



Der Landbote  
8401 Winterthur  
052/ 266 99 01  
www.landbote.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 26'656  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.004  
Abo-Nr.: 3005571  
Seite: 7  
Fläche: 55'615 mm<sup>2</sup>

## Die Stadt der Gleichen

**MIETPREISE** Günstiges Töss, teures Seen? Mitnichten. Gemäss der Studie der Immobilienfirma CSL unterscheiden sich die Winterthurer Quartiere in Sachen Mietpreis überraschend wenig. In Zürich sind die Unterschiede viel grösser.

Michael Graf

Im Immobilienmarktbericht 2017 der Zürcher Firma CSL hält die Stadtkarte von Winterthur eine handfeste Überraschung bereit. Die günstigsten Mieten seien in Seen zu finden, steht da, während die Stadtkreise Mattenbach und Oberwinterthur fast so teuer sind wie das Zentrum, Winterthur-Stadt. Das einst so verschriene Töss rangiert preislich im Mittelfeld.

Fast interessanter ist aber die Erkenntnis, wie gering die Unterschiede zwischen den Stadtteilen ausfallen. Der Median der Angebotsmieten\* bewegt sich zwischen 245 und 285 Franken pro Quadratmeter und Jahr.

In Zürich sind die Preisunterschiede zwischen den Quartieren viel stärker ausgeprägt. Es gibt teure Quartiere und günstigere. Wobei man «günstig» in Anführungszeichen lesen sollte: Im erschwinglichsten Kreis, Schwamendingen, liegt die Medianmiete mit 295 Franken immer noch knapp über dem teuersten Winterthurer Stadtkreis. Im schicken Seefeld dagegen mietet man mit 580 Franken pro Quadratmeter und Jahr schon doppelt so teuer. Und im Kreis 1, der City, müssen Mieter fast 700 Franken hinblättern.

### Was 80 Quadratmeter kosten

Weil kaum ein Mieter in Quadratmeterkosten pro Jahr rechnet, wollen wir zur Veranschaulichung die Monatsmiete einer

Wohnung mit 80 Quadratmetern berechnen. In Seen würde eine Wohnung dieser Grösse im Schnitt für 1633 Franken (ohne Nebenkosten) ausgeschrieben. In Winterthur-Stadt für 1900 Franken. Im Zürcher Kreis 4 würde man für die gleiche Fläche bereits durchschnittlich 3000 Franken verlangen. Und in Zürich-City 4633 Franken.

### Neubauten verzerren das Bild

Ist Winterthur also eine Stadt der Gleichen, ohne Nobelviertel und Arbeiterquartiere? «Nicht ganz», sagt die Geografin Patricia Reichelt, welche die CSL-Studie durchführte. Zwei Effekte verzerren die Sicht. Erstens sind in der Studie nicht alle Immobilien erfasst, sondern nur diejenigen, die 2016 auch tatsächlich zur Vermietung ausgeschrieben waren (Angebotsmiete). Unter diesen inserierten Wohnungen waren überdurchschnittlich viele Neubauten. Dies treibt erstens den Durchschnittspreis in die Höhe, zweitens verwischt es die Unterschiede zwischen den Stadtteilen. «Ein Neubau in Töss ist kaum günstiger als einer in Oberwinterthur oder Seen», sagt Reichelt. «Wenn Sie jedoch bereits seit einiger Zeit in Töss wohnen, zahlen Sie vermutlich deutlich weniger als die von uns ermittelte Zahl», sagt Reichelt. Die Altmieten fahren deutlich günstiger.

### Das günstigere Zürich

Zweitens gibt es sie eben doch, die feinen Unterschiede innerhalb der Stadt. «In Winterthur hebt vor allem eins die Zahlungsbereitschaft», sagt Reichelt, «nämlich Gehdistanz zum Hauptbahnhof.» In welche Richtung, sei dabei fast egal. Wer in Winterthur Geld zum Wohnen hat, arbeitet nämlich meist anderswo. «Bei exklusiven Wohnungen in Winterthur sind die Interessenten oft Stadtzürcher, die günstiger wohnen, aber nicht auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten möchten», sagt Reichelt.

Denn eins ist Winterthur nach wie vor, nämlich günstiger als Zürich. Aber um wie viel? «Das hängt ganz vom Wohnsegment ab», sagt Reichelt. Als Faustformel nennt sie die «20-30-40-Regel»: Im günstigen Wohnsegment sind die Unterschiede am geringsten, rund 20 Prozent, im mittleren Segment rund 30 Prozent und im gehobenen Bereich 40 Prozent. «Insbesondere grosse Wohnung und exklusive Lofts sind in Winterthur schwer an den Kunden zu bringen», sagt Reichelt. Während in Zürich das gehobene Segment bei 4000 Franken pro Monat erst richtig anfängt, wird in Winterthur dort die Luft bereits dünn. Es gibt schlicht nicht so viele Haushalte mit dem nötigen Einkommen. Denn nach der alten Haushaltsweisheit, dass nicht mehr als ein Drittel des Einkommens fürs Wohnen aufgewendet werden sollte, müssten die Bewohner dieser Luxusloge monatlich



Der Landbote  
8401 Winterthur  
052/ 266 99 01  
www.landbote.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 26'656  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.004  
Abo-Nr.: 3005571  
Seite: 7  
Fläche: 55'615 mm<sup>2</sup>

mindestens 12 000 Franken Wänden.  
nach Hause tragen. Wer so gut verdient, mietet selten. Mit rund 40 Prozent hat Winterthur eine hohe Eigentumsquote. In Zürich wohnen nur 14 Prozent der Haushalte in den eigenen vier

*\* Die Studie stützt sich auf Immobilieninserate des Jahres 2016. Der Median bezeichnet jene Miete, die in der Mitte steht, wenn man die Mietpreise der Grösse nach aufreihet.*

## MIETPREISE

