



Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt

Wohnmonitoring – eine Zusammenstellung vorliegender Daten

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| Aufbau Wohnmonitoring | 4 |
| Zusammenfassung | 4 |
| 1 Bevölkerung und Haushalte | 8 |
| 1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung | 8 |
| 1.2 Altersstruktur und Geschlechterverteilung | 9 |
| 1.3 Haushaltgrössen | 11 |
| 1.4 Haushaltstypen | 13 |
| 2 Bewegungen | 14 |
| 2.1 Wanderungen | 14 |
| 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 gemeinnütziger Wohnbauträger | 22 |
| 3.7 Wohnungen nach Eigentumsart | 22 |
| 4 Leerwohnungen | 23 |
| 5 Preisentwicklung | 25 |
| 5.1 Bestandsmieten | 25 |
| 5.2 Angebotsmieten | 27 |
| 5.3 Angebotspreise für Wohneigentum | 29 |
| 6 Liegenschaftshandel | 31 |
| 6.1 Verkäufe | 31 |
| 6.2 Verkauf von unbebautem Land | 33 |
| 7 Spezifische Wohnangebote | 34 |
| 7.1 Wohnen im Alter | 34 |
| 7.2 Studentisches Wohnen | 37 |
| Abbildungs- und Tabellenverzeichnis | 38 |
| Abkürzungsverzeichnis | 39 |



Impressum

Herausgeber

Amt für Stadtentwicklung, Stadt Winterthur
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur
stadt.winterthur.ch/stadtentwicklung
stadtentwicklung@win.ch

Layout

Tollkirsch AG, Winterthur
www.tollkirsch.ch

Titelbild

Wohnsiedlung Vogelsang
Juni 2022
Foto: Alessandro Della Bella; Quelle: GWG

Winterthur, im Januar 2024

Aufbau Wohnmonitoring

Die vorliegende Publikation «Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt» mit relevanten Indikatoren zum Wohnungsmarkt wird im Sinne eines Wohnmonitorings alle zwei Jahre mit den neuesten Zahlen ergänzt und dient dadurch als Zeitreihe zur langfristigen Beobachtung von Entwicklungen im Wohnungsmarkt. Das Stichdatum für die meisten Datensätze ist der 31. Dezember 2022. Für die Bevölkerungszahlen und die Leerwohnungsziffer sind bereits Daten aus dem Jahr 2023 verfügbar.

Die erste Ausgabe des Wohnmonitorings wurde Anfang 2022 publiziert. Gleichzeitig erfolgt in Zukunft eine schrittweise, inhaltliche Erweiterung hin zu einem umfassenderen Wohnmonitoring, welches auch räumliche Aussagen beinhaltet. Das Wohnmonitoring dient als eine wichtige Grundlage für die Überprüfung der städtischen Wohnpolitik.

Zusammenfassung

Bevölkerung und Haushalte

Die Bevölkerung von Winterthur ist in den letzten 50 Jahren bis Ende Dezember 2023 von knapp 95 000 auf ca. 122 000 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen. Das Wachstum verlief nicht kontinuierlich, sondern unterlag teils starken Schwankungen. In den letzten 10 Jahren lag die durchschnittliche jährliche Zuwachsrate bei ca. 1,23%.

Die Bevölkerungszusammensetzung hat sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. Die Anteile der 5-Jahres-Altersklassen sind relativ stabil geblieben. Die Gruppe der 20- bis 64-Jährigen machte im Jahr 2022 63,9% der Bevölkerung aus. Die 30- bis 34-Jährigen sind dabei mit einem Anteil von über 9% an der Bevölkerung die grösste 5-Jahres-Altersklasse. Der Anteil der männlichen Einwohner hat sich von 48,8% im Jahr 2012 auf 49,4% im Jahr 2022 leicht erhöht.

Im Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum steht die erhebliche Zunahme der Anzahl Haushalte von ca. 32 500 (1970) auf 53 634 im Jahr 2022. 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 10 Jahren sind die Anteile der Haushaltsgrössen relativ stabil geblieben. Aufgrund der Zunahme von Kleinhaushalten hat auch die durchschnittliche Wohnungsbelegung abgenommen. Sie ist seit 1970 von 2,7 auf 2,1 Personen Ende 2022 gesunken.

Zwischenfazit

Das Wachstum der Bevölkerung setzt sich seit über 20 Jahren ununterbrochen fort.

Entgegen der generellen demografischen Entwicklung hin zu einer älteren Gesellschaft, blieb die Zusammensetzung der Bevölkerung in Winterthur über die letzten 10 Jahre mehr oder weniger unverändert. Die Hauptursache ist, dass insgesamt mehr junge Personen nach Winterthur ziehen als wegziehen.

Die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten bildet den seit den 1970er Jahren anhaltenden allgemeinen Trend zur Individualisierung in der Gesellschaft ab

Die Bevölkerungsprognose mit Basis aus dem Jahr 2019 wird zurzeit überarbeitet. Zukünftig sollen jährlich aktualisierte Bevölkerungsszenarien zur Verfügung stehen.

Bewegungen

Seit 15 Jahren weist die Stadt ausnahmslos einen positiven Wanderungssaldo auf, wobei die jährlichen Schwankungen relativ hoch ausfallen. Im Jahr 2022 erfuhr die Stadt einen starken Wachstumsschub, welcher auf einen überdurchschnittlich hohen, positiven Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Bei den Wanderungsbewegungen zeigt sich, dass die Gruppe der 20- bis 44-Jährigen der mobilste Teil der Bevölkerung mit dem höchsten Anteil am Total aller Zu- und Wegzüge ist. Eine räumliche Analyse der Wanderungsbewegungen von und nach Winterthur zeigt, dass mehr Personen aus dem Umfeld der Stadt Zürich nach Winterthur ziehen, als umgekehrt. Grösser ist dafür die Zahl an Personen, die aus der Stadt Winterthur in nordöstlich liegende Gemeinden zieht, als die Zahl an Personen, die von diesen Gemeinden in die Stadt Winterthur zieht.

Zwischenfazit

Der langjährige positive Wanderungssaldo zeigt, dass Winterthur eine attraktive Stadt ist. Die jüngeren berufstätigen Altersklassen machen, wie erwartet, den Grossteil aller Wanderungen aus.

Der starke Wachstumsschub im Jahr 2022 ist auf die aussergewöhnliche Lage in Europa zurückzuführen.

Ein beträchtlicher Teil des grossen positiven Wanderungssaldos ist auf die Aufnahme von Ukrainerinnen und Ukrainern mit Schutzstatus S zurückzuführen.

Wohnungsbestand und Neubautätigkeit

Der Wohnungsbestand hat sich in den letzten 20 Jahren deutlich erhöht (von 43 293 Wohnungen im Jahr 2000 auf 57 937 Ende 2022). Es wurden somit netto, inklusive Abbrüche ohne Ersatzneubauten, über 14 600 Wohnungen zusätzlich 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 15% (2022) wesentlich erhöht. Dies deckt sich mit der Zunahme des Anteils neu erstellter 2-Zimmer-Wohnungen in den letzten 10 Jahren. Der Anteil neu erstellter Grosswohnungen (5 und 6 Zimmer) ist hingegen stark rückläufig. War im Jahr 2000 deren Anteil an den neu erstellten Wohnungen noch über 50%, sank dieser bis 2022 auf 5,3%.

Die Stadt verfügt mit 550 eigenen Wohnungen über ein sehr kleines, seit mehr als 10 Jahren aber wachsendes Wohnungsportfolio. Knapp 40% dieser Wohnungen sind 3- und 3½-Zimmer-Wohnungen.

Über die Hälfte (51,7%) des heutigen Winterthurer Wohnungsbestands wurde vor 1970 erstellt. Gut ein Viertel (25,8%) stammt aus der Bauperiode von 2000 bis 2022.

Zwischenfazit

Mit dem Bevölkerungswachstum geht ein Bauboom einher. Der Wohnungsbestand wächst seit 20 Jahren um durchschnittlich 1,3% pro Jahr. Die Zunahme der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bei den neu erstellten Wohnungen widerspiegelt die Individualisierung der Gesellschaft (Zunahme Kleinhaushalte).

Die Tatsache, dass die Mehrheit des Wohnungsbestands vor 1970 erstellt wurde, lässt auf künftigen Sanierungsbedarf schliessen.

Leerstand

Die Anzahl leerstehender Wohnungen schwankt je nach Jahr, unter anderem in Abhängigkeit von Grossprojekten, deren Wohnungen jeweils auf einen Stichtag neu auf den Markt kommen. Trotz erheblicher Neubautätigkeit lag die Leerwohnungsziffer seit 1985 – mit Ausnahme von drei Jahren – immer unter 1%. Per 1. Juni 2023 waren 0,19% aller Wohnungen leerstehend. Dies entspricht 113 Wohnungen.

In den letzten 10 Jahren standen am häufigsten 3- bis 4½-Zimmer-Wohnungen leer, wobei der höchste Leerstand bei Wohnungen mit 3 und 3½ Zimmern zu verzeichnen ist.

Zwischenfazit

Die seit über 20 Jahren teilweise deutlich unter 1% liegende Leerwohnungsziffer deutet auf eine beständig starke Nachfrage nach Wohnraum in Winterthur hin. Der überdurchschnittliche Leerstand – allerdings auf sehr tiefem Niveau – 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

Die Auswertung der Bestandsmieten zeigt, dass die Median-Mieten in den Zeiträumen von 2015 bis 2017, 2017 bis 2019 und 2019 bis 2021 (gepoolte Daten) leicht gestiegen sind.

Auch bei den Angebotsmieten (Median) ist seit dem Jahr 2013 eine Mietpreiserhöhung festzustellen. Die Mietpreise der teuren Objekte (90%-Quantil) sind stärker gestiegen, während die Mietpreiszunahme bei den günstigen Objekten (10%-Quantil) sehr gering ist.

Die Angebotspreise bei Wohneigentum (Wohnungen und Einfamilienhäuser) sind – mit Ausnahme der Wohnungen im unteren Preissegment (10%-Quantil) – in den Jahren 2013 bis 2022 markant gestiegen.

Die Anzahl Verkäufe bei Wohneigentum variiert über die Jahre erheblich. In den letzten Jahren ist eine abnehmende Tendenz der Verkäufe festzustellen, am deutlichsten bei den Einfamilienhäusern.

Der Rückgang der Anzahl Freihandverkäufe von unbebautem Land in den letzten 15 Jahren ist markant.

Zwischenfazit

Die Preise sind sowohl bei den Bestands- als auch bei den Angebotsmieten in den letzten Jahren moderat gestiegen. Bei den Angebotsmieten ist die Spannweite, unabhängig von der Wohnungsgrösse, sehr hoch. Gründe dafür können unterschiedliche Erstellungsjahre, Ausbaustandards oder Lageeigenschaften sein.

Der markante Preisanstieg beim Wohneigentum, vor allem im mittleren und oberen Preissegment, widerspiegelt das knappe Angebot und lässt auf eine hohe Nachfrage schliessen. Die deutliche Abnahme der Verkäufe von unbebautem Land ist eine Konsequenz der wenigen vorhandenen Baulandreserven in Winterthur.

Spezifische Wohnangebote

Eine einheitliche Definition von «Alterswohnen» existiert nicht. Die ausgewiesene Anzahl von 1146 Alterswohnungen Ende 2022 ist entsprechend mit Vorsicht zu geniessen. Mit 659 Wohnungen ist die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo) die wichtigste Anbieterin von Alterswohnungen in Winterthur.

Weit weniger Angebote bestehen bei den erfassten barrierefreien Wohnungen mit professionellen Dienstleistungen (Wohnen mit Service). Es gibt dazu ein Angebot von 211 Wohnungen in der Stadt Winterthur.

Für Studierende bestand Ende 2022 ein spezifisches Angebot von 554 Zimmern und Studios. Studierende finden allerdings häufig auch auf dem regulären Wohnungsmarkt eine Unterkunft (z. B. Wohngemeinschaften).

Zwischenfazit

Aufgrund der demografischen Alterung wird der Bedarf an altersgerechtem bezahlbarem Wohnraum in Zukunft vermutlich hoch bleiben bzw. der Bedarf an Angeboten im Bereich Alterswohnen mit Service zunehmen.

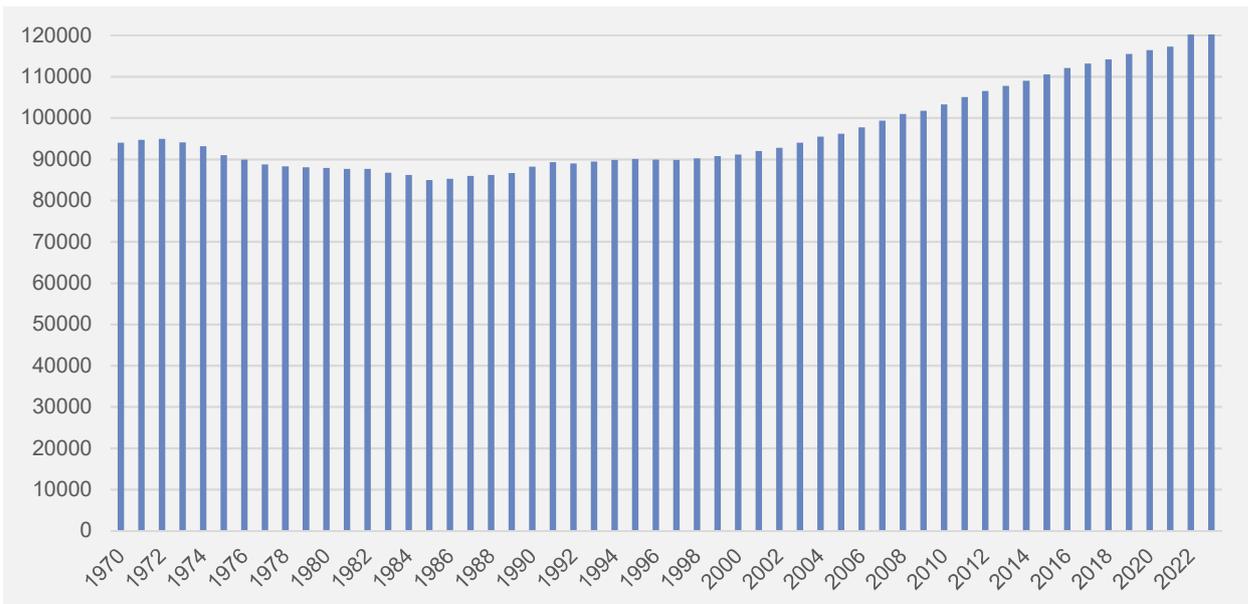
Winterthur als Bildungsstadt sollte über ein spezifisches Wohnraumangebot für Studierende verfügen. Aufgrund der fortwährend wachsenden Studierendenzahlen erscheint eine Erweiterung des Angebots sinnvoll.

1 Bevölkerung¹ und Haushalte

1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

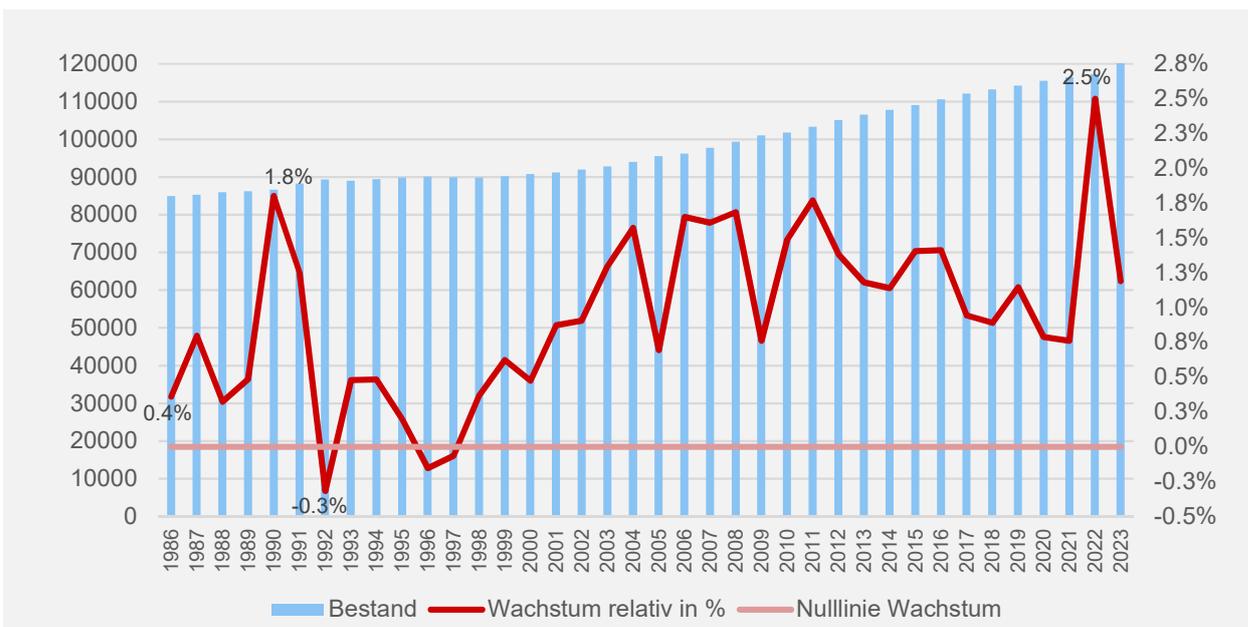
Bevölkerungsentwicklung, 1970–2023

Quelle: Amt für Stadtentwicklung Winterthur, Einwohnerkontrolle NEST



Bevölkerungsbestand und -wachstum, 1985–2023

Quelle: Amt für Stadtentwicklung Winterthur, Einwohnerkontrolle NEST



¹ Weitere Informationen: <https://stadt.winterthur.ch/themen/die-stadt/winterthur/statistik/bevoelkerung>

- 1970 lebten knapp 95 000 Personen in der Stadt, bis ins Jahr 1985 schrumpfte diese Zahl auf unter 85 000. 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 0,8% ausschliesslich positiv. Im Jahr 2008 überschritt Winterthur erstmals die Zahl von 100 000 Einwohnerinnen und Einwohnern und wurde somit zur «Grossstadt».
- Ein grosser Teil des Bevölkerungswachstums im Jahr 2022 ist auf die Aufnahme von Ukrainerinnen und Ukrainern mit Schutzstatus S zurückzuführen (Anteil am Wachstum 2022: 36,1%). Ende Dezember 2023 wohnten 121 652 Personen in der Stadt.
- Die Bevölkerungsprognose mit Basis aus dem Jahr 2019 wird zurzeit überarbeitet, zukünftig sollen jährlich aktualisierte Bevölkerungsszenarien zur Verfügung stehen. Informationen zur aktuellen Prognose² stehen online zur Verfügung.

1.2 Altersstruktur und Geschlechterverteilung

Entwicklung der Altersklassen, 2012–2022

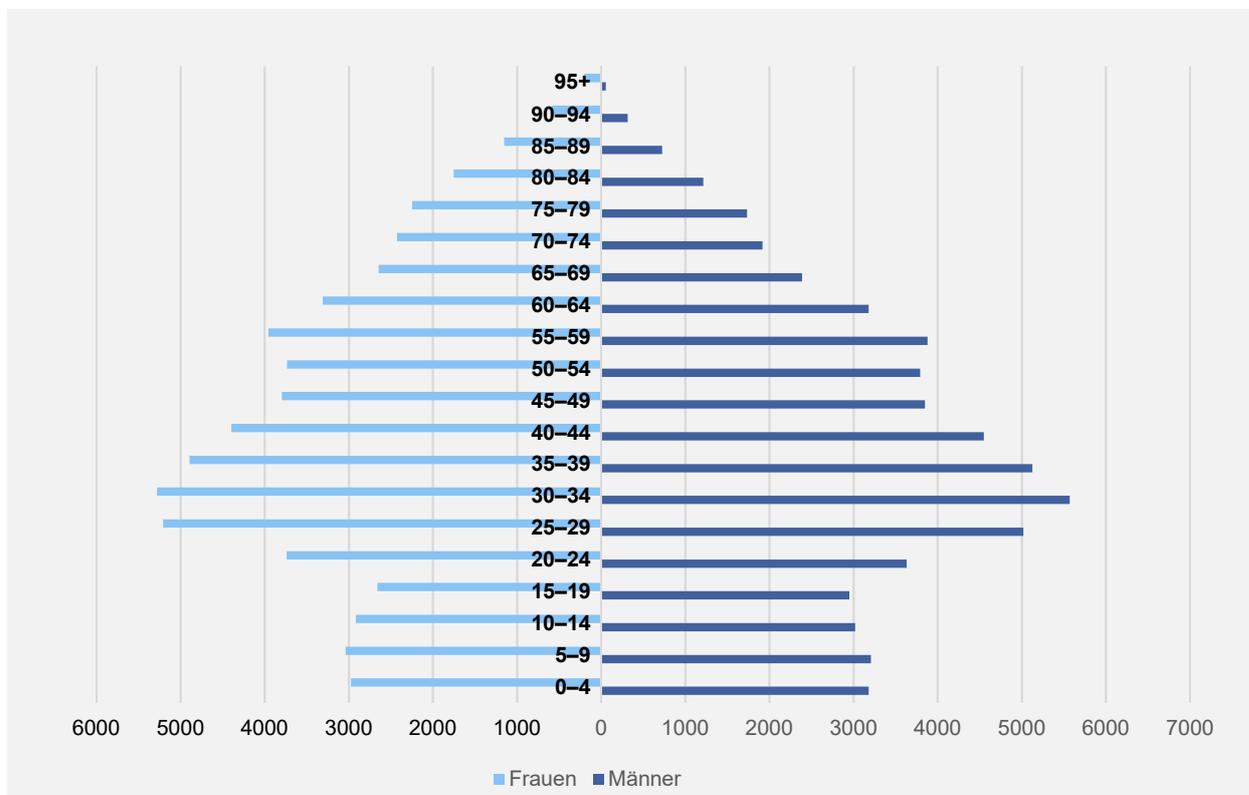
Quelle: Amt für Stadtentwicklung Winterthur; Einwohnerkontrolle NEST

| Alter | 2022 | | 2012 | |
|--------------|---------|---------|---------|---------|
| | absolut | relativ | absolut | relativ |
| Total | 120 222 | | 106 804 | |
| 0–4 | 6 153 | 5,1% | 5 773 | 5,4% |
| 5–9 | 6 246 | 5,2% | 5 073 | 4,7% |
| 10–14 | 5 937 | 4,9% | 4 738 | 4,4% |
| 15–19 | 5 609 | 4,7% | 5 162 | 4,8% |
| 20–24 | 7 371 | 6,1% | 7 808 | 7,3% |
| 25–29 | 10 227 | 8,5% | 10 110 | 9,5% |
| 30–34 | 10 849 | 9,0% | 9 329 | 8,7% |
| 35–39 | 10 017 | 8,3% | 7 821 | 7,3% |
| 40–44 | 8 944 | 7,4% | 7 701 | 7,2% |
| 45–49 | 7 644 | 6,4% | 8 252 | 7,7% |
| 50–54 | 7 527 | 6,3% | 7 074 | 6,6% |
| 55–59 | 7 835 | 6,5% | 5 838 | 5,5% |
| 60–64 | 6 492 | 5,4% | 5 024 | 4,7% |
| 65–69 | 5 035 | 4,2% | 4 777 | 4,5% |
| 70–74 | 4 344 | 3,6% | 3 968 | 3,7% |
| 75–79 | 3 982 | 3,3% | 3 259 | 3,1% |
| 80–84 | 2 970 | 2,5% | 2 586 | 2,4% |
| 85–89 | 1 877 | 1,6% | 1 676 | 1,6% |
| 90–94 | 906 | 0,8% | 693 | 0,6% |
| 95+ | 257 | 0,2% | 142 | 0,1% |

² Weitere Informationen: <https://stadt.winterthur.ch/themen/die-stadt/winterthur/statistik/bevoelkerung>

Alters- und Geschlechterstruktur, 2022

Quelle: Amt für Stadtentwicklung Winterthur; Einwohnerkontrolle NEST



- Betrachtet man die Entwicklung der Altersklassen im Vergleich von 2012 und 2022, bleiben die Anteile der 5-Jahres-Altersklassen zwischen 0 und 20 sowie 65 und älter über die letzten 10 Jahre relativ konstant. Innerhalb der 5-Jahres-Altersklassen der Erwerbsbevölkerung von 20 bis 65 sind grössere Unterschiede von bis zu 1,3% festzustellen (z.B. 20 bis 24 Jahre; 35 bis 39 Jahre; 55 bis 59 Jahre).
- Die 20- bis 64-Jährigen machen im Jahr 2022 mit knapp zwei Dritteln (63,9%) den grössten Anteil der Gesamtbevölkerung aus; die bis zu 20-Jährigen machen einen Anteil von 19,9% aus und die 65-Jährigen und älteren Personen bilden mit 16,1% den kleinsten Anteil.
- Die Geschlechterverteilung hat sich in den letzten 10 Jahren verändert: Der Anteil der Männer hat sich von 48,8% auf 49,3% leicht erhöht.
- Bei der Verteilung nach Geschlecht sind die Frauen ab 65 Jahren im Jahr 2022 deutlich übervertreten. Im Alter von 80 Jahren und mehr beträgt der Anteil der Frauen sogar 60 bis 80%.

1.3 Haushaltsgrössen

Entwicklung Haushaltsgrössen, 1970–2022, absolut und relativ

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

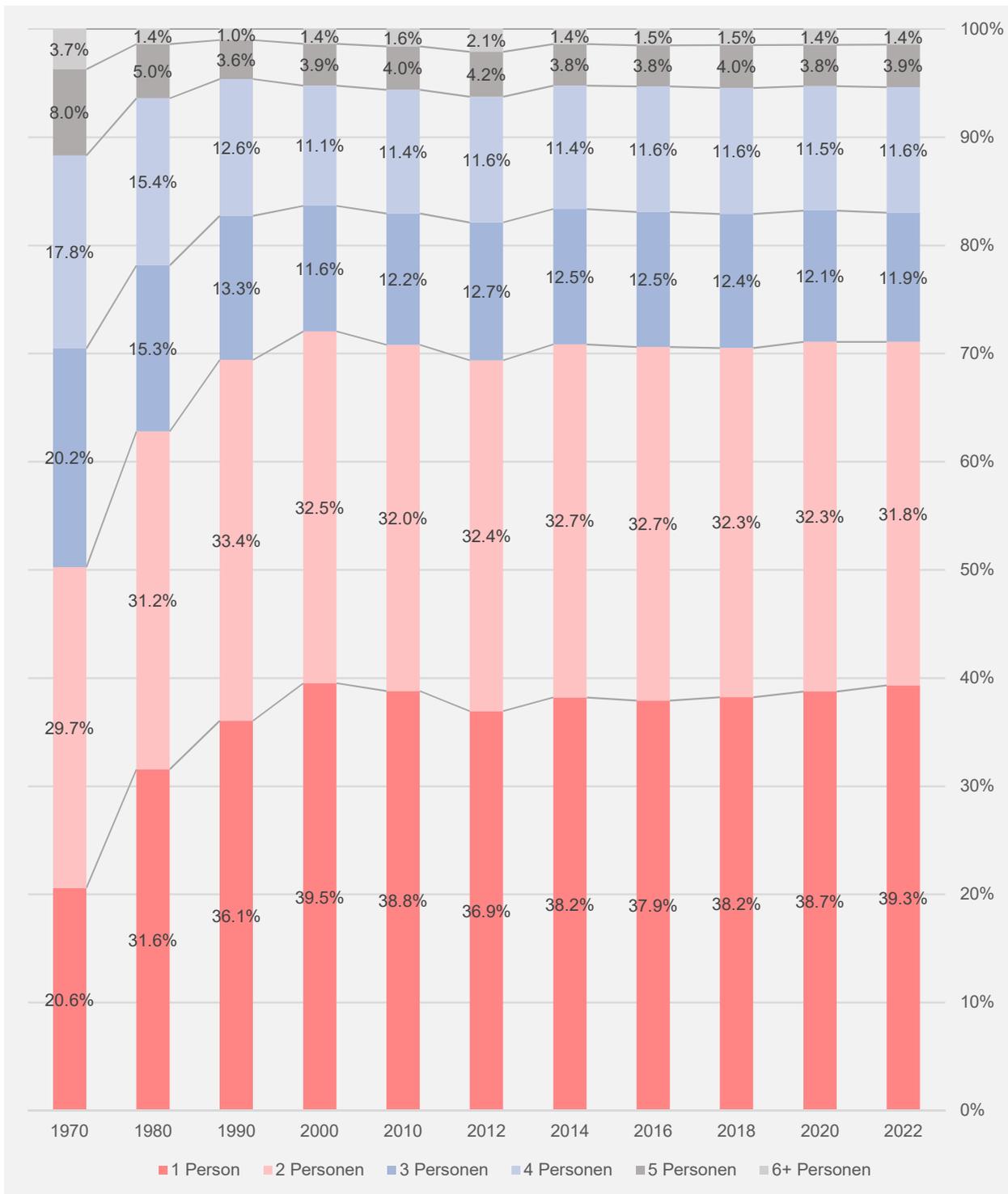
| | 1 Person | | 2 Personen | | 3 Personen | | 4 Personen | | 5 Personen | | 6/6+ Personen | | Total absolut |
|-------------|----------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|---------------|---------|------------------|
| | absolut | relativ | absolut | relativ | absolut | relativ | absolut | relativ | absolut | relativ | absolut | relativ | |
| 2022 | 21 093 | 39,3% | 17 035 | 31,8% | 6 397 | 11,9% | 6 228 | 11,6% | 2 107 | 3,9% | 774 | 1,4% | 53 634 |
| 2021 | 20 735 | 39,2% | 16 828 | 31,8% | 6 371 | 12,1% | 6 127 | 11,6% | 2 033 | 3,8% | 749 | 1,4% | 52 843 |
| 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 über 53 600 im Jahr 2022 zugenommen.
- Die Haushaltsgrössen haben sich in dieser Zeit massgeblich verändert: Der Anteil der 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 gut einem Fünftel (20,6%), betrug er im Jahr 2022 über 39%. Der grösste Sprung erfolgte im Zeitraum von 1970 bis 1980 (von 20,6% auf 31,6%).
- Der Anteil der Haushalte mit 3 und mehr Personen hat kontinuierlich abgenommen. Am stärksten von der Abnahme betroffen waren Haushalte mit 3 Personen (1970: 20%, 2022: 11,9%).
- Die durchschnittliche Wohnungsbelegung ist seit 1970 von 2,7 auf 2,1 Personen im Jahr 2022 gesunken.

Eine weitere grafische Darstellung dazu ist auf der nächsten Seite ersichtlich.

Entwicklung Haushaltsgrossen, 1970–2022, relativ

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



1.4 Haushaltstypen

Entwicklung Haushaltstypen, 2014–2022, absolut und relativ

Quelle: Amt für Stadtentwicklung Winterthur; Einwohnerkontrolle NEST

| | Alle Haushalte | | Einpersonen-haushalte | | Paar-haushalte* | | Haushalte ab 3 Erwachsenen | | Haushalte mit Minderjährigen | |
|-------------|----------------|---------|-----------------------|---------|-----------------|---------|----------------------------|---------|------------------------------|---------|
| | absolut | relativ | absolut | relativ | absolut | relativ | absolut | relativ | absolut | relativ |
| 2022 | 54 486 | | 21 038 | 39% | 16 494 | 30% | 4 529 | 8% | 12 425 | 23% |
| 2021 | 53 473 | | 20 704 | 39% | 16 197 | 30% | 4 431 | 8% | 12 141 | 23% |
| 2020 | 52 902 | | 20 175 | 38% | 16 306 | 31% | 4 476 | 8% | 11 945 | 23% |
| 2019 | 52 127 | | 19 727 | 38% | 15 963 | 31% | 4 608 | 9% | 11 829 | 23% |
| 2018 | 51 324 | | 19 244 | 37% | 15 782 | 31% | 4 712 | 9% | 11 586 | 23% |
| 2017 | 50 846 | | 19 008 | 37% | 15 721 | 31% | 4 617 | 9% | 11 500 | 23% |
| 2016 | 50 455 | | 18 822 | 37% | 15 718 | 31% | 4 571 | 9% | 11 344 | 22% |
| 2015 | 49 817 | | 18 677 | 37% | 15 516 | 31% | 4 423 | 9% | 11 201 | 22% |
| 2014 | 49 208 | | 18 500 | 38% | 15 388 | 31% | 4 301 | 9% | 11 019 | 22% |

* Definition Paarhaushalt: Haushalt mit zwei Erwachsenen

- Betrachtet man die Haushaltstypen, ist ein vergleichbares Bild wie bei den Haushaltsgrössen festzustellen: Mit 39% machen die Einpersonenhaushalte den höchsten Anteil aus, gefolgt von Paarhaushalten mit 30%. Diese Verteilung ist über die letzten 8 Jahre nahezu konstant geblieben.

2 Bewegungen

2.1 Wanderungen

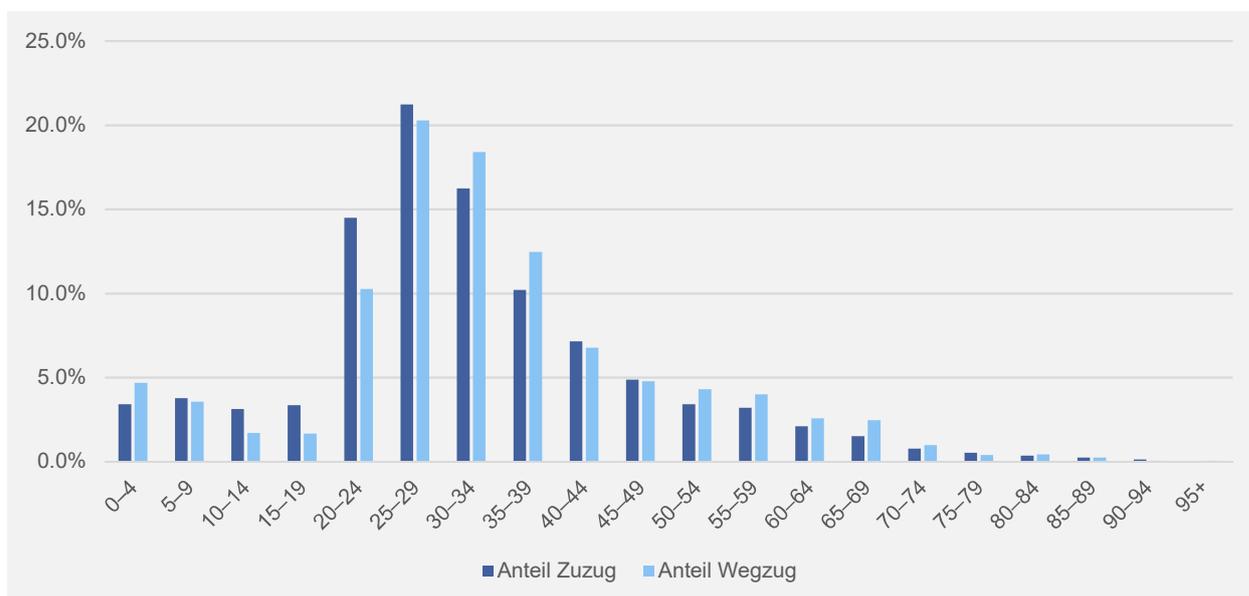
Wanderungsbewegungen und -saldo, 2005–2022, absolut und relativ

Quelle: Amt für Stadtentwicklung Winterthur; Einwohnerkontrolle NEST

| | Zuzug | | Wegzug | | Wanderungssaldo | | Bevölkerung |
|------|---------|---------|---------|---------|-----------------|---------|-------------|
| | absolut | relativ | absolut | relativ | absolut | relativ | |
| 2022 | 9 407 | 7,8% | 6 826 | 5,7% | 2 581 | 2,1% | 120 222 |
| 2021 | 7 408 | 6,3% | 6 936 | 5,9% | 472 | 0,4% | 117 289 |
| 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% | 110 560 |
| 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% | 105 086 |
| 2010 | 8 000 | 7,7% | 6 853 | 6,6% | 1 147 | 1,1% | 103 259 |
| 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% | 100 977 |
| 2007 | 8 297 | 8,4% | 6 981 | 7,0% | 1 316 | 1,3% | 99 304 |
| 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% | 96 145 |

Anteil Zu- und Wegzüge nach Altersklassen im Jahr 2022

Quelle: Amt für Stadtentwicklung Winterthur; Einwohnerkontrolle NEST

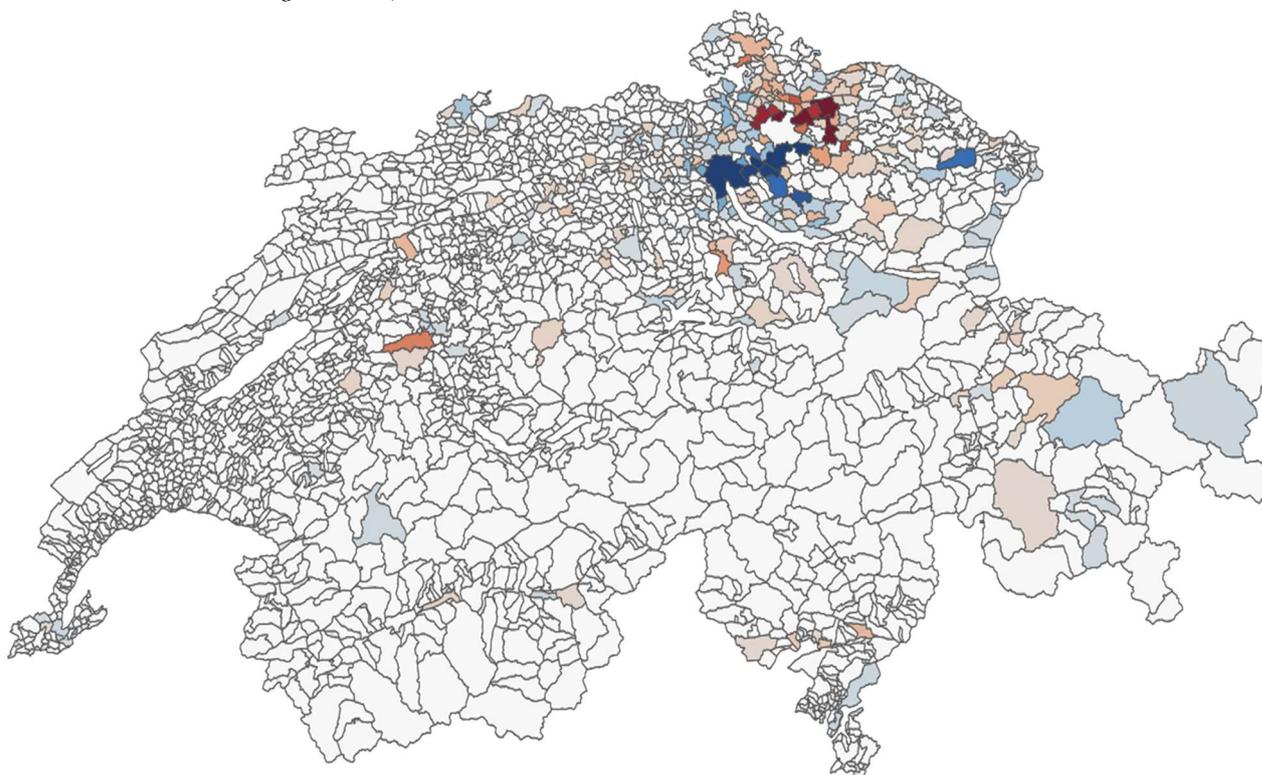


- Der Wanderungssaldo fällt seit mehr als 15 Jahren positiv aus, d.h. es sind in jedem Jahr mehr Personen nach Winterthur zu- als weggezogen. Der Saldo schwankt zwischen 0,4% in mehreren Jahren bis zum maximalen Wert von 2,1% im Jahr 2022. Ein eindeutiges Muster ist nicht erkennbar. Der im Vergleich zu den vorhergehenden Jahren deutlich höhere Wanderungssaldo im Jahr 2022 ist die Folge der Aufnahme von Ukrainerinnen und Ukrainern mit Schutzstatus S.
- Betrachtet man die Anteile der Zu- und Wegzüge nach Altersklassen am Total aller Wanderungen, zeigt sich, dass diese stark variieren. Die Altersklassen der 20- bis 44-Jährigen machen den Grossteil der Zuzüge (69,3%) und Wegzüge (68,2%) aus.
- Der Anteil der Zu- und Wegzüge 2022 nach 5-Jahres-Altersklassen zeigt, dass mehr Personen zwischen 5 und 29 Jahren zu- als wegziehen.

Exkurs: Wanderungssaldo nach Gemeinden

Wanderungssaldo, aufgeschlüsselt nach Gemeinden, 2021 und 2022

Quelle: Amt für Stadtentwicklung Winterthur; Einwohnerkontrolle NEST



Blau eingefärbte Gemeinden: Positiver Netto-Wanderungssaldo > es ziehen mehr Personen aus diesen Gemeinden nach Winterthur um, als Personen aus Winterthur in diese Gemeinden ziehen.

Rot eingefärbte Gemeinden: Negativer Netto-Wanderungssaldo > es ziehen mehr Personen aus Winterthur in diese Gemeinden um, als Personen aus diesen Gemeinden nach Winterthur ziehen.

(Je stärker die Einfärbung der Gemeinden, desto grösser war der Wanderungssaldo. Für die Darstellung wurden die Wanderungssaldi der Jahre 2021 und 2022 addiert, um eine grössere Datenmenge und allfällige Trends besser abbilden zu können.)

- Die Visualisierung des Wanderungssaldos, aufgeschlüsselt nach Gemeinden, zeigt eine Wanderungsbewegung Richtung Nordosten. Es ziehen mehr Personen aus der Stadt Zürich und aus umliegenden Gemeinden nach Winterthur als in umgekehrter Richtung. Dafür ziehen deutlich mehr Personen aus Winterthur in Gemeinden, welche im Norden und Osten von Winterthur liegen.
- Bei den ausserkantonalen Zu- und Wegzugsbewegungen zeigt sich kein einheitliches Bild. So ziehen netto mehr Personen aus der Stadt St. Gallen nach Winterthur als umgekehrt. Hingegen zügeln mehr Winterthurerinnen und Winterthurer in die Stadt Bern als von Bern nach Winterthur.

2.2 Umzüge

Umzüge und Umzugsquote, 2018–2022

Quelle: Amt für Stadtentwicklung Winterthur; Einwohnerkontrolle NEST

| | Umzüge | Einwohnerinnen und Einwohner | Umzugsquote |
|-------------|--------|------------------------------|-------------|
| 2022 | 9 482 | 120 222 | 7,9% |
| 2021 | 9 379 | 117 289 | 8,0% |
| 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 7,9% und 8,8%.³

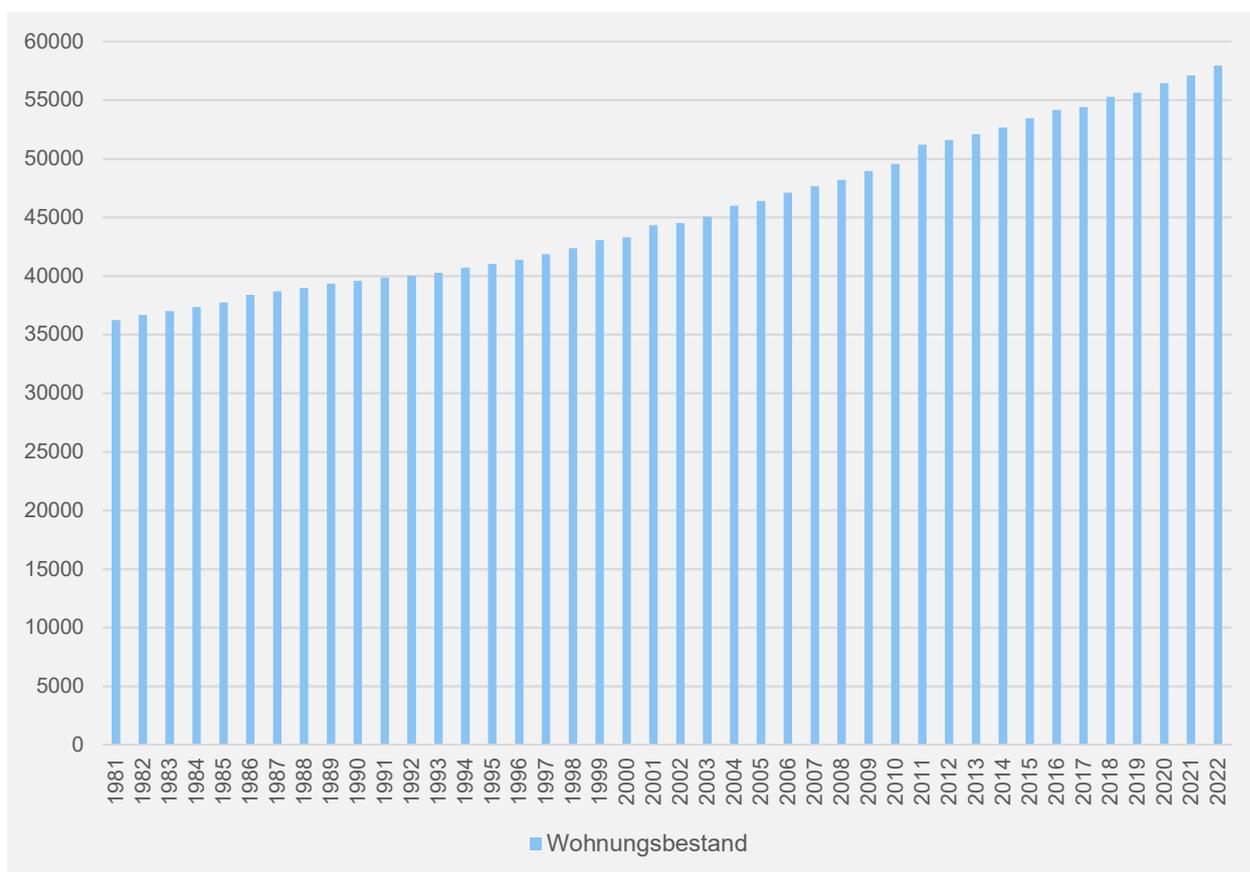
³ In der letzten Publikation «Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt», Amt für Stadtentwicklung Stadt Winterthur (2022), wurden Umzüge fälschlicherweise teils doppelt gezählt. Zudem wurden keine Umzüge berücksichtigt, welche in demselben Quartier stattgefunden haben.

3 Wohnungsbestand und Neubautätigkeit

3.1 Wohnungsbestand und neu erstellte Wohnungen

Entwicklung Wohnungsbestand (netto), 1981–2022

Quelle: Amt für Stadtentwicklung Winterthur; Amt für Baubewilligungen GSW



- Der Wohnungsbestand nimmt seit 40 Jahren kontinuierlich zu. Ende 2022 beträgt er 57 937 Wohnungen. Seit dem Jahr 2000 sind netto über 14 600 Wohnungen zusätzlich zum Bestand hinzugekommen.
- Seit dem Jahr 2000 beträgt der jährliche Zuwachs im Mittel 1,3% des Bestandes, was rund 660 neuen Wohnungen pro Jahr entspricht.

Neu erstellte Wohnungen nach Wohnungsgrösse (Anteile), 2000–2022

Quelle: Amt für Stadtentwicklung Winterthur; Amt für Baubewilligungen GSW

| | 1 Zimmer | 2 Zimmer | 3 Zimmer | 4 Zimmer | 5 Zimmer | 6/6+ Zimmer | Wohnungen total |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|-----------------|
| 2022 | 5,6% | 35,8% | 32,9% | 20,3% | 4,9% | 0,4% | 935 |
| 2021 | 2,0% | 28,0% | 40,0% | 22,0% | 6,4% | 1,7% | 660 |
| 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 |

- Es lassen sich zwei Entwicklungstendenzen erkennen: Der Anteil der neu erstellten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen hat in den letzten 20 Jahren stark zugenommen. Der Anteil der 5- und 6-Zimmer-Wohnungen ist hingegen markant gesunken.
- Die Anzahl neu erstellter Wohnungen variiert je nach Jahr erheblich (z. B. 2020: 849; 2019: 431).
- Auch bei den jeweiligen Anteilen der Wohnungsgrössen sind die jährlichen Schwankungen erheblich, wie das Beispiel der 1-Zimmer-Wohnungen mit Anteilen zwischen 0% (2002) und 15,7% (2017) zeigt.

3.2 Wohnungsgrössen (nach Zimmerzahl)

Wohnungsbestand nach Wohnungsgrösse (Anteile), 2000–2022

Quelle: ab 2014 Amt für Stadtentwicklung Winterthur, Amt für Baubewilligungen GSW; 2000–2013 STATA

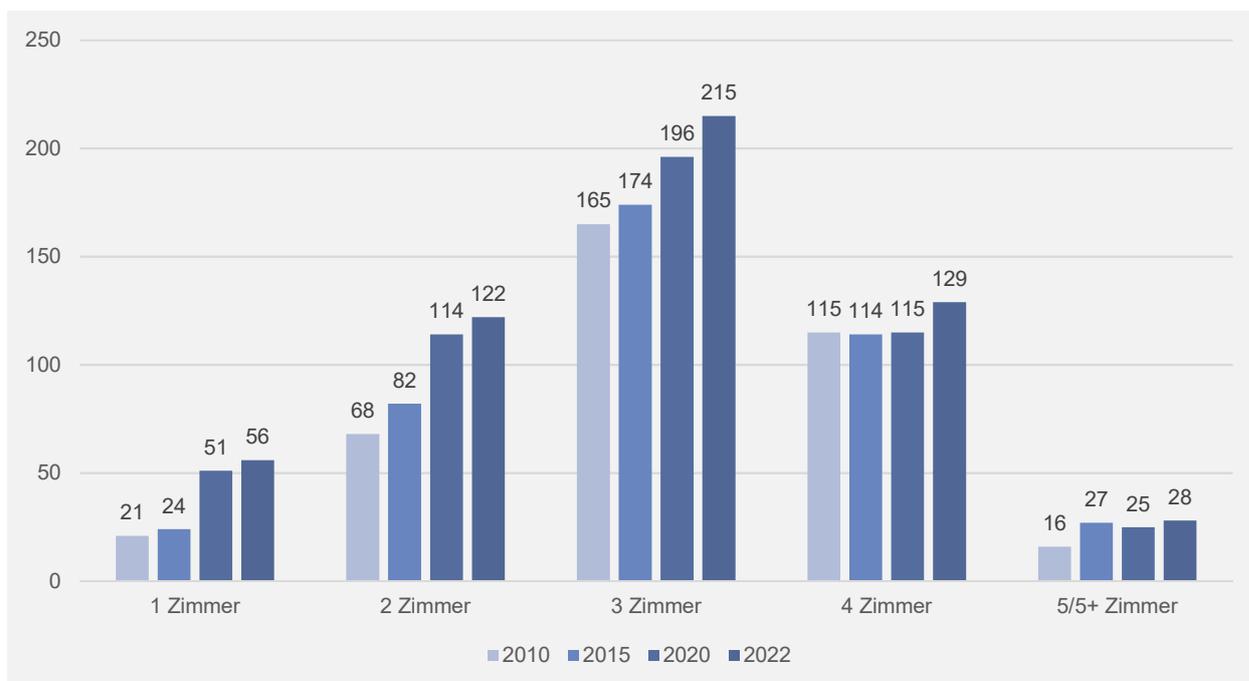
| | 1 Zimmer | 2 Zimmer | 3 Zimmer | 4 Zimmer | 5 Zimmer | 6/6+ Zimmer |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|
| 2022 | 6,8% | 15,0% | 31,7% | 29,1% | 11,4% | 5,9% |
| 2021 | 6,8% | 14,7% | 31,7% | 29,3% | 11,6% | 6,0% |
| 2020 | 6,8% | 14,6% | 31,6% | 29,3% | 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, von 12,1% im Jahr 2000 auf 15% im Jahr 2022, ist bei den 2-Zimmer-Wohnungen zu verzeichnen. Bei den grösseren Wohnungen gab es in den letzten 20 Jahren eine leichte Abnahme.

3.3 Städtische Wohnungen

Anzahl Wohnungen in städtischen Wohn- und Geschäftshäusern, nach Zimmerzahl, 2010, 2015, 2020 und 2022

Quelle: Immobilien Stadt Winterthur



- Die Gesamtanzahl der Wohnungen im städtischen Eigentum hat sich in den letzten 12 Jahren von 385 auf 550 erhöht. Die Zunahme ist vorwiegend bei den 1- bis 3½-Zimmer-Wohnungen erfolgt. Aktuell ist mehr als jede dritte Wohnung (39%) im städtischen Wohnungsportfolio eine 3- bzw. 3½-Zimmer-Wohnung.

3.4 Wohnungen nach Bauperiode

Wohnungen und Wohnungsgrössen nach Bauperiode (Anteile)

Quelle: Amt für Stadtentwicklung Winterthur; Amt für Baubewilligungen GSW

| | 1 Zimmer | 2 Zimmer | 3 Zimmer | 4 Zimmer | 5 Zimmer | 6/6+ Zimmer | Total | Total in % |
|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|-------|------------|
| 2020–2022 | 6,89% | 33,37% | 33,66% | 20,29% | 4,60% | 1,18% | 2 454 | 4,24% |
| 2010–2019 | 4,38% | 22,74% | 34,36% | 27,67% | 8,47% | 2,39% | 7 081 | 12,23% |
| 2000–2009 | 3,34% | 9,84% | 25,10% | 31,92% | 21,20% | 8,60% | 5 335 | 9,22% |
| 1990–1999 | 2,54% | 12,33% | 23,54% | 35,08% | 19,20% | 7,31% | 4 062 | 7,02% |
| 1980–1989 | 3,11% | 11,67% | 25,91% | 33,35% | 17,70% | 8,26% | 4 045 | 6,99% |
| 1970–1979 | 9,05% | 14,65% | 33,26% | 29,27% | 9,81% | 3,97% | 4 964 | 8,58% |
| 1960–1969 | 13,27% | 16,79% | 37,97% | 25,24% | 4,57% | 2,17% | 9 347 | 16,15% |
| 1950–1959 | 6,53% | 13,52% | 38,22% | 31,29% | 6,86% | 3,57% | 5 295 | 9,15% |
| 1940–1949 | 1,43% | 6,57% | 31,34% | 37,80% | 15,13% | 7,73% | 2 664 | 4,60% |
| 1930–1939 | 3,71% | 9,26% | 31,62% | 27,03% | 15,87% | 12,51% | 2 375 | 4,10% |
| 1920–1929 | 3,85% | 8,18% | 30,70% | 27,11% | 16,31% | 13,86% | 2 287 | 3,95% |
| vor 1920 | 9,74% | 14,77% | 28,28% | 27,09% | 10,71% | 9,42% | 7 971 | 13,77% |

- Über die Hälfte (51,7%) des Gesamtwohnungsbestands wurde vor 1970 erstellt. Gut ein Viertel (25,8%) stammt aus der Bauperiode von 2000 bis 2022.
- In der Bauperiode von 2010 bis 2019 ist, im Vergleich zu früheren Perioden, der Anteil an 2-Zimmer-Wohnungen mit 22,74% auffallend hoch. Ein noch höherer Anteil (33,37%) ist in der Periode ab 2020 ersichtlich.

3.5 Wohnungen nach Gebäudetyp

Wohnungen nach Gebäudetyp (Anteile), 2010–2022

Quelle: Amt für Stadtentwicklung Winterthur; Amt für Baubewilligungen GSW; 2010–2013: BFS

| | Mehrfamilienhaus | Einfamilienhaus | Wohngebäude mit Nebennutzung* | Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung |
|-------------|------------------|-----------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 2022 | 67,7% | 14,1% | 14,9% | 3,3% |
| 2021 | 68,4% | 14,4% | 13,9% | 3,3% |
| 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% | 3,6% |
| 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 gelten z. B. industrielle, gewerbliche, kommerzielle oder landwirtschaftliche Räumlichkeiten.

- Über zwei Drittel der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern.
- Die Anzahl der Einfamilienhäuser hat über die letzten 12 Jahre anteilmässig um 1,5% abgenommen, während die Wohngebäude mit Nebennutzung im selben Zeitraum anteilmässig um 3,6% zugenommen haben.

3.6 Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger

Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und Anteil am Wohnungsbestand 2011–2022

Quelle: 2011–2021: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS); Amt für Stadtentwicklung Winterthur; Amt für Baubewilligungen GSW; 2022: Verband Wohnbaugenossenschaften Winterthur

| | Anzahl Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger | Wohnungsbestand total | Anteil am Gesamtwohnungsbestand |
|-------------|--|--------------------------|------------------------------------|
| 2022 | 6 800 | 57 937 | 11,7% |
| 2021 | 6 672 | 57 107 | 11,7% |
| 2020 | 6 453 | 56 455 | 11,4% |
| 2019 | 5 821 | 55 638 | 10,5% |
| 2018 | 5 923 | 55 280 | 10,7% |
| 2017 | 5 897 | 54 415 | 10,8% |
| 2016 | 5 919 | 54 173 | 10,9% |
| 2015 | 5 903 | 53 448 | 11,0% |
| 2014 | 5 698 | 52 668 | 10,8% |
| 2013 | 5 708 | 52 100 | 11,0% |
| 2012 | 5 562 | 51 600 | 10,8% |
| 2011 | 5 534 | 51 200 | 10,8% |

- Die Zahlen von 2011 bis 2021 beruhen auf Erhebungen des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Dieses schätzt, dass seine Datenerhebung rund 90% der Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger erfasst.⁴
- Der Anteil der Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Winterthur ist in den letzten 10 Jahren leicht gestiegen und betrug im Jahr 2022 11,7%.

3.7 Wohnungen nach Eigentumsart

Aufgrund der geringen Stichprobengrösse aus der Strukturhebung des Bundesamts für Statistik wird an dieser Stelle auf eine Veröffentlichung konkreter Zahlen verzichtet. In Bezug auf die Wohnungen nach Eigentumsart können jedoch folgende verallgemeinernde Aussagen gemacht werden:

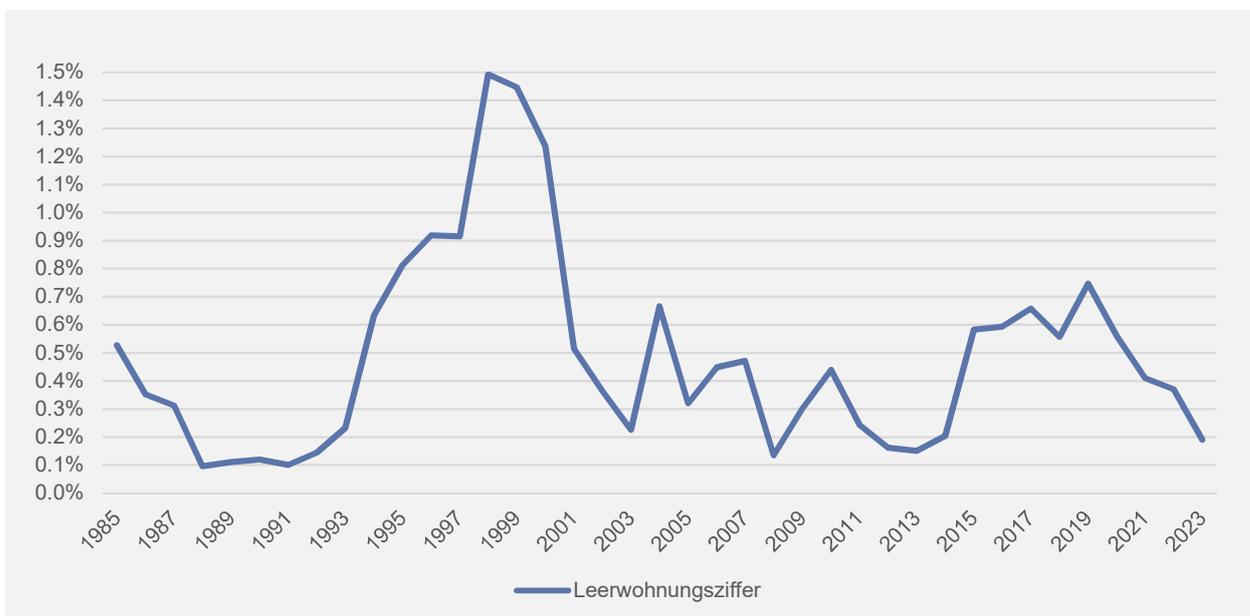
- Eine Mehrheit des Wohnungsbestands wird vermietet.
- Je höher die Anzahl Zimmer eines Objekts, desto wahrscheinlicher handelt es sich dabei um Eigentum. Oder umgekehrt: Je kleiner die Wohnungen (nach Zimmerzahl), desto grösser ist der Mietwohnungsanteil.
- Die Genossenschaften verfügen mehrheitlich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

⁴ Weitere Informationen zur Datenerhebung des BWO unter:
<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/zahlen-und-fakten/zahlen-zum-gemeinnuetzigen-wohnungsbau.html>

4 Leerwohnungen

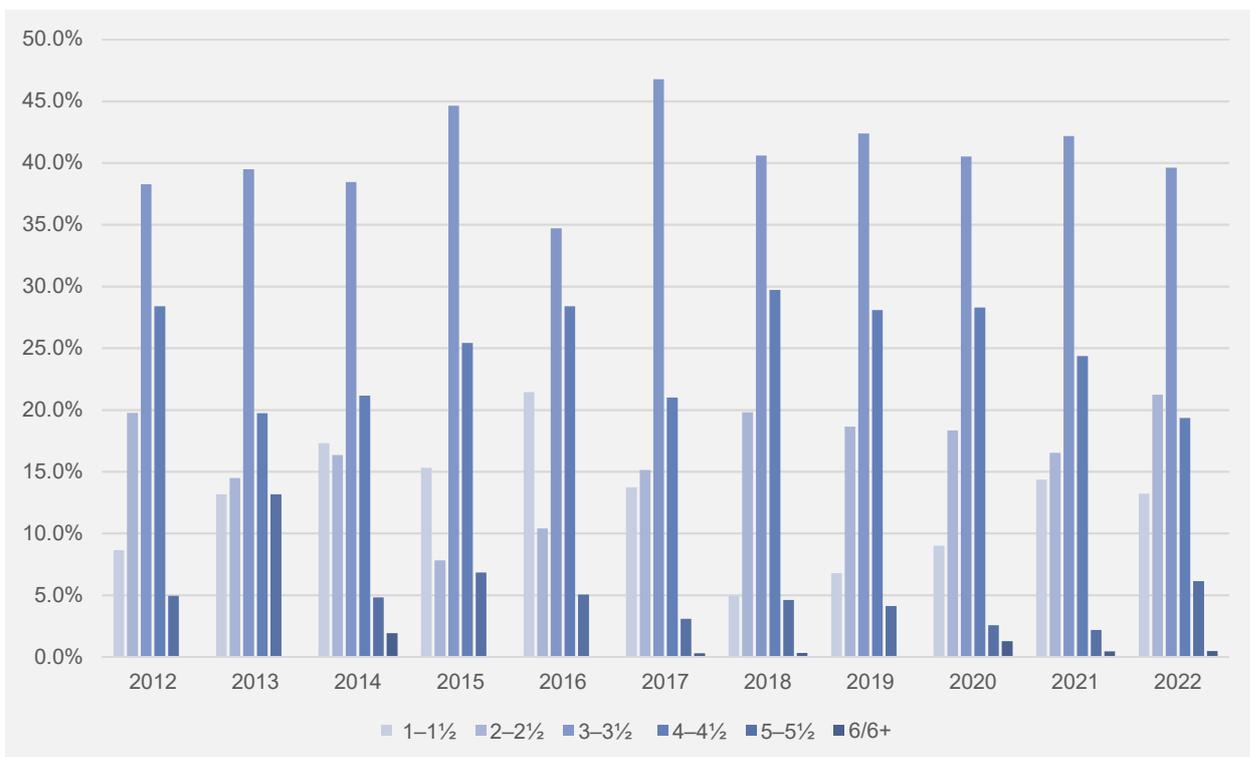
Entwicklung Leerwohnungsziffer, 1985–2023

Quelle: Amt für Stadtentwicklung Winterthur



Entwicklung Leerwohnungen nach Zimmerzahl, 2010–2022, relativ

Quelle: Amt für Stadtentwicklung Winterthur



- Seit 1985 bis ins Jahr 2023 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 (0,1% bis 0,15%), um kurz darauf, von 1995 bis 2000, markant anzusteigen (0,81% bis 1,49%).
- Am 1. Juni 2023 betrug die Leerwohnungsziffer 0,19%, was 113 Wohnungen entspricht. Zum Vergleich: Im Jahr 1985 betrug sie 0,53%, was 197 Wohnungen entspricht.
- Betrachtet man die Leerwohnungsziffer im Hinblick auf die Wohnungsgrössen, so zeigt sich, dass vorwiegend 3- bis 3½-Zimmer-Wohnungen leer stehen. Seit 7 Jahren weisen diese einen Anteil von ca. 40% an allen leerstehenden Wohnungen auf. Im Jahr 2022 gab es zum ersten Mal einen grösseren Anteil an leeren 2- bis 2½-Zimmer-Wohnungen als an 4- bis 4½-Zimmer-Wohnungen. Der geringste Anteil an Leerwohnungen besteht bei den Wohnungen ab 5 Zimmern.
- 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 Befragung der Wohneigentümer zur Erhebung und der zum Teil sehr geringen absoluten Anzahl leerstehender Wohnungen zusammen.

5 Preisentwicklung

Vorbemerkungen⁵

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, Vermietungsgrundsatz⁶, Lage).
- 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 Bestandsmieten. Dass Bestandsmieten stark von den Angebotsmieten abweichen können, hängt zudem mit den rechtlichen Hürden für Mietpreiserhöhung bei laufenden Verträgen zusammen.

5.1 Bestandsmieten

Bestandsmieten nach Wohnungsgrössen, Pooling 2015–2017, 2017–2019 und 2019–2021

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 |
| Gepoolt 2019–2021 | 1 Zimmer | 2 Zimmer | 3 Zimmer | 4 Zimmer | 5 Zimmer | 6/6+ Zimmer |
| 25%-Quantil | 700 | 986 | 1 110 | 1 250 | 1 685 | 2 080 |
| Median | 820 | 1 176 | 1 340 | 1 585 | 2 010 | 2 500 |
| Mittelwert | 845 | 1 204 | 1 398 | 1 614 | 2 055 | 2 660 |
| 75%-Quantil | 955 | 1 400 | 1 643 | 1 923 | 2 420 | 3 000 |

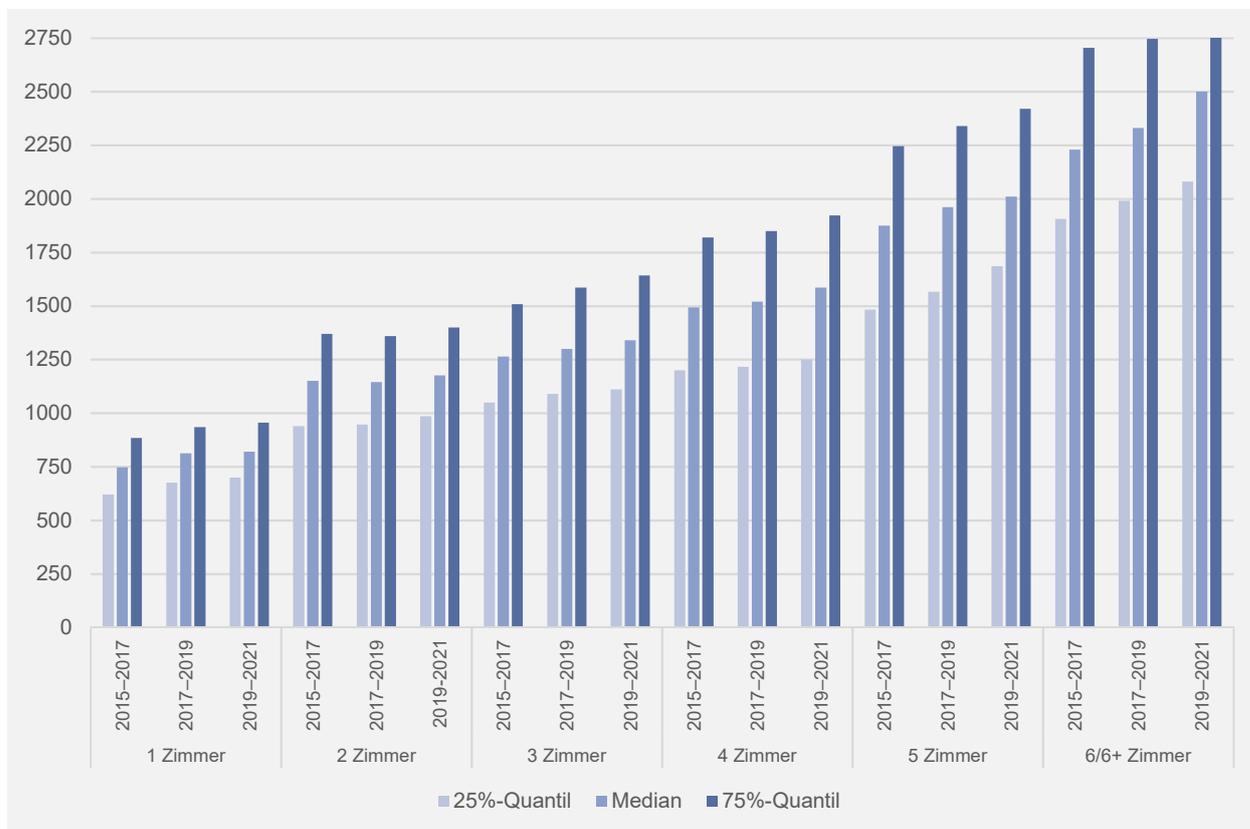
⁵ In Anlehnung an statistik.info 2021/01 Bestandsmieten im Kanton Zürich, Basil Schläpfer; https://www.web.statistik.zh.ch/data/KTZH_717_si_2020_bestandsmieten.pdf

⁶ Kosten- versus Marktprinzip

Entwicklung der Bestandsmieten, Pooling 2015–2017, 2017–2019 und 2019–2021

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 2015–2021 für alle Wohnungsgrössen gestiegen. Die 1-Zimmer-Wohnungen (Median: + 73 CHF, 9,8%) und 6/6+-Zimmer-Wohnungen (Median: + 271 CHF, 12,2%) erfuhren die grössten Preissteigerungen. Die Bestandsmieten für 2-Zimmer-Wohnungen sind am geringsten gestiegen (Median: + 26 CHF, 2,3%).

5.2 Angebotsmieten

Angebotspreise für Mietwohnungen, nach Zimmerzahl, 2013–2022

Nettomieten, CHF; 10%-Quantil: preisgünstiges Objekt; 50%: Medianobjekt; 90%-Quantil: teures Objekt

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

| 1 Zimmer | 10% | 50% | 90% |
|-------------|-----|-----|-------|
| 2022 | 540 | 730 | 1 080 |
| 2021 | 540 | 710 | 1 060 |
| 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% |
|-------------|-----|-------|-------|
| 2022 | 850 | 1 130 | 1 680 |
| 2021 | 850 | 1 110 | 1 650 |
| 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% |
|-------------|-------|-------|-------|
| 2022 | 1 110 | 1 490 | 2 200 |
| 2021 | 1 110 | 1 450 | 2 170 |
| 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 |

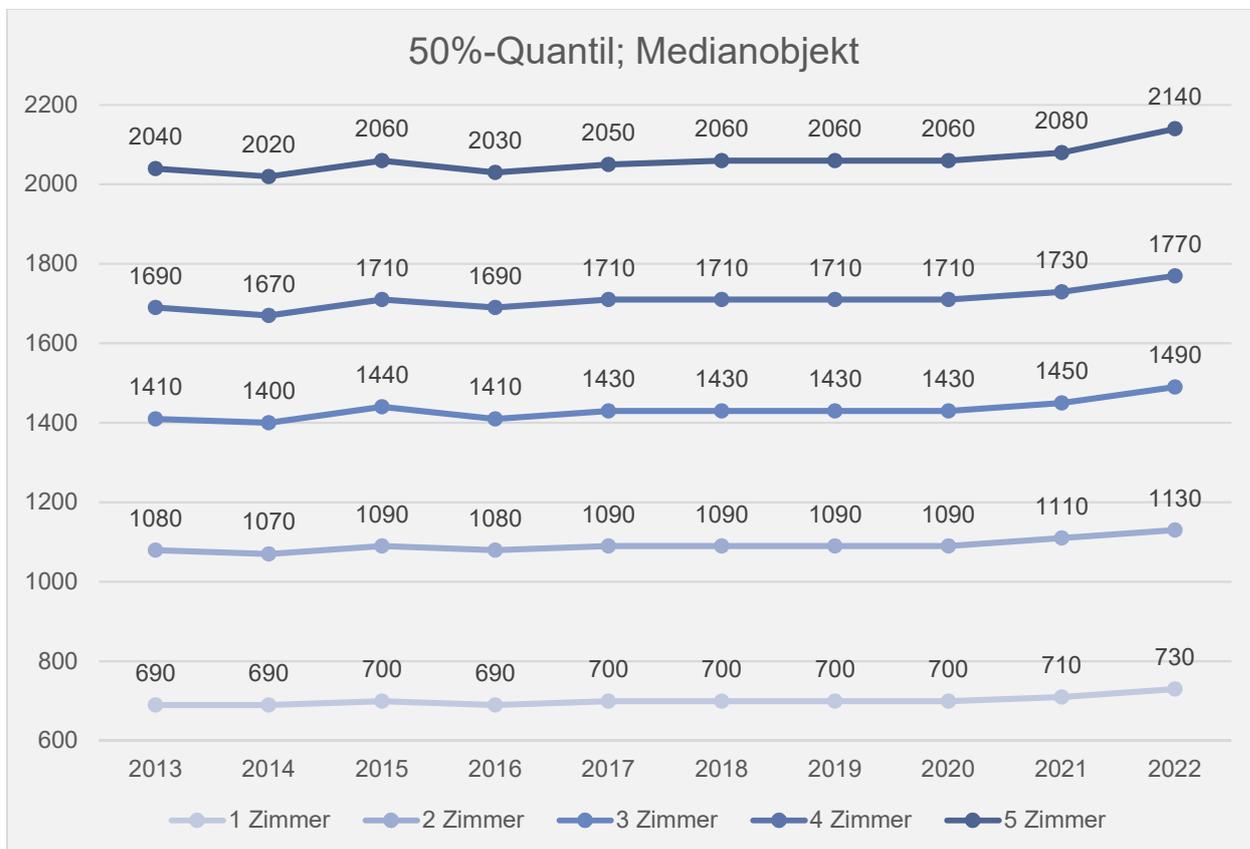
| 4 Zimmer | 10% | 50% | 90% |
|-------------|-------|-------|-------|
| 2022 | 1 330 | 1 770 | 2 620 |
| 2021 | 1 320 | 1 730 | 2 580 |
| 2020 | 1 300 | 1 710 | 2 460 |
| 2019 | 1 280 | 1 710 | 2 350 |
| 2018 | 1 280 | 1 710 | 2 360 |
| 2017 | 1 290 | 1 710 | 2 330 |
| 2016 | 1 280 | 1 690 | 2 320 |
| 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% |
|-------------|-------|-------|-------|
| 2022 | 1 600 | 2 140 | 3 170 |
| 2021 | 1 600 | 2 080 | 3 110 |
| 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 |

Entwicklung der Angebotsmieten, nach Zimmerzahl, 50%-Quantil; Medianobjekt, 2013–2022

Nettomieten, CHF; 50%: Medianobjekt

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



- Die Entwicklung der Angebotsmieten zeigt, dass die Mietpreise der teuren Objekte (90%-Quantil) während der letzten 9 Jahre unabhängig von der Wohnungsgrösse gestiegen sind. Der höchste Preisanstieg ist von 2020 auf 2021 zu verzeichnen.
- Auch bei Wohnungen im mittleren Segment (Medianobjekte) ist ein leichter Mietpreisanstieg zu verzeichnen. Ein anderes Bild ist bei den günstigen Wohnungen (10%-Quantil) zu erkennen: Sie sind im Jahr 2022 nur minimal teurer als im Jahr 2013.

5.3 Angebotspreise für Wohneigentum

Angebotspreise Eigentumswohnungen, nach Zimmerzahl, 2013–2022

CHF; 10%-Quantil: preisgünstiges Objekt; 50%: Medianobjekt; 90%-Quantil: teures Objekt

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

| 3 Zimmer | 10% | 50% | 90% |
|-------------|---------|---------|-----------|
| 2022 | 465 000 | 723 000 | 1 282 000 |
| 2021 | 448 000 | 663 000 | 1 263 000 |
| 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% |
|-------------|---------|---------|-----------|
| 2022 | 592 000 | 920 000 | 1 631 000 |
| 2021 | 569 000 | 844 000 | 1 606 000 |
| 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% |
|-------------|---------|-----------|-----------|
| 2022 | 748 000 | 1 162 000 | 2 060 000 |
| 2021 | 719 000 | 1 065 000 | 2 027 000 |
| 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 neun Jahren bis 2022 deutlich gestiegen.
- Am auffälligsten ist der Preisanstieg mit rund 46% bei den teuren Objekten (90%-Quantil). Der höchste Anstieg erfolgte dabei zwischen 2017 und 2018.

Angebotspreise Einfamilienhäuser, nach Zimmerzahl, 2013–2022

CHF; 10%-Quantil: preisgünstiges Objekt; 50%: Medianobjekt; 90%-Quantil: teures Objekt

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

| 4 Zimmer | 10% | 50% | 90% |
|-------------|---------|---------|-----------|
| 2022 | 546 000 | 939 000 | 1 757 000 |
| 2021 | 485 000 | 908 000 | 1 838 000 |
| 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% |
|-------------|---------|-----------|-----------|
| 2022 | 686 000 | 1 178 000 | 2 205 000 |
| 2021 | 608 000 | 1 139 000 | 2 307 000 |
| 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% |
|-------------|---------|-----------|-----------|
| 2022 | 834 000 | 1 434 000 | 2 684 000 |
| 2021 | 740 000 | 1 386 000 | 2 808 000 |
| 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. Im Vergleich zum Vorjahr gab es in diesem Quantil 2022 einen Preissprung von über 12%, unabhängig von der Zimmeranzahl.
- Die Einfamilienhäuser im mittleren und oberen Preissegment (50%- und 90%-Quantil) haben sich in den letzten 9 Jahren kontinuierlich verteuert, mit einer Ausnahme beim oberen Preissegment (90%-Quantil) zwischen den Jahren 2021 und 2022.

6 Liegenschaftenhandel

6.1 Verkäufe

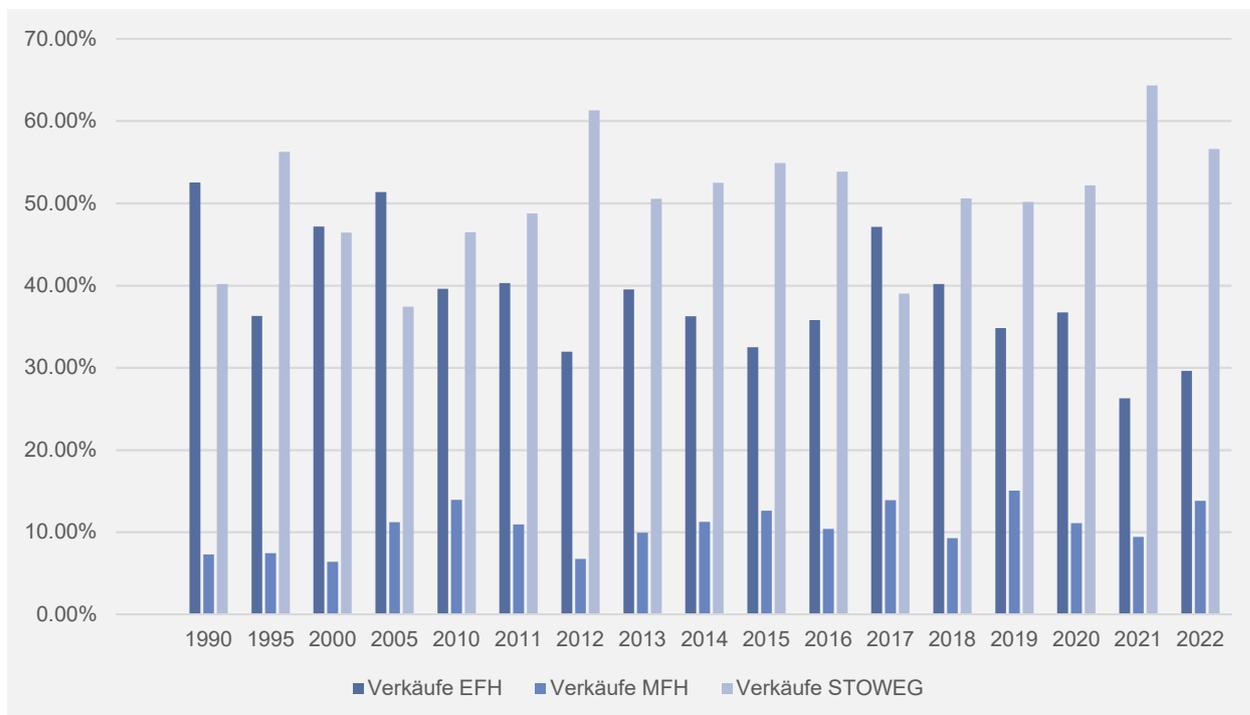
Anzahl Verkäufe von Wohnungen und Gebäuden, 1990–2022

Die letzten drei Jahre sind provisorisch. Quelle: STATA, Handänderungsstatistik

| | Verkäufe EFH | | Verkäufe MFH | | Verkäufe Stockwerkeigentum | | Verkäufe total |
|------|--------------|--------|--------------|--------|----------------------------|--------|----------------|
| | Anzahl | Anteil | Anzahl | Anteil | Anzahl | Anteil | |
| 2022 | 103 | 30% | 48 | 14% | 197 | 57% | 348 |
| 2021 | 133 | 26% | 48 | 10% | 324 | 64% | 510 |
| 2020 | 117 | 36% | 36 | 11% | 168 | 52% | 330 |
| 2019 | 117 | 35% | 50 | 15% | 170 | 50% | 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, 1990–2022, relativ

Quelle: STATA, Handänderungsstatistik



- Die Anzahl Verkäufe von Liegenschaften variiert über die Jahre erheblich. Im Jahr 2022 wurden insgesamt 348 Verkäufe abgewickelt.
- Die meisten Transaktionen haben beim Stockwerkeigentum stattgefunden, gefolgt von den 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 lagen im Jahr 2022 mit 103 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. Seit diesem Zeitraum nehmen sie tendenziell ab. Im Jahr 2021 gab es einen sprunghaften Anstieg, welcher mutmasslich teilweise durch einen Nachholeffekt, bedingt durch die Einschränkungen während der Corona-Pandemie im Jahr 2020, erklärbar ist.

6.2 Verkauf von unbebautem Land

Entwicklung Preise für unbebautes Bauland (CHF/m²) und Anzahl Verkäufe, 2007–2022

Die letzten drei Jahre sind provisorisch; keine Angaben bei weniger als 4 Transaktionen.

Quelle: STATA, Handänderungsstatistik

| | Baulandpreis (gewichteter Median)* | Anzahl Verkäufe |
|-------------|---|----------------------------|
| 2022 | 1 661 | 8 |
| 2021 | 1 705 | 8 |
| 2020 | 1 510 | 15 |
| 2019 | 1 796 | 24 |
| 2018 | 1 331 | 14 |
| 2017 | 1 351 | 19 |
| 2016 | 930 | 18 |
| 2015 | 850 | 23 |

| | Baulandpreis (gewichteter Median)* | Anzahl Verkäufe |
|-------------|---|----------------------------|
| 2014 | 1 071 | 31 |
| 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 in Wohn- und Mischzonen inkl. Abbruchliegenschaften.

- Der durchschnittliche Preis von unbebautem Land in Wohn- und Mischzonen ist im Vergleich zum Jahr 2007 deutlich gestiegen. Die Preise variieren pro Jahr stark.
- Die Anzahl der Verkäufe nahm laufend ab; seit dem Jahr 2015 waren es jeweils zwischen 8 und 24.

7 Spezifische Wohnangebote

7.1 Wohnen im Alter⁷

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.»⁸

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, 2022

Aufgelistet sind die in Winterthur bekannten Alterswohnungen.

Quelle: Fachstelle Alter und Gesundheit, 2022; Darstellung: Amt für Stadtentwicklung Winterthur

| | Anzahl Wohnungen |
|---|------------------|
| Alter und Pflege (Alterszentren Oberi und «Kleiner Adlergarten») | 49 |
| gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen | 659 |
| 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 |
| Domum (Hegi) | 50 |
| Total | 1 146 |

- Insgesamt gibt es mindestens 874 Alterswohnungen und 252 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.

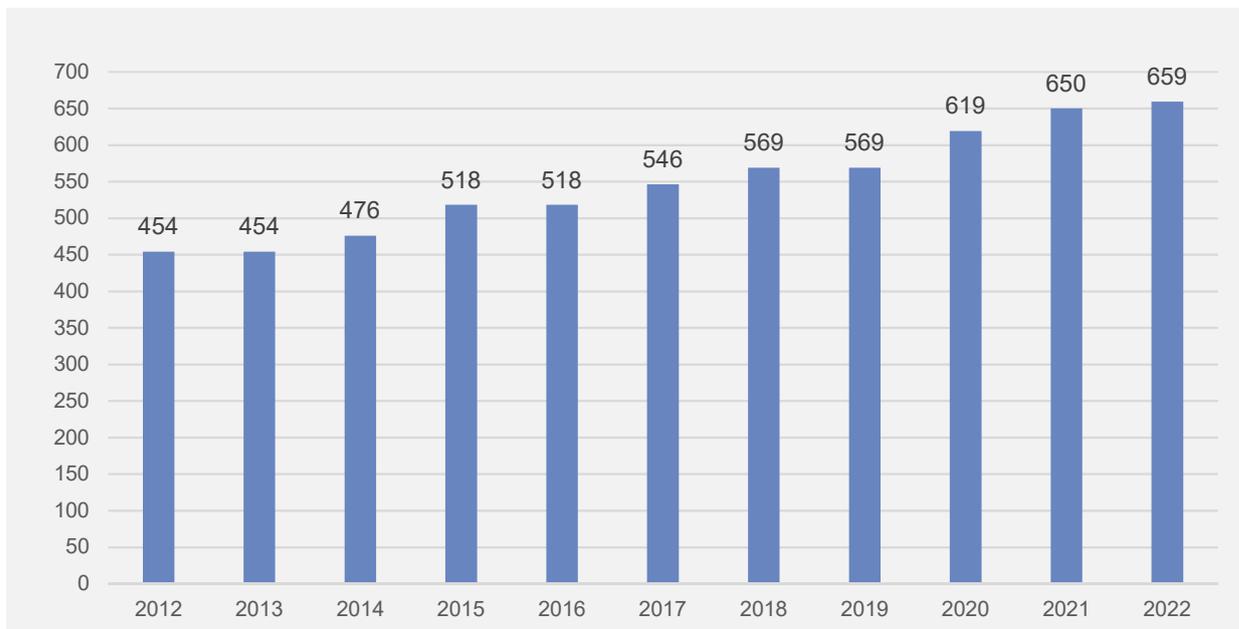
⁷ Weiterführende Informationen zum Thema Wohnen im Alter: Masterplan Pflegeversorgung, Juni 2021, <https://stadt.winterthur.ch/gemeinde/verwaltung/soziales/departementssekretariat/fachstelle-alter-und-gesundheit>

⁸ Masterplan Pflegeversorgung, Juni 2021, S. 67

Exkurs: Wohnungen gaiwo

Entwicklung Wohnungsbestand gaiwo, 2012–2022

Quelle: gaiwo; Darstellung: Amt für Stadtentwicklung Winterthur



- Das Immobilienportfolio der gaiwo, Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen, hat in den letzten 10 Jahren ein erhebliches Wachstum erfahren (+ 205 Wohnungen). Im Jahr 2022 verfügte die gaiwo über 659 Wohnungen in der Stadt Winterthur.⁹

⁹ In der letzten Publikation des «Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt», Amt für Stadtentwicklung Stadt Winterthur (2022), wurde ein Objekt mit 56 Wohnungen ausserhalb der Stadtgrenze (Seuzach) in den Daten des Jahres 2021 integriert. Dieses Objekt wird in dieser Publikation nicht mehr in den Daten mitgezählt.

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, 2022

Quelle: Fachstelle Alter und Gesundheit, 2022; Darstellung: Amt für Stadtentwicklung Winterthur

| | Anzahl Wohnungen | Mietpreise (CHF/Monat) | Preissegment |
|--|------------------|--|--------------|
| Wohnungen am Fischmarkt (städtisch) | 12 | 1 300 bis 1 500: 1½-Zimmer-Wohnung 2 200 bis 2 500: 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 | k. A. | tief |
| Tertianum Gartenhof | 18 | k. A. | mittel |
| Total | 211 | | |

- Insgesamt gab es Ende 2022 211 Wohnungen mit Service in Winterthur. Die Stadt selbst verfügt über ein entsprechendes Angebot von 12 Wohnungen.¹¹

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

¹¹ Voraussichtlich ab August 2024 entsteht ein neues städtisches Angebot für das Wohnen mit Service an der Waldhofstrasse 5 mit insgesamt 30 kostengünstigen Wohnungen. Weitere Informationen: https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/alter-gesundheit-und-soziales/wohnen-im-alter/alterszentren/alterszentrum_bruehlgut/wohnen-und-pflegen/wohnen-mit-service

7.2 Studentisches Wohnen

Studentisches Wohnen, Dezember 2022

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 | 65 | SWOWI | X |
| Schaffhauserstrasse 133 | 25 | Privat | X |
| Technikumstrasse 36 (Türmlihaus) | 32 | SWOWI | X |
| Technikumstrasse 46 ¹² | 12 | Stiftung | X |
| Obertor 32 | 27 | Stadt | X |
| Pflanzschulstrasse 6a | 9 | Stadt | X |
| Wildbachstrasse 18 | 21 | Stadt | X |
| Bürglistrasse 21/23 | 77 | Privat | X |
| Untere Briggerstrasse 31 | 105 | Privat | |
| Loge71, Frauenfelderstrasse 71 | 17 | Privat | |
| Studenten Dahei, Zinzikerweg 9 | 10 | Privat | |
| Studentenwohnhaus, Schützenstrasse 56 | 14 | Privat | |
| Total | 554 | | |

- Ende Dezember 2022 bestand in Winterthur ein Angebot von 554 (teilweise möblierten) Zimmern und Studios für Studierende.
- Etwas mehr als 70% des Angebots (408 Zimmer) werden von der SWOWI, Stiftung für studentisches Wohnen in Winterthur und Wädenswil bzw. von der WOKO Studentische Wohngenossenschaft, verwaltet.
- Drei Liegenschaften sind Eigentum der Stadt.

¹² Das Angebot an der Technikumstrasse 46 existiert nicht mehr, wird aber aufgrund des Datenstichtags von Ende 2022 noch aufgeführt.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Bevölkerungsentwicklung, 1970–2022..... | 8 |
| Bevölkerungsbestand und -wachstum, 1985–2022 | 8 |
| Entwicklung der Altersklassen, 2012–2022 | 9 |
| Alters- und Geschlechterstruktur, 2022..... | 10 |
| Entwicklung Haushaltgrössen, 1970–2022, absolut und relativ | 11 |
| Entwicklung Haushaltgrössen, 1970–2022, relativ | 12 |
| Entwicklung Haushaltstypen, 2014–2022, absolut und relativ | 13 |
| Wanderungsbewegungen und -saldo, 2005–2022, absolut und relativ..... | 14 |
| Anteil Zu- und Wegzüge nach Altersklassen im Jahr 2022 | 14 |
| Wanderungssaldo, aufgeschlüsselt nach Gemeinden, 2021 und 2022 | 15 |
| Umzüge und Umzugsquote, 2016–2022..... | 16 |
| Entwicklung Wohnungsbestand (netto), 1981–2022..... | 17 |
| Neu erstellte Wohnungen nach Wohnungsgrösse (Anteile), 2000–2022..... | 18 |
| Wohnungsbestand nach Wohnungsgrösse (Anteile), 2000–2022 | 19 |
| Anzahl Wohnungen in städtischen Wohn- und Geschäftshäusern, nach Zimmerzahl, 2010, 2015, 2020 und 2022 ... | 20 |
| Wohnungen und Wohnungsgrössen nach Bauperiode (Anteile) | 20 |
| Wohnungen nach Gebäudetyp (Anteile), 2010–2022 | 21 |
| Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und Anteil am Wohnungsbestand 2011–2022 | 22 |
| Entwicklung Leerwohnungsziffer, 1985–2023..... | 23 |
| Entwicklung Leerwohnungen nach Zimmerzahl, 2010–2022, relativ | 23 |
| Bestandsmieten nach Wohnungsgrössen, Pooling 2015–2017, 2017–2019 und 2019–2021 | 25 |
| Entwicklung der Bestandsmieten, Pooling 2015–2017, 2017–2019 und 2019–2021 | 26 |
| Angebotspreise für Mietwohnungen, nach Zimmerzahl, 2013–2022 | 27 |
| Entwicklung der Angebotsmieten, nach Zimmerzahl, 50%-Quantil; Medianobjekt, 2013–2022..... | 28 |
| Angebotspreise Eigentumswohnungen, nach Zimmerzahl, 2013–2022 | 29 |
| Angebotspreise Einfamilienhäuser, nach Zimmerzahl, 2013–2022 | 30 |
| Anzahl Verkäufe von Wohnungen und Gebäuden, 1990–2022 | 31 |
| Anzahl Verkäufe von Wohnungen und Gebäuden, 1990–2022, relativ..... | 32 |
| Entwicklung Preise für unbebautes Bauland (CHF/m ²) und Anzahl Verkäufe, 2007–2022..... | 33 |
| Alterswohnungen, Angebot in Winterthur, 2022..... | 34 |
| Entwicklung Wohnungsbestand gaiwo, 2012–2022..... | 35 |
| Wohnen mit Service, Angebot in Winterthur, 2022 | 36 |
| Studentisches Wohnen, Dezember 2022..... | 37 |

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 |