

Zürich

Die Stadtzürcher ziehts nach Winterthur

Die Eulachstadt erfreut sich als Wohnort zusehends grosser Beliebtheit. Das zeigen nicht nur Umfragen in der Bevölkerung, sondern auch die Zahlen des Regionratings für den Grossraum Winterthur.

Von Reto Westermann

Winterthur - Wer umzieht, füllt meistens für die Post einen Nachsendeauftrag aus. Diese Aufträge liefern auch interessante statistische Daten. Sie zeigen, wer von wo nach wo umgezogen ist und wie die gegenseitige Bilanz zweier Regionen aussieht. Im Fall der Stadt Zürich und der Region Winterthur sprechen die Zahlen von 2009 klar für Winterthur: Nur 585 Personen zogen aus der Region Winterthur nach Zürich, in Gegenrichtung waren es 956. Das prägt den Wohnungsmarkt: «Die Nachfrage nach Wohnraum ist immens», sagt Maya Gadgil, Leiterin des Wohnortmarketings der Region Winterthur. Eine Nachfrage, die sich auch im aktuellen Rating der Zürcher Kantonalbank für die Region Winterthur niederschlägt: Dort belegt die Stadt klar den Spitzenrang. Einstecken muss sie eigentlich nur beim Steuerfuss (Note 1). Hier können die Nachbargemeinden wie Seuzach oder Wiesendangen auftrumpfen, die ebenfalls die vordersten Ränge belegen.

Im Fokus der Neuzuzüger, die zu grossen Teilen aus dem Grossraum Zürich, aber auch aus dem Ausland stammen, befindet sich aber die Stadt. Beliebte sind dort vor allem neue Wohnungen. Fast 50 Prozent davon werden gemäss Erhebungen des Wohnortmarketings durch diese Zuzügergruppe belegt. «Ein Teil der Leute kommt explizit wegen eines Bauprojektes nach Winterthur», sagt Maya Gadgil. Andere Pluspunkte sind die kurzen Fahrzeiten nach Zürich, die verglichen mit dort tiefen Mieten und Kaufpreisen sowie das breite Angebot an dem Wohnungsmarkt. Denn Winterthur hat, woran es in Zürich mangelt: relativ zentral gelegene Wohnungen und Einfamilienhäuser.

Zu den zentral gelegenen Projekten zählt etwa die neue Überbauung an der Rudolfstrasse direkt neben dem Hauptbahnhof, deren erste Etappe im August fertiggestellt wird, aber bereits fast vollständig vermietet ist. «Rund 25 Prozent der Mieter kommen aus dem Raum Zürich», sagt Walter Wittwer, der die Vermietung betreut. Angezogen werden die Neumieter vor allem durch die sehr zentrale Lage. Ähnlich gut gelegen ist das Projekt «Museumstrasse 3a». Das ehemalige Verwaltungsgebäude, das zum Mehrfamilienhaus umgebaut wird, liegt nur einen Steinwurf von der Altstadt entfernt mitten in einer Parkanlage.

Hohe Wohnzufriedenheit
Fündig werden in Winterthur aber auch Familien, die ein Einfamilienhaus suchen. So waren Anfang Juni auf der Immobilienplattform Homegate 22 Häuser in Winterthur zu finden, zu Preisen ab einer halben Million Franken. Auch sonst ist der Markt liquide: Zum gleichen Zeitpunkt waren hier 255 Mietwohnungen ausgeschrieben, darunter auch 131 neue Wohnungen im Projekt Impuls im neuen Stadtteil Neuhegi, dem ehemaligen Sulzer-Areal in Oberwinterthur. Zu finden sind in Winterthur aber auch spezielle Wohnbauprojekte. Beispielsweise das geplante Mehrgenerationenhaus der Genossenschaft Gesewo mit 146 Wohnungen in Neuhegi. Ein Projekt, das die Wanderungsbilanz der Stadt nochmals verbessern dürfte. Gemäss Regionrating ist diese heute schon mehr als ausgleichend (Note 4), das heisst, es ziehen weniger Leute weg als zu. Mit ein Grund dafür ist die grosse Zufriedenheit der Bewohner. Gemäss einer aktuellen Umfrage leben nämlich 98 Prozent der Befragten gerne oder sehr gerne in der Stadt.

Rating für die Region Winterthur

Gemeinden Stand: 1. Juni 2010	Gesamtwertung in der Region 1)	Rangstufe im Wirtschaftsraum Zürich 2)	Zentralität ÖV/Indiv. Verkehr	Steuerbelastung	Einkommen	Wohn-/Marktdynamik	Einkaufsmöglichkeiten	Arbeitsplatzangebot	Wanderungsbilanz	Minergieanteil Neubauten	Kinderbetreuungsangebot 3)	Einwohnerzahl	Preise 4) in Franken für Wohnung (Bruttomiete)	Preise für Einfamilienhaus	folgende Objekte: Eigentumswohnung	Preisrendite 5)
Winterthur	★★★★	51-75	6	1	2	4	6	6	4	4	6	96 462	2600	1 060 000	740 000	↗
Nürensdorf	★★★★	51-75	4	6	6	2	4	2	3	1	5	4842	2600	1 080 000	760 000	↗
Wiesendangen	★★★★	76-100	5	5	5	5	2	1	4	4	3	4471	2600	1 000 000	710 000	↗
Brütten	★★★★	76-100	4	6	6	3	6	1	2	4	6	1883	2600	1 020 000	720 000	↗
Neffenbach	★★★★	76-100	5	4	3	4	3	3	6	2	2	4704	2500	1 000 000	690 000	↗
Seuzach	★★★★	76-100	5	5	5	2	4	4	2	5	4	6663	2600	1 050 000	740 000	↗
Hettlingen	★★★★	101-150	6	5	6	3	4	2	2	2	4	2924	2600	990 000	690 000	→
Illnau-Effretikon	★★★★	101-150	6	3	3	2	4	4	2	4	6	15 208	2600	1 000 000	680 000	↗
Lindau	★★★★	101-150	4	3	5	5	3	5	5	2	4	4741	2500	960 000	670 000	↗
Weisslingen	★★★	101-150	4	4	5	5	3	3	5	1	2	3110	2400	960 000	640 000	↗
Rickenbach ZH	★★★	101-150	4	4	4	1	4	1	1	1	2	2478	2400	910 000	670 000	↗
Buch am Irchel	★★★	151-200	3	2	4	6	3	1	5	2	2	833	2300	870 000	600 000	↗
Dägerlen	★★★	151-200	3	1	3	6	6	2	5	2	2	993	2400	870 000	610 000	→
Dättlikon	★★★	151-200	2	4	4	6	1	1	6	3	5	642	2300	930 000	630 000	→
Henggart	★★★	151-200	5	4	5	5	6	2	5	2	1	1931	2500	880 000	640 000	↗
Kyburg	★★★	151-200	5	1	4	5	5	6	6	1	6	404	2400	870 000	630 000	↗
Bertschikon	★★★	151-200	4	4	3	5	2	1	4	1	1	1002	2200	850 000	630 000	↗
Elsau	★★★	151-200	5	2	4	5	3	3	5	3	3	3231	2300	890 000	600 000	↗
Berg am Irchel	★★★	151-200	1	4	4	3	5	1	1	4	3	578	2300	830 000	630 000	↗
Dinhard	★★★	151-200	4	4	4	3	3	2	3	1	3	1386	2400	920 000	650 000	↗
Wildberg	★★★	151-200	1	1	3	1	3	1	2	6	2	898	2400	900 000	610 000	→
Plungen	★★★	151-200	6	3	2	1	2	3	2	5	2	2642	2400	930 000	630 000	↗
Turbenthal	★★	151-200	1	1	2	3	5	3	2	5	4	4067	2200	830 000	620 000	↗
Wila	★★	201-250	1	1	2	3	2	3	4	1	3	1903	2200	810 000	590 000	↗
Zell ZH	★★	201-250	3	1	1	3	2	3	4	3	4	4947	2100	840 000	600 000	↗
Eläg	★★	201-250	4	1	4	1	4	4	2	2	3	3705	2300	850 000	600 000	↗
Schlatt ZH	★★	201-250	2	1	3	5	5	1	5	5	2	695	2200	770 000	590 000	↗
Hofstetten ZH	★	201-250	2	1	2	4	1	1	5	4	1	436	2100	790 000	570 000	↗
Hagenbuch	★	251-293	1	4	2	3	5	1	2	2	1	1111	2100	790 000	560 000	↗



Nächstes Rating: Region Zürcher Oberland am 24. September 2010. Mehr Infos im Internet: Weitere Erklärungen zu den Einzelnoten sowie alle Ratings der letzten Staffeln (2006 bis 2008) finden Sie auf der Internetseite des Regionratings: www.regionrating.tagesanzeiger.ch

Erklärungen zu den Bewertungskriterien:

Gesamtwertung
1) TA-Gesamtwertung in der Region: Je grösser die Zahl der Sterne, desto grösser die Wertschätzung der Gemeinde aus Sicht von Immobilienkäufern. Die Gesamtwertung spiegelt das aktuelle Preisniveau der Wohnungen in den Gemeinden ausschliesslich im Vergleich innerhalb der jeweiligen Region. In den gefragtesten Gemeinden ist die Zahlungsbereitschaft am höchsten. Die Bewertung reicht von ★ bis ★★★★★.
2) Rangstufe im Wirtschaftsraum Zürich: Der Rang oder die Rangstufe geben an, wie die Gemeinde im Vergleich zu den 292 anderen im Wirtschaftsraum Zürich positioniert ist. Da die Resultate für die einzelnen Gemeinden nach der Modellberechnung auf den Rängen 51 bis 292 sehr dicht beieinander liegen, ist hier nur eine Zuteilung zu einer Ranggruppe möglich.

Einzelnoten
Noten von 1 (schlechteste) bis 6 (beste)
3) Für Gemeinden im Kanton TG nicht verfügbar.
4) Preise: Zur Bestimmung der Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in den einzelnen Gemeinden wurden Musterhäuser herangezogen und deren Preise auf Basis einer Vielzahl stieliger Verkäufe bestimmt. Einfamilienhaus: Reihenhäuser, jüngeren Baudatums, gute Qualität, 5 Zimmer, 500 m² Land, gute Lage, 165 m² Wohnfläche, Eigentumswohnung: Etagenwohnung in 6-Familien-Haus, jüngeren Baudatums, gute Qualität, 5 Zimmer, gute Lage, 125 m² Wohnfläche, Mietwohnung: Etagenwohnung in 6-Familien-Haus, jüngeren Baudatums, gute Qualität, 5 Zimmer, gute Lage, 125 m² Wohnfläche (beide Preise 4. Quartal 2008).
5) Preisrendite: Entwicklung der Immobilienpreise im Zeitraum 2004 bis 2008.

Achtung: Die Einzelnoten (beispielsweise für die Steuerbelastung, die Zentralität oder das Einkommen) lassen keine direkten Rückschlüsse auf die Gesamtnote zu. Sie zeigen nur, wie eine Gemeinde bei einzelnen ausgewählten Kriterien abschneidet.

TA-Grafik kmh / Quelle: ZKB Immobilien Research

Der Standortförderer «Winterthur bietet alle Vorzüge einer Grossstadt»

Für Stadtpräsident Ernst Wohlwend (SP) steht in den nächsten Jahren das qualitative Wachstum von Winterthur im Vordergrund.

Mit Stadtpräsident Ernst Wohlwend sprach Reto Westermann

Wer in Zürich wohnt, kann sich oft nicht vorstellen, nach Winterthur zu ziehen. Wieso? Weil die Leute Winterthur zu wenig kennen. Immer mehr Zürcherinnen und Zürcher wissen es aber besser. Im letzten Jahr zogen mehr Leute aus Zürich

nach Winterthur als umgekehrt.

Wie erklären Sie Auswärtigen in wenigen Worten die Vorzüge von Winterthur als Stadt zum Wohnen?

Winterthur bietet alle Vorzüge einer Grossstadt, hat aber gleichzeitig seinen persönlichen Charakter und seine Lebensqualität als Gartenstadt bewahrt. Winterthur profiliert sich so als eigenständiges Zentrum in nächster Nähe zu Zürich und bietet hohe Qualität zu einem fairen Preis.



Die Grenze von 100 000 Einwohnern ist überschritten. Bringt das Wachstum nicht auch Probleme mit sich? Ich würde eher von Herausforderungen sprechen. Die Stadt investiert entsprechend viel in Infrastrukturen. Auch der Verkehr hat zugenommen. Insbesondere die ehemaligen Industrieareale in der Stadtmitte und in Neuhegi bieten aber nach wie vor attraktive Entwicklungsmöglichkeiten an bestens erschlossenen Lagen. Das qualitative Wachstum steht aber klar vor dem quantitativen.

In Zürich ist bereits eine soziale Umverteilung zwischen den Quartieren zu spüren - besteht dieses Risiko auch in Winterthur?

Wir streben eine gute Durchmischung verschiedener Nutzungen und Bevölkerungselemente an. Der Preisdruck ist trotz allem nicht so stark wie in Zürich. Das lässt Raum für günstigen Wohn- und Gewerberaum sowie kreative Nischen.

Wo liegen die Grenzen des Wachstums für Winterthur? Winterthur hat weiteres Wachstumspotenzial. Die Prognosen gehen aber von einer längerfristigen Abflachung der Bevölkerungsentwicklung aus. In den letzten Jahren hat die Stadt stark von der internationalen Zuwanderung profitiert. Wie sich diese in Abhängigkeit vom Wirtschaftsumfeld weiterentwickelt, ist schwer vorauszusagen.

Anzeige

Nachhaltig renovieren, nachhaltig profitieren.
Mit der Nr. 1 klappts.

Nachhaltig und umfassend beraten von der Nr. 1 für Hypotheken im Kanton Zürich: Telefon 0800 801 041.

www.zkb.ch/umweltdarlehen

Die nahe Bank



Zürcher Kantonalbank