



STUDIE

# NEUBAUWOHNUNGEN IN WINTERTHUR

- Bilanz von 6 Jahren Neuwohnungsbau
- Wer wohnt in den neuen Wohnungen?
- Warum ziehen die Leute in Winterthur um oder nach Winterthur?

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE UND ZIELE</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele der Studie	3
1.3	Methodischer Ansatz und Datenquellen	4
1.3.1	Methodischer Ansatz	4
1.3.2	Datenquellen und Vergleichbarkeit	4
<b>2</b>	<b>BAUTÄTIGKEIT IM NEUWOHNUNGSBAU</b>	<b>5</b>
2.1	Erstellte Neubauwohnungen nach Preissegmenten	5
2.2	Zunehmender Flächenbedarf pro Wohnung	6
2.3	Weniger Einfamilienhäuser	6
2.4	Steigende Angebotspreise	7
2.4.1	Mietpreisentwicklung pro m <sup>2</sup> der Jahre 2000–2011	7
2.4.2	Eigentumspreisentwicklung 2000–2011	8
<b>3</b>	<b>WER WOHT IN DEN NEUBAUWOHNUNGEN?</b>	<b>9</b>
3.1	Definitionen	9
3.2	Haushaltstypen	9
3.3	Bevölkerung nach Altersgruppen	10
3.4	Aufenthaltsdauer in Winterthur ...	13
3.5	... und in Neubauwohnungen	14
3.6	Bevölkerungsanteile nach Herkunft	14
3.6.1	Definition der Herkunftsländer	14
3.7	Steuerbare Einkommen der Steuerpflichtigen	16
3.8	Steuerbare Einkommen nach Haushaltstypen und Haushalten	17
3.9	Steuerbare Vermögen der Steuerpflichtigen	19
3.10	Steuerbare Einkommen und Vermögen insgesamt	20
3.11	Zusammenfassung der Besonderheiten	22
<b>4</b>	<b>GRÜNDE FÜR DEN ZUZUG NACH WINTERTHUR UND BEDEUTUNG DES WOHNOBJEKTES</b>	<b>23</b>
4.1	Zuzügerinnen und Zuzüger im Vergleich mit anderen Gemeinden	23
4.2	Gründe für die Wohnungswahl	24
4.3	Umzugsgründe	25
4.4	Auffälligkeiten bei Neuzuziehenden	26
4.5	Auffälligkeiten bei innerorts Umziehenden	26
<b>5</b>	<b>FAZIT UND AUSBLICK</b>	<b>26</b>

## 1 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

### 1.1 AUSGANGSLAGE

Bis anfangs der Jahrtausendwende verlief die Wohnbautätigkeit in Winterthur recht hartig. Der Wohnungsmarkt war träge. So liessen sich zum Beispiel Eigentumswohnungen im oberen Preissegment kaum verkaufen. Als Antwort darauf postulierte der Stadtrat in seinen Legislaturzielen 2002 bis 2006 die Förderung Winterthurs als Wohnstadt. Dies unterstrich der Grosse Gemeinderat (GGR) mit folgendem Planungsbeschluss: «Die Wohnbautätigkeit durch Private und Genossenschaften wird gefördert. In den nächsten sechs Jahren sollen auf dem Gebiet der Stadt Winterthur 3000 neue Wohneinheiten erstellt werden. Angestrebt werden Überbauungen mit guter Durchmischung, aber auch Angebote für urbanes Wohnen und gehobene Ansprüche» (Planungsbeschlüsse des GGR zu den Legislaturschwerpunkten [LSP] vom 25.9.2002).

Im März 2005 verabschiedete der Stadtrat im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms zur Stärkung der Finanzkraft der Stadt eine Wohnungspolitik, welche auf drei Hauptpfeilern beruht:

1. mehr attraktive Wohnangebote für mittlere und höhere Einkommensklassen im Neuwohnungsbau
2. die Erneuerung des Wohnungsbestandes
3. bedürfnisgerechte Angebote für spezifische Lebenssituationen (im Speziellen Wohnen im Alter, Wohnungen für Studierende)



Abb. 1: Drei Pfeiler der Wohnungspolitik der Stadt Winterthur (2005)

### 1.2 ZIELE DER STUDIE

In dieser Studie soll schwergezwichtig untersucht werden, wer denn nun in den neuerstellten Wohnungen wohnt und ob die Bewohnerinnen und Bewohner von Neubauwohnungen zu einem überdurchschnittlichen Steuerertrag der Stadt beitragen, wie dies die Strategie bei den Neuwohnungen verfolgte. Zudem interessiert, ob der Neuwohnungsbau wie in Zürich<sup>1</sup> zu einer Verjüngung der Stadtbevölkerung geführt hat bzw. ob die neuen Wohnungen in der Mehrheit – wie in der Stadt Bern – durch Ortsansässige besetzt werden.<sup>2</sup> Weiter werden die Zuzugsgründe und Kriterien bei der Wohnungswahl aus der Zuzugsbefragung 2011 zusammengefasst präsentiert. Einige interessante Fragen konnten nicht untersucht werden. So etwa die Frage, welchen Einfluss die Eigentumsform (Eigentum, Miete, Genossenschaft) auf die Bevölkerungszusammensetzung ausübt. Dies hätte Verknüpfungen von Personendaten bedingt. Aufgrund datenschutzrechtlicher Risiken wurde darauf verzichtet.

<sup>1</sup> Präsidialdepartement Stadt Zürich, 4/2009, Neubauesiedlungen verjüngen die Stadt – Erhebung für die Auswirkungen von Neubauesiedlungen in der Stadt Zürich

<sup>2</sup> Präsidialdirektion Stadt Bern, Abt. Stadtentwicklung, 2008, Neubauwohnungen in der Stadt Bern und ihre Bewohner/innen

### 1.3 METHODISCHER ANSATZ UND DATENQUELLEN

#### 1.3.1 METHODISCHER ANSATZ

Für den vorliegenden Bericht wurden Registerdaten aus Verwaltungsstellen der Stadt zusammengezogen, von verschiedenen Datensätzen Spezialauswertungen durchgeführt und Ergebnisse von Personenbefragungen zusammengefasst. Wo sinnvoll, sind im Bericht Grafiken der Gesamtstadt abgebildet, um die Neubauwohnungen mit der Gesamtstadt zu vergleichen.

- Für die Beurteilung der Wohnungsflächen und der Angebotspreise von Alt- und Neubauten werden Merkmale von Wohnungen aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundes und Angebotspreise aus Immobiliendatenbanken präsentiert.
- Für die Beurteilung der sozialen Schichtung und der Herkunftsstaaten in den Neubauwohnungen wurden städtische Einzeldaten der Einwohnerkontrolle, des Steuer- und Vermessungsamts sowie der Stadtentwicklung zusammengeführt.
- Um mehr über die Umzugsgründe zu erfahren, nahm die Stadt Winterthur an der Zuzugsbefragung des Statistischen Amtes des Kantons Zürich teil. Als Ergänzung liess die Stadt zudem noch Umziehende in der Stadt Winterthur befragen.

#### 1.3.2 DATENQUELLEN UND VERGLEICHBARKEIT

Die Daten zu dieser Studie stammen aus verschiedenen Quellen:

- Die bewilligten und erstellten Wohnungen nach Preissegmenten werden seit 2006 von der Stadtentwicklung erfasst.
- Die Grunddaten für die Wohnungsstatistiken stammen aus dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister des Bundesamtes für Statistik.
- Die Angebotspreise kommen aus der Immobiliendatenbank von Wüest & Partner. Die Jahreswerte stehen seit 2000 jeweils Ende Januar bereit.
- In der Analyse werden die Daten des Bevölkerungsstandes Ende 2010 der Einwohnerkontrolle verwendet<sup>3</sup>. Die Auswertungen wurden von der Firma Raumdaten GmbH durchgeführt. Die Haushaltstypen wurden anhand des Alters und der Anzahl Personen zusammengestellt, da die verwandtschaftlichen Beziehungen nach dem 18. Altersjahr bei der Einwohnerkontrolle gelöscht werden. So sind die Angaben bei den Wohngemeinschaften vorsichtig zu interpretieren. Hinter der Gruppe der Wohngemeinschaften steht eine komplexe Definition, welche verhindert, dass eine Familie mit jungen erwachsenen Kindern zu den Wohngemeinschaften gezählt wird. Die Gruppe der Wohngemeinschaften ist sehr heterogen zusammengesetzt. Bei der Aufenthaltsdauer (Kap. 3.4) wurde hier jeweils diejenige Person als Referenzperson ausgewählt, welche am längsten in Winterthur angemeldet ist. Die Gruppe der Wohngemeinschaft ist mit den meisten Annahmen versehen. Darum wurde diese Gruppe bei den vertieften Betrachtungen zu den Themen Aufenthaltsdauer sowie steuerbares Einkommen und Vermögen nicht berücksichtigt.
- Der Anteil der Personen in Neubauwohnungen im Vergleich zur Gesamtstadt bewegt sich aufgrund der unterschiedlichen Grundgesamtheiten (siehe oben) zwischen 6,3 % und 7,0 %. Es ist anzunehmen, dass sich die aus methodischen Mängeln nicht berücksichtigten Personen gleichmässig auf die ausgewiesenen Personengruppen/Kategorien verteilen.
- Bei der Zuzugsbefragung wurden die ersten drei Monate und bei der Umzugsbefragung die ersten acht Monate des Jahres 2011 berücksichtigt.

<sup>3</sup> Die Haushalte sind infolge der neuen Volkszählung erst seit 2010 bekannt. Daher können keine Jahresreihen über die Entwicklung der Haushalte erstellt werden.

## 2 BAUTÄTIGKEIT IM NEUWOHNUNGSBAU

Für die vorliegende Studie wurden die zwischen 2006 und 2011 erstellten Wohnungen untersucht. In den 3905 Wohnungen lebten 7530 in Winterthur angemeldete Personen.

### 2.1 ERSTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN NACH PREISSEGMENTEN

Preissegmente	Anzahl Wohnungen (alle = 100 %)	Anzahl Bewohnende (alle = 100 %)
Hoch: über 145 000 Fr./Zimmer	387 (= 10 %)	699 (= 9 %)
Mittel: 90 000–145 000 Fr./Zimmer	2812 (= 72 %)	5064 (= 67 %)
Tief: unter 90 000 Fr./Zimmer	706 (= 18 %)	1767 (= 24 %)

Abb. 2: Preisgrenzen zur Definition der Preissegmente von Neubauwohnungen in der Stadt Winterthur

10 % der Neubauten wurden im hohen Preissegment erstellt, 18 % im tiefen und mit 72 % mit Abstand am meisten im mittleren Preissegment. Interessant sind die Abweichungen beim Vergleich der Bewohnenden. So leben anteilsmässig im hohen und im mittleren Preissegment jeweils weniger Personen in den Wohnungen als im tiefen Preissegment. Hier ist der Anteil um 6 % höher (18 % Wohnungen im Verhältnis zu 24 % der Bewohnenden).

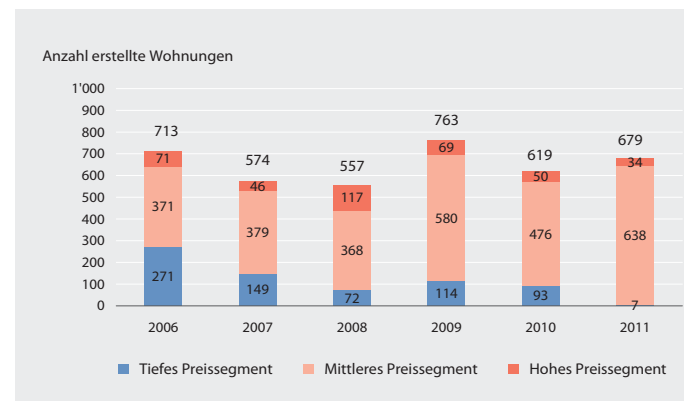


Abb. 3: Winterthur: erstellte Wohnungen nach Preissegmenten (Quelle: Stadtentwicklung)



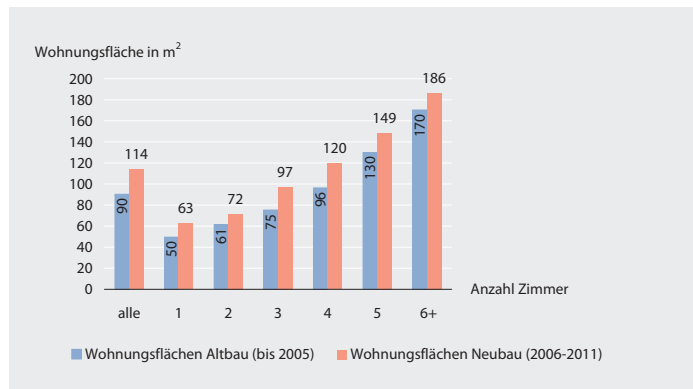
Terrassensiedlung Rychenbergstrasse:  
hohes Preissegment  
(Erstellungsjahr: 2007)

Zelgliquartier:  
mittleres Preissegment  
(Erstellungsjahr: 2008 - 2009)

Schlossackerstrasse:  
tiefes Preissegment  
(Erstellungsjahr: 2006)

Abb. 4: Winterthur: durchschnittliche Wohnungsflächen in m<sup>2</sup> von Alt- und Neubauten (Quelle: Bundesamt für Statistik, GWS)

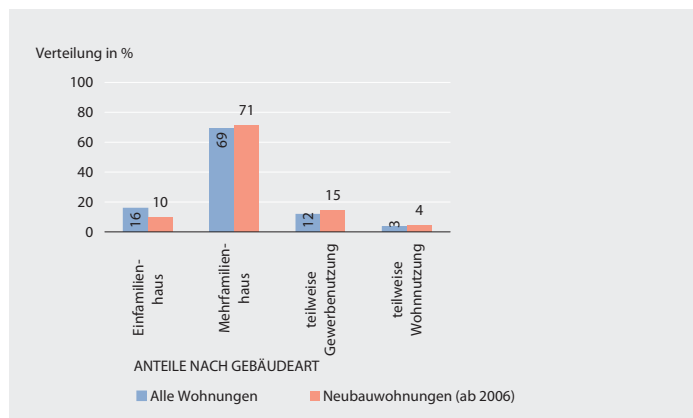
## 2.2 ZUNEHMENDER FLÄCHENBEDARF PRO WOHNUNG



Die von 2006 bis 2011 erstellten Neubauwohnungen sind durchschnittlich um ein Viertel grösser als die übrigen Wohnungen der Stadt Winterthur. Daraus lässt sich folgern, dass ein Teil der Preissteigerungen bei Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl auch von einem Flächenwachstum verursacht wird. Eine durchschnittliche Wohnung in Winterthur ist aktuell rund 92 m<sup>2</sup> gross.

## 2.3 WENIGER EINFAMILIENHÄUSER

Abb. 5: Winterthur: Vergleich Anteile der Wohnungen nach Gebäudeart (Quelle: Bundesamt für Statistik, GWS)



Bei den Neubauten ist ein deutlicher Rückgang beim Bau von Einfamilienhäusern sichtbar. Über die gesamte Stadt gesehen gibt es 16 % Einfamilienhäuser, bei den Neubauten nur noch 10 %. Deutlich mehr Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern mit und ohne gewerbliche Nebennutzung errichtet worden. Reiheneinfamilienhäuser zählen bei der Bundesstatistik ebenfalls zu den Einfamilienhäusern. Letztgenannter Bautypus ist in Winterthur stark verbreitet. Die Stadt Winterthur hat übrigens von den Mittel- und Grossstädten den höchsten Anteil an Einfamilienhäusern (52 %).

## 2.4 STEIGENDE ANGEBOTSPREISE

Die Stadtentwicklung Winterthur lässt seit 2006 die Angebotspreise von Wohnungen (in Wohnungsinserten bzw. auf dem Internet) pro m<sup>2</sup> statistisch auswerten. Die Winterthurer Zahlen werden mit denjenigen des Kantons Zürich verglichen. Die erhobenen Daten lassen Aussagen zu Alt- und Neubauwohnungen zu. Bei den Auswertungen zu den Altbauwohnungen kann es auch neu renovierte Wohnungen haben, welche einer Neubauwohnung in der Ausführungsqualität gleichkommen oder sogar noch höherwertiger sind und daher in einer vergleichbaren Preisklasse wie eine Neubauwohnung liegen.

### 2.4.1 MIETPREISENTWICKLUNG PRO M<sup>2</sup> DER JAHRE 2000–2011

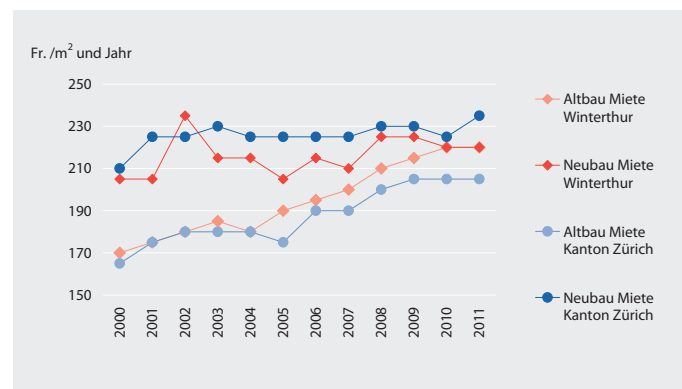


Abb. 6: Entwicklung der Angebotspreise in Fr./m<sup>2</sup> pro Jahr für Mietwohnungen (Quelle: Wüest&Partner)

Die Angaben in Abbildung 6 beziehen sich auf die Entwicklung der Medianangebote. Ein Medianangebot ist dasjenige Angebot, welches genau in der Mitte aller Angebote zu finden ist. Es ist nicht der durchschnittliche Preis, kommt aber im Regelfall diesem recht nahe.

- Die Angebotspreise der Altbauwohnungen haben sich von 2000 bis 2010 kontinuierlich den Angebotspreisen der Neubauwohnungen in Winterthur angeglichen. Seither gibt es im Medianpreis keinen Unterschied mehr.
- Die ausgeschriebenen Wohnungen in Winterthur liegen 2011 etwa im Mittel der Angebotspreise von Alt- und Neubauten des Kantons Zürich. Seit 2005 liegen die Ausschreibungspreise der Altbauten des Kantons leicht unter den Angeboten der Stadt Winterthur.

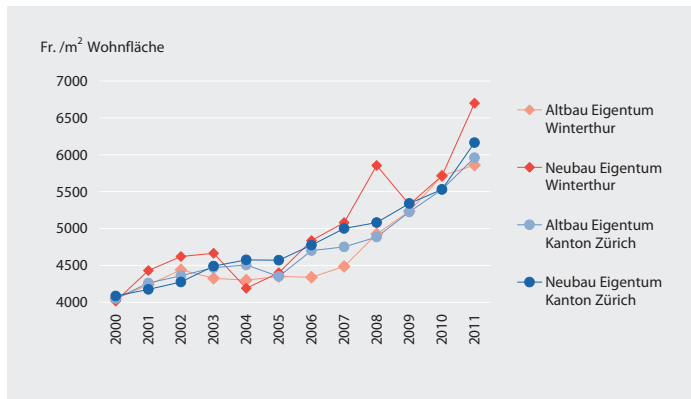
Ein ähnlicher Aufholeffekt der Altbaumieten ist auch im Kanton Zürich bis 2009 zu beobachten. Seither blieben die Preise in etwa gleich. Im Unterschied zu Winterthur werden die Altbauwohnungen im Kanton Zürich auf dem Markt noch um rund 15 % günstiger angepriesen.

Offensichtlich gibt es in Winterthur keine wesentlichen Unterschiede mehr bei den Ausschreibungspreisen pro m<sup>2</sup>, ob dies nun Alt- oder Neubauwohnungen sind. Trotzdem dürften Altbauwohnungen netto günstiger sein, da sie kleinere Flächen aufweisen (siehe Abb. 4). Zudem erscheinen günstige Altbauwohnungen oft nicht auf Immobilienportalen oder in Inseraten, sondern wechseln unter der Hand. Daher können sie nicht erfasst werden.

Ein weiterer Grund für die Angleichung der Angebotspreise pro m<sup>2</sup> könnte sein, dass die Preisentwicklung durch die hohe Nachfrage bestimmt wird und weniger durch das (Neuwohnungs-)Angebot.

Abb. 7: Winterthur und Kanton Zürich: Entwicklung der Angebotspreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Quelle: Wüest & Partner)

### 2.4.2 EIGENTUMSPREISENTWICKLUNG 2000–2011



Zu Beginn der Beobachtung lagen die Angebotspreise bei den Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern nahe beieinander. Pro m<sup>2</sup> musste man um das Jahr 2000 rund 4000 Franken bezahlen. Dieser Betrag ist seither um 67 % gestiegen. Im Kanton liegt die Steigerungsrate bei 51 %. 2011 war Eigentum bei Neubauwohnungen in Winterthur rund 9 % teurer als im Kantonsschnitt. Altbauwohnungen waren nach dem Medianpreis rund 2 % günstiger als im gesamten Kanton.

Einfamilienhaus Oberes Alpgut (Erstellungsjahr: 2010 - 2011)



## 3 WER WOHT IN DEN NEUBAUWOHNUNGEN?

### 3.1 DEFINITIONEN

- Wohnungen, welche sich in Gebäuden befinden, die in den Jahren 2006 bis 2011 erstellt wurden, gelten als Neubauwohnungen.
- Die Unterteilung der Wohnungen nach Preissegmenten wurde anhand der Bausummen aus den Baubewilligungen der Baupolizei vorgenommen.<sup>4</sup> Der Landpreis ist in der Bausumme nicht enthalten.
- Die Zusammensetzung von Haushalten ist stark geprägt durch das Alter und die jeweilige Lebensphase.<sup>5</sup> Übergänge in Lebensphasen sind oft gekennzeichnet durch Umzüge in eine neue Wohnung. Die nachfolgende Kategorisierung greift diese Gesetzmässigkeit auf.
- Anhand der Anzahl der Bewohnenden pro Einheit wurden die Haushaltstypen in Singles (Einpersonenhaushalte), Paare, Familien und Wohngemeinschaften unterteilt. Bei den Familienhaushalten gibt es zudem die Unterscheidung zwischen Familienhaushalten mit zwei erwachsenen Personen und Familienhaushalten mit einer erwachsenen Person (in der Studie als Einelternfamilie bezeichnet).
- Zusammenfassung der Kategorien:
  - Singles
  - Paare
  - Familien mit Kindern
  - Einelternfamilie
  - Wohngemeinschaften
  - Die Singles und Paare wurden in junge (20 bis 40 Jahre), mittlere (40 bis 60 Jahre) und ältere (60 Jahre und mehr) aufgeteilt.

### 3.2 HAUSHALTSTYPEN

#### Vergleich der Gesamtstadt mit den Neubauwohnungen nach Haushaltstypen (n = Haushalte)

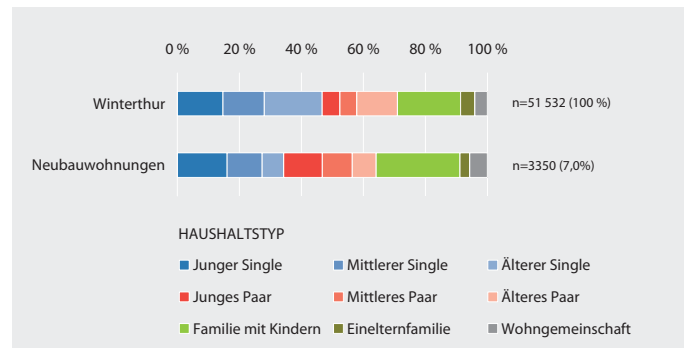


Abb. 8: Winterthur und Neubauwohnungen: Anteile der Haushalte nach Haushaltstypen (Quelle: Raumdaten GmbH)

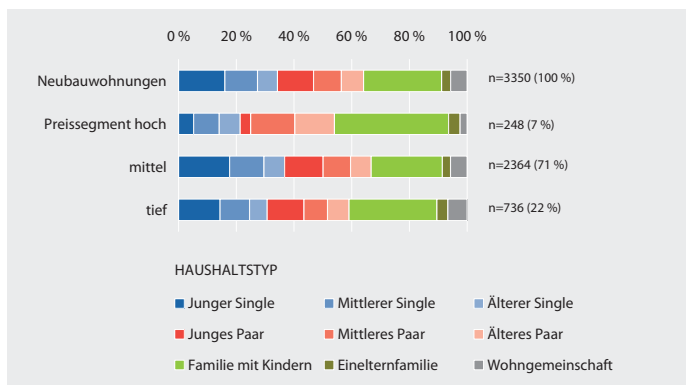
Schaut man sich Abbildung 8 an, fällt der gesamthaft hohe Anteil von Familienhaushalten auf (20,4 %). In den Neubauwohnungen sind überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern (27 %) zu Hause. Familien ziehen also gerne in Neubauwohnungen. Ebenfalls überdurchschnittlich vertreten sind die jungen Paare (12,5 % zu 5,7 %). Im Gegensatz dazu sind Haushalte älterer Singles in Neubauwohnungen unterdurchschnittlich vertreten (6,9 % zu 18,7 %).

<sup>4</sup> Zu Vergleichszwecken sind die Zimmer von Kleinwohnungen höher bewertet als Zimmer von grossen Wohnungen im gleichen Preissegment.

<sup>5</sup> Fährländer Partner AG, 2012, Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (www.fpre.ch)

### Vergleich der Preissegmente innerhalb der Neubauwohnungen nach Haushaltstypen (n = Haushalte)

Abb. 9: Neubauwohnungen: Anteile der Haushalte nach Haushaltstypen und Preissegmenten (Quelle: Raumdaten GmbH)



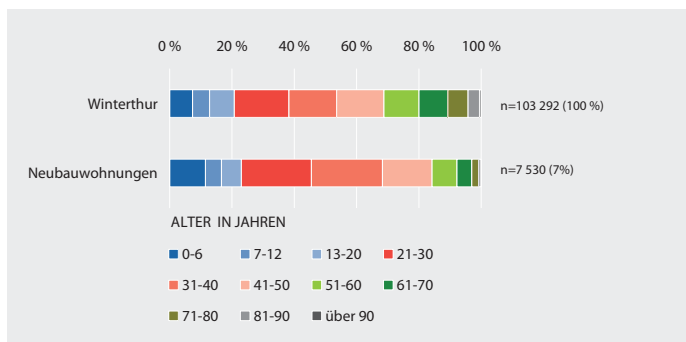
Absolut gesehen leben in den Neubauwohnungen zwei Drittel der Familienhaushalte im mittleren Preissegment (583). Im tiefen Preissegment sind 30,4 % der Haushalte mit Familien besetzt, im hohen sind es sogar 39,5 %. Junge Paare wohnen überwiegend in Neubauwohnungen des tiefen (12,8 %) und mittleren Preissegmentes (13,3 %).

### 3.3 BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

Die Stadt Winterthur ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Die grösste Zuwanderung erfolgte bei den 16- bis 29-Jährigen.<sup>6</sup> Dass dies nicht spurlos an den Neubauwohnungen vorbeiging, zeigt die Abbildung unten.

### Vergleich der Gesamtstadt mit den Neubauwohnungen nach Altersgruppen (n = Bewohnende)

Abb. 10: Winterthur und Neubauwohnungen: Anteile der Bewohnenden nach Altersgruppen (Quelle: Raumdaten GmbH)



Der Anteil der 21- bis 40-Jährigen ist in Neubauwohnungen markant höher als über die gesamte Stadt betrachtet. Im Alterssegment der zwischen 40- und 50-Jährigen sind die Zahlen sowohl bei den Neubauten (15,2 %) wie auch über die Gesamtstadt (15,9 %) betrachtet vergleichbar. Bezeichnend ist, dass nach dem 60. Altersjahr anteilmässig nur noch wenige Personen in Neubauwohnungen zu finden sind (7,6 %) und diese ab 80 Jahren fast vollständig fehlen.

<sup>6</sup> Stadt Winterthur, 2012, Winterthur in Zahlen 2012, Seite 12

Diese ältere Bevölkerungsschicht zieht nach einem früheren Analysebericht wenig um.<sup>7</sup> Vergleiche auch Abbildung 12. Allgemein gilt, dass Neubauwohnungen – vor allem zu Beginn – zumeist von jüngeren Alterssegmenten bewohnt werden.

### Vergleich der Preissegmente innerhalb der Neubauwohnungen nach Altersgruppen (n = Bewohnende)

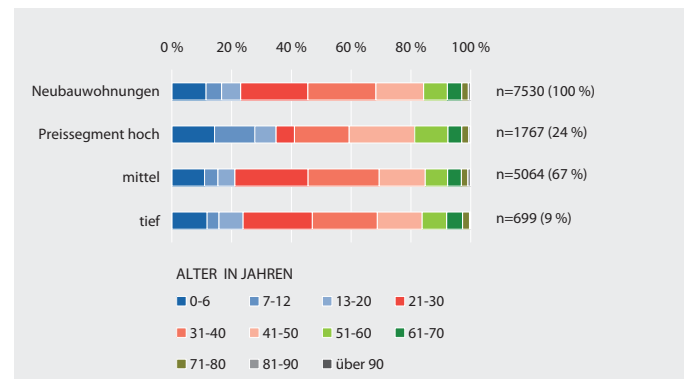


Abb. 11: Neubauwohnungen und Preissegmente: Anteile der Bewohnenden nach Altersgruppen und Preissegmenten (Quelle: Raumdaten GmbH)

Betrachtet man die Neubauwohnungen nach Preissegmenten, findet man die 21- bis 40-Jährigen vor allem im tiefen und mittleren Preissegment. Im hohen Preissegment hat es im Verhältnis zu den anderen Alterskategorien einen massiv höheren Anteil an Kindern und Jugendlichen (34,9 %). Da der Anteil der Wohnungen im hohen Preissegment klein ist, hat dies auf die Gesamtstadt keinen wesentlichen Einfluss.

### Vergleich der Gesamtstadt mit den Neubauwohnungen nach Altersgruppen

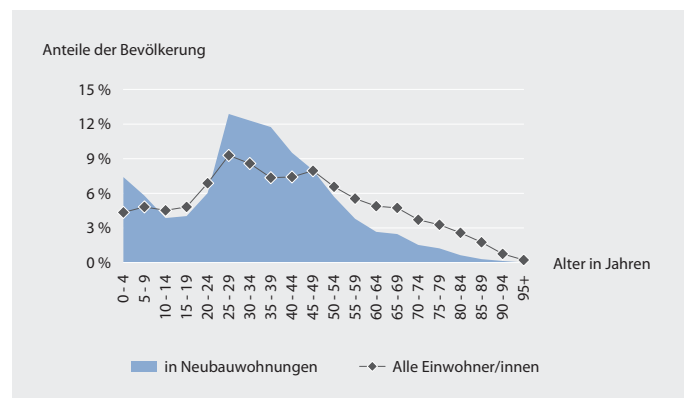


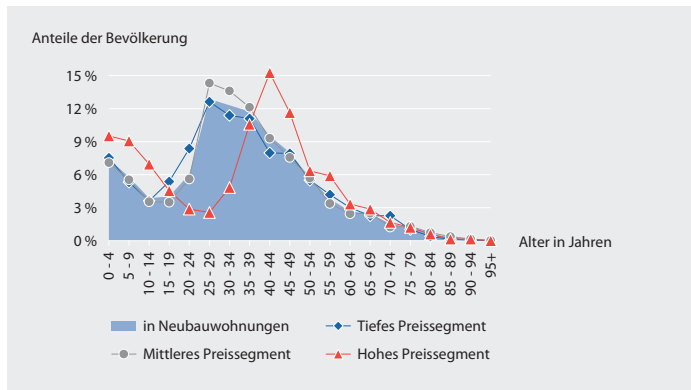
Abb. 12: Winterthur und Neubauwohnungen: Anteile der Bewohnerschaft nach Altersgruppen (Quelle: Raumdaten GmbH)

Vor allem im Alter zwischen 0 und 5 sowie zwischen 25 und 50 Jahren leben prozentual mehr Personen in Neubauwohnungen als im gesamtstädtischen Vergleich. Ab 50 Jahren ändert sich das Verhältnis. Ab diesem Alter wohnen mehr Personen in Altbauten. Durch die Neubauwohnungen hat eine Verjüngung der Winterthurer Bevölkerung stattgefunden.

<sup>7</sup> Stadt Winterthur, 2010, Umziehen in der Stadt Winterthur von 1985–2008, Seite 7 bis 9

Abb. 13: Neubauwohnungen:  
Anteile der Bewohnenden nach  
Altersgruppen und Preissegmenten  
(Quelle: Raumdaten GmbH)

### Vergleich der Preissegmente innerhalb der Neubauwohnungen nach Altersgruppen



Die Altersanteile der mittleren und tiefen Preissegmente verhalten sich sowohl untereinander wie auch zur Gesamtstadt ähnlich. Einzig das hohe Preissegment hebt sich vom Durchschnitt der anderen beiden Preissegmente ab: Hier wohnt eine Kundschaft, die ca. 15 Jahre älter ist, also zwischen 35 und 49 Jahren.

Neubauwohnungen in Neuhegi  
(Erstellungsjahr: 2011)



### 3.4 AUFENTHALTSDAUER IN WINTERTHUR ...

#### Vergleich der Gesamtstadt mit den Neubauwohnungen nach Aufenthaltsdauer in Wohnungen (n = Haushalte)

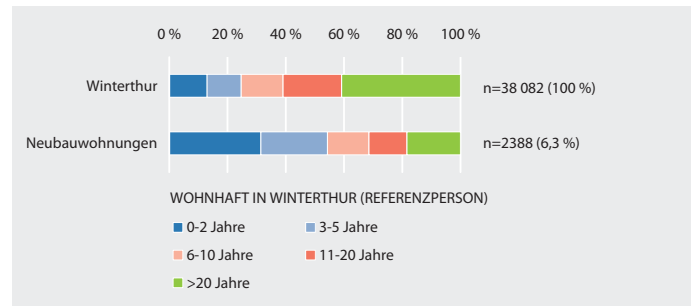


Abb. 14: Winterthur und Neubau-  
wohnungen: Aufenthaltsdauer in  
Wohnungen (Quelle: Raumdaten  
GmbH)

In der gesamten Stadt wechseln 25 % der Haushalte die Adresse innerhalb von sechs Jahren, also jeder vierte Haushalt. In den Neubauwohnungen sind es 54 %. Das heisst, dass knapp die Hälfte aller Haushalte dieser neuen Siedlungen bereits einmal innerhalb von Winterthur umgezogen und somit keine Neuzuzüger sind.<sup>8</sup> Allgemein leben die Menschen in Neubauwohnungen deutlich weniger lange in Winterthur als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Oder anders ausgedrückt: Der Anteil Neuzugezogener liegt in den Neubauten deutlich höher als in den älteren Wohnungen.

#### Vergleich der Aufenthaltsdauer nach Haushaltstypen

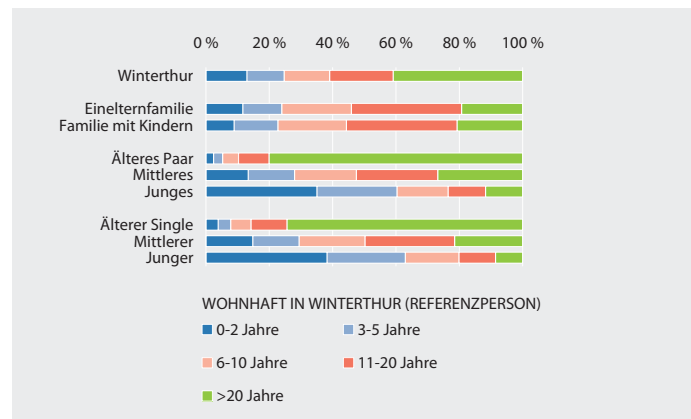


Abb. 15: Winterthur und Neubau-  
wohnungen: Aufenthaltsdauer  
nach Haushaltstypen (Quelle:  
Raumdaten GmbH)

Ein Grossteil der nach Winterthur Zuziehenden sind jüngere Leute, sowohl Paare wie auch Singles. Dies hat in den vergangenen Jahren zu einer starken Verjüngung der Bevölkerung von Winterthur geführt. Je älter die Personen sind, desto länger wohnen sie in Winterthur. So leben zum Beispiel 80 % der älteren Paare und 74 % der älteren Singles seit 20 Jahren und mehr in Winterthur. Dies im Gegensatz zur jüngeren Generation: Die schon mehr als 20 Jahre in Winterthur lebenden jungen Paare (11,7 %) und Singles (8,6 %) machen nur rund 10 % der Bevölkerung aus.

<sup>8</sup> Weitere Angaben zu jährlichen Umzugshäufigkeiten: Stadt Winterthur, 2010, Umziehen in der Stadt Winterthur von 1985–2008

Vergleicht man die Einelternfamilien mit den Familien mit Kindern, zeigen sich keine grossen Unterschiede. Grundsätzlich sind aber Familien eher sesshaft als Paare oder Singles.

### 3.5 ... UND IN NEUBAUWOHNUNGEN

#### Vergleich der Neubauwohnungen nach Haushaltstypen und Aufenthaltsdauer

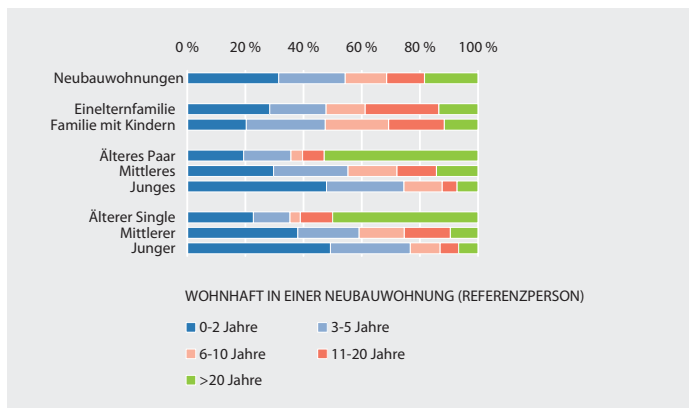


Abb. 16: Neubauwohnungen: Aufenthaltsdauer nach Haushaltstypen (Quelle: Raumdaten GmbH)

Personen, die bereits lange in Winterthur wohnen, ziehen relativ selten in Neubauten um. Jüngere Personen sind mehrheitlich von auswärts nach Winterthur in die Neubauesiedlungen gezogen. Wenn ältere Personen in Neubauwohnungen ziehen, so waren sie grösstenteils schon vorher in Winterthur wohnhaft, und dies seit einer langen Zeit. Im Schnitt sind die Neubauwohnungen im Verhältnis zur Gesamtstadt doppelt so stark von Jüngeren belegt oder umgekehrt ausgedrückt: Ältere Personen sind nur halb so oft in Neubauwohnungen daheim wie jüngere.

### 3.6 BEVÖLKERUNGSANTEILE NACH HERKUNFT

#### 3.6.1 DEFINITION DER HERKUNFTSLÄNDER

Alte Herkunftsländer	Wichtige Nationen
EU Süd	Italien, Portugal, Spanien, Griechenland
Westbalkan u. Türkei	Serbien, Mazedonien, Türkei, Bosnien u. Herzegowina, Kroatien
Restl. alte Herkunftsländer	Sri Lanka, Thailand, Irak, Philippinen, Brasilien, Dominikanische Republik, Tunesien, Marokko, Nigeria
Neue Herkunftsländer	Wichtige Nationen
Deutscher Sprachraum	Deutschland, Österreich
Restl. EU Nord	Grossbritannien, Niederlande, Frankreich, Schweden
Restl. neue Herkunftsländer	USA, Japan, Kanada, Australien, Polen, Slowakei, Ungarn, Tschechien, Russland, Ukraine, Indien

Abb. 17: Definition der Herkunftsländer (Quelle: Raumdaten GmbH)

#### Vergleich alte und neue Zuwanderung

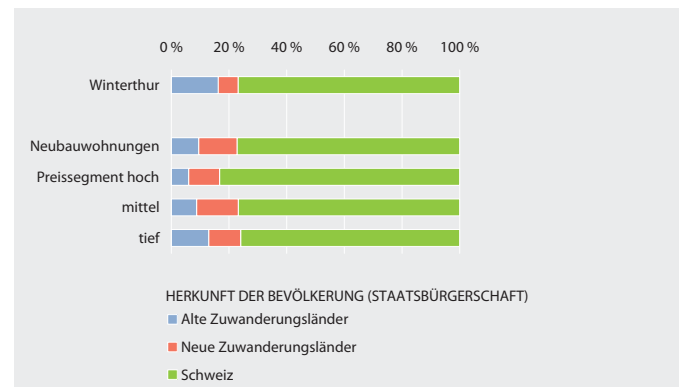


Abb. 18: Winterthur und Neubauwohnungen: Anteile der Bevölkerungsgruppen nach Herkunft und Preissegmenten (Quelle: Raumdaten GmbH)

Der Anteil der Schweizerinnen und Schweizer ist in Neubauesiedlungen und über die Gesamtstadt betrachtet etwa gleich hoch (77%). Der AusländerInnenanteil hat sich bei den Neubauwohnungen merklich zu den neuen Zuwanderungsländern verschoben. Im hohen Preissegment ist der höhere Anteil der Schweizerinnen und Schweizer augenfällig. Dieser liegt um fünf Prozentpunkte höher als bei den anderen Preissegmenten und der Gesamtstadt.

#### Vergleich der Gesamtstadt mit den Neubauwohnungen nach alter und neuer Zuwanderung (n = ausländische Bevölkerung)

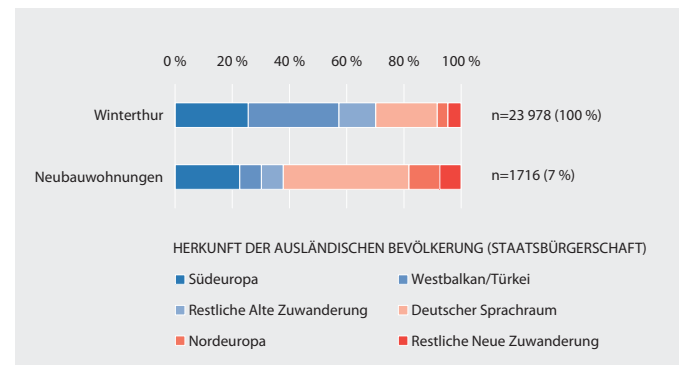


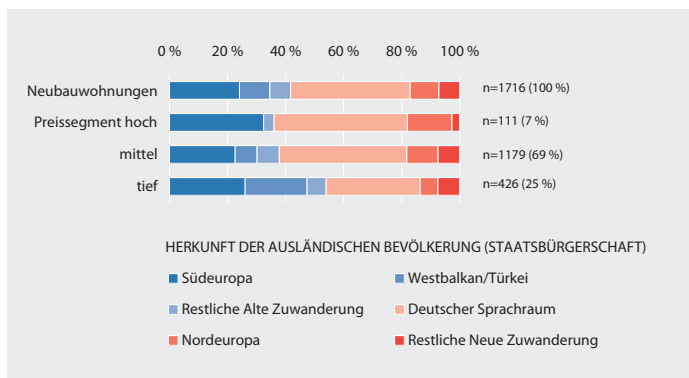
Abb. 19: Winterthur und Neubauwohnungen: Anteile der Bevölkerungsgruppen nach Herkunft (Quelle: Raumdaten GmbH)

Bewohnerinnen und Bewohner aus Südeuropa haben ähnliche Anteile in Neubauwohnungen wie in der Gesamtstadt. Deutlich geringer ist der Anteil der Menschen aus dem Westbalkan und der Türkei. Deutlich höher ist der Anteil aus dem deutschen Sprachraum.



### Vergleich der Preissegmente innerhalb der Neubauwohnungen nach Herkunft (alte/neue Zuwanderung) (n = ausländische Bevölkerung)

Abb. 20: Neubauwohnungen und deren Preissegmente: Anteile der Bevölkerungsgruppen nach Herkunft (Quelle: Raumdaten GmbH)

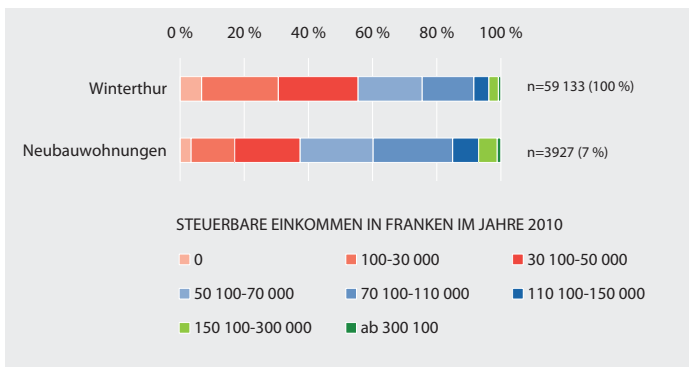


Vergleicht man die Neubauwohnungen nach Preissegmenten, ergeben sich grössere Unterschiede. Gerade im tiefen Preissegment leben deutlich mehr Personen aus den alten Zuwanderungsländern denn aus den neuen. Umgekehrt hat es im hohen Preissegment mehr Personen aus den neuen Zuwanderungsländern: In den Neubauesiedlungen kommen 41,2 % der ausländischen Personen aus Deutschland oder Österreich, im hohen Preissegment sind es 45,9 % und im mittleren 43,9 %.

### 3.7 STEUERBARE EINKOMMEN DER STEUERPFLICHTIGEN

#### Vergleich der Gesamtstadt mit den Neubauwohnungen nach dem steuerbaren Einkommen (n = steuerpflichtige Personen)

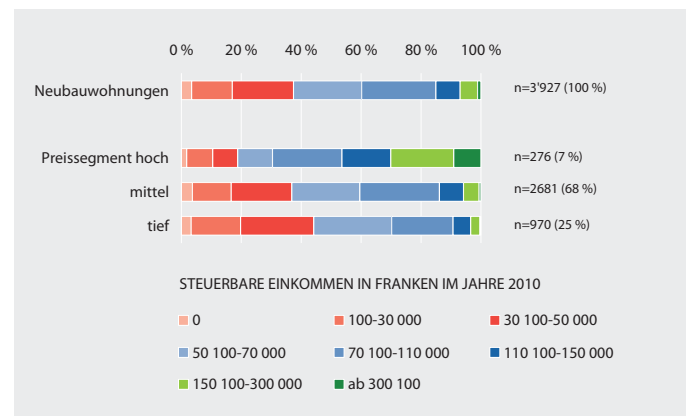
Abb. 21: Winterthur und Neubauwohnungen: Anteile Steuerpflichtige nach steuerbarem Einkommen (Quelle: Raumdaten GmbH)



Für den Einzug in Neubauwohnungen braucht es im Normalfall eine stärkere Finanzkraft der Haushalte als bei Altbauwohnungen. Dies unter anderem aufgrund höherer Erstellungskosten, wachsender Bodenpreise und grösserer Wohnungsflächen bei gleicher Zimmerzahl. Diese These lässt sich anhand der Ergebnisse der Analyse belegen: In der Stadt Winterthur haben 45 % der Einwohnerinnen und Einwohner ein höheres steuerbares Einkommen als 50 000 Franken. In den Neubauwohnungen liegt dieser Anteil bei 61 % der Bewohnerinnen und Bewohner.

### Vergleich der Preissegmente innerhalb der Neubauwohnungen nach dem steuerbaren Einkommen (n = steuerpflichtige Personen)

Abb. 22: Neubauwohnungen und Preissegmente: Anteile der Bevölkerung nach steuerbarem Einkommen (Quelle: Raumdaten GmbH)

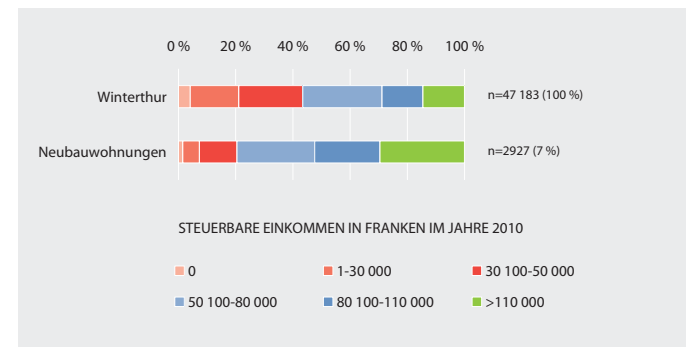


In Neubauwohnungen des hohen Preissegments haben 80 % ein höheres steuerbares Einkommen als 50 000 Franken. Zudem sind in diesen Wohneinheiten prozentual mehr Personen mit einem steuerbaren Einkommen von 150 000 Franken und mehr (30,1 %) zu finden als in den anderen Einheiten. In Winterthur liegt der Anteil der Personen mit einem steuerbaren Einkommen von mehr als 150 000 Franken bei 3,7 %.

### 3.8 STEUERBARE EINKOMMEN NACH HAUSHALTSTYPEN UND HAUSHALTEN

#### Vergleich der Gesamtstadt mit den Neubauwohnungen nach steuerbarem Einkommen und Haushalten (n = Haushalte)

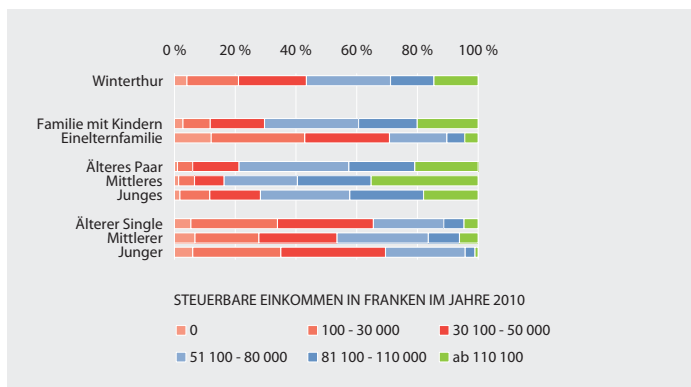
Abb. 23: Winterthur und Neubauwohnungen: Anteile der Haushalte nach steuerbarem Einkommen (Quelle: Raumdaten GmbH)



Gesamtstädtisch betrachtet haben 43,5 % der Haushalte ein steuerbares Einkommen von bis zu 50 000 Franken, in Neubauwohnungen sind es nur 20,5 %. Im Gegensatz dazu haben 14,5 % der Bewohnerinnen und Bewohner ein steuerbares Einkommen von über 110 000 Franken, in den Neubauesiedlungen von Winterthur sind es 29,6 %.

### Vergleich der Gesamtstadt nach Haushaltstypen und steuerbarem Einkommen

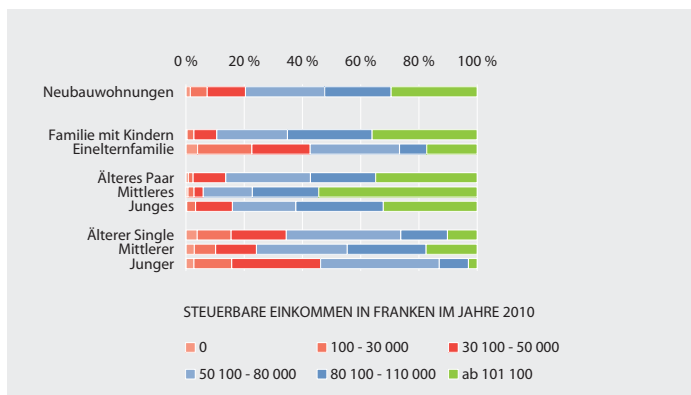
Abb. 24: Winterthur: Anteile der Gesamtstadt nach steuerbarem Einkommen und Haushaltstypen (Quelle: Stadtentwicklung)



Die steuerbaren Einkommen sind stark abhängig vom Alter. In der Erwerbsphase steigen diese kontinuierlich an und fallen mit dem Eintritt ins Pensionsalter.<sup>9</sup> Bei Paaren und Verheirateten sind die steuerbaren Einkommen in der Tendenz höher als bei Singles, da im Gegensatz zu Singles oft zwei Erwerbseinkommen zusammen versteuert werden. Besonders bei Einelternefamilien und Singles gibt es überproportional viele Personen mit steuerbaren Einkommen von unter 50 000 Franken.

### Vergleich der Neubauwohnungen nach Haushaltstypen und steuerbarem Einkommen

Abb. 25: Neubauwohnungen: Anteile bei Neubauwohnungen nach steuerbarem Einkommen und Haushaltstypen (Quelle: Raumdaten GmbH)



In den Neubauwohnungen leben nur rund 20 % der Haushalte mit einem steuerbaren Einkommen von unter 50 000 Franken. Rund 30 % haben eines von über 110 000 Franken. Besonders viele Familien ab einem steuerbaren Einkommen von über 50 000 Franken ziehen in Neubauwohnungen. Gleiches gilt allgemein für Paare, wobei der Anteil der Paare im mittleren Alter sehr hoch ist.

### 3.9 STEUERBARE VERMÖGEN DER STEUERPFLLICHTIGEN

#### Vergleich der Bewohnenden der Gesamtstadt mit denjenigen in Neubauwohnungen nach steuerbarem Vermögen (n = steuerpflichtige Personen)

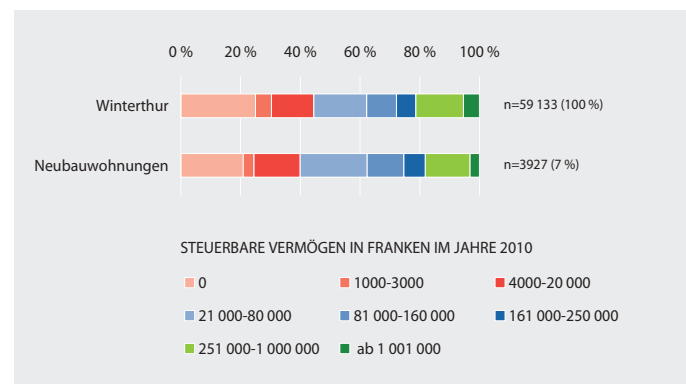


Abb. 26: Winterthur und Neubauwohnungen: Anteile der Haushalte nach steuerbarem Vermögen (Quelle: Raumdaten GmbH)

25,0 % der Bevölkerung von Winterthur bezahlen keine Vermögenssteuern, in Neubauten sind es 20,9 %. Der Anteil der Steuerpflichtigen mit über einer Million steuerbaren Vermögens liegt in Winterthur bei 5,4 %, in Neubauten bei 3,2 %. Tendenziell liegt das Vermögen in den Neubauten höher, es ist jedoch weniger ausgeprägt wie beim Einkommen.

#### Vergleich der Preissegmente innerhalb der Neubauwohnungen nach steuerbarem Vermögen (n = steuerpflichtige Personen)

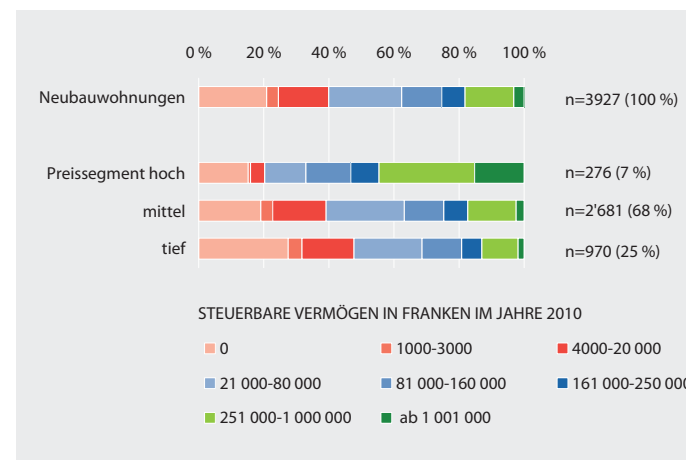


Abb. 27: Neubauwohnungen und Preissegmente: Anteile der Haushalte nach Preissegmenten und nach steuerbarem Vermögen (Quelle: Raumdaten GmbH)

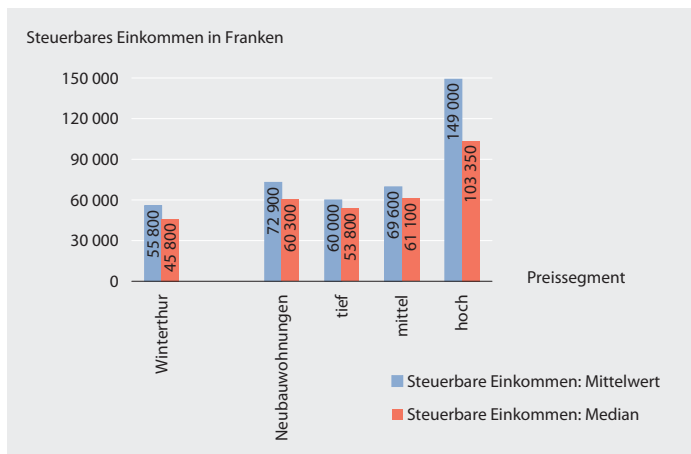
In den Neubauwohnungen des tiefen Preissegments besitzen fast 50 % der Haushalte ein Vermögen von unter 20 000 Franken. Während im tiefen Preissegment nur 1,9 % Vermögensmillionäre wohnhaft sind, sind es im mittleren 2,4 % und im hohen 15,2 %. Je höher das Preissegment, desto grösser wird das Vermögen.

<sup>9</sup> Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2006, Einkommen und Vermögen der Generationen im Lebenszyklus 1991–2003 (aus der Reihe statistik.info)

### 3.10 STEUERBARE EINKOMMEN UND VERMÖGEN INSGESAMT

#### Vergleich der Gesamtstadt mit den Neubauwohnungen nach steuerbarem Einkommen

Abb. 28: Winterthur, Neubauwohnungen und Preissegmente: Mittelwert und Median (siehe Fussnote 10) der steuerbaren Einkommen der Haushalte nach Preissegmenten (Quelle: Stadtentwicklung)



Die steuerbaren Einkommen sind in allen drei Preissegmenten der Neubauwohnungen höher als im Durchschnitt der Stadt Winterthur. In Winterthur werden pro Steuermessung 55 000 Franken Einkommen ausgewiesen.

In Neubauwohnungen im mittleren Preissegment werden durchschnittlich 69 600 Franken versteuert. Im hohen Preissegment sind es 149 000 Franken. Das steuerbare Medianeinkommen<sup>10</sup> ist bei allen betrachteten Klassen kleiner als das Mittel. Besonders gross ist der Unterschied bei den Bewohnerinnen und Bewohnern von Neubauwohnungen im hohen Preissegment. Hier spiegelt sich die Ungleichverteilung der Einkommen stark.

Die steuerbaren Einkommen sind bei den Neubauwohnungen um 26,5 % höher als in der Gesamtstadt. Die Differenz beträgt 17 100 Franken. Das steuerbare Medianeinkommen liegt bei den Neubauwohnungen um 31,7 % höher als in der Gesamtstadt. In absoluten Zahlen sind es 14 500 Franken.

Neubau an der Wülflinger-/Neuwiesenstrasse (Erstellungsjahr: 2008)



<sup>10</sup> Der Median ist der Wert in der Mitte einer aufsteigend sortierten Wertereihe. Bei 300 Werten ist es zum Beispiel der Wert 150.

#### Vergleich der Gesamtstadt mit den Neubauwohnungen nach steuerbarem Vermögen

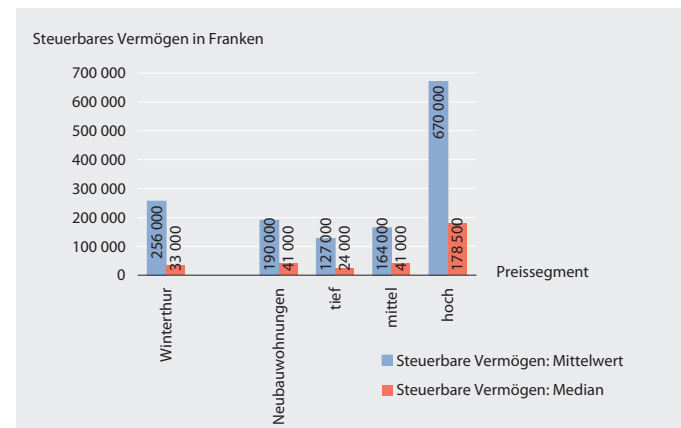


Abb. 29: Winterthur, Neubauwohnungen und Preissegmente: Mittelwert und Median (siehe Fussnote 11) der steuerbaren Vermögen nach Preissegmenten (Quelle: Stadtentwicklung)

Bei den steuerbaren Vermögen sind die Unterschiede massiv: Über ganz Winterthur werden 256 000 Franken Vermögen versteuert, im mittleren Preissegment der Neubauwohnungen sind es 164 000 Franken und im hohen 670 000 Franken. Der Median<sup>11</sup> des steuerbaren Vermögens liegt über die gesamte Stadt betrachtet bei 33 000 Franken und bei 41 000 Franken in den Neubauwohnungen. Die langfristige Entwicklung der steuerbaren Einkommen und Vermögen ist in einer älteren Datenblattsammlung<sup>12</sup> zu finden. Die Ergebnisse sind nach den Steuertarifen getrennt ausgewiesen.

In Neubauwohnungen werden im Durchschnitt 72 900 Franken Einkommen und 190 000 Franken Vermögen versteuert. In der Gesamtstadt sind die steuerlichen Vermögen um 25,8 % kleiner. Die Differenz beträgt 66 000 Franken. Im tiefen Preissegment liegt der Median tiefer als in der Gesamtstadt. Im mittleren Preissegment ist er bereits gleich hoch und im hohen Preissegment wächst er auf 178 500 Franken an.



Überbauung Schenkelwiese in Wülflingen (Erstellungsjahr: 2009 - 2010)

<sup>11</sup> Der Median ist der Wert in der Mitte einer aufsteigend sortierten Wertereihe. Bei 300 Werten ist es zum Beispiel der Wert 150.

<sup>12</sup> Stadt Winterthur; Stadtentwicklung, Statistik, 2011, Steuerbares Einkommen und Vermögen Stadt Winterthur nach Steuertarifen und statistischen Quartieren ([http://stadtentwicklung.winterthur.ch/fileadmin/user\\_upload/Stadtentwicklung/Dateien/winterthur\\_in\\_zahlen/Zahlen\\_und\\_Grafiken/1999-2008\\_Steuern\\_EV\\_Tarif.pdf](http://stadtentwicklung.winterthur.ch/fileadmin/user_upload/Stadtentwicklung/Dateien/winterthur_in_zahlen/Zahlen_und_Grafiken/1999-2008_Steuern_EV_Tarif.pdf))

### 3.11 WICHTIGE ERKENNTNISSE

- In den Neubauwohnungen wohnen überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern.
- Die Stadt hat sich – wie die Stadt Zürich auch – durch die Zuzüge in den letzten Jahren stark verjüngt: In den Neubauwohnungen sind die Anteile der 21- bis 40-Jährigen markant höher als in der gesamten Stadtbevölkerung. Im Gegensatz dazu hat es wenige Ältere in den Neubauwohnungen. Mit 26,7 % ist der Anteil Kinder bis 12 Jahre in Neubauwohnungen überdurchschnittlich hoch (gegenüber Gesamtstadt mit 12,5 %).
- Der Anteil Neuzugezogener liegt in den Neubauten höher als in den älteren Wohnungen. Trotzdem haben auch ca. 50 % oder 3750 Winterthurerinnen und Winterthurer ihre Wohnsituation innerhalb der Stadt verbessern können.
- In den Neubauwohnungen leben gleich viele Ausländerinnen und Ausländer wie im gesamtstädtischen Durchschnitt (23 %). Einzig in Wohnungen des hohen Preissegmentes liegt der Anteil bei lediglich 17 %. Allerdings entspricht die Zusammensetzung der Länder nicht dem Durchschnitt über alle Wohnungen: So sind Personen aus den neuen Herkunftsländern in Neubauwohnungen doppelt so stark vertreten.
- Das steuerbare Einkommen liegt bei den Haushalten in den Neubauwohnungen deutlich über dem städtischen Mittel. Zudem zeigen sich deutliche Abhängigkeiten zwischen den Preissegmenten der Neubauwohnungen und dem steuerbaren Einkommen der Haushalte.
- Bezüglich des Vermögens ist ein ähnlicher Effekt spürbar, aber weniger ausgeprägt. Die Vermögendsten der Stadt Winterthur wohnen nicht in den Neubauwohnungen.

Überbauung Haldengut  
(Erstellungsjahr: 2010)



## 4 GRÜNDE FÜR DEN ZUZUG NACH WINTERTHUR UND BEDEUTUNG DES WOHNOBJEKTES

Die Stadt Winterthur hat durch das Statistische Amt des Kantons Zürich alle jene befragten lassen, die sich an einer neuen Adresse angemeldet haben.<sup>13</sup> Die Umfrage umfasst Zuziehende von ausserhalb der Stadt und Umziehende innerhalb Winterthurs. Der ganze Bericht samt den Vergleichen mit 22 anderen Gemeinden des Kantons ist bereits durch das Statistische Amt des Kantons Zürich und die Stadtentwicklung Winterthur publiziert worden.<sup>14</sup>

### 4.1 ZUZÜGERINNEN UND ZUZÜGER IM VERGLEICH MIT ANDEREN GEMEINDEN

Im Zeitraum Januar bis März 2011 wurden 684 Fragebögen versandt. 119 Personen schickten den Fragebogen zurück. Von diesen Personen zogen 24 % in einen Neubau, 43 % bezogen eine renovierte Wohnung und 33 % zogen in eine nicht renovierte Wohnung. Zwei Drittel wohnten in einer 3- bis 4,5-Zimmer-Wohnung und 10 % zogen in ein Einfamilienhaus.

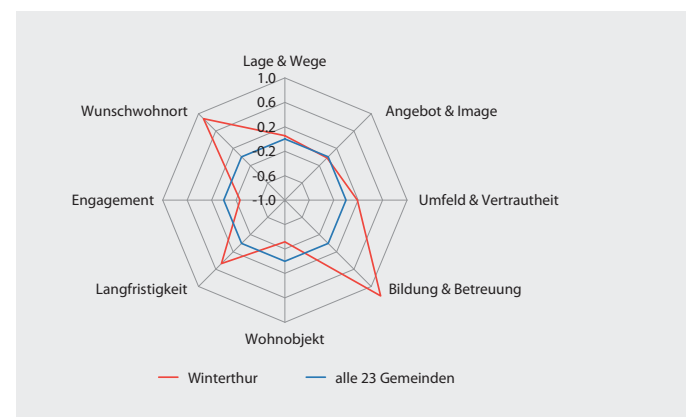


Abb. 30: Winterthur und alle anderen Gemeinden der Zugzugsbefragung: Wichtigkeit der Zugzugsentscheidung (Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich)

Die Stadt Winterthur war am häufigsten von allen befragten Gemeinden<sup>15</sup> der Wunschwohntort der Zuziehenden. Bei den Zuzugsgründen fällt zudem auf, dass Faktoren wie Bildung und Betreuung oder die persönliche Bindung (bei Umziehenden) von wesentlich grösserer Bedeutung als das Wohnobjekt selbst sind.

Dies mag dadurch erklärt werden, dass Städte ein breites Angebot von Standortfaktoren wie Erreichbarkeit, Einkaufsmöglichkeiten oder Kultur aufweisen, wogegen eine kleinere Gemeinde eher mit (günstigen) Wohnobjekten punkten kann. Es kann aber auch Ausdruck dafür sein, dass in kleineren – wachsenden – Gemeinden mit kleinerem Wohnungsbestand der Anteil neuerer und marktfähiger Wohnungen grösser ist als in Städten mit grossem Wohnungsbestand.

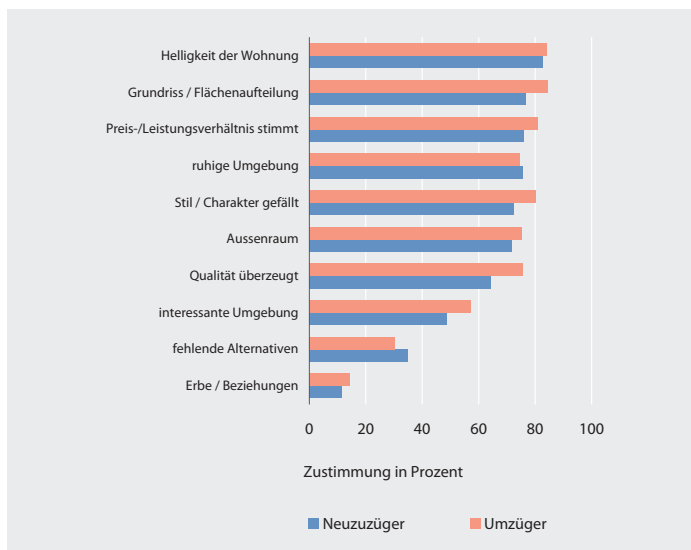
<sup>13</sup> Stat. Amt des Kantons Zürich, 2010, Zuzugsbefragung Winterthur 2011

<sup>14</sup> Stat. Amt des Kantons Zürich, 2010, Zuzugsbefragung 2011 ([http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz\\_innere/statistik/de/aktuell/mitteilungen/2012/zuzug\\_2011.html](http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/aktuell/mitteilungen/2012/zuzug_2011.html))

<sup>15</sup> Bassersdorf, Bonstetten, Buchs SG, Bülach, Dietikon, Dietlikon, Dübendorf, Dürnten, Geroldswil, Gossau SG, Kloten, Maur, Nürensdorf, Oberuzwil SG, Oetwil am See, Opfikon, Rümlang, Seuzach, Wald ZH, Wallisellen, Wangen-Brüttisellen, Winterthur

## 4.2 GRÜNDE FÜR DIE WOHNUNGSWAHL

Abb. 31: Winterthur – Umzuger/innen und Neuzuzüger/innen: Anteil positiver Antworten. (Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich)



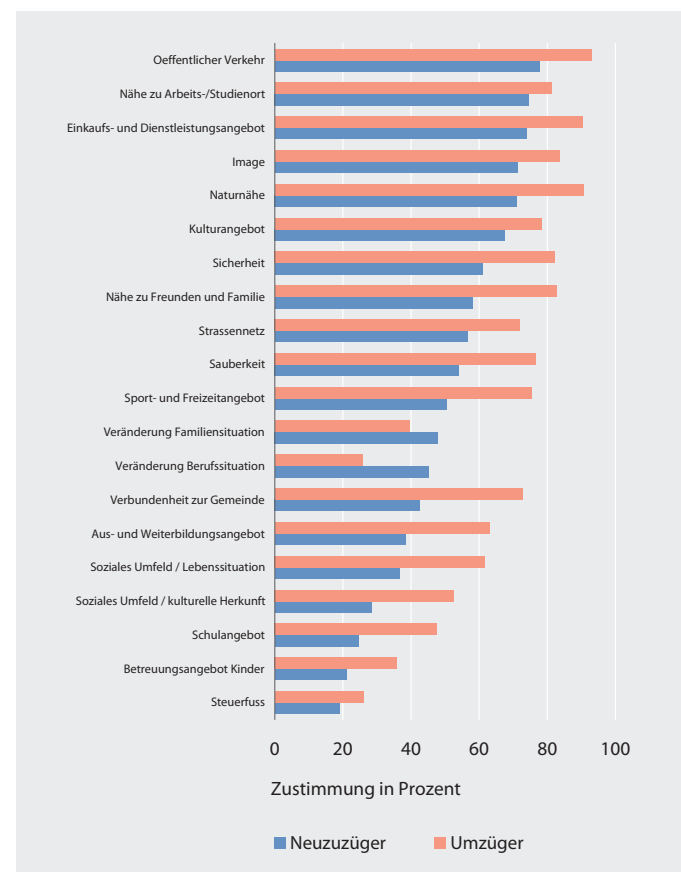
Bei der Wohnungswahl sind die Helligkeit der Wohnung sowie deren Aufteilung, das Preis-/Leistungs-Verhältnis, eine ruhige Umgebung und der Aussenraum wichtig. Weniger wichtig scheinen die Umgebung oder Beziehungen zu sein. Ähnlich wie bei den Zuzugsgründen fällt auch bei den Gründen für die Wohnungswahl auf, dass die Umziehenden ihre neue Wohnung in allen Aspekten etwas positiver bewerten und sie seltener aufgrund mangelnder Alternativen auswählen.

Überbauung Terrassenweg (Erstellungsjahr: 2011)



## 4.3 UMZUGSGRÜNDE

Abb. 32: Winterthur – Umzuger/innen und Neuzuzüger/innen: Umzugsgründe, Anteil der positiven Antworten (Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich)



Zuoberst auf der Prioritätenliste der Umzugsgründe steht die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Nähe zum Arbeits-/Studienort, das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot, Image und Naturnähe sind die nachfolgend am meisten genannten Gründe. Zwischen 50 und 70 % der Zustimmung erhalten in absteigender Reihenfolge: Kulturangebot, Sicherheit, Nähe zu Freunden/Familie und das Strassennetz.

#### 4.4 AUFFÄLLIGKEITEN BEI NEUZUZIEHENDEN

Neuzuziehende geben öfter als innerorts Umziehende berufliche oder familiäre Veränderungen als Zuzugsgrund an.

Unter den Neuzuziehenden gibt es häufig Paar-Haushalte mit zwei Arbeits- oder Studienorten. Der Anteil der Haushalte mit Arbeitsorten ausserhalb von Winterthur und Umgebung ist unter den Neuzuziehenden hoch; Winterthur wird also bewusst auch von Pendlern gewählt.

Die neu zuziehenden Haushalte verfügen in der Regel über höhere Bildungsabschlüsse und mehr Haushaltseinkommen als innerorts umziehende Haushalte. Dies hat auch mit der allgemein höheren Umzugsneigung der gut verdienenden Haushalte zu tun, wie im Gesamtbericht festgestellt wurde.

#### 4.5 AUFFÄLLIGKEITEN BEI INNERORTS UMZIEHENDEN

Innerorts umziehende Haushalte bewerten Winterthur im Allgemeinen positiver als Neuzuziehende. Sie nennen im Vergleich vor allem Sauberkeit und Sicherheit, das Sport- und Freizeitangebot, das soziale Umfeld, das Aus- und Weiterbildungs- sowie das Schulangebot deutlich häufiger als Zuzugsgründe als Neuzuziehende.

Innerorts Umziehende sind oft sehr mit der Stadt und der Region verbunden; sie arbeiten oder studieren vergleichsweise häufig in Winterthur und Umgebung und verfügen öfter über die schweizerische Staatsangehörigkeit. Auch erwerben sie häufiger Wohneigentum als Neuzuziehende.

### 5 FAZIT UND AUSBLICK

Der Wohnungsbau hat seit 2003 deutlich angezogen: Einerseits hat der Zuzugsdruck in den Kanton Zürich deutlich zugenommen, andererseits ist es Winterthur auch gelungen, seine Attraktivität als Wohnstandort zu erhöhen. Die vom Grossen Gemeinderat geforderten 3000 neuen Wohneinheiten für 2002 bis 2006 wurden übertroffen: Es entstanden in jener Zeitperiode 3483 Wohnungen. Auch die gemäss städtischer Wohnungspolitik geforderte qualitative Entwicklung im Sinne einer Erhöhung des Marktanteils von Wohnangeboten für mittlere und höhere Einkommensklassen konnte realisiert werden. Dadurch hat sich zwar die Steuerkraft der Stadt etwas erhöht; allerdings konnte damit bei weitem noch nicht ein Anschluss ans kantonale Mittel der Steuerkraft erreicht werden. Immerhin ist es gelungen, zu einer Verjüngung der Stadt beizutragen und Wohnraum für junge Familien anzubieten. Trotz diesem Boom beim Wohnungsbau ist es immer noch sehr schwierig, in Winterthur eine neue Wohnung zu finden und die Preise namentlich auch im Eigentumsbereich haben weiter angezogen.

Der Stadtrat hat dieser Situation Rechnung getragen und im November 2010 seine Zielsetzungen ergänzt: Es sollen parallel zur bestehenden Wohnungspolitik auch vermehrt Angebote im günstigen Segment geschaffen werden. Mit der anstehenden Vergabe der zwei städtischen Areale Maienried und Busdepot Deutweg an den gemeinnützigen Wohnungsbau soll dies möglichst rasch umgesetzt werden.

Das starke Bevölkerungswachstum stellt die Stadt aber auch vor grosse Infrastrukturaufgaben wie Schulhäuser, Verkehrsbauten oder Quartierzentren, die finanziell kaum zu bewältigen sind. Aus diesen Gründen wird die Stadt das im Gange befindliche Wohnungswachstum in den nächsten Jahren nicht zusätzlich weiter anheizen.

#### IMPRESSUM

##### Herausgeberin

Stadt Winterthur  
Departement Kulturelles und Dienste  
Stadtentwicklung  
Obertor 32  
8402 Winterthur  
Telefon 052 267 62 72  
[www.stadtentwicklung.winterthur.ch](http://www.stadtentwicklung.winterthur.ch)  
[stadtentwicklung@win.ch](mailto:stadtentwicklung@win.ch)

##### Redaktion

Mark Würth (Stadtentwicklung)  
Claudia Jenni (Stadtentwicklung)  
Guido Brunner (Statistik, Stadtentwicklung)  
Anna Kozak (Stadtentwicklung)  
Corinna Heye (Raumdaten GmbH, Zürich)

##### Gestaltung und Layout

Susanne Hercigonja (Stadtentwicklung)

##### Fotos

Claudia Jenni (Stadtentwicklung)  
Claudia Luperto Fotografie

##### Bezugsquelle

Der Bericht kann bei der Herausgeberin gratis bezogen werden. Zudem kann er unter [www.stadtentwicklung.winterthur.ch](http://www.stadtentwicklung.winterthur.ch) heruntergeladen werden.

Winterthur, Januar 2013

## **KONTAKT**

Stadt Winterthur  
Departement Kulturelles und Dienste  
Stadtentwicklung  
Obertor 32  
8402 Winterthur  
052 267 62 72  
[www.stadtentwicklung.winterthur.ch](http://www.stadtentwicklung.winterthur.ch)  
[stadtentwicklung@win.ch](mailto:stadtentwicklung@win.ch)