

## Schwierige Ausgangslage

Wie die Chancen für die Sozialhilfe-Initiative stehen

SEITE 13

## Eschenbergturm

Die Aussichtsplattform soll sicherer werden

SEITE 13



## «Dallas Buyers Club»

Ron Woodroof ist alles andere als ein Hollywood-Traumheld

SEITE 15

# Günstiger Wohnraum – eine Träumerei

Wohneigentum in Winterthur kostet heute ein Drittel mehr als noch 2005. Die Mieten stiegen um 14 Prozent. Die Frage stellt sich, ob der neue Stadtrat diese Kostenexplosion stoppen kann.

MARTIN GMÜR

Wer sorgt für günstigen Wohnraum in Winterthur? Die bei den Wahlen siegreichen bürgerlichen Parteien, wie deren Inserate behaupteten? Die Linken mit ihrer Wohnbau-Stiftung? Oder regiert doch nur der Markt, der sich nicht um lokalpolitische Querelen schert?

Die städtische Statistikstelle hat mit Zahlen der Firma Wüest Partner den Immobilienmarkt von 2005 und 2013 verglichen und kürzlich veröffentlicht. Demnach kostet eine durchschnittliche Zwei-Zimmer-Mietwohnung in Winterthur 1080 Franken ohne Nebenkosten, günstige gibt es für 800, teure für 1500. Für drei Zimmer zahlt man im Mittel 1410 Franken monatlich, für vier Zimmer 1690 und für fünf 2040 Franken. Die teuersten zehn Prozent der Fünf-Zimmer-Wohnungen kosten über 2800.

Gegenüber dem Jahr 2005 ergibt dies im Mittel folgende Mietzinssteigerungen: 14 Prozent bei zwei Zimmern, 19 Prozent bei drei Zimmern, 13 Prozent bei vier und 8 Prozent bei fünf

## «Josef Lisibach sprach sich gegen die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus»

Katharina Gander, Mieterverband

Zimmern. Die teuersten Drei-Zimmer-Mietwohnungen sind heute 25 Prozent teurer als vor acht Jahren. Eine weitere statistische Übersicht zeigt: Die Mietkosten sind zwischen 2005 und Mitte 2013 viel stärker gestiegen als der Zürcher Index der Konsumentenpreise.

## Explosion beim Eigentum

Die Kosten für Wohneigentum sind in diesen acht Jahren noch viel stärker in die Höhe geschossen: um 30 Prozent im Schnitt für Wohnungen, um 35 Prozent für Einfamilienhäuser. Mitte 2013 galten folgende Mittelwerte: 515000 Franken für eine Drei-Zimmer-Eigentumswohnung, 647000 Franken für Vier- und 808000 Franken für Fünf-Zimmer-Wohnungen. Zehn Prozent der Käufer bezahlten gar mehr als eine Million für vier und 1,2 Millionen für fünf Zimmer.

Noch krasser ist die Steigerung bei den Einfamilienhäusern: Für ein Fünf-Zimmer-Haus zahlt man im Schnitt 845000 Franken, teure kosten weit über 1,2 Millionen. Ein mittelteures Sechszimmer-Haus kostet schon eine Million, für die teuersten zehn Prozent muss man mehr als 1,5 Millionen hinblättern.

## Flaut der Bauboom jetzt ab?

Seit 2005 wurden in Winterthur 5275 neue Wohneinheiten gebaut, pro Jahr ergibt das im Schnitt 586 neue Wohnungen. 2004 war Winterthurs absolutes Topjahr mit 993 neu erstellten Wohnungen. Wenn man die Zahlen der letzten beiden Jahre anschaut, könnte man einen leichten Rückgang ahnen: 2012 waren es 399 und im abgelaufenen Jahr 553 Wohnungen – das sind die tiefsten Werte seit 2006, doch ist es wohl noch zu früh, von einer deutlichen und nachhaltigen Trendwende zu reden.



Umfassende Gebäuderenovationen können Grund sein für die massive Steigerung der Mietzins in Altbauten; Wohnungen in Neubauten sind ohnehin meist teuer. Bild: key

## Drei Fachleute sagen, was der neue Stadtrat tun kann

Der Hauseigentümerverband Winterthur gehört zu jenen Interessengruppen, die den bürgerlichen Umschwung im Stadtrat anstreben. Für den Geschäftsführer, Ralph Bauert, sind die in der Statistik genannten Zahlen keine Überraschung, sondern «sie bestätigen unsere Erfahrungen», sagt er: «Wohnen in der Stadt ist beliebt, also steigen die Preise.»



Rein marktwirtschaftlich gedacht «müsste man das Angebot an Wohnungen erhöhen, damit die Preise weniger stark steigen», findet er. Doch im Vorfeld der Wahlen zeigte sich: Gerade das ist ja nicht das Ziel der neuen Mehrheit. Bauert sah den alten Stadtrat auf dem richtigen Weg, als er beim Zeughaus relativ gehobene Wohnungen für gute Steuerzahler bauen lassen wollte. Doch das Volk lehnte dies ab.

Der neue Stadtrat sollte seiner Meinung nach noch stärker daran arbeiten, gute Steuerzahler und vor allem auch Firmen nach Winterthur zu locken. Und wenn die Stadt Wohnungen subventioniere, egal ob mit Darlehen oder günstigem Land, müsse sie darauf achten, dass die richtigen Leute davon profitieren. Genossenschaften sollten städtisches Land nicht ohne diese Auflage vergünstigt bekommen.

## Am Wahlversprechen messen

Doris Sutter, Präsidentin des Verbands Wohnbaugenossenschaften Winterthur (Bild Mitte), zeigt sich ebenfalls wenig überrascht von den Zahlen. Sie findet aber, die Mieten hätten nicht derart zu steigen brauchen: «Die Genossenschaften senkten sie jeweils, wenn der Referenzzinssatz fiel, und sie verzichten darauf, bei Mieterwechseln den Zins zu erhöhen. Wenn das alle getan hätten, wären die Mietzinses wohl tiefer.» Vom neuen Stadtrat er-

wartet sie kurzfristig keine wesentliche Änderung. «der politische Hebel wirkt nur mittel- und langfristig». Deshalb sei es angezeigt, in den gemeinnützigen Wohnungsbau zu investieren, der zwar «kurzfristig auch keine billigen Wohnungen bauen kann, aber in 20 bis 30 Jahren werden diese günstiger». Dass die Stadt jetzt zu wenig günstige Wohnungen habe, gehe auf Versäumnisse vor Jahren zurück. «Zu einseitig wurde der Fokus auf gute Steuerzahler gelegt, was zu einem grossen Wachstum beim Wohneigentum geführt hat.»



Langsamer wäre verträglicher gewesen, findet Sutter und will die neue bürgerliche Mehrheit an ihrem Wahlversprechen «Für günstigen Wohnraum» messen.

Auch Katharina Gander, die Geschäftsleiterin des Mieterverbands Winterthur und ab Frühling AL-Gemeinderätin, redet dem gemeinnützigen Wohnungsbau das Wort und nennt dabei auch das Zeughausareal als Möglichkeit. Heute müsse die Stadt an Leute mit tiefen Einkommen Wohnbeiträge in Millionenhöhe ausrichten, gibt sie zu bedenken. Dies wäre nicht nötig, wenn der Stadtrat punkto Wohnungsbau rechtzeitig, und nicht erst 2010, umgedacht hätte, findet Gander: «Bezahlbarer Wohnraum müsste heute schon zur Verfügung stehen.» Vom neu gewählten Stadtrat Josef Lisibach (SVP), der für die bürgerliche Wende sorgte, erwartet Gander jedoch keine grosse Unterstützung: «Er hat sich in unserer Umfrage dezidiert gegen die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und des Mieterschutzes ausgesprochen.» (mgm)

