zwischenfazit

Die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten bildet den seit den 1970er Jahre einsetzenden Megatrend der Individualisierung der Gesellschaft ab.
Für das prognostizierte Bevölkerungswachstum muss entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der demografischen Alterung insbesondere auch spezifische Wohnangebote für ältere Menschen.

Bewegungen

Seit 15 Jahren weist die Stadt ausnahmslos einen positiven Wanderungssaldo auf, wobei die jährlichen Schwankungen relativ hoch ausfallen. Die Zu- und Wegzüge deuten auf eine hohe Dynamik im Wohnungsmarkt hin. Diese ist auch bei den Umzügen innerhalb der Stadt zu erkennen: Seit dem Jahr 2015 ist jeweils mehr als jeder zehnte Bewohnende im Verlauf des jeweiligen Jahres innerhalb der Stadt umgezogen.

Zwischenfazit

Der langjährige positive Wanderungssaldo zeigt, dass Winterthur eine attraktive Stadt ist. Hintergründe zu den zahlreichen Bewegungen (Gründe für Zu- und Wegzug, Alter und vorgängiger Wohnort der wandernden Personen etc.) liegen heute jedoch nicht vor. Um Informationen dazu zu erhalten, nimmt die Stadt Winterthur im Jahr 2022 erstmals an einer umfassenden Wanderungsbefragung durch den Kanton teil.

Wohnungsbestand und Neubautätigkeit

Der Wohnungsbestand hat sich in den letzten 20 Jahren deutlich erhöht (von 43 293 Wohnungen im Jahr 2000 auf 56 643 im Jahr 2020). Es wurden somit über 13 000 Wohnungen neu erstellt, wobei der jährliche Zuwachs starken Schwankungen unterlag.

Der Wohnungsbestand setzt sich seit 20 Jahren zu über 60% aus 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zusammen. Der Anteil der 2-Zimmer-Wohnungen hat sich in diesem Zeitraum von 12,1% (2000) auf 14,6% (2020) wesentlich erhöht. Dies deckt sich mit der Zunahme des Anteils neu erstellter 2-Zimmer-Wohnungen in den letzten zehn Jahren. Der Anteil neu erstellter Grosswohnungen (5 und 6 Zimmer) ist hingegen, vor allem in den letzten fünf Jahren, sinkend.

Die Stadt verfügt mit ca. 500 eigenen Wohnungen über ein sehr kleines, seit zehn Jahren aber wachsendes Wohnungsportfolio. Knapp 40% dieser Wohnungen sind 3- und 3½-Zimmer-Wohnungen.

Über die Hälfte (56%) des heutigen Winterthurer Wohnungsbestands wurde vor 1971 erstellt. Gut ein Fünftel (21,4%) stammt aus der Bauperiode von 2001 bis 2020.

Zwischenfazit

Mit dem Bevölkerungswachstum ist ein deutlicher Bauboom einhergegangen. Die Zunahme der 2-Zimmer-Wohnungen bei den neu erstellen Wohnungen widerspiegelt die Individualisierung der Gesellschaft deutlich (Zunahme Kleinhaushalte). Auch wenn der Bestand an 3- und 4-Zimmer-Wohnungen hoch ist und die Anzahl Kleinhaushalte weiter zunehmen wird, ist darauf zu achten, dass künftig ein ausgewogenes Wohnraumangebot zur Verfügung steht und grössere Wohnbauten einen durchmischten Wohnungsspiegel aufweisen.

Die Erhöhung der Anzahl Wohnungen im städtischen Immobilienportfolio ist positiv zu werten. Stadteigene Liegenschaften schaffen Handlungsspielräume und tragen dazu bei, die Ziele der Wohnpolitik auch mit eigenem Wohnraum umzusetzen.

Die Tatsache, dass eine hohe Anzahl Gebäude aus einer Bauperiode vor 1971 stammt, lässt auf Sanierungsbedarf schliessen.

Leerstand

Die Anzahl leerstehender Wohnungen schwankt je nach Jahr, unter anderem in Abhängigkeit von der Realisierung von Grossprojekten, deren Wohnungen konzentriert neu auf den Markt kommen. Trotz erheblicher Neubautätigkeit lag die Leerwohnungsziffer seit 1985 – mit Ausnahme von drei Jahren – immer unter 1%. Per 1. Juni 2021 waren 0,41 Prozent aller Wohnungen nicht vermietet oder standen zum Kauf. Dies entspricht 230 Wohnungen.
In den letzten zehn Jahren standen 3- bis 4½-Zimmer-Wohnungen am häufigsten leer, wobei der höchste Leerstand bei Wohnungen mit 3- und 3½-Zimmern zu verzeichnen ist.

Zwischenfazit
Die mit unter 1% relativ niedrige Leerwohnungsziffer über die letzten Jahre deutet auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Die hohe Anzahl an Umzügen innerhalb der Stadt lässt jedoch gleichzeitig auf einen dynamischen Wohnungsmarkt schliessen. Der überdurchschnittliche Leerstand bei Wohnungen mit 3- und 3½-Zimmern dürfte unter anderem darauf zurückzuführen sein, dass diese Wohnungsgrösse für einen Einzelhaushalt zu gross und für eine Familie zu klein ist.

Preisentwicklung und Liegenschaftenhandel

Auswertungen der Bestandsmieten zeigen, dass die Median-Mieten in den Zeiträumen von 2015 bis 2017 und 2017 bis 2019 (gepoolte Daten) leicht gestiegen sind, wobei die Spannbreite der Mietpreise – unabhängig von der Wohnungsgrösse – sehr hoch ist.
Auch bei den Angebotsmieten (Median) ist seit dem Jahr 2013 eine moderate Mietpreiserhöhung festzustellen. Die Mietpreise der teuren Objekte (90%-Quantil) sind markanter gestiegen.

Die Angebotspreise bei Wohneigentum (Wohnungen und Einfamilienhäuser) sind – mit Ausnahme der Wohnungen im unteren Preissegment (10%-Quantil) – in den Jahren 2013 bis 2020 markant gestiegen.

Die Anzahl Verkäufe bei Wohneigentum variiert über die Jahre erheblich. In den letzten Jahren ist eine leicht abnehmende Tendenz der Verkäufe festzustellen, am deutlichsten bei den Einfamilienhäusern.
Der Rückgang der Anzahl Freihandverkäufe von unbebautem Land in den letzten zehn Jahren ist markant.

Zwischenfazit
Die Mietpreise sind in den letzten Jahren moderat gestiegen, wobei die Spannbreite sehr hoch ist. Gründe dafür sind unterschiedlichen Ausbaustandards, Alter und Lageeigenschaften der Bestandswohnungen sowie der angewandte Vermietungsgrundsatz (Kosten- versus Marktmiete).
Der markante Preisanstieg beim Wohneigentum, vor allem im mittleren und oberen Preissegment, widerspiegelt das knappe Angebot und lässt auf eine hohe Nachfrage schliessen. Für die Zukunft kann daraus abgeleitet werden, dass dem Wohneigentum wieder vermehrt Beachtung geschenkt werden sollte.

Spezifische Wohnanagebote

Eine einheitliche Definition von «Alterswohnen» existiert nicht. Die erfasste Anzahl von 1057 Alterswohnungen ist entsprechend mit Vorsicht zu geniessen. Mit 620 Wohnungen (Ende 2020) ist die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo) die wichtigste Anbieterin von Alterswohnungen in Winterthur. Weit weniger Angebote bestehen bei barrierefreien Wohnungen mit professionellen Dienstleistungen (Wohnen mit Service).

Für Studierende besteht aktuell ein Angebot von 539 Zimmern und Studios. Studierende finden vielfach auch auf dem regulären Wohnungsmarkt eine Unterkunft (z. B. Wohngemeinschaften).

Zwischenfazit

Die konstante Nachfrage nach Alterswohnungen widerspiegelt den Bedarf an altersgerechtem, bezahlbarem Wohnraum. Aufgrund der demografischen Alterung wird die Nachfrage in Zukunft hoch bleiben, bzw. der Bedarf nach Alterswohnen mit Service zunehmen. Entsprechend ist vorgesehen, das Angebot an stadteigenen Wohnungen mit Service auszubauen (vgl. Masterplan Pflegeversorgung, Massnahme A.8. «Städtisches Angebot an Wohnungen mit Service im mittleren und unteren Preissegment an den bestehenden Standorten ausbauen» sowie Angebots- und Immobilienstrategie Alter und Pflege, August 2021)[2].
Winterthur als Bildungsstadt sollte über ein spezifisches Wohnraumangebot für Studierende verfügen. Aufgrund des voraussichtlich weiterhin wachsenden Studierendenzahlen ist davon auszugehen, dass eine Erweiterung des Angebots vom Markt absorbiert wird.

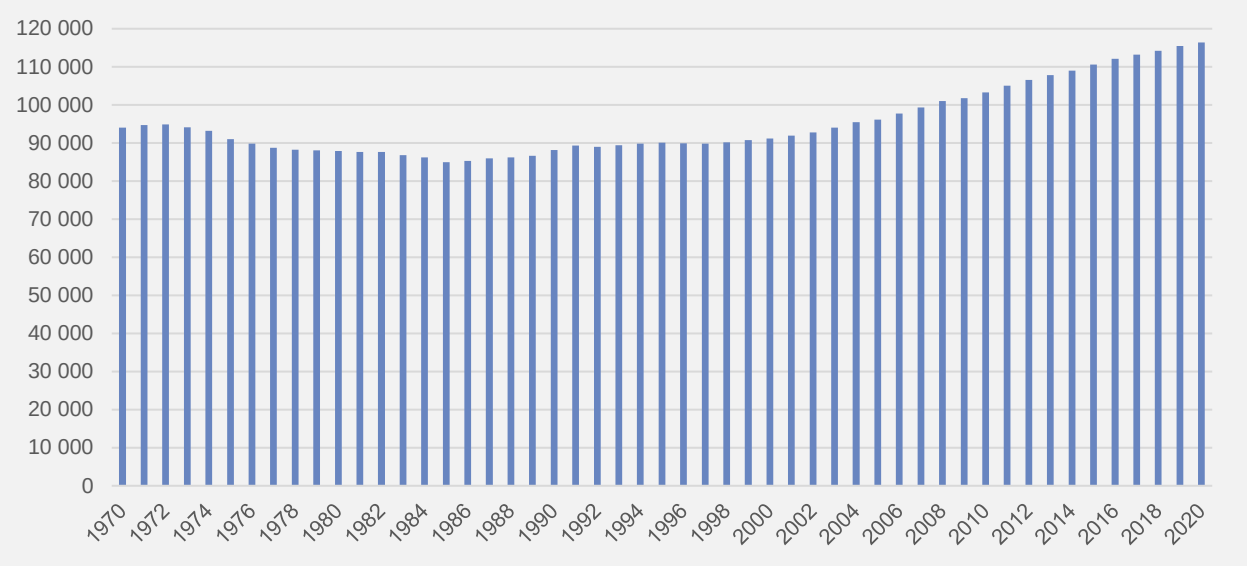
[2] Fachstelle Alter und Gesundheit — Stadt Winterthur; https://stadt.winterthur.ch/gemeinde/verwaltung/soziales/alter-und-pflege

1. Bevölkerung[3] und Haushalte

1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

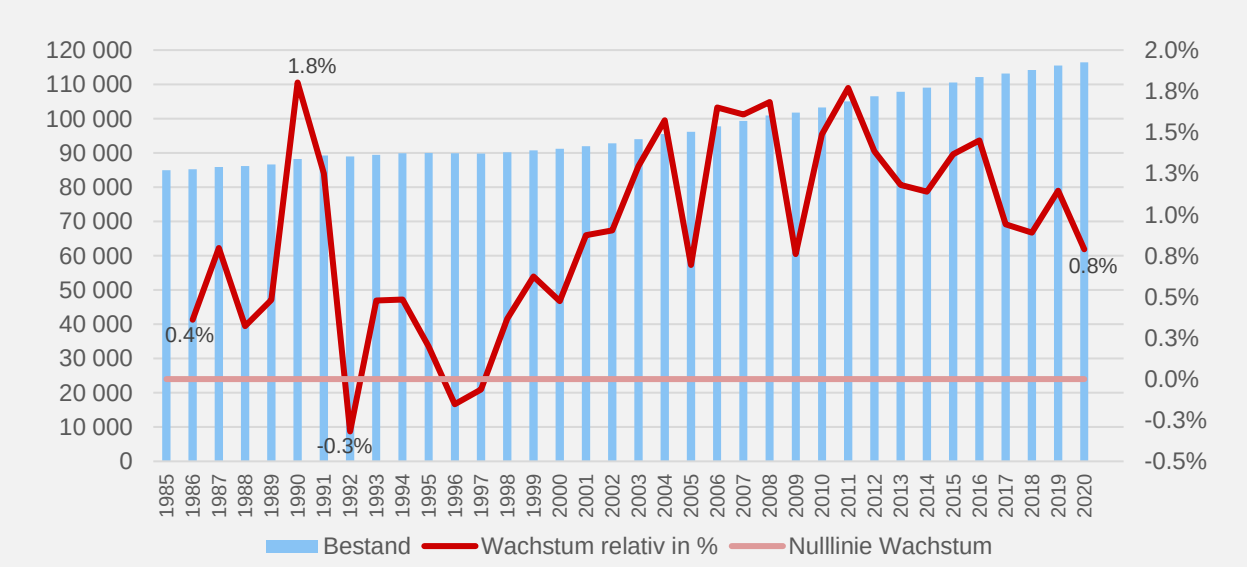
Bevölkerungsentwicklung, 1970–2020

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur, Einwohnerkontrolle NEST



Bevölkerungsbestand und -wachstum, 1985–2020

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur, Einwohnerkontrolle NEST



[3] Weitere Informationen zur Bevölkerung unter: https://stadt.winterthur.ch/themen/die-stadt/winterthur/statistik/bevoelkerung

- In den letzten fünfzig Jahren ist die Bevölkerung der Stadt Winterthur gewachsen, wobei das Wachstum nicht linear verlaufen ist.
- 1970 lebten knapp 95 000 Personen in der Stadt, bis ins Jahr 1985 schrumpfte diese Zahl auf unter 84 000. In den anschliessenden Jahren hat ein Bevölkerungswachstum eingesetzt, das bis heute anhält.
- Seit Anfang der 2000er Jahre verläuft das Bevölkerungswachstum mit einer jährlichen Wachstumsrate von mindestens 0,9% und mehr ausschliesslich positiv. Im Jahr 2008 überschritt Winterthur erstmals die Zahl von 100 000 Einwohnenden und wurde somit zur «Grossstadt».
- Ende September 2021 wohnten ca. 116 800 Personen in der Stadt.

1.2 Altersstruktur und Geschlechterverteilung

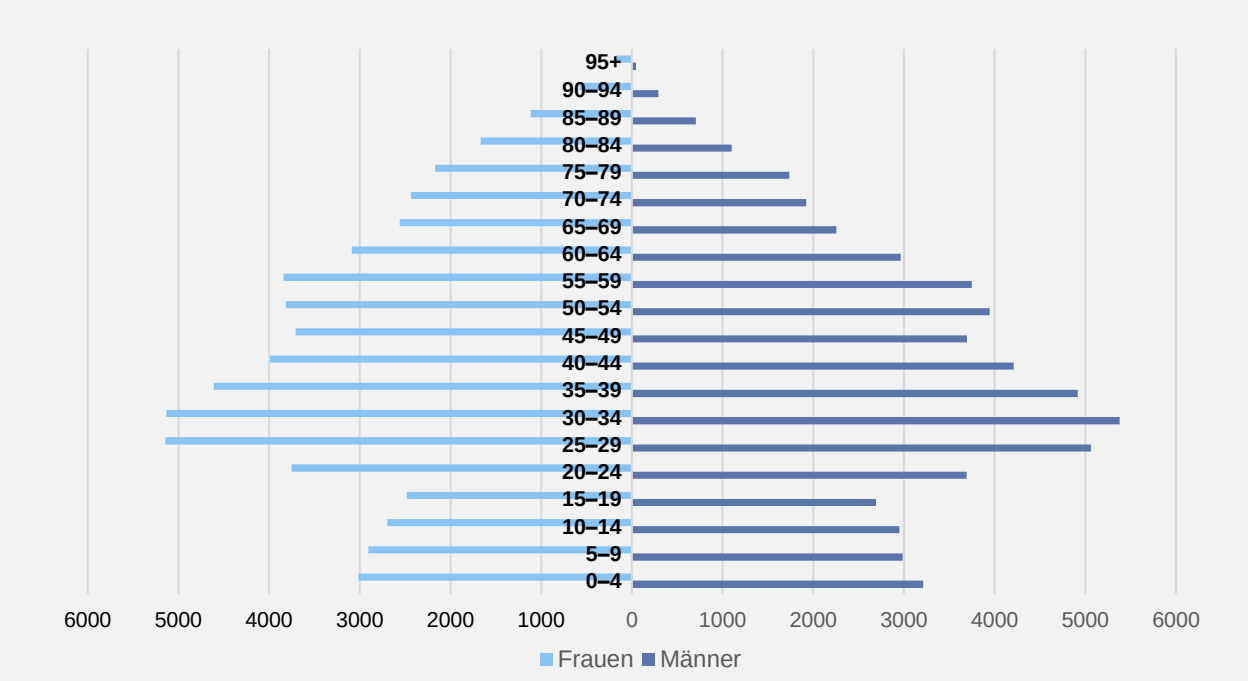
Entwicklung der Altersklassen, 2010–2020

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur; Einwohnerkontrolle NEST

Alter	2020		2010	
	absolut	relativ	absolut	relativ
Total	116 404		103 259	
0–4	6 228	5,4%	5 593	5,4%
5–9	5 891	5,1%	4 781	4,6%
10–14	5 646	4,9%	4 751	4,6%
15–19	5 174	4,4%	5 071	4,9%
20–24	7 446	6,4%	7 842	7,6%
25–29	10 205	8,8%	9 609	9,3%
30–34	10 514	9,0%	8 561	8,3%
35–39	9 529	8,2%	7 578	7,3%
40–44	8 200	7,0%	7 795	7,5%
45–49	7 400	6,4%	8 027	7,8%
50–54	7 762	6,7%	6 544	6,3%
55–59	7 590	6,5%	5 487	5,3%
60–64	6 056	5,2%	5 065	4,9%
65–69	4 813	4,1%	4 733	4,6%
70–74	4 358	3,7%	3 684	3,6%
75–79	3 906	3,4%	3 247	3,1%
80–84	2 767	2,4%	2 521	2,4%
85–89	1 819	1,6%	1 631	1,6%
90–94	869	0,7%	579	0,6%
95+	231	0,2%	160	0,2%

Alters- und Geschlechterstruktur, 2020

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur; Einwohnerkontrolle NEST



- Betrachtet man die Entwicklung der Altersklassen im Vergleich von 2010 und 2020, bleiben die Anteile der drei Altersklassen 0 bis 20, 21 bis 64 sowie 65 und älter über die letzten zehn Jahre relativ konstant. Innerhalb der 5-Jahres-Altersklassen sind jedoch teilweise markante Unterschiede festzustellen (z. B. 5 bis 9 Jahre; 20 bis 24 Jahre; 35 bis 39 Jahre).
- Die Altersklasse der 20- bis 64-Jährigen ist im Jahr 2020 mit einem Anteil von knapp zwei Dritteln (64,2%) der Gesamtbevölkerung die grösste; die bis zu 20-Jährigen machen einen Anteil von knapp 20% aus und die 65-Jährigen und älteren bilden mit gut 16% den kleinsten Anteil. Innerhalb der Altersklasse der 20- bis 64-Jährigen machen die 25- bis 39-Jährigen mit einem Anteil von jeweils über 8% der Gesamtbevölkerung den höchsten Anteil aus.
- Die Geschlechterverteilung hat sich in den letzten zehn Jahren verändert: Der Anteil der Männer hat sich von 48,7% auf 49,4% erhöht.
- Bei der Verteilung nach Geschlecht sind im Jahr 2020 die Frauen ab 65 Jahren deutlich übervertreten. Ab einem Alter von 80 Jahren und älter sogar mit über 60%.

1.3 Haushaltsgrössen

Entwicklung Haushaltsgrössen, 1970–2020, absolut und relativ

Quellen: BFS, bis 2000: Volkszählungen, ab 2012: STATPOP-Haushalte

	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen		6/6+ Personen		Total
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut
2020	20 277	38,7%	16 925	32,3%	6 337	12,1%	6 031	11,5%	2 001	3,8%	758	1,4%	52 329
2019	19 854	38,5%	16 613	32,2%	6 312	12,2%	6 006	11,6%	2 032	3,9%	750	1,5%	51 567
2018	19 417	38,2%	16 386	32,3%	6 296	12,4%	5 907	11,6%	2 021	4,0%	749	1,5%	50 776
2017	19 162	38,1%	16 311	32,4%	6 257	12,4%	5 885	11,7%	1 967	3,9%	753	1,5%	50 335
2016	18 907	37,9%	16 312	32,7%	6 225	12,5%	5 793	11,6%	1 893	3,8%	748	1,5%	49 878
2015	18 833	38,1%	16 122	32,7%	6 089	12,3%	5 697	11,5%	1 907	3,9%	719	1,5%	49 367
2014	18 634	38,2%	15 925	32,7%	6 101	12,5%	5 561	11,4%	1 871	3,8%	682	1,4%	48 774
2013	18 480	38,3%	15 763	32,6%	5 931	12,3%	5 501	11,4%	1 875	3,9%	729	1,5%	48 279
2012	17 138	36,9%	15 055	32,4%	5 914	12,7%	5 396	11,6%	1 929	4,2%	975	2,1%	46 407
2011	17 005	37,2%	14 874	32,5%	5 780	12,6%	5 334	11,7%	1 886	4,1%	880	1,9%	45 759
2010	17 735	38,8%	14 613	32,0%	5 557	12,2%	5 223	11,4%	1 839	4,0%	731	1,6%	45 698
2000	16 346	39,5%	13 454	32,5%	4 804	11,6%	4 595	11,1%	1 601	3,9%	562	1,4%	41 362
1990	13 898	36,1%	12 855	33,4%	5 133	13,3%	4 873	12,6%	1 393	3,6%	391	1,0%	38 543
1980	11 279	31,6%	11 167	31,2%	5 483	15,3%	5 519	15,4%	1 792	5,0%	497	1,4%	35 737
1970	6 676	20,6%	9 616	29,7%	6 556	20,2%	5 782	17,8%	2 589	8,0%	1 206	3,7%	32 425

- Die Anzahl der Haushalte hat in den letzten 50 Jahren kontinuierlich von knapp 32 500 (1970) auf knapp 52 300 im Jahr 2020 zugenommen.
- Die Haushaltsgrösse hat sich in dieser Zeit massgeblich verändert: Die Anzahl Kleinhaushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte) ist von 50,3% auf über 70% angestiegen. Dieser Anteil ist seit dem Jahr 2010 stabil. Lag der Anteil der Einpersonenhaushalte im Jahr 1970 noch bei rund einem Fünftel (20,6%), betrug er im Jahr 2020 bereits über 38%. Der grösste Sprung erfolgte im Zeitraum von 1970 bis 1980 (20,6% auf 31,6%).
- Der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen hat kontinuierlich abgenommen, wobei die jeweiligen Anteile seit dem Jahr 2010 stabil geblieben sind. Am stärksten von der Abnahme betroffen waren Haushalte mit drei Personen (1970: 20%, 2020: 12,1%).
- Die durchschnittliche Wohnungsbelegung ist seit 1970 von 2,9 auf 2,2 im Jahr 2020 gesunken.

1.4 Haushaltstyp

Entwicklung Haushaltstyp, 2014–2020, absolut und relativ

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur; Einwohnerkontrolle NEST

	Alle Haushalte	Einpersonen-haushalt		Paar-haushalt*		Haushalt ab 3 Erwachsenen		Haushalt mit Minderjährigen	
	absolut	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
2020	52 903	20 175	38%	16 306	31%	4 477	8%	11 945	23%
2019	52 128	19 727	38%	15 963	31%	4 608	9%	11 830	23%
2018	51 325	19 244	37%	15 782	31%	4 712	9%	11 587	23%
2017	50 847	19 008	37%	15 721	31%	4 617	9%	11 501	23%
2016	50 456	18 822	37%	15 718	31%	4 571	9%	11 345	22%
2015	49 818	18 677	37%	15 516	31%	4 423	9%	11 202	22%
2014	49 209	18 500	38%	15 388	31%	4 301	9%	11 020	22%

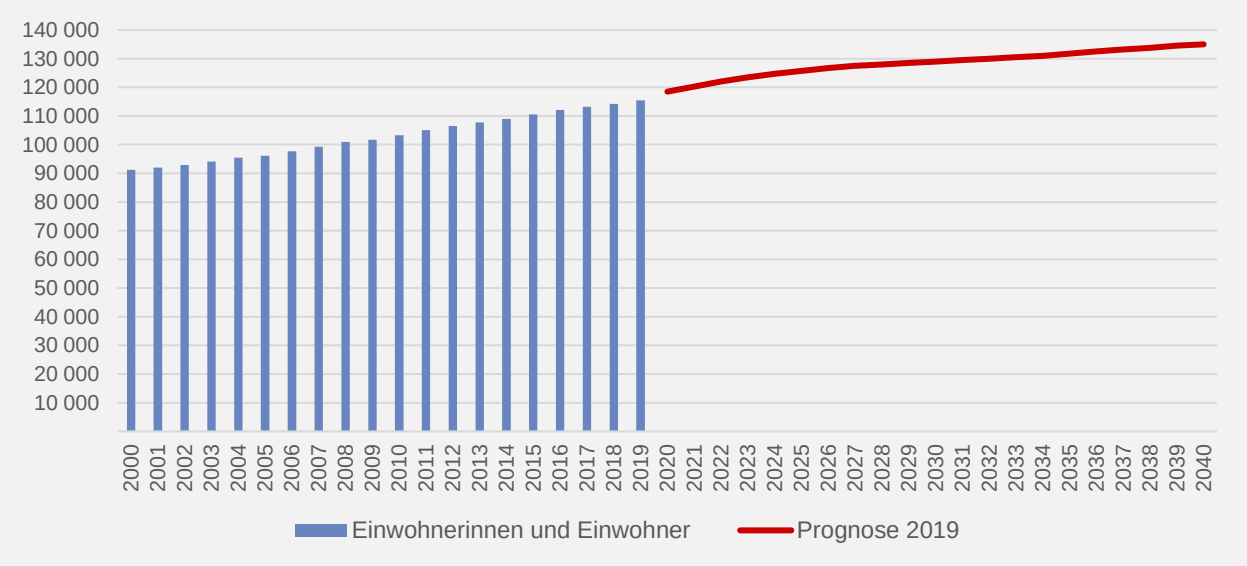
* Definition Paarhaushalt: Haushalt mit zwei Erwachsenen

- Betrachtet man die Haushaltstypen, ist ein vergleichbares Bild wie bei den Haushaltsgrössen festzustellen: Mit 38% machen die Einpersonenhaushalte den höchsten Anteil aus, gefolgt von Paarhaushalten mit 31%. Diese Verteilung ist über die letzten sieben Jahre nahezu konstant geblieben.

1.5 Städtische Bevölkerungsprognose

Künftige Bevölkerungsentwicklung gemäss städtischer Bevölkerungsprognose[4]

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur



[4] Weitere Angaben gemäss Publikation «Bevölkerungsprognose 2019–2040» der Fachstelle Statistik Winterthur; https://stadt.winterthur.ch/themen/die-stadt/winterthur/statistik/bevoelkerung

Wachstum der Altersklassen gemäss städtischer Bevölkerungsprognose, Basis 2019

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur

Alter in Jahren	2019	2020	2025	2030	2035	2040
0–19 Jahre	22 738	22 819	23 778	24 015	24 206	24 534
(2019 = 100%)	100%	100%	105%	106%	106%	108%
20–64 Jahre	74 324	76 327	81 018	83 389	85 700	88 611
(2019 = 100%)	100%	103%	109%	112%	115%	119%
65 und mehr Jahre	18 430	18 955	20 214	20 882	21 521	22 296
(2019 = 100%)	100%	103%	110%	113%	117%	121%
20–39 Jahre	37 742	38 942	41 279	42 346	43 298	44 468
(2019 = 100%)	100%	103%	109%	112%	115%	118%
40–64 Jahre	36 582	37 385	39 739	41 043	42 402	44 143
(2019 = 100%)	100%	102%	109%	112%	116%	121%
65–79 Jahre	12 856	13 257	14 130	14 560	14 938	15 373
(2019 = 100%)	100%	103%	110%	113%	116%	120%
80 und mehr Jahre	5 574	5 698	6 084	6 322	6 583	6 922
(2019 = 100%)	100%	102%	109%	113%	118%	124%
alle Jahre	115 492	118 500	125 750	129 000	131 750	135 000
(2019 = 100%)	100%	103%	109%	112%	114%	117%

- Die Stadt Winterthur wird auch in Zukunft weiterwachsen – mit leicht abflachender Tendenz. Für das Jahr 2030 wird eine Bevölkerungszahl von ca. 129 000 und für 2040 von ca. 135 000 erwartet. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 20 000 Einwohnenden bzw. 17% in 20 Jahren (Basis: Prognose 2019).
- Das Wachstum der Altersklassen fällt unterschiedlich aus: Der Anteil der Jungen (bis und mit 19 Jahren) wächst mit 8% weit unterdurchschnittlich, während die Altersklasse der 65-Jährigen und älter mit 21% überdurchschnittlich zunimmt. Die Altersklasse der 80-Jährigen und älter nimmt um knapp ein Viertel (24%) zu. Im Jahr 2040 werden fast 7000 Einwohnerinnen und Einwohner 80 Jahre und älter sein.

2. Bewegungen

2.1 Wanderungen

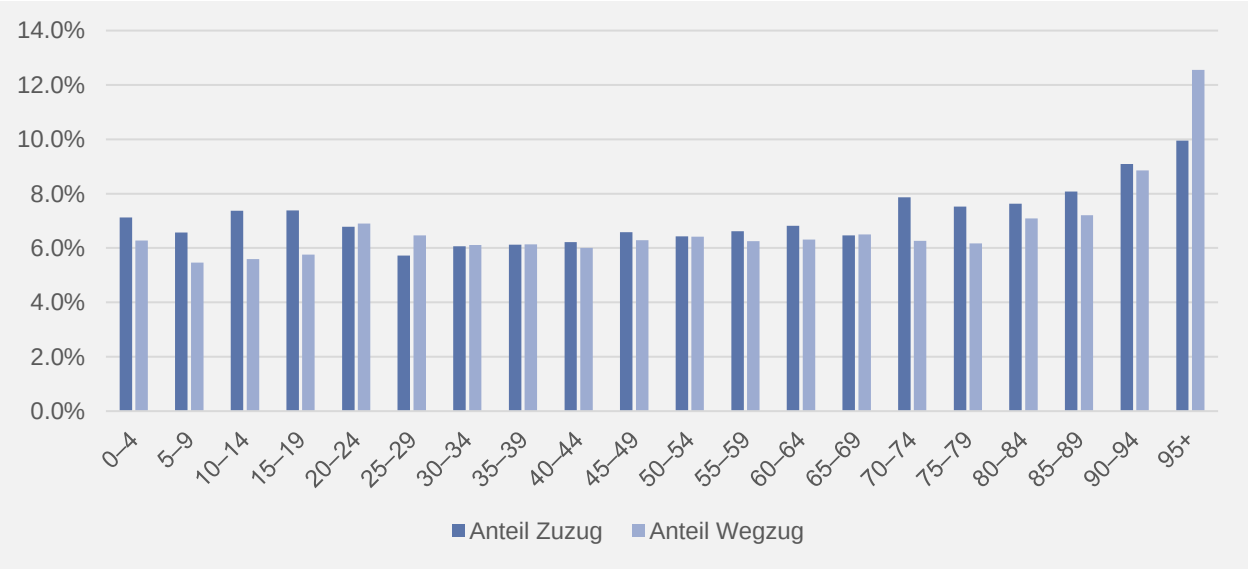
Wanderungsbewegungen und -saldo, 2005–2020, absolut und relativ

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur; Einwohnerkontrolle NEST

	Zuzug		Wegzug		Wanderungssaldo		Bevölkerung
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	
2020	7 758	6,7%	7 301	6,3%	457	0,4%	116 404
2019	7 947	6,9%	7 218	6,2%	729	0,6%	115 492
2018	7 705	6,7%	7 226	6,3%	479	0,4%	114 184
2017	7 481	6,6%	7 073	6,2%	408	0,4%	113 177
2016	8 020	7,2%	6 976	6,2%	1 044	0,9%	112 121
2015	8 294	7,5%	7 317	6,6%	977	0,9%	110 518
2014	7 471	6,9%	6 806	6,2%	665	0,6%	109 027
2013	8 260	7,7%	7 407	6,9%	853	0,8%	107 799
2012	8 341	7,8%	7 327	6,9%	1 014	1,0%	106 542
2011	8 802	8,4%	7 343	7,0%	1 459	1,4%	105 088
2010	8 000	7,7%	6 853	6,6%	1 147	1,1%	103 258
2009	7 520	7,4%	7 055	6,9%	465	0,5%	101 745
2008	8 334	8,3%	7 011	6,9%	1 323	1,3%	100 978
2007	8 297	8,4%	6 981	7,0%	1 316	1,3%	99 307
2006	7 845	8,0%	6 574	6,7%	1 271	1,3%	97 732
2005	7 006	7,3%	6 551	6,8%	455	0,5%	96 144

Zu- und Wegzüge nach Altersklassen im Jahr 2020

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur; Einwohnerkontrolle NEST



- Der Wanderungssaldo fiel in den letzten fünfzehn Jahren immer positiv aus, d. h. es sind immer mehr Personen nach Winterthur zu- als weggezogen. Er schwankt zwischen 0,4% in mehreren Jahren bis zum maximalen Wert von 1,4% im Jahr 2014. Ein eindeutiges Muster ist nicht erkennbar. Der Wanderungssaldo im Jahr 2020 ist deutlich tiefer als in den vorhergehenden drei Jahren.
- Betrachtet man den Wanderungssaldo nach Altersklassen, zeigt sich, dass er nach Jahr und Altersklasse variiert. Die Altersklasse 65 Jahre und älter weist tendenziell den höchsten Wanderungssaldo auf. Der sehr hohe Wanderungssaldo bei den 0- bis 19-Jährigen im Jahr 2020 kann nicht erklärt werden.
- Der Wanderungssaldo 2020 nach 5-Jahres-Altersklassen zeigt, dass sich Zu- und Wegzüge bei Personen zwischen 20 und 70 Jahren relativ ausgeglichen ist. Ein wesentlicher Wegzugsüberhang (–76 Personen) ist lediglich in der Altersklasse 25 bis 29 Jahre festzustellen. Bei Kindern und Personen bis 19 Jahre sowie bei den 70-Jährigen und Älteren überwiegt hingegen der Anteil der Zuzüge (Ausnahme Altersklasse 95+: 23 Zu- und 29 Wegzüge).

2.2 Umzüge

Umzüge und Umzugsquote, 2018–2020

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur; Einwohnerkontrolle NEST

	Umzüge	Einwohnerinnen und Einwohner	Umzugsquote
2020	9 882	116 404	8,5%
2019	9 923	115 492	8,6%
2018	10 081	114 184	8,8%

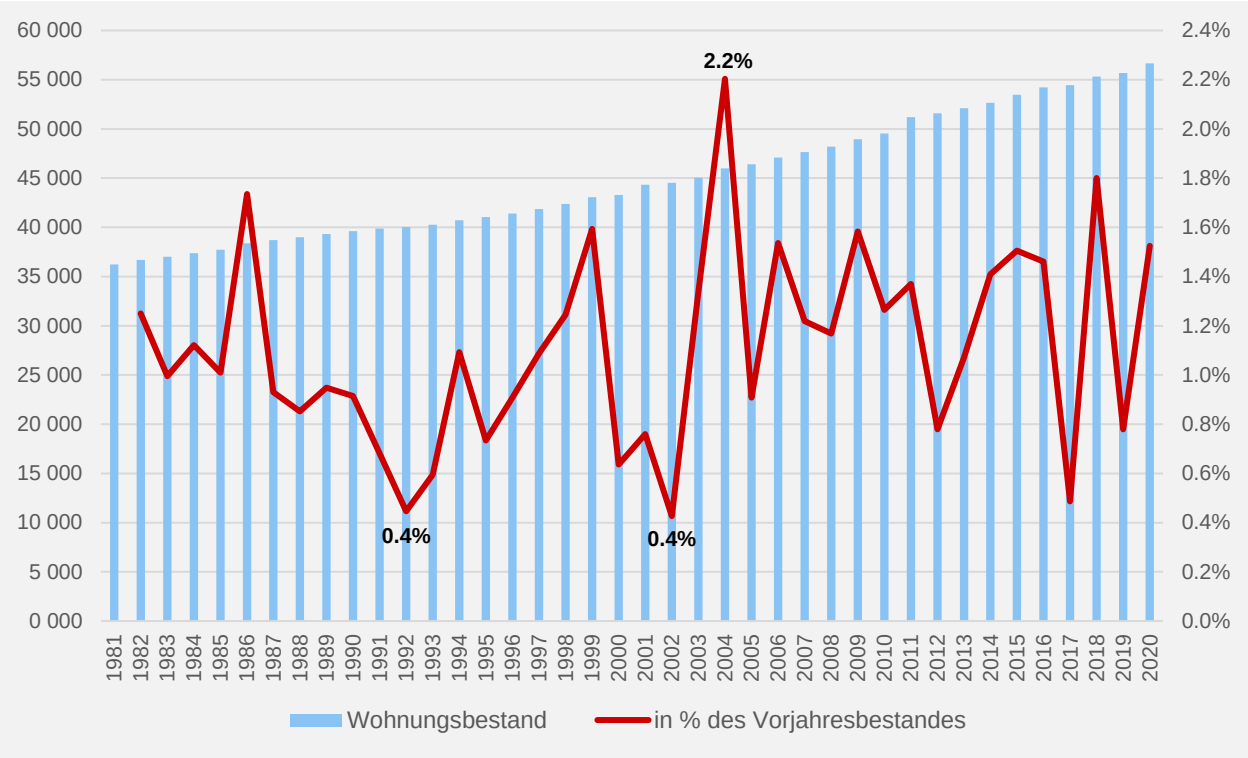
- Die Umzugsquote, d. h. die Zahl der Umzüge innerhalb der Stadt Winterthur im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung, lag seit 2018 jeweils zwischen 8,8% und 8,5%.

3. Wohnungsbestand und Neubautätigkeit

3.1 Wohnungsbestand und neu erstellte Wohnungen

Entwicklung Wohnungsbestand (brutto) und neu erstellte Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr, 1981–2020

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur; Baupolizeiamt GSW



- Der Wohnungsbestand hat in den letzten 40 Jahren kontinuierlich zugenommen. Der aktuelle Bestand Ende 2020 beträgt 56 643 Wohnungen. Seit dem Jahr 2000 wurden über 13 000 Wohnungen neu erstellt.
- Die Anzahl neu erstellter Wohnungen variiert je nach Jahr erheblich (z. B. 2020: 849; 2019: 431). Seit dem Jahr 2000 betrug der jährliche Zuwachs im Mittel 1,2% des Bestandes, was rund 630 neuen Wohnungen pro Jahr entspricht.

Neu erstellte Wohnungen nach Wohnungsgrösse (Anteile), 2000–2020

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur; Baupolizeiamt GSW

	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6/6+ Zimmer	Wohnungen total
2020	11,4%	35,1%	29,7%	19,1%	3,1%	1,6%	849
2019	2,3%	23,4%	33,6%	36,2%	3,5%	0,9%	431
2018	8,5%	30,0%	34,0%	18,5%	6,1%	2,8%	952
2017	15,7%	33,3%	27,5%	16,8%	4,1%	2,5%	363
2016	2,8%	22,8%	43,7%	25,5%	4,4%	0,7%	812
2015	3,9%	16,8%	41,9%	28,4%	6,9%	2,0%	792
2014	1,5%	27,4%	35,4%	24,9%	8,8%	2,0%	799
2013	3,8%	19,5%	31,8%	29,8%	12,8%	2,5%	611
2012	4,6%	20,1%	22,4%	27,0%	21,1%	4,9%	389
2011	1,1%	17,7%	35,3%	32,8%	10,3%	2,7%	1 065
2010	5,0%	21,0%	27,4%	33,6%	9,7%	3,3%	847
2009	3,1%	15,9%	25,7%	33,2%	19,3%	2,8%	642
2008	2,1%	11,2%	26,5%	32,7%	21,1%	6,5%	627
2007	1,3%	6,3%	23,9%	30,5%	24,6%	13,4%	715
2006	3,8%	7,6%	23,2%	39,1%	20,5%	5,7%	654
2005	1,5%	14,5%	21,5%	36,6%	13,9%	12,1%	331
2004	2,8%	5,5%	22,9%	30,8%	26,0%	12,0%	750
2003	5,5%	14,5%	35,9%	29,5%	10,2%	4,3%	1 086
2002	0,0%	3,6%	20,0%	18,2%	43,6%	12,7%	55
2001	0,7%	7,9%	14,5%	17,1%	41,4%	18,4%	152
2000	6,4%	2,8%	8,4%	31,3%	35,5%	15,6%	358

- Betrachtet man die neu erstellten Wohnungen nach Zimmerzahl über den Zeitraum der letzten 20 Jahre, so ist kein einheitliches Bild zu erkennen. Die jährlichen Schwankungen sind erheblich, wie das Beispiel 1-Zimmer-Wohnungen mit Anteilen zwischen 0% (2002) und 15,7% (2017) zeigt.
- Für die letzten Jahre lassen sich zwei Entwicklungstendenzen erkennen: Der Anteil der neu erstellten 2-Zimmer-Wohnungen hat in den letzten rund zehn Jahren zugenommen. Der Anteil der 5- und 6-Zimmer-Wohnungen ist markant gesunken, vor allem in den letzten fünf Jahren.

3.2 Wohnungsgrössen (nach Zimmerzahl)

Wohnungsbestand nach Wohnungsgrösse (Anteile), 2000–2020

Quelle: ab 2014 Statistik Stadtentwicklung Winterthur, Baupolizeiamt GSW; 2000–2013 STATA

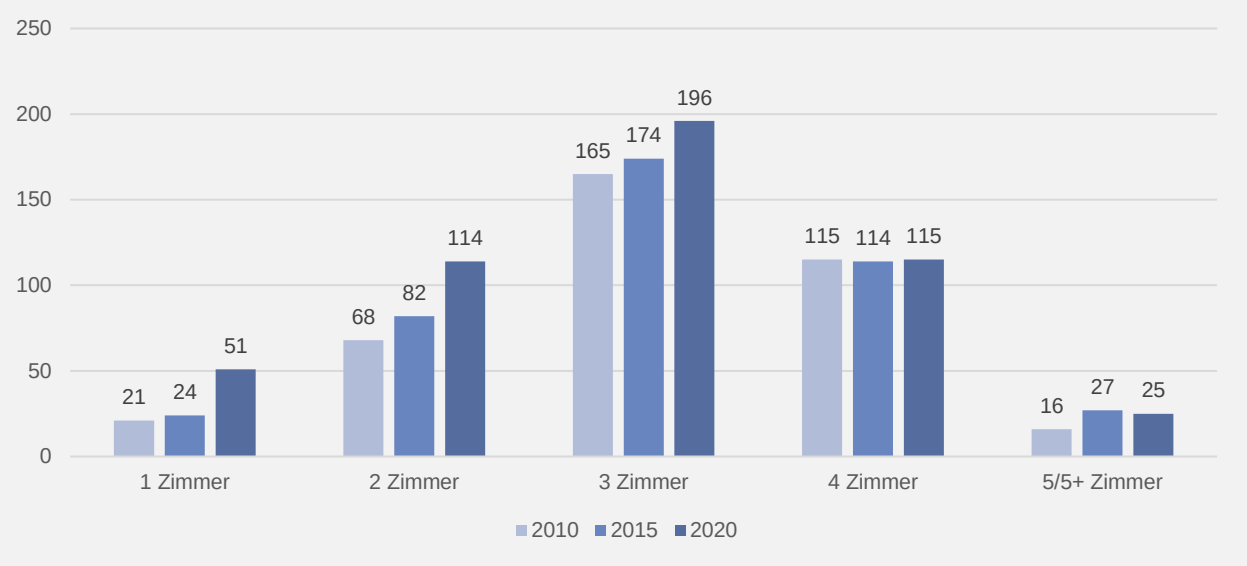
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6/6+ Zimmer
2020	6,8%	14,6%	31,6%	29,3%	11,6%	6,1%
2019	6,8%	14,1%	31,5%	29,5%	11,8%	6,2%
2018	6,8%	14,0%	31,6%	29,5%	11,8%	6,2%
2017	6,7%	13,6%	31,7%	29,8%	11,9%	6,3%
2016	6,7%	13,5%	31,6%	29,8%	12,0%	6,3%
2015	6,8%	13,4%	31,5%	29,9%	12,1%	6,3%
2014	6,8%	13,3%	31,3%	29,9%	12,2%	6,4%
2013	6,8%	13,0%	31,5%	30,1%	12,2%	6,4%
2012	6,8%	13,0%	31,5%	30,1%	12,2%	6,5%
2011	6,9%	12,9%	31,6%	30,1%	12,1%	6,5%
2010	7,4%	12,8%	31,9%	29,6%	11,8%	6,5%
2009	6,5%	11,8%	30,8%	30,4%	13,5%	7,0%
2008	6,6%	11,8%	30,9%	30,4%	13,4%	7,0%
2007	6,6%	11,8%	31,0%	30,4%	13,3%	6,9%
2006	6,6%	11,9%	31,1%	30,5%	13,1%	6,8%
2005	6,7%	12,0%	31,2%	30,3%	13,0%	6,8%
2004	6,8%	12,0%	31,3%	30,3%	13,0%	6,7%
2003	6,8%	12,1%	31,5%	30,2%	12,7%	6,6%
2002	6,8%	12,0%	31,5%	30,3%	12,7%	6,7%
2001	6,9%	12,1%	31,5%	30,3%	12,7%	6,7%
2000	6,9%	12,1%	31,6%	30,3%	12,4%	6,6%

- Seit dem Jahr 2000 setzt sich der Gesamtwohnungsbestand zu über 60% aus 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zusammen. Eine deutliche Anteilsänderung, nämlich von 12,1% im Jahr 2000 auf 14,6% im Jahr 2020, ist lediglich bei den 2-Zimmer-Wohnungen zu verzeichnen.

3.3 Städtische Wohnungen

Anzahl Wohnungen in städtischen Wohn- und Geschäftshäusern, nach Zimmerzahl, 2010, 2015 und 2020

Quelle: Immobilien Stadt Winterthur



- Die Gesamtanzahl der Wohnungen im städtischen Eigentum hat sich in den letzten zehn Jahren von 385 auf 501 erhöht. Die Zunahme ist vorwiegend bei den 1- bis 3½-Zimmer-Wohnungen erfolgt. Aktuell ist mehr als jede dritte Wohnung im städtischen Wohnungsportfolio eine 3- bzw. 3½-Zimmer-Wohnung (Anteil 2020: 39%).

3.4 Wohnungen nach Bauperiode

Wohnungen und Wohnungsgrössen nach Bauperiode (Anteile)

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur; Baupolizeiamt GSW

	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5/5+ Zimmer	Total	Total in %
2011–2020	3,9%	23,0%	35,0%	27,7%	10,4%	6 334	11,2%
2001–2010	3,3%	11,8%	26,3%	32,4%	26,1%	5 736	10,2%
1991–2000	3,0%	12,3%	22,4%	34,3%	27,9%	4 015	7,1%
1981–1990	3,2%	11,9%	25,8%	33,4%	25,7%	4 361	7,7%
1971–1980	8,7%	13,9%	32,4%	29,5%	15,4%	4 395	7,8%
1961–1970	13,8%	17,5%	37,1%	24,8%	6,8%	9 155	16,2%
1946–1960	6,2%	12,4%	36,8%	32,4%	12,3%	8 030	14,2%
1919–1945	3,4%	8,9%	31,8%	28,5%	27,4%	6 129	10,8%
vor 1919	9,6%	15,6%	28,2%	26,5%	19,9%	8 335	14,8%
						56 490	100,0%

- Über die Hälfte (56%) des Gesamtwohnungsbestands wurde vor 1971 erstellt. Gut ein Fünftel (21,4%) stammt aus der Bauperiode von 2001 bis 2020.
- Der Anteil der 1-Zimmer-Wohnungen ist seit 1981 konstant tief, wobei der hohe Anteil von 13,8% aus der Bauperiode von 1961 bis 1970 hervorsticht. In der Bauperiode von 2011 bis 2020 ist der Anteil an 2-Zimmer-Wohnungen mit 23% auffallend hoch.
- Markant viele 4-Zimmer-Wohnungen (rund ein Drittel) stammen aus dem Zeitraum von 1981 bis 2010, wobei dieser Anteil im letzten Jahrzehnt umso deutlicher, nämlich auf 27,7%, abgenommen hat. Auch bei den 5-Zimmer-Wohnungen und grösser hat der Anteil in der letzten Bauperiode massiv an Anteilen eingebüsst (1990–2010: durchschnittlich 26,6%; 2011–2020: 10,4%)

3.5 Wohnungen nach Gebäudetyp

Wohnungen nach Gebäudetyp (Anteile), 2010–2020

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur; Baupolizeiamt GSW; 2010–2013: BFS

	MFH	EFH	WGN*	GTW
2020	68,5%	14,5%	13,6%	3,4%
2019	68,9%	14,8%	12,9%	3,5%
2018	68,8%	14,9%	12,9%	3,5%
2017	69,2%	15,1%	12,3%	3,5%
2016	69,2%	15,1%	12,2%	3,5%
2015	69,1%	15,3%	12,0%	3,6%
2014	68,9%	15,5%	12,1%	3,6%
2013	69,0%	15,7%	11,7%	3,5%
2012	68,9%	15,8%	11,8%	3,4%
2011	69,0%	15,8%	11,7%	3,4%
2010	68,8%	15,6%	11,3%	4,3%

* Als Nebennutzungen des Wohngebäudes gelten z. B. industrielle, gewerbliche, kommerzielle oder landwirtschaftliche Räumlichkeiten.

- Über zwei Drittel der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern.
- Der Anteil der Einfamilienhäuser hat über die letzten elf Jahre anteilsmässig um 1,1% abgenommen, während die Wohngebäude mit Nebennutzungen im selben Zeitraum anteilsmässig um 2,3% zugenommen haben.

3.6 Wohnungen nach Eigentumsart

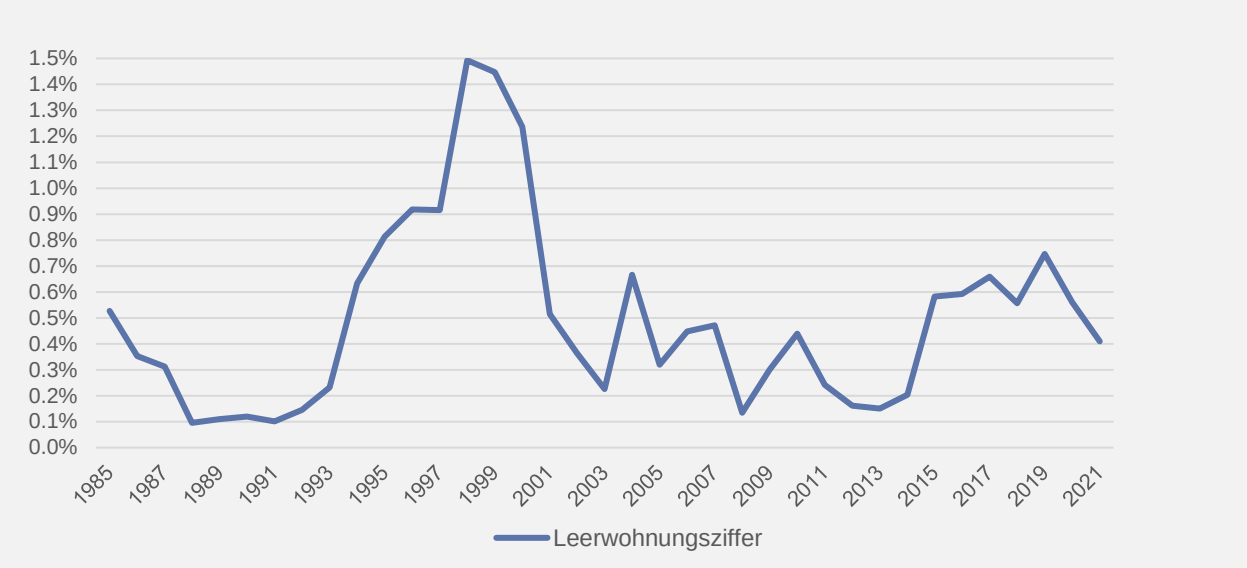
Aufgrund der geringen Stichprobengrösse aus der Strukturerhebung des Bundesamts für Statistik wird an dieser Stelle auf eine Veröffentlichung der konkreten Zahlen verzichtet. Als Faustregel in Bezug auf die Wohnungen nach Eigentumsart können jedoch nachfolgende Aussagen gemacht werden:

- Eine Mehrheit des Wohnungsbestands wird vermietet.
- Je höher die Anzahl Zimmer eines Objekts, desto wahrscheinlicher handelt es sich dabei um Eigentum oder umgekehrt: Je kleiner die Wohnung, desto grösser ist der Mietwohnungsanteil.
- Die Genossenschaften verfügen mehrheitlich über 3- und 4-Zimmer-Wohnungen.

4. Leerwohnungen

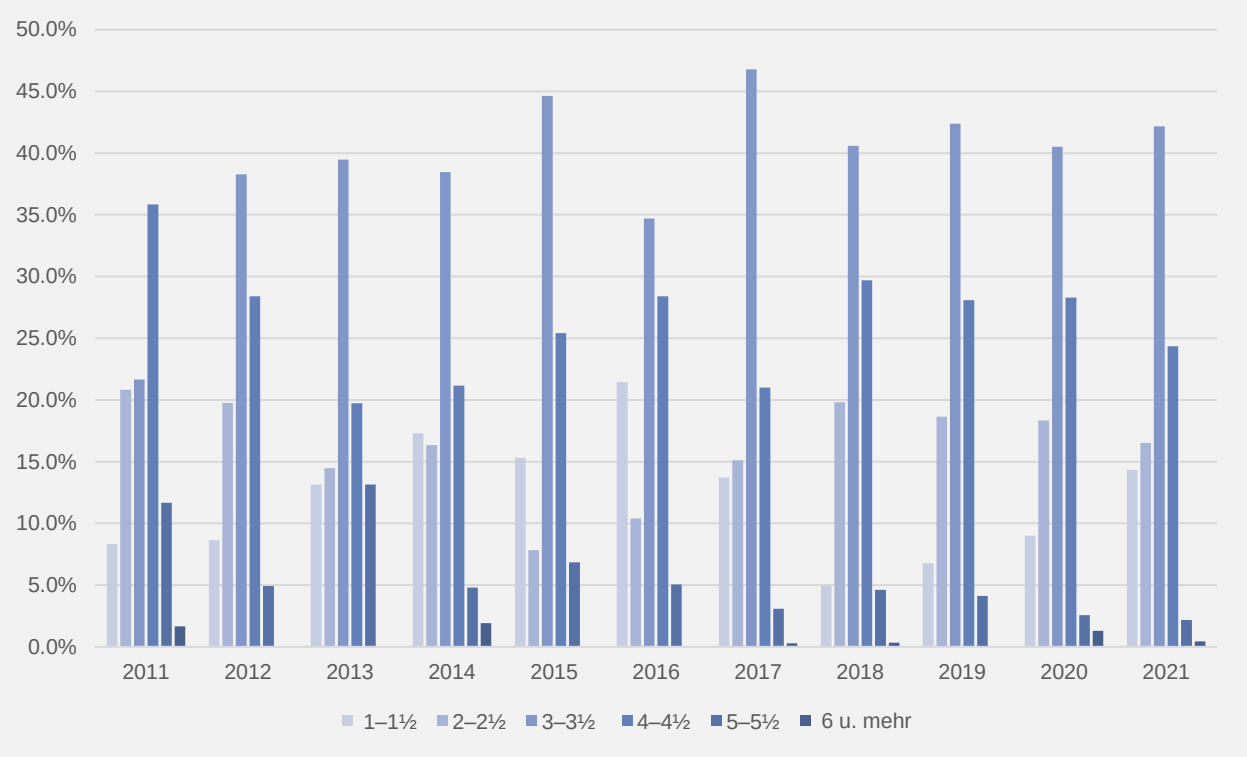
Entwicklung Leerwohnungsziffer, 1985–2021

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur



Entwicklung Leerwohnungen nach Zimmerzahl, 2010–2021, relativ

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur



- Seit 1985 bis ins Jahr 2021 lag die Leerwohnungsziffer – mit Ausnahme der Jahre 1998 bis 2000 – immer unter 1%, wobei markante Schwankungen von Jahr zu Jahr zu verzeichnen sind. Die tiefsten Werte wurden zwischen 1988 und 1992 erreicht (0,10 bis 0,15%), um kurz darauf, von 1995 bis 2000, markant anzusteigen (0,81% bis 1,49%).
- Im Jahr 2021 beträgt die Leerwohnungsziffer 0,41%, was ca. 230 Wohnungen entspricht. Zum Vergleich: im Jahr 1985 betrug die Leerwohnungsziffer 0,53% bzw.197 Wohnungen.
- Betrachtet man die Leerwohnungsziffer im Hinblick auf die Wohnungsgrössen, so zeigt sich, dass vorwiegend 3- bis 3½-Zimmer-Wohnungen leer stehen. Seit fünf Jahren weisen diese einen Anteil von über 42% an allen leerstehenden Wohnungen auf, gefolgt von 4- bis 4½-Zimmer-Wohnungen. Der geringste Anteil an Leerwohnungen besteht bei den Wohnungen ab 5 Zimmern sowie bei den 1- bis 1½-Zimmer-Wohnungen.
- Die Anteile schwanken über die Jahre hinweg erheblich, insbesondere bei den 1- bis 1½-Zimmer-Wohnungen. Diese Schwankungen können, wie einzelne markante Abweichungen, nicht begründet werden und hängen mutmasslich mit der Erhebung zusammen.

5. Preisentwicklung

Vorbemerkungen[5]
Zu unterscheiden sind die Bestands- und die Angebotsmieten. Bei Beiden sind für die Interpretation verschiedene Aspekte zu berücksichtigen:

- Bestandsmieten beziehen sich auf bestehende Mietverhältnisse. Sie decken eine äusserst heterogene Gesamtheit der vermieteten Wohnungen ab (z. B. Wohnungsalter, Ausbaustandard, Vermietungsgrundsatz[6], Lage).
- Angebotsmieten beziehen sich auf freie Mietwohnungen und stehen wegen der leichten 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 Bestandsmieten. Dass Bestandsmieten stark von den Angebotsmieten abweichen können, hängt auch mit den rechtlichen Hürden für Mietpreiserhöhung bei laufenden Verträgen zusammen.

5.1 Bestandsmieten

Bestandsmieten nach Wohnungsgrössen, Pooling 2015–2017 und 2017–2019

Nettomonatsmiete, CHF
Quelle: Gepoolte Strukturerhebung BFS; Auswertung: STATA

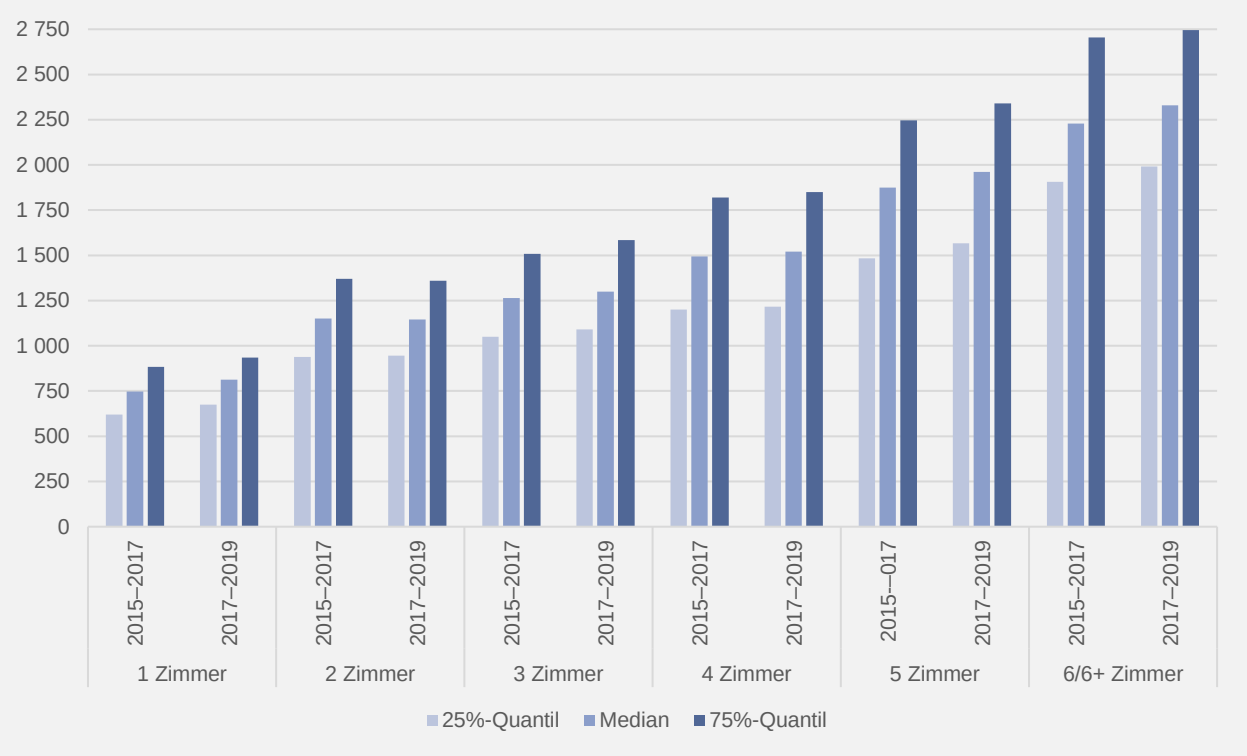
gepoolt 2015–2017						
	1 Zimmer	**2 Zimmer**	**3 Zimmer**	**4 Zimmer**	**5 Zimmer**	**6/6+ Zimmer**
25%-Quantil	620	939	1 050	1 200	1 483	1 906
Median	747	1 150	1 264	1 494	1 875	2 229
Mittelwert	766	1 162	1 317	1 549	1 939	2 411
75%-Quantil	884	1 370	1 508	1 820	2 246	2 704

gepoolt 2017–2019						
	1 Zimmer	**2 Zimmer**	**3 Zimmer**	**4 Zimmer**	**5 Zimmer**	**6/6+ Zimmer**
25%-Quantil	675	946	1 090	1 216	1 567	1 991
Median	813	1 145	1 300	1 520	1 961	2 330
Mittelwert	818	1 161	1 358	1 576	2 018	2 474
75%-Quantil	935	1 360	1 585	1 850	2 340	2 746

[5] In Anlehnung an statistik.info 2021/01 Bestandsmieten im Kanton Zürich, Basil Schläpfer; https://www.web.statistik.zh.ch/data/KTZH_717_si_2020_bestandsmieten.pdf
[6] Kosten- versus Marktprinzip

Absolute Entwicklung der Bestandsmieten, Pooling 2015–2017 und 2017–2019

Nettomonatsmiete, CHF
Quelle: Gepoolte Strukturerhebung BFS; Auswertung: STATA



- Die grossen preislichen Unterschiede in der mittleren Hälfte, d. h. zwischen dem 25%- und dem 75%-Perzentil, zeigen, dass die Mietpreisstreuung bei den Bestandsmieten bei allen Wohnungsgrössen sehr hoch ist.
- Die Bestandsmieten sind in der untersuchten Zeitperiode moderat angestiegen, am deutlichsten bei den 1-Zimmer-Wohnungen (Median: +66 CHF, 8,8%) sowie bei den grossen Wohnungen mit 5 und 6 Zimmern (Median: +86 CHF, 4,6% resp. +101 CHF, 4,5%).

5.2 Angebotsmieten

Angebotspreise für Mietwohnungen, nach Zimmerzahl, 2013–2020

Nettomieten, CHF; 10%-Quantil: preisgünstiges Objekt; 50%: Medianobjekt; 90%-Quantil: teures Objekt
Quelle: Wüest Partner, Immo-Monitoring, Herbstausgabe, 2014 bis 2021

1 Zimmer	10%	50%	90%
2020	530	700	1 010
2019	530	700	960
2018	530	700	970
2017	530	700	960
2016	530	690	950
2015	540	700	960
2014	530	690	940
2013	540	690	940

2 Zimmer	10%	50%	90%
2020	830	1 090	1 580
2019	820	1 090	1 500
2018	820	1 090	1 510
2017	820	1 090	1 490
2016	820	1 080	1 480
2015	840	1 090	1 490
2014	830	1 070	1 470
2013	840	1 080	1 460

3 Zimmer	10%	50%	90%
2020	1 090	1 430	2 070
2019	1 070	1 430	1 970
2018	1 070	1 430	1 980
2017	1 080	1 430	1 960
2016	1 070	1 410	1 950
2015	1 100	1 440	1 960
2014	1 090	1 400	1 920
2013	1 100	1 410	1 920

4 Zimmer	10%	50%	90%
2020	1 300	1 710	2 460
2019	1 280	1 710	2 350
2018	1 280	1 710	2 360
2017	1 290	1 710	2 330
2016	1 280	1 690	2 320
2015	1 310	1 710	2 340
2014	1 300	1 670	2 290
2013	1 310	1 690	2 290

5 Zimmer	10%	50%	90%
2020	1 560	2 060	2 970
2019	1 540	2 060	2 830
2018	1 540	2 060	2 840
2017	1 550	2 050	2 810
2016	1 540	2 030	2 800
2015	1 580	2 060	2 820
2014	1 570	2 020	2 770
2013	1 580	2 040	2 760

- Die Entwicklung der Angebotsmieten zeigt, dass die Mietpreise der teuren Objekte (90%-Quantil) während der letzten acht Jahre unabhängig von der Wohnungsgrösse gestiegen sind. Der höchste Preisanstieg ist im letzten Jahr, d.h. von 2019 auf 2020, zu verzeichnen.
- Auch bei Wohnungen im mittleren Segment (Medianobjekt) ist ein leichter Mietpreisanstieg zu verzeichnen. Ein anderes Bild ist bei den preisgünstigen Wohnungen (10%-Quantil) zu erkennen: Sie sind im Jahr 2020 minimal günstiger als noch im Jahr 2013.

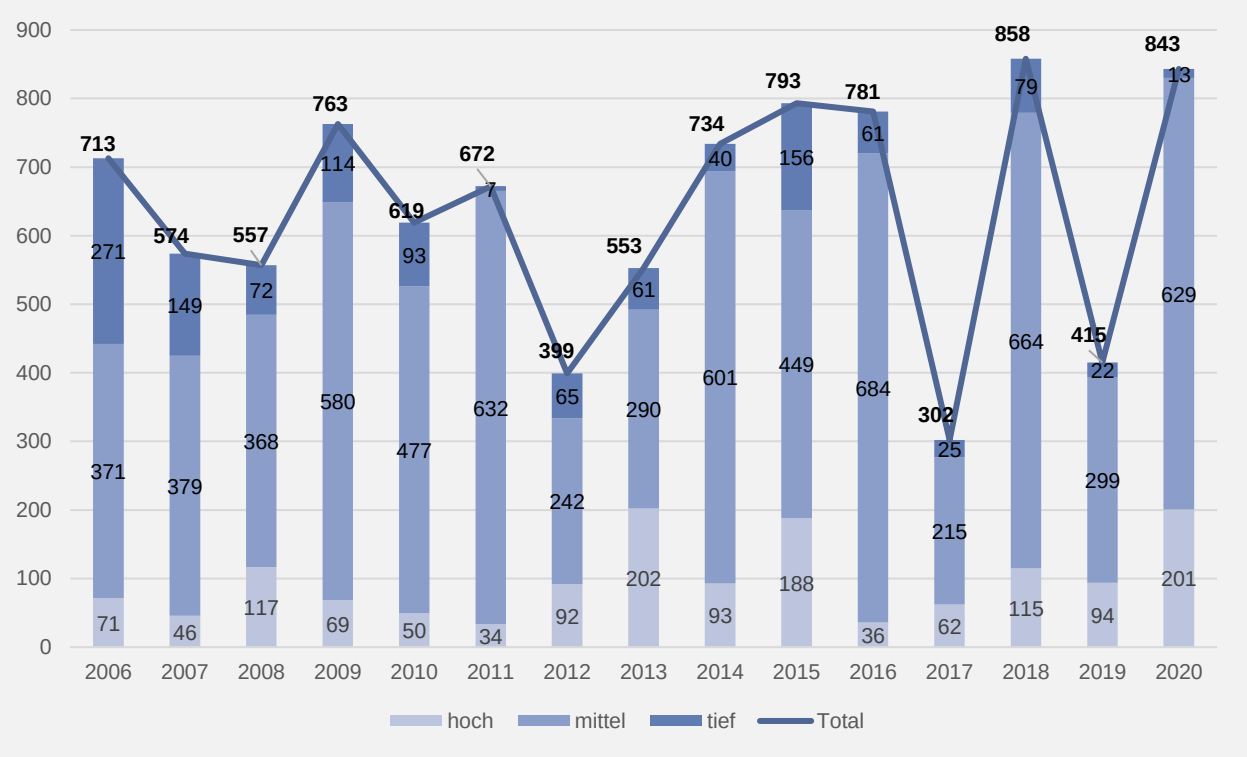
5.3 Wohnungsneubau nach Preissegment

Vorbemerkungen

- Die Preissegmente beim Neuwohnungsbau werden aufgrund der Baukosten pro Wohnung folgendermassen definiert[7]: tiefes Segment: bis 300 000 Franken; mittleres Segment: 300 000 bis 450 000 Franken; hohes Segment: ab 450 000 Franken.
- Die Interpretation der nachfolgenden Zahlen ist aus zwei Gründen mit Vorsicht zu geniessen: In den wenigsten Fällen sind die Baukosten pro Wohnung bekannt. Vielfach sind lediglich Gesamtkosten für alle Wohnungen in einem Neubauobjekt vorliegend, so dass es sich bei den Kosten der einzelnen Wohnungen (unabhängig von der Wohnungsgrösse) lediglich um Schätzungen handelt. Gleichzeitig variiert die Anzahl Objekte und deren Grösse je Jahr teils erheblich. Wenn in einem Jahr ein grosses Objekt mit einer hohen Anzahl Wohnungen auf den Markt kommt, hat dies erheblichen Einfluss auf die prozentuale Verteilung nach Preissegment.

Neu erstellte Wohnungen nach Preissegmenten

Quelle: Statistik Stadtentwicklung Winterthur; Baupolizeiamt GSW



- Die Neubautätigkeit in Winterthur fand in den letzten Jahren vorwiegend im mittleren Preissegment statt.

[7] Gemäss «Städtische Wohnpolitik: Zwischenbilanz und zukünftige Ausrichtung», September 2017

5.4 Angebotspreise für Wohneigentum

Angebotspreise Eigentumswohnungen, nach Zimmerzahl, 2013–2020

10%-Quantil: preisgünstiges Objekt; 50%: Medianobjekt; 90%-Quantil: teures Objekt; CHF
Quelle: Wüest Partner, Immo-Monitoring, Herbstausgabe, 2014 bis 2021

3 Zimmer	10%	50%	90%
2020	444 000	635 000	1 138 000
2019	464 000	614 000	1 246 000
2018	443 000	613 000	1 202 000
2017	423 000	592 000	991 000
2016	415 000	587 000	971 000
2015	423 000	612 000	977 000
2014	435 000	601 000	962 000
2013	425 000	561 000	879 000

4 Zimmer	10%	50%	90%
2020	565 000	808 000	1 448 000
2019	590 000	781 000	1 584 000
2018	563 000	780 000	1 529 000
2017	538 000	754 000	1 261 000
2016	527 000	746 000	1 235 000
2015	537 000	778 000	1 243 000
2014	553 000	765 000	1 223 000
2013	540 000	713 000	1 117 000

5 Zimmer	10%	50%	90%
2020	713 000	1 020 000	1 827 000
2019	745 000	985 000	1 999 000
2018	711 000	985 000	1 930 000
2017	679 000	951 000	1 591 000
2016	665 000	941 000	1 558 000
2015	678 000	982 000	1 568 000
2014	698 000	965 000	1 543 000
2013	681 000	900 000	1 410 000

- Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind, unabhängig von Zimmerzahl und Preissegment, in den letzten acht Jahren deutlich gestiegen (Median: 13%).
- Am auffälligsten ist der Preisanstieg mit rund 30% bei den teuren Objekten (90%-Quantil). Der höchste Anstieg erfolgte dabei zwischen 2017 und 2018.
- Hingegen ist zwischen 2019 und 2020, unabhängig von Preissegment und Wohnungsgrösse, eine Preisreduktion festzustellen.

Angebotspreise Einfamilienhäuser, nach Zimmerzahl, 2013–2020

10%-Quantil: preisgünstiges Objekt; 50%: Medianobjekt; 90%-Quantil: teures Objekt; CHF
Quelle: Wüest Partner, Immo-Monitoring 2014 bis 2021, Herbstausgabe

4 Zimmer	10%	50%	90%
2020	463 000	820 000	1 575 000
2019	475 000	813 000	1 429 000
2018	465 000	795 000	1 275 000
2017	497 000	757 000	1 170 000
2016	513 000	766 000	1 090 000
2015	486 000	721 000	1 054 000
2014	485 000	706 000	1 056 000
2013	472 000	736 000	1 157 000

5 Zimmer	10%	50%	90%
2020	580 000	1 028 000	1 976 000
2019	595 000	1 019 000	1 791 000
2018	582 000	994 000	1 595 000
2017	620 000	945 000	1 461 000
2016	640 000	955 000	1 358 000
2015	605 000	897 000	1 312 000
2014	603 000	878 000	1 313 000
2013	586 000	913 000	1 437 000

6 Zimmer	10%	50%	90%
2020	706 000	1 252 000	2 406 000
2019	724 000	1 241 000	2 180 000
2018	709 000	1 211 000	1 942 000
2017	756 000	1 151 000	1 779 000
2016	780 000	1 163 000	1 655 000
2015	737 000	1 093 000	1 598 000
2014	734 000	1 070 000	1 600 000
2013	714 000	1 113 000	1 751 000

- Die Entwicklung der Angebotspreise bei Einfamilienhäusern ist nicht einheitlich. Bei den Einfamilienhäusern im unteren Preissegment (10%-Quantil) variieren die Preise je nach Jahr deutlich. Entsprechend ist über den Zeitraum der letzten acht Jahre keine klare Preisentwicklung zu erkennen.
- Die Einfamilienhäuser im mittleren und oberen Preissegment (50%- und 90%-Quantil) haben sich in den letzten acht Jahren hingegen verteuert. Der höchste Preisanstieg, mit einer Zunahme über 35% in den letzten acht Jahren, ist bei Objekten im oberen Preissegment (90%-Quantil) zu verzeichnen.

6. Liegenschaftenhandel

6.1 Verkäufe

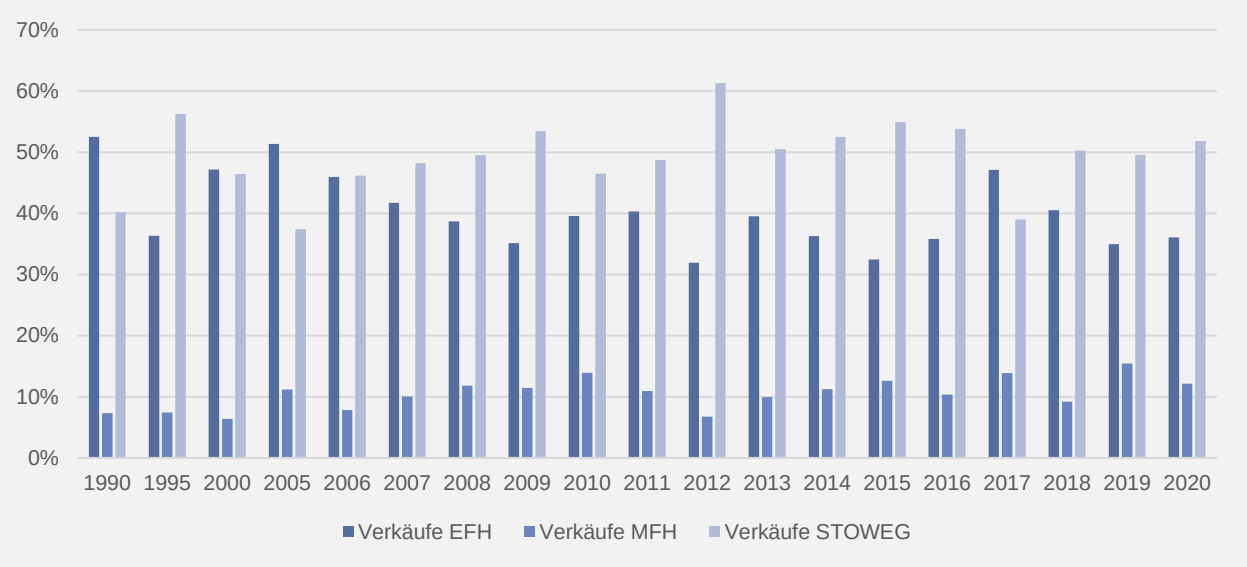
Anzahl Verkäufe von Wohnungen und Gebäuden, 1990–2020

Quelle: STATA, Handänderungsstatistik

	Verkäufe EFH		Verkäufe MFH		Verkäufe Stockwerkeigentum		Verkäufe Total
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
2020	119	53%	40	7%	171	40%	330
2019	120	36%	53	7%	170	56%	343
2018	145	47%	33	6%	180	46%	358
2017	163	51%	48	11%	135	37%	346
2016	131	46%	38	8%	197	46%	366
2015	139	42%	54	10%	235	48%	428
2014	174	39%	54	12%	252	50%	480
2013	151	35%	38	11%	193	53%	382
2012	175	40%	37	14%	336	46%	548
2011	195	40%	53	11%	236	49%	484
2010	196	32%	69	7%	230	61%	495
2009	178	40%	58	10%	271	51%	507
2008	196	36%	60	11%	251	53%	507
2007	187	32%	45	13%	216	55%	448
2006	222	36%	38	10%	223	54%	483
2005	280	47%	61	14%	204	39%	545
2000	192	41%	26	9%	189	50%	407
1995	122	35%	25	15%	189	50%	336
1990	115	36%	16	12%	88	52%	219

Anzahl Verkäufe von Wohnungen und Gebäuden, 1990–2020, relativ

Quelle: STATA, Handänderungsstatistik



- Im Jahr 2020 wurden insgesamt 330 Liegenschaftenverkäufe abgewickelt. Die Anzahl Verkäufe variiert über die Jahre erheblich. In den letzten Jahren ist eine leicht abnehmende Tendenz festzustellen, am deutlichsten bei den Einfamilienhäusern.
- Im Hinblick auf die Eigentumsform haben die meisten Transaktionen beim Stockwerkeigentum stattgefunden, gefolgt von Verkäufen von Einfamilienhäusern. Verkäufe von Mehrfamilienhäusern sind vergleichsweise selten.
- Während die Anzahl Verkäufe von Einfamilienhäusern im Zeitraum von 2000 bis 2011 eher hoch lag, nahmen sie seither in der Tendenz ab und liegen im Jahr 2020 mit 119 so tief wie seit 1990 nicht mehr. Beim Stockwerkeigentum zeigt sich ein ähnliches Bild: Die Anzahl Verkäufe lag in den Jahren zwischen 2005 und 2012 vergleichsweise hoch. Insbesondere in den letzten fünf Jahren nahmen sie wieder ab.

6.2 Verkauf unbebautes Land

Entwicklung Preise für unbebautes Bauland (CHF/m^2) und Anzahl Verkäufe, 2007–2020

Die letzten drei Jahre sind provisorisch; keine Angaben bei weniger als 4 Transaktionen.
Quelle: STATA, Handänderungsstatistik

	Baulandpreis (gewichteter Median)*	Anzahl Verkäufe
2020	892	8
2019	1 250	15
2018	838	12
2017	1 351	19
2016	930	18
2015	850	23
2014	1 071	31

	Baulandpreis (gewichteter Median)*	Anzahl Verkäufe
2013	823	21
2012	652	33
2011	600	42
2010	669	105
2009	707	113
2008	560	75
2007	569	103

* Gewichteter Medianpreis aller Freihandverkäufe von unbebautem Land der Wohn- und Mischzone inkl. Abbruchliegenschaften.

- Der durchschnittliche Preis von unbebautem Land in der Wohn- und Mischzone ist im Vergleich zum Jahr 2007 zwar gestiegen, die Preise pro Jahr variieren allerdings sehr stark. Angesichts der sehr unterschiedlichen Anzahl von Verkäufen sind die Werte nur bedingt aussagekräftig bzw. vergleichbar.
- Die Anzahl der Verkäufe nahm laufend ab; seit dem Jahr 2015 sind es jeweils weniger als 20 jährlich.

7. Spezifische Wohnangebote

7.1 Wohnen im Alter[8]

Alterswohnungen
«Alterswohnungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie hindernisfrei oder zumindest hindernisarm sind, ein altersgerechtes Wohnumfeld bieten und sich speziell an ältere Menschen richten. Gewisse Alterswohnungen bieten ein Minimalangebot an Dienstleistungen an, die im Mietpreis enthalten sind, zum Beispiel ein Notruf oder eine Kontaktstelle vor Ort.»[9]
Die Definition von Alterswohnungen ist nicht einheitlich und abschliessend. Die Hindernisfreiheit einer Wohnung richtet sich nach der SIA-Norm 500. Nicht eindeutig abgrenzbar ist hingegen die Ausrichtung des Wohnangebots an ältere Menschen.

Alterswohnungen, Angebot in Winterthur, 2020

Aufgelistet sind die in Winterthur bekannten Alterswohnungen.
Quelle: Masterplan Pflegeversorgung, Juni 2021, S. 68; Darstellung: Stadtentwicklung Winterthur

	Anzahl Wohnungen
Alter und Pflege (Alterszentren Oberi und «kleiner Adlergarten»	49
gaiwo	619
Gesewo Kanzlei-Seen	16
Baugenossenschaft Sunnigi Heimet (Mattenbach)	18
Genossenschaft Zusammen_h_alt	75
Alterswohnungen im Etzbergpark (Seen)	49
Variante Plus GmbH (Töss)	8
Wohnungen in Mehrgenerationenhäusern/-siedlungen (ein Teil der Wohnungen ist für ältere Menschen reserviert)	
Gesewo Mehrgenerationenhaus Giesserei (Oberwinterthur)	151
Gesewo Siedlung EinViertel (Lokstadt)	71
Total	**1 056**

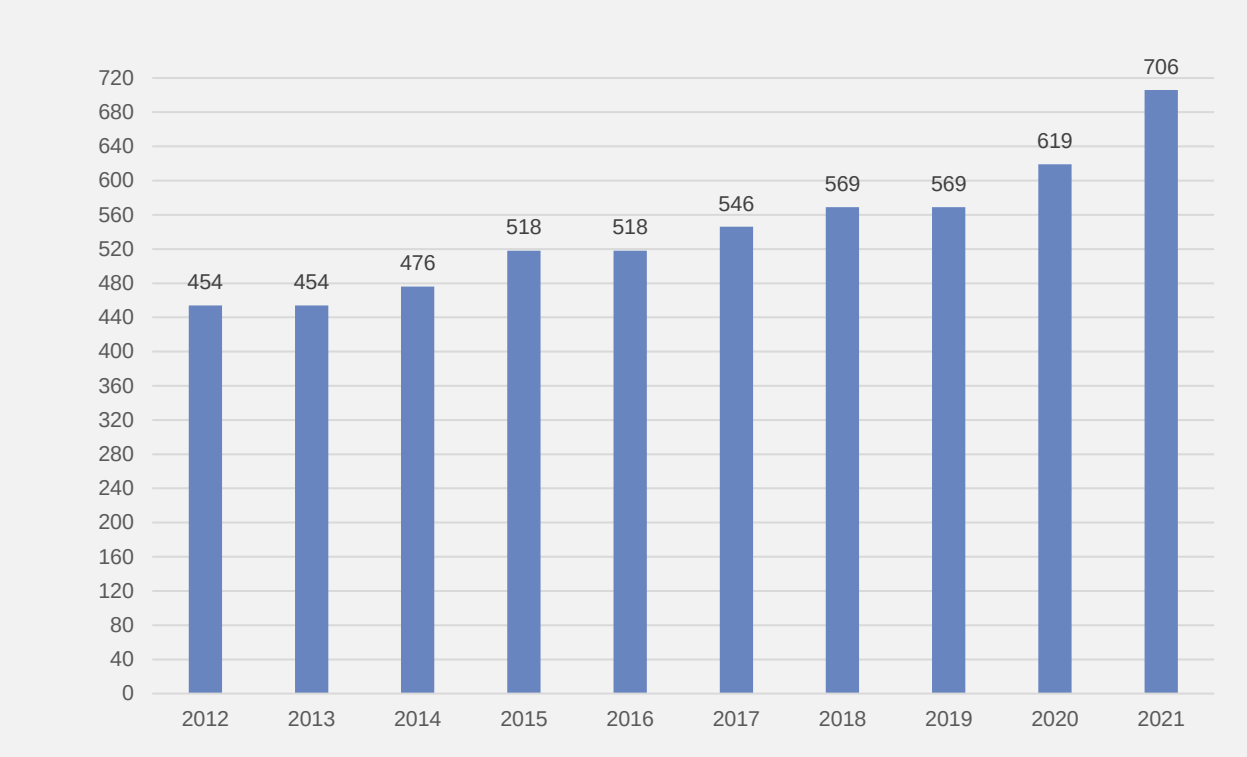
- Insgesamt gibt es mindestens 835 Alterswohnungen und 222 Wohnungen in Mehrgenerationenhäusern in Winterthur. Die bei weitem grösste Anbieterin ist die gaiwo, Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen, mit über 600 Wohnungen an diversen Standorten in der Stadt.

[8] Weiterführende Informationen zum Thema Wohnen im Alter: Masterplan Pflegeversorgung, Juni 2021 (https://stadt.winterthur.ch/gemeinde/verwaltung/soziales/departementssekretariat/fachstelle-alter-und-gesundheit)
[9] Masterplan Pflegeversorgung, Juni 2021, S. 67

Exkurs: Wohnungen gaiwo

Entwicklung Wohnungsbestand gaiwo, 2012–2021

Quelle: gaiwo; Darstellung: Stadtentwicklung Winterthur



- Das Immobilienportfolio der gaiwo, Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen, hat in den letzten zehn Jahren ein erhebliches Wachstum erfahren (+ 252 Wohnungen). Im Jahr 2021 verfügt die gaiwo über 700 Wohnungen, wobei ein Objekt mit 56 Wohnungen ausserhalb der Stadtgrenze von Winterthur subsumiert ist.

Wohnen mit Service

Wohnungen mit Service verbinden das Angebot einer barrierefreien Alterswohnung mit der Möglichkeit, mit der Miete der Wohnung auch professionelle Dienstleistungen in den Bereichen Verpflegung, Haushalt, soziale Betreuung usw. in Anspruch zu nehmen. In der Regel gehört beim Wohnen mit Service ein durch eine Pauschale abgegoltener Grundservice zum Standard, während alle weitergehenden Dienstleistungen frei wählbar sind und separat abgerechnet werden.

Wohnungen mit Service sind für Menschen konzipiert, die auf ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen angewiesen sind. Häufig sind die Wohnungen an ein Alterszentrum angeschlossen, sodass Synergien genutzt werden können. Für Wohnungen mit Service wird auch die Bezeichnung «betreutes Wohnen» oder «Wohnen mit Betreuung» verwendet.[10]

Wohnen mit Service, Angebot in Winterthur, 2021

Quelle: Masterplan Pflegeversorgung, Juni 2021, S. 66; Darstellung: Stadtentwicklung Winterthur

	Anzahl Wohnungen	Mietpreise (CHF/Monat)	Preissegment
Wohnungen am Fischmarkt (städtisch)	12	1100: 1½-Zimmer-Wohnung 2020: 3½-Zimmer-Wohnung + 800 DL-Pauschale	mittel
Residenz Konradhof und Neubau Konradstrasse	117	k. A.	hoch
Seniorenresidenz Eichgut	34	k. A.	hoch
Town Village	30	900 bis 1080: 2½-Zimmer-Wohnungen 1700 bis 1850: 3½-Zimmer-Wohnungen	tief
Tertianum Gartenhof (Ende 2021)	18	k. A.	mittel
Total	**211**		

- Insgesamt wird es bis Ende 2021 211 Wohnungen mit Service in Winterthur geben. Die Stadt selber verfügt über ein eigenes Angebot von 12 Wohnungen.

[10] Aussagen gemäss Masterplan Pflegeversorgung, 2021, S. 65/66

7.2 Studentisches Wohnen

Studentisches Wohnen, September 2021

Quelle: WOKO; ZHAW: https://www.zhaw.ch/de/studium/vor-dem-studium/studentisches-wohnen

Standort	Anzahl Zimmer und Studios	Eigentümerin/ Eigentümer	Verwaltung SWOWI/WOKO
Gärtnerstrasse 4	93	Privat	X
Eckstrasse 12	12	SWOWI	X
Jägerstrasse 25–47	35	Privat	X
Eduard Steinerstrasse 7	64	SWOWI	X
Schaffhauserstrasse 133	25	Privat	X
Technikumstrasse 36 (Türmlihaus)	32	SWOWI	X
Technikumstrasse 46	12	Stiftung	X
Obertor 32	27	Stadt	X
Pflanzschulstrasse 6a	9	Stadt	X
Wildbachstrasse 18	21	Stadt	X
Untere Briggerstrasse 31	105	Privat	
Bürglistrasse 21/23	77	Privat	
Loge71, Frauenfelderstrasse 71	17	Privat	
Studenten Dahei, Zinzikerweg 9	10	Privat	
Total	**539**		**10**

- Aktuell besteht in Winterthur ein Angebot von 539 (teilweise möblierten) Zimmern und Studios für Studierende.
- Etwas mehr als 60% des Angebots (330 Zimmer) werden von der SWOWI, Stiftung für Studentisches Wohnen in Winterthur und Wädenswil, verwaltet.
- Drei Liegenschaften sind im Eigentum der Stadt.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Übersicht über die Ausrichtung der Wohnpolitik 4
Bevölkerungsentwicklung, 1970–2020....9
Bevölkerungsbestand und -wachstum, 1985–2020 9
Entwicklung der Altersklassen, 2010–2020 10
Alters- und Geschlechterstruktur, 2020....11
Entwicklung Haushaltsgrössen, 1970–2020, absolut und relativ 12
Entwicklung Haushaltstyp, 2014–2020, absolut und relativ 13
Künftige Bevölkerungsentwicklung gemäss städtischer Bevölkerungsprognose 13
Wachstum der Altersklassen gemäss städtischer Bevölkerungsprognose, Basis 2019....14
Wanderungsbewegungen und -saldo, 2005–2020, absolut und relativ....15
Zu- und Wegzüge nach Altersklassen im Jahr 2020....15
Umzüge und Umzugsquote, 2015–2020....16
Entwicklung Wohnungsbestand (brutto) und neu erstellte Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr, 1981–2020 17
Neu erstellte Wohnungen nach Wohnungsgrösse (Anteile), 2000–2020....18
Wohnungsbestand nach Wohnungsgrösse (Anteile), 2000–2020 19
Anzahl Wohnungen in städtischen Wohn- und Geschäftshäusern, nach Zimmerzahl, 2010, 2015 und 2020 20
Wohnungen und Wohnungsgrössen nach Bauperiode (Anteile) 20
Wohnungen nach Gebäudetyp (Anteile), 2010–2020 21
Entwicklung Leerwohnungsziffer, 1985–2021....22
Entwicklung Leerwohnungen nach Zimmerzahl, 2010–2021, relativ 22
Bestandsmieten nach Wohnungsgrössen, Pooling 2015–2017 und 2017–2019 24
Absolute Entwicklung der Bestandsmieten, Pooling 2015–2017 und 2017–2019 25
Angebotspreise für Mietwohnungen, nach Zimmerzahl, 2013–2020 26
Neu erstellte Wohnungen nach Preissegmenten....27
Angebotspreise Eigentumswohnungen, nach Zimmerzahl, 2013–2020 28
Angebotspreise Einfamilienhäuser, nach Zimmerzahl, 2013–2020 29
Anzahl Verkäufe von Wohnungen und Gebäuden, 1990–2020 30
Anzahl Verkäufe von Wohnungen und Gebäuden, 1990–2020, relativ....31
Entwicklung Preise für unbebautes Bauland (CHF/m^2) und Anzahl Verkäufe, 2007–2020....32
Alterswohnungen, Angebot in Winterthur, 2020....33
Entwicklung Wohnungsbestand gaiwo, 2012–2021....34
Wohnen mit Service, Angebot in Winterthur, 2021 35
Studentisches Wohnen, September 2021....36

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung
Anz.	Anzahl
BFS	Bundesamt für Statistik
CHF	Schweizer Franken
DL	Dienstleistung
EFH	Einfamilienhaus
gaiwo	Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen
GSW	Gebäudestamm Winterthur
GTW	Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung
Hauseigent.	Hauseigentum
k.A.	keine Angaben
MFH	Mehrfamilienhaus
NEST	Neue Software Technologie Gemeinden
STATA	Statistisches Amt des Kantons Zürich
STATENT	Statistik der Unternehmensstruktur
STATPOP	Statistik der Bevölkerung und Haushalte
STOWEG	Stockwerkeigentum
SWOWI	Stiftung für Studentisches Wohnen in Winterthur und Wädenswil
WGN	Wohngebäude mit Nebennutzung
WOKO	Studentische Wohngenossenschaft
Zi	Zimmer