



STÄDTISCHE WOHNPOLITIK: ZWISCHENBILANZ UND KÜNFTIGE AUSRICHTUNG

INHALT

Vorwort	
Anlass der Überprüfung	2
Beurteilung der bisherigen Wohnpolitik	4
Entwicklungen und Herausforderungen	6
Ziele der Wohnpolitik	9
Zukünftige Ausrichtung der Wohnpolitik	10
Austausch und regelmässige Überprüfung	14

IMPRESSUM

Herausgeberin
Stadt Winterthur
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Kontakt
Fachstelle Stadtentwicklung
Telefon 052 267 62 72
Email: stadtentwicklung@winterthur.ch
Internet: www.stadt.winterthur.ch/stadtentwicklung

Layout
Husmann & Partner
Visuelle Kommunikation
Grünenstrasse 6a, 8400 Winterthur
Email: grafik@husmann.ch
Internet: www.husmann.ch

Titelbild
Neubau Büro- und
Wohngebäude,
Rudolfstrasse
© Arnold Kohler Fotografie,
Winterthur

Ausgabe
September 2017

VORWORT



Winterthur ist Kultur-, Bildungs- und Gartenstadt mit einer sehr hohen Lebensqualität. Dafür sind wir dieses Jahr bereits zum zweiten Mal im Städteranking des Magazins Bilanz unter 162 Schweizer Städten mit der Bronzemedaille ausgezeichnet worden. Diese hohe Lebensqualität wollen wir erhalten. Winterthur soll für eine Vielzahl von Menschen attraktiv sein. Sie alle haben unterschiedliche Bedürfnisse und Erwartungen an ihren Wohnraum. Für den gesellschaftlichen Zusammenhalt ist eine Durchmischung und Vielfalt in Winterthur erwünscht – dazu benötigen wir ein breites Wohnraumangebot. Der Wohnungsmarkt ist auf einem erfreulichen Stand, sowohl was Neuwohnungsbau als auch Sanierungs- und Erneuerungstätigkeiten anbelangt.

Eines unserer politischen Ziele ist die Erhöhung der Steuerkraft. Dabei spielen mehrere Faktoren eine Rolle. Die Wirtschaftskraft ist zentral – neue Arbeitsplätze müssen geschaffen werden. Auch die Attraktivität des Wohnraumangebots hat einen Einfluss auf die Erhöhung der Steuerkraft. Es ist bisher noch zu wenig gelungen, über den Wohnungsbau neue, einkommensstarke Bevölkerungsschichten anzuziehen. Ziel der Wohnpolitik in Winterthur ist es darum unter anderem, das Wohnraumangebot im hohen Preissegment zu stärken. In diesem Bereich braucht es weitere Impulse, während wir bereits über ein ausreichendes Angebot an günstigen Wohnungen verfügen. Dieser günstige Wohnraum soll in erster Linie Ortsansässigen zur Verfügung stehen. Zudem sollen Menschen in prekären Verhältnissen in ihrer Integration in den regulären Wohnungsmarkt unterstützt werden.

Wohnen ist ein Querschnittsthema. In der Verwaltung spielen verschiedene Akteure in der Wohnpolitik eine Rolle. Vertreterinnen und Vertreter aus Finanz-, Gesellschafts-, Sozial- wie auch Infrastrukturpolitik müssen die Projekte gemeinsam erarbeiten. Dies bedingt ein koordiniertes Vorgehen innerhalb der Verwaltung sowie einen aktiven Austausch mit privaten Akteuren des Wohnungsmarkts.

Ich wünsche allen Beteiligten, dass wir die Wohnpolitik auch in den nächsten Jahren erfolgreich weiter voranbringen, um damit die Vielfalt und die hohe Lebensqualität, aber auch die finanziellen Grundlagen unserer Stadt für die Zukunft zu sichern.

Michael Künzle, Stadtpräsident

ANLASS DER ÜBERPRÜFUNG

Seit der Stadtrat im Jahr 2005 eine Wohnpolitik erarbeitet hat, sind mehr als zehn Jahre vergangen. Inzwischen hat sich Winterthur erheblich verändert und ist zum Teil mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Zudem setzt der heute amtierende Stadtrat mit seiner 12-Jahresstrategie etwas andere politische Schwerpunkte. Aus diesen Gründen drängt sich eine Überprüfung der städtischen Wohnpolitik auf ihre Aktualität und Gültigkeit hin geradezu auf.

HOHES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Im Jahr 2005 lebten rund 96 000 Einwohnerinnen und Einwohner in Winterthur; rund elf Jahre später, Ende 2016, waren es bereits über 112 000. Dies entspricht einem durchschnittlichen Jahreswachstum von rund 1400 Personen oder 1,3 Prozent. Keine andere grössere Schweizer Stadt hat in dieser Zeit gemessen an ihrer Bevölkerung ein derart hohes Wachstum erlebt – Winterthur ist ein beliebter Wohnort.

REGE BAUTÄTIGKEIT IN DER GANZEN STADT

Das hohe Bevölkerungswachstum dieser Jahre widerspiegelt sich unter anderem in einer regen Bautätigkeit und einem dynamischen Wohnungsmarkt. Dank einer hohen Neubaurate nimmt der Wohnungsbestand laufend zu. Diese baulichen Veränderungen verteilen sich mehr oder weniger auf alle Quartiere und sind in der ganzen Stadt sichtbar. So wurden in jüngerer Zeit vor allem an den Rändern neue und grössere Siedlungen gebaut, auf den ehemaligen Industriearealen sind durchmischte Quartiere entstanden, zahlreiche Objekte wurden in den letzten Jahren saniert und die bauliche Verdichtung ist in vollem Gange.

ATTRAKTIVITÄT DES WIRTSCHAFTSSTANDORTS

Für den Stadtrat ist der Wirtschaftsstandort von grösster Bedeutung. Dies bedingt eine offensive Positionierung Winterthurs sowie eine aktive Standortförderung. Der Stadtrat möchte gute Rahmenbedingung für zahlreiche neue Arbeitsplätze schaffen. Das erfordert die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplatzgebieten sowie ein ansprechendes Umfeld für Arbeitnehmende, wozu unter anderem auch ein breites Wohnraumangebot gehört.

VERPFLICHTUNG ZU EINER NACHHALTIGEN FINANZSTRATEGIE

Die Stadt Winterthur steht weiterhin vor grossen finanziellen Herausforderungen, weshalb städtische Vorhaben mit finanziellen Belastungen wohl überlegt sein müssen. Die Ursache dafür liegt

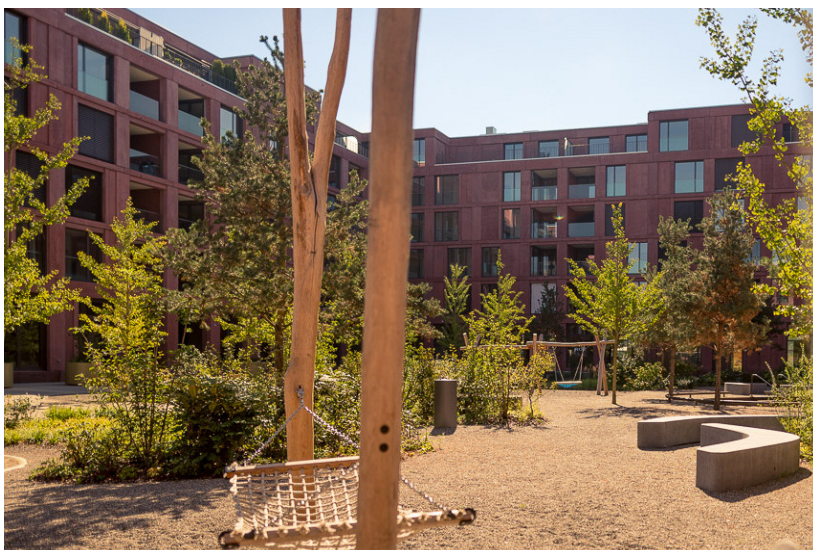


Unterer und Oberer
Graben
© Stadtentwicklung
Winterthur

einerseits in den kontinuierlich ansteigenden Sozial-, Gesundheits- und Schulkosten und andererseits in einem neuen kantonalen Finanzausgleich, welcher dieser Kostenentwicklung nur unzureichend Rechnung trägt. Auch wenn in den letzten vier Jahren dank zweier städtischer Sanierungsprogramme eine leichte Entspannung der finanziellen Lage erreicht werden konnte, hat die nachhaltige Gesundung des städtischen Finanzhaushalts für den Stadtrat nach wie vor hohe Priorität. Die Steuerkraft pro Einwohnerin und Einwohner muss gesteigert und längerfristig der Steuerertrag juristischer wie auch natürlicher Personen erhöht werden. Mit einer gezielten Wohnbauförderung im oberen Preissegment kann und muss die Wohnpolitik dazu einen Beitrag leisten. Gleichzeitig sollen die bestehenden günstigen Wohnungen vor allem bereits in Winterthur ansässigen Personen zugutekommen.



*Neubau Werk 3,
Zürcherstrasse
© Stadtentwicklung
Winterthur*



*Innenhof Wohnüber-
bauung Roy, Neuhegi
© Stadtentwicklung
Winterthur*

BEURTEILUNG DER BISHERIGEN WOHNPOLITIK

Bisher beruhte die Wohnpolitik auf den drei Pfeilern Neubau, Erneuerung des Bestandes und Angebote für spezielle Gruppen. Letzterer beinhaltet vor allem studentisches Wohnen sowie Wohnen im Alter. Eine Zwischenbilanz im Jahre 2010 ergab neu einen Bedarf an günstigem Wohnraum. Dieser sollte unter anderem durch die Abgabe von städtischem Land an Wohnbaugenossenschaften gedeckt werden.

NEUBAUTEN ÜBERWIEGEND IM MITTLEREN PREISSEGMENT

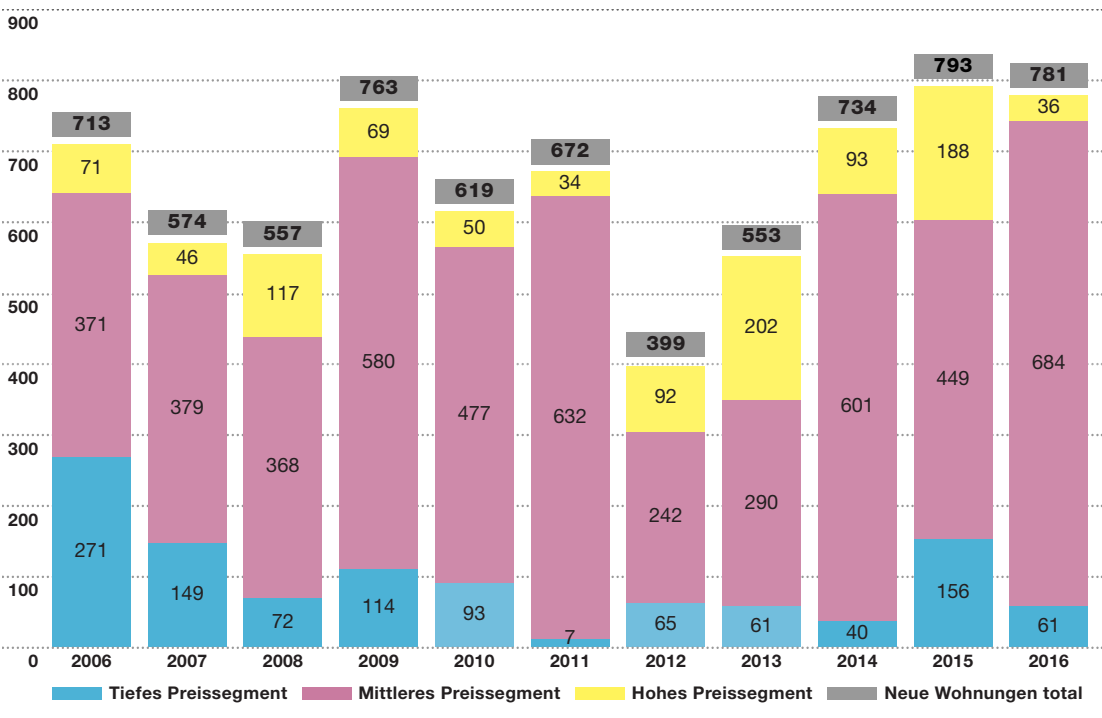
Aufgrund des äusserst dynamischen Wohnungsmarkts konnte das Bevölkerungswachstum gut bewältigt werden. Dank der seit Jahren regen Bautätigkeit, welche sich weiter fortsetzt, kommen jährlich zwischen 500 und 800 neue Wohnungen auf den Markt.

Durchschnittlich liegen rund 70 Prozent der neu erstellten Wohnungen im mittleren Preissegment. Dies entspricht in etwa einer Monatsmiete von 2000 bis 2500 Franken (ohne Nebenkosten) für eine 4-Zimmer-Wohnung; Bestandsmieten liegen grundsätzlich tiefer. Das Einkommen von Mieterinnen und Mietern in Neubauten ist im Allgemeinen höher. Der Kaufpreis für eine entsprechende Eigentumswohnung beträgt rund 700 000 bis 850 000 Franken.

Grafik: Entwicklung Anzahl Neubauwohnungen; gesamt und unterteilt nach Preissegmenten

Quellen: Datengrundlage: Vermessungsamt; Berechnung: Fachstelle Statistik Stadt Winterthur

Die Preissegmente beim Neuwohnungsbau werden aufgrund der Baukosten pro Wohnung folgendermassen definiert: tiefes Segment: bis 300 000 Franken; mittleres Segment: 300 000 bis 450 000 Franken; hohes Segment: ab 450 000 Franken.



BESTANDSERNEUERUNG GELUNGEN

In der Zwischenbilanz von 2010 wurde ein gewisser Innovationsstau festgestellt. Dank der hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere an zentralen Lagen, wurden inzwischen viele Sanierungsprojekte umgesetzt. Durch An- und Umbauten sowie über Abbruch und Neubau wurde viel neue Bausubstanz geschaffen und gleichzeitig wurden die innerstädtischen Quartiere verdichtet (z.B. Neuwiesenquartier).

Der zusammen mit dem Hauseigentümerverband entwickelte «Immo-Check», eine Hilfestellung zu Fragen rund um Sanierung und Weiterentwicklung von Liegenschaften, war wenig erfolgreich. Hauptansporn für Erneuerungen waren die gestiegenen Boden- und Mietpreise. Zudem löst eine Sanierung oftmals weitere Sanierungen im Quartier aus.

Auch wenn in manchen Aussenquartieren und Strassenzügen sowie bei Objekten ohne Renditedruck noch ein gewisser Sanierungsbedarf besteht, ist aufgrund des momentanen Preisniveaus auf dem Wohnungsmarkt, aufgrund der tiefen Leerbestandsquote sowie durch Anreize zur energetischen Sanierung auch ohne zusätzliche städtische Initiativen eine weitere Erneuerungstätigkeit absehbar.

ANGEBOTE FÜR SPEZIELLE GRUPPEN ERFOLGREICH WEITERFÜHREN GÜNSTIGER WOHNRAUM

Winterthur verfügt heute über ein ausreichendes Angebot an vergleichsweise günstigem Wohnraum. In viele dieser Wohnungen wurde meist wenig investiert und sie sind nur minimal unterhalten. Darunter fallen zum Beispiel die rund 1500 meist günstigen Wohnungen der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte des bekannten Winterthurer Immobilienbesitzers und Kunstsammlers Bruno Stefanini.

Ein weiterer wichtiger Anbieter im tiefen bis mittleren Preissegment sind die ansässigen Wohnbaugenossenschaften. Mit über 5500 Objekten halten sie einen Anteil von rund elf Prozent am Wohnungsbestand. Durch ihr Prinzip der Kostenmiete können sie auch in einem Umfeld steigender Mieten tendenziell günstigen Wohnraum anbieten. Zurzeit sind mehrere Projekte von Wohnbaugenossenschaften in Planung wie zum Beispiel an der Vogelsangstrasse, in der Lokstadt oder im ehemaligen Busdepot Deutweg. Die Mietpreise dieser Neubauten werden sich voraussichtlich im mittleren Preissegment bewegen.

UNTERKÜNFTE FÜR STUDIERENDE

Mit der kontinuierlich steigenden Zahl an Studierenden hat sich Winterthur in den letzten Jahren zur Bildungsstadt entwickelt. Allein an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW sind mittlerweile rund 9000 Studentinnen und Studenten eingeschrieben. Zwischen fünf und zehn Prozent von ihnen benötigen eigenen Wohnraum in Winterthur.

Zurzeit gibt es knapp 500 Studentenzimmer. Rund 300 gehören der Stiftung für Studentisches Wohnen Winterthur, Swowi, und werden über die Studentische Wohngenossenschaft Zürich, Woko, vermittelt. Die Stadt stellte der Organisation in den letzten beiden Jahren zusätzliche Zimmer im Geiselweid und am Obertor zur Verfügung.

Da die Zahl der Studierenden laut Prognosen weiter steigen wird, sind von privater wie von städtischer Seite nach wie vor spezifische (Umnutzungs-)Angebote notwendig, um weiterhin studentisches Wohnen mit tiefen Mieten gewährleisten zu können.

WOHNUNGSANGEBOT IM ALTER

In den letzten Jahren hat das Bewusstsein für das Thema Wohnen im Alter deutlich zugenommen; private Anbieter haben diesen Markt entdeckt. Ihre Angebote mit Zusatzdienstleistungen sind jedoch vielfach ausschliesslich auf eine einkommensstarke Zielgruppe im obersten Alterssegment ausgerichtet. Auf der anderen Seite hat das generationenübergreifende Wohnen mit dem Projekt «Mehr-Generationen-Haus Giesserei» grosses Echo ausgelöst. Allerdings sind solche altersdurchmischten Wohnformen nach wie vor selten.

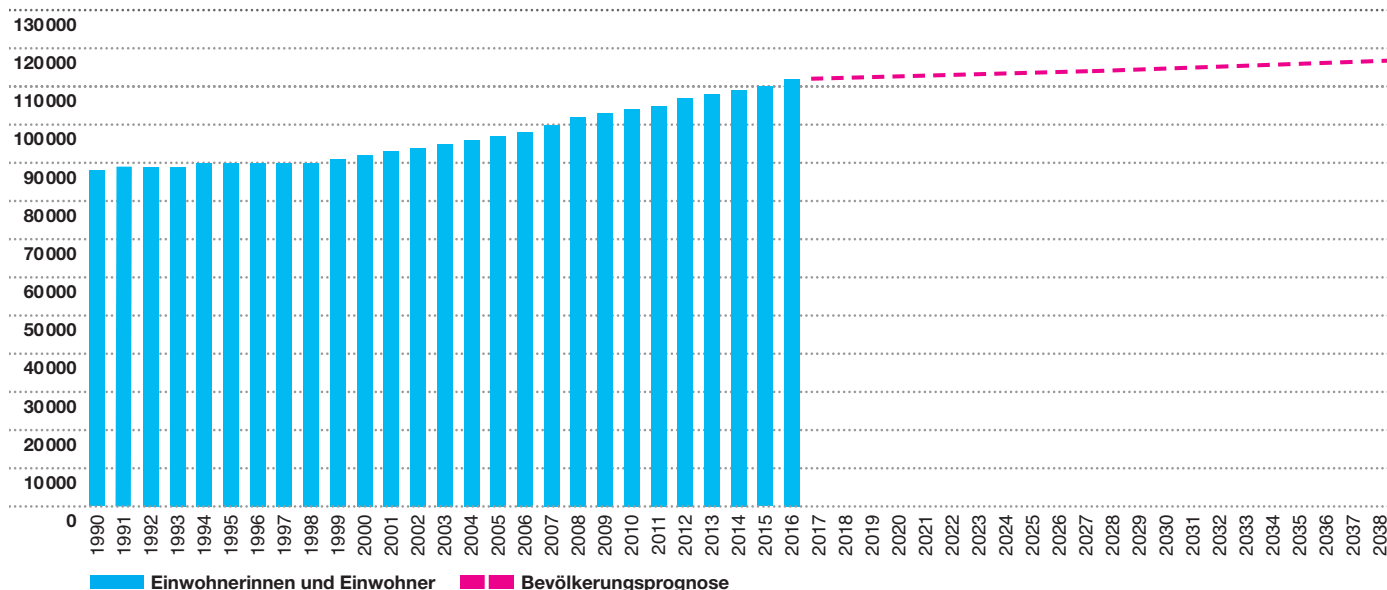
Die Stadt engagiert sich primär über die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen, gaiwo, beim Wohnungsangebot für ältere Personen; die Projekte «Tägelmoos» und «Kastellweg» sind mittlerweile realisiert. Weitere Vorhaben, welche auf eine Zielgruppe hohen Alters fokussieren, sind in Planung.

Vor dem Hintergrund, dass ältere Menschen so lange wie möglich selbstbestimmt in einer eigenen Wohnung leben möchten, sind aus städtischer Perspektive in Zukunft nicht nur alters- und behindertenspezifische Angebote wichtig. Vielmehr sollen auch herkömmliche Wohnungen altersgerecht gestaltet und durch entsprechende Dienstleistungsangebote ergänzt werden.

ENTWICKLUNGEN UND HERAUSFORDERUNGEN

ANHALTENDES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Die Stadt Winterthur wächst seit 15 Jahren kontinuierlich. Sie ist die sechstgrösste Stadt der Schweiz und ist mit einer Bevölkerung von über 112 000 Personen zur Grossstadt geworden.



Grafik: Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Stadt Winterthur

Quellen: Einwohnerkontrolle, Fachstelle Statistik Stadt Winterthur

Dieses Wachstum wird sich fortsetzen. Verantwortlich dafür sind in erster Linie Wanderungsgewinne von circa 70 Prozent sowie ein Geburtenzuwachs von circa 30 Prozent.

Die langfristige Raumentwicklungsstrategie des Kantons Zürich sieht bis 2040 ein Bevölkerungswachstum um rund 280 000 Personen vor. Diese Entwicklung soll zu etwa 80 Prozent in gut erschlossenen urbanen Räumen stattfinden, unter anderem in Winterthur. Deshalb muss von einem zusätzlichen Wohnraumbedarf ausgegangen werden.

FORTSCHREITENDE DEMOGRAFISCHE ALTERUNG

Winterthur gilt als junge Stadt mit vielen Familien. Allerdings steigt in den nächsten Jahren die absolute Zahl der Rentnerinnen und Rentner. Mit dem Eintritt der geburtenstarken Nachkriegsjahrgänge ins Pensionsalter wird sich dieser Trend fortsetzen. Diese heterogene Bevölkerungsgruppe hat sehr unterschiedliche Ansprüche und finanzielle Möglichkeiten und ist zudem geprägt von Individualismus und Selbstbestimmung. Letzteres äussert sich auch im Wunsch, bis ins hohe Alter autonom zu bleiben und trotz zunehmendem Pflege- und Betreuungsbedarf in den eigenen vier Wänden zu leben. Bei guter sozialer Einbindung und mit ambulanten Angeboten ist dies in vielen Fällen möglich.

Bereits heute lebt ein Grossteil der Seniorinnen und Senioren in Einzelhaushalten. Da die Agilität älterer Menschen auf dem Wohnungsmarkt laufend abnimmt, bewältigen viele den Wechsel in eine kleinere Wohnung nicht und verbleiben alleine in relativ grossflächigen Wohnungen. Dabei ist es wichtig, dass ältere Menschen Zugang zu altersgerechtem Wohnraum erhalten.

MEHR KLEINERE WOHNUNGEN GEFRAGT

Der Anteil an Grosswohnungen (ab vier Zimmer) liegt in Winterthur in den letzten Jahren konstant bei knapp 50 Prozent. Zusammen mit dem für eine Grossstadt unüblich hohen Anteil an Einfamilienhäusern zeigt sich darin die Bedeutung Winterthurs als Familienstadt. Knapp ein Drittel des Wohnungsbestands sind 3-Zimmer-Wohnungen. Der Anteil an Kleinwohnungen (ein bis zwei Zimmer) hat in letzter Zeit leicht zugenommen, ist aber mit 20 Prozent für eine Stadt dieser Grösse nach wie vor gering.

In der Schweiz bilden heute Einpersonenhaushalte die häufigste Wohnform, wobei der Anteil in Winterthur bei 38 Prozent liegt, gefolgt von Zweipersonenhaushalten mit 32,7 Prozent. Demografische Alterung, gesellschaftliche Veränderungen und zunehmende Individualisierung werden die Zahl der Einpersonenhaushalte ansteigen lassen; der Bedarf an kleineren Wohnungen dürfte deshalb zunehmen.

LANGE AUFENTHALTSDAUER IM ÜBERGANGSWOHNRAUM

Die städtische Wohnhilfe berät Einzelpersonen und Familien, die sich in einem Wohnungsnotfall befinden und vermittelt, wo möglich, Wohnraum im regulären Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaftet zudem Übergangswohnraum, den sie Betroffenen vermietet. Der Bedarf an Übergangswohnraum nimmt tendenziell zu und er schwankt teilweise beträchtlich.

Die Unterbringung im Übergangswohnraum soll für die Betroffenen keine dauerhafte Lösung darstellen. Sie finden jedoch vielfach nur schwer Zugang zu einer Wohnung im regulären Wohnungsmarkt.

Angemessene Wohnverhältnisse sind eine Bedingung für die Arbeits- und soziale Integration und damit für die wirtschaftliche Selbständigkeit der betroffenen Menschen – speziell auch später für deren Kinder. Damit sie Zugang zu günstigem Wohnraum erhalten und eine rasche Integration gelingt, müssen Personen und Familien in prekären Verhältnissen frühzeitig dabei unterstützt werden, angemessene Lösungen zu finden. Eine gelungene Wohnintegration trägt unter anderem auch bei zur Kostenreduktion bei der Sozialhilfe und den Zusatzleistungen.

ANSTIEG DES TIEFEN MIETPREISNIVEAUS

Gemäss Erhebungen von Wüest Partner AG («Immobilien-Monitoring», Herbstausgabe 2017/1) liegt der aktuelle mittlere Marktpreis (Median) für eine inserierte 4-Zimmer-Wohnung in Winterthur bei 1690 Franken pro Monat. Eine vergleichbare Wohnung kostet derzeit in Zürich 2340 Franken, in St. Gallen 1520 Franken. Die Bestandsmieten, also die Kosten für vermietete Wohnungen, die nicht auf dem Markt erscheinen, liegen in der Regel tiefer als die Mietkosten für inserierte Wohnungen. Obwohl auch in Winterthur die Mieten in den letzten Jahren gestiegen sind, können sie insgesamt immer noch als relativ moderat bezeichnet werden.

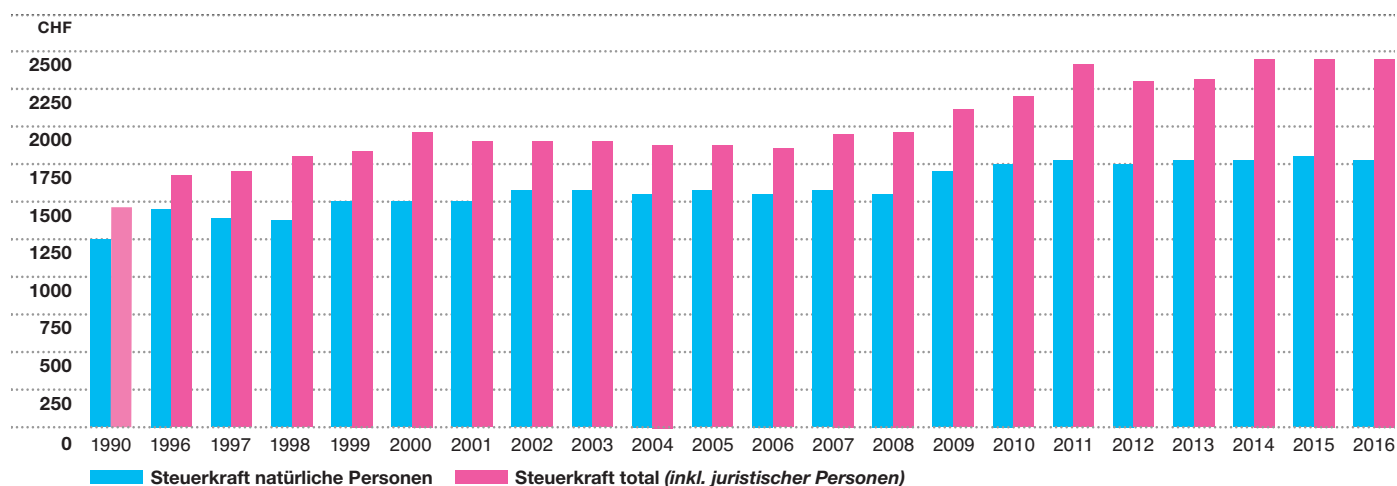


*Alterswohnen, Kastellweg
© gaiwo Winterthur*

STEUERKRAFT UND EINKOMMEN WEITERHIN UNTER DEM KANTONALEN MITTEL

Die Steuererträge der natürlichen Personen in Winterthur sind in den letzten Jahren gestiegen: Im Jahr 2000 lag der Steuerertrag pro natürlicher Person bei 1513 Franken, im Jahr 2016 bei 1785 Franken, was einer Erhöhung um 18 Prozent entspricht.

Die gesamte Steuerkraft, das heisst inklusive der juristischen Personen, verzeichnete im gleichen Zeitraum einen stärkeren Anstieg. Dennoch lag die Steuerkraft im Jahr 2016 bei lediglich 79 Prozent des kantonalen Mittels (ohne Stadt Zürich).



Grafik: Entwicklung der Steuerkraft in der Stadt Winterthur

Quelle: Steueramt Stadt Winterthur

Das steuerbare Einkommen in der Stadt Winterthur betrug im Jahr 2013 bei natürlichen Personen 46 200 Franken (Median) und liegt damit im Vergleich zum Kanton Zürich tiefer. Die grösste Differenz zwischen Kanton und Stadt ist bei den höheren Einkommen festzustellen.

Die Zahlen zeigen, dass trotz erheblicher Neubautätigkeit in den letzten Jahren die Steuerkraft nicht auf das kantonale Mittel angehoben werden konnte. Deshalb braucht es in Zukunft mehr Wohnungen im hohen Preissegment, um Personen mit hohem Einkommen entsprechenden Wohnraum bieten zu können.

GERINGE SOZIALRÄUMLICHE UNTERSCHIEDE ZWISCHEN DEN QUARTIEREN

Das 2013 durchgeführte Sozialmonitoring zeigte, dass gesamtstädtisch keine Tendenz zu einer sozioökonomischen Entmischung zu erkennen ist, im Gegenteil: Die Unterschiede im sozialen Status der einzelnen Quartiere wurden seit 2007 kleiner. Auch bezüglich Mietpreise unterscheiden sich die Quartiere nur in geringem Mass, das heisst das Preisniveau ist, gesamtstädtisch betrachtet, relativ homogen.

In einigen Quartieren gibt es einzelne kleinräumige Gebiete oder Strassenzüge, wo sich Lärmbelastung, sanierungsbedürftige Gebäudesubstanz und vernachlässigte Aussenräume teilweise kumulieren und gleichzeitig unerwünschte soziale Entmischungstendenzen festgestellt werden. Sie werden als Lupenräume bezeichnet.

ZIELE DER WOHNPOLITIK

Der Reiz einer Stadt äussert sich nicht zuletzt in ihrer Lebensqualität – ein facettenreicher Begriff, der viel mit dem subjektiven Empfinden zu tun hat. Für die Einschätzung der Lebensqualität ist die jeweilige Wohnsituation von grosser Bedeutung.

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. Der heutige Anteil an günstigem Wohnraum soll erhalten bleiben und in erster Linie bereits ortsansässigen bedürftigen Personen und Haushalten zur Verfügung stehen. Um eine ausgewogene Durchmischung zu erzielen, braucht es eine aktive Förderung im hohen Preissegment. Vor allem durch entsprechenden Neuwohnungsbau soll Winterthur Personen und Haushalte mit hohem Einkommen anziehen.

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 räumliche Durchmischung. Gleichzeitig tragen auch ein belebtes Wohnumfeld mit Aufenthaltsmöglichkeiten in der Nachbarschaft und funktionierenden Quartierstrukturen (Begegnungsort, Einkaufsmöglichkeit, Erschliessung) zur Durchmischung bei. Im Rahmen der baulichen Verdichtung ist dem Erhalt bedarfsgerechter Freiräume besondere Beachtung zu schenken.



Neustadtgasse
© Stadtentwicklung
Winterthur

ZUKÜNFTIGE AUSRICHTUNG DER WOHNPOLITIK

Basierend auf der bisherigen Wohnpolitik will der Stadtrat in zwei Bereichen deutliche Akzente setzen: beim hochpreisigen Wohnungsbau und bei der Integration von Einzelpersonen und Familien aus dem Übergangswohnraum in den privaten Wohnungsmarkt.

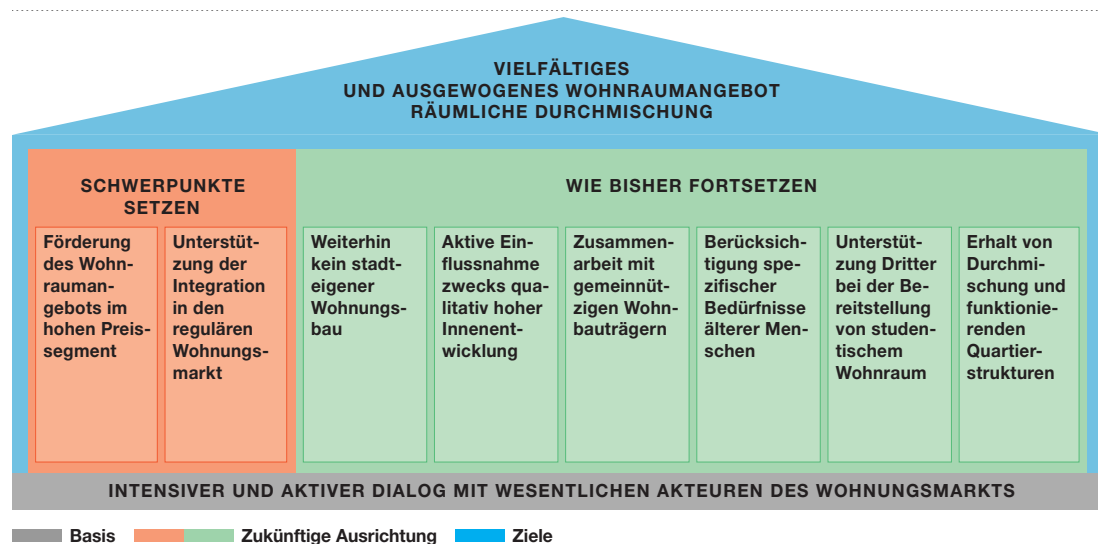


Abbildung: Übersicht der zukünftigen Ausrichtung der Wohnpolitik

WOHNPOLITISCHE SCHWERPUNKTE

FÖRDERUNG DES WOHNRAUMANGEBOTS IM HOHEN PREISSEGMENT

Die Zahl der Haushalte mit hohem Einkommen ist in Winterthur vergleichsweise niedrig, der Anteil an Wohnungen im hohen Preissegment blieb auch im Neuwohnungsbau bescheiden. Dabei stärken solche Wohnraumangebote nicht nur die Steuerkraft der Stadt, sie tragen auch zu einer ausgewogeneren Bevölkerungszusammensetzung bei. Deshalb soll in Winterthur das Angebot an Wohnungen ab einer Monatsmiete von circa 2500 Franken (inkl. Nebenkosten) oder Wohneigentum über 850 000 Franken ausgebaut werden. Die Schaffung von attraktivem Wohnraum für höhere Einkommensklassen entspricht auch einem Handlungsfeld, das der Stadtrat gestützt auf einen Bericht zu den Steuerungsmöglichkeiten im Bereich der Sozialhilfekosten als zentral erachtet (Bericht BASS vom 18. Januar 2016).

Die Förderung des Wohnraumangebots im hohen Preissegment ist eine grosse Herausforderung. Einerseits ist zwar ein Nachfragepotenzial vorhanden, andererseits sind aber die unbebauten privilegierten Wohnlagen in Winterthur beschränkt, und die Stadt kann nur in geringem Mass selber aktiv werden. Entsprechend konsequent muss sie ihre Möglichkeiten wahrnehmen und umsetzen.

Geplante Massnahmen zur Förderung des Wohnraumangebots im hohen Preissegment:

- Überprüfung stadteigener Areale und Einzelliegenschaften im Hinblick auf deren Eignung als Wohnraum im hohen Preissegment; zur Verfügung stellen geeigneter Areale und Objekte in dieser Preiskategorie
- Zusammenarbeit mit Dritten bei grösseren kooperativen Planungen und Bauvorhaben sowie Ermöglichen von Wohnraum im hohen Preissegment
- Prüfung potenzieller Lagen für das Wohnen im Hochhaus (als langfristige Option)
- Zusammenarbeit mit House of Winterthur bezüglich Massnahmen im Bereich Wohnmarketing für dieses spezifische Segment
- Information über dieses städtische Ziel und Sensibilisierung verschiedener Akteure auf dem Winterthurer Wohnungsmarkt für dieses Thema

UNTERSTÜTZUNG DER INTEGRATION IN DEN REGULÄREN WOHNUNGSMARKT

Das Wohnen in den eigenen vier Wänden ist ein zentraler Faktor für die individuelle Lebensqualität. Wohn-, Arbeits- und soziale Integration bedingen sich gegenseitig. Die Stadt unterstützt deshalb die Integration von Einzelpersonen und besonders von Familien in prekären Wohnverhältnissen in den regulären Wohnungsmarkt. Diese Unterstützung wird ausschliesslich Personen aus Winterthur zuteil, welche ihre Wohnsituation nicht aus eigener Kraft verbessern können und deshalb fachliche Beratung benötigen.

Geplante Massnahmen zur Integration in den regulären Wohnungsmarkt:

- Verstärktes Bewerbungs-Coaching von Familien und Einzelpersonen in Übergangswohnungen bei der Suche nach eigenem Wohnraum
- Kooperation mit privaten Wohnungsanbietern und Genossenschaften zwecks privilegiertem Zugang für sozial benachteiligte, ortsansässige Familien (über vertragliche Lösungen)
- Sensibilisierung der Akteure auf dem Winterthurer Wohnungsmarkt für dieses Thema mittels Informationen zu Ziel, Vorgehens- und Arbeitsweise

FORTSETZUNG DER BISHERIGEN WOHNPOLITIK

WEITERHIN KEIN STADTEIGENER WOHNUNGSBAU

Die Stadt Winterthur hat bislang keinen eigenen Wohnungsbau betrieben und sieht, dank des dynamischen Wohnungsmarkts, dafür auch weiterhin keinen Handlungsbedarf. Es ist absehbar, dass sich die rege private Wohnbautätigkeit fortsetzen und die Bevölkerung weiterhin wachsen wird. Weil dieses Wachstum zwangsläufig auch zu zusätzlichen Kosten der öffentlichen Hand führt (beispielsweise zusätzliche Schulhäuser und Lehrkräfte), will der Stadtrat diese Entwicklung nicht noch vorantreiben; vielmehr befürwortet er eine langsamere, besser verkraftbare Bevölkerungszunahme über einen längeren Zeitraum. Auch die aktive Förderung des Wohnungsbaus über den Verkauf beziehungsweise die Abgabe von städtischem Wohnbauland im Baurecht soll darum in Zukunft grundsätzlich nur sehr zurückhaltend erfolgen.

AKTIVE EINFLUSSNAHME ZWECKS QUALITATIV HOHER INNENENTWICKLUNG

Planerisch gesehen, reichen die bestehenden Nutzungsreserven gemäss der gültigen Bau- und Zonenordnung aus, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum zu bewältigen. Mit spezifischen Planungsinstrumenten wie Gestaltungsplänen sind einzelne Verdichtungen möglich. In



*Umbau in Oberwinterthur
© Stadtentwicklung
Winterthur*

den nächsten Jahren geht es vermehrt darum, den Fokus auf Qualitätsaspekte zu legen, zum Beispiel mittels Konkurrenzverfahren. Die Stadt nimmt im Rahmen von Bauberatungen und kooperativen Planungen auf die qualitätsvolle Innenentwicklung aktiv Einfluss.

Die längerfristige Entwicklung Winterthurs wird bereits heute angedacht. Als Grundlage zur Eruierung der Potenziale wird die «Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040» erarbeitet, in der raumrelevante Themen (unter anderem Wohnen, Mobilität, Wirtschaft etc.) sowie Entwicklungsperspektiven behandelt und aufeinander abgestimmt werden.

ZUSAMMENARBEIT MIT GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUTRÄGERN

Die gemeinnützigen Wohnbauträger leisten einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt von günstigem Wohnraum sowie bezahlbaren Wohnungen für den Mittelstand. Gleichzeitig nehmen sie wichtige gesellschaftliche Funktionen wahr. Sie fördern das Zusammenleben und tragen so zur Quartierentwicklung bei. Zum Beispiel mittels Begegnungsräumen oder der Verbindung von Wohnen und Arbeiten. In Zukunft sollen in der Quartierentwicklung und der Integration vermehrt Synergien zwischen Stadt und gemeinnützigen Wohnbauträgern geschaffen und genutzt werden.

Die Stadt unterstützt die gemeinnützigen Wohnbauträger weiterhin in ihren Bestrebungen, unter anderem mit der Gewährung von zinslosen Darlehen an Genossenschaften gestützt auf das kantonale Wohnbau- und Wohneigentumsförderungsgesetz sowie künftig durch den Rahmenkredit zur Gewährung von zinslosen, rückzahlbaren Darlehen an Genossenschaften. Die enge Zusammenarbeit bei Projektentwicklungen wird auch künftig fortgesetzt.

BERÜCKSICHTIGUNG SPEZIFISCHER BEDÜRFNISSE ÄLTERER MENSCHEN

Den unterschiedlichen Lebenssituationen und Ansprüchen älterer Menschen ist mit einer Vielfalt an Wohnraumangeboten Rechnung zu tragen. Oft sind für diesen Lebensabschnitt kleinere, hindernisfreie Wohnungen gefragt, an gut erschlossener Lage und mit umfassender Nahversorgung (Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Angebote etc.).

Bei der Vermarktung und Vermietung ist darauf zu achten, dass ältere Menschen erreicht und berücksichtigt werden, da sie auf dem Wohnungsmarkt meist weniger agil sind. Um ein möglichst langes Verbleiben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, braucht es entsprechende Serviceangebote.



*Neubau Mehrfamilienhaus,
Seidenstrasse
© Michael Haug
Architekturfotograf,
Winterthur*

Die Stadt setzt sich weiterhin für den Bau von hindernisfreien Wohnungen im barrierefreien Wohnumfeld ein, sensibilisiert Akteure des Wohnungsmarkts für die spezifischen Bedürfnisse älterer Menschen und wirkt – im Rahmen ihrer Möglichkeiten – vor allem bei grösseren Bauvorhaben auf einen durchmischten Wohnungsspiegel hin.

UNTERSTÜTZUNG DRITTER BEI DER BEREITSTELLUNG VON STUDENTISCHEM WOHNRAUM
Winterthur hat sich zur Bildungsstadt entwickelt und ist heute ein wichtiges Zentrum für Berufsbildung in der Schweiz. Um den Bildungsstandort noch weiter zu stärken, braucht es ein spezifisches Wohnraumangebot für Studierende und für auswärtige Gastdozenten. Die Studierenden sollen während ihrer Studienzeit zu günstigen Konditionen in Winterthur wohnen und leben können. Sie tragen wesentlich zur Belebung und Vielfalt der Stadt bei und stellen zudem die künftigen Fachkräfte, auch für den Unternehmensstandort Winterthur.

Initiativen Dritter im Bereich des studentischen Wohnens unterstützt die Stadt auch in Zukunft mit geeigneten Massnahmen wie zum Beispiel der Vergabe von Darlehen oder der Vermittlung von Liegenschaften. Sie behält zudem weiterhin ihren Einsitz im Stiftungsrat des Swowi, der Stiftung für Studentisches Wohnen Winterthur.

ERHALT VON DURCHMISCHUNG UND FUNKTIONIERENDEN QUARTIERSTRUKTUREN

Dank der ausgewogenen räumlichen Durchmischung ist in Winterthur keine problematische sozialräumliche Segregation festzustellen. Dafür sorgt auch das vielfältige Wohnangebot. Im Bereich des Wohnumfelds bietet die Stadt attraktive öffentliche Räume und setzt sich für funktionierende Quartierstrukturen ein. Mittels Quartierarbeit der Stadt und der Quartiervereine wird Kontakt zu den Bewohnerinnen und Bewohnern hergestellt und wichtige Beiträge zur Integration werden geleistet.

Die Stadt beobachtet die Entwicklung der Quartiere mithilfe des alle vier Jahre durchgeführten Sozialmonitorings. Ergänzt wird die Beobachtung durch die sachkundige Beurteilung einer Fachgruppe. So werden allfällige Entmischungstendenzen oder das Entstehen von Lupenräumen frühzeitig erkannt. Geeignete Massnahmen wie Gespräche mit Grundeigentümern oder die Schaffung von Begegnungsräumen sind im Einzelfall auf die spezifische Situation im Quartier oder in der Siedlung auszurichten.



*Studentenwohnheim,
Briggerstrasse
© denkwerk*

AUSTAUSCH UND REGELMÄSSIGE ÜBERPRÜFUNG

Der Wohnungsmarkt wird in erster Linie von privaten Akteuren wie Entwicklerinnen und Entwicklern, institutionelle Anlegerinnen und Anlegern, Genossenschaften, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern oder Liegenschaftenverwaltungen bestimmt. Von ihnen hängt massgeblich ab, ob die Ziele der städtischen Wohnpolitik erreicht werden, weshalb ein gegenseitiger Austausch unumgänglich ist. Die Stadt möchte in Zukunft einen noch intensiveren, aktiven Dialog mit den wesentlichen Akteuren des Wohnungsmarkts pflegen. Zudem setzt sie vermehrt auf die Kooperation mit einzelnen Akteuren, vor allem, wenn es um das Erreichen der Ziele bei den beiden wohnpolitischen Schwerpunkten geht.

Innerhalb der Stadtverwaltung befassen sich mehrere Organisationseinheiten mit unterschiedlichen Aufgaben im Bereich Wohnen: das Amt für Städtebau, die Fachstelle Alter und Gesundheit, der Bereich Immobilien, die Sozialen Dienste sowie die Stadtentwicklung. Ein regelmässiger Austausch zwischen den Beteiligten sowie die Abstimmung einzelner Massnahmen untereinander ist notwendig für das Erreichen der gesetzten Ziele.

Die Auswirkungen und Massnahmen der Wohnpolitik sollen regelmässig überprüft und der Stadtrat alle zwei Jahre über den Stand der städtischen Wohnpolitik informiert werden.



*Wohnüberbauung
im Sulzerareal Stadtmitte
© Winterthur Tourismus*