

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 19 (2006)
Heft: [5]: Winterthur : eine Stadt im Wandel

Artikel: Immobilienmarkt : Wohnstadt im Aufwind
Autor: Lehmann, Meta
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-122934>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Wohnstadt im Aufwind

Text: Meta Lehmann, Wüest & Partner

Winterthur wächst und gedeiht. Die Stadt positioniert sich erfolgreich als vollwertige und attraktive Wohnalternative – unter anderem zum Standort Zürich. Winterthur: eine grüne Stadt mit urbanem Angebot und ausgezeichnete Verkehrserschliessung und einer grossen Vielfalt an Neu- und Umbauten mit modernen Wohnungen.

• Winterthur, die sechstgrösste Stadt der Schweiz nach Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne hat ihren grossen Schwestern einiges an Bevölkerungsdynamik voraus. In den letzten zehn Jahren nahm die Bevölkerung um 6 Prozent zu, während Genf nur auf 3,3 Prozent Zuwachs kam und die anderen Grossstädte bestenfalls ihre Zahlen halten konnten. Seit 2003 erhöhte sich die Einwohnerzahl Winterthurs um fast 5000 Personen auf rund 95 000 per Ende 2005 – müssig zu sagen, dass diese Dynamik nicht durch Geburtenüberschüsse, sondern in erster Linie durch Zuzüge von ausserhalb der Gemeinde bestimmt wird.

Zielpublikum: «zahlungskräftig»

Und wer zieht in die Stadt an der Eulach? Betrachtet man die Veränderung der Altersstruktur der Winterthurer Bevölkerung seit dem Jahr 2000, zeigt sich: Die Kohorte der 40- bis 49-Jährigen ist am stärksten gewachsen. Doch diese Zunahme widerspiegelt hauptsächlich das Älterwerden der 30- bis 39-Jährigen, die 2000 die grösste Bevölkerungsgruppe ausmachten. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist gleichzeitig leicht gesunken. Deshalb muss angenommen werden, dass es entgegen der landläufigen Annahme nicht hauptsächlich Familien sind, die momentan nach Winterthur ziehen, als vielmehr Einzelpersonen und Paare. Diese Entwicklung wird die Vertreter der Stadtentwicklung freuen: Nun sollen nämlich vermehrt Wohnungen für ein zahlungskräftiges Publikum, das heisst vor allem Singles, Paarhaushalte ohne Kinder oder Personen in der Nachfamilienphase, erstellt werden. Tatsächlich zeigte sich bis vor drei Jahren eine klare Abwanderungstendenz der zahlungskräftigen Klientel der 45- bis 64-Jährigen, die nun gestoppt werden soll.

Die Analyse der Altersstruktur zeigt ausserdem, dass heute rund 10 Prozent mehr junge Erwachsene zwischen 20 und 29 Jahren in Winterthur leben als im Jahr 2000. Sie scheinen massgeblich zum Bevölkerungswachstum beitragen zu haben. Diese Tatsache steht auch in Zusammen-

hang mit der Entwicklung Winterthurs zur Bildungsstadt. Die Zürcher Hochschule Winterthur (ZHW) beispielsweise hat ihre Studierendenzahlen in den letzten 5 Jahren um ein Drittel oder um rund 600 Studierende gesteigert. Die Stadt und die ZHW bemühen sich durch die Unterstützung des Vereins SWOWI (Studentischer Wohnraum in Winterthur), Personen in Ausbildung günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Besass der Verein 1996 nur gerade 32 Wohnplätze, so stieg diese Zahl deutlich an und wird sich mit dem Umbau des ehemaligen Sulzer-Bürogebäudes an der Eduard-Steiner-Strasse in ein Studentenwohnhaus auf rund 170 Plätze erhöhen. Ab 2008 fasst der Verein einen Wohnplatzbestand von 285 ins Auge.

Kaum mehr Arbeitsplätze ...

Und wenn sie nicht mehr in Ausbildung sind, ziehen dann die Leute nach Winterthur, weil sie hier arbeiten? Die Zahlen der Betriebszählung 2005 sind zwar noch nicht zugänglich, gleichwohl lässt sich vermuten, dass trotz eines dynamischen Dienstleistungssektors nicht in erster Linie das Arbeitsplatzwachstum für den Bevölkerungszugang verantwortlich ist. Von 1998 bis 2001 hat zwar die Zahl der in Winterthur Beschäftigten um 3,8 Prozent zugenommen, damit konnten aber die über 6000 Arbeitsplätze, die seit 1991 verloren gegangen sind, bei weitem noch nicht kompensiert werden. Im Jahr 2001 gab es in Winterthur pro zehn Einwohner nur noch knapp sechs Beschäftigte. In Zürich hält sich die Zahl der Beschäftigten mit derjenigen der Einwohner weiterhin die Waage (Grafik 1).

Ein weiteres Indiz dafür, dass nicht neue Arbeitsplätze für die Zunahme der Bevölkerung verantwortlich sind, ist der Büroflächenmarkt. Um die Jahrtausendwende wurde in Winterthur massiv in die Erstellung von Büroflächen investiert, entsprechend hoch waren die Angebotspreise, als diese neuen Objekte auf den Markt kamen. Doch seit 2002, als das mittlere Angebotspreisniveau der Büroflächen in Winterthur rund 16 Prozent über dem Schweizer Referenzwert lag, haben die Preise nachgegeben. Heute liegt der Mittelwert in Winterthur mit rund 200 Franken pro Quadratmeter im Jahr nur noch 5 Prozent über den 190 Franken pro Quadratmeter und Jahr, die im Schweizer Durchschnitt erreicht werden. Trotz einer geringen Investitionstätigkeit im Bürobereich in den letzten drei Jahren scheint in Winterthur also kein Mangel an Büroflächen zu herrschen. Mit dem markanten Wachstum des Bildungssektors werden vermehrt Büroräume gesucht, die dann als Schulungsräume genutzt werden.

... sondern mehr Wohnraum

Zurück zum Bevölkerungswachstum: Die Zuzüger kommen also weniger wegen einer Arbeitsstelle nach Winterthur, sondern weil sie die Stadt als Wohnort wählen: Sie bietet eine städtische Infrastruktur, vielfältige kulturelle Angebote, diverse Bildungsinstitutionen, eine ausgezeichnete Anbindung sowohl für den motorisierten wie auch den öffentlichen Verkehr, was das Pendeln zur Arbeitsstelle erleichtert. Doch was zum Wichtigsten zählt, wenn erfolgreich um die Gunst von potenziellen Neuzuzügern gebuhlt werden soll: Winterthur verfügt über ein wachsendes Angebot an vielfältigen, neuen Wohnungen.

In den letzten zehn Jahren wurden in Winterthur im Durchschnitt pro Jahr rund 500 Wohnungen fertig gestellt. Dies entspricht einer Bautätigkeit von 1,1 Prozent des Bestands, was leicht über dem Schweizer Durchschnitt liegt.

Über die ganze Zeitspanne betrachtet, entfiel die Hälfte dieser neuen Wohnungen auf Eigentumswohnungen. Doch 2003 und 2004, als innert zweier Jahre rund 1800 Wohnungen fertig wurden, betrug der Anteil der Eigentumswohnungen nur ein knappes Drittel, 60 Prozent der Neubauten waren Mietwohnungen, der Rest Einfamilienhäuser. Der Bauboom in Winterthur geht weiter: Im Jahr 2005 wurden wiederum über 1100 Wohneinheiten bewilligt – das Doppelte der bisherigen durchschnittlichen Jahresproduktion. Winterthur scheint erfolgreich am Image einer attraktiven Wohnstadt zu arbeiten, denn trotz grosser Bautätigkeit bewegt sich die Leerstandsquote auf sehr tiefem Niveau. Im Sommer 2005 standen nur 0,3 Prozent aller Wohnungen leer (Grafik 2).

Mehr teure Wohnungen

Ein weiterer wichtiger Indikator für die Stärke der Nachfrage neben den Leerständen ist die Entwicklung der Immobilienpreise. Bei den Mietwohnungen war bis 2003 ein Ansteigen der Angebotspreise zu beobachten. Seither haben sich die Preise stabilisiert. Einerseits wurde im Mietbereich stark im günstigen bis mittleren Segment investiert, andererseits besteht eine grosse Angebotskonkurrenz, die auf die Preise drückt. Im Vergleich zu Zürich ist Winterthur für Mieter weiterhin sehr attraktiv. Wurde in Winterthur im letzten Quartal im gehobenen Segment (70-Prozent-Quantil, d.h. 70 Prozent der Wohnungen kosten gleich viel oder weniger, 30 Prozent sind teurer) eine Viereinhalb-Zimmer-Wohnung im Bereich von netto 1680 Franken pro Monat angeboten, würde dieselbe Wohnung an einer vergleichbaren Lage in Zürich für rund 2220 Franken pro Monat ausgeschrieben. Wer die Internetseiten der diversen anstehenden Neubauprojekte besucht, wird sehen, dass diese zum Teil Zürcher Preise erreichen – die Wohnungspolitik der Stadt, die eine wohlhabende Klientel nach Winterthur holen will, scheint von den Investoren beherzigt zu werden. Dies bestätigt auch der Winterthurer Bausekretär im Hinblick auf die Baugesuche des letzten Jahres, in denen mehrheitlich hohe Wohnstandards für die Neubauprojekte vorgesehen sind.

Bei den Eigentumswohnungen, die 14 Prozent des Wohnungsbestands von Winterthur ausmachen, sind die Leerstände noch tiefer als bei den Mietwohnungen, gleichzeitig haben gerade im gehobenen Segment die Angebotspreise 2005 gegenüber dem Vorjahr generell nochmals zugelegt.

Wer wohnt wo für wie viel?

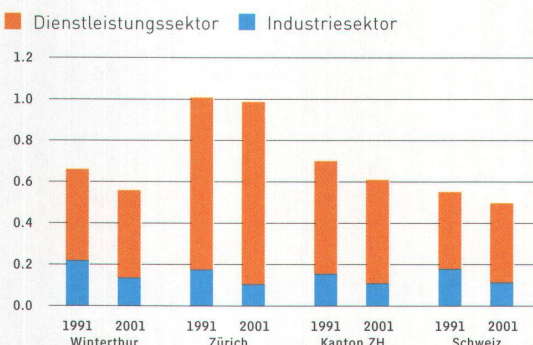
Die günstigsten 4- und 4½-Zimmer-Wohnungen wurden 2005 im Stadtkreis «Töss» angeboten, die teuersten im Stadtkreis «Stadt». Das 90-Prozent-Quantil (teuerstes Segment) für eine 4- oder 4½-Zimmer-Wohnung lag dort bei 2140 Franken pro Monat (Grafik 3).

In Winterthur sind die Lebensstilgruppen «Postmaterielle» und «Moderne Performer» sehr stark vertreten. Die «Postmateriellen» sind kritische Intellektuelle mit einem ausgeprägten Bewusstsein für soziale Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit und vielfältigen kulturellen Interessen. Sie wohnen vor allem in den Kreisen Stadt und Veltheim. «Moderne Performer» sind meist junge, erlebnis- und leistungsorientierte Personen, die nach Selbstverwirklichung streben. In Wülflingen, Mattenbach und in der Altstadt sind sie schwach vertreten, ansonsten verteilen sie sich über das gesamte Gemeindegebiet. Die ebenfalls überdurchschnittlich vertretene Gruppe der «Konsumorientierten Arbeiter» wohnt

hingegen hauptsächlich in Töss, Wülflingen und Oberwinterthur. Dies ist die Lebensstilgruppe der materialistisch geprägten, modernen Unterschicht. Die in Winterthur eher schwach vertretene Gruppe der «Arrivierten» wohnt in erster Linie an den bevorzugten Hanglagen unter anderem am Heiligberg (Kreis Stadt), in Veltheim und in «Seen» (Stadtplan Seite 24).

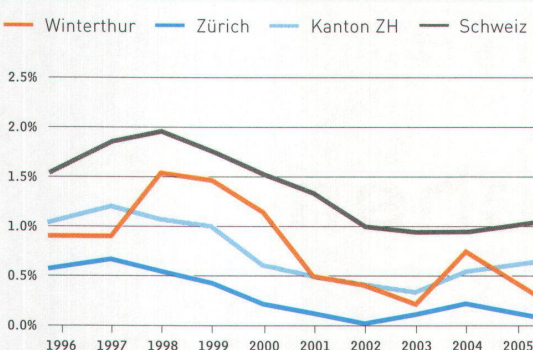
Winterthur verändert sich. Es ist nicht mehr der blühende Industriestandort von einst, doch die Stadt sucht sich aktiv neu zu positionieren. Unter anderem wird sie zur Wohnstadt für eine mobile, urbane Bevölkerung, die die Vorzüge der sechstgrössten Schweizer Stadt zu schätzen und zu nutzen weiss. Doch wenn auch in Winterthur das Motto «Gute Wohnungen ziehen qualifizierte Personen an, die neue Arbeitsplätze anziehen» gilt, wird die Stadt auch in Zukunft nicht nur Wohnort, sondern weiterhin für viele auch Ort der Arbeit sein. •

1. Beschäftigte pro Einwohner 1991 und 2001



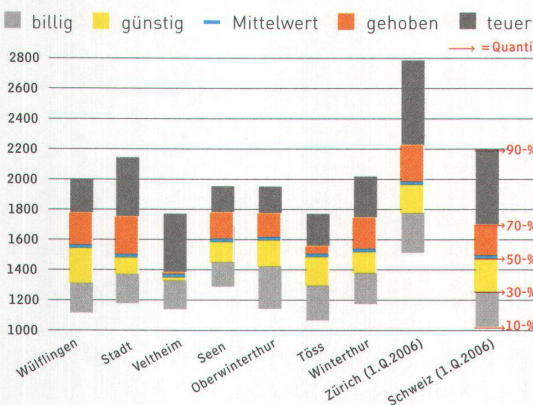
Die Anzahl Beschäftigter (inklusive Teilzeit) pro Einwohner ist zwischen 1991 und 2001 in der ganzen Schweiz zurückgegangen, und zwar hauptsächlich als Folge des Rückgangs des Industriesektors. In Winterthur, wo die Industrie einen Aderlass erlebte, ist dieser Rückgang besonders augenfällig. Neu geschaffene Dienstleistungsarbeitsplätze vermochten den Rückgang zu kompensieren. Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Bearbeitung Wüest & Partner

2. Entwicklung der Leerstandsquote



Die Entwicklung der Leerstandsquote auf dem Wohnungsmarkt (Stichtag jeweils 1. Juni) verlief im Kanton Zürich, in der Stadt Zürich und in der Schweiz etwa synchron, wenn auch auf unterschiedlichem Niveau. Auch in Winterthur stieg und fiel die Leerstandsquote zur gleichen Zeit wie in den anderen Gebieten, doch fielen die Ausschläge heftiger aus. Markant ist der Rückgang von gut 1,5 Prozent 1998 auf 0,3 Prozent 2005. Quelle: BFS, Bearbeitung Wüest & Partner

3. Angebotspreise 4- und 4½-Zimmer-Wohnungen (1/05 – 1/06)



Die Grafik zeigt das Preisspektrum in den Winterthurer Kreisen, in Zürich und der Schweiz für eine 4- bis 4½-Zimmer-Wohnung. Lesebeispiel für die gesamte Schweiz: 30 % der Wohnungen kosteten bis zu 1250 Franken, die Hälfte aller Wohnungen war für bis zu 1500 Franken zu haben und 70 % der Wohnungen kosteten maximal 1700 Franken oder weniger. Wohnungen unter dem 10%-Quantil kosteten weniger als 1000 Franken, jene oberhalb des 90%-Quantils kosteten mehr als 2200 Franken. Immo-Monitoring Wüest & Partner