

Arbeitsplätze braucht die Stadt

Autor(en): **Selberherr, Julia**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **29 (2016)**

Heft [10]: **Winterthur**

PDF erstellt am: **26.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-632968>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Raum für Arbeitsplätze

Die Karte zeigt Entwicklungsgebiete, in denen neue Arbeitsplätze entstehen oder wo kurz- und mittelfristig Potenzial dafür vorhanden ist.

Gewerbe- und Industriegebiete

- 1 Euelwies / Niederfeld
- 2 Wässerwiesen
- 3 Steig
- 4 In der Au
- 5 Taggenberg
- 6 Frauenfelderstrasse
- 7 Toggenburger
- 8 Holzwingertstrasse
- 9 Stegackerstrasse
- 10 Ohrbühl
- 11 Grüze
- 12 Neuhegi
- 13 Feldwisen

Mischgebiete

- 14 Lantig
- 15 Wülflingen
- 16 Schlosstal
- 17 Ziegelei Dättlau
- 18 Steig
- 19 Neumüli
- 20 Sulzerareal Stadtmitte (Werk 1)
- 21 Umfeld Grüze
- 22 Umfeld Hegi
- 23 Hegelfeldstrasse

Arbeitsplätze braucht die Stadt

Winterthur ist ein beliebter Wohnort und in den letzten Jahren stark gewachsen. Damit hält die Arbeitsplatzentwicklung nicht Schritt.

Text:
Julia Selberherr,
Wüest & Partner

Winterthur ist mit einer Bevölkerungszunahme von fast 14 Prozent in den letzten zehn Jahren so stark gewachsen wie keine andere Schweizer Grossstadt. Die Stadt ist ein attraktiver urbaner Wohnort im Grünen mit einer ausgezeichneten Verkehrserschliessung. Mit der rasanten Bevölkerungsentwicklung kann die Entwicklung der Arbeitsplätze allerdings nicht Schritt halten. Während Zürich pro 100 Einwohner 118 Beschäftigte zählt, sind es in Winterthur nur knapp 63.

Aufgrund der grossen Bedeutung des Industriesektors in der Vergangenheit betrifft der Strukturwandel der letzten Jahre hin zum Dienstleistungssektor Winterthur besonders stark. Die Dynamik des Wandels ist bislang allerdings verhalten geblieben. Das Beschäftigungswachstum im Dienstleistungssektor fällt sowohl gegenüber Zürich als auch im gesamtschweizerischen Vergleich unterdurch-

schnittlich aus. Auch bei der Entwicklung der Arbeitsplätze insgesamt, liegt Winterthur unter dem Durchschnitt (siehe Grafik «Beschäftigte»).

Winterthurs Vergangenheit als Industriestadt hat einen besonders hohen Anteil an Industrieflächen hinterlassen. Er ist mit rund 20 Quadratmetern pro Kopf etwa doppelt so hoch wie in Zürich. Bei den Büroflächen ist das Verhältnis hingegen genau umgekehrt: Gibt es in Winterthur pro Kopf der Bevölkerung 10 Quadratmeter Büroflächen, kommt Zürich auf mehr als das Doppelte. Einzig die Versorgung mit Verkaufsflächen ist mit rund vier Quadratmetern pro Einwohner in beiden Städten vergleichbar. Nach wie vor verfügt Winterthur über grosse Entwicklungsreserven an gut erschlossenen Standorten.

Büro und Gewerbe im Aufwind, Verkauf unter Druck

Zwischen 2004 und 2013 betrugen die durchschnittlichen Bauinvestitionen in Büro- und Verkaufsflächen rund 60 Millionen Franken pro Jahr; im Jahr 2015 lagen die Baugesuche und -bewilligungen ebenfalls in dieser Grös-

senordnung. Pro Kopf sind die Investitionen in Büroraum nur etwa halb so gross wie in Zürich, bei den Verkaufsflächen sind es 70 Prozent.

Interessant ist ein Vergleich der Entwicklung der Angebotspreise von Büroflächen: Während schweizweit ein Rückgang zu verzeichnen war, sind die Preise in Winterthur in den letzten zehn Jahren um 16 Prozent angestiegen – deutlich stärker als in Zürich, wo sie um 11 Prozent zulegt. Noch markanter ist der Unterschied bei den Gewerbeflächen: In der gesamten Schweiz, auch in Zürich, gingen die Preise zurück oder stagnierten, in Winterthur hingegen sind sie um mehr als ein Viertel gestiegen.

Hingegen trifft der Wandel im Detailhandel Winterthur besonders stark. Die Konkurrenz durch den Onlinehandel und die Aufhebung des Euro-Mindestkurses durch die Schweizerische Nationalbank Anfang 2015 verschärften die Situation zusätzlich. Das zeigt sich in Winterthur durch hohe Angebotsziffern und Preisrückgänge von mehr als 20 Prozent siehe Grafik «Angebotspreise von Geschäftsflächen».

Hohe Lebensqualität und Marktanspannung

Treiber des Wachstums der vergangenen Jahre war insbesondere der rege Wohnungsbau. In Winterthur gibt es rund 53 000 Wohneinheiten. Davon sind fast 70 Prozent Mietwohnungen, den Rest teilen sich Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gleichmässig. Der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen liegt bei rund 11 Prozent. Während der letzten zehn Jahre wurden durchschnittlich rund 630 Wohneinheiten pro Jahr erstellt, mit einem Spitzenwert von 760 Wohnungen im Jahr 2009.

Die Bautätigkeit kann aber kaum mit der Nachfrage Schritt halten; in den letzten zehn Jahren lag die Leerstandsquote bei insgesamt 0,3 Prozent. Bei den Mietwohnungen betrug die durchschnittliche Leerstandsquote zwischen 2006 und 2015 0,4 Prozent. Das ist doppelt so hoch wie in Zürich, aber fast fünfmal weniger als in der gesamten Schweiz. Beim Wohneigentum betrug die Leerstandsquote lediglich 0,1 Prozent – ein Schweizer Rekord. Heute liegt er bei Null. Bei den Mietwohnungen verzeichnen die Statistiker inzwischen einen Anstieg des Leerstands auf immerhin 0,9 Prozent, was ein Hinweis auf eine Entspannung des Markts sein könnte.

Kein Wunder, ist Winterthur als Wohnort attraktiv: Die Lebensqualität ist hoch. Im Städte-Ranking 2016 von Wüest & Partner belegt Winterthur den dritten Rang, hinter Zürich und Zug. Das Ranking bewertet die Lebensqualität in 162 Schweizer Städten anhand von elf Themenbereichen mit unterschiedlichen Variablen. In der Kategorie «Bildung» ist Winterthur schweizweit Spitzenreiter, in der Kategorie «Mobilität und Verkehr» liegt die Stadt auf Rang 8, bei «Kultur und Freizeit» auf Rang 15.

Wohnungspreise ziehen an

Zürich machte in den letzten Jahren mit einem starken Preisanstieg bei Mietwohnungen von sich reden. Tatsächlich sind in der grössten Schweizer Stadt die Angebotspreise seit 2005 um 20 Prozent gestiegen. Aber auch in Winterthur beträgt der Preisanstieg mit 14 Prozent immer noch fast das Dreifache des schweizerischen Durchschnitts siehe Grafik Angebotspreise für Mietwohnungen. Mittlerweile wird eine durchschnittliche Vierzimmerwohnung in Winterthur für 1690 Franken pro Monat angeboten. In Zürich verlangt der Markt für eine vergleichbare Wohnung nahezu 40 Prozent mehr.

Bei Eigentumswohnungen ist der Preisunterschied noch markanter: Kostet eine Vierzimmerwohnung im mittleren Segment in Winterthur rund 750 000 Franken, muss man in Zürich dafür fast 60 Prozent mehr hinblättern. ●

