



# **STADT WINTERTHUR** **ZWISCHENBILANZ UND ERGÄNZUNG** **DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSPOLITIK**

*Auswertung zu den wohnungspolitischen Hauptpfeilern*

---

*Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt*

---

*Stand der Wohnungspolitik und Ausblick*

---

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

Text  
Andreas Schönbächler (Stadtentwicklung)

Grafiken  
Guido Brunner (Stadtentwicklung, Statistik)

Gestaltung und Layout  
Bernadette Schwizer (Stadtentwicklung)

Foto Titelbild  
Maya Gadgil (Standortförderung Region Winterthur)

Kontaktperson  
Andreas Schönbächler  
Telefon 052 267 6834  
andreas.schoenbaechler@win.ch

Ausgabe  
November 2010

# INHALT

<u>1.</u>	<u>EINLEITUNG</u>	7
<u>2.</u>	<u>AUSWERTUNG ZU DEN WOHNUNGSPOLITISCHEN HAUPTPFEILERN</u>	9
2.1.	Neubau: Wachsender Anteil Wohnungen im mittleren und oberen Segment	9
2.2.	Erneuerung des Bestandes: Breite Sanierungstätigkeit	12
2.3.	Angebot für spezielle Gruppen: Zahlreiche Projekte in Entstehung	16
<u>3.</u>	<u>ENTWICKLUNGSTENDENZEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT</u>	20
<u>4.</u>	<u>STAND DER WOHNUNGSPOLITIK UND AUSBLICK</u>	23
4.1.	Teilerfolg bei der Erreichung der übergeordneten Ziele	23
4.2.	Handlungsbedarf	25



## DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Der Winterthurer Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren verändert. Das Angebot wurde dem Wachstumsdruck der Bevölkerung entsprechend stark ausgebaut, Qualität und Preise sind gestiegen. Im Wohnungsbestand ist eine rege Sanierungstätigkeit zu beobachten. Mit der vorliegenden Zwischenbilanz nimmt der Stadtrat eine Einschätzung dieser Entwicklungen bezüglich seiner wohnungspolitischen Ziele und allfälliger neuer Herausforderungen vor.

Oberstes Ziel der städtischen Wohnungspolitik ist ein bedürfnisgerechtes, vielfältiges Wohnangebot für eine ausgewogen durchmischte Bevölkerung. Eine zentrale Herausforderung besteht dabei nach wie vor in der Hebung der Steuerkraft in Richtung des kantonalen Mittels. Um auch für Zuziehende mit höheren Einkommen attraktiv zu sein, braucht es ein Angebot an Wohnungen im mittleren und gehobenen Segment. Für eine genauere Betrachtung dieser Wirkungszusammenhänge sollen die statistischen Grundlagen verbessert werden. Die vergangenen Jahre haben jedenfalls gezeigt, dass die Nachfrage nach solchem Wohnraum in Winterthur besteht.

Einen direkten Einfluss auf Veränderungen im Wohnungsangebot übt der Neubau aus, wobei diese Wohnungen gegenüber Altbauten immer relativ teuer sind. Die Wohnungspolitik setzt beim Neubau daher weiter auf die Schaffung von Angeboten primär im mittleren und gehobenen Segment. Das qualitative Wachstum geht dem quantitativen vor. Die Gewährleistung eines insgesamt ausreichenden Wohnungsangebots bedingt bei einer weiterhin regen Nachfrage aber auch eine entsprechende Neubautätigkeit, nicht zuletzt um steigenden Mietpreisen entgegenzuwirken.

Der allergrösste Teil der Wohnungen in der Stadt ist bereits gebaut und muss laufend unterhalten und an die sich wandelnden Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst werden. Bei der Erneuerung des Wohnungsbestands wird eine ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung angestrebt. Eine qualitätsvolle innere Verdichtung und die Erhöhung der Energieeffizienz sind dabei grundlegende Gebote. Im Einzelfall ist eine Abwägung vorzunehmen und über die entsprechende Eingriffstiefe von einfachen „Pinselrenovationen“ bis hin zu Ersatzneubauten zu entscheiden. Soziale Härtefälle gilt es durch geeignete Begleitmassnahmen zu vermeiden, welche auch die Stadt ihrem Handeln zugrunde legt.

Bestimmte Lebenssituationen verlangen nach besonderen Wohnangeboten, die durch den allgemeinen Markt zum Teil nur ungenügend abgedeckt werden. Anders als bei den vor allem indirekt beeinflussbaren Neubauten und Sanierungen kommt der Stadt hier eine entscheidende Rolle zu, welche sie mit den zur Verfügung stehenden Instrumenten als Grundeigentümerin, Planungsbehörde und Impulsgeberin wahrnimmt. Angesichts der demografischen Entwicklung zum einen und der steigenden Studierendenzahlen zum anderen geht es dabei um die Schaffung vielfältiger Angebote für das Wohnen im Alter und zusätzlicher Wohnplätze für Studierende.

Ebenso ist ein ausreichendes Angebot an günstigen Wohnungen nötig. Angesichts der allgemeinen Preissteigerung ist dieses auch in Winterthur knapper geworden. Die erwartete und grundsätzlich erwünschte Intensivierung der Erneuerung des Wohnungsbestands wird weiter auch günstige Wohnungen verteuern. Als ergänzende Massnahme zur bisherigen Wohnungspolitik beabsichtigt die Stadt daher, durch Abgabe von städtischem Land an gemeinnützige Wohnbauträger zum langfristigen Erhalt von günstigem Wohnraum beizutragen. Die gezielte Vermittlung von Notwohnungen an bereits ansässige Personen, die selber keine passende Behausung mehr finden können, wird als Auffangnetz dem Bedarf entsprechend laufend angepasst.

## 1. EINLEITUNG

Im Frühling 2005 hat der Stadtrat eine langfristige Wohnungspolitik für Winterthur formuliert. Fünf Jahre später soll nun versucht werden, eine erste Bilanz über die ergriffenen Massnahmen und die Erreichung der postulierten Ziele zu ziehen. Als übergeordnetes Ziel erklärte der Stadtrat die Gewährleistung eines bedürfnisgerechten, vielfältigen Wohnangebots für eine ausgewogen durchmischte Bevölkerung. Diese Durchmischung ist Voraussetzung für eine wohnliche Stadt mit hoher Lebensqualität. Sie misst sich sowohl an der Verhinderung einer räumlichen Segregation bestimmter Bevölkerungsgruppen als auch an der Annäherung der Steuerkraft an das kantonale Mittel.

Ausgehend von einer Marktanalyse wurden in der Wohnungspolitik verschiedene Stossrichtungen definiert, um dem erkannten Handlungsbedarf zu entsprechen. Die Umsetzung basierte auf drei Hauptpfeilern: dem Neubau, der Erneuerung des Bestands und dem Angebot für spezielle Gruppen. Daneben wurde auch eine verstärkte Entwicklung an zentrumsnahen Lagen als Alternative zum infrastrukturintensiven Wachstum in den Siedlungsrandgebieten und die Aufwertung von spezifischen Quartieren angestrebt.



*Die drei Pfeiler der städtischen Wohnungspolitik.*

Die Wirkungsmechanismen wohnungspolitischer Massnahmen sind typischerweise sehr langsam und die Resultate kaum direkt messbar. Man denke beispielsweise an eine neue Überbauung, die meist mehrere Jahre von den ersten Projektideen bis zum Bezug der Wohnungen beansprucht und deren Einfluss auf die städtische Gesamtbevölkerung alleine äusserst gering ist.

Es soll in dieser Zwischenbilanz daher in einem ersten Teil um die konkreten Massnahmen und Entwicklungen zu den drei Hauptpfeilern gehen. Im zweiten Abschnitt werden Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt über die vergangenen fünf Jahre ermittelt, um daraufhin schliesslich ein Fazit zum Stand der Wohnungspolitik bezüglich der Erreichung ihrer Ziele und allfälliger neuer Herausforderungen ziehen zu können.



## 2. AUSWERTUNG ZU DEN WOHNUNGSPOLITISCHEN HAUPTPFEILERN

### 2.1. Neubau: Wachsender Anteil Wohnungen im mittleren und oberen Segment

#### 2.1.1. Ziel

Im Neuwohnungsbau hat der Stadtrat seine Wohnungspolitik verstärkt auf die Schaffung von Angeboten im mittleren und oberen Segment ausgerichtet. Die Potenziale eines Standorts sollen optimal genutzt werden, um attraktiven neuen Wohnraum für umzugswillige Winterthurerinnen und Winterthurer und Neuzuziehende anbieten zu können. Die qualitative Entwicklung wurde dabei über die quantitative gestellt, wobei angesichts des allgemein erwarteten Bevölkerungswachstums nach wie vor genügend Wohnraum zur Verfügung stehen soll. Dieses Ziel wurde mit verschiedenen Massnahmen verfolgt.

#### 2.1.2. Massnahmen

Zur Kommunikation der wohnungspolitischen Ziele und Verstärkung des Wohnstadtmarketings werden gemeinsam mit der Standortförderung Region Winterthur im Zweijahresrhythmus Investorenanlässe organisiert. Zusammen mit verschiedenen weiteren Aktivitäten (Messeauftritte, Publikationen, Referate) soll damit die Wahrnehmung von Winterthur als attraktiver Wohnort verbessert werden.



*Auf dem ehemals städtischen Zelgli-Areal ist aus einem Wettbewerb die preisgekrönte Siedlung Zelgli-Mattenbach hervorgegangen.*

Um die Entstehung hochwertiger Projekte im Wohnungsneubau zu fördern, wird ein möglichst früher Kontakt mit den Bauherrschaften angestrebt. So konnte in einzelnen Fällen direkte Überzeugungsarbeit zur Ausschöpfung vorhandener Potenziale geleistet werden. Insbesondere im Rahmen der Planungen in den Entwicklungsgebieten, von Gestaltungsplänen oder Wettbewerben etwa für Arealüberbauungen wurden Grundlagen für attraktive Neubauten geschaffen, beispielweise um den Eulachpark in Neuhegi, auf dem Haldengut- oder dem Fehlmann-Areal.

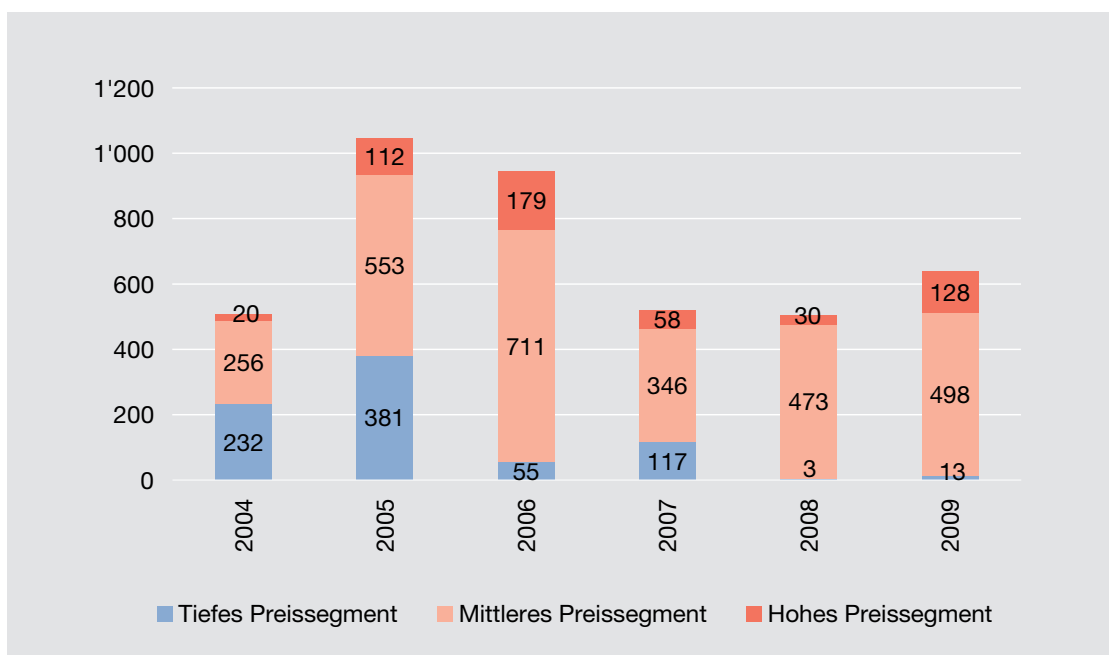
Die Stadt hat auch mit dem Verkauf eigener Grundstücke besonders an zentralen Lagen begehrte Landreserven für Überbauungen verfügbar gemacht. Damit konnte die vorteilhafte Weiterentwicklung der Stadt nach innen gefördert werden. Auf dem Zelgli-Areal ist eine preisgekrönte Wohnsiedlung entstanden, auf der Schenkelwiese in Wülflingen wurden attraktive Eigentumswohnungen erstellt, und mit dem Bund konnte eine gemeinsame Entwicklung des Zeughausareals vereinbart werden.

### 2.1.3. Entwicklung

Die Wahrnehmung der Stadt Winterthur als attraktiver Standort hat sich über die letzten Jahre verbessert, nicht zuletzt seit dem Schritt zur Grossstadt. Jüngste Berichte namhafter Medien und Forschungsstellen im Immobilienbereich spiegeln dies wider. Als Beispiel sei hier das Städte-Ranking der Bilanz erwähnt, bei dem sich Winterthur bis 2010 auf Platz 8 von 134 Städten in der Schweiz hochgearbeitet hat. In der jährlichen Umfrage der Universität Lausanne zur Zufriedenheit mit dem Wohnort schnitt Winterthur unter den Städten 2009 bei den Frauen gar am besten, bei den Männern an zweiter Stelle ab.

Der Anteil Wohnungen im mittleren und oberen Segment an den bewilligten Neubauten ist über die letzten Jahre deutlich gestiegen. Während sich die gehobenen Wohnungen (z.B. Solarhaussiedlung „Rychenberg“) mit erheblichen Schwankungen um ein Niveau von gut 10 % bewegen, wurden in den jüngsten Jahren kaum mehr Neuwohnungen im tiefen Segment geplant. 2004 machten diese noch 46% der bewilligten Wohnungen aus. Auch sind keine neuen Grossüberbauungen mit günstigen Wohnungen mehr entstanden wie zuvor etwa im Gern. Massiv ausgedehnt hat sich das mittlere Segment.

#### Anzahl bewilligter Neubauwohnungen nach Preissegment<sup>1</sup>



Das gleiche Bild zeigt sich bei den über die letzten Jahre effektiv fertiggestellten Wohnungen. Mit über 600 erstellten Wohnungen pro Jahr fand mengenmässig nach wie vor eine rege Neubautätigkeit statt, die allerdings weit unter dem Rekordwert von 2004 mit fast 1000 Einheiten liegt. Die problemlose Absorption auch der teureren Wohnungen hat in der Zwischenzeit bewiesen, dass in Winterthur ein Markt für derartige Objekte vorhanden ist.

<sup>1</sup> Die Zuteilung zu den Preissegmenten erfolgt anhand folgender empirisch abgestützter Werte (Grundlage Baustatistik Stadt Winterthur): Bausumme im Verhältnis zur Anzahl Zimmer, kleine Wohnungen werden stärker gewichtet; Werte > 130'000 hoch, < 80'000 tief, dazwischen mittel, Bauteuerung nicht berücksichtigt

## 2.2. Erneuerung des Bestandes: Breite Sanierungstätigkeit

### 2.2.1. Ziel

Auch bei reger Bautätigkeit kommt pro Jahr nur rund 1% des Wohnungsbestands in Winterthur neu dazu. Um bei der Wohnqualität insgesamt mit den steigenden Anforderungen Schritt halten zu können, ist deshalb eine ständige Erneuerung der bestehenden Wohnungen notwendig. Damit soll nicht nur eine wirtschaftlich und sozial, sondern auch ökologisch nachhaltige Weiterentwicklung des Wohnraums sichergestellt werden. Nötig dafür ist ein ausgewogenes Verhältnis von sanften Sanierungen, tiefer greifenden Umbauten und Ersatzneubauten.

Der Sanierungsbedarf in Winterthur wurde im Bericht „Erneuerung des Wohnungsbestands“ des Stadtrats vom April 2009 (Bezugsquelle: Stadtentwicklung) einer genaueren Betrachtung unterzogen. Es zeigte sich, dass fast ein Drittel aller Wohnungen älter als 30 Jahre und in diesem Zeitraum keiner Renovation unterzogen worden ist. Aufgrund des üblichen Erneuerungszyklus einer Liegenschaft sind sie damit als sanierungsbedürftig einzustufen. Betroffen sind insbesondere Liegenschaften aus dem Bauboom der 1960er-Jahre und im Eigentum von Privatpersonen. Räumliche Konzentrationen sanierungsbedürftiger Liegenschaften zeigten sich lediglich bei einzelnen grösseren Siedlungen. Um Investitionen in die Sanierung von Liegenschaften zu begünstigen, ist auch die Förderung attraktiver Wohnquartiere wichtig.

### 2.2.2. Massnahmen

Die Stadt hat für ihre eigenen Wohnliegenschaften eine Investitionsplanung erstellt, in deren Rahmen sukzessive grössere anstehende Sanierungen vorgenommen werden. Mehrere Liegenschaften wurden in den letzten Jahren bereits renoviert (z.B. Reihenhäuser Buchackerstrasse, Liegenschaften Freiestrasse, Hörnlistrasse und Grenzstrasse), für weitere läuft die Detailplanung. Dabei wird soweit möglich auf die bestehende Mieterschaft Rücksicht genommen und bei einem notwendigen Umzug Unterstützung geleistet.

Um private Eigentümerinnen und Eigentümer für die langfristige Erneuerung ihrer Liegenschaften zu sensibilisieren, wurde zusammen mit dem Hauseigentümerverband und dem SIA Sektion Winterthur im Herbst 2009 das vergünstigte Beratungsangebot „Immo-Check“ initiiert. Auch mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern wurde die Thematik im Rahmen jährlicher Gespräche diskutiert und an einem Workshop vertieft.



„Immo-Check“ richtet sich an Eigentümerinnen und Eigentümer von Mehrfamilienhäusern, die sich mit Fragen zum Unterhalt und zur Weiterentwicklung ihrer Liegenschaft befassen. Welche Investitionen in die bestehende Bausubstanz und Ausbaumöglichkeiten sinnvoll sind, ist von Haus zu Haus unterschiedlich. „Immo-Check“ liefert dazu fundierte Informationen sowohl aus baulicher als auch aus wirtschaftlicher Sicht, einschliesslich energetischer Aspekte.

Informationen sind erhältlich beim  
Hauseigentümerverband Winterthur und Umgebung:  
Tel. 052 212 67 70, [www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch)

Als Planungsbehörde ist die Stadt bestrebt, die Sanierung von Wohnliegenschaften nicht unnötig einzuschränken. Private Erneuerungsprojekte werden zur optimalen Erreichung der angestrebten Ziele etwa im Rahmen von Testplanungen wie für die Quartiererhaltungszone Talgut unterstützt. Auch bei denkmalpflegerisch geschützten Liegenschaften wird eine Praxis verfolgt, die gewisse über den Unterhalt hinausgehende Erneuerungsarbeiten etwa im energetischen Bereich zulässt. Als Beispiel kann der neue Ergänzungsplan zu den Sonderbauvorschriften für die Siedlung Blüemliquartier genannt werden. Bei stark vernachlässigten Bauten ordnet die Baubehörde Sicherungsmassnahmen an.

### 2.2.3. Entwicklung

Aussagekräftige Daten zur Messung der Sanierungstätigkeit während der letzten Jahre liegen nicht vor. Insgesamt konnte in diesem Zeitraum aber eine rege, tendenziell zunehmende Erneuerung des Wohnungsbestands beobachtet werden. Folgende Projekte können aufgrund ihres Umfangs oder der Tiefe der Sanierung als markante Beispiele dafür genannt werden:

- Sanierung/Erweiterung Hochhaus Weberstrasse 91  
(private Bauherrschaft)
- Sanierung Hochhäuser Scheideggstrasse 2 + 8  
(private Bauherrschaft)
- Abbruch/Neubau Mehrfamilienhaus und Sanierung/Erweiterung  
Reiheneinfamilienhäuser Siedlung Stadtrain („Birchermüesliquartier“  
mit Sonderbauvorschriften; gemeinnützige Bauherrschaft)
- Abbruch/Neubau Mehrfamilienhäuser Obere Schöntalstrasse  
(gemeinnützige Bauherrschaft)

Letzteres Beispiel zeigt auch auf, wie in Fällen von Abbrüchen und Neubauten durch Ersatzangebote und Übergangsfristen für die bestehende Mieterschaft Lösungen gefunden werden können, die Härtefälle und langwierige juristische Streitigkeiten vermeiden. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für die angestrebte sozialverträgliche Erneuerung des Wohnungsbestands auch bei tief greifenden Sanierungen.



*Mit durchdachten Eingriffen hat die Heimstätten-Genossenschaft Winterthur die geschützte Siedlung im Stadtrain erneuert.*

Zum Stellenwert von Ersatzneubauten zeigt eine Studie des Statistischen Amtes des Kantons Zürich<sup>2</sup>, dass seit der Jahrtausendwende die Zahl der abgebrochenen Wohnungen zwecks Neubau auch ausserhalb der Stadt Zürich stark angestiegen ist, während die Umnutzung von Industriearealen zurückging. Ein beträchtlicher Teil der abgebrochenen Gebäude stammt aus den 1960er- und 1970er-Jahren. Dabei wurde eine abgebrochene Wohnung im Durchschnitt durch zwei neue ersetzt, aus einem Quadratmeter Wohnfläche entstanden deren drei. Dank dieser Verdichtung ging zwischen 2003 und 2008 jede vierte zusätzliche Wohnung im Kanton auf das Konto von Ersatzneubauten.

<sup>2</sup> Statistisches Amt des Kantons Zürich, statistik info 03/10

In Winterthur stammten im betrachteten Zeitraum 90'000 m<sup>2</sup> der zusätzlichen Wohnfläche aus Ersatzneubauten gegenüber 220'000 m<sup>2</sup>, die auf vormals unüberbautem Land entstanden. Dieser Anteil des Ersatzneubaus liegt für ein städtisches Gebiet vergleichsweise tief, insbesondere angesichts der Potenziale auf den ehemaligen Industriearealen. Abbrüche grösserer Wohnliegenschaften wie für die Überbauung Eichgut, an der Weststrasse oder der Oberen Schöntalstrasse fanden in Winterthur selten statt. Mit zunehmender Ausschöpfung der Umnutzungsgebiete und der noch vorhandenen Baulandreserven dürften diese im Zuge der inneren Verdichtung und der Bestandenserneuerung zukünftig auch in Winterthur einen höheren Stellenwert einnehmen.

Im energetischen Bereich zeugen die Erfolge der städtischen Programme „100jetzt!“ (So-lardachaktion) und „Jetzt – energetisch modernisieren“ von der Aktualität des Erneuerungsthemas auch bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern kleinerer Liegenschaften. Nicht zuletzt haben Förderprogramme von Bund und Kanton Anreize für Sanierungen geschaffen. Die entsprechenden Potenziale sind noch lange nicht ausgeschöpft. Die Verfolgung der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft bedeutet, dass schätzungsweise die Hälfte des heutigen Gebäudebestandes in Winterthur bis 2050 erneuert werden muss. Dies erfordert eine massive Intensivierung der aktuellen Sanierungstätigkeit.

Aufgrund des aufgezeigten Nachholbedarfs bei der Sanierung von Liegenschaften und dem stetigen Erneuerungsbedarf des gesamten Wohnungsbestands dürfte die stärkere Auseinandersetzung mit diesem Thema in den letzten Jahren erst der Anfang von langfristig intensiven Anstrengungen zur Bewältigung der damit verbundenen Herausforderungen darstellen.

## 2.3. Angebot für spezielle Gruppen: Zahlreiche Projekte in Entstehung

### 2.3.1. Ziel

Für Personengruppen, deren Bedürfnisse auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu wenig berücksichtigt werden, soll ein ausreichendes Angebot an Wohnraum sichergestellt werden. In der Wohnungspolitik wurde daher als Ziel die Förderung spezifischer Angebote verankert. Dabei stehen neben günstigen Wohnungen für darauf angewiesene Personen Wohnungen für Studierende sowie für ältere Leute im Vordergrund. Im Folgenden werden Ziele, Massnahmen und Entwicklungen für diese Bereiche einzeln aufgeführt.

### 2.3.2. Günstiger Wohnraum

Bei der Verfügbarkeit günstiger Wohnungen hat sich die Lage mit der allgemeinen Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt in Winterthur wie auch in anderen Gemeinden eher verschärft. Viele Wohnungen konnten in den vergangenen Jahren auch nur deshalb so günstig angeboten werden, weil zu wenig in den Unterhalt investiert und keine Reserven dafür angelegt worden sind. Über kurz oder lang müssen diese erneuert werden, meist dann unter massiven Erhöhungen des Mietzinses.

Um ein ausreichendes Angebot an günstigem Wohnraum für Personen zu gewährleisten, die selber keine passende Wohnung finden können und daher von Obdachlosigkeit bedroht sind, steht die Stadt in Kontakt mit privaten Organisationen im Sozialbereich, welche spezifische Angebote dieser Art führen. Die Stadt selber bietet eine dem Bedarf entsprechende Zahl an Notwohnungen auch in eigenen Liegenschaften an. Diese werden immer häufiger langfristig vermietet und übernehmen damit faktisch die Rolle von (nicht subventionierten) Sozialwohnungen, die es in Winterthur in dieser Form nicht gibt. Das auf aktuell rund 150 Wohnungen gestiegene Angebot wird als knapp ausreichend erachtet.

Eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung von günstigem Wohnraum kommt den Wohnbaugenossenschaften zu. Ihr Anteil am Wohnungsbestand in Winterthur liegt insbesondere mit Einbezug der übrigen gemeinnützigen Bauträger heute höher als die in der letzten offiziellen Zählung im Jahr 2000 ausgewiesenen gut 10%. Trotz zunehmender Mühe, geeignetes Bauland zu finden, konnten in den vergangenen Jahren verschiedene grössere Überbauungen auf Stadtgebiet beispielsweise in Sennhof und im Dättnau sowie in den umliegenden Gemeinden realisiert werden. Das genossenschaftliche Grossprojekt „Mehrgenerationenhaus“ in Neuhegi befindet sich in Planung. Im Tägelmoos hat die Stadt Land an zwei Genossenschaften für ein Bauprojekt vergeben, das bald realisiert werden soll. Im Übrigen befassen sich auch die Wohnbaugenossenschaften stark mit der Erneuerung ihrer bestehenden Liegenschaften auf verantwortungsvolle Art und Weise.



Auch genossenschaftliche Bauprojekte schaffen nicht von Beginn weg besonders günstigen Wohnraum. Neu und den heutigen Anforderungen entsprechendes Bauen ist für alle Investorinnen und Investoren relativ teuer, insbesondere bei der angestrebten hohen Bauqualität. Längerfristig steigen die Mietpreise bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften jedoch weniger als bei renditeorientierten Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern und werden somit vergleichsweise günstig.

### 2.3.3. Wohnungen für Studierende

Das ursprünglich genannte Ziel von 200 Wohnplätzen des Vereins SWOWI, Studentischer Wohnraum in Winterthur, wurde mit der stark gestiegenen Zahl Studierender an der ZHAW in den letzten Jahren auf 500 erhöht. Dieser Wert entsprach 2009 der angestrebten Richtgrösse von Wohnraum für jeden zehnten Studierenden. Die aktuellen Prognosen sehen für die nächsten Jahre ein weiteres Wachstum der ZHAW auf rund 9'000 Studierende in Winterthur vor. Die Nachfrage nach studentischem Wohnraum wird entsprechend weiter steigen.

Mit Unterstützung der Stadt in Form eines zinslosen Darlehens konnte der Verein SWOWI an der Eduard-Steiner-Strasse sein bisher grösstes Studentenheim realisieren. Die Stadt hat die Erreichung ihres Ziels zudem mit der Vergabe von (knappem) eigenem Bauland an der Unteren Briggerstrasse unterstützt. Auf das Studienjahr 2010 wurde dort ein privat realisiertes Wohnheim für Studierende mit 84 Zimmern eröffnet. Zudem wird Wohnraum in geeigneten städtischen Liegenschaften gezielt an Studierende vermietet, so etwa in den ehemaligen Personalhäusern des Adlertgartens.



*An der Bürglistrasse soll ein neues Wohnheim für Studierende entstehen (Projektbild).*

Schliesslich setzt die Stadt im Rahmen ihrer planerischen Aufgaben Anreize zur Schaffung von studentischem Wohnraum. So entstand an der Bürglistrasse im Rahmen eines Gestaltungsplans ein privates Projekt für einen Neubau mit 93 Zimmern, welche über SWOWI vermietet werden sollen.

Das Angebot von SWOWI ist in der Zwischenzeit auf über 250 Studierendenzimmer angewachsen, wobei auch Umbauliegenschaften zwischengenutzt werden. Stadt und ZHAW arbeiten aktiv an einem weiteren Wachstum von SWOWI mit. Mit dem genannten zusätzlichen Engagement privater Investoren sollte das Zwischenziel von 500 Wohnplätzen erreicht werden können.

#### 2.3.4. Wohnungsangebot im Alter

Für das Wohnen im Alter wurde im Bericht „Wohnungsangebot im Alter“ des Stadtrats vom Januar 2009 (Bezugsquelle: Stadtentwicklung) das Ziel eines möglichst flächendeckenden altersgerechten Baustandards und zusätzlicher spezieller Wohnangebote in den verschiedenen Stadtteilen formuliert. Dies ist – ergänzt durch flankierende Angebote beispielsweise der Spitex oder im Rahmen von Nachbarschaftshilfen – notwendig, um der Bevölkerung von 80 und mehr Jahren angesichts ihres prognostizierten Wachstums um 59% bis ins Jahr 2032 einen möglichst langen und komfortablen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Eng damit verbunden ist auch ein passendes Wohnungsangebot für Behinderte, wie es etwa durch die GAIWO ebenfalls abgedeckt wird.



*An der Weststrasse hat die GAIWO ihre bestehenden Alterswohnungen durch einen grosszügigen Neubau ersetzt.*

Im Tägelmoos hat die Stadt aus diesem Grund Land für eine Grossüberbauung mit einem Anteil Alterswohnungen vergeben. Die Realisierung wurde durch Rekurse und die Überarbeitung des Projekts allerdings bis heute verzögert. Am Kastellweg gibt die Stadt der GAIWO zur Vergrösserung der angrenzenden Alterssiedlung um rund 20 Wohnungen ein Grundstück im Baurecht ab. Gleiches ist beim Brühlgut und in Wülflingen geplant. In Wülflingen wird darüber hinaus nach weiteren Möglichkeiten für zusätzliche private Angebote gesucht, da in diesem Stadtteil mit einer besonders starken Zunahme der Bevölkerung über 80 Jahren um 107% oder rund 550 Personen bis 2032 gerechnet wird und heute relativ wenig Alterswohnungen und keine Heimplätze zur Verfügung stehen. Schliesslich strebt die Stadt den Bau einer weiteren Altersresidenz an zentraler Lage an. Insgesamt kann das Wohnangebot im Alter mit diesen Projekten in vielfältiger Weise erhöht werden.

Mit dem Ratgeber „Zu Hause älter werden – komfortabel und sicher“, der kostenlos beim Bereich Alter und Pflege der Stadt bezogen werden kann, wurde ein Beitrag zur Sensibilisierung der Bevölkerung geleistet, sich frühzeitig mit einer altersgerechten Wohnsituation zu befassen. Auch Bauherrschaften sollen auf diese Weise zu einer besonders altersgerechten und damit zukunftsfähigen Bauweise bewegt werden. Wo die Stadt die Möglichkeit hat, wirkt sie direkt darauf hin, etwa bei Landvergaben für Neubauprojekte.

Trotz zunehmender Thematisierung sind in den letzten Jahren auf dem privaten Wohnungsmarkt nur wenige spezifische Angebote für das Alter entstanden. Zwar erfüllen die meisten Neubauten von Gesetzes wegen die grundlegenden Anforderungen an eine altersgerechte Bauweise, darüber hinaus gegangen (z.B. schwellenlose Dusche) und speziell dafür geworben wird jedoch kaum. Vor allem genossenschaftliche Trägerschaften haben mit Projekten wie der Kanzleistrasse 50 oder dem „Mehrgenerationenhaus“ neue Entwicklungsrichtungen selbst bestimmter und durchmischer Wohnformen im Alter eingeleitet. In der Siedlung Stadtrain wurde als weiteres Beispiel ein Mehrfamilienhaus in umfassend altersgerechter Bauweise ersetzt, um älteren Bewohnerinnen und Bewohnern der ebenfalls sanierten Einfamilienhäuser einen Umzug im Quartier zu ermöglichen. Auch beim Alterswohnen gilt es, den steigenden Ansprüchen der Mieterschaft nach qualitativ hochstehendem Wohnraum gerecht zu werden.

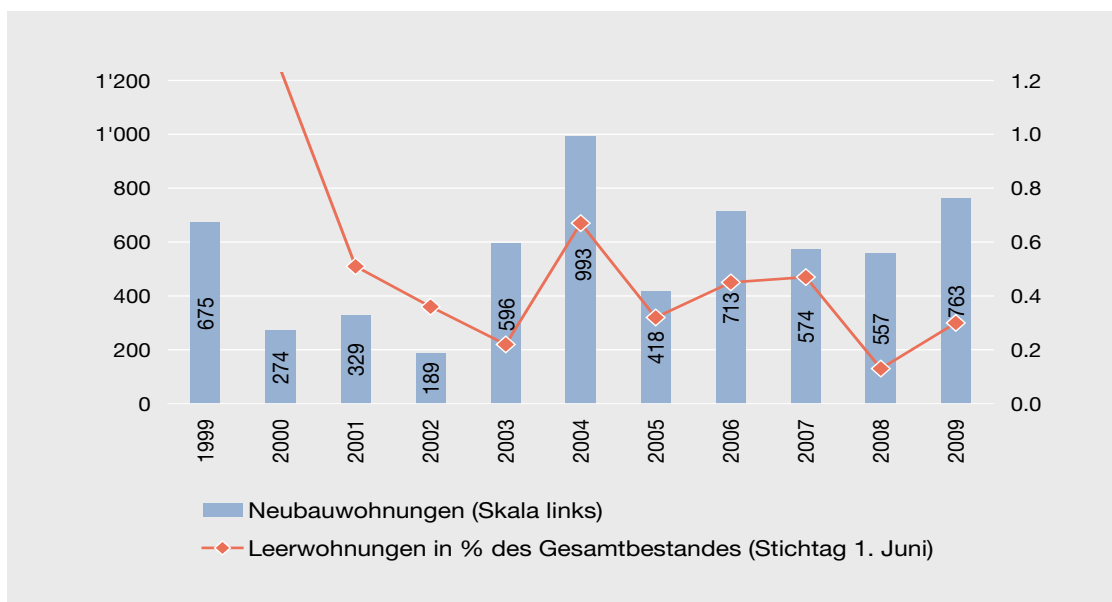
### 3. ENTWICKLUNGSTENDENZEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Der Wohnungsmarkt in Winterthur hat sich in den vergangenen 5 Jahren sehr dynamisch entwickelt. Auf der Angebotsseite fand ein kräftiger Ausbau statt. Pro Jahr wurden im Durchschnitt über 600 neue Wohnungen erstellt, 2009 sogar deren 763. Dabei waren keine besonderen Tendenzen bezüglich Wohnungsgrösse, Eigentum oder Miete erkennbar. Ende 2009 befanden sich 1'482 Wohnungen im Bau. Die Zahl der neu bewilligten Wohnungen sank nach dem langjährigen Rekordwert von 1'101 im Jahr 2005 auf 639 im 2009. Aufgrund der tieferen Bewilligungszahlen kann für die nächste Zeit von einer leicht rückläufigen Neubautätigkeit ausgegangen werden, wie sie für den Zürcher Immobilienmarkt generell erwartet wird.

Eine hohe Nachfrage führte trotz der regen Angebotserweiterung zu einer konstant tiefen Leerwohnungsziffer von unter 0.5 Prozent. Damit verbunden war ein starkes Wachstum der Bevölkerung analog zur Entwicklung im Kanton. Eine nach wie vor sehr hohe Zahl an Wohnungswechseln (Umzugsquote der Bevölkerung 2004–2008 bei durchschnittlich etwa 16.5%) zeugt auch bei diesem tiefen Leerstand von einem grundsätzlich funktionierenden Markt.

Systematische Leerstände beispielsweise kleiner Wohnungen sind über die vergangenen Jahre keine erkennbar. Die leeren Wohnungen befinden sich jedoch fast vollumfänglich in älteren Bauten. Eine genauere Betrachtung der Nachfragepräferenzen ist angesichts des knappen Angebots nicht aussagekräftig. Bei eingeschränkter Auswahl können Wohnungssuchende ihre Idealvorstellungen bezüglich Lage, Mietzins, Komfort etc. nur beschränkt Folge leisten.

#### Neubautätigkeit und Leerwohnungsbestand



Mangels neuerer Volkszählungsdaten sind keine Aussagen zu Veränderungen bei den Haushaltstypen über die letzten Jahre möglich. Die im Vergleich zu den anderen grossen Städten der Schweiz nach wie vor hohe Anzahl Personen pro Wohnung bestätigt jedoch den grossen Anteil an Familienhaushalten bei früheren Erhebungen. So verfügte Winterthur im Jahr 2000 über den weitaus höchsten Familienanteil der 10 grössten Schweizer Städte. Dieser schlägt sich auch in dem über die letzten Jahre wieder gestiegenen Geburtenüberschuss in Winterthur nieder. Die Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen weisen allerdings nach wie vor das für eine Stadt typische Grundmuster einer Nettoabwanderung der über 30-Jährigen einschliesslich kleiner Kinder auf. Familien ziehen demnach – wohl aus verschiedenen Gründen – tendenziell mehr aus der Stadt als in die Stadt, was ihren Anteil längerfristig schmälert. Eine jüngst erschienene Analyse der ZKB zur Binnenwanderung in der Schweiz<sup>3</sup> verzeichnete 2009 für Winterthur 270 Wegzüge und 192 Zuzüge von Familien. Für eine grosse Stadt wird die Anzahl Zuzüge als hoch bewertet. Die Zuzüge aus dem Ausland als wesentlicher Treiber des Bevölkerungswachstums insbesondere in den städtischen Regionen sind darin nicht enthalten. Im Mittel der Jahre 2006–2008 machte die internationale Zuwanderung in Winterthur rund 1% der Gesamtbevölkerung aus, wobei rund 10% der Migrantinnen und Migranten unter 14 Jahren waren.<sup>4</sup>

In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass in Winterthur 2003–2008 rund 350 Einfamilienhäuser auf vormals unüberbautem Land neu entstanden sind, dreimal mehr als in jeder anderen Gemeinde des Kantons. Anders als im Kanton ist zudem die Zahl der Mietwohnungen stärker gewachsen als jene der Eigentumswohnungen.<sup>5</sup> Insgesamt weist Winterthur damit gemischte Merkmale einer grossen Stadt mit ländlichen Zügen auf.

Die auf dem Markt ausgeschriebenen Wohnungen verteuerten sich qualitätsbereinigt über die letzten Jahre in der ganzen Schweiz. In der Region Zürich (einschliesslich Winterthur) stieg der homegate.ch-Angebotsmietindex zwischen 2004 und 2009 von 101.7 auf 114.9 Punkte, was einer Zunahme von 13.0% entspricht. Der Wohneigentumsindex ZWEX für die Preisentwicklung im Kanton Zürich stieg im gleichen Zeitraum von 190 auf 230 Punkte (+ 21.1%). Der Landesindex der Konsumentenpreise als Indikator für die allgemeine Teuerung nahm lediglich um 5% zu. Der Winterthurer Wohnungsmarkt bewegt sich damit in einem Umfeld stark steigender realer Wohnungspreise.

Nicht überraschend ist daher auch in Winterthur bei den Preisen für Miete und Eigentum über die letzten Jahre ein Anstieg festzustellen. Das Niveau der Angebotsmieten in Winterthur hat sich dabei gemäss Zahlen des Immobilienberatungsunternehmens Wüest & Partner demjenigen des Kantons Zürich angenähert, liegt aber immer noch darunter. Bei Neubauwohnungen hat sich der Wert weitgehend angeglichen. Beim Wohneigentum liegen die Preismediane<sup>6</sup> in Winterthur und dem Kanton gleich hoch.

<sup>3</sup> Jörn Schellenberg und Marco Salvi, ZKB Financial Engineering Immobilien, erschienen im „Tages-Anzeiger“ Spezial Immobilien vom 12. April 2010

<sup>4</sup> Credit Suisse Economic Research, Immobilienmarkt 2010 Regionen

<sup>5</sup> Statistisches Amt des Kantons Zürich, statistik info 03/10

<sup>6</sup> Median = Wert, bei dem die Hälfte der Wohnungen darüber und die Hälfte darunter liegt. Der Median ist für den Vergleich von Wohnungsniveaus besser geeignet als der Durchschnitt, welcher beispielsweise von wenigen sehr teuren Wohnungen verzerrt würde.

*Verhältnisse der Wohnungspreise in Stadt und Kanton*

	2004	2009
Miete Altbau: Median W'thur / Median Kanton	0.90	0.96
Miete Neubau: Median W'thur / Median Kanton	0.96	0.98
Eigentum Altbau: Median W'thur / Median Kanton	0.95	1.00
Eigentum Neubau: Median W'thur / Median Kanton	0.92	1.00
Median Altbau / Median Neubau in W'thur	0.84	0.96
Median Altbau / Median Neubau im Kanton	0.89	0.98

Quelle: Wüest &amp; Partner, Immo-Monitoring

*Lesebeispiel (erste Zeile): Der Median der Mietpreise für Altbauwohnungen stieg in Winterthur zwischen 2004 und 2009 von 90% auf 96% des entsprechenden Wertes im Kanton.*

Die Annäherung der Preise in Winterthur an diejenigen im Kanton zeugt von einer gestiegenen Standortattraktivität und Qualität der Wohnungen in der Stadt. Bemerkenswert ist die Angleichung der Preise der Altbauten an diejenigen von Neubauten in Winterthur wie im ganzen Kanton. Dies könnte einerseits eine Auswirkung laufender Sanierungstätigkeiten, andererseits auch vom knappen Wohnungsangebot beeinflusst sein. So kommen bei intensiver Nachfrage insbesondere preiswerte Wohnungen in Altbauten bei Mieterwechseln oft gar nicht zur Ausschreibung und werden damit auch nicht erfasst.

Mit speziellem Blick auf den günstigen Wohnraum kann für Mietwohnungen in Altbauten festgestellt werden, dass das 10%-Quantil<sup>7</sup> der Mietpreise zwischen 2004 und 2009 in Winterthur um 17.9% zugenommen hat (im Vergleich zu 16.7% im Kanton). In absoluten Zahlen kostete 2009 eine von zehn ausgeschriebenen Wohnungen bis 165 Franken pro m<sup>2</sup> und Jahr, was bei einer gängigen 80 m<sup>2</sup> grossen 4-Zimmer-Wohnung einem monatlichen Mietzins ohne Nebenkosten von maximal 1'100 Franken entspricht. In Zürich liegt dieser Wert im Vergleich bei 1'400 Franken (210 Franken pro m<sup>2</sup> und Jahr). Wohnungen zu erschwinglichen Preisen sind in Winterthur also nach wie vor auf dem Markt, auch wenn sie sich ebenfalls verteuert haben.

Für 2010 werden von Wüest & Partner für den Wirtschaftsraum Zürich stagnierende bis sinkende Kauf- und Mietpreise vorausgesagt. Dies aufgrund einer durch die Wirtschaftskrise zurückgehenden zusätzlichen Nachfrage bei einem erst allmählich nachlassenden Neubauvolumen und damit typischerweise zu erwartenden steigenden Leerwohnungsziffern. Allerdings dürfte diese Entwicklung vor allem Gebiete mit sehr hoher Bautätigkeit und unterdurchschnittlicher Lagequalität betreffen, wozu Winterthur nicht gezählt wird.

<sup>7</sup> 10%-Quantil = Wert, bei dem 10% der Wohnungen darunter liegen

## 4. STAND DER WOHNUNGSPOLITIK UND AUSBLICK

### 4.1. Teilerfolg bei der Erreichung der übergeordneten Ziele

Als übergeordnetes Ziel verfolgt die Wohnungspolitik eine ausgewogene Durchmischung der Bevölkerung sowohl bezüglich der Verhinderung einer räumlichen Segregation als auch der Annäherung der Steuerkraft an das kantonale Mittel.



*Auf dem Haldengut-Areal sind etappenweise neue Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerberäume entstanden (Projektbild).*

Der Steuerertrag der natürlichen Personen (zu 100 Steuerprozenten pro Kopf) hat sich von 1'574 Franken im Jahr 2004 auf 1'716 Franken im Jahr 2009 erhöht (Quelle: Steueramt Winterthur). Dies entspricht einer Steigerung um 9%, was über der allgemeinen Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise) im gleichen Zeitraum von 5% liegt. Im Vergleich zum Kanton ist das durchschnittliche Reineinkommen der natürlichen Personen zwischen 2004 und 2008 hingegen um einen Prozentpunkt auf 82% gesunken. Im Jahr 2000 lag dieses in Winterthur noch bei 86% des kantonalen Werts. Die Abnahme hat sich damit wenigstens etwas verlangsamt.

Die räumliche Trennung bestimmter Bevölkerungsgruppen über die Quartiere ist aufgrund der Vielfältigkeit der relevanten Unterscheidungsmerkmale schwierig zu erfassen. Das Alter beispielsweise ist ein typisches Merkmal, dessen Verteilung in Winterthur jedoch nicht problematisch erscheint. Für eine Betrachtung nach Einkommensklassen als messbare Grösse für den sozialen Status fehlt zurzeit die rechtliche Grundlage zur Auswertung von Steuerdaten. Ein viel beachtetes und verfügbares Merkmal ist die Staatsangehörigkeit, das bei mangelnder Durchmischung zu unerwünschten Phänomenen erschwerter Integration führen kann. Die Konzentration verschiedener Nationalitäten auf einzelne Quartiere hat über die letzten Jahre deutlich abgenommen. Das gleiche Bild zeigt sich, wenn nach Geburtsstaaten untersucht und damit der Einfluss von Einbürgerungen ausgeklammert wird. Einzig bei der grösseren Gruppe der Staatsangehörigen aus der Türkei besteht nach wie vor eine relativ hohe Segregation. Auch hier würde sich eine gleichmässige Verteilung über die Quartiere jedoch theoretisch bereits mit dem Umzug rund eines Viertels der Gruppe erreichen lassen.

Gegen die räumliche Segregation wurden auch spezifische Massnahmen zur Aufwertung von Quartieren ergriffen, allen voran das Projekt Töss als partizipatives Pilotverfahren. Schon in der für viele Umsetzungen noch zu kurzen Wirkungsdauer seit 2005 ist es diesem gelungen, eine positive Dynamik zu erzeugen, die sich unter anderem in einer Verbesserung der Ergebnisse aus der Bevölkerungsumfrage zwischen 2007 und 2009 niederschlug.

Die Wohnbautätigkeit spielte sich in den vergangenen Jahren insgesamt relativ gleichmässig über die verschiedenen Stadtteile verteilt ab, sowohl in Umnutzungs- und Verdichtungsgebieten (z.B. Haldengut) als auch auf vormals unüberbautem Land (z.B. Schlossberg). Einzig die Entwicklungsgebiete auf den ehemaligen Industriearealen in der Stadtmitte und in Neuhegi sorgten für eine deutliche Zunahme der Neubauwohnungen in den Stadtkreisen Stadt und Oberwinterthur.

Dies entspricht der angestrebten zentrumsnahen Entwicklung. Der Wohnungsbau im Zentrum hat bei den Investoren dermassen an Attraktivität gewonnen, dass beispielsweise bei den Planungen für das Sulzerareal Stadtmitte von Mindest- zu Maximalwohnanteilen übergegangen worden ist, um die gewünschte Nutzungsdurchmischung mit Arbeitsplätzen nicht zu gefährden.

Im Eigentumsbereich sind verschiedene hochwertige Angebote in Zentrumsnähe entstanden (z.B. Zelgli-Mattenbach, citywin an der Ecke Rudolf-/Gertrudstrasse oder Teile von dablju auf dem Fehlmannareal und Haldengut), deren erfolgreiche Vermarktung von einer entsprechenden Nachfrage zeugt. Damit konnten die attraktiven Potenziale durch Umnutzung und Verdichtung auch für dieses Segment genutzt und dem Druck auf die Siedlungsrandgebiete entgegengewirkt werden. Die überragende Mehrheit der zentral gelegenen neuen Wohnungen wurde jedoch in Grossüberbauungen zur Miete erstellt (z.B. Sieb-zehn auf dem Sulzerareal Stadtmitte, Eichgut, Sidi).



## 4.2. Handlungsbedarf

Auch wenn sich in den letzten Jahren auf dem Wohnungsmarkt in Winterthur einiges bewegt hat, erscheint die grundlegende Stossrichtung der 2005 formulierten Wohnungspolitik nach wie vor aktuell. Die angestrebten Ziele sind noch nicht erreicht. Insbesondere das Reineinkommen der natürlichen Personen ist weiter unter den kantonalen Durchschnitt gesunken. Im Vergleich mit den anderen Regionen im Kanton markiert Winterthur das Schlusslicht. Auch bezüglich der räumlichen Segregation können noch Defizite ausgemacht werden. Von einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur kann daher nicht gesprochen werden. Die Wohnungspolitik bleibt der wirksamste Ansatz, dies zu verändern. Die statistischen Grundlagen für eine Überprüfung der entsprechenden Wirkungsmechanismen sind jedoch zu verbessern, um möglichst effektiv vorgehen zu können.

Die mit der Wohnungspolitik verfolgten Veränderungsprozesse benötigen viel Zeit. Mit der weitgehenden Angleichung der Wohnungspreise an das kantonale Niveau wurde ein wichtiger Schritt in die gewünschte Richtung getan. Dabei stellt freilich nicht die Preiserhöhung an sich das Ziel dar, sondern die darin zum Ausdruck kommende Steigerung der Wohnqualität bei Neubauten und Bestandessanierungen. Diese gilt es fortzusetzen, um mit der weiteren Entwicklung im Kanton Schritt zu halten. Eine blosser Verteuerung des Wohnungsangebots infolge Knappheit und ohne Qualitätsverbesserungen soll mit einer ausreichenden Neubauproduktion verhindert werden.

Der Druck auf den günstigen Wohnraum, der mit dieser Entwicklung einhergeht, schürt zunehmend Ängste in der Bevölkerung. Es ist unbestritten, dass weiterhin ein ausreichendes Angebot an preiswerten Wohnungen – auch für Familien – zu gewährleisten ist. Winterthur verfügt nach wie vor über solchen Wohnraum, der bei einer Weiterentwicklung des Wohnungsmarkts in der eingeschlagenen Richtung nur marginal beeinflusst wird. Eine sukzessive Anpassung des Wohnraums an die gestiegenen und weiter steigenden Bedürfnisse ist für eine nachhaltige Entwicklung notwendig. Dabei ist von Fall zu Fall zwischen den verschiedenen Aspekten baulicher Natur, der Höhe der Mietzinse, Energieeinsparungen etc. abzuwägen. Um das Angebot an qualitativ guten, günstigen Wohnungen langfristig zu erhalten, strebt die Stadt die Vergabe von geeignetem Land an gemeinnützige Trägerschaften für entsprechende Neubausiedlungen an.

Für ansässige Personen, die dringend auf günstigen Wohnraum angewiesen sind und selber keinen solchen finden können, sollen gezielte Angebote zur Verfügung stehen. Die Vermittlung von Notwohnungen durch die Stadt hat sich dafür bewährt, und deren Zahl ist gegebenenfalls dem beobachteten Bedarf anzupassen. Zudem soll nach ergänzenden Modellen für Angebote von günstigem Wohnraum auf längerfristiger Basis gesucht werden. Mit dem prognostizierten Anstieg der Leerwohnungsziffer wird allerdings eine gewisse Entspannung auf dem Wohnungsmarkt erwartet. Beim Wohnraum für Studierende zeichnet sich die Erreichung des bisher formulierten Ziels von 500 Wohnplätzen ab. Aufgrund der ungebrochenen Wachstumsprognosen auch der Zahl auswärtiger Studierender ist dieses Angebot der Nachfrage entsprechend weiter zu erhöhen.



*Auf dem Werk 1 im Sulzerareal Stadtmittte wird in einer Testplanung nach dem optimalen Rahmen für eine Umnutzung gesucht.*

Die Baulandreserven in Winterthur haben sich durch die rege Neubautätigkeit der letzten Jahre deutlich reduziert. Zwar dürfte der erwartete Rückgang beim Wohnungsbau in den nächsten Jahren den Verbrauch etwas verlangsamen, mit zunehmender Verknappung muss der Fokus bei der Erstellung neuen Wohnraums längerfristig aber noch verstärkt auf innere Verdichtungs- und Umnutzungsreserven gelegt werden. In den verbleibenden Umnutzungsgebieten sind weitere Anstrengungen für eine attraktive Durchmischung und die Schaffung von qualitativ hochstehendem Wohnraum nötig. Aber auch gewachsene Quartiere müssen sich qualitativ weiterentwickeln können. Dabei ist dem Erhalt und der Neugestaltung attraktiver Aussenräume und deren Nutzung grosse Beachtung zu schenken.

Die Erneuerung des Wohnungsbestands wird damit immer wichtiger, und entsprechende Vorhaben sind zu unterstützen, wo sinnvoll bis hin zu Ersatzneubauten. Im konkreten Fall sind dabei Wege für eine sozialverträgliche Ausgestaltung etwa durch frühzeitige Information der Mieterschaft, Etappierung und Ersatzangebote zu finden. Als Leitfaden dazu dient das Merkblatt Nr. 70 „Bausteine für eine sozialverträgliche Umsiedlung“ des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen.<sup>8</sup> Die Stadt will diese Grundsätze in ihrer Tätigkeit künftig noch verstärkt beachten, sei es bei der Erneuerung eigener Liegenschaften, als Planungsbehörde oder in einer möglichen Vermittlerrolle bei privaten Projekten. Die Bestandserneuerung ist nicht zuletzt ein zentrales Anliegen aus ökologischer Sicht, um den Energieverbrauch im Gebäudebereich zu reduzieren. Nur so lassen sich wesentliche Fortschritte in Richtung der angestrebten Vision einer 2000-Watt- und 1-Tonne-CO<sub>2</sub>-Gesellschaft erzielen.

Das Angebot verschiedener Formen und flankierender Unterstützungsdienste für das Wohnen im Alter ist mit Blick auf die demografische Entwicklung weiter auszubauen. Neben zusätzlichen Angeboten im Residenzbereich und an Alterswohnungen mit speziellen Dienstleistungen sind vor allem besonders altersgerecht gebaute Wohnungen an zentralen Lagen anzustreben, die für eine Bewohnerschaft ab 50 Jahren attraktiv sind. Für diese Zielgruppe spielen typischerweise Wohneigentum oder genossenschaftliche Formen eine bevorzugte Rolle. Aufgrund der Knappheit geeigneter Grundstücke sind in den letzten Jahren nur vereinzelt Projekte dieser Art entstanden.

<sup>8</sup> Erhältlich unter [www.svw.ch](http://www.svw.ch)

Der allergrösste Teil der in den vergangenen Jahren entstandenen neuen Wohnungen entspricht in seiner Ausgestaltung einer gewissen durchschnittlichen, wenn auch qualitativ hochstehenden Nachfrage, um auf dem Markt erfolgreich zu sein. Dieser Trend wird der zunehmenden Vielfalt der Lebens- und Wohnformen zu wenig gerecht und lässt zahlreiche, durchaus lukrative Nischensegmente unbedient. Für ein insgesamt vielfältigeres, den verschiedenen Bedürfnissen besser entsprechendes Wohnungsangebot sind daher Projekte zu begrüßen, welche mit unkonventionellen Wohnformen experimentieren. Darunter fallen auch besonders ökologische Überbauungen.

Alles in allem kann gesagt werden, dass die Entwicklung des Winterthurer Wohnungsmarkts über die letzten Jahre verstärkt von der Dynamik des Wirtschaftsraums Zürich geprägt worden ist. Die Attraktivität Winterthurs als Wohnort hat davon profitiert, was sich sowohl in einer hohen Bautätigkeit als auch einer gestiegenen Qualität des Wohnungsangebots niederschlug. Der erwartete Rückgang der Wohnbautätigkeit auf ein tieferes Niveau bedingt, dass die vorhandenen Chancen noch stärker in Richtung einer qualitativen Weiterentwicklung genutzt werden müssen.

