

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Wohnungsnot in Winterthur, eingereicht von Gemeinderat David Hauser (SP)

Am 9. Dezember 2002 reichte Gemeinderat David Hauser namens der SP-Fraktion mit 25 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

„Leider muss in Winterthur wieder Wohnungsnot festgestellt werden. Der Leerwohnungsbestand ist bedrohlich tief gesunken. Vor allem an Wohnungen ab 3½ Zimmern in allen Preissegmenten besteht auf dem Markt grosser Mangel. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt führt zweifellos zu sozialen Härten, aber auch zu schmerzlichen Wegzügen aus der Stadt. Ich frage den Stadtrat an:

- 1. Wie schätzt der Stadtrat die Situation auf dem Wohnungsmarkt ein?*
- 2. Welches sind die sozialen Auswirkungen der Situation auf dem Wohnungsmarkt in Winterthur? Welche wirtschaftlichen Kosten verursacht das Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt für die Stadt?*
- 3. Welche Einflussmöglichkeit sieht der Stadtrat zur Bekämpfung dieser Situation? Wie macht er sie geltend?*
- 4. Erwägt der Stadtrat Sofortmassnahmen? Welche weiteren Massnahmen kommen in Betracht?“*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Ausgangslage:

Aktuell können auf dem Wohnungsmarkt Winterthur zwei Marktungleichgewichte festgestellt werden:

- Nachfrageüberhang nach günstigem Miet-Wohnraum für sozial Benachteiligte
- Nachfrageüberhang nach grossräumigen, komfortablen Miet- und Eigentumswohnungen im höheren Preissegment.

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl

Jahr	Wohnungen	1 und 2 Zimmer		3 und 4 Zimmer		5 und mehr Zimmer	
	Im Ganzen	Absolut	In %	Absolut	In %	Absolut	In %
1980	36'331	7'469	20,5	23'165	63,8	5'697	15,7
1990	39'602	7'856	19,8	25'306	64	6'440	16,2
1999	43'047	8'452	19,6	27'356	63,6	7'239	16,8
2000	43'293	8'465	19,5	27'460	63,5	7'368	17

(Quelle: Winterthur in Zahlen 2002 Stadtplanungsamt)

Der Aufstellung kann entnommen werden, dass sich die Zahl der Wohnungen in den letzten 20 Jahren um 6'962 Einheiten oder rund 19 % auf total 43'392 erhöht hat. Alle Segmente nach Wohnungsgrössen haben an dieser Erhöhung mehr oder weniger zu gleichen Teilen partizipiert. Der Wohnungsbestand per 1. Januar 2002 - allerdings noch nicht aufgeschlüsselt nach Wohnungsgrössen - beträgt 43'623 Einheiten.

Haushalte nach Anzahl Personen

Jahr	Haushalte	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen		6 und mehr Personen	
		Absolut	%	Absolut	%	Absolut	%	Absolut	%	Absolut	%	Absolut	%
1970	32'425	6'676	21	9'616	30	6'556	20	5'782	18	2'589	8	1'206	3
1990	38'543	13'898	36	12'855	33	5'133	13	4'873	13	1'393	4	391	1

(Quelle: Winterthur in Zahlen 2002, Stadtplanungsamt)

Die Bevölkerung hat sich in den letzten Jahren stets verändert. Wohnte 1970 noch die Hälfte der Stadtbevölkerung in Haushalten mit mindestens drei Personen, war es zwanzig Jahre später nur noch ein Drittel. Heute stellen die Einpersonenhaushalte den grössten Anteil.

Leerwohnungsbestand am 1. Juni nach Wohnungsgrössen

Jahr	Wohnungen	1 - 1 1/2 Zimmer	2 - 2 1/2 Zimmer	3 - 3 1/2 Zimmer	4 - 4 1/2 Zimmer	5 - 5 1/2 Zimmer	6 und mehr Zimmer
1996	377	52	61	117	120	21	6
1997	379	85	66	127	74	18	9
1998	625	113	119	177	169	38	9
1999	613	132	150	202	106	21	2
2000	532	82	96	232	95	24	3
2001	223	53	41	80	37	10	2
2002	159	17	21	57	39	22	3

(Quelle: Winterthur in Zahlen 2002 Stadtplanungsamt)

Im Verhältnis zum Wohnungsbestand von 43'623 (1.1.2002) Wohnungen entsprechen 159 (1.6.2002) Leerwohnungen einem Leerwohnungsbestand von 0,36 %. Obwohl Winterthur einen überdurchschnittlich alten Wohnungsbestand aufweist und damit grundsätzlich viel günstiger Wohnraum zur Verfügung steht, ist seit gut einem Jahr erneut zu beobachten, dass das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen weit unter der Nachfrage liegt. Betroffen sind insbesondere sozial Benachteiligte, deren Zahl stetig steigt. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Prognosen wird diese Nachfrage nach günstigem Wohnraum voraussichtlich weiter zunehmen. Wie eine vertiefte Analyse des Leerwohnungsbestandes ergeben hat, bekunden einzelne Liegenschafteneigentümerinnen und Liegenschafteneigentümer Schwierigkeiten bei der Vermietung ihrer Wohnungen. Es ist davon auszugehen, dass günstiger Wohnraum zwar vorhanden ist, die nachfragende Gruppe sozial Benachteiligter jedoch Mühe hat, diese Wohnungen auch mieten zu können.

Bei der Beurteilung der aktuellen Situation muss auch das hohe Bevölkerungswachstum berücksichtigt werden. Offensichtlich hat der Wohnungsmarkt seit 1990 eine Zunahme der Wohnbevölkerung von 3'966 oder 4,5 % bewältigen können (1990: 88'075; 2001: 92'041). So sind seit 1990 in Winterthur rund 4'200 Neuwohnungen realisiert worden, 64 % davon sind 4- bis 6-Zimmer-Wohnungen (inkl. 3-Zimmer-Wohnungen: 86 %). Die tatsächlich relativ tiefe Leerwohnungsziffer von 0.36 % (Sommer 2002) spiegelt also in keiner Weise die Dynamik, welche seit den 90er Jahren auf dem Winterthurer Wohnungsmarkt herrscht. Es darf festgehalten werden, dass die hohe Bautätigkeit weiter anhält.

Insgesamt sollen, allein im Rahmen grösserer Bauvorhaben, während der nächsten Jahre Neubauten mit rund 3'300 Wohneinheiten entstehen. 670 Wohnungen sind bereits im Bau, 440 bewilligt, und 1'860 weitere Wohneinheiten sind in Quartier- und Gestaltungsplänen vorgesehen, respektive in der Planungsphase. Rund 350 Wohnungen sollen auf drei zum Verkauf bestimmten städtischen Wohnarealen entstehen. Voraussichtlich werden bis 2004 rund 850 preisgünstige Wohnungen bezugsbereit sein, so zum Beispiel die beiden Wohnsiedlungen Wässerwiesen (358 Wohnungen) und die Mehrzahl der Wohnungen im Oberen Gern. Es ist anzunehmen, dass in der Folge dieser starken Bautätigkeit durch Wohnungswechsel innerhalb der Stadt eine hohe Anzahl Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment frei werden wird.

Eine grosse Nachfrage besteht auch nach modernisiertem und grossflächigem Eigentums- und Miet-Wohnraum. Gemäss einer Studie des Stadtmarketings Winterthur (Der Winterthurer Wohnungsmarkt vom Januar 2001) gibt die Mehrheit der Um- und Wegziehenden die Suche nach einer grösseren und/oder komfortableren Wohnung als Hauptgrund für den Wohnungswechsel an. Die hohe Attraktivität der Wohnstadt Winterthur als Anziehungsfaktor spielt sicher eine Rolle. Die hohe Nachfrage wird aber auch durch die Wohnungsknappheit und das hohe Preisniveau auf dem Stadt Zürcher Wohnungsmarkt beeinflusst. Das Niveau der Wohnungsmieten und Wohneigentumspreise in Winterthur ist im Vergleich zu Zürich attraktiv.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

„Wie schätzt der Stadtrat die Situation auf dem Wohnungsmarkt ein?“

Der Stadtrat geht davon aus, dass der Wohnungsmangel vor allem im preisgünstigen Segment aufgrund der regen Wohnbautätigkeit in Wülflingen, Hegi und in Seen bald stark gemildert wird. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde Platz für rund 10'000 neue Wohnungen und ca. 25'000 Arbeitsplätze geschaffen. Der Stadtrat hat sich zum Ziel gesetzt, die Wohnbautätigkeit durch Private und Genossenschaften zu fördern. Er ist aber auch der Auffassung, dass sich der Wohnungsbestand in der Stadt nachfrageorientiert und in angemessenem Ausmass entwickelt. Dies zeigen die in den letzten Jahren realisierten und die für die nächsten Jahre geplanten Wohnbauprojekte. Der Wohnungsmarkt ist ein träger Markt. Zeitweilige Marktungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage sind deshalb nicht zu vermeiden.

Zur Frage 2:

„Welches sind die sozialen Auswirkungen der Situation auf dem Wohnungsmarkt in Winterthur? Welche wirtschaftlichen Kosten verursacht das Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt für die Stadt?“

Wie in den meisten anderen Städten der Schweiz besteht in Winterthur der Trend, dass einkommensstärkere Einzelpersonen und Familien an die Stadtränder oder in die umliegenden Gemeinden ziehen und dass einkommensschwächere Personen die sozialen Institutionen der Stadt zunehmend belasten. Tatsächlich steigt auch in Winterthur der Nettoaufwand der Sozialhilfe, sowie die Zahl der unterstützten Einzelpersonen und Familien stetig. Diese Entwicklung kann jedoch nicht allein der Situation auf dem Wohnungsmarkt angelastet werden; der Mangel an günstigem Wohnraum kann vielmehr als eine Folge die-

ser Entwicklung interpretiert werden, für die allgemeine ökonomische, politische und gesellschaftliche Veränderungen verantwortlich sind.

Die wirtschaftlichen Kosten entsprechen einerseits den Aufwendungen der Sozialdienste bei der Unterstützung von Härtefällen, andererseits entgehen Steuereinnahmen von „guten“ Steuerzahlenden, die aufgrund des unzureichenden Angebots an grossräumigen und komfortablen Wohnungen wegziehen oder erst gar nicht nach Winterthur ziehen. Die Behebung des Marktungleichgewichtes kann durchaus wirtschaftlichen Nutzen abwerfen, insbesondere für die Bauwirtschaft, welche ihrerseits auch Steuereinnahmen bringt.

Zur Frage 3:

„Welche Einflussmöglichkeit sieht der Stadtrat zur Bekämpfung dieser Situation?“

Der Stadtrat sieht die folgenden Möglichkeiten, den privaten Wohnungsbau zu fördern und damit auch finanzkräftige Steuerzahler und Steuerzahlerinnen anzuziehen.

Wohnstadt Winterthur

Der Stadtrat behält das Ziel eines attraktiven Wohnstandorts Winterthur in allen Bereichen seiner Amtsausübung im Auge (vgl. auch Legislatorschwerpunkt „Förderung der Wohnstadt“, Seite 9). Mit der BZO, welche am 1. Mai 2001 in Kraft getreten ist, wurden neue Areale für Wohnbauten ausgeschieden. Diese werden zusammen mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in kooperativen Planungsverfahren entwickelt und der Realisierung zugeführt. Es wird auch darauf geachtet, dass die für eine attraktive Wohnstadt unumgänglichen Infrastrukturleistungen zeitgerecht erstellt werden können.

Die Koordinationsstelle Wohnstadtmarketing des Stadtmarketings Winterthur unterhält eine stets aktualisierte Informationsplattform im Bereich des Wohneigentums und steht für Interessierte als Ansprechpartner zur Verfügung. Das Stadtmarketing Winterthur fördert auch gezielt den Zuzug von besser verdienenden Personen nach Winterthur; ausserdem ist es konstant um die Transparenz des Immobilienmarktes bemüht, damit stärkere Investitionen auch im Wohnbereich ermöglicht werden.

Planungs- und baurechtliche Verfahren

Das Departement Bau wickelt die Baubewilligungsverfahren im Bereich Wohnungsbau rasch und unkompliziert ab. Das Departement Bau und insbesondere das Baupolizeiamt haben die Rechtsgrundlagen, Verfahrensabläufe und Ansprechpartner im Internet umfassend und publikumsorientiert dargestellt.

Wo sich Gelegenheiten bieten, frühere Arbeitsplätzonen sinnvoll in Wohnzonen oder Mischzonen umzuzonen, werden die erforderlichen Verfahren - Aenderung der Bau- und Zonenordnung oder aber Sondernutzungsbewilligungen - rasch und effizient eingeleitet und abgewickelt.

Die hängigen Quartierplanverfahren, zum Teil längere Zeit durch Rekurse blockiert, sind abgeschlossen oder werden in den nächsten Monaten vom Stadtrat festgesetzt. Nach Eintritt der Rechtskraft werden die Quartierschliessungsanlagen umgehend realisiert (im Quartierplangebiet Iberg Südhang werden die Arbeiten Ende Mai 2003 abgeschlossen).

Alle Behörden - Stadtrat und Bauausschuss, aber auch die Stadtentwicklungskommission - behandeln Anliegen des Wohnungsbaus ebenso prioritär wie die Verwaltung.

Zur Frage 4:

„Erwägt der Stadtrat Sofortmassnahmen? Welche weiteren Massnahmen kommen in Betracht?“

Am 9. April 2003 hat der Stadtrat beschlossen, die Areale Schenkelwiese Süd, Tägelmoos und Zelgli als Wohnbauland zu verkaufen. Die Areale wurden zwischenzeitlich öffentlich ausgeschrieben. Damit wird ein Potenzial von rund 350 neuen Wohneinheiten realisiert. Im Tägelmoos will der Stadtrat zudem die Zielsetzungen der erheblich erklärten Motion für den Bau einer städtischen Muster-Wohnsiedlung aus dem Jahre 1991 umsetzen (90-003). Im Areal Zelgli wird im Hinblick auf den Mangel an günstigem Wohnraum für den Mittelstand der Verkauf an Wohnbaugenossenschaften angestrebt, während auf der Schenkelwiese Wohneigentum für gute Steuerzahler und Steuerzahlerinnen geschaffen werden soll. Wie in der Antwort zur Frage 1 ausgeführt, geht der Stadtrat davon aus, dass der Wohnungsmangel vor allem im preisgünstigen Segment aufgrund der regen Wohnbautätigkeit in Wülflingen, Hegi und in Seen bald stark gemildert wird. Zusammen mit der oben ausgeführten Massnahme (Verkauf städtisches Wohnbauland) zieht der Stadtrat deshalb zum heutigen Zeitpunkt keine weiteren Massnahmen in Betracht.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departementes Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

Wohlwend

Der Stadtschreiber:

Frauenfelder