



STUDIE

Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt

INHALT

ZUSAMMENFASSUNG	3
1. EINLEITUNG	4
1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFTRAG	4
1.2 DEFINITION WOHNUNGSTYPEN UND GRUNDGESAMTHEIT DER BEOBACHTETEN PERSONEN UND WOHNUNGEN	4
1.3 RUNDUNGEN	5
2. WOHNUNGSEIGENSCHAFTEN (BEWOHNTE WOHNUNGEN STADT WINTERTHUR)	6
2.1 BAUPERIODEN	6
2.1.1 WOHNUNGEN NACH BAUPERIODEN UND WOHNUNGSTYPEN STADT WINTERTHUR 2012	6
2.2 ZIMMERZAHL	8
2.2.1 WOHNUNGEN NACH ZIMMERZAHL UND WOHNUNGSTYPEN STADT WINTERTHUR 2012	8
2.3 WOHNFLÄCHENVERBRAUCH 2012	9
3. VERGLEICHSDREGIONEN IM KANTON ZÜRICH (ALLE WOHNUNGEN)	10
3.1 WOHNUNGSTYPEN 2012	10
3.2 BAUPERIODEN 2012	12
3.3 ZIMMERZAHL 2012	13
4. BEVÖLKERUNG UND WOHNUNGSTYPEN STADT WINTERTHUR	14
4.1 EINWOHNER/INNEN NACH ALTERSKLASSEN 2012	14
4.2 EINWOHNER/INNEN NACH MIGRATIONSTATUS 2012	15
4.3 STEUERBARE EINKOMMEN PRO PERSON 2012	16
5. WOHNUNGSMIETEN NACH AUSGESUCHTEN VERGLEICHSDREGIONEN	18
5.1 VORBEMERKUNGEN	18
5.2 MIETPREISE NACH REGIONEN 2010–2012	19
5.2.1 MIETZINSE UND DIFFERENZEN ZU WINTERTHUR (PREISGEWICHTETE ZIMMER) 2010–2012	20
5.2.2 MIETZINSE UND DIFFERENZEN ZU WINTERTHUR (VIERZIMMER-WOHNUNGEN) 2010–2012	21
6. ANHANG	23
6.1 ÜBERSICHT DATENQUELLEN (ROHDATEN)	23
6.2 STRUKTURDATEN DER VOLKSZÄHLUNG	23
6.3 DATENVERKNÜPFUNGEN UND DATENSCHUTZ	23
6.4 HINWEISE ZUR DATENQUALITÄT	23
6.5 DEFINITIONEN DER REGIONEN FÜR WOHNUNGS- UND MIETPREISVERGLEICHE (KAPITEL 3 UND 5)	25

ZUSAMMENFASSUNG

Der vorliegende Bericht stellt Eigenschaften von Wohnungen und Bevölkerung in kombinierter Weise dar. Im Fokus steht der Bewohnertyp nach der Art des Miet- bzw. des Eigentumsverhältnisses: Miete (58,9 %), Genossenschaftsmiete (11,0 %), Stockwerkeigentum (10,2 %) und Einfamilienhaus (19,6 %). Die Zahlen in Klammern widerspiegeln den Bevölkerungsanteil bei jedem Wohnungstyp. Für die Ermittlung der Mietzinspreise standen Stichproben aus der Strukturerhebung des Bundesamtes für Statistik zur Verfügung (neues System der Volkszählung).

Die meisten Wohnungen werden vermietet (62,5 %). Auf dem zweiten Rang der bewohnten Wohnungen liegen die Einfamilienhäuser (15,8 %), gefolgt von den Genossenschaftswohnungen (11,2 %) und den Wohnungen im Stockwerkeigentum (10,6 %).

Bei den Mietwohnungen dominieren die Dreizimmerwohnungen. Die Genossenschaften und weitere gemeinnützige Wohnbauträger besitzen am meisten Drei- und Vierzimmerwohnungen. Im Stockwerkeigentum sind die Vierzimmerwohnungen am häufigsten zu finden. Einfamilienhäuser haben überwiegend fünf und mehr Zimmer.

69 % aller Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich sind in der Stadt Zürich zu finden, gefolgt von 16 % in den Agglomerationsgemeinden und 8 % in der Stadt Winterthur. Die restlichen 7 % der Genossenschaftswohnungen verteilen sich auf die See- und Landgemeinden. Die Abgrenzungen der eben genannten Regionen sind in Kapitel 6.5 beschrieben (Abb. 26).

Am effizientesten nach Bewohnerschaft genutzt sind die Genossenschaftswohnungen: Eine Person nutzt im Durchschnitt 44,4 m² Wohnfläche. 4,2 m² mehr benötigt eine Person in einer Mietwohnung und 19,4 m² mehr werden bei Wohnungen im Stockwerkeigentum wie auch in Einfamilienhäusern belegt. Bewohner/innen von Genossenschaftswohnungen verbrauchen im städtischen Mittel 14 % weniger Wohnfläche und solche von Mietwohnungen 7 % weniger. Die Bewohner/innen von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern weisen einen 23 % höheren Verbrauch aus als das städtische Mittel.

Je nach Alter der Bewohnerschaft werden andere Wohnungstypen favorisiert: Mehr als ein Viertel der Jugendlichen wachsen in einem Einfamilienhaus auf. Den gleichen Anteil verzeichnen die Personen ab 40 Jahren bis ins Rentenalter. Im mobilen Alter von 20 bis 29 Jahren wohnen drei Viertel der Bevölkerung in Mietwohnungen. Ab dem 50. Altersjahr sind Wohnungen im Stockwerkeigentum überdurchschnittlich beliebt. Je mehr Migrationshintergrund eine Person hat, desto eher ist sie in Miete wohnhaft.

Eindeutig am tiefsten sind die steuerbaren Einkommen der Genossenschafter/innen (32 300 Franken). Etwas unterhalb des städtischen Mittels (43 300 Franken) liegen die der Mieter/innen (40 100 Franken). Die Bewohner/innen von Stockwerkeigentum (51 900 Franken) und von Einfamilienhäusern (54 100 Franken) weisen die höchsten steuerbaren Einkommen aus.

Für eine durchschnittliche Vierzimmerwohnung in Miete mussten in den Jahren 2010 bis 2012 in Winterthur 1564 Franken ($\pm 1,9$ %) bezahlt werden. Bei den Genossenschaftswohnungen liegt dieser Wert bei 1354 Franken ($\pm 4,5$ %). Der Unterschied Miete / Genossenschaft bei den Mittelwerten beträgt also rund 13 %.

Die Mietwohnungen im Kanton Zürich weisen regional starke Preisunterschiede aus (Seegemeinden +32 %, Landgemeinden +2 %), währenddessen die Mietzinse der Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich erstaunlich gering schwanken (Seegemeinden +6 % und Agglomerationsgemeinden 0 %). Das kantonale Mittel liegt 2 % über dem von Winterthur. In der Stadt Zürich weist die Statistik im Mittel nur 4 % mehr für Genossenschaftswohnungen aus als in der Stadt Winterthur.

1. EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFTRAG

Bei der Problemnennung anlässlich der Bevölkerungsbefragung 2011 in Winterthur¹ liegt Wohnen nach dem Individualverkehr neu auf Platz 2, zwei Ränge höher als bei der Befragung 2009. Eine kommunale Volksinitiative² und das Volksnein zur Umzonung des südlichen Zeughausareals vom 22. Sept. 2013 rufen nach einer besseren Kenntnis des städtischen Immobilienmarktes.

Die Fachstelle Statistik der Stadtentwicklung hat zusammen mit dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften Winterthur (WBG Winterthur) im Jahre 2013 eine Studie zum Thema Genossenschaftswohnungen erstellt³. Der vorliegende Bericht ist eine Weiterentwicklung dieser Studie. Mithilfe des statistischen Merkmals «Wohnungstyp» können neu Mietverhältnisse und Eigentumsverhältnisse unterschieden werden.

Der aktuelle Bericht stellt Fakten zu den Wohnungen und der Bewohnerschaft zusammen. Da bezüglich der Haushalte (= Bewohner/innen in Wohnungen) erst seit Ende 2012 gesicherte Angaben vorliegen, stehen in der Analyse vor allem Strukturdaten des Jahres 2012 im Vordergrund. Über das bekannte Wohnungs- und Bevölkerungsalter kann daraus trotzdem eine gewisse Entwicklung abgeleitet werden.

1.2 DEFINITION WOHNUNGSTYPEN UND GRUNDGESAMTHEIT DER BEOBACHTETEN PERSONEN UND WOHNUNGEN

Der Begriff Wohnungstyp wurde gewählt, da einerseits in der Nomenklatur der Bundesstatistik die Begriffe Eigentumsart (Sichtweise Eigentümer/in) und Bewohnertyp (Sichtweise Bewohner/in) besetzt sind. Andererseits ist die Klassifizierung des Statistischen Amtes des Kantons Zürich (nachfolgend Statistik ZH genannt) eine Mischung aus den beiden Sichtweisen Bewohner/in und Eigentümer/in. Das Merkmal Wohnungstyp ist relativ neu. Es ist nicht wohnungsscharf und deshalb nur gebäudebezogen definiert.

Wohnungstyp	Bestimmungslogik	Wohnungen 2012		Einwohner/innen 2012	
Bezeichner	Beschrieb	Anzahl	Anteil in %	Anzahl *	Anteil in %
Alle	Wohnungen mit Einwohner/innen	46 700	100,0	106 500	100,0
Ohne Angabe		0	0,0	300	0,2
Miete	Wohnungen in Gebäuden (rein oder gemischt mit Gewerbe), welche nicht in Genossenschaftsbesitz sind (Adressverzeichnis WBG) und weder im Stockwerkeigentum noch mit dem Typ Einfamilienhaus im Gebäudestamm Winterthur kodiert sind	29 200	62,5	62 700	58,9
Genossenschaft	Bestimmung gemäss Adressverzeichnis der gemeinnützigen Wohnbauträger (WBG, inkl. Einfamilienhäuser gemäss Definition unten)	5 200	11,2	11 700	11,0
Stockwerkeigentum	Bestimmung durch Statistik ZH via Gebäudeversicherungsdaten	4 900	10,6	10 900	10,2
Einfamilienhaus	Einfamilienhäuser gemäss Gebäude- und Wohnungseigentümern, ohne Einfamilienhäuser der Genossenschaften, inkl. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	7 400	15,8	20 900	19,6

* Bevölkerungszählung nach Definition Stadtstatistik

Quelle: Statistik ZH (Eigentum wird zwecks klarer Verständlichkeit im Bericht durchwegs mit Stockwerkeigentum bezeichnet)

In einem Einfamilienhaus leben durchschnittlich mehr Personen als in einer

1 Stadt Winterthur, 2011, Bevölkerungsbefragung 2011, Kapitel 2.1, Lebensqualität, Seite 10

2 Kommunale Volksinitiative «Stiftung für bezahlbaren Wohn- und Gewerberman» (2012)

3 Stadt Winterthur, 2013, Genossenschaftswohnungen und deren Bewohner/innen im Vergleich zur Gesamtstadt Winterthur

Abb. 1: Definition Wohnungstypen

Mietwohnung. Dies ist einsichtig, da die Einfamilienhäuser im Regelfall fünf und mehr Zimmer haben und dementsprechend pro Wohnung mehr Personen beheimaten als Mietwohnungen. Von den 5200 Genossenschaftswohnungen entfallen rund 6 % auf Einfamilienhäuser⁴, meist Reiheneinfamilienhäuser. Diese Einfamilienhäuser der Genossenschaften sind in der Statistik unter den Genossenschaftswohnungen eingereiht.

1.3 RUNDUNGEN

In den Tabellen sind die Zahlen automatisch gerundet. Es kann also vorkommen, dass ein Total der sichtbaren Werte in einer Spalte oder einer Zeile nicht genau 100 % ergibt, sondern 99 % oder auch 101 %.



Foto 1: Einfamilienhaus, Baujahr 1934



Foto 2: Genossenschaft, Baujahr 2009



Foto 3: Stockwerkeigentum, Baujahr 1994



Foto 4: Miete, Baujahr 1903

2. WOHNUNGSEIGENSCHAFTEN (BEWOHNTE WOHNUNGEN STADT WINTERTHUR)

2.1 BAUPERIODEN

Ende 2012 sind in der Stadt Winterthur rund 47 000 Wohnungen bewohnt. Mehr als die Hälfte des Bestandes sind klassische Mietwohnungen (62,5 %). Die Eigentumsquote liegt bei 26,5 % (Basis: Haushalte der Wohnungen im Stockwerkeigentum und in Einfamilienhäusern).

2.1.1 WOHNUNGEN NACH BAUPERIODEN UND WOHNUNGSTYPEN STADT WINTERTHUR 2012

Wohnungstyp	Bauperiode								
	Anzahl	1920	1946	1961	1971	1981	1991	2001	
	Total*	–1919	–1945	–1960	–1970	–1980	–1990	–2000	–2012
Wohnungen total	46 693	6 789	5 659	7 660	8 334	4 036	4 058	3 718	6 377
Miete	29 168	5 350	2 762	4 848	6 476	2 557	2 248	1 195	3 702
Genossenschaft	5 208	150	631	1 615	1 210	527	432	298	345
Stockwerkeigentum	4 933	273	82	80	236	634	605	1 448	1 557
Einfamilienhaus	7 384	1 016	2 184	1 117	412	318	773	777	773

* 62 unbekannt, nur im Total enthalten

Quellen: Einwohnerkontrolle, Statistik ZH, Vermessungsamt, eigene Berechnungen

Lesebeispiel: Ende des Jahres 2012 stammen 3718 Wohnungen in Winterthur aus der Bauperiode von 1991 bis 2000.

Nach Bauperioden betrachtet stammen noch besonders viele Einfamilienhäuser aus der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen. Die Genossenschaften besitzen überdurchschnittlich viele Wohnungen aus den Jahren 1946 bis 1960. Seit 1965 ist das Stockwerkeigentum gesetzlich geregelt⁵. Ab 1971 gibt es daher einen markanten Anstieg beim Bau von Wohnungen im Stockwerkeigentum, welcher bis heute anhält. Besonders viel Stockwerkeigentum stammt aus den 90er-Jahren (39 % jener Bauperiode). Aus der Zeit von 1980 bis 2000 stammen überdurchschnittlich viele Einfamilienhäuser und Wohnungen im Stockwerkeigentum.

Wohnungstyp	Bauperiode								
	%	1920	1946	1961	1971	1981	1991	2001	
	Total*	–1919	–1945	–1960	–1970	–1980	–1990	–2000	–2012
Wohnungen total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Miete	62 %	79 %	49 %	63 %	78 %	63 %	55 %	32 %	58 %
Genossenschaft	11 %	2 %	11 %	21 %	15 %	13 %	11 %	8 %	5 %
Stockwerkeigentum	11 %	4 %	1 %	1 %	3 %	16 %	15 %	39 %	24 %
Einfamilienhaus	16 %	15 %	39 %	15 %	5 %	8 %	19 %	21 %	12 %

* 62 unbekannt, nur im Total enthalten

Quellen: Einwohnerkontrolle, Statistik ZH, Vermessungsamt, eigene Berechnungen

Lesebeispiel: 32 % der Wohnungen aus der Bauperiode von 1991 bis 2000 sind Mietwohnungen.

Die meisten Wohnungen werden vermietet (62,5 %). Auf Rang zwei liegen die Wohnungen der Einfamilienhäuser (15,8 %), gefolgt von den Genossenschaftswohnungen (11,2 %) und den Wohnungen im Stockwerkeigentum (10,6 %).

Abb. 2: Anzahl der Wohnungen nach Bauperioden und Wohnungstypen

Abb. 3: Anteile der Wohnungen nach Bauperioden und Wohnungstypen

⁵ ZGB Art. 712a ff., <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19070042/201307010000/210.pdf> (Abruf vom 2. Juni 2014, siehe Fussnote)

Stockwerkeigentum legt zu

Ein schnelles Ende des langjährigen Booms des Stockwerkeigentums ist infolge der tiefen Zinssätze und des sich vergrößernden Kapitals aus den Pensionskassen (Vorbezug) derzeit nicht zu erwarten. Es ist damit zu rechnen, dass trotz einigen Genossenschaftsprojekten die Anzahl der Eigentumswohnungen die der Genossenschaftswohnungen nächstens überflügeln wird.

Eine Ausweitung der Anzahl Einfamilienhäuser ist kaum zu erwarten, da diese sehr teuer geworden sind⁶ und auch die Landreserven für diesen Wohnungstyp stetig schwinden. Damit wird dieser Anteil am Bestand sinken, was raumplanerisch erwünscht ist (innere Verdichtung). Die Gefahr besteht aber, dass mit Ersatzneubauten (Mehrfamilienhaus anstelle eines Einfamilienhauses) die Qualitäten der Gartenstadt Winterthur geschmälert werden und dass Personen, die sich noch ein Einfamilienhaus leisten können, in die Landgemeinden abwandern.



Foto 5: Stockwerkeigentum, Baujahr 2011

6 Stadt Winterthur, 2014, Angebotspreise Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, Seite 18 und 19, Publikation vom 10. Febr. 2014 (Quelle: Wüest & Partner, Zürich)

2.2 ZIMMERZAHL

2.2.1 WOHNUNGEN NACH ZIMMERZAHL UND WOHNUNGSTYPEN STADT WINTERTHUR 2012

In Winterthur sind Drei- und Vierzimmerwohnungen am meisten verbreitet (je 31 %), gefolgt von Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern (20 %). Weniger häufig sind Zweizimmerwohnungen (12 %) und am kleinsten ist der Anteil der Wohnungen mit nur einem Zimmer (6 %).

Abb. 4: Wohnungen nach Wohnungstypen und Anzahl Zimmern

Wohnungstyp	Zimmerzahl					
	Anzahl					
	Total*	1	2	3	4	5+
Wohnungen total	46 693	2 798	5 771	14 667	14 301	9 077
Miete	29 168	2 480	4 618	11 146	8 583	2 299
Genossenschaft	5 208	187	677	1 981	1 988	375
Stockwerkeigentum	4 933	99	447	1 204	1 939	1 223
Einfamilienhaus	7 384	32	29	336	1 791	5 180

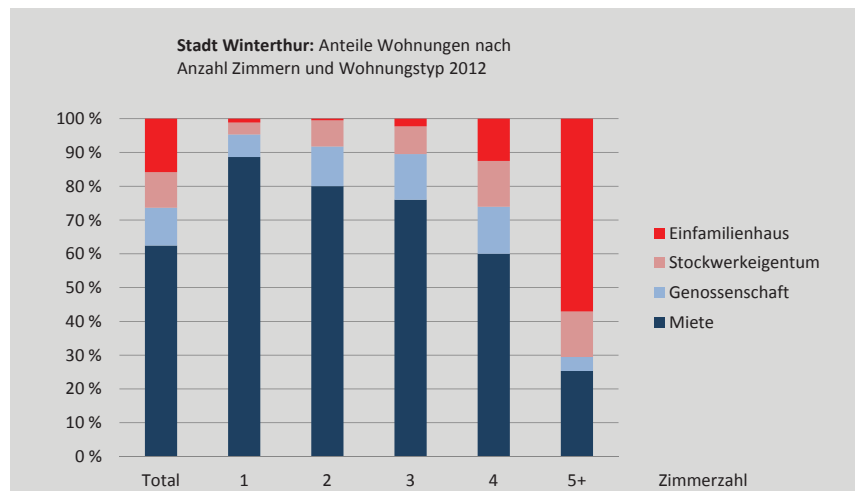
* 79 unbekannt, nur im Total enthalten

Quellen: Einwohnerkontrolle, Statistik ZH, Vermessungsamt, eigene Berechnungen

Lesebeispiel: 8583 Vierzimmerwohnungen sind klassische Mietwohnungen.

Bei den Mietwohnungen sind die Dreizimmerwohnungen am häufigsten. Die Genossenschaftler/innen sind meist in Drei- und Vierzimmerwohnungen zu Hause. Beim selbst genutzten Eigentum stehen die Vierzimmerwohnungen (Stockwerkeigentum) in der Gunst am höchsten. Nicht überraschend sind Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern bei den Einfamilienhäusern dominant.

Abb. 5: Wohnungen nach Wohnungstypen und Anzahl Zimmern (Grafik in % pro Zimmerzahl)



Quellen: Einwohnerkontrolle, Statistik ZH, Vermessungsamt, eigene Berechnungen

Lesebeispiel: Etwa 60 % der Vierzimmerwohnungen gehören zum Wohnungstyp Miete.

Betrachtet man die Wohnungen nach Wohnungstypen und Zimmerzahl, sind solche mit vier und weniger Zimmern meistens gemietet (89 % bei einem Zimmer bis zu 60 % bei vier Zimmern). Erst ab fünf Zimmern und mehr sind die Einfamilienhäuser auf dem Spitzenplatz zu finden (57 % aller Wohnungen mit fünf Zimmern). Die Genossenschafts- und Eigentumswohnungen können wegen ihres geringen Marktanteils (ein Neuntel bzw. ein Zehntel des Bestandes) in keiner Zimmerklasse dominieren.

Rückschlüsse bezüglich Zimmerzahl auf Wohnungstyp

Je weniger Zimmer eine Wohnung hat, desto eher ist es eine Mietwohnung. Stockwerkeigentum vermag bei keiner Zimmerzahl zu dominieren. Die typische Eigentumswohnung hat vier Zimmer, gefolgt von drei oder fünf Zimmern. Genossenschaften besitzen seltener grosse Wohnungen. Fünf oder mehr Zimmer gibt es mehrheitlich in Einfamilienhäusern.

2.3 WOHNFLÄCHENVERBRAUCH 2012

Wohnflächenbedarf pro Person in m ²			Abweichung	
Wohnungstyp	Anzahl		Mittelwert	vom Mittelwert
Total	46 693	100 %	51.8	0.0 %
Miete	29 168	62 %	48.2	-6.9 %
Genossenschaft	5 208	11 %	44.4	-14.3 %
Stockwerkeigentum	4 933	11 %	63.8	23.3 %
Einfamilienhaus	7 384	16 %	63.8	23.1 %

Abb. 6: Wohnflächenbedarf nach Wohnungstypen

Quellen: Einwohnerkontrolle, Statistik ZH, Vermessungsamt, eigene Berechnungen

Lesebeispiel: Im Mittel belegt eine Person in Einfamilienhäusern in Winterthur 63.8 m².

Die Genossenschaftswohnungen sind am dichtesten belegt: Eine Person nutzt im Durchschnitt 44 m² Wohnfläche. 4 m² mehr benötigt eine Person in einer Mietwohnung und 20 m² mehr werden bei Wohnungen im Stockwerkeigentum wie auch in Einfamilienhäusern belegt.

Bewohner/innen von Genossenschaftswohnungen verbrauchen 14 % weniger Wohnfläche als der Winterthurer Durchschnitt. Mietwohnungen weisen einen Minderverbrauch von 7 % aus. Die Bewohner/innen von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern benötigen 23 % mehr Wohnfläche als der Bevölkerungsdurchschnitt.

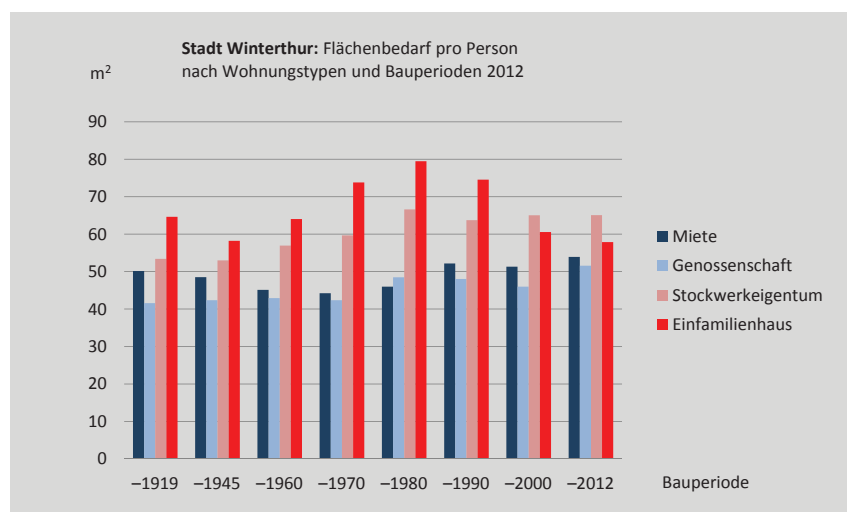


Abb. 7: Wohnflächenbedarf nach Wohnungstypen

Quellen: Einwohnerkontrolle, Statistik ZH, Vermessungsamt, eigene Berechnungen

Lesebeispiel: Die Wohnungen der neusten Bauperiode (2001–2012) der Genossenschaften benötigen pro Person leicht über 50 m².

Flächenverbrauch steigt mit höherem Einkommen

Grundsätzlich sind die Wohnungen im Eigentum der Bewohner/innen weniger dicht belegt als Wohnungen in Miete. Bei den Genossenschaftswohnungen dürften Belegungsvorschriften den tiefsten Bedarf erklären. Bei den Einfamilienhäusern und den Eigentumswohnungen führt wohl die stärkere Finanzkraft der Bewohner/innen zu einem höheren Flächenverbrauch: Man kann sich «mehr leisten» (siehe Abb. 18, Steuerbare Einkommen). Den höchsten Flächenverbrauch weisen Bewohner/innen von Einfamilienhäusern im Gebäudealter von etwa 35 Jahren auf. Dies ist ein Hinweis, dass neu erstellte Einfamilienhäuser offenbar auch dem Lebenszyklus einer Familie folgen: zuerst eine sehr effiziente Flächennutzung, welche mit den Jahren abnimmt und nach rund 35 Jahren bzw. dem erfolgten Auszug der Kinder am kleinsten ist.

3. VERGLEICHSGEBIETEN⁷ IM KANTON ZÜRICH (ALLE WOHNUNGEN)

In diesem Kapitel liegt der Fokus auf dem Gesamtwohnungsbestand; die unbewohnten und mutmasslich gewerblich genutzten Wohnungen sind ebenfalls enthalten. Als Datenquelle dienen das kantonale Gebäude- und Wohnungsregister des Kantons Zürich (GWR-ZH), die Gebäude- und Wohnungstatistik des Bundesamtes für Statistik (GWS), die Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons Zürich (GVZ) und eine Adressliste des Verbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften Zürich und Winterthur (WBG). Die Tabellen für dieses Kapitel wurden freundlicherweise vom Statistischen Amt des Kantons Zürich zur Verfügung gestellt.

3.1 WOHNUNGSTYPEN 2012

Wohnungstyp	Vergleichsregion					
	Anzahl Kanton	Winterthur Stadt	Zürich Stadt	Agglom. ZH	Landgem. ZH	Seegem. ZH
Total	693 922	51 175	211 942	256 848	86 167	87 790
Miete	415 494	32 678	141 169	152 379	38 263	51 005
Genossenschaft	69 179	5 510	47 412	11 001	1 622	3 634
Stockwerkeigentum	97 652	5 337	16 768	45 316	13 137	17 094
Einfamilienhaus	111 597	7 650	6 593	48 152	33 145	16 057

Abb. 8: Anzahl der Wohnungen nach Vergleichsregionen und Wohnungstypen

Quellen: Statistik ZH; Gebäude- und Wohnungsregister des Kantons Zürich (GWR-ZH); Gebäude- und Wohnungstatistik des Bundesamtes für Statistik (GWS); Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons Zürich (GVZ); Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften Zürich und Winterthur (WBG)

Lesebeispiel: In der Vergleichsregion der Seegemeinden sind 17 094 Eigentumswohnungen registriert.

Im Kanton Zürich sind rund 694 000 Wohnungen im Gebäude- und Wohnungsregister registriert. Davon liegen rund 51 000 (7,4 %) auf dem Stadtgebiet von Winterthur. In der Stadt Zürich sind 30,5 % aller Wohnungen im Kanton zu finden. Die Genossenschaften vertreten rund 70 000 Wohnungen im Kanton Zürich, was dem kleinsten Anteil nach Wohnungstypen entspricht (10 %).



Foto 6: Miete, Baujahr 1898

⁷ Aufteilung nach Definition des Statistischen Amtes des Kantons Zürich mit den vier Grossräumen Stadt Zürich, See, Agglomeration und Land, Statistik.info 03/10, Seite 24; Definition und Bezeichnungen für diesen Bericht siehe Abb. 26.

69 % aller Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich liegen innerhalb der Stadt Zürich, gefolgt von den Agglomerationsgemeinden mit 16 % und der Stadt Winterthur mit 8 %.

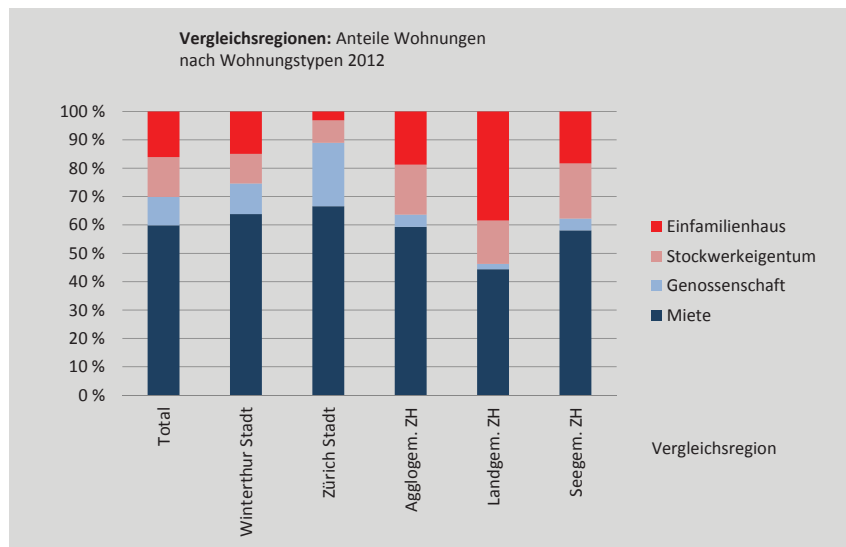


Abb. 9: Anteile der Wohnungen nach Vergleichsregionen und Wohnungstypen in % des Wohnungstyps (100 % = alle Wohnungen einer Region)

Quellen: Statistik ZH; Gebäude- und Wohnungsregister des Kantons Zürich (GWR-ZH); Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamtes für Statistik (GWS); Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons Zürich (GVZ); Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften Zürich und Winterthur (WBG)

Lesebeispiel: Rund ein Fünftel (ca. 20 %) der Wohnungen der Seegemeinden ZH sind dem Wohnungstyp Stockwerkeigentum zugeordnet.

In der Stadt Zürich sind 22 % der Wohnungen dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz angeschlossen; in Winterthur liegt der Anteil mit 11 % bei rund der Hälfte. Relativ unbedeutend ist der Anteil der Genossenschaftswohnungen in den restlichen Agglomerationsgemeinden, auf dem Land und entlang des Zürichsees.

Die Eigentumswohnungen sind auf dem Land (15 %), in der Agglomeration (18 %) und dem See entlang (19 %) ähnlich stark vertreten; deutlich geringer ist ihr Anteil in den Städten Zürich (8 %) und Winterthur (10 %).

Offensichtlich ist dieser Wohnungstyp mit Ausnahme der beiden Grossstädte Zürich und Winterthur gleichmässig über den ganzen Kanton verteilt. Winterthur (15 %) hat gegenüber der Stadt Zürich (3 %) einen sehr hohen Anteil an Einfamilienhäusern. Einen grossen Teil davon dürften Reihen- und Doppel Einfamilienhäuser ausmachen.

Stadt und Land unterscheiden sich nach Wohnungstypen

In der Stadt Zürich sind die Anteile der Genossenschafts- und Mietwohnungen am höchsten. Im Gegensatz dazu befinden sich die Wohnungen auf dem Lande mehrheitlich in Einfamilienhäusern und im Stockwerkeigentum. Die Stadt Winterthur hat eine Mittelstellung und eine sehr ähnliche Wohnungsstruktur wie der Durchschnitt des Kantons Zürich.

3.2 BAUPERIODEN 2012

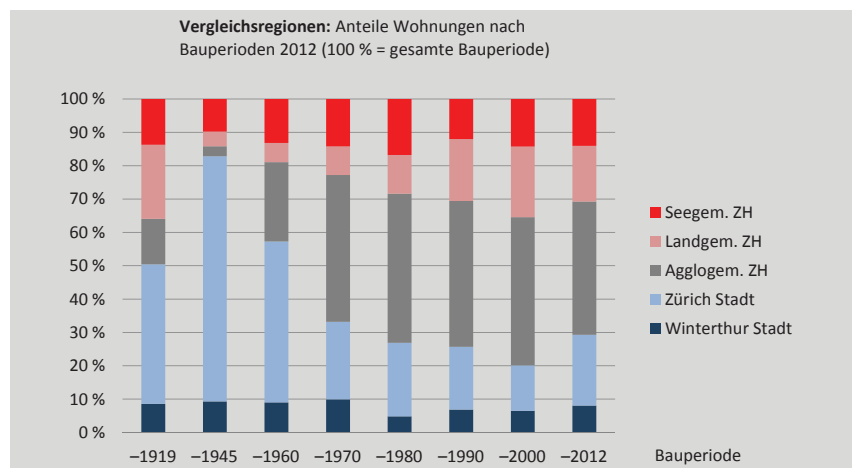
Abb. 10: Anzahl der Wohnungen nach Bauperioden und Vergleichsregionen

Vergleichsregion	Bauperiode								
	Anzahl	1920	1946	1961	1971	1981	1991	2001	
	Total	-1919	-1945	-1960	-1970	-1980	-1990	-2000	-2012
Kanton Zürich	693 922	101 735	73 468	98 982	100 909	94 055	66 163	64 860	93 750
Winterthur Stadt	51 175	8 019	6 272	8 204	9 112	4 342	4 255	3 965	7 006
Zürich Stadt	211 942	39 232	49 399	43 799	21 371	19 780	11 644	8 305	18 412
Agglo gem. ZH	205 673	12 805	2 004	21 577	40 407	40 126	27 077	27 036	34 641
Land gem. ZH	86 167	20 803	2 936	5 245	7 854	10 403	11 504	12 912	14 510
Seegem. ZH	87 790	12 857	6 585	11 953	13 053	15 062	7 428	8 677	12 175

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS; Berechnung Statistik ZH

Lesebeispiel: In Winterthur stammen 4255 Wohnungen aus der Bauperiode von 1981 bis 1990.

Abb. 11: Anteile der Wohnungen nach Bauperioden und Vergleichsregionen in Prozent der Bauperiode (100 % = gesamte Bauperiode)



Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS; Berechnung Statistik ZH

Aus der Bauperiode 1920 bis 1945 stehen heute rund zwei Drittel der Wohnungen in der Stadt Zürich (Vergleichsgrösse Kanton Zürich).

In der Stadt Winterthur sind insbesondere aus den 70er-Jahren wenige Wohnungen vorhanden. In jenen Jahren (1973 bis 1984) verzeichnete die Stadt ein negatives Bevölkerungswachstum. Ansonsten ist die Altersstruktur der Wohnungen in Winterthur dem kantonalen Mittel sehr ähnlich. Auf dem Land sind die Wohnungen jünger: Die Anteile aus den Bauperioden seit den 80er-Jahren sind hier hoch. In den Agglomerationen sind die Anteile der 50er- und 70er-Jahre am höchsten. Die Stadt Zürich hat einen hohen Anteil bis in die Bauperiode der 60er-Jahre.

Der Kanton Zürich ist ringförmig gewachsen

Die Daten widerspiegeln das Wachstum des Kantons Zürich. Dieses konzentrierte sich zu Beginn stark auf die Stadt Zürich, erfasste in einer zweiten Phase (50er- bis 90er-Jahre) auch die Agglomerationsräume und schliesslich in einer dritten Phase (80er-/90er-Jahre) auch die ländlich geprägten Regionen. Im letzten Jahrzehnt war das Wachstum Richtung Land nicht mehr eindeutig; teilweise hat wieder eine Bewegung in die Zentrumsstädte stattgefunden. Die Stadt Winterthur ist stetig gewachsen, mit Ausnahme einer Wachstumsschwäche in den 70er- und 80er-Jahren des letzten Jahrhunderts⁸ und zwei stürmischen Phasen Mitte / Ende der 50er-Jahre / Anfang der 60er-Jahre sowie in den letzten zwölf Jahren.

⁸ Entwicklung der Bevölkerung Stadt Winterthur 1850 bis 2013, http://stadtentwicklung.winterthur.ch/fileadmin/user_upload/Stadtentwicklung/Dateien/winterthur_in_zahlen/Zahlen_und_Grafiken/1985-2013_Bevölkerung_Winterthur.pdf

3.3 ZIMMERZAHL 2012

Vergleichsregion Zimmerzahl

	Anzahl					
	Total	1	2	3	4	5+
Kanton Zürich	693 922	48 989	99 624	201 579	192 203	151 527
Winterthur Stadt	51 175	3 481	6 633	16 100	15 413	9 548
Zürich Stadt	211 942	25 753	45 614	77 371	44 797	18 407
Agglogem. ZH	205 673	9 196	23 485	54 536	65 991	52 465
Landgem. ZH	86 167	2 564	7 118	15 528	24 626	36 331
Seegem. ZH	87 790	4 514	10 141	21 944	25 963	25 228

Abb. 12: Anzahl der Wohnungen nach Zimmerzahl und Vergleichsregionen

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS; Berechnung Statistik ZH

Lesebeispiel: Im Kanton Zürich sind 201 559 Dreizimmerwohnungen registriert.

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS; Berechnung Statistik ZH

Lesebeispiel: Im Kanton Zürich haben rund 29 % aller Wohnungen drei Zimmer.

Vergleichsregion Zimmerzahl

	Zeilen-%					
	Total	1	2	3	4	5+
Kanton Zürich	100 %	7 %	14 %	29 %	28 %	22 %
Winterthur Stadt	100 %	7 %	13 %	31 %	30 %	19 %
Zürich Stadt	100 %	12 %	22 %	37 %	21 %	9 %
Agglogem. ZH	100 %	4 %	11 %	27 %	32 %	26 %
Landgem. ZH	100 %	3 %	8 %	18 %	29 %	42 %
Seegem. ZH	100 %	5 %	12 %	25 %	30 %	29 %

Abb. 13: Anteile der Wohnungen nach Zimmerzahl und Vergleichsregionen in Prozent der Zimmerzahl (100 % = alle Wohnungen einer Region)

Die Stadt Zürich weist bezüglich der Vergleichsregionen bis zu den Dreizimmerwohnungen den höchsten Anteil an kleinen Wohnungen aus (71 %). Umgekehrt ist der Anteil der grösseren Wohnungen vor allem auf dem Land dominant (42 % ab 5 Zimmern). Die Agglomerationsgemeinden und die Stadt Winterthur sind dem kantonalen Mittel am ähnlichsten.

Je städtischer, desto mehr kleine Wohnungen

Die Stadt Zürich nimmt mit ihren vielen Wohnungen mit wenig Zimmern eindeutig eine Sonderstellung ein im Kanton. Die Stadt Winterthur ist auch hier dem kantonalen Mittel sehr nahe. Dies ist ein Indiz dafür, dass Winterthur nur punktuell eine städtische Dichte erreicht.



Foto 7: Miete, Totalsanierung 1977

4. BEVÖLKERUNG UND WOHNUNGSTYPEN STADT WINTERTHUR

4.1 EINWOHNER/INNEN NACH ALTERSKLASSEN 2012

Abb. 14: Einwohner/innen nach Altersklassen und Wohnungstypen

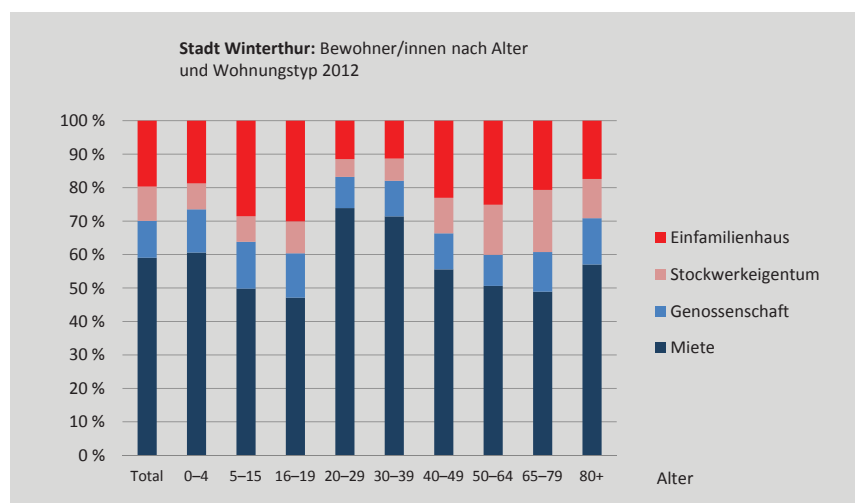
Wohnungstyp	Einwohner/innen nach Alter in Jahren									
	Anzahl	0–4	5–15	16–19	20–29	30–39	40–49	50–64	65–79	80+
Wohnungen total*	106 524	5 705	10 765	4 170	17 798	17 100	15 936	18 895	11 030	5 125
Miete	62 744	3 448	5 352	1 963	13 096	12 186	8 836	9 558	5 391	2 914
Genossenschaft	11 722	735	1 505	552	1 650	1 815	1 710	1 745	1 303	707
Stockwerkeigentum	10 903	441	819	397	947	1 134	1 691	2 823	2 050	601
Einfamilienhaus	20 918	1 067	3 071	1 253	2 031	1 928	3 660	4 742	2 277	889

* inkl. 237 Personen ohne Wohnungstyp

Quellen: Einwohnerkontrolle, Statistik ZH, eigene Berechnungen

Lesebeispiel: Im Alter von 50–64 Jahren leben 9558 Einwohner/innen in Miete.

Abb. 15: Einwohner/innen nach Altersklassen und Wohnungstypen



Quellen: Einwohnerkontrolle, Statistik ZH, eigene Berechnungen

Lesebeispiel: Im Alter von 50–64 Jahren leben knapp über 50 % der Einwohner/innen in einem Miethaushalt.

Nicht überraschend sind in den Mietwohnungen die 20- bis 39-Jährigen am stärksten vertreten. In Wohnungen von Genossenschaften sind relativ viele Kinder und Jugendliche wie auch 80-Jährige und Ältere zu Hause. Eigentumswohnungen sind attraktiv für Menschen ab 50 Jahren. Einfamilienhäuser werden am häufigsten von Kindern und deren Eltern bewohnt, also während der Familienphase. Rund 30 % der Winterthurer/innen leben in den eigenen vier Wänden bzw. bei ihren Eltern (Zusammenfassung von Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern).

Lebensphase bestimmt den Wohnungstyp

Je nach Alter der Bewohnerschaft sind andere Wohnungstypen gefragt: Mehr als ein Viertel der Jugendlichen lebt in einem Einfamilienhaus. Den gleichen Anteil verzeichnen die Personen ab 40 Jahren bis ins Rentenalter. Ein grosser Teil davon dürften Eltern sein. Im mobilen Alter von 20 bis 29 Jahren wohnen drei Viertel der Bevölkerung in Mietwohnungen⁹. In diesem Alterssegment weist Winterthur seit Jahren einen starken Zuzugsgewinn aus. Die Eigentumswohnungen werden meist nach der Lebensmitte gekauft, wenn auch genügend Eigenkapital vorhanden ist. Mittels Vorbezug aus der Pensionskasse und aufgrund von tiefen Zinsen hat sich dieser Trend in den letzten Jahren massiv verstärkt.

⁹ Stadt Winterthur, 2010, Umziehen in der Stadt Winterthur von 1985 bis 2008, http://stadtentwicklung.winterthur.ch/fileadmin/user_upload/Stadtentwicklung/Dateien/winterthur_in_zahlen/Analyse/2009_Basisstatistik_Umziehen_Stadt_Winterthur.pdf, Seite 5 ff

4.2 EINWOHNER/INNEN NACH MIGRATIONSSTATUS 2012

Wohnungstyp	Migrationsstatus (Staatsangehörigkeit und Geburtsstaat)				
	Anzahl				
		Schweiz. Bürger/in, geb.		Ausl. Bürger/in, geb.	
	Total*	Schweiz	Ausland	Schweiz	Ausland
Winterthur Total	106 505	69 373	12 174	5 139	19 819
Miete	62 726	37 035	7 319	3 642	14 730
Genossenschaft	11 722	7 461	1 596	644	2 021
Stockwerkeigentum	10 903	7 747	1 386	355	1 415
Einfamilienhaus	20 917	17 017	1 852	489	1 559

* inkl. 237 Personen mit unbekanntem Wohnungstyp

Abb. 16: Einwohner/innen nach Migrationsstatus und Wohnungstypen

Quellen: Einwohnerkontrolle, Statistik ZH, eigene Berechnungen

Lesebeispiel: 7319 Bürger/innen mit schweizerischer Staatsbürgerschaft sind im Ausland geboren und leben in einer Mietwohnung.

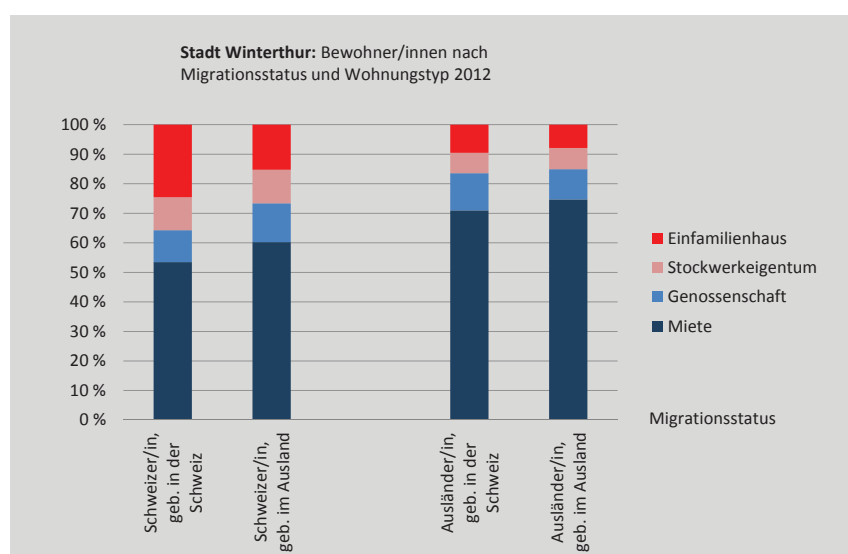


Abb. 17: Einwohner/innen nach Migrationsstatus und Wohnungstypen

Quellen: Einwohnerkontrolle, Statistik ZH, eigene Berechnungen

Lesebeispiel: Rund 53 % der Schweizer/innen, welche in der Schweiz geboren sind, leben in einer Mietwohnung.

Ausländische Personen wohnen eher in einer Mietwohnung als in einem selbst gekauften Haus oder einer Wohnung im Stockwerkeigentum. Von den im Ausland geborenen ausländischen Staatsbürgerinnen und -bürgern wohnen 74 % in Miete, bei den in der Schweiz geborenen Schweizer/innen sind es 53 %.

Eigentum bei Schweizer/innen verbreiteter als bei Mitbürger/innen ausländischer Staatsangehörigkeit

Es ist nicht überraschend, dass ausländische Personen eher in einer Mietwohnung wohnen als in einem selbst gekauften Haus oder einer Wohnung im Stockwerkeigentum. Teils ist dies mit der Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung erklärbar, da vor allem Junge im Erwerbsalter in die Schweiz ziehen und diese bekanntlich zuerst Eigenkapital für den Kauf eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung im Stockwerkeigentum aufbauen müssen. Bei vielen dürfte dies aufgrund der eher tieferen Löhne schwierig sein. In neuerer Zeit ist diese Aussage fraglich geworden, da seit dem Personenfreizügigkeitsabkommen mit der EU stetig mehr Migrantinnen und Migranten mit guten bis sehr guten beruflichen Qualifikationen in die Schweiz ziehen.¹⁰

¹⁰ ZKB, 2010, Immigration 2030, Seite 26 ff.; Abruf vom 16. Juni 2014: <https://www.zkb.ch/media/pub/corporate/wirtschaft-gesellschaft/wg-immigration2030.pdf>

4.3 STEUERBARE EINKOMMEN PRO PERSON 2012

Um die Ergebnisse besser vergleichen zu können, sind im Verheiratetentarif die Anzahl der Personen verdoppelt (entspricht zwei Personen) und gleichzeitig die Einkommen halbiert worden, da mit diesem Steuertarif zwei Personen gleichzeitig besteuert sind. In der zweitletzten Spalte sind die Nichtsteuerpflichtigen (bis zum vollendeten 17. Altersjahr) ausgewiesen. Bei 17 % der Personen konnte kein Einkommen gefunden werden. Von diesen 18 400 Personen werden rund 8000 quellensteuerpflichtig sein. Bei den restlichen 10 000 Personen ist unbekannt, warum in den Daten kein Nettoeinkommen vorhanden ist.

Wohnungstyp	Steuerbares Einkommen in Franken Jahr 2012												
	Total*		Grundtarif			Einkelterntarif			Verheiratetentarif			unter 18 J.	ohne Angabe
	Anzahl	Mittelw.	Anzahl	Median	Mittelw.	Anzahl	Median	Mittelw.	Anzahl	Median	Mittelw.	Anzahl	Anzahl in %
Winterthur total*	106 303	43 262	33 514	39 300	42 320	2 570	39 000	44 385	33 334	34 150	44 123	18 435	18 450 17 %
Miete	62 744	40 085	22 460	40 000	41 912	1 543	35 900	39 350	16 096	29 300	37 607	9 699	12 946 21 %
Genossenschaft	11 722	32 270	3 585	34 600	35 024	409	36 700	37 106	3 772	28 275	29 129	2 521	1 435 12 %
Stockwerkeigentum	10 903	51 876	3 005	48 900	55 352	180	54 600	61 062	4 752	41 600	49 330	1 451	1 515 14 %
Einfamilienhaus	20 918	54 067	4 385	33 300	41 702	432	52 700	62 375	8 688	45 400	59 895	4 764	2 649 13 %

* inkl. 77 Steuerpflichtige mit unbekannten Wohnungstyp

Abb. 18: Steuerbare Einkommen nach Wohnungstypen und Steuertarifen

Quellen: Einwohnerkontrolle, Statistik ZH, Vermessungsamt, eigene Berechnungen

Lesebeispiel: Die Hälfte (Median) der im Grundtarif besteuerten Einwohner von Winterthur weist in der Steuererklärung ein steuerbares Einkommen von weniger oder gleich 39 300 Franken aus.

Die Steuerzahlenden haben im Mittel ein steuerbares Einkommen von rund 43 300 Franken. In den Miethaushalten sind es 40 100, in Genossenschaftswohnungen 32 300, in Eigentumswohnungen 51 800 und in den Einfamilienhäusern 54 100 Franken.

Im Einkelterntarif werden nur 2570 Personen besteuert (3,7 %). Im Mittel erzielt diese Personengruppe ein steuerbares Einkommen von 44 400 Franken. Wegen der geringen Anzahl der besteuerten Personen sind die Zahlen in diesem Bereich mit Vorsicht zu interpretieren. Einzelne Personen können den Wert stark verändern.



Foto 8: Einfamilienhaus, Baujahr 1991

Im Verheiratedentarif sind es 33 334 Personen, also 48 % der Steuerpflichtigen, die eingeschätzt worden sind. Im Mittel versteuern diese rund 44 100 Franken. Bei den Bewohnerinnen und Bewohnern von Einfamilienhäusern liegt das mittlere steuerbare Einkommen bei 59 900 Franken, also deutlich höher als im Grundtarif. Hier ist zu berücksichtigen, dass vermutlich viele im Grundtarif Besteuerte relativ jung (leben noch bei den Eltern) oder im Rentenalter sind.

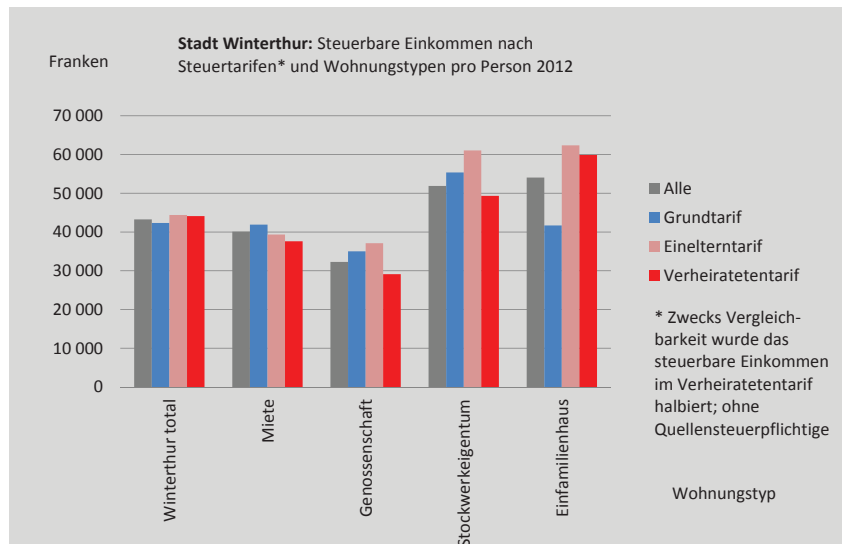


Abb. 19: Steuerbare Einkommen nach Wohnungstypen und Steuertarifen

Quellen: Einwohnerkontrolle, Statistik ZH, Vermessungsamt, eigene Berechnungen

Lesebeispiel: Im Durchschnitt liegt das steuerbare Einkommen bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern am tiefsten.

5. WOHNUNGSMIETEN NACH AUSGESUCHTEN VERGLEICHSGEBIETEN

5.1 VORBEMERKUNGEN

Die Strukturerhebung des Bundesamtes für Statistik eignet sich gut zur Ermittlung der bezahlten Mietzinse: Die Stichprobe wird nach dem Zufallsprinzip aus dem Stichprobenregister des Bundesamtes für Statistik¹¹ gezogen und gilt daher als repräsentativ.

Da die Stichprobe relativ klein ist, mussten die Erhebungen der Jahre 2010 bis 2012 zusammengefasst werden, um eine genügende Genauigkeit zu erzielen. Nur in den Erhebungsdaten von 2012 stehen die Flächenangaben der Wohnungen zur Verfügung¹². Daher musste eine Methode entwickelt werden, welche nur mit dem Mietpreis und der Zimmerzahl vergleichbare Resultate erzielen kann: Die Miete wurde durch die Anzahl der Zimmer geteilt. Damit Regionen mit vielen kleinen Wohnungen die Resultate nicht verfälschen, sind die Zimmerpreise der Wohnungen mit wenigen Zimmern höher gewichtet worden als die der Wohnungen mit vielen Zimmern. Der Gewichtungsfaktor 1 ist definiert als mittlerer Mietpreis eines Zimmers in der Schweiz innerhalb der Jahre 2010 bis 2012.

Zwecks Überprüfung des eben beschriebenen Modells der gewichteten Zimmerpreise werden im nächsten Unterkapitel (5.2) nur die Vierzimmerwohnungen betrachtet. Dies dient auch einem besseren Verständnis, da es sich um effektiv bezahlte Mietpreise handelt und nicht um künstlich berechnete Vergleichszahlen.

Für den Mietpreisvergleich wird die Bewohnerart Genossenschaft nicht nach der Definition des Kantons Zürich verwendet, sondern die offizielle Angabe aus dem Fragebogen der Strukturerhebung. Die Ergebnisse können durch diese Auswahl mit jeder beliebigen Region in der Schweiz verglichen werden. In den Mietpreisen sind keine Nebenkosten enthalten.



Foto 9: Miete, Baujahr 2009

¹¹ Das Stichprobenregister wird mittels Erhebungen aus den Einwohnerregistern der Schweizer Gemeinden bzw. Kantone erstellt.

¹² Die Gemeinden mussten gemäss Registerharmonisierungsgesetz des Bundes die Wohnungen bis Ende 2012 im Einwohnerregister vollständig erfassen. In der Stadt Winterthur wurde dies bis Ende 2011 erledigt. Dies erklärt auch, warum erst ab 2012 eine Flächenangabe für die Wohnungen vorhanden ist.

5.2 MIETPREISE NACH REGIONEN 2010–2012

Die Mietpreise von Mietwohnungen schwanken stark je nach dem regionalen Teilmarkt. Unterschiedlich stark sind die Differenzen, wenn man die Mietwohnungen und die Genossenschaftswohnungen regional getrennt vergleicht. Warum die Stadt Zürich und die Zürcher Seegemeinden die grössten Mietpreisunterschiede zwischen Miete und Genossenschaft haben und in der Stadt Winterthur diese Unterschiede eher klein sind, wird in den beiden folgenden Unterkapiteln erläutert.

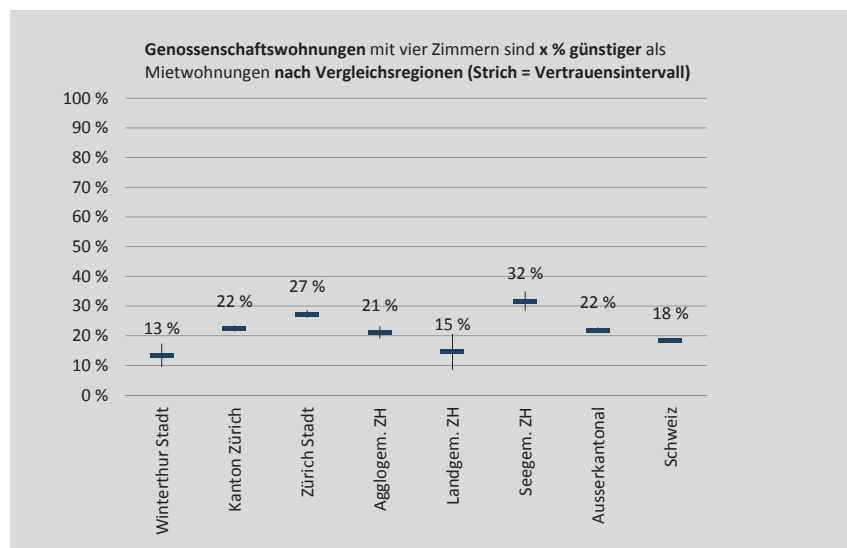


Abb. 20: Mietzinsdifferenzen zwischen Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen in % nach ausgesuchten Regionen (Vertrauensintervall 95 %, ohne Nebenkosten)

Quellen: Bundesamt für Statistik, Strukturhebung, eigene Berechnungen

Lesebeispiel: In der Stadt Winterthur sind die Mietzinsen von Vierzimmerwohnungen bei Genossenschaftswohnungen um die 13 % tiefer (horizontaler dicker Strich) als bei den restlichen Mietwohnungen. Das Vertrauensintervall liegt zwischen rund 10 % und 18 % (schwarzer vertikaler Strich). Nicht alle regionalen Unterschiede sind statistisch signifikant (z. B. überschneiden sich die Vertrauensintervalle der Regionen Stadt Winterthur und Landgemeinden ZH).

Die folgenden Tabellen der Mietpreise dürften viele Wohnungssuchende irritieren, da die Angebotspreise der Wohnungen (Preis, den man nach einem Mieterwechsel bezahlt) im Regelfall höher sind als die Bestandsmieten (Mieten in bestehenden Mietverträgen). Beispiel: In der Stadt Winterthur wurde im zweiten Quartal 2011 eine Vierzimmerwohnung zu einem Medianpreis von 1690 Franken angeboten¹³. Dies sind 8 % mehr, als für die Mietwohnungen im Bestand bezahlt wurde (1564 Franken). Das Preisspektrum der Bestandsmieten (10 %- bis 90%-Median) lag 2011 in Winterthur bei 1260 (günstig, Perzentil 10 %) bis 2120 (teuer, Perzentil 90 %) Franken Miete pro Monat (ohne Nebenkosten).

Angebotspreise in den Inseraten sind daher klar von den effektiv bezahlten Mietzinsen zu unterscheiden. In den folgenden Tabellen sind die deklarierten Mietzinse der Bewohner/innen aus der Strukturhebung des Bundesamtes für Statistik ausgewertet.

¹³ Wüest & Partner, 2012, Immomonitoring (Herbstausgabe)

5.2.1 MIETZINSE UND DIFFERENZEN ZU WINTERTHUR (PREISGEWICHTETE ZIMMER) 2010–2012

Vergleichsregion	Mietzins pro gewichtetes Zimmer					Stichprobe
	Differenz	Fr./Monat	95%-Vertrauensintervall			Anzahl
			Unt. Grenze	Ob. Grenze	in %	
Miete (Stadt Winterthur = 100 %)						
Winterthur Stadt	0 %	482	477	488	1.1 %	3 073
Kanton Zürich	13 %	547	545	549	0.3 %	47 035
Zürich Stadt	20 %	579	575	582	0.6 %	21 468
Agglogem. ZH	8 %	521	519	524	0.5 %	14 580
Landgem. ZH	0 %	482	477	487	1.0 %	3 152
Seegem. ZH	29 %	621	614	628	1.1 %	4 762
Ausserkantonale	-9 %	438	437	439	0.2 %	236 543
Schweiz	-5 %	459	459	460	0.1 %	283 578
Genossenschaften (Stadt Winterthur = 100 %)						
Winterthur Stadt	0 %	410	395	425	3.7 %	301
Kanton Zürich	2 %	417	414	421	0.9 %	7 267
Zürich Stadt	1 %	416	411	420	1.1 %	5 489
Agglogem. ZH	2 %	418	410	425	1.9 %	1 002
Landgem. ZH	4 %	426	406	446	4.7 %	127
Seegem. ZH	6 %	436	421	451	3.4 %	348
Ausserkantonale	-14 %	352	349	355	0.8 %	8 374
Schweiz	-7 %	381	379	383	0.6 %	15 641
Unterschied Miete / Genossenschaft (Miete = 100 %)						
Winterthur Stadt	15 %	73				
Kanton Zürich	24 %	130				
Zürich Stadt	28 %	163				
Agglogem. ZH	20 %	104				
Landgem. ZH	12 %	56				
Seegem. ZH	30 %	185				
Ausserkantonale	20 %	86				
Schweiz	17 %	78				

Abb. 21: Mietzinse nach Grossraumregionen des Stat. Amtes und nach Wohnungstypen

Quellen: Bundesamt für Statistik, Strukturserhebung, eigene Berechnungen

Lesbeispiel: Für die Wohnungen (Miete) in den Zürcher Seegemeinden (Definition siehe Kapitel 6.5) wurde pro gewichtetes Zimmer im Mittel ein Mietzins von 621 Franken bezahlt. Dies sind 29 % mehr als in Winterthur. Das Vertrauensintervall des durchschnittlichen Mietzinses für die Zürcher Seegemeinden liegt bei $\pm 1,1$ %.

In den folgenden Betrachtungen ist das Mietzinsniveau der Stadt Winterthur die Referenzgrösse. Für ein preisgewichtetes Zimmer (Definition siehe Kapitel 5.1) mussten in Winterthur 482 Franken Miete bezahlt werden. In absteigender Rangfolge musste in anderen Regionen mehr bezahlt werden: Seegemeinden 29 %, Stadt Zürich 20 %, Kanton Zürich 13 % (inkl. Stadt Winterthur) und Agglomerationsgemeinden 8 % (ohne Stadt Winterthur). Das Mietzinsniveau der Stadt Winterthur entspricht demjenigen der Zürcher Landgemeinden. Nur ausserkantonale liegen die Mietzinse tiefer (–9 %).

Auffällig sind die relativ geringen Mietpreisdifferenzen bei Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich. In absteigender Reihenfolge musste in Genossenschaftswohnungen im Vergleich zu Winterthur in folgenden Gebieten mehr bezahlt werden: Seegemeinden 6 %, Landgemeinden 4 %, Agglomerationsgemeinden 2 % und Stadt Zürich 1 %. Günstiger sind die Genossenschaftswohnungen ausserkantonale (–14 %) und im Vergleich zur Gesamtschweiz (–7 %).

Bei Genossenschaftswohnungen bestehen im Mittel erstaunlich kleine Mietpreisdifferenzen

Bei den Genossenschaftswohnungen macht sich die konsequente Vermietung nach Kostenmiete insbesondere im Vergleich zu den übrigen Mietwohnungen bemerkbar. Innerhalb der Gruppe der Genossenschafter/innen sind die Mietpreisdifferenzen minimal. Im Gegensatz dazu sind die Differenzen zum restlichen Mietwohnungsmarkt umso gewichtiger: Liegt die Differenz zwischen einer durchschnittlichen Mietwohnung und einer durchschnittlichen Genossenschaftswohnung in der Stadt Zürich bei 28 %, fällt dieser Wert in Winterthur auf 15 %. Die Preisunterschiede in absteigender Rangfolge: Seegemeinden 30 %, Stadt Zürich 28 %, Kanton Zürich 28 %, ausserkantonale 20 %, Schweiz 17 %, Stadt Winterthur 15 % und Zürcher Landgemeinden 12 %.

5.2.2 MIETZINSE UND DIFFERENZEN ZU WINTERTHUR (VIERZIMMER-WOHNUNGEN) 2010–2012

Vergleichsregion	Mietzins Vierzimmerwohnung					Stichprobe
	Differenz	Fr./Monat	95%-Vertrauensintervall			Anzahl
			Unt. Grenze		Ob. Grenze	
Miete (Stadt Winterthur = 100 %)						
Winterthur Stadt	0 %	1 564	1 535	1 593	1.9 %	1 167
Kanton Zürich	14 %	1 789	1 778	1 799	0.6 %	16 105
Zürich Stadt	24 %	1 934	1 911	1 958	1.2 %	5 626
Agglogem. ZH	10 %	1 716	1 704	1 729	0.7 %	6 092
Landgem. ZH	2 %	1 597	1 573	1 622	1.5 %	1 321
Seegem. ZH	32 %	2 058	2 019	2 097	1.9 %	1 899
Ausserkantonale	-7 %	1 447	1 444	1 451	0.3 %	84 263
Schweiz	-3 %	1 514	1 510	1 517	0.2 %	100 368
Genossenschaften (Stadt Winterthur = 100 %)						
Winterthur Stadt	0 %	1 354	1 293	1 416	4.5 %	151
Kanton Zürich	2 %	1 388	1 369	1 406	1.3 %	2 962
Zürich Stadt	4 %	1 406	1 381	1 431	1.8 %	2 112
Agglogem. ZH	0 %	1 354	1 319	1 390	2.6 %	479
Landgem. ZH	1 %	1 364	1 267	1 461	7.1 %	57
Seegem. ZH	4 %	1 407	1 340	1 474	4.8 %	163
Ausserkantonale	-17 %	1 130	1 118	1 143	1.1 %	3 681
Schweiz	-9 %	1 237	1 226	1 248	0.9 %	6 643
Unterschied Miete / Genossenschaft (Miete = 100 %)						
Winterthur Stadt	13 %	210				
Kanton Zürich	22 %	401				
Zürich Stadt	27 %	528				
Agglogem. ZH	21 %	362				
Landgem. ZH	15 %	233				
Seegem. ZH	32 %	651				
Ausserkantonale	22 %	317				
Schweiz	18 %	277				

Abb. 22: Mietzinse nach ausgesuchten Regionen und nach Wohnungstypen

Quellen: Bundesamt für Statistik, Strukturerhebung, eigene Berechnungen

Lesebeispiel: In der Stadt Zürich wurde im Mittel für eine Vierzimmerwohnung eine Miete von 1934 Franken bezahlt. Dies sind 24 % mehr als in Winterthur. Das Vertrauensintervall des durchschnittlichen Mietzinses für die Stadt Zürich liegt bei $\pm 1,2$ %.

Um die Ergebnisse der Berechnungen nach gewichteter Zimmerzahl zu überprüfen, werden in diesem Unterkapitel nur die Vierzimmerwohnungen betrachtet. Im Gegensatz zu den Auswertungen mit allen Wohnungen schwankt das Vertrauensintervall bei der Teilmenge der Vierzimmerwohnungen stärker.¹⁴

Die Ergebnisse für die Vierzimmerwohnungen bestätigen grundsätzlich die Berechnungen der gewichteten Zimmer. Für eine durchschnittliche Vierzimmerwohnung in Miete mussten in den Jahren 2010 bis 2012 in Winterthur 1564 Franken ($\pm 1,9$ %) bezahlt werden. Bei den Genossenschaftswohnungen liegt dieser Wert bei 1354 Franken ($\pm 4,5$ %). Der Unterschied Miete / Genossenschaft liegt durchschnittlich bei 13 % und bewegt sich damit in einem ähnlichen Rahmen wie bei den gewichteten Zimmern (15 %).

Die Mietzinsunterschiede zwischen Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen präsentieren sich in absteigender Reihenfolge wie folgt: Seegemeinden Kanton Zürich 32 %, Stadt Zürich 27 %, ausserkantonale 22 %, Kanton Zürich 22 %, Agglomerationsgemeinden Kanton Zürich 21 % (ohne Stadt Winterthur), Schweiz 18 %, Landgemeinden Kanton Zürich 15 % und Winterthur 13 %.



Foto 10: Genossenschaft, Baujahr 2012

Mietzinse von Mietwohnungen schwanken im Vergleich zu Genossenschaftswohnungen regional massiv

Auch bei den Vierzimmerwohnungen wiederholt sich das in Kapitel 5.2.1 beschriebene Mietpreismuster: Die Mietwohnungen im Kanton Zürich weisen im Vergleich zur Stadt Winterthur regionale Preisunterschiede aus (Seegemeinden +32 %, Landgemeinden +2 %), während die Mieten für Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich erstaunlich geringe Schwankungen aufweisen (Seegemeinden +6 % und Agglomerationsgemeinden 0 %). Das kantonale Mittel liegt 2 % über dem der Stadt Winterthur. In der Stadt Zürich weist die Statistik im Mittel um 4 % teurere Genossenschaftswohnungen aus als in der Stadt Winterthur.

Das Niveau der Mietzinse von Vierzimmerwohnungen (ohne Genossenschaftswohnungen) ist im Kanton Zürich durchschnittlich um 14 % höher als in Winterthur; ausserkantonale liegt der Preis 7 % tiefer. Bezogen auf die Genossenschaftswohnungen der Stadt Winterthur sind im Kanton Zürich die Mietzinse 2 % höher und die Genossenschaftswohnungen in anderen Kantonen 17 % günstiger.

¹⁴ Dies ist eine methodisch logische Folge einer kleineren Stichprobe.

6. ANHANG

6.1 ÜBERSICHT DATENQUELLEN (ROHDATEN)

Quelle	Thema	Merkmale /Klassierung	Stich-jahre	Objekt	Erhebungs- typ
Stat. Amt Kanton Zürich	Wohnungstyp	Miete, Genossenschaft, Stockwerkeigentum, Ein- familienhaus	2012	Gebäude	Vollerhe- bung
Einwohner-kon- trolle	Altersgruppen, Migrationsstatus	Geburtsjahr, Staatsange- hörigkeit und Geburts- staat	2012	Person	Vollerhe- bung
Steueramt	Einkommen	Steuerbares Einkommen	2012	Steuerdossier	Vollerhe- bung
Gebäudestamm Winterthur	Wohnungsgrösse / Woh- nungsbelegung	Wohnungsfläche und Anzahl Zimmer / Wohn- flächenverbrauch in Kombination mit Ein- wohnerkontrolle	2012	Haushalt	Vollerhe- bung
BFS, Struktur- erhebung	Mietzins	Mietzins nach Wohnungsflächen und Zimmerzahl	Pooling: 2 0 1 0 – 2012	Haushalt	Stichprobe

Abb. 23: Beschreibung Datenquellen

Quelle: Fachstelle Statistik Stadtentwicklung

6.2 STRUKTURDATEN DER VOLKSZÄHLUNG

Die Möglichkeiten und Grenzen der Mietpreisanalyse aus der Struktur-erhebung des Bundesamtes für Statistik ergeben sich aus der Stichprobengrösse. Pro Jahr werden rund 2,5 % der Bevölkerung nach den Merkmalen befragt, welche im neuen System der Volkszählung nicht aus den Registern ermittelt werden können. Um die Genauigkeit der Ergebnisse (Vertrauensintervall der geschätzten Werte) zu verbessern, wurden für die vorliegende Untersuchung die Jahre 2010 bis 2012 zusammengefasst.

6.3 DATENVERKNÜPFUNGEN UND DATENSCHUTZ

In der Analyse werden Kommunaldaten mit Daten des Statistischen Amtes des Kantons Zürich und des Bundesamtes für Statistik verknüpft. Die beiden Ämter haben der Verknüpfung zugestimmt. Der Datenschutzbeauftragte der Stadt Winterthur hat die Verknüpfung der Daten ebenfalls genehmigt.

6.4 HINWEISE ZUR DATENQUALITÄT

Aus der Struktur-erhebung sind der Mietzins der Wohnung und die Bewohnungsart bekannt (Miete oder Genossenschaft). In der Mietpreisanalyse ist jeweils der Personenkreis gefiltert, der einen Mietpreis (grösser 0) und die Bewohnungsart Miete oder Genossenschaft angegeben hat.

Die Auswertungen der Wohnungseigenschaften (Wohnungstyp, Zimmerzahl, Bauperiode) nach Grossräumen im Kanton Zürich hat – aus Gründen der Vergleichbarkeit – das Statistische Amt des Kantons Zürich erstellt. Alle Wohnungen im Kanton Zürich haben eine eindeutige Zuweisung. Als Genossenschaftswohnungen wurden alle Wohnungen definiert, die über ihren Bauträger dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften Schweiz angeschlossen sind.

Bei innerstädtischen Vergleichen der Wohnungseigenschaften ist die Definition des Wohnungstyps des Statistischen Amtes massgebend. Der Wohnungstyp konnte allen Wohnungen in Winterthur zugewiesen werden.

Bei der Erstellung des kommunalen Haushaltsdatensatzes aus den Personendaten sind 1923 Personen aus der Analyse gefallen. Dieser Personenkreis bewohnt offensichtlich einen Kollektivhaushalt¹⁵ und kann daher keiner Wohnung zugewiesen werden. Dies betrifft das Kapitel 2.3 (Wohnflächenbedarf 2012) und das Kapitel 4 zu Bevölkerung und Wohnungstypen.

Abb. 25: Wohnungen mit Mietzinsangaben aus der Strukturerhebung 2010 bis 2012 (Stichprobe) im Vergleich zu den bewohnten Wohnungen 2012 (Vollerhebung)

Wohnungstyp	Wohnungen						
	mit Mietzinsen	hoch- gerechnet	Vertr.- interv.	in %	bewohnte	in %	Anteil mit Mietzinsen
	a	b	c	d	e	f	g=b/e
Total	1111	25 749	+/-	100 %	46 693	100 %	55 %
Miete	839	19 994	4 %	78 %	29 168	62 %	69 %
Genossenschaft	179	3 752	6 %	15 %	5 208	11 %	72 %
Stockwerkeigentum	39	963	9 %	4 %	4 933	11 %	20 %
Einfamilienhaus	54	1 039	9 %	4 %	7 384	16 %	14 %

Quellen: Bundesamt für Statistik, Einwohnerkontrolle, Statistik ZH, Vermessungsamt, eigene Berechnungen

Durch Kombination aller Quellen konnte festgestellt werden, in welcher Grössenordnung Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser nach der Definition des Statistischen Amtes vermietet sind: Es sind rund ein Fünftel der Eigentumswohnungen und rund ein Siebtel der Einfamilienhäuser, welche offenbar von den Eigentümern nicht selbst bewohnt werden. Dieser Wert entspricht dem Anteil der Personen, welche trotz des Wohnungstyps Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum in der Strukturerhebung des Bundesamtes für Statistik einen Mietpreis ausweisen.

¹⁵ Alters- und Pflegeheime, Wohn- und Erziehungsheime für Kinder und Jugendliche, Internate und Studentenwohnheime, Institutionen für Behinderte, Spitäler, Heilstätten und ähnliche Institutionen im Gesundheitsbereich, Institutionen des Straf- und Massnahmenvollzugs, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylsuchende, Klöster und andere Unterkünfte religiöser Vereinigungen

6.5 DEFINITIONEN DER REGIONEN FÜR WOHNUNGS- UND MIETPREISVERGLEICHE (KAPITEL 3 UND 5)

Bei Vergleichen der Wohnungstypen über die Stadtgrenze hinweg wurde eine Raumgliederung verwendet, welche ebenfalls vom Statistischen Amt des Kantons Zürich für Marktvergleiche innerhalb des Kantons Zürich (Transaktionsstatistiken im Immobilienbereich) entwickelt worden ist. Grundlage bildet eine Einteilung des Kantons in vier Grossräume:

1. Grossraum Stadt Zürich: Stadt Zürich
2. Grossraum Seegemeinden ZH: Gemeinden des linken und rechten Zürichseeufers mit direktem Seeanstoss
3. Grossraum Agglomerationsgemeinden ZH: Gemeinden ausserhalb des Seegebiets, die 1980 zur Agglomeration Zürichgezählt wurden, sowie die Stadt Winterthur
4. Grossraum Landgemeinden ZH: übrige Gemeinden

In den Analysen dieses Berichtes ist Winterthur vom Grossraum Agglomerationsgemeinden ZH abgetrennt und wird als eigene Region behandelt. In den Ergebnissen der Agglomerationsgemeinden ZH ist Winterthur jeweils nicht enthalten. Winterthur ist grundsätzlich immer separiert (ausser im Total des Kantons Zürich und der Schweiz).



Abb. 26: Raumgliederung der Vergleichsregionen

Quellen: Statistik ZH; eigener Zusatzbescrieb für Region Stadt Winterthur

6.7 STEUERTARIFE UND STEUERBARES EINKOMMEN

In der Statistik wird das steuerbare Einkommen nach der direkten Bundessteuer verwendet. Im Kanton Zürich werden grundsätzlich zwei Tarife zur Besteuerung angewendet. Der Einzelnerntarif als dritte Klasse ist eine Sonderform des Verheiratetentarifs und wird in der Statistik separat ausgewiesen. Es erscheinen also drei Tarife, obwohl in der Verordnung¹⁶ nur der Grundtarif und der Verheiratetentarif genannt werden. Mit unten stehender Definition lässt sich die Anzahl der besteuerten Personen berechnen. Die Kinder sind aufgrund des Alters bestimmbar.

Steuertarif	Erwachsene	Kinder	Definition
Grundtarif	1	0	Steuerpflichtige Person, wenn diese ledig oder verwitwet lebt
Verheirate- tentarif	2	0+	Zwei steuerpflichtige Personen, welche in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe leben, mit oder ohne Kinder
Einelterntarif	1	1+	Steuerpflichtige Person, wenn diese – verwitwet, gerichtlich oder tatsächlich getrennt, geschieden oder ledig – mit Kindern zusammenlebt



Foto 11: Genossenschaft, Baujahr 2007

¹⁶ Kanton Zürich, 2012, Verordnung über den Ausgleich der kalten Progression bei der Einkommens- und Vermögenssteuer ab 1. Januar 2012 (vom 22. Juni 2011)

IMPRESSUM

Herausgeberin

Stadt Winterthur
Departement Kulturelles und Dienste
Stadtentwicklung, Statistik
www.statistik.winterthur.ch
stadtentwicklung@win.ch
Tel. 052 267 62 72

Redaktion

Mark Würth, Leiter Stadtentwicklung Winterthur
Guido Brunner, Statistik, Stadtentwicklung
Marco Caprarese, Projektleiter Stadtentwicklung
Claudia Jenni, Kommunikation Stadtentwicklung

Gestaltung und Layout

Susanne Hercigonja

Bezugsquelle:

www.statistik.winterthur.ch > Analysen und Berichte, Kapitel Bauen und Wohnen

Winterthur, August 2014

KONTAKT

Stadt Winterthur
Departement Kulturelles und Dienste
Stadtentwicklung
Obertor 32
8402 Winterthur
052 267 62 72
www.stadtentwicklung.winterthur.ch
stadtentwicklung@win.ch