

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Beantwortung**Interpellation "Preisgünstiger Wohnraum"**

Am 2. Mai 2024 reichten die Gemeinderätinnen Elina Müller und Fabienne Herzog namens der Fraktion SP/GEW/JUSO mit 8 Mitunterzeichnenden die Interpellation "Preisgünstiger Wohnraum" ein (Beilage 1). Diese wurde am 4. Juli 2024 begründet (Beilage 2).

Einleitung

Der Stadtrat hat bereits in der Vergangenheit in seinen Legislaturzielen festgehalten, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau gefördert werden soll. Insbesondere wurde ein erstes Projekt der Wohnbaugenossenschaft Region Kreuzlingen (WEBEGE) an der Rieslingstrasse in Kreuzlingen unterstützt: Baurechtsvertrag mit einem subventionierten Baurechtszins sowie zinsloses Darlehen. Auch als das Projekt während den Bauarbeiten in finanzielle Schwierigkeiten geriet, arbeitete der Stadtrat sofort eine Botschaft zu Händen des Gemeinderats aus und legte dem Parlament eine Verlängerung der Baurechtsdauer sowie ein zusätzlich verzinste Darlehen. Das Gemeindeparlament hiess die Anträge gut, womit die Genossenschaft das Projekt erfolgreich zum Abschluss bringen konnte.

Leitbild / Legislaturprogramm

Im Leitbildprozess der Stadt Kreuzlingen im Jahr 2023, erarbeitet mit Kreuzlinger Einwohnerinnen und Einwohnern, wurde unter dem Titel "Stadtentwicklung" festgehalten: Die Stadt fördert vielfältige Wohnangebote (Beilage 3). Daraus leitete der Stadtrat für das Legislaturprogramm 2023 bis 2027 folgendes Ziel und Massnahmen ab (Beilage 4):

Ziel: Die Stadt Kreuzlingen fördert vielfältige Wohnangebote, um die soziale Durchmischung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Massnahmen (Seite 3 Legislaturprogramm):

7. Bezahlbaren Wohnraum fördern
 - Förderung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensschichten.
 - Förderung von kostengünstigem und genossenschaftlichem Wohnraum.

8. Gestaltungspläne
 - Baurechtliche und raumplanerische Einflussnahme auf Gestaltungspläne ausüben.

Bevölkerungs- und Wohnraumanalyse mit Fokus "preisgünstiger Wohnraum" Stadt und Region Kreuzlingen

Der Stadtrat hat bereits im Jahr 2013 eine Bevölkerungs- und Wohnraumanalyse erarbeitet (Beilage 5). Daraus ist ein Dokument "Fazit und Schlussfolgerungen" entstanden (Beilage 6).

Zusammenfassend hat die Verfasserin der Analyse, die raumdaten GmbH, Zürich, Folgendes festgehalten:

Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2011

- Bevölkerungszunahme von nahezu 20 %, vor allem aufgrund internationaler Zuwanderung (deutscher Sprachraum)
- Typische Altersverteilung für urbane Regionen, trotz grosser Zuwanderung allerdings erste Anzeichen einer demographischen Alterung
- Steigende Oberschicht zulasten der Unter- und Mittelschicht, im Vergleich zur Region eher statistief

Wohnungsmarktentwicklung 2000 – 2011

- Städtisch geprägter Wohnungsmarkt mit höherem Anteil kleinerer Wohnungen und kleinerem Anteil Einfamilienhäusern
- Relativ hoher Wohnungsbestand aus den Bauperioden 1946 bis 1960 und 1961 bis 1980
- Deutliche Zunahme der Neubautätigkeit seit 2000, Konzentration der Neubautätigkeit auf 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Sinkende Leerstandsquoten, Leerstand fast ausschliesslich in Bestandeswohnungen
- Sehr gute Absorption der Neubauwohnungen

Wohnungsmarktanalyse

- Preisniveau im Vergleich zur Region leicht überdurchschnittlich
- Wohnraum in Kreuzlingen im nationalen Vergleich aber sehr günstig
- Schmales Preisband
- Unterschiede zwischen Neubau und Bestand vor allem aufgrund von Grössen- und Komfortunterschiede
- Geringe Unterschiede zwischen Bestands- und Angebotsmieten
- Preissteigerungen in den letzten Jahren, vor allem im Eigentum
- Verknappung des Angebots an preisgünstigen Wohnungen

Damit der heutige Stand bzw. die Entwicklung der letzten zehn Jahre abgebildet werden kann, möchte der Stadtrat die Bevölkerungs- und Wohnraumanalyse aktualisieren.

Allgemeine Bemerkungen

Im Verlaufe der letzten Jahrzehnte haben sich die Ansprüche der Menschen an ihre Wohnsituation verändert. Wohnungen sind bei den Wohnflächen und der Zimmeranzahl immer grösser geworden. Dies wirkt sich natürlich, nebst einer Zunahme der baurechtlichen Vorschriften, auch auf die Erstellungskosten und die Wohnungsmieten aus. Zudem stellt sich die Frage, was genau "preisgünstiger Wohnraum" bedeutet. Aufgrund der Tatsache, dass sich in Kreuzlingen die Zusammensetzung der Bevölkerung verändert hat, braucht es auch hier mit der Aktualisierung der Bevölkerungs- und Wohnraumanalyse eine Klärung.

Im Weiteren ist zu erwähnen, dass die Stadt Kreuzlingen weiterhin als attraktiven Wohn- und Lebensraum empfunden wird. Die Einwohnerzahl wächst im Durchschnitt mit über einem Prozent, und mit der neuen Rahmennutzungsplanung, die seit dem 1. September 2023 in Teilkraft ist, werden die Grundlagen für eine Verdichtung mit gleichzeitiger Erhöhung des Grün- und Freiraums festgelegt. Aufgrund der tiefen Leerwohnungsziffer in Kreuzlingen ist es auch wichtig, dass der private Immobilienbausektor gute Rahmenbedingungen vorfindet, um Wohnraum zu schaffen und somit der Nachfrage nachzukommen. Eine Verknappung des Angebots würde die Grundstücke bzw. den Wohnraum verteuern.

Der Stadtrat beantwortet die Fragen wie folgt:

- 1 Ist der Stadtrat bereit, sich verbindliche Zielvorgaben zu setzen, wonach der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum stetig zu erhöhen ist? Ist er bereit, einen Zeitpunkt festzulegen, bis zu welchem ein festgelegter Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnraum zu erreichen ist (z.B. 20% bis 2040)?**

Wie einleitend erwähnt, ist Kreuzlingen ein attraktiver Wohn- und Lebensraum. Um die steigende Wohnbevölkerung adäquat mit Wohnraum versorgen zu können, ist Kreuzlingen auf vielfältige Investitionen angewiesen: von privaten Investierenden und Kapitalgesellschaften wie Pensionskassen bis hin zu gemeinnützigen und anderen Genossenschaften. Ziel des Stadtrats ist, weiterhin attraktiv zu sein für Investierende im Wohnungssektor. Dazu tragen Zonenplan, Baureglement, die zügige Bearbeitung von Baugesuchen sowie generell die Stadtentwicklungsplanung (Durchmischung) bei. Aufgrund der sehr niedrigen Leerstandsquote bauen die privaten Investierenden somit nicht am Bedarf vorbei, sondern bauen das, was nachgefragt wird.

Der Stadtrat ist bereit, wie im Leitbild und in den Legislaturzielen festgehalten, wie bisher Wohnbaugenossenschaften zu unterstützen, z. B. Baurecht oder Verkauf von städtischem Land zu marktüblichen Konditionen (keine Renditeoptimierung). Ob die Festlegung eines Mindestanteils notwendig oder sinnvoll ist, soll die aktualisierte Bevölkerungs- und Wohnraumanalyse aufzeigen.

- 2 Der Stadtrat hat verschiedentlich seine Bereitschaft signalisiert, städtische Parzellen oder Liegenschaften an Wohnbaugenossenschaften oder andere gemeinnützige Bauträger zwecks Schaffung preisgünstigen Wohnraumes im Baurecht abzugeben. Welche Parzellen oder Liegenschaften kommen aus seiner Sicht dafür in Frage?**

Der Stadtrat kann sich vorstellen, städtische Parzellen mit Verkauf oder im Baurecht an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften abzugeben, sofern marktkonforme Verkaufsbeträge bzw. Baurechtszinsen bezahlt werden. In den Ausschreibenseraten soll auf diese Möglichkeit aufmerksam gemacht werden. Aktuell kann sich der Stadtrat folgende Liegenschaften für Genossenschaftsbewerberinnen und -bewerber vorstellen (Zonen für Wohnen, Beilage 7):

Mögliche Genossenschaftsparzellen

Parzelle Nr. 1569, Marktstrasse 4, 508 m²

Parzelle Nr. 1647, Marktstrasse 4a, 541 m²

Parzelle Nr. 2441, Storenstrasse, 4'434 m²
Parzelle Nr. 5008, Werftstrasse, 3'798 m² (GP in Arbeit)
Parzelle Nr. 8604 (alt), Seeblickstrasse

Weitere Parzellen

Parzelle Nr. 168, Nationalstrasse 27, 4'500 m², zudem Teilverkauf an die Schule Kreuzlingen (wenn Zustimmung Volksentscheid Betriebsgebäude Energie Kreuzlingen)
Parzelle Nr. 839, Seeblickstrasse, 2'136 m²
Parzelle Nr. 2328, Alpstrasse, 14'678 m²
Parzelle Nr. 5788, Werftstrasse, 4'437 m² (GP in Arbeit)
Parzelle Nr. 5794, Werftstrasse, 2'047 m² (GP in Arbeit)
Parzelle Nr. 5842, Werftstrasse, 1'386 m² (GP in Arbeit)
Parzelle Nr. 6652, Werftstrasse, 1'957 m² (GP in Arbeit)
Parzelle Nr. 8552, Seeblickstrasse, 1'728 m²

Jedes Grundstück erfordert im dannzumaligen Zeitpunkt der Ausschreibung eine Einzelfallbeurteilung. Klar ist aber auch, dass sowohl bei einem Verkauf als auch bei der Abgabe im Baurecht der Gemeinderat (allenfalls aufgrund der Finanzkompetenzen die Volksabstimmung) entscheidet.

3 Zeigt der Stadtrat Bereitschaft, auch aktiv geeignete Parzellen mit oder ohne Bestandesbauten zu erwerben und beizubehalten, um sie zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums zur Verfügung zu stellen?

Die Stadt Kreuzlingen weist im Finanzplan aufgrund der anstehenden Investitionen einen hohen Kapitalbedarf aus. Um diese Investitionen bewältigen zu können, sind Devestitionen (Verkauf oder Baurecht) notwendig (Abbau gebundenes Eigenkapital in den Liegenschaften). Trotzdem beobachtet die Stadt Kreuzlingen den Immobilienmarkt. Sollte sich eine gute Gelegenheit ergeben oder das Grundstück aus strategischer Sicht wichtig sein, kann ein Kauf, z. B. über das Landkreditkonto, trotzdem getätigt werden.

4 Wie steht der Stadtrat zu einer möglichen Verpflichtung zu einem Mindestanteil preisgünstigen Wohnraumes bei Auf- oder Umzonungen?

Das kantonale Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG) sieht im Gegensatz zu anderen Kantonen keine Bestimmung vor, welche die Förderung von preisgünstigem Wohnen vorsieht. Um bei Auf- oder Umzonungen einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnen verlangen zu können, bedarf dies einer rechtlichen Grundlage im übergeordneten Recht in Form einer Bestimmung auf kantonaler Ebene (z. B. im PBG).

Idealerweise wäre die Forderung einer Verpflichtung zu einem Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum bei Auf- oder Umzonungen im Zuge der Behandlung der Revision der Rahmennutzungsplanung aufzuwerfen gewesen. Diese Forderung war in der Spezialkommission nicht mehrheitsfähig. Dadurch hätte man einerseits eine breite Diskussion starten bzw. die Rechtmässigkeit einer solchen Bestimmung auf kommunaler Stufe beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) klären können, welche die neue Rahmennutzungsplanung der Stadt Kreuzlingen vorgeprüft und auch genehmigt hat.

Der Stadtrat hat auf den 1. September 2023 die Teilkraftsetzung der neuen Rahmennutzungsplanung über die unangefochtenen Inhalte des neuen Baureglements bzw. die unbestrittenen Gebiete des Zonenplans beschlossen. Per 1. Januar 2025 werden auch noch die übrigen Bestimmungen, die bisher bestritten waren und nun geklärt sind, in Kraft gesetzt. Zahlreiche Gebiete, die eine Aufzoning oder Umzoning erfuhr, können auch durch den Erlass einer neuen Bestimmung nicht rückwirkend einem Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum unterstellt werden. Aufgrund des aktualisierten Stands und der Planbeständigkeit der neuen Rahmennutzungsplanung sind kurz- bis mittelfristig keine grösseren Auf- oder Umzonungen in Kreuzlingen vorgesehen. Somit könnte eine entsprechende neue Bestimmung auf kommunaler Ebene nur eine geringfügige Wirkung entfalten.

Auf- oder Umzonungen sowie eine Anpassung des Baureglements bedingen ohnehin einen Beschluss des Gemeinderats. Der Stadtrat kann nur geringfügige Änderungen des Baureglements und Zonenplans erlassen. Ob der Gemeinderat bei zukünftigen Auf- und Umzonungen eine Verpflichtung zu einem Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum unterstützen würde, ist für den Stadtrat schwer abzuschätzen. Das Thema der Förderung von preisgünstigem Wohnraum wurde im Rahmen der nun abgeschlossenen Revision der Rahmennutzungsplanung von der gemeinderätlichen Spezialkommission Ortsplanung behandelt und diskutiert. Die Mehrheit der Kommissionsmitglieder konnte sich der Argumentation anschliessen, dass preisgünstiger Wohnraum durch gezielte Landerwerbe oder mittels Baurechtsverträge gefördert werden sollte. Dennoch wurden im Verlauf der Beratung des Baureglements verschiedene Varianten des kommunalen Zuschlags (Bonus) auf die Basisausnutzung gemäss Masstabelle von der Kommission geprüft und diskutiert. Vorerst fand ein Zuschlag in der Höhe von 10 % auf die reglementarische Maximalnutzung unter Einhaltung von gewissen Vorgaben in der Kommission eine Zustimmung. Bei der Behandlung von Rückkommensanträgen durch die Kommission wurde der Zuschlag zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus jedoch aufgrund der Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung und verschiedener offener Vollzugsfragen bei der Anwendung dieser Bestimmung gestrichen. Der Stadtrat folgte diesbezüglich den Empfehlungen aus der gemeinderätlichen Spezialkommission, welche die neue Rahmennutzungsplanung intensiv beraten hatte.

Alternativ stünde es den Mitgliedern des Grossen Rates frei, mit entsprechenden Vorstössen gewisse Änderungen von Gesetzen in die Wege zu leiten, sofern diese eine Unterstützung im Parlament erhalten.

5 Welche Möglichkeiten gibt es, über Gestaltungspläne den Bau oder Erhalt preisgünstiger Wohnungen zu fördern?

Die theoretische Möglichkeit mittels eines Gestaltungsplans (GP), preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern, ist aus Sicht des Stadtrats aufgrund der kantonalen Gesetzgebung sehr begrenzt.

In § 24 PBG wird der Inhalt eines GP beschrieben, der den Rahmen für die zu erlassenden Behörden vorgibt. Diese Inhalte sind im GP aufzunehmen, soweit dies erforderlich ist. In der Aufzählung sind die Möglichkeiten der Förderung von preisgünstigem Wohnen nicht explizit aufgeführt. In § 24 Abs. 1 Ziffer 16 PBG ist jedoch festgehalten, dass "weitere Inhalte" in GP zulässig sind, unter der Voraussetzung, dass alle Eigentümerinnen und Eigentümer der einbezogenen Grundstücke diesen zustimmen. Dies dürfte in der Praxis die Durchsetzung von Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnen erschweren, wenn bei einem GP Dritte beteiligt bzw. betroffen sind. Dennoch kann die Sensibilisierung von Bauherrschaften betreffend preisgünstigen Wohnungsbau je nach Projekt auch bei GP sinnvoll sein.

Auszug PBG:

§ 24 Inhalt

¹ Der Gestaltungsplan legt den Perimeter der einbezogenen Grundstücke fest und regelt soweit erforderlich:

1. die Erschliessung;
2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung;
3. die Reihenfolge der Verwirklichung von Bauten und Anlagen;
4. die Bauweise;
5. Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen;
6. Grünflächen, Bepflanzungen, Ruheplätze, Spielplätze, Freizeitflächen, Parkfelder sowie Garagen;
7. technische und funktionelle Anforderungen, insbesondere die energietechnischen Standards von Bauten und Anlagen wie Minergie oder Minergie-P;
8. Massnahmen zum Schutz von Kultur- oder Naturobjekten;
9. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen;
10. Massnahmen zur sparsamen Nutzung der Energie;
11. Massnahmen zur Förderung erneuerbarer Energien;
12. Massnahmen zur Verteilung der Energie wie Fernwärme oder Gas;
13. die Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen;
14. Massnahmen gegen Naturgefahren;
15. * Veränderungen eines Flusses oder Baches in Lage oder Höhe;
16. * weitere Inhalte, sofern alle Eigentümer der einbezogenen Grundstücke zustimmen.

Bei der Erarbeitung bzw. dem Erlass von GP sind Abweichungen von der Regelbauweise unter Einhaltung gewisser Voraussetzungen möglich. Diese führen meistens zu einem "Mehrwert" für die Bauherr- bzw. Grundeigentümerschaften. Da stellt sich die Frage, ob die Stadt allfällige Abweichungen von der Regelbauweise nur zulassen sollte, wenn z. B. zum Teil preisgünstiges Wohnen angeboten wird. Diese Frage ist jedoch klar zu verneinen, denn gemäss § 24 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Sind die Voraussetzungen für die Abweichungen von der Regelbauweise erfüllt, so sind diese zulässig und es wäre nicht statthaft, zusätzliche Anforderungen wie z. B. das preisgünstige Wohnen zu fordern. Eine Änderung des PBG, die zudem Abweichungen von der Regelbauweise zuliesse, wenn z. B. preisgünstiges Wohnen angeboten würde, wäre zumindest prüfenswert.

Auch wenn über Grundstücke im Grundeigentum der Stadt ein GP erarbeitet werden soll, ist sorgfältig zu prüfen, ob diese für preisgünstigen Wohnungsbau geeignet sind. Wird dies bejaht, ist die Abgabe des Baulands im Baurecht gegenüber einer Bestimmung im GP vorzuziehen, denn in einem Baurechtsvertrag kann die Stadt alle erforderlichen Details regeln. Zudem muss ein Baurechtsvertrag vom Gemeinderat beschlossen werden. Dadurch sind die getroffenen Massnahmen bezüglich preisgünstigen Wohnungsbaus auch demokratisch breiter abgestützt.

6 Welche weiteren Massnahmen können Erhalt und Schaffung von erschwinglichen Wohnungen fördern insbesondere für ältere Menschen und Familien, für die es besonders schwierig ist, eine Wohnung zu finden?

Erschwingliche Wohnungsmieten sind in Kreuzlingen immer wieder zu finden, da im Vergleich zu anderen Städten in der Schweiz der Wohnungsmarkt weniger angespannt ist. Die Leerwohnungsziffer der Stadt Kreuzlingen schwankt seit mehreren Jahren um ca. 1.0 %. Dies ist im Vergleich mit den anderen Thurgauer Städten tief und deutet klar auf einen Überhang der Nachfrage hin. Im Vergleich mit grösseren Städten (z. B. Winterthur 0.20 %, Zürich 0.06 %) ist dieser Wert jedoch als nicht sehr dramatisch einzustufen. Für Preisstabilität bzw. einen optimal funktionierenden Markt hat der Immobilien-Analyst wuestpartner erst kürzlich einen Wert von 1.27 % errechnet. Selbstverständlich kann es für ältere Menschen oder auch für junge Erwachsene sowie Familien – je nach Zeitpunkt, in dem eine Wohnung gesucht wird – eine Herausforderung sein, eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden, welche die unterschiedlichen Bedürfnisse der zukünftigen Mieterinnen und Mieter zudem ideal abdecken kann. Erschwerend kommt hinzu, dass Bestandsmieten oft wesentlich günstiger sind als Mieten von frisch sanierten oder gar neu erstellten Wohnungen.

7 Ist der Stadtrat gewillt, die Ziele und Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums in einem Reglement (Beispiel Frauenfeld) festzuhalten?

Bei der Bewirtschaftung oder dem Handel von Liegenschaften sind für die Stadt unter anderem die "Grundsätze zur Liegenschaftspolitik" sowie die "Richtlinien für den Handel mit Grundstücken" wegweisend (Beilagen 8 und 9). Ob nun ein neues Reglement

erarbeitet oder eine Aktualisierung der heutigen Grundlagen erfolgen soll, wird die aktualisierte Bevölkerungs- und Wohnraumanalyse aufzeigen.

Fazit

Der Stadtrat hat seine grundsätzliche Haltung sowohl im Leitbild als auch in den Legislaturzielen festgehalten. Die im Jahr 2013 erarbeitete Bevölkerungs- und Wohnraumanalyse hat damals wichtige Erkenntnisse und Massnahmen aufgezeigt. Kreuzlingen hat sich weiterentwickelt und wird als Stadt mit Lebensqualität und einem breiten Angebot geschätzt (Beilage 10). Zudem wurde in der Zwischenzeit die Rahmennutzungsplanung überarbeitet und am 1. September 2023 teilweise und am 1. Januar 2025 gänzlich in Kraft gesetzt. Von daher bietet es sich an, dass die Bevölkerungs- und Wohnraumanalyse ausgewertet und aktualisiert wird, damit der aktuelle Stand aufgezeigt und allenfalls das weitere Vorgehen bzw. Massnahmen initiiert werden können. Zudem können im Rahmen der Analyse auch Begriffe (z. B. was ist "preisgünstiger Wohnraum") geklärt werden.

Kreuzlingen, 3. Dezember 2024

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Interpellation
2. Begründung
3. Externes Leitbild
4. Auszug Legislaturprogramm 2023 – 2027 (Seiten 1 bis 3)
5. Bevölkerungs- und Wohnraumanalyse 2013
6. Fazit Bevölkerungs- und Wohnraumanalyse 2013
7. Übersicht Parzellen
8. Richtlinien für den Handel mit Grundstücken
9. Grundsätze zur Liegenschaftspolitik
10. Medienmitteilung UBS Ranking Wohnattraktivität

Mitteilung an

- Mitglieder des Gemeinderats
- Medien



Kreuzlingen, 02. Mai 2024

Interpellation „Preisgünstiger Wohnraum“

Sehr geehrte Mitglieder des Stadtrates

Wir ersuchen Sie um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist der Stadtrat bereit, sich verbindliche Zielvorgaben zu setzen, wonach der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum stetig zu erhöhen ist? Ist er bereit, einen Zeitpunkt festzulegen, bis zu welchem ein festgelegter Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnraum zu erreichen ist (z.B. 20% bis 2040)?
2. Der Stadtrat hat verschiedentlich seine Bereitschaft signalisiert, städtische Parzellen oder Liegenschaften an Wohnbaugenossenschaften oder andere gemeinnützige Bauträger zwecks Schaffung preisgünstigen Wohnraumes im Baurecht abzugeben. Welche Parzellen oder Liegenschaften kommen aus seiner Sicht dafür in Frage?
3. Zeigt der Stadtrat Bereitschaft, auch aktiv geeignete Parzellen mit oder ohne Bestandesbauten zu erwerben und zu beizubehalten, um sie zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums zur Verfügung zu stellen?
4. Wie steht der Stadtrat zu einer möglichen Verpflichtung zu einem Mindestanteil preisgünstigen Wohnraumes bei Auf- oder Umzonungen?
5. Welche Möglichkeiten gibt es, über Gestaltungspläne den Bau oder Erhalt preisgünstiger Wohnungen zu fördern?
6. Welche weiteren Massnahmen können Erhalt und Schaffung von erschwinglichen Wohnungen fördern insbesondere für ältere Menschen und Familien, für die es besonders schwierig ist, eine Wohnung zu finden?
7. Ist der Stadtrat gewillt, die Ziele und Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums in einem Reglement (Beispiel Frauenfeld) festzuhalten?

Begründung

Gemäss der Bodenpreis-Basisdaten der Dienststelle für Statistik des Kantons Thurgau haben sich die Bodenpreise in Kreuzlingen in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. Die steigenden Bodenpreise haben wiederum einen Einfluss auf die Mietpreisentwicklung innerhalb der Stadt. So sind die Mietpreise in Kreuzlingen im kantonalen Vergleich seit dem Jahr 2000 mit rund 40% am stärksten angestiegen, sodass eine 4-Zimmerwohnung in Kreuzlingen monatlich mittlerweile rund 1410 Franken kostet. Diese Kostenentwicklung stellt eine steigende Anzahl der Mieter*innen in Kreuzlingen, darunter insbesondere Familien und ältere Menschen, vor grosse finanzielle Herausforderungen. Um die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entschärfen, bedarf es daher zeitnah umsetzbarer Massnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Kreuzlingen.

Auch in anderen Städten der Ostschweiz wurden städtische Massnahmen zur aktiven Förderung bezahlbaren Wohnraums nötig. So unterbreitete beispielsweise der Stadtrat Winterthur dem Parlament einen Gegenvorschlag zur zuvor eingereichten Initiative «Wohnen für alle», gemäss welchem er sich verpflichtet, im Durchschnitt jährlich 120 neue Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern zu schaffen. Zudem erwarb der Winterthurer Stadtrat im Frühling 2023 eine Liegenschaft zur Realisierung eines Projekts zur Förderung bezahlbaren Wohnraums und entzog diese Liegenschaft somit aktiv der Spekulation durch private Bauträger.

Ähnlich wie in Winterthur wurden 2023 auch in Frauenfeld Massnahmen zur Förderung bezahlbaren Wohnraums getroffen. So verfügt Frauenfeld seit Januar 2023 über eine «Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum», die es der Stadt unter anderem ermöglicht, aktive Bodenpolitik zu betreiben, privaten Wohnbauträgern beratend zur Seite zu stehen oder Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben.

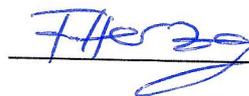
Als schnell wachsende und gut durchmischte Stadt muss auch Kreuzlingen aktiv werden, um dem steigenden finanziellen Druck auf die Mieter*innen entgegenzuwirken, sodass die Stadt Kreuzlingen ihre Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort nachhaltig sichern kann.

Fraktion SP/Juso/Gewerkschaften

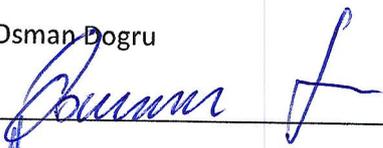
Elina Müller



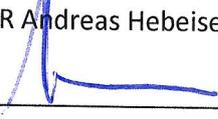
Fabienne Herzog



GR Osman Dogru



GR Andreas Hebeisen



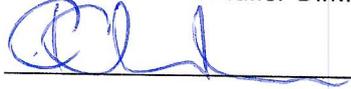
GR Addisa Hebeisen



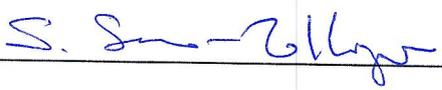
GR Ruedi Herzog



GR Charis Kuntzemüller-Dimitrakoudis



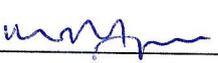
GR Sarah Sawo Zollinger



GR Gabriela Schläfli



GR Kathrin Wittgen



Auszug aus dem Wortprotokoll der Sitzung des Gemeinderats Kreuzlingen

**Donnerstag, 4. Juli 2024, 19.00 Uhr
im Rathaussaal**

Traktandum**14. Interpellation "Preisgünstiger Wohnraum" / Begründung**

GR Müller: Gestern haben wir im Grossen Rat ebenfalls eine Interpellation zum Thema Preisgünstiger Wohnungsbau debattiert. Die meisten, die sich dort zu Wort meldeten, fanden zwar, dass gemeinnütziger Wohnungsbau ein gutes Mittel sein kann, um die Situation in Ortschaften mit angespanntem Wohnungsmarkt zu verbessern. Aber die meisten fanden auch, dass sich die betroffenen Gemeinden selbst darum kümmern sollen. Vom Kanton werden wir also keine Massnahmen erwarten können. Warum macht die Unterstützung von preisgünstigem Wohnungsbau Sinn? Die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum entschärft insgesamt den Wohnungsmarkt. Wenn man nicht mehr jede Wohnung, egal zu welchem Preis und in welchem Zustand nehmen muss, nur weil man keine Wahl hat, werden die Wohnungen insgesamt besser unterhalten und zu faireren Preisen vermietet. 2017 wohnten von den Kreuzlingerinnen und Kreuzlingern erst 0.8 % in einer Genossenschaft. Weitere 67.8 % wohnten sonst zur Miete. Mit der Unterstützung des Baus und Unterhalts von preisgünstigem Wohnraum können wir dazu beitragen, dass die zwei Drittel der Bevölkerung auch in Zukunft eine Wohnung finden, die sie bezahlen können. Wir tragen dazu bei, dass diesen Menschen nach dem Bezahlen der Miete mehr Geld zur Verfügung steht und dass Familien, Seniorinnen und Senioren und Menschen mit tieferen Löhnen, die alle auch ein Teil unserer Gesellschaft sind und die wir brauchen, nicht aus Kreuzlingen verdrängt werden.

Finanzen



Die Stadt setzt die ihr zur Verfügung stehenden Mittel zielgerichtet und mit Weitblick ein.

Investitionen werden gezielt für die Entwicklung der Stadt und die Steigerung der Lebensqualität eingesetzt.

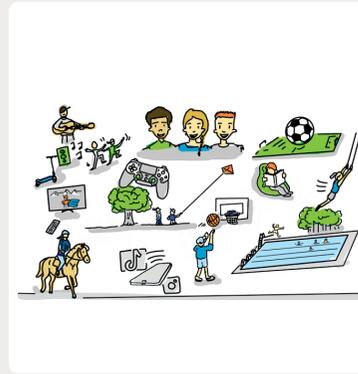
Infrastruktur



Die von der Stadt bewirtschaftete Infrastruktur wird vorausschauend geplant, betrieben und unterhalten.

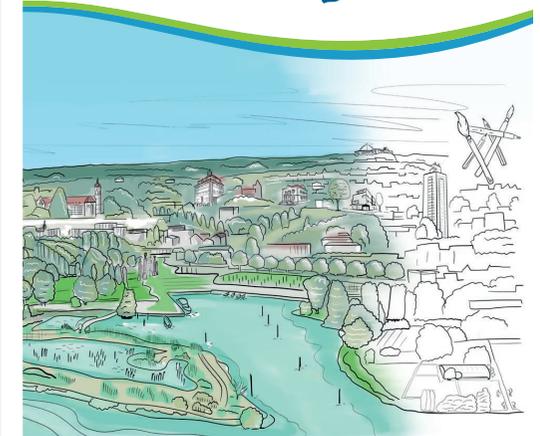
Die Stadt Kreuzlingen legt Wert auf eine funktionstüchtige und nachhaltige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur für Energie, Wärme, Wasser, Abwasser und Abfall.

Kinder



Kreuzlingen ist eine «Kinderfreundliche Gemeinde».

Gemeinsam streben wir nach einer lebendigen, zukunftsorientierten und alle Generationen einschliessenden Stadt.



Leitbild Stadt Kreuzlingen

Liebe Kreuzlingerin Lieber Kreuzlinger

Kreuzlingen ist eine Stadt für alle! Wir streben danach, eine lebendige und vielfältige Gemeinschaft zu schaffen, in der alle Einwohnerinnen und Einwohner gleiche Chancen haben. Sie sollen sich sicher, respektiert und wohl fühlen. Umweltbewusstsein, wirtschaftlicher Fortschritt, soziale Gerechtigkeit sowie nachhaltiges und weitsichtiges Handeln sind uns wichtig.

Durch offene Kommunikation, Zusammenarbeit und Beteiligung aller interessierten Anspruchsgruppen möchten wir eine lebenswerte Stadt gestalten, die auf den Bedürfnissen und Werten unserer Einwohnerinnen und Einwohner basiert. Gemeinsam streben wir nach einer lebendigen, zukunftsorientierten und alle Menschen einschliessenden Stadt, in der Begegnung, Innovation, Kultur und Bildung gefördert werden. Die Entwicklung der Stadt richtet sich an nachfolgende Generationen.

Mit diesem Leitbild setzt sich der Stadtrat für eine positive Entwicklung der Stadt Kreuzlingen ein. Er berücksichtigt die Leitsätze bei all seinen künftigen Entscheidungen.

Kreuzlingen ist eine Stadt für alle!

Stadtrat Kreuzlingen

Zusammenleben und Begegnung

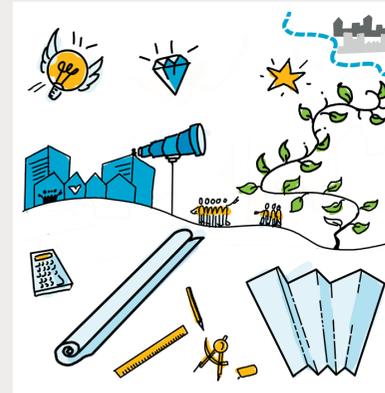


Ein gutes Miteinander aller Einwohnerinnen und Einwohner ist uns wichtig.

Wiederkehrende Feste und Anlässe zeichnen unsere Stadt aus. Diese fördern ein gutes Zusammenleben in unserer Stadt.

Zentrum und Quartiere entwickeln sich. Menschen aller Generationen fühlen sich bei uns wohl.

Stadtentwicklung



Kreuzlingen ist eine urbane Stadt mit einem attraktiven Stadtzentrum und hoher Aufenthaltsqualität.

Kreuzlingen ist eigenständig und handelt selbstbewusst. Die Entwicklung unserer Stadt ist zukunftsgerichtet und nachhaltig.

Die Stadt fördert vielfältige Wohnangebote.

Die Stadtentwicklung erfolgt zusammen mit den Nachbargemeinden und grenzüberschreitend mit Konstanz.

Dienstleistungsorientierung



Die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung engagieren sich täglich für eine lebendige, attraktive und moderne Stadt Kreuzlingen. Sie übernehmen Verantwortung und machen sich stark für alle.

Qualität und Umsetzungsstärke sind Ansporn für das tägliche Handeln der Mitarbeitenden.

Wirtschaft, Gewerbe und Arbeit



Kreuzlingen ist ein attraktiver und pulsierender Wirtschaftsstandort.

Kreuzlingen pflegt den Austausch mit der Wirtschaft und setzt sich für den Erhalt und den Ausbau von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen ein.

Die einzigartige Nähe zu den Hochschulen wird als Standortvorteil erkannt und von Gewerbe und Industrie genutzt. Start-ups werden gefördert.

Kommunikation und Beteiligungsmöglichkeiten



Die Stadt informiert die Bevölkerung umfassend, verständlich und freundlich.

In unserer Stadt ist die Mitwirkung der Bevölkerung bei der Gestaltung der Stadt und des Stadtlebens gefragt.

Die Stadt pflegt einen partnerschaftlichen Austausch mit den Kreuzlinger Behörden, Institutionen und Organisationen sowie mit den benachbarten Gemeinden.

Mobilität

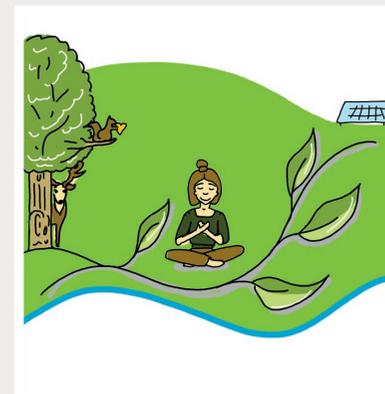


Mobilität ist für Kreuzlingen die Grundlage für soziale Teilhabe, wirtschaftliches Wachstum und nachhaltige Entwicklung.

Kreuzlingen versteht sich als velo- und fussgängerfreundliche Stadt mit hoher Aufenthaltsqualität und Sicherheit im Strassenraum.

Gut erschlossener öffentlicher Verkehr bildet einen wichtigen Pfeiler im regionalen Verkehrssystem. Die Stadt setzt auf zukunftsgerichtete Mobilitätsformen.

Energie, Umwelt und Ökologie



Kreuzlingen bietet mit seinen grossflächigen Natur- und Naherholungsgebieten attraktiven Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen. Frei zugängliche Grün- und Freiflächen sind für die Öffentlichkeit nutzbar.

Kreuzlingen nimmt ihre Vorbildfunktion als Energiestadt wahr. Sie handelt stets im Sinne der heutigen und künftigen Generationen.

**Stadt Kreuzlingen
Präsidium**

Hauptstrasse 62
8280 Kreuzlingen
Tel. 071 677 62 01
praesidium@kreuzlingen.ch
www.kreuzlingen.ch

Illustrationen: brandSTIFT GmbH
Stand: Frühjahr 2024

Bildung



Kreuzlingen ist Bildungsstadt mit überregionaler Ausstrahlung. Damit bauen wir Brücken für die Zukunft.

Die Stadt pflegt den aktiven Austausch mit den regionalen Bildungsinstitutionen.

**Angebotsvielfalt Freizeit,
Kultur und Sport**



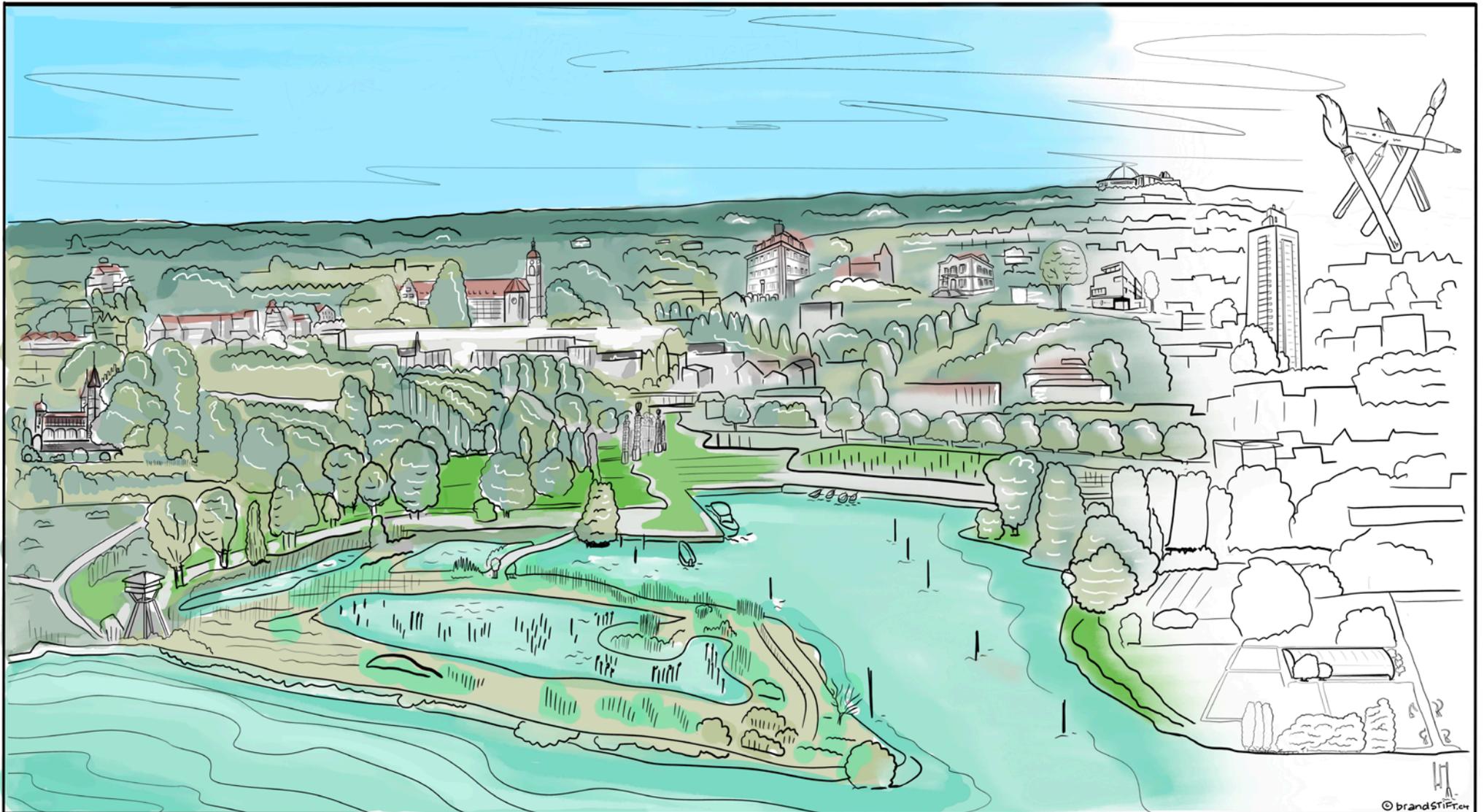
Kreuzlingen bietet als pulsierende und urbane Stadt ein vielfältiges und gut zugängliches Angebot für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen.

**Gesundheit
und Soziales**



Kreuzlingen informiert zu den Themen Prävention, Gesundheit und Soziales.

Die Bevölkerung kennt die vielfältigen öffentlichen und privaten Institutionen und deren Unterstützungs- und Beratungsangebote.



Einleitung

Das vorliegende Legislaturprogramm zeigt inhaltliche Schwerpunkte auf, welche für die Legislatur 2023 – 2027 Gültigkeit haben. Darin sind Ziele und Massnahmen formuliert, welche im Vergleich zur heutigen Situation eine Veränderung bzw. Verbesserung darstellen.

Handlungsleitend sind die zur Verfügung stehenden finanziellen städtischen Mittel. Die Stadt sorgt für einen gesunden Finanzhaushalt, welcher kontinuierlich überwacht wird und die Finanzierung der anstehenden Massnahmen möglich macht.

Bereichsübergreifende Themen

Digitalisierung vorantreiben						
Ziele	Massnahmen	Lead	24	25	26	27
<p>Die Stadtverwaltung digitalisiert ihr Arbeitsumfeld kundenorientiert und berücksichtigt darin aktuelle, von Aussen einwirkende Entwicklungen.</p> <p>Mitarbeitende sind fit in der Anwendung digitaler Tools.</p>	<p>1. IT-Strategie aktualisieren IT-Strategie anpassen und umsetzen.</p>	Präsidium				
	<p>2. Digitalisierungsprojekte realisieren Projekte eBau, Erweiterung kommunaler digitaler Bürgerschalters, Office 365 etc. planen und umsetzen. Relevante Nutzergruppen einbeziehen.</p>	Präsidium				
	<p>3. Erreichbarkeitskanäle kommunizieren Systematische Information aller Anspruchsgruppen über bestehende und neue Erreichbarkeitskanäle.</p>	Präsidium				
	<p>4. Mitarbeitende schulen Flächendeckende Schulung der Mitarbeitenden in der Anwendung der eingesetzten Tools.</p>	Präsidium				

Beteiligungsprozesse über die ganze Stadt						
Ziele	Massnahmen	Lead	24	25	26	27
Kreuzlingen baut seine Partizipationskultur aus. Sie sorgt für eine nachhaltige Stadtentwicklung und ein wertschätzendes Zusammenleben.	5. Beteiligungsprozesse aufbauen Erstellung Konzept Beteiligungsprozesse für Stadt und Quartiere über alle Generationen/Themen hinweg.	Präsidium/ Gesellschaft				
	6. Beteiligungsprozesse institutionalisieren Aufbau und Institutionalisierung von wirksamen Beteiligungsprozessen.	Präsidium/ Gesellschaft				
Bezahlbarer Wohnraum						
Ziele	Massnahmen	Lead	24	25	26	27
Die Stadt Kreuzlingen fördert vielfältige Wohnangebote für die soziale Durchmischung.	7. Bezahlbaren Wohnraum fördern Förderung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensschichten. Förderung von kostengünstigem und genossenschaftlichem Wohnraum.	Präsidium/ Bauverwaltung				
	8. Gestaltungspläne Baurechtliche und raumplanerische Einflussnahme auf Gestaltungspläne ausüben.	Präsidium/ Bauverwaltung				



Bevölkerungs- und Wohnraumanalyse mit Fokus «preisgünstiger Wohnraum» Stadt und Region Kreuzlingen

Auftraggeber

Stadtverwaltung Kreuzlingen
Hauptstrasse 62
8280 Kreuzlingen, Schweiz
T +41 71 677 61 11

Thomas Niederberger
Heinz Theus

Verfasser

raumdaten GmbH
Kanzleistrasse 126
8004 Zürich, Schweiz
T +41 43 317 92 15
info@raumdaten.ch

Corinna Heye
Sarah Fuchs
Christoph Craviolini

12. Juli 2013

Zusammenfassung

Bevölkerung

Die Bevölkerung der Stadt Kreuzlingen ist zwischen 2000 und 2011 im Vergleich zum Kanton Thurgau deutlich überdurchschnittlich gewachsen. Eines der herausragenden Merkmale der Stadt hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur ist der hohe Anteil ausländischer Personen. Die Grenznähe und nicht zuletzt die starke funktionale Verknüpfung mit dem nahen deutschen Grenzgebiet zeigt sich in einer ausgeprägten internationalen Wanderungsdynamik und einem steigenden Anteil Personen aus dem deutschen Sprachraum.

Der Anteil individualisierter Haushalte (mittlere und ältere Singles und Paare) und Nachfragersegmente hat in Kreuzlingen seit dem Jahr 2000 zugenommen. Zeitgleich ist der soziale Status der Bevölkerung angestiegen, wenngleich Kreuzlingen im Vergleich zu Kanton und Region weiterhin eher statistief bleibt.

Kreuzlingen zeigt eine für urbane Gebiete typische Altersverteilung. Die Stadt weist einen Migrationsgewinn im Bereich der Personen im jungen und mittleren Alter von 15 bis 55 Jahren auf. Die Entwicklung der Altersstruktur zeigt allerdings auch, dass im Gegensatz zu den meisten Städten der Schweiz die demographische Alterung auch Kreuzlingen erfasst hat. Im untersuchten Zeitraum hat der Anteil Familienhaushalten abgenommen.

Neben steigenden Mietpreisen dürfte die mangelnde Anpassung an veränderte Haushaltsgrössen bei den älteren Lebensphasen mit ein Grund für den Rückgang des Familienanteils sein. Ältere Lebensphasen wohnen überdurchschnittlich oft in Einfamilienhäusern und grossen Wohnungen. Daraus resultiert ein überdurchschnittlich hoher Flächenverbrauch pro Äquivalenzperson. Nicht zuletzt werden dem Wohnungsmarkt dadurch für Familien geeignete Wohnungen entzogen.

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsbestand in Kreuzlingen ist städtisch geprägt. Der Anteil an kleineren Wohnungen ist im Vergleich zu Region und Kanton überdurchschnittlich hoch, derjenige von grossen Wohnungen und Einfamilienhäusern hingegen eher tief.

Die Neubautätigkeit hat in den letzten 10 Jahren deutlich zugenommen, während die Leerstände gesunken sind. Der Neubauanteil ist relativ zum Kanton überdurchschnittlich. Insgesamt weist Kreuzlingen heute eine gute bis sehr gute Absorption auf dem Wohnungsmarkt auf, speziell auch im Bereich der 3- bis 4-Zimmerwohnungen, welche den Grossteil der neu erstellten Wohnungen ausmachen.

Kreuzlingen bietet im gesamtschweizerischen Vergleich günstigen Wohnraum für Mietwohnungen wie auch Wohneigentum. Zwischen 2011 und 2012 erfolgte allerdings ein eigentlicher Preissprung, welcher auf eine Verknappung des Angebotes zurückzuführen sein dürfte. Angesichts der gestiegenen Neubautätigkeit, weist dies darauf hin, dass mit einer gesteigerten Neubautätigkeit allein dem Nachfrageüberhang nicht beizukommen ist.

Dies schlägt sich – in Kombination mit der Sanierung respektive dem Ersatz von Altbauten – in steigenden Preisen für Wohnraum nieder. Der stärkste Preisanstieg findet sich bei den günstigsten Wohnungen (30% Quantil), was zu einer Verknappung von günstigen Miet- wie auch Eigentumsobjekten geführt hat, wobei die Entwicklung im Wohneigentumssegment deutlich stärker ausfällt.

Prognoseszenario

Gemäss Prognoseszenario ist für die Stadt Kreuzlingen bis 2030 eine sich abschwächende Bevölkerungszunahme und eine fortschreitende demographische Alterung zu erwarten, welche sich in einem steigenden Anteil an älteren Single- und Paarhaushalten und gleichzeitig sinkendem Anteil an jungen Lebensphasen und Familien äussert.

Aufgrund der vergangenen und derzeitigen Entwicklung der städtischen Regionen in der Schweiz kann man davon ausgehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in urbanen Gebieten in Zukunft weiter zunehmen wird. Bei unveränderter Neubautätigkeit ist deshalb zu erwarten, dass sich ab 2020 im Bereich der grossen Wohnungen ein Angebotsüberhang und bei den kleinen Wohnungen ein Nachfrageüberhang abzeichnen wird.

Wohnraumstrategie für preisgünstigen Wohnraum

Bei den Oberschichtigen Haushalten sowie bei Singles und Paaren der mittleren Altersklassen wird aktuell kein expliziter Handlungsbedarf betreffend Wohnungsmarkt ausgemacht. Den grössten konkreten Handlungsbedarf und -spielraum findet sich bei den jüngeren und älteren Einpersonen- und Paarhaushalten der Mittelschicht sowie den Familien. Diese bilden denn auch die Zielgruppen für preisgünstigen Wohnraum. Durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für diese Zielgruppe können einerseits eine ausgewogene soziodemografische Bevölkerungsstruktur gewährleistet, andererseits räumlichen Entmischungstendenzen entgegengewirkt werden.

Weiter bietet sich das Bereitstellen eines attraktiven Angebotes im Bereich «Wohnen im Alter» in Form von altersgerechten Wohnungen (im Eigentum) und zentrumsnahen Multigenerationsobjekten an. So können unter Umständen die aktuell von älteren Lebensphasen bewohnten Einfamilienhäuser und grossen Wohnungen für Familienhaushalte wieder zugänglich werden. Alleiniges Erstellen von Wohnraum für Ältere reicht allerdings nicht, vielmehr muss der Prozess moderiert werden.

Die Stadt Kreuzlingen ist in der komfortablen Lage im Besitz von Bauland an teilweise attraktiven Wohnlagen zu sein und ist somit grundsätzlich in der Lage – direkt oder indirekt – korrigierend in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Angesichts der sich abzeichnenden Diskrepanz zwischen prognostizierter Wohnungsmarktentwicklung und Bevölkerungsprognose ist daher von einer Veräusserung der Grundstücke im Besitz der öffentlichen Hand abzusehen.

Als Massnahme zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum bietet sich insbesondere die Abgabe von Bauland im Baurecht an, da diese Massnahme einen langfristigen Ertrag und Kontrolle hinsichtlich der Umsetzung von Auflagen wie beispielsweise der Kostenmiete ermöglicht. Weiter bietet die kommunale Bau- und Zonenordnung auf kleinräumiger Ebene relativ viel Flexibilität und ermöglicht das Ausscheiden von Zonen für gemeinnützigen Wohnungsbau sowie die Bindung an Auflagen. Die Erfahrung aus der Praxis zeigt, dass die Kombination verschiedener Teilmassnahmen grundsätzlich am zielführendsten ist. Bei den Auflagen ist vor allem die Kombination von Kostenmiete und Belegungsvorschriften zu empfehlen. Dadurch kann langfristig gewährt werden, dass die anvisierte Zielgruppe erreicht und die Auflagen eingehalten werden.

1. Einleitung	1
2. Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2011	2
2.1. Bevölkerungsentwicklung nach Herkunft.....	2
2.2. Demographische Entwicklung.....	4
2.3. Sozialräumliche Entwicklung	7
2.4. Fazit	10
3. Wohnsituation der Bevölkerung im Jahr 2012	12
3.1. Haushalte nach Lebensphase	12
3.2. Haushalte nach Herkunftsländer.....	14
3.3. Haushalte nach Wohndauer	15
3.4. Fazit	17
4. Wohnungsmarktentwicklung 2000 - 2011	18
4.1. Wohnungsbestand	18
4.2. Neubautätigkeit	20
4.3. Leerstand	23
4.4. Preise	23
4.5. Preisgünstiger Wohnraum	27
4.6. Fazit	28
5. Beschäftigtenentwicklung 2001 - 2008	30
6. Prognose der zukünftigen Entwicklung	33
6.1. Demographische Alterung	33
6.2. Entwicklung der Haushalte nach Lebensphasen	34
7. Wohnraumstrategie für preisgünstigen Wohnraum	36
7.1. Zielgruppe	36
7.2. Strategische Ausrichtung	37
7.3. Handlungsoptionen	39
8. Exkurs: Potential und Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums	42
8.1. Wirkungsmodell und Anteile der Kosten der Miete	42
8.2. Massnahmenkatalog	43

Anhang 1: Tabellen und Abbildungen.....	47
Anhang 2: Modelle	55

Abbildungen

Abbildung 1: Analyseperimeter	1
Abbildung 2: Indexierte Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2011 (Basis 2000=100)	2
Abbildung 3: Zu- und Abwanderung im Jahr 2011	3
Abbildung 4: Entwicklung der Ausländeranteile nach Nationengruppe 2000 - 2011	3
Abbildung 5: Altersverteilung 2000 und 2011	4
Abbildung 6: Altersverteilung – Vergleich und Entwicklung	5
Abbildung 7: Verteilung der Haushalte nach Lebensphasen 2010	6
Abbildung 8: Räumliche Verteilung der dominanten Lebensphase im Jahr 2011.....	6
Abbildung 9: Aufenthaltsdauer und Lebensphasen 2011	7
Abbildung 10: Entwicklung der Haushalte nach sozialer Schicht 1990 - 2010	8
Abbildung 11: Einkommensverteilung 2008	8
Abbildung 12: Verteilung der Nachfragersegmente 2010	9
Abbildung 13: Räumliche Verteilung der dominanten Nachfragersegmente im Jahr 2000.....	9
Abbildung 14: Entwicklung der Haushalte nach Status und Individualisierung 1990 - 2010.....	10
Abbildung 15: Gebäudetyp und Haushaltsgrösse nach Lebensphase der Haushalte im Jahr 2012	12
Abbildung 16: Wohnungstypen nach Lebensphase der Haushalte im Jahr 2012.....	13
Abbildung 17: Wohnfläche nach Lebensphase der Haushalte im Jahr 2012.....	13
Abbildung 18: Gebäudetyp und Haushaltsgrösse nach Ländergruppe im Jahr 2012.....	14
Abbildung 19: Wohnungstypen nach Ländergruppe im Jahr 2012	15
Abbildung 20: Wohnfläche nach Ländergruppe im Jahr 2012	15
Abbildung 21: Gebäudetyp und Haushaltsgrösse nach Aufenthaltsdauer Jahr 2012.....	16
Abbildung 22: Wohnungstypen nach Aufenthaltsdauer Jahr 2012	16
Abbildung 23: Wohnfläche nach Aufenthaltsdauer Jahr 2012	17
Abbildung 24: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2011.....	18
Abbildung 25: Wohnungsbestand und Einfamilienhausanteil nach Bauperiode 2011	18
Abbildung 26: Räumliche Verteilung der dominanten Bauperiode der Gebäude im Jahr 2010.....	19
Abbildung 27: Räumliche Verteilung der dominanten Geschosshöhe der Gebäude im Jahr 2010	19
Abbildung 28: Räumliche Verteilung des Einfamilienhausanteils im Jahr 2010.....	20

Abbildung 29: Neubautätigkeit nach Zimmerzahl 2010	20
Abbildung 30: Baubewilligungen in Kreuzlingen und in den Umliegenden Gemeinden	21
Abbildung 31: Anteil Mietwohnungen an allen baubewilligten Wohnungen	21
Abbildung 32: Baubewilligungen in Kreuzlingen und im Umfeld von Kreuzlingen	22
Abbildung 33: Durchschnittliche Wohnungsflächen nach Wohnungstyp in m ²	22
Abbildung 34: Leerstandsquote nach Zimmerzahl 2011	23
Abbildung 35: Bruttomiete für 4-Zimmerwohnung pro m ² und Jahr im regionalen Vergleich (2012)	24
Abbildung 36: Bruttomiete pro m ² und Jahr für Wohnungen nach Zimmerzahl in Kreuzlingen (2012) .	24
Abbildung 37: Kaufpreis in CHF/m ² im regionalen Vergleich (2012).....	25
Abbildung 38: Kaufpreis in CHF/m ² der Wohnungen nach Zimmerzahl in Kreuzlingen (2012)	26
Abbildung 39: Indexierte Mietpreise 2004 bis 2012 (2004=100).....	26
Abbildung 40: Index Wohneigentumspreise 2004 bis 2012 (2004=100).....	27
Abbildung 41: Kreuzlingen Bruttomietpreise aller Wohnungstypen, Vertrag vs. Angebot.....	27
Abbildung 42: Angebotsentwicklung Mietwohnungen unter dem 30% Quantil (Niveau 2004).....	28
Abbildung 43: Angebotsentwicklung Wohneigentum unter dem 30% Quantil (Niveau 2004).....	28
Abbildung 44: Absorption auf dem Wohnungsmarkt	29
Abbildung 45: Verhältnis Beschäftigte zu Einwohnern.....	30
Abbildung 46: Beschäftigte pro Arbeitsstätte	30
Abbildung 47: Beschäftigtenstruktur nach Branchen 2008	31
Abbildung 48: Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Kreuzlingen nach Branchen 2001 - 2008	32
Abbildung 49: Szenario zur Entwicklung der Altersverteilung in Kreuzlingen bis 2030.....	33
Abbildung 50: Szenario zur Bevölkerungsentwicklung nach Lebensphase in Kreuzlingen bis 2030	35
Abbildung 51: Zielgruppen für preisgünstigen Wohnraum in Kreuzlingen	37
Abbildung 52: Prognose Haushaltsentwicklung	38
Abbildung 53: Ältere Lebensphasen in Einfamilienhäusern 2012	39
Abbildung 54: Ältere Lebensphasen in Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern 2012.....	39
Abbildung 55: Wirkungsmodell zur Förderung preisgünstigen Wohnraums	42
Abbildung 56: Instrumente und Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums	44
Abbildung 57: Massnahmenkatalog	45

Abbildung 58: Einkommen und Vermögen nach Lebensphase in der Schweiz 2009	47
Abbildung 59: Bauliche Dichte – Kumulierte Wohnfläche pro Hektar 2012	49
Abbildung 60: Soziale Dichte – Anzahl Personen pro Hektar 2012	49
Abbildung 61: Flächenverbrauch pro Person 2012	50
Abbildung 62: Ältere Lebensphasen, Haushalte pro Hektar 2012	50
Abbildung 63: Familien, Haushalte pro Hektar 2012.....	51
Abbildung 64: Bruttomiete pro Monat für 4-Zimmerwohnung im regionalen Vergleich (2012)	52
Abbildung 65: Bruttomiete pro Monat für Wohnung nach Zimmerzahl in Kreuzlingen (2012)	52
Abbildung 66: Kaufpreise absolut für Wohnungen nach Zimmerzahl in Kreuzlingen (2012)	52
Abbildung 67: Kaufpreis absolut für 4-Zimmerwohnung im regionalen Vergleich (2012)	53
Abbildung 68: Kaufpreis in CHF/m ² für 4-Zimmerwohnung im regionalen Vergleich (2012)	53
Abbildung 69: Mietpreisentwicklung Wohnungen (CHF/m ² /Jahr) unter dem 30% Quantil (Niveau 2004)	53
Abbildung 70: Kaufpreisentwicklung (CHF/m ²) Wohnungen unter dem 30% Quantil (Niveau 2004) ...	54
Abbildung 71: Verteilung der Nachfragersegmente nach alten und neuen Herkunftsländer 2000	55
Abbildung 72: Modell der Nachfragersegmente und Zuweisung der Einkommen	56
Abbildung 73: Verteilung der Lebensphasen nach Nachfragersegmente 2009	57

Tabellen

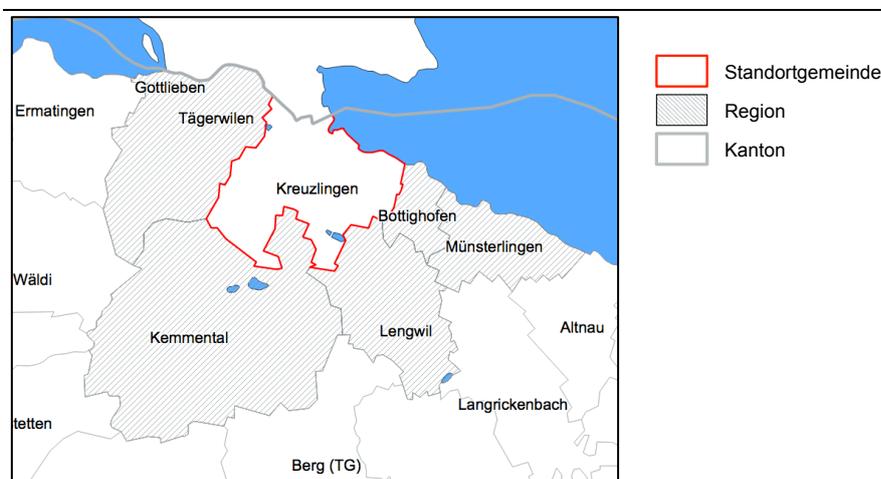
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011	4
Tabelle 2: Entwicklung der Altersverteilung 2000 bis 2011	5
Tabelle 3: Wohnungsbestand nach Bauperiode 2011	19
Tabelle 4: Neu erstellte Wohnungen in der Stadt Kreuzlingen 2000 bis 2010	21
Tabelle 5: Leer stehende Wohnungen in der Stadt Kreuzlingen 2000 bis 2011	23
Tabelle 6: Arbeitsstätten und Beschäftigte 2001 und 2008	32
Tabelle 7: Szenario der zukünftigen Altersverteilung bis 2030	34
Tabelle 8: Szenario zur Entwicklung der Haushalte in Kreuzlingen nach Lebensphase bis 2030	35
Tabelle 9: Wohnungsspiegel gemäss Szenario sowie mit strategischer Ausrichtung bis 2030	38
Tabelle 10: Einsparpotential verschiedener Massnahmen bei den Kosten der Miete	43
Tabelle 11: Zu- und Abwanderung 2011	47
Tabelle 12: Verteilung der Lebensphasen 2000 und 2010	47
Tabelle 13: Verteilung der Nachfragersegmente 2000 und 2010	48
Tabelle 14: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2000 und 2011	48
Tabelle 15: Neu erstellte Wohnungen 2000 - 2010	48
Tabelle 16: Leer stehende Wohnungen 2000 - 2011	49
Tabelle 17: Wohnsituation der Bevölkerung nach Gebäudetyp 2012	51
Tabelle 18: Effektiver Wohnungsmix nach Alter und Lebensphase der Haushalte in Kreuzlingen 2010	54
Tabelle 19: Annahmen zum zukünftig nachgefragten Wohnungsmix	54
Tabelle 20: Lebensphasenverteilung gemäss Szenario und mit strategischer Ausrichtung bis 2030	54
Tabelle 21: Nationengruppen nach neuen und alten Herkunftsländern	55

1. Einleitung

Die Firma raumdaten GmbH wurde von der Gemeinde Kreuzlingen beauftragt eine Lageanalyse im Rahmen des Projektes „Preisgünstiger Wohnraum“ zu erstellen. Diese Lageanalyse dient als Grundlage für das Erarbeiten von konkreten Massnahmen für die Förderung des preisgünstigen Wohnraums in Kreuzlingen.

In einem ersten Schritt werden die vergangenen Entwicklungen in der Stadt Kreuzlingen im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden (Vergleichsregion) und dem Kanton Thurgau detailliert aufgezeigt. Die Vergleichsregion umfasst die sechs Gemeinden Gottlieben, Tägerwil, Kemmental, Lengwil, Bottighofen und Münsterlingen. Grundlage der Analysen sind Gemeindedaten des Bundesamtes für Statistik (BfS) sowie die seit 2010 harmonisierten Einwohnerregisterdaten und die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Kantons Thurgau.

Abbildung 1: Analyseperimeter



Quellen: Bundesamt für Statistik (BfS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

Zentrale Grössen sind zum einen das Bevölkerungswachstum, die Entwicklung der Altersverteilung sowie die Zu- und Abwanderung. Die Analyse der ausländischen Bevölkerung erfolgt nach alten und neuen Herkunftsländern. Je nach Herkunftsland kann die ausländische Bevölkerung bestimmten sozialen Schichten und Lebensstilen zugeteilt werden. Die Beschreibung des Modells ist in Anhang 2 ersichtlich.

Wohnpräferenzen und Ressourcen differieren je nach Lebensphase, Lebensstil und Status der Haushalte. Diese Merkmale sind Inhalt der Analyse der demographischen und sozialräumlichen Entwicklung der Bevölkerung. Weiter werden die aktuelle Wohnsituation der Bevölkerung sowie die vergangenen Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt aufgezeigt und bewertet.

Anlehnend an die kantonale Bevölkerungsprognose des Bundesamtes für Statistik (BfS) für den Kanton Thurgau wird anschliessend die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Kreuzlingen nach Alter und Lebensphasen abgeschätzt.

Mit dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs steigt auch der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Basierend auf den zu erwartenden Entwicklungen in Kreuzlingen werden Handlungsoptionen aufgezeigt, um einer wachsenden sowie zunehmend individualisierten und älteren Bevölkerung zu begegnen. Mit besonderem Fokus werden zudem die Möglichkeiten und das Potential zur Förderung preisgünstigen Wohnraums in Kreuzlingen aufgezeigt.

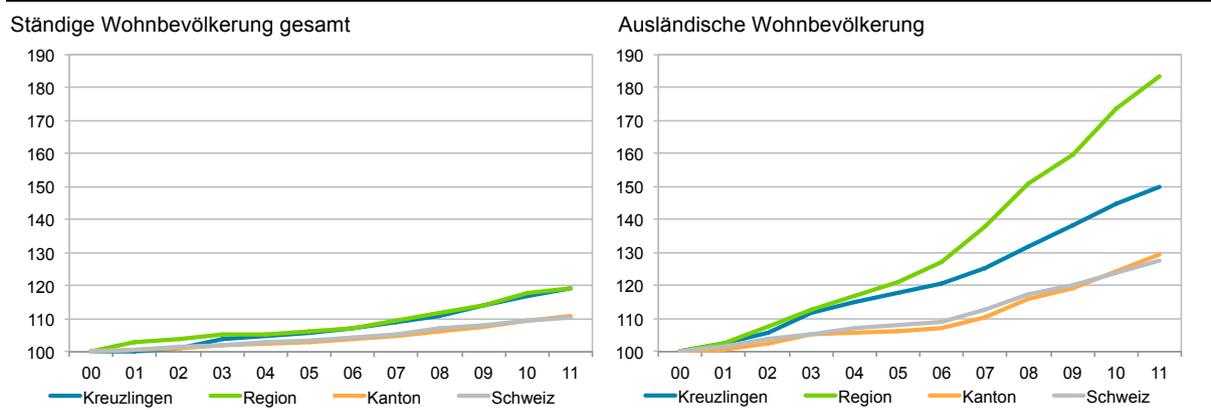
2. Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2011

2.1. Bevölkerungsentwicklung nach Herkunft

Mit rund 19'900 Personen ist Kreuzlingen die zweitgrösste Stadt im Kanton Thurgau. Die Wohnbevölkerung in Kreuzlingen hat zwischen 2000 und 2011 relativ um rund +19% respektive 3'200 Personen zugenommen. Der Bevölkerungszuwachs war im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden (+19%) durchschnittlich im Vergleich zum Kanton Thurgau (+11%) jedoch deutlich überdurchschnittlich.

Der Ausländeranteil in Kreuzlingen hat in den letzten Jahren stetig zugenommen und liegt heute mit 51% deutlich über dem kantonalen (22%) und regionalen Durchschnitt (29%). Die Nähe zur deutschen Grenze prägt die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kreuzlingen und der umliegenden Gemeinden deutlich stärker als andere Gebiete im Kanton Thurgau. Die Einführung der Personenfreizügigkeit im Jahr 2006 hat einen direkten und deutlichen Einfluss auf die Entwicklung der ausländischen Bevölkerung.

Abbildung 2: Indexierte Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2011 (Basis 2000=100)

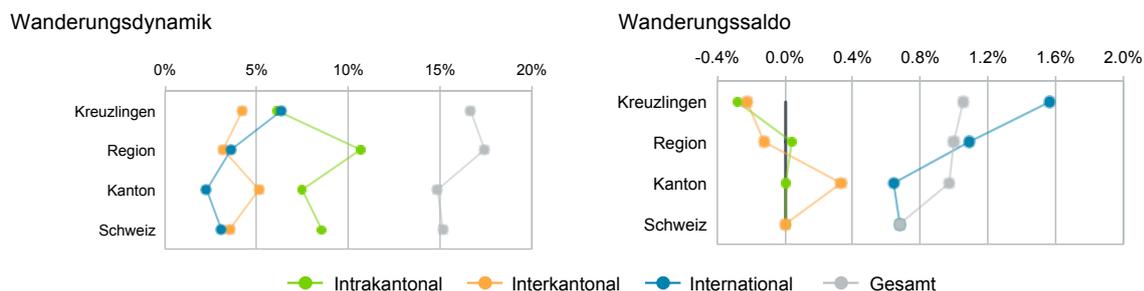


Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Die Wanderungsdynamik, sprich die Summe der Zu- und Wegzüge in der Stadt Kreuzlingen liegt leicht unter derjenigen der Region, jedoch deutlich über derjenigen des Kantons und der Schweiz. Kreuzlingen weist vor allem eine überdurchschnittliche internationale Wanderungsdynamik auf, wohingegen die intrakantonale Wanderungsdynamik verglichen mit den Referenzgebieten unterdurchschnittlich ist.

Ein Blick auf die unterschiedlichen Wanderungsbilanzen zeigt, dass der wanderungsbedingte Bevölkerungszuwachs in Kreuzlingen im Jahr 2011 ausschliesslich der internationalen Migration zuzuschreiben ist. Gegenüber dem Kanton (intrakantonale) und der restlichen Schweiz (interkantonal) wies die Stadt Kreuzlingen im Jahr 2011 negative Wanderungssaldi auf. Das heisst die Anzahl der Wegziehenden aus Kreuzlingen in andere Gemeinden innerhalb sowie ausserhalb des Kantons Thurgau überstieg im Jahr 2011 die entsprechende Anzahl der Zuziehenden.

Abbildung 3: Zu- und Abwanderung im Jahr 2011

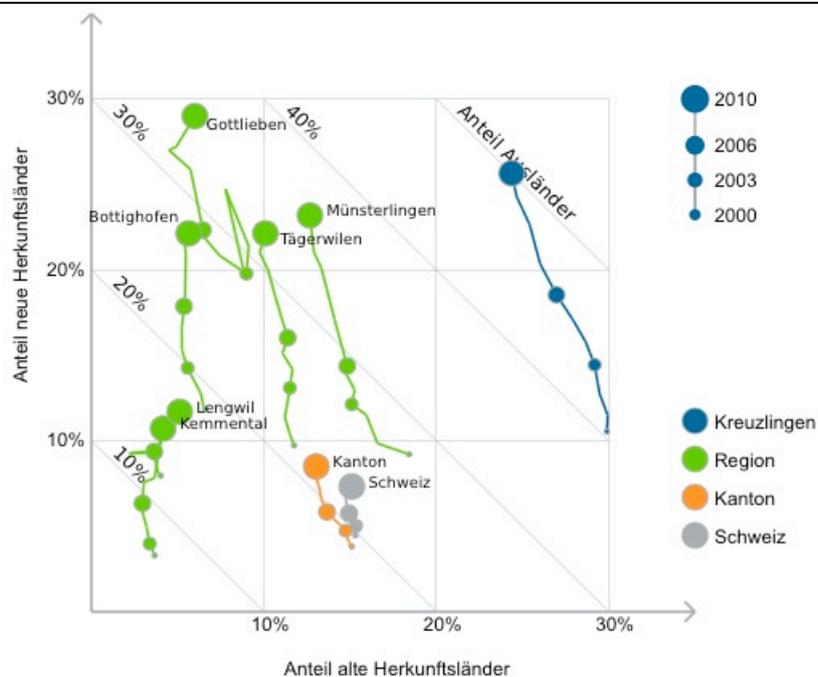


Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Der Anteil der Personen aus den sogenannten *neuen Herkunftsländern* (Definition siehe Anhang) hat sich in Kreuzlingen in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt und umfasst heute rund 27% der Wohnbevölkerung. Rund ein Viertel der Wohnbevölkerung Kreuzlingens kommt aus dem ausländischen deutschen Sprachraum. Die Ausländergruppe der neuen Herkunftsländer ist vergleichsweise statushoch und führt einen eher individualisierten Lebensstil (Definition siehe Anhang).

Der Anteil der Personen aus den *alten Herkunftsländern* hat demgegenüber in Kreuzlingen sowie auch den umliegenden Gemeinden in den vergangenen Jahren leicht abgenommen. In der Stadt Kreuzlingen zählen heute rund 24% der Wohnbevölkerung zu dieser Ausländergruppe, was im Vergleich zur Region (8%) und dem Kanton (13%) deutlich überdurchschnittlich ist. Personen aus den alten Herkunftsländern sind eher statustief und bürgerlich-traditionell. Balkan & Türkei und EU Süd sind die dominantesten Nationengruppen innerhalb der alten Herkunftsländer. Sie stellen 22% der Wohnbevölkerung von Kreuzlingen.

Abbildung 4: Entwicklung der Ausländeranteile nach Nationengruppe 2000 - 2011



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011

	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2011	2000-2011
Kreuzlingen	16'714	16'907	17'506	17'878	18'526	19'544	19'927	+19.2%
<i>Anteil alte Herkunftsländer</i>	29.9%	29.5%	28.6%	27.0%	25.4%	24.4%	24.0%	-5.9 PP
<i>Anteil neue Herkunftsländer</i>	10.6%	12.7%	15.8%	18.5%	22.7%	25.7%	26.9%	+15.1 PP
Region	10'960	11'405	11'544	11'739	12'258	12'898	13'090	+19.4%
<i>Anteil alte Herkunftsländer</i>	9.9%	9.2%	8.7%	8.6%	8.1%	8.3%	8.1%	-1.9 PP
<i>Anteil neue Herkunftsländer</i>	8.8%	10.2%	12.0%	13.7%	17.1%	19.4%	20.7%	+10.6 PP
Kanton	227'306	229'904	232'978	235'764	241'811	248'444	251'973	+10.9%
<i>Anteil alte Herkunftsländer</i>	15.1%	14.8%	14.4%	13.7%	13.2%	13.0%	13.0%	-2.1 PP
<i>Anteil neue Herkunftsländer</i>	3.8%	4.3%	5.1%	5.8%	7.4%	8.5%	9.1%	+4.7 PP
Schweiz	7'204'055	7'313'853	7'415'102	7'508'739	7'701'856	7'870'134	7'938'421	+10.2%
<i>Anteil alte Herkunftsländer</i>	15.3%	15.3%	15.3%	14.9%	14.7%	15.1%	15.2%	-0.1 PP
<i>Anteil neue Herkunftsländer</i>	4.5%	4.9%	5.2%	5.8%	7.0%	7.3%	7.7%	+2.9 PP

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Anmerkung: Die relative Veränderung ist in Prozent (%), die Anteilsveränderung in Prozentpunkten (PP) angegeben.

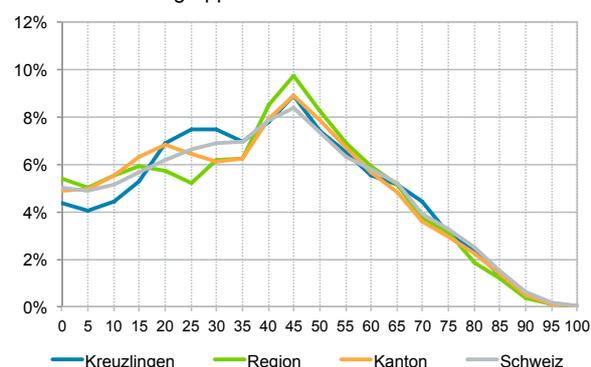
2.2. Demographische Entwicklung

Die Altersverteilung in der Stadt Kreuzlingen weicht vor allem bei den jüngeren Altersgruppen von der kantonalen und regionalen Verteilung ab. Wie es für urban geprägte Gebiete üblich ist, ist der Anteil Kinder und Jugendlicher unter 20 Jahren in Kreuzlingen vergleichsweise gering, während der Anteil junger Erwachsener zwischen 20 und 35 Jahren überdurchschnittlich hoch ist. Der Anteil Personen im mittleren Alter zwischen 45 und 60 Jahren ist vor allem in der Region überdurchschnittlich hoch.

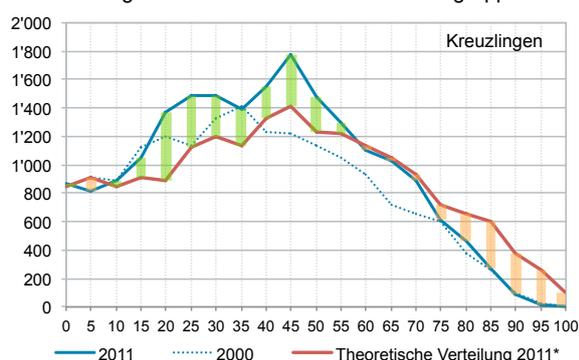
Zwischen 2000 und 2011 sind insgesamt vor allem Personen im jungen und mittleren Alter von 15 bis 55 Jahren in die Stadt gezogen. Gleichzeitig ist, im Gegensatz zu anderen Städten, in Kreuzlingen eine demographische Alterung der Bevölkerung sichtbar. Der starke Zuzug von Personen zwischen 45 und 55 Jahren wie auch die Zunahme in der Altersgruppe zwischen 65 und 75 Jahren zeigen dies deutlich. Es ist davon auszugehen, dass vor allem die älteren Personen aber auch die neu zugezogenen Personen zwischen 45 und 55 Jahren in Kreuzlingen langfristig sesshaft bleiben.

Abbildung 5: Altersverteilung 2000 und 2011

Anteile der Altersgruppen nach 5-Jahresklassen



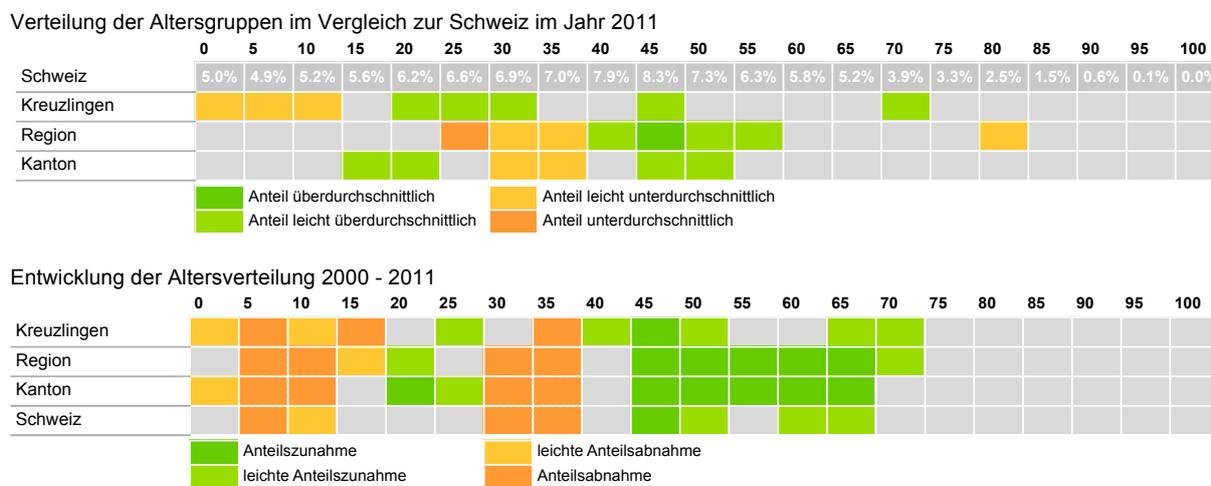
Entwicklung der Anzahl Personen nach Altersgruppen



Anmerkung: *Die Theoretische Verteilung 2011 entspricht der aus dem Jahr 2000 abgeleiteten Bevölkerungsverteilung ohne Migration und Sterbefälle sowie gleich bleibender Geburtenrate.

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 6: Altersverteilung – Vergleich und Entwicklung



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 2: Entwicklung der Altersverteilung 2000 bis 2011

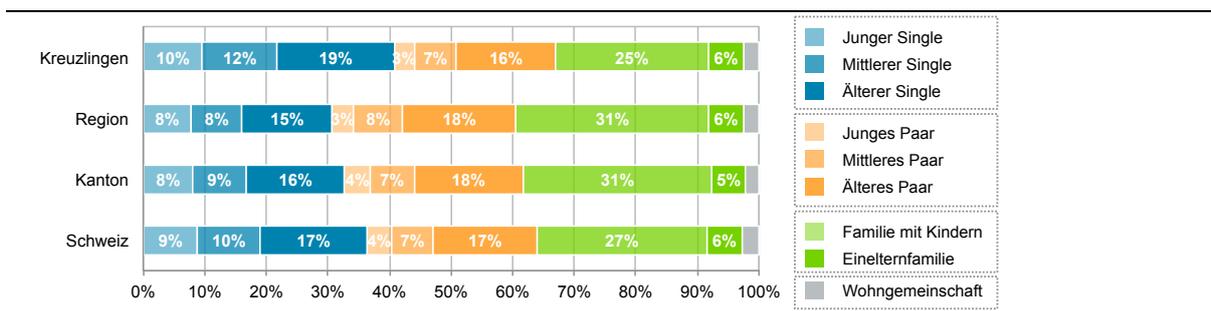
	< 5	5 - 14	15 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	> 79
Kreuzlingen	871	1'696	3'909	6'199	3'872	2'532	848
<i>Anteil 2011</i>	4.4%	8.5%	19.6%	31.1%	19.4%	12.7%	4.3%
<i>Anteilsveränderung 2000-2011</i>	-0.6 PP	-2.0 PP	-0.6 PP	+0.8 PP	+1.2 PP	+1.2 PP	-0.1 PP
Region	707	1'378	2'203	4'011	2'754	1'576	461
<i>Anteil 2011</i>	5.4%	10.5%	16.8%	30.6%	21.0%	12.0%	3.5%
<i>Anteilsveränderung 2000-2011</i>	-0.1 PP	-3.9 PP	-0.4 PP	-2.6 PP	+4.0 PP	+2.1 PP	+0.9 PP
Kanton	12'347	26'370	49'498	73'396	50'882	28'722	10'758
<i>Anteil 2011</i>	4.9%	10.5%	19.6%	29.1%	20.2%	11.4%	4.3%
<i>Anteilsveränderung 2000-2011</i>	-0.8 PP	-3.6 PP	+1.5 PP	-2.8 PP	+4.1 PP	+1.2 PP	+0.5 PP
Schweiz	398'095	796'554	1'467'300	2'388'155	1'539'406	982'866	382'286
<i>Anteil 2011</i>	5.0%	10.0%	18.4%	30.0%	19.4%	12.4%	4.8%
<i>Anteilsveränderung 2000-2011</i>	-0.3 PP	-1.8 PP	+0.0 PP	-1.4 PP	+1.6 PP	+1.1 PP	+0.7 PP

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Aufgrund des höheren Anteils junger und individualisierter Personen ist in urbanen Räumen der Anteil Einpersonenhaushalte in der Regel überdurchschnittlich hoch. Gleichzeitig ist der Familienanteil in Städten im Vergleich zum Umland oftmals eher gering. Mit knapp über 30% ist der Familienanteil in Kreuzlingen im Vergleich zu Region (37%) und Kanton (36%) unterdurchschnittlich, für eine städtische Gemeinde jedoch vergleichsweise hoch. Der Anteil der Familienhaushalte hat in Kreuzlingen zwischen 2000 und 2011 um rund 1.5 Prozentpunkte abgenommen, im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden und zum Kanton war dieser Anteilsrückgang jedoch gering.

Räumlich ist in Kreuzlingen keine Segregation von Haushalten nach Lebensphasen ersichtlich. Das heisst die verschiedenen Lebensphasen sind an keinem Ort in der Stadt überdurchschnittlich konzentriert, sie wohnen räumlich durchmischt.

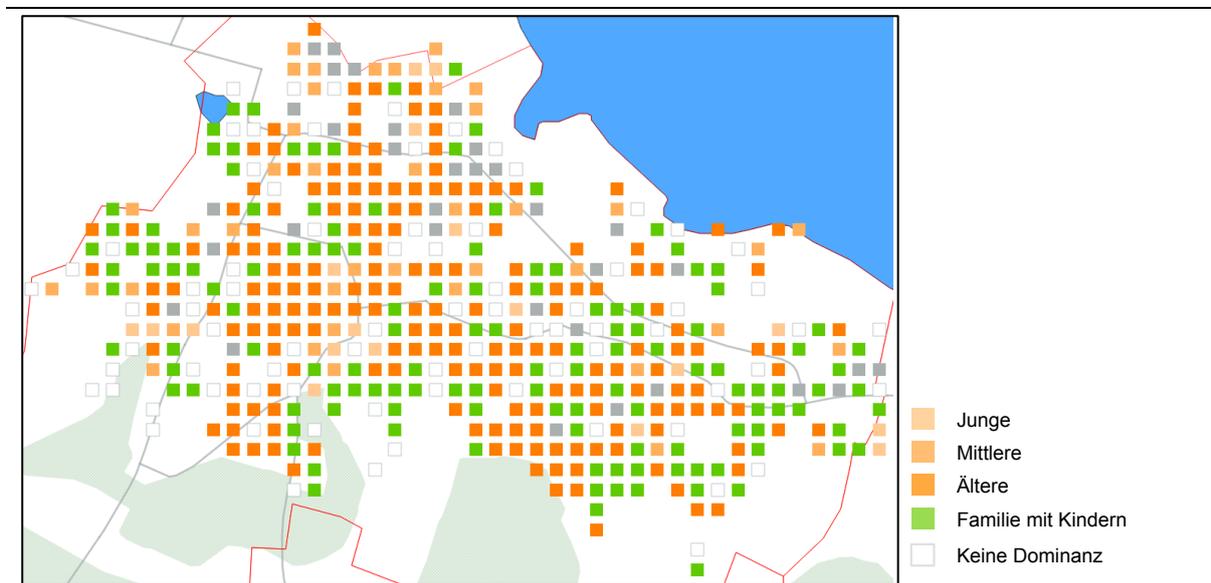
Abbildung 7: Verteilung der Haushalte nach Lebensphasen 2010



Anmerkung: Bei den jungen Haushalten ist die Referenzperson zwischen 20 und 34 Jahren, bei den mittleren zwischen 35 und 54 Jahren und bei den älteren Haushalten älter als 54 Jahre. Die Prozentanteile weichen von den Registerdaten ab, da sie eine andere Berechnungsgrundlage aufweisen.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 8: Räumliche Verteilung der dominanten Lebensphase im Jahr 2011

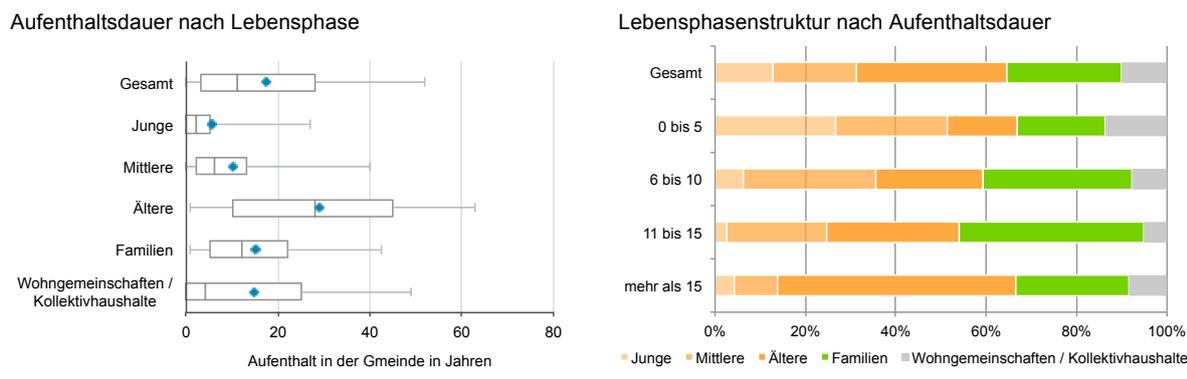


Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

Die Lebensphasen unterscheiden sich erheblich bezüglich der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer in der Gemeinde wie auch der Streuung dieses Wertes. Jüngere Einzelpersonen- und Paarhaushalte wohnen mit durchschnittlich 5 Jahren am kürzesten in Kreuzlingen. Mit 29 Jahren wohnen Ältere Haushalte typischerweise am längsten in der Stadt. Bei letzteren zeigt sich allerdings eine relativ grosse Streuung der Werte. Das heisst, dass in den letzten Jahren durchaus auch ältere Einzelpersonen- und Paarhaushalte zugezogen sind.

Junge Singlehaushalte sind die dominante Lebensphase bei den innerhalb der letzten 5 Jahre zugezogenen Haushalten. Die Hälfte der mindestens seit 15 Jahren in der Gemeinde wohnhaften Haushalte sind ältere Singlehaushalte. Der Anteil Familien ist bei den zwischen 11 und 15 Jahren in der Stadt Kreuzlingen wohnhaften Haushalten am höchsten. Im Durchschnitt wohnen die Familien bereits seit 15 Jahren in der Stadt Kreuzlingen.

Abbildung 9: Aufenthaltsdauer und Lebensphasen 2011



Quelle: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

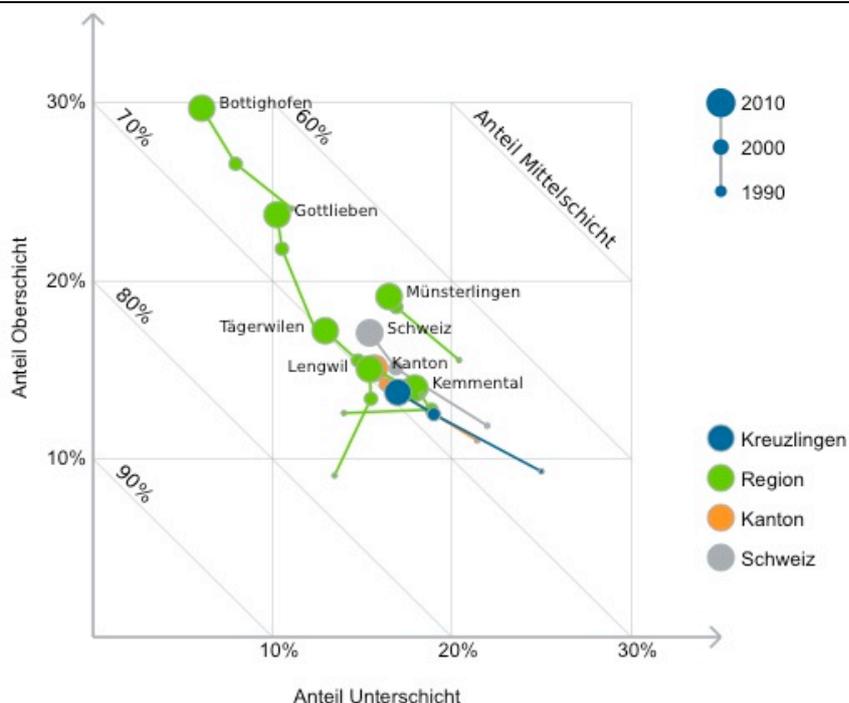
2.3. Sozialräumliche Entwicklung

Die sozialräumliche Charakterisierung der Bevölkerung erfolgt mit Hilfe des Modells der Nachfragersegmente von Fahrländer Partner & sotomo (siehe Anhang), das die Schweizer Haushalte in neun Nachfragersegmente unterteilt. Zusammen bilden sie das soziokulturelle Raster ab, welches sich zwischen den zwei Dimensionen der gesellschaftlichen Differenzierung, Lebensstil und Soziale Schicht, aufspannt.

Die Vertikale des Rasters beschreibt die soziale Schichtung von statustief bis statushoch und wird aus Bildung, Einkommen und beruflicher Stellung gebildet. Die Horizontale differenziert die Haushalte zusätzlich nach Lebensformen und Grundorientierung, welche von bürgerlich-traditionell bis individualisiert reichen. Diese Einteilung basiert auf Indikatoren zu Familienmodellen und Lebensformen.

Der Anteil unterschichtiger Haushalte hat in Kreuzlingen vor allem zwischen 1990 und 2000 aber auch nach 2000 deutlich abgenommen. Gleichzeitig hat die Oberschicht deutlich, die Mittelschicht leicht an Anteil zugenommen. Trotz des Statusanstieges bleibt die Wohnbevölkerung Kreuzlingens insgesamt, insbesondere im Vergleich zu den Gemeinden Bottighofen, Gottlieben und Münsterlingen wie auch relativ zum Kanton Thurgau eher statustief.

Abbildung 10: Entwicklung der Haushalte nach sozialer Schicht 1990 - 2010

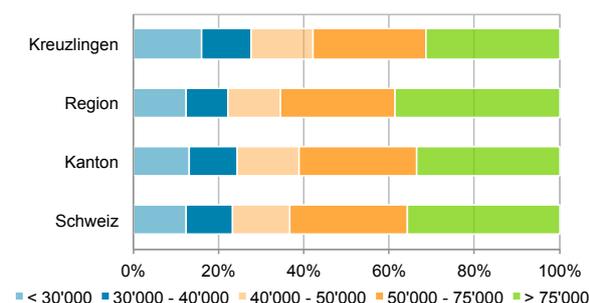


Quellen: Fahrländer Partner & sotomo, Darstellung: raumdaten GmbH

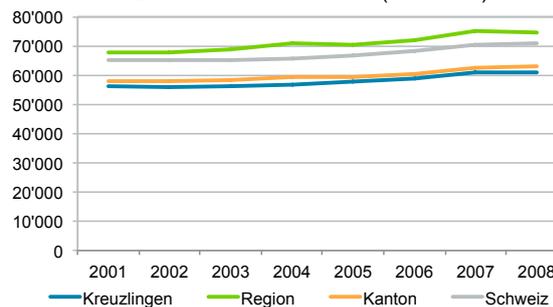
Die Verteilung nach Einkommensklassen spiegelt die Statusunterschiede zwischen Stadt und Umland wider. Im Jahr 2008 war der Anteil Personen mit einem Jahreseinkommen von über 75'000 Franken in der Stadt Kreuzlingen geringer als in der Region. Das Durchschnittseinkommen der Stadt Kreuzlingen lag zwischen 2001 und 2008 zudem deutlich unter dem Durchschnittseinkommen der Region sowie auch leicht unter demjenigen des Kantons Thurgau.

Abbildung 11: Einkommensverteilung 2008

Verteilung nach Einkommensklassen (Sfr. / Jahr)



Steuerbares Durchschnittseinkommen (Sfr. / Jahr)



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

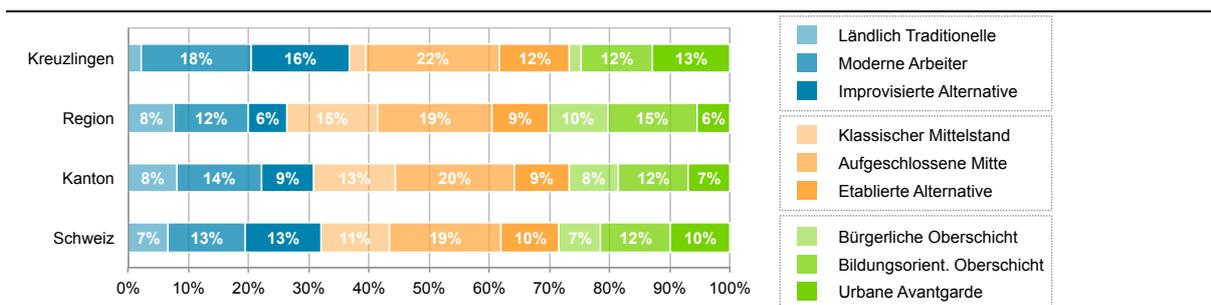
Wie für urban geprägte Gebiete üblich, wohnen in Kreuzlingen besonders viele Haushalte mit individualisiertem Lebensstil (*Improvisierte Alternative, Etablierte Alternative, Urbane Avantgarde*). Bürgerlich-traditionelle Nachfragersegmente (*Ländlich-Traditionelle, Klassischer Mittelstand, Bürgerliche Oberschicht*) sind dem gegenüber unterrepräsentiert.

Der Anteil der statustiefen Nachfragersegmente ist in Kreuzlingen überdurchschnittlich hoch. Vor allem die Nachfragersegmente der *Modernen Arbeiter* und der *Improvisierten Alternativen*, zu denen viele Studierende und Auszubildende gehören, waren mit 18% respektive 16% im Jahr 2010

überdurchschnittlich stark vertreten. Räumlich sind die Haushalte der Unterschicht vor allem entlang der Hauptverkehrsstrassen, die durch Kreuzlingen führen, dominant.

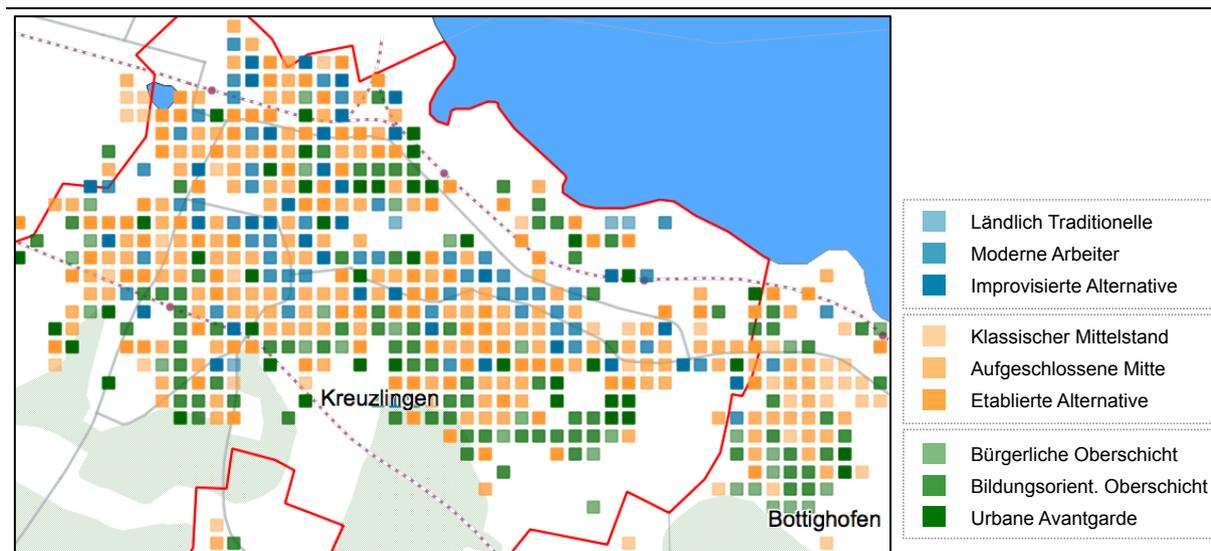
Die *Aufgeschlossenen Mitte*, welche bezüglich Status und Lebensstil die Mitte der Gesellschaft repräsentiert, ist mit 22% im Jahr 2010 das stärkste Nachfragersegment in Kreuzlingen. Personen der *Urbanen Avantgarde* leben bevorzugt in städtischen Gebieten. Dementsprechend ist ihr Anteil mit 13% im Vergleich zu Kanton und Region überdurchschnittlich hoch. Haushalte der Oberschicht sind räumlich vorwiegend an den Stadtrandgebieten sowie in Seenähe dominant.

Abbildung 12: Verteilung der Nachfragersegmente 2010



Quellen: Fahrländer Partner & sotomo, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 13: Räumliche Verteilung der dominanten Nachfragersegmente im Jahr 2000

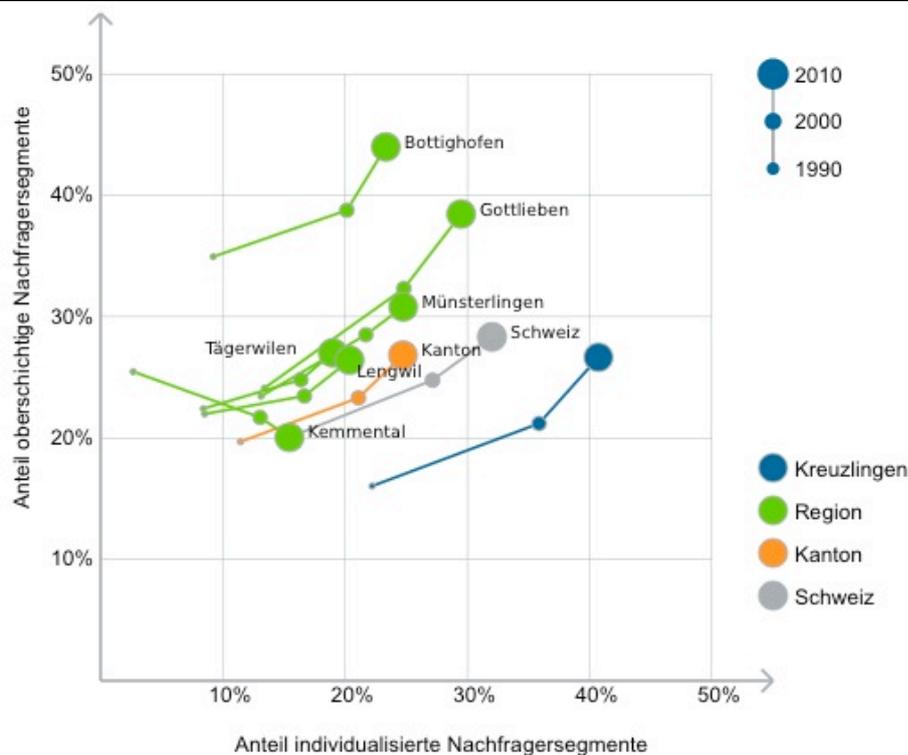


Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Bundesamt für Statistik (BFS) Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

Zwischen 1990 und 2010 hat der Individualisierungsgrad in allen Gemeinden der Region deutlich zugenommen. Die Stadt Kreuzlingen weist einen im Vergleich zum Umland überdurchschnittlichen Individualisierungsgrad auf, während vor allem die Gemeinden Kemmental, Tägerwil und Lengwil noch stärker bürgerlich-traditionell geprägt sind.

Kreuzlingen hat seit 1990 einen deutlichen Statusanstieg erfahren. Dabei verzeichneten die beiden oberständigen Nachfragersegmente *Bildungsorientierte Oberschicht* und *Urbane Avantgarde* mit je rund +3 Prozentpunkten zwischen 2000 und 2010 die höchsten Anteilszunahmen. Insgesamt bleibt der Anteil oberständiger Haushalte jedoch weiterhin geringer als in der umliegenden Region.

Abbildung 14: Entwicklung der Haushalte nach Status und Individualisierung 1990 - 2010



Quellen: Fahrländer Partner & sotomo, Darstellung: raumdaten GmbH

2.4. Fazit

Die Wohnbevölkerung der Stadt Kreuzlingen hat seit dem Jahr 2000 mit rund +19% relativ stark zugenommen und umfasst heute rund 19'900 Personen. Im gleichen Zeitraum hat der Ausländeranteil stetig zugenommen und liegt heute mit 51% deutlich über dem kantonalen und regionalen Durchschnitt. Die Nähe zur deutschen Grenze prägt die Bevölkerungsentwicklung. Rund ein Viertel der Wohnbevölkerung Kreuzlingens kommt aus dem ausländischen deutschen Sprachraum. Der Anteil der Personen aus den *alten Herkunftsländern* (v.a. Balkan & Türkei und EU Süd) hat dagegen in den vergangenen Jahren abgenommen und umfasst heute noch rund ein Viertel der Wohnbevölkerung in der Stadt Kreuzlingen.

Die Stadt Kreuzlingen weist eine deutlich überdurchschnittliche internationale Wanderungsdynamik und eine starke funktionale Verknüpfung mit dem benachbarten Konstanz auf. Der wanderungsbedingte Bevölkerungszuwachs ist im Jahr 2011 ausschliesslich der internationalen Migration geschuldet. Denn die Wegzüge in andere Gemeinden und Kantone der Schweiz übersteigt im Jahr 2011 die entsprechenden Zuwanderungszahlen. Das heisst die Stadt verliert Einwohner an den restlichen Kanton Thurgau und die anderen Kantone.

Wie für städtische Gebiete üblich, ist der Anteil junger Erwachsener in Kreuzlingen überdurchschnittlich hoch. In den vergangenen zehn Jahren sind insgesamt vor allem Personen im jungen und mittleren Alter zwischen 15 und 55 Jahren in die Stadt gezogen. Der Familienanteil in Kreuzlingen ist mit 31% geringer als in der Region und dem Kanton Thurgau, aber für eine städtische Gemeinde vergleichsweise hoch. Die Familien haben seit 2000 an Anteil verloren, im Vergleich zu Kanton und Region jedoch unterdurchschnittlich.

Der Anteil der Oberschicht hat in der Stadt Kreuzlingen seit 1990 deutlich zugenommen, während vor allem der Anteil der unterschichtigen Haushalte gesunken ist. Dennoch bleiben Status und Einkommen der Bevölkerung im Vergleich zum Umland noch immer unterdurchschnittlich. Der leicht höhere Anteil älterer sowie der deutlich höhere Anteil junger Haushalte, und damit der unterdurchschnittliche Anteil Personen im mittleren Alter, dürften bis zu einem gewissen Grad für die unterdurchschnittliche Einkommensentwicklung in Kreuzlingen mitverantwortlich sein. Basierend auf einer Auswertung der Schweizer Haushaltspaneldaten verfügen ältere und junge Lebensphasen in der Schweiz im Durchschnitt über ein geringeres Einkommen. Bei den älteren Lebensphasen ist dem gegenüber das Vermögen meist höher als bei anderen Lebensphasen (siehe Anhang).

3. Wohnsituation der Bevölkerung im Jahr 2012

Die Verknüpfung von Einwohner-, Gebäude und Wohnungsregistern erlaubt Aussagen über die Wohnsituation und -qualität unterschiedlicher Bevölkerungssegmente. Untersucht wurde die Wohnsituation der Haushalte in Kreuzlingen im Jahr 2012. Die Haushalte wurden dabei differenziert nach Lebensphase, Herkunft sowie Wohndauer in Kreuzlingen.

Um die Wohnsituation der Haushalte zu charakterisieren werden die Anzahl Personen pro Haushalt, der Flächenanspruch sowie der Gebäude- und Wohnungstyp untersucht. Ein guter Indikator für die Wohnqualität ist die zur Verfügung stehende Wohnfläche. Dabei ist es wichtig nicht den Flächenverbrauch pro Person sondern pro Äquivalenzperson zu betrachten. Bei dem Konstrukt der Äquivalenzperson wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ein Einpersonenhaushalt mehr Fläche beansprucht als ein Mehrpersonenhaushalt, da bestimmte Räume wie Küche oder Badezimmer in jedem Haushalt zu finden sind, sich diese Räume aber auf mehr Personen verteilen.

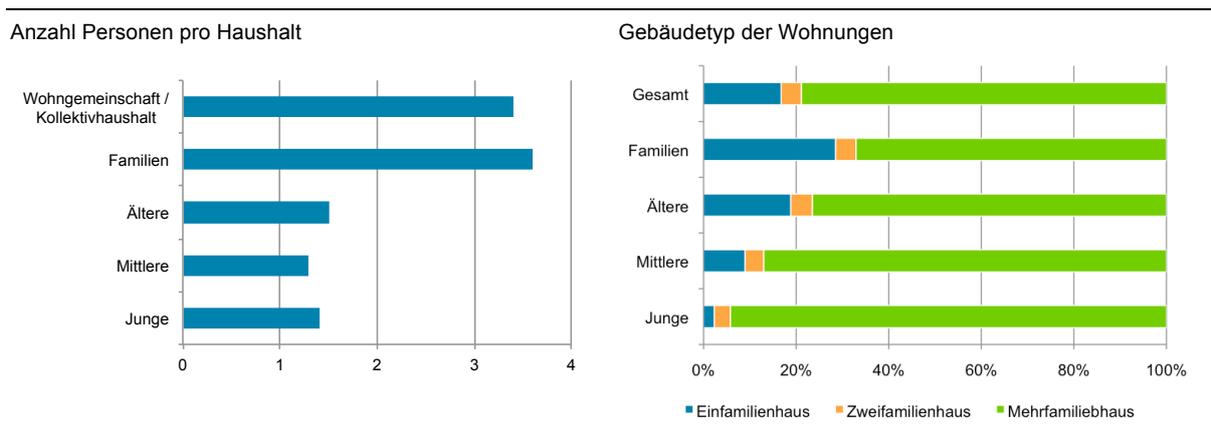
3.1. Haushalte nach Lebensphase

Bei den Lebensphasen werden Familien mit Kindern sowie Einpersonen- und Paarhaushalte jeweils zusammen nach Altersphase betrachtet. Bei den jungen Haushalten ist die Referenzperson zwischen 20 und 34 Jahren, bei den mittleren zwischen 35 und 54 Jahren und bei den älteren Haushalten ist die Referenzperson älter als 54 Jahre.

In der Stadt Kreuzlingen umfasst ein Familienhaushalt im Durchschnitt 3.6 Personen. Bei den älteren Lebensphasen ist der Anteil Paarhaushalte und damit die durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt leicht höher als bei den mittleren und jungen Haushalten.

Der Anteil in Einfamilienhäusern wohnender Haushalte ist erwartungsgemäss bei den Familien mit 29% am höchsten. Ältere Single- und Paarhaushalte wohnen mit 19% deutlich häufiger in Einfamilienhäusern als mittlere (9%) oder junge Haushalte ohne Kinder (2%). Von den insgesamt rund 1'640 Einfamilienhäusern in der Stadt Kreuzlingen werden rund 700 respektive 42% von Familien, 37% von Älteren und 12% von jungen und mittleren Haushalten bewohnt.

Abbildung 15: Gebäudetyp und Haushaltsgrösse nach Lebensphase der Haushalte im Jahr 2012



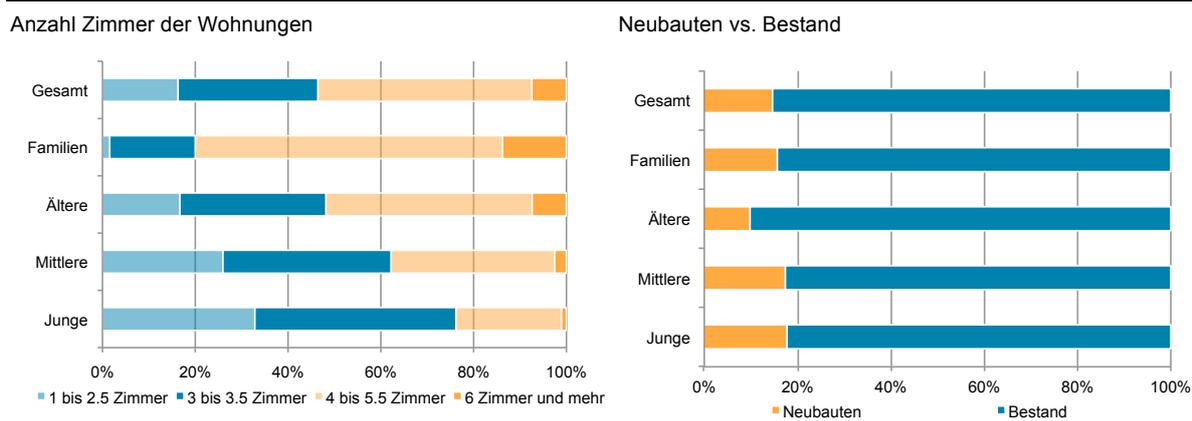
Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Rund 66% der Familienhaushalte wohnen in Wohnungen mit 4 bis 5.5 Zimmern, rund 14% wohnen in grösseren Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern. Im Vergleich zu den jungen und mittleren Lebensphasen ist der Anteil Haushalte in 4.5 und mehr Zimmerwohnungen bei den Älteren überdurchschnittlich hoch. Mehr als die Hälfte der älteren Einpersonen- und Paarhaushalte in Kreuzlingen

wohnen in Wohnungen mit 4.5 und mehr Zimmern. Der entsprechende Anteil bei den jungen Lebensphasen ist ein Viertel, während rund ein Drittel in 1- bis 2.5-Zimmerwohnungen und über 40% in 3- bis 3.5-Zimmerwohnungen wohnt.

Mittlere und junge Lebensphasen sowie Familien unterscheiden sich nur geringfügig in Bezug auf den Anteil in Neubauten¹ wohnhaften Haushalten. Allerdings ist bei den älteren Lebensphasen der Anteil der in Neubauten wohnhaften Haushalte deutlich unterdurchschnittlich.

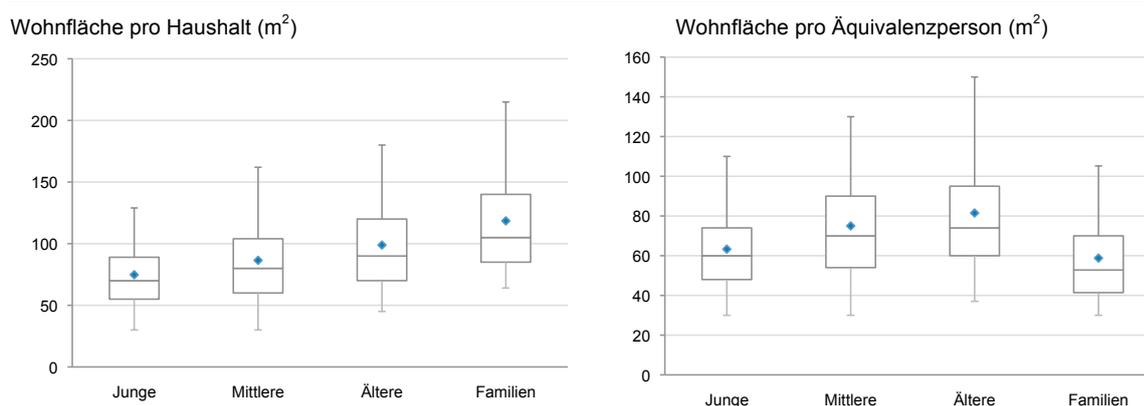
Abbildung 16: Wohnungstypen nach Lebensphase der Haushalte im Jahr 2012



Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Insgesamt zeigt sich, dass vor allem die älteren Haushalte mehr Wohnfläche verbrauchen als jüngere und mittlere Single- und Paarhaushalte. Wird zudem noch die Anzahl Personen pro Haushalt berücksichtigt, liegt der Flächenverbrauch insbesondere auch deutlich über demjenigen von Familien. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Äquivalenzperson² beträgt bei den Älteren 82 m² und damit rund 7 m² mehr als bei Haushalten mittleren Alters und 13 m² mehr als bei Familien.

Abbildung 17: Wohnfläche nach Lebensphase der Haushalte im Jahr 2012



Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

¹ Als Neubauten gelten nach 2005 erbaute Gebäude.

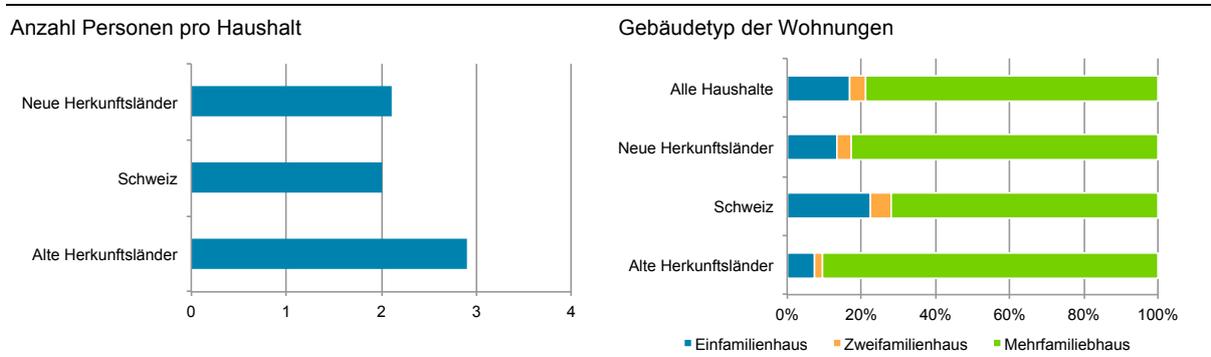
² Beim Konstrukt der Äquivalenzperson wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ein Einpersonenhaushalt mehr Fläche beansprucht als ein Familienhaushalt, da bestimmte Räume wie Küche oder Badezimmer in jedem Haushalt zu finden sind, sich diese Räume aber auf mehr Personen verteilen.

3.2. Haushalte nach Herkunftsländer

Haushalte, welche der Ländergruppe der *alten Herkunftsländer* zugeordnet werden können, weisen im Durchschnitt eine deutlich grössere Haushaltgrösse auf als Haushalte der *neuen Herkunftsländer* und Schweizer Haushalte. In Kreuzlingen umfasst ein durchschnittlicher Haushalt der alten Herkunftsländer drei Personen, während es bei den Schweizer Haushalten und den neuen Herkunftsländern zwei Personen sind. Der Anteil Familienhaushalte ist also höher bei den alten Herkunftsländern.

Im Bezug auf den Gebäudetyp fällt der hohe Einfamilienhausanteil bei den Schweizer Haushalten auf. Mit rund 22% liegt der Anteil Schweizer Haushalte in Einfamilienhäusern deutlich über demjenigen der ausländischen Bevölkerung. Innerhalb der ausländischen Bevölkerung zeigen sich zudem deutliche Unterschiede zwischen den Haushalten der alten und der neuen Herkunftsländer. Mit 13% weisen die neuen Herkunftsländer einen nahezu doppelt so hohen Einfamilienhausanteil auf als die alten Herkunftsländer mit lediglich 7%.

Abbildung 18: Gebäudetyp und Haushaltsgrösse nach Ländergruppe im Jahr 2012

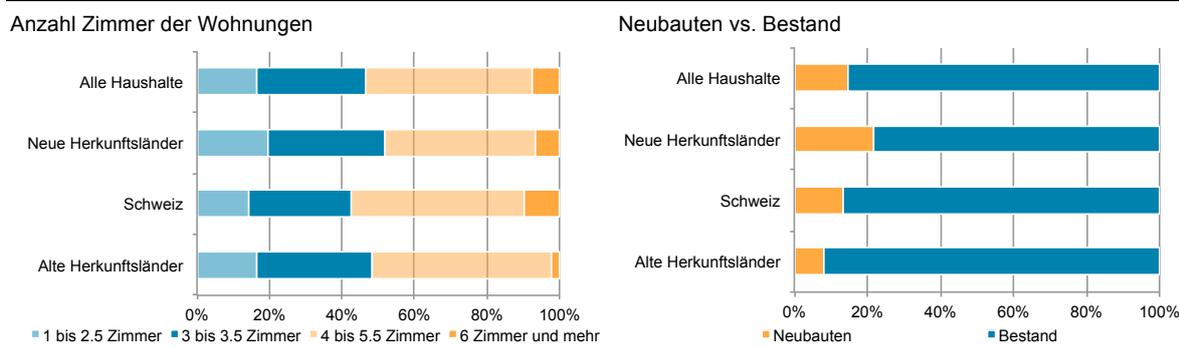


Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Bei der Schweizer Bevölkerung ist der Anteil Haushalte in grossen Wohnungen mit 4 bis 5.5 Zimmern und den sehr grossen mit mehr als 6 Zimmern im Vergleich zur ausländischen Bevölkerung übervertreten. Bei den alten Herkunftsländern ist der Anteil grosser Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern, trotz der überdurchschnittlichen Haushaltgrösse, deutlich geringer. Vor allem der Anteil kleiner Wohnungen mit 1 bis 2.5 Zimmern ist bei den Schweizer Haushalten untervertreten. Anders ist es bei den Haushalten der neuen Herkunftsländer, sie wohnen vergleichsweise oft in kleineren Wohnungen mit weniger als 3 Zimmern. Ebenfalls relativ hoch ist der Anteil der Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern, wohingegen derjenige der 4 bis 5.5 Zimmerwohnungen mit 42% unter dem Mittel der anderen beiden Ländergruppen liegt.

Bei den neuen Herkunftsländern ist der Anteil Haushalte in Neubauwohnungen mit 22% überdurchschnittlich hoch. Bei den Haushalten der alten Herkunftsländer liegt dieser Anteil bei lediglich 8%, bei den Schweizer Haushalten bei 13%. Insgesamt werden von den rund 1'450 Neubauwohnungen in der Stadt Kreuzlingen je rund 45% von Schweizer Haushalten und neuen Herkunftsländern und lediglich rund 10% von alten Herkunftsländern bewohnt.

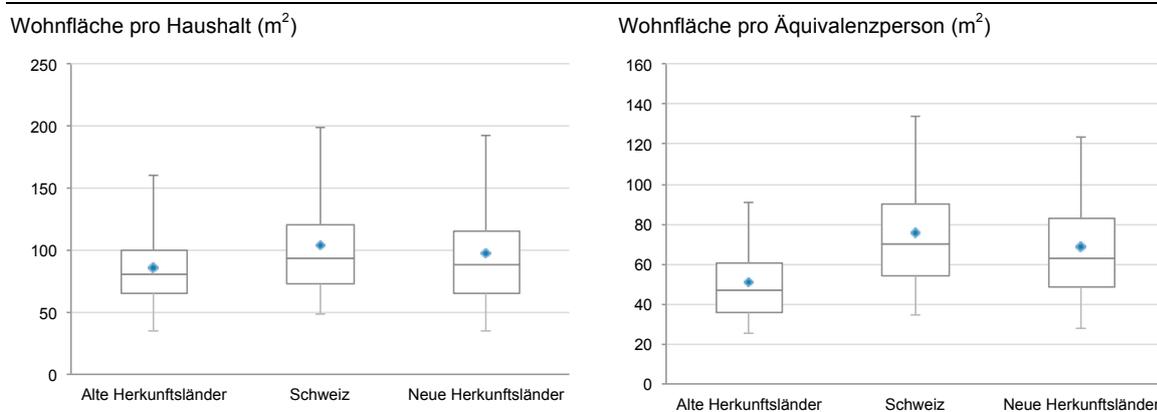
Abbildung 19: Wohnungstypen nach Ländergruppe im Jahr 2012



Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Ausländische Haushalte weisen insgesamt einen geringeren Flächenverbrauch pro Haushalt auf als Schweizer Haushalte. Vor allem bei den alten Herkunftsländern ist die Wohnungsfläche mit durchschnittlich 86 m^2 deutlich geringer als bei den Schweizer Haushalten (104 m^2) und den Haushalten der neuen Herkunftsländer (97 m^2). Zusammen mit der im Durchschnitt höheren Anzahl Personen pro Haushalt schlägt dies bei den alten Herkunftsländern in einem deutlich geringeren Flächenverbrauch pro Äquivalenzperson nieder. Zudem weisen die Haushalte der alten Herkunftsländer eine geringere Streuung der Flächenwerte auf. Das heisst innerhalb der Ländergruppe sind sich die alten Herkunftsländer ähnlicher im Flächenverbrauch, während sich die Haushalte der anderen Ländergruppen untereinander stärker unterscheiden.

Abbildung 20: Wohnfläche nach Ländergruppe im Jahr 2012



Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

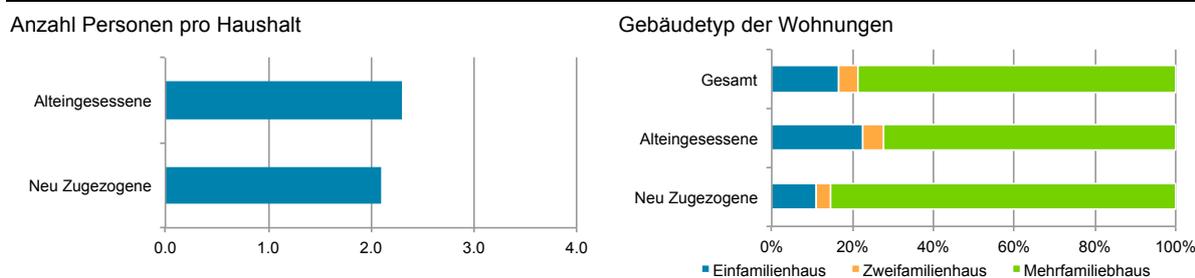
3.3. Haushalte nach Wohndauer

In Bezug auf die Wohndauer in der Stadt Kreuzlingen wird unterschieden zwischen der ansässigen und der neu zugezogenen Wohnbevölkerung. Haushalte gelten als Neuzugezogen, wenn sie innerhalb der letzten 10 Jahren nach Kreuzlingen gezogen sind. Als Alteingesessene gelten entsprechend diejenigen Haushalte, welche bereits länger als 10 Jahre in der Stadt wohnhaft sind.

Bezüglich der durchschnittlichen Haushaltsgrösse unterscheiden sich alteingesessene und neu zugezogene Haushalte nur geringfügig. Die Alteingesessenen weisen mit durchschnittlich 2.3 Personen pro Haushalt tendenziell einen leicht höheren Wert auf als die neu zugezogenen mit 2.1.

Der Anteil der Haushalte in Einfamilienhäusern liegt bei der alteingesessenen Bevölkerung mit 23% mehr als doppelt so hoch wie bei den Neuzugezogenen (11%). Insgesamt werden damit rund 70% der Einfamilienhäuser von Alteingesessenen bewohnt.

Abbildung 21: Gebäudetyp und Haushaltsgrösse nach Aufenthaltsdauer Jahr 2012

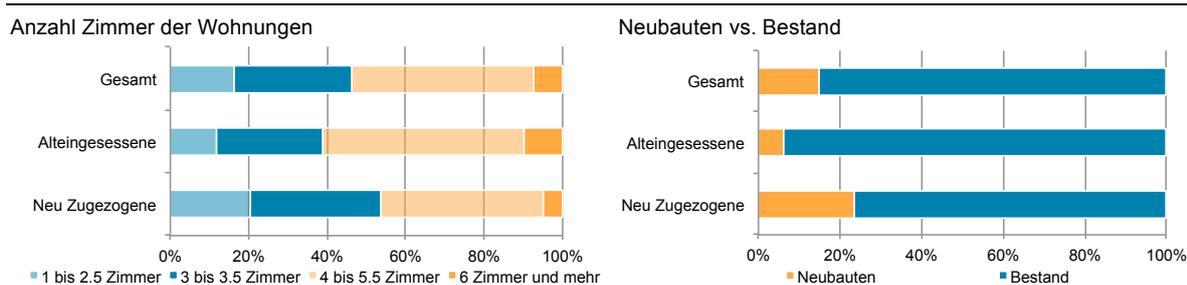


Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Der grössere Anteil der eingewohnten Bevölkerung in Einfamilienhäusern widerspiegelt sich auch in der Verteilung der Wohnungen nach Zimmerzahl. Haushalte, welche seit mehr als 10 Jahren in Kreuzlingen wohnen, wohnen eher in Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern. Der Anteil Haushalte in Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern ist bei der alteingesessenen Bevölkerung mit 10% gerade doppelt so gross wie bei den Neuzugezogenen. Nicht zuletzt, da seit 2000 insgesamt vor allem Personen im jungen und mittleren Alter von 15 bis 55 Jahren in die Stadt gezogen sind, ist der Anteil Haushalte in kleinen und mittleren Wohnungen bei den Neuzugezogenen deutlich höher. Es ist aber auch davon auszugehen, dass für Alteingesessene aufgrund ihrer Beziehungsnetzwerk der Zugang zu Einfamilienhäuser einfacher ist.

Innerhalb der Haushalte, die in den vergangenen zehn Jahren zugezogen sind, wohnen rund 23% und damit beinahe ein Viertel in Neubauwohnungen. Bei den Alteingesessenen sind es dem gegenüber lediglich 6%. Rund 77% der Neubauwohnungen werden damit von neu zugezogenen Haushalten bewohnt.

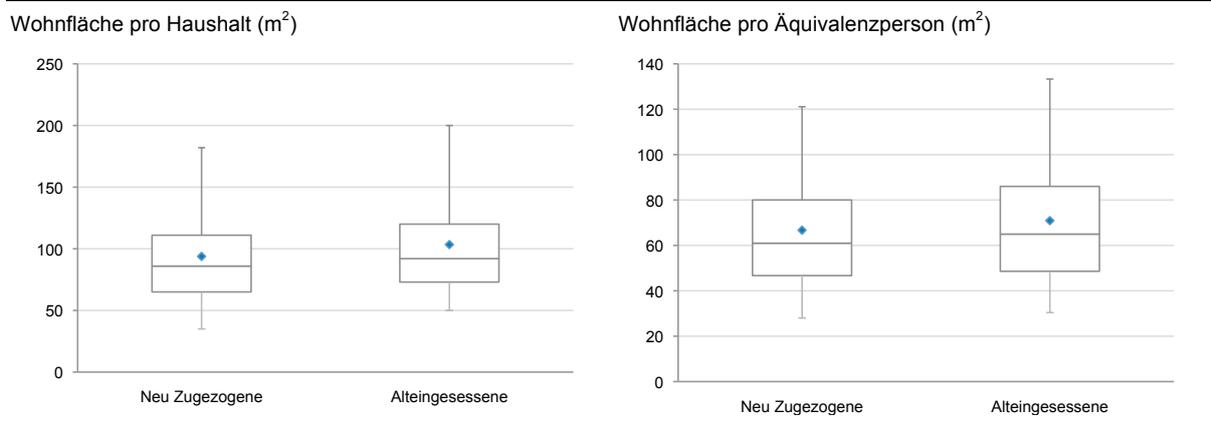
Abbildung 22: Wohnungstypen nach Aufenthaltsdauer Jahr 2012



Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Neu zugezogene und alteingesessene Haushalte differenzieren nur geringfügig in ihrem Wohnflächenverbrauch. Trotz des deutlich höheren Anteils Neuzugezogenen in Neubauwohnungen weisen alteingesessene Haushalte mit 71 m^2 pro Äquivalenzperson im Durchschnitt einen leicht höheren Flächenverbrauch auf als neuzugezogene Haushalte (67 m^2). Dies ist zumindest teilweise auf den höheren Anteil alteingesessener älterer Einpersonnen- und Paarhaushalte in grösseren Wohnungen und Einfamilienhäusern zurückzuführen.

Abbildung 23: Wohnfläche nach Aufenthaltsdauer Jahr 2012



Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

3.4. Fazit

Mit rund 70% wohnen vor allem Alteingesessene in Einfamilienhäusern. Neben Familienhaushalten sind vor allem ältere Lebensphasen in Einfamilienhäusern wohnhaft. Insgesamt wohnen vor allem ältere Lebensphasen sowie die Schweizer Bevölkerung insgesamt überdurchschnittlich oft in grossen Wohnungen mit mehr als 4 respektive mehr als 6 Zimmern. Dies widerspiegelt sich auch im hohen Flächenverbrauch pro Person.

Mit beinahe drei Personen pro Haushalt ist die durchschnittliche Haushaltsgrösse bei den alten Herkunftsländern in Kreuzlingen deutlich grösser als bei den übrigen Haushalten. Im Verhältnis dazu ist der Anteil grösserer Wohnungen und in der Folge der Flächenverbrauch vergleichsweise gering.

Neuzugezogene und Haushalte der neuen Herkunftsländer wohnen überdurchschnittlich oft in Neubauten. Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte sind dem gegenüber in Neubauten deutlich untervertreten. Die Absorption der Neuwohnungen erfolgt also in erheblichem Masse durch Neuzugezogene und Haushalte der neuen Herkunftsländer. Gleichzeitig weisen diese Haushalte einen durch kleinere und mittlere Wohnungen mit bis zu 3.5 Zimmern dominierten Wohnungsspiegel auf.

4. Wohnungsmarktentwicklung 2000 - 2011

4.1. Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Kreuzlingen ist städtisch geprägt und umfasst rund 10'400 Wohnungen. Im Vergleich zu Region und Kanton ist der Anteil kleinerer Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern überdurchschnittlich hoch, während der Anteil grösserer Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern deutlich geringer ist. Insgesamt ist in Kreuzlingen vor allem der Anteil der 3- und 4-Zimmerwohnungen dominant, welche mehr als 60 Prozent des Bestandes ausmachen.

Abbildung 24: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2011

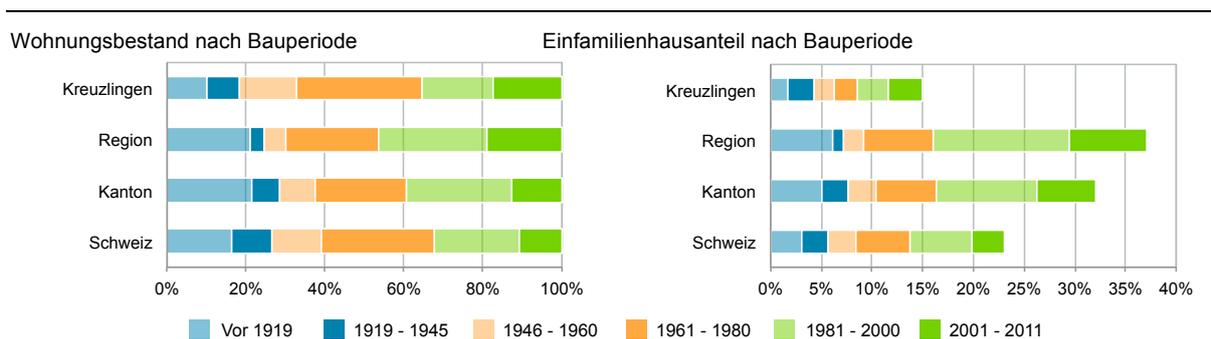


Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Der Wohnungsbestand der Stadt Kreuzlingen ist im Vergleich zur Region und zum Kanton stärker von Wohnungen aus der Bauperiode der Nachkriegszeit (1946-1970) geprägt. Der Anteil neuerer, nach 2000 erstellter Wohnungen ist in der Stadt geringer als in den umliegenden Gemeinden, im Vergleich zum Kanton Thurgau jedoch leicht überdurchschnittlich. Räumlich zeigt sich, dass entlang der Hauptverkehrsachsen vor allem Gebäude älterer Bauphasen dominieren, während neuere Bauten primär an den Stadtrandlagen zu finden sind.

Erwartungsgemäss für eine städtische Gemeinde ist der Einfamilienhausanteil in Kreuzlingen mit 15% deutlich geringer als in der Region (37%) und im Kanton Thurgau (32%). Räumlich konzentrieren sich die Einfamilienhäuser an den Stadtrandlagen.

Abbildung 25: Wohnungsbestand und Einfamilienhausanteil nach Bauperiode 2011



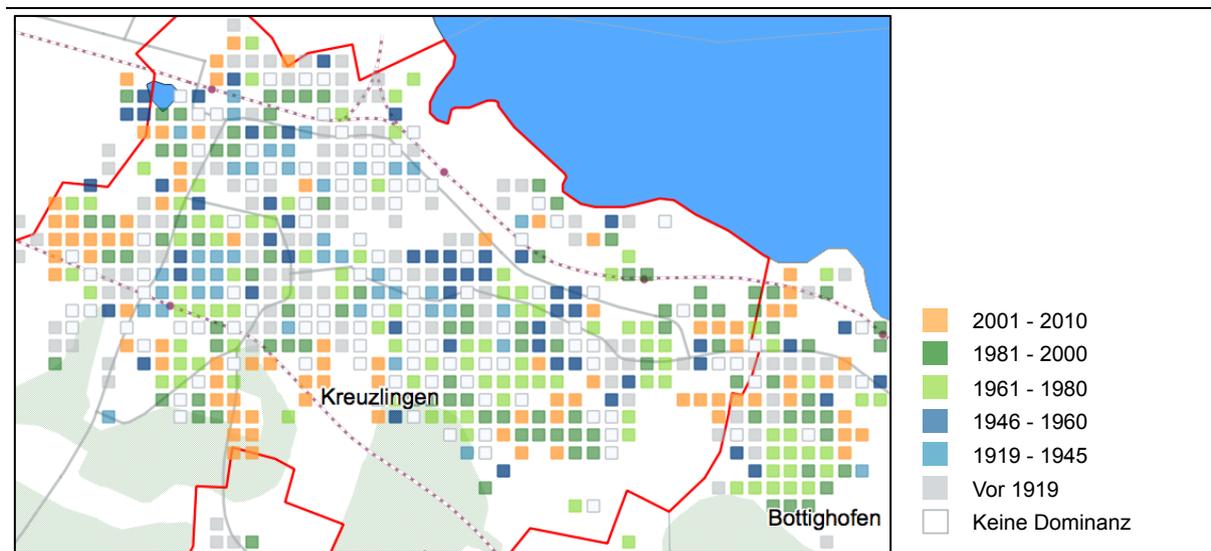
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 3: Wohnungsbestand nach Bauperiode 2011

	Vor 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2011	Total
Kreuzlingen	1'030	878	1'506	3'272	1'847	1'820	10'353
<i>Anteil 2011</i>	9.9%	8.5%	14.5%	31.6%	17.8%	17.6%	100.0%
Region	1'277	231	342	1'416	1'679	1'171	6'116
<i>Anteil 2011</i>	20.9%	3.8%	5.6%	23.2%	27.5%	19.1%	100.0%
Kanton	25'321	8'265	10'674	27'141	31'482	15'154	118'037
<i>Anteil 2011</i>	21.5%	7.0%	9.0%	23.0%	26.7%	12.8%	100.0%
Schweiz	675'016	423'664	511'143	1'187'770	887'167	446'582	4'131'342
<i>Anteil 2011</i>	16.3%	10.3%	12.4%	28.8%	21.5%	10.8%	100.0%

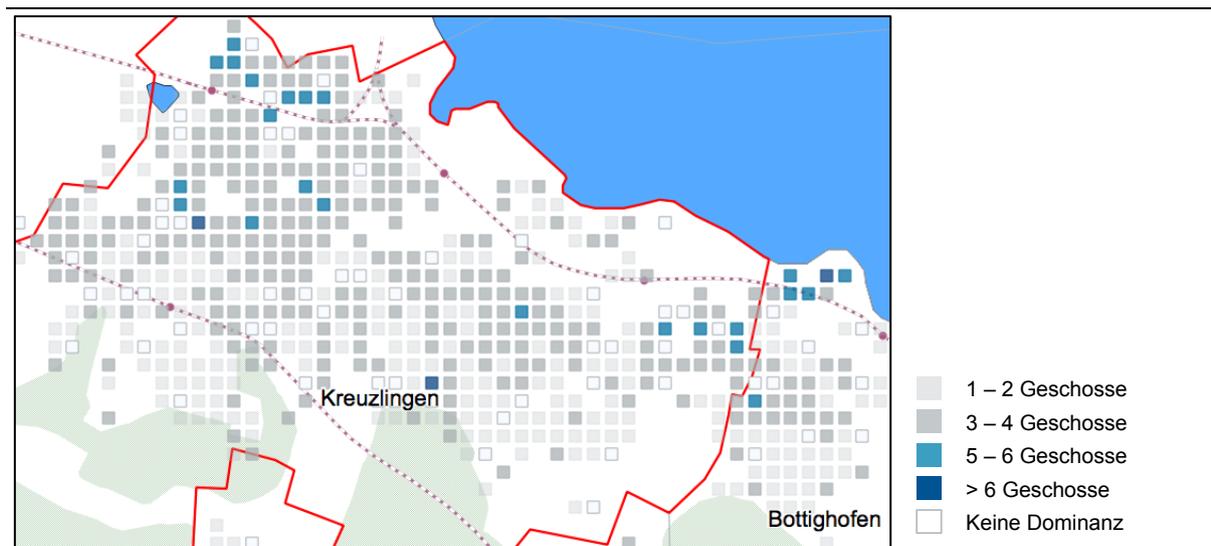
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 26: Räumliche Verteilung der dominanten Bauperiode der Gebäude im Jahr 2010



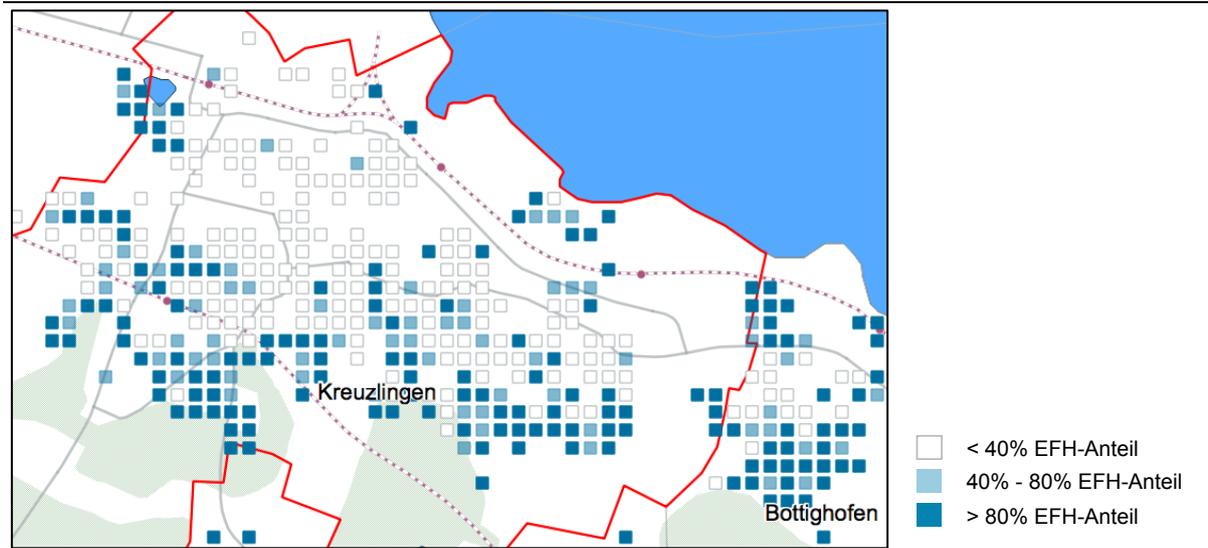
Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 27: Räumliche Verteilung der dominanten Geschosshöhe der Gebäude im Jahr 2010



Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 28: Räumliche Verteilung des Einfamilienhausanteils im Jahr 2010

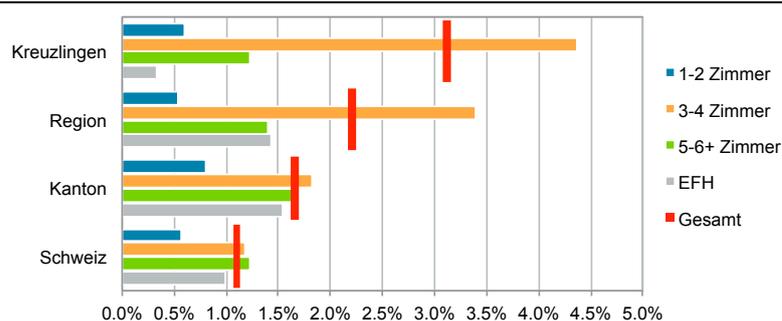


Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

4.2. Neubautätigkeit

Die durchschnittliche Neubautätigkeit in Kreuzlingen lag zwischen 2000 und 2010 bei 1.5% und damit zwischen dem kantonalen (1.1%) und dem regionalen Durchschnitt (1.9%). Jährlich wurden in Kreuzlingen durchschnittlich rund 110 neue Wohnungen und 30 neue Einfamilienhäuser erstellt. Die Neubautätigkeit hat in Kreuzlingen in den letzten Jahren deutlich zugenommen; von 0.4% im Jahr 2000 auf 3.1% im Jahr 2010. Während zwischen 2001 und 2005 insgesamt rund 420 neue Wohnungen erstellt wurden, waren es in den darauf folgenden fünf Jahren (2006 – 2010) bereits mehr als 1'100. Die Neubautätigkeit ist sowohl in der Stadt als auch in der Region aktuell bei den 4-Zimmerwohnungen am grössten.

Abbildung 29: Neubautätigkeit nach Zimmerzahl 2010



Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

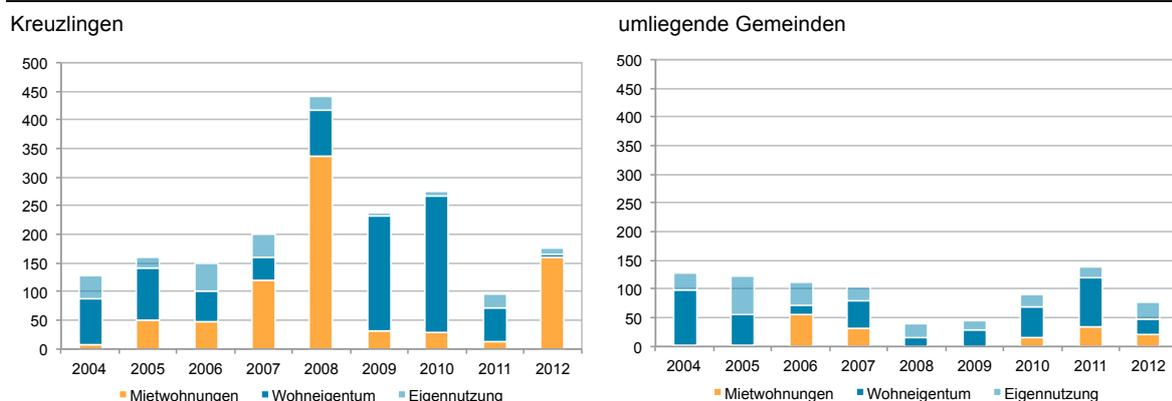
Tabelle 4: Neu erstellte Wohnungen in der Stadt Kreuzlingen 2000 bis 2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Mittel
1- Zimmer	0	0	0	1	0	4	0	0	0	1	0	1
2- Zimmer	3	0	2	2	1	2	3	5	25	17	10	6
3- Zimmer	3	5	5	18	6	20	32	36	55	114	136	39
4- Zimmer	15	18	35	35	29	51	44	77	54	123	140	56
5- Zimmer	9	19	20	26	27	38	32	50	17	49	21	28
6+- Zimmer	2	8	10	5	27	8	11	31	9	8	5	11
Gesamt	32	50	72	87	90	123	122	199	160	312	312	142
Einfamilienhäuser	23	24	30	31	59	34	40	65	24	23	5	33

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

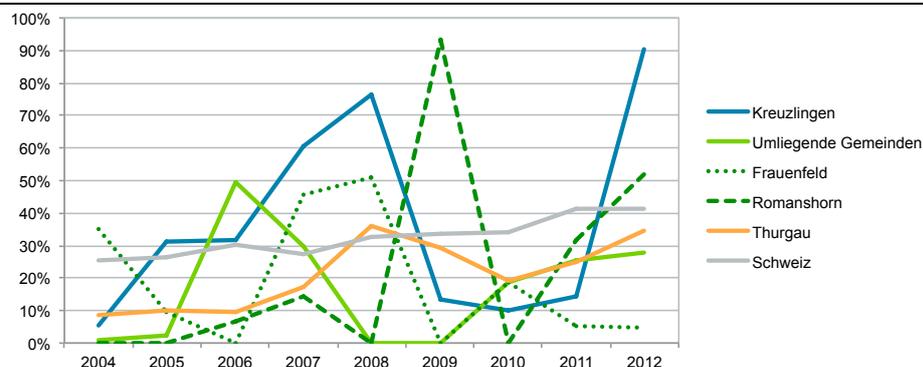
Bei den Baubewilligungen zeigt sich die Bedeutung von Kreuzlingen als Mieterort. Im Unterschied zu den umliegenden Gemeinden, der Stadt Romanshorn und dem ganzen Thurgau werden hier anteilmässig mehr Mietwohnungen baubewilligt. Das Verhältnis zwischen Miete und Eigentum hat in Kreuzlingen zwischen 2004 und 2012 periodisch jedoch relativ stark geschwankt. Während zwischen 2004 und 2008 der Anteil Mietwohnungen stetig zugenommen hat, wurden nach 2008 wieder vermehrt Eigentumswohnungen bewilligt. Im Jahr 2012 überwiegte dann erneut der Anteil Mietwohnungen. Insgesamt waren im Zeitraum zwischen 2004 und 2012 rund 43% der baubewilligten Wohnungen in Kreuzlingen zur Miete. In den umliegenden Gemeinden umfasste der entsprechende Anteil Mietwohnungen 19%, in Frauenfeld und Romanshorn je 34% und im Kanton Thurgau 21%.

Abbildung 30: Baubewilligungen in Kreuzlingen und in den Umliegenden Gemeinden



Anmerkung: Zu den umliegenden Gemeinden zählen Bottighofen, Münsterlingen, Lengwil, Alterswil, Neuwil, Tägerwil.
Quelle: Baublatt.

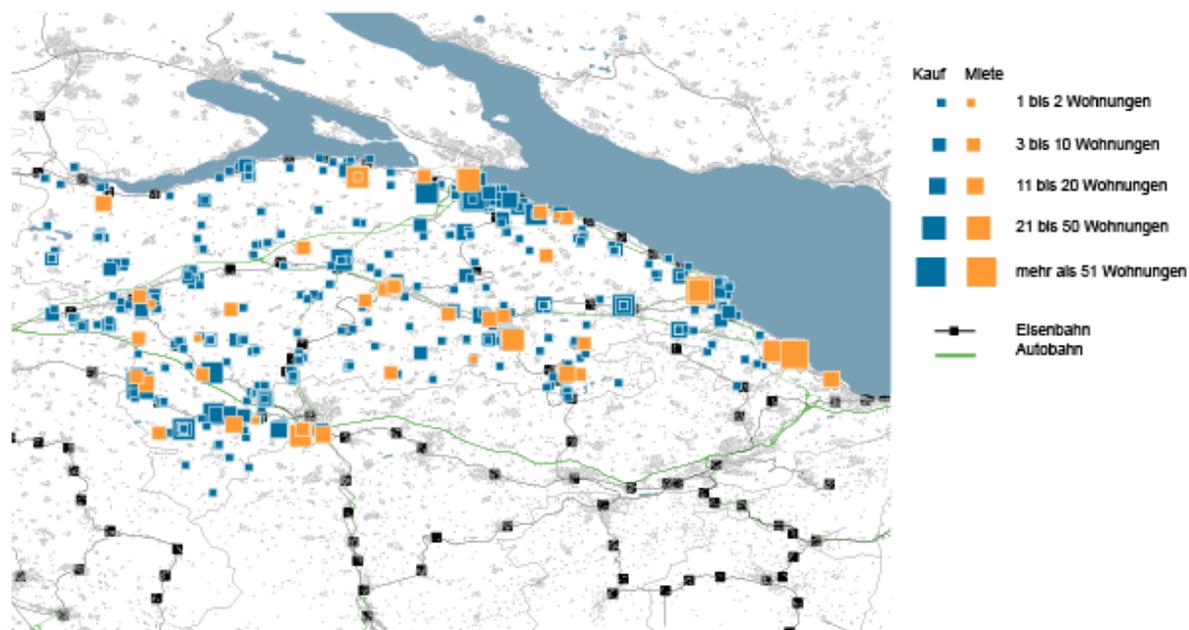
Abbildung 31: Anteil Mietwohnungen an allen baubewilligten Wohnungen



Quelle: Baublatt.

Im räumlichen Vergleich der baubewilligten Wohnungen zeigt sich kein klares Muster bezüglich Miete und Eigentum. Die grösseren Überbauung mit mehr als 50 Wohnungen erfolgten vor allem in Seenähe, darunter auch einige mit Schwerpunkt Eigentumswohnungen. In der Stadt Kreuzlingen überwiegen insgesamt vor allem Baubewilligungen für Mietwohnungen.

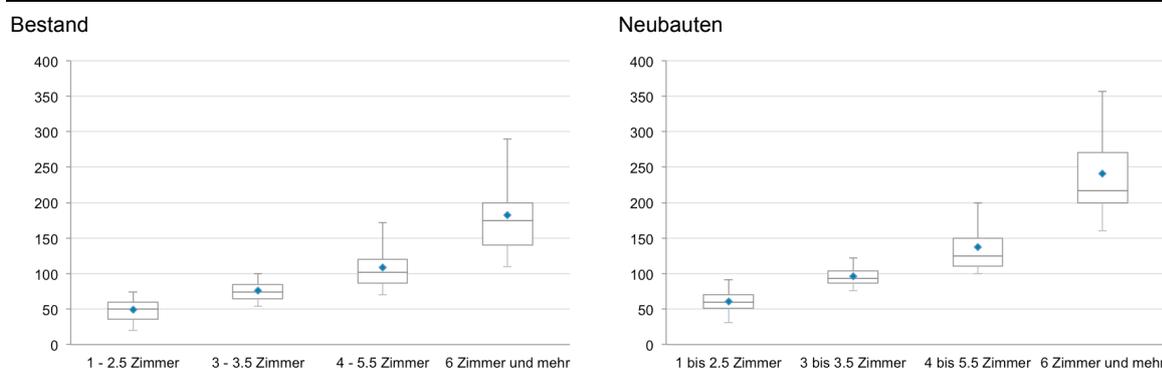
Abbildung 32: Baubewilligungen in Kreuzlingen und im Umfeld von Kreuzlingen



Quelle: Baublatt.

Neubauten weisen deutlich grössere Wohnungsflächen auf als Bestandswohnungen. Dieser Effekt zeigt sich für sämtliche Wohnungstypen, ist bei den Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern allerdings am stärksten ausgeprägt. Während im Bestand 70% der Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern weniger als 200 Quadratmeter umfassen, sind es bei den entsprechenden Neubauwohnungen lediglich 30%. Bei den grösseren Neubauwohnungen mit 4 und mehr Zimmern zeigt sich zudem eine Differenz zwischen Mittelwert (blauer Punkt) und Median (Linie in der Box), was darauf hinweist, dass Ausreisser gegen oben und damit Wohnungen mit sehr grossen Flächen bei Neubauten stärker vertreten sind.

Abbildung 33: Durchschnittliche Wohnungsflächen nach Wohnungstyp in m²



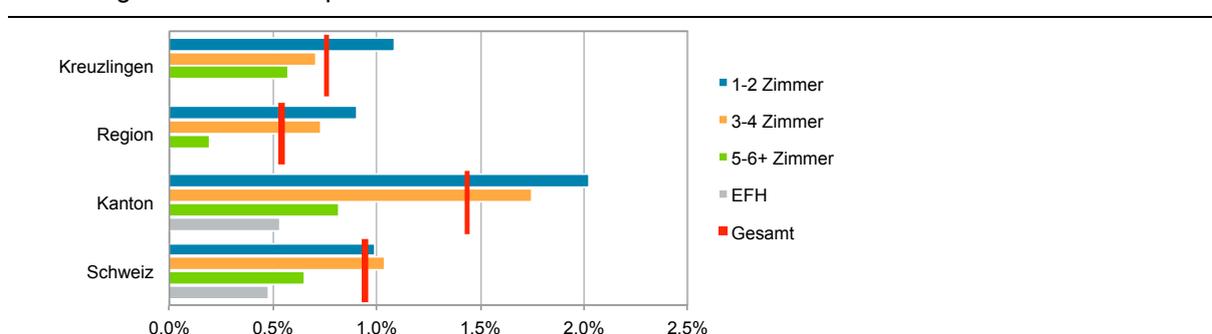
Anmerkung: Als Neubauten gelten nach 2006 erbaute Gebäude.
 Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

4.3. Leerstand

Zwischen 2000 und 2011 standen in Kreuzlingen durchschnittlich 1.6% des Wohnungsbestandes respektive 143 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote hat sowohl in der Stadt als auch in den umliegenden Gemeinden in den letzten zehn Jahren markant abgenommen. In Kreuzlingen ist sie zwischen 2000 und 2011 von 2.6% auf 0.7% gesunken und liegt heute deutlich unter dem kantonalen Durchschnittswert von 1.4%. Die umliegenden Gemeinden weisen im Jahr 2011 eine leicht tiefere Leerstandsquote von 0.5% auf.

Im Jahr 2011 war die Leerstandsquote bei den 1- und 2-Zimmerwohnungen am höchsten und bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sowie bei den Einfamilienhäusern am geringsten. Insbesondere Neubauwohnungen erfreuen sich offensichtlich einer guten Nachfrage, da trotz stark zunehmender Neubautätigkeit die Anzahl leerstehender Neubauwohnungen konstant niedrig ist.

Abbildung 34: Leerstandsquote nach Zimmerzahl 2011



Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 5: Leer stehende Wohnungen in der Stadt Kreuzlingen 2000 bis 2011

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Mittel
1- Zimmer	38	40	31	24	28	8	14	16	12	10	8	7	21
2- Zimmer	34	48	40	36	31	22	18	17	15	17	6	12	26
3- Zimmer	98	83	77	49	53	34	34	25	23	27	10	25	47
4- Zimmer	46	50	53	64	64	41	31	51	38	33	10	21	44
5- Zimmer	8	7	10	14	13	12	4	10	7	10	14	11	10
6+- Zimmer	0	1	1	0	3	4	3	6	5	1	0	1	2
Gesamt	225	230	212	187	192	121	104	125	100	98	48	77	149
Altbauwohnungen	221	224	201	163	181	118	95	96	93	72	34	52	136
Neubauwohnungen	4	6	11	24	11	3	9	29	7	26	14	25	13
Mietwohnungen	206	214	195	164	163	101	82	103	86	90	39	60	131
Eigentumswohnungen	19	16	17	23	29	20	22	22	14	8	9	17	18
Einfamilienhäuser	2	4	8	17	14	12	8	11	7	6	3	0	8

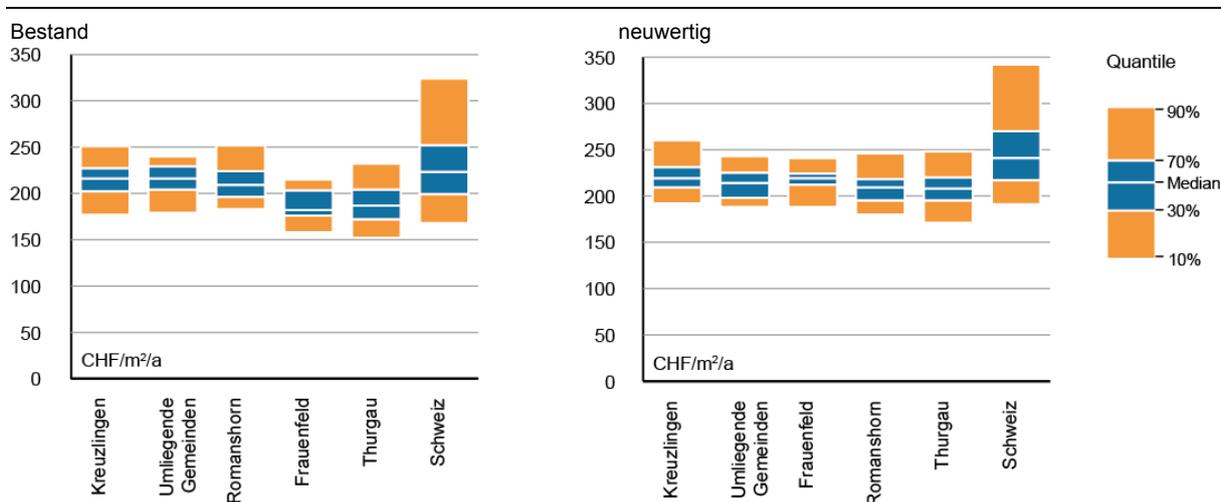
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

4.4. Preise

Im Vergleich zur Gesamtschweiz präsentiert sich der Kanton Thurgau und auch Kreuzlingen als günstiger Wohnort. Das Preisband ist zudem sehr schmal, richtig teure Mietobjekte sind kaum vorhanden. Im Vergleich zu Region und Kanton liegen die Mietpreise in Kreuzlingen etwas höher. Dies weist auf die Zentrumsfunktion von Kreuzlingen und auf einen aktiveren Mietwohnungsmarkt hin. Liegt die Medianmiete für Bestandsobjekte im Kanton Thurgau bei brutto 196 CHF pro m² und Jahr, so liegt sie in Kreuzlingen bei 218 CHF. Die tiefsten Bruttomieten weist Frauenfeld auf.

Geringer sind die Mietpreisunterschiede bei den neuwertigen Wohnungen. Während in Kreuzlingen für neuwertige Mietwohnungen durchschnittlich 232 CHF pro m² und Jahr bezahlt werden muss, sind es im Kanton durchschnittlich 218 CHF.

Abbildung 35: Bruttomiete für 4-Zimmerwohnung pro m² und Jahr im regionalen Vergleich (2012)



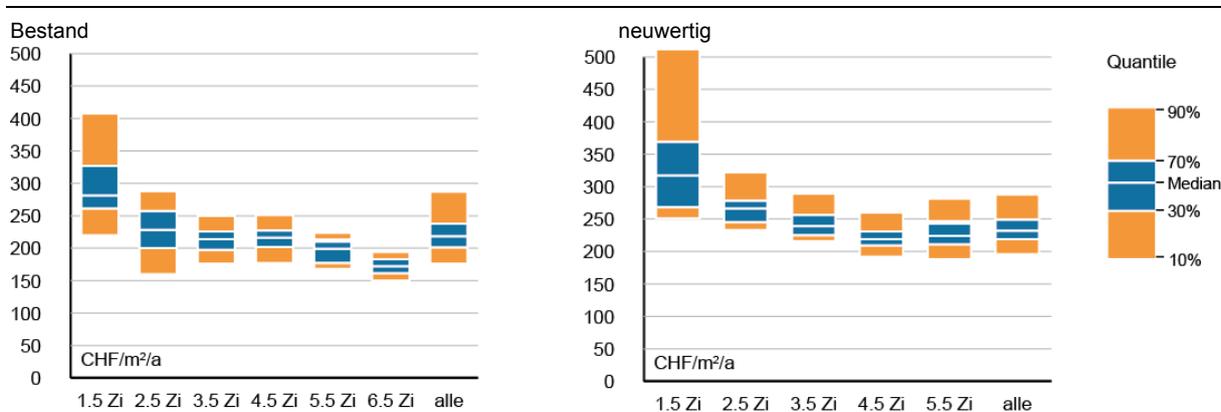
Quelle: ImmoDataCockpit / Ad-Scan DB.

Vor allem der Unterschied zwischen Bestandswohnungen und neuwertigen Wohnungen ist in Kreuzlingen relativ gross. Kostet eine durchschnittliche 4.5-Zimmerwohnung im Bestand 1'655 CHF pro Monat, so wird für ein neuwertiges Objekt 2'150 CHF und damit 23% mehr auf dem Markt erzielt (siehe Anhang).

Ähnliche markante Unterschiede finden sich für alle Wohnungsgrössen. Der Unterschied beim Quadratmeterpreis beträgt allerdings weniger als 1%. Die neuen Wohnungen sind demnach auch rund ein Viertel grösser als Bestandsobjekte und bieten mehr Komfort.

Die höchsten Quadratmeterpreise sind bei den 1.5-Zimmerwohnungen zu finden. Mit zunehmender Zimmerzahl sinken die Quadratmeterpreise und nehmen dann bei den 5.5-Zimmerwohnungen wieder leicht zu. Vor allem die neuwertigen 1.5-Zimmerwohnungen weisen eine grosse Streuung der Quadratmetermietpreise von rund 250 bis über 500 CHF pro Jahr auf.

Abbildung 36: Bruttomiete pro m² und Jahr für Wohnungen nach Zimmerzahl in Kreuzlingen (2012)

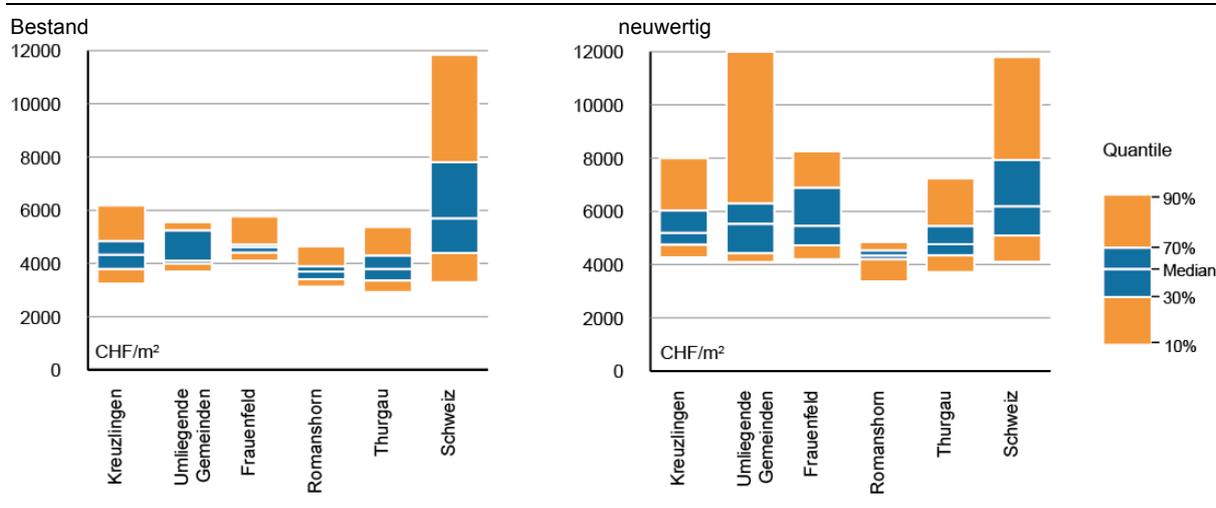


Quelle: ImmoDataCockpit / Ad-Scan DB.

Ähnlich wie im Mietwohnungsmarkt sind auch beim Wohneigentum die Preise in Kreuzlingen im Vergleich zum Kanton überdurchschnittlich. Der Medianwert für Eigentumswohnungen im Bestand liegt in Kreuzlingen bei rund 4'300 CHF pro Quadratmeter. Der Quadratmeterpreis für eine solche Wohnung in Kreuzlingen ist rund 12% höher als im Kanton Thurgau. Im Vergleich zur gesamten Schweiz ist das Preisniveau jedoch eher tief, eine entsprechende Bestandswohnung kostet im schweizerischen Durchschnitt rund 5'700 CHF pro Quadratmeter und damit rund 31% mehr.

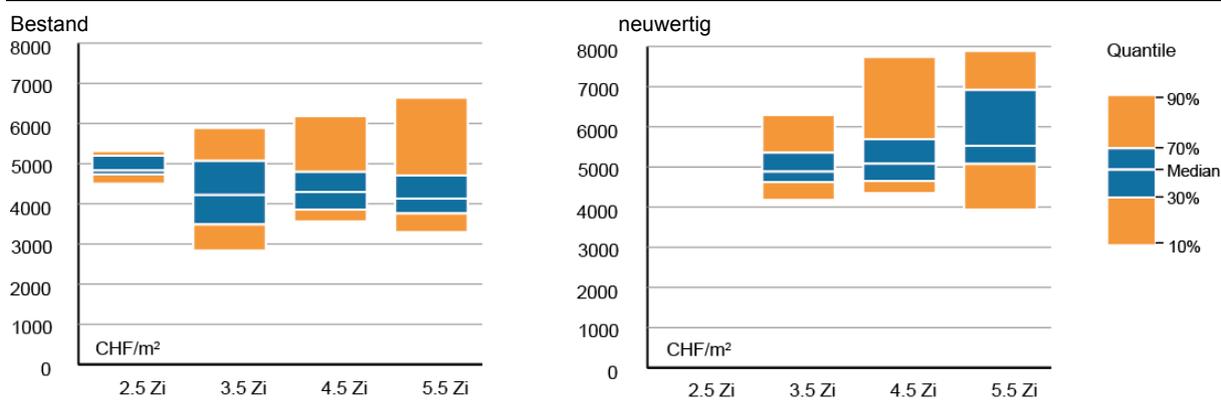
Bei den neuwertigen Eigentumswohnungen fällt die Differenz geringer aus. Der Quadratmeterpreis für eine neuwertige Eigentumswohnung liegt in Kreuzlingen bei rund 5'200 CHF und damit 8% über dem kantonalen und 19% unter dem schweizerischen Durchschnitt. Bei den neuwertigen Objekten streuen die Preise deutlich stärker als bei den Bestandsobjekten. Im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden fällt in Kreuzlingen die Streuung gegen oben jedoch deutlich geringer aus.

Abbildung 37: Kaufpreis in CHF/m² im regionalen Vergleich (2012)



Quelle: ImmoDataCockpit / Ad-Scan DB.

Ein Vergleich zwischen den Wohnungstypen in Kreuzlingen zeigt, dass der Kaufpreis bei den neuwertigen Eigentumswohnungen mit zunehmender Zimmerzahl ansteigt, während er bei den Bestandsmieten im Mittel leicht abnimmt. Die Preisunterschiede zwischen Bestands- und neuwertigen Objekten nimmt deshalb auch mit zunehmender Zimmerzahl deutlich zu. Eine neuwertige 4-Zimmerwohnung kostet in Kreuzlingen rund 5'100 CHF pro Quadratmeter und damit rund 16% mehr als eine entsprechende Bestandswohnung (4'300 CHF). Bei den kleineren Wohnungen ist die Preisdifferenz zwischen neuwertig und Bestand ähnlich, bei den grösseren Wohnungen liegt sie bei rund 25% und mehr.

Abbildung 38: Kaufpreis in CHF/m² der Wohnungen nach Zimmerzahl in Kreuzlingen (2012)

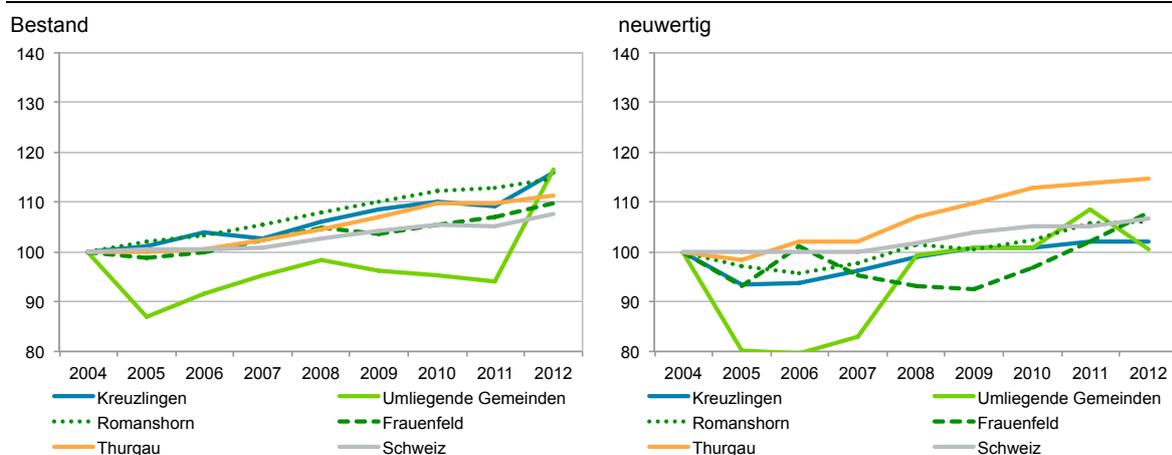
Quelle: ImmoDataCockpit / Ad-Scan DB.

Die Preise für Wohnraum sind in Kreuzlingen zwischen 2004 und 2012 gestiegen. Bei Wohneigentum fiel der Preisanstieg dabei deutlich stärker aus als bei Mietwohnungen. Bei den Mietwohnungen erfolgte in Kreuzlingen zwischen 2004 und 2012 insgesamt eine Preissteigerung von 16% im Bestand und 2% bei den neuwertigen Wohnungen. Während der Preisanstieg bei den Bestandswohnungen leicht über dem kantonalen Durchschnitt liegt, ist er bei den neuwertigen Mietwohnungen deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt. Die Mieten für Neubauten haben sich also insgesamt sowohl in Kreuzlingen als auch in den umliegenden Gemeinden kaum verändert.

Beim Wohneigentum erfolgte in Kreuzlingen im gleichen Zeitraum eine Preissteigerung von 24% bei den Bestandsobjekten und 29% bei den neuwertigen Objekten. Die relative Kaufpreisentwicklung lag damit sowohl im Bestand als auch bei neuwertigen Objekten jeweils leicht über derjenigen des Kantons und etwa auf Höhe der schweizerischen Werte. Sie bilden also eine Entwicklung ab, die momentan im ganzen Lande zu beobachten sind.

Vor allem bei den Kaufpreisen fällt der Preissprung zwischen 2011 und 2012 in fast allen Kategorien und Gebieten auf. Er ist auch bei den Bestandsmietwohnungen in Kreuzlingen besonders deutlich. Dies ist vor allem deshalb erstaunlich, da das Angebot in dieser Zeit deutlich erhöht wurde, was auf eine zunehmende Anspannung im Wohnungsmarkt hindeutet.

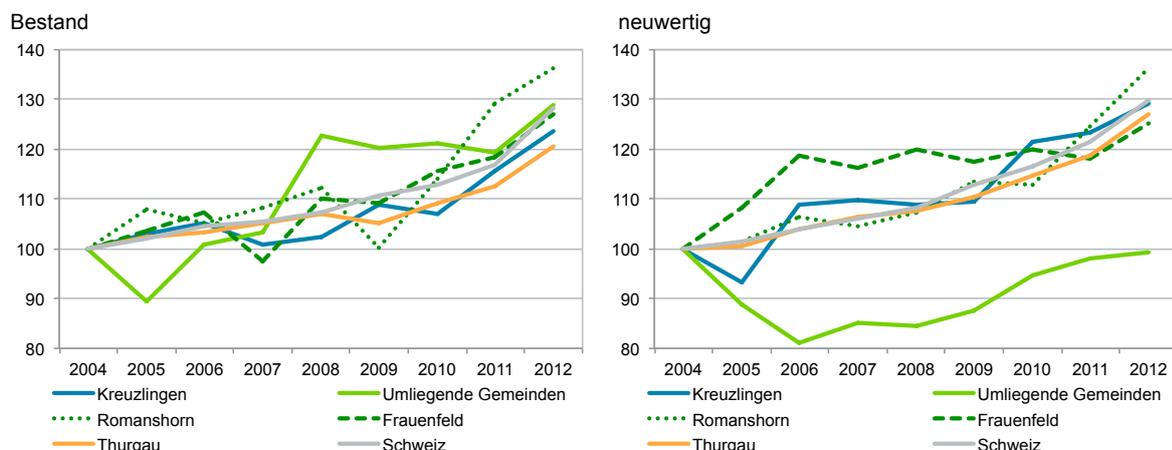
Abbildung 39: Indexierte Mietpreise 2004 bis 2012 (2004=100)



Anmerkung: Indexbasis ist 2004. Die Preise sind gewichtet nach Anteil Wohnungstypen (Anzahl Zimmer).

Quelle: ImmoCompass / Ad-Scan DB.

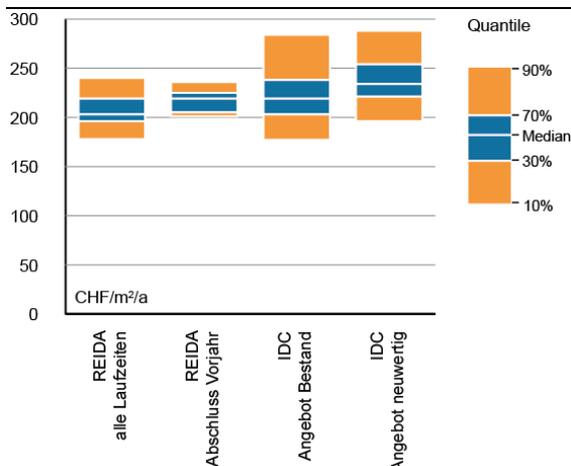
Abbildung 40: Index Wohneigentumspreise 2004 bis 2012 (2004=100)



Anmerkung: Indexbasis ist 2004. Die Preise sind gewichtet nach Anteil Wohnungstypen (Anzahl Zimmer).
Quelle: ImmoCompass / Ad-Scan DB.

Die laufenden Mietverträge liegen 8% unter dem heutigen Marktniveau von Bestandswohnungen und 15% unter dem Marktniveau von neuwertigen Wohnungen. Das Preisband im Bestand ist sehr schmal, die Wohnungen scheinen sich kaum zu unterscheiden. In den Neuvermietungen und im neuen Bestand lässt sich ein neuer Markt für teurere Mietwohnungen erkennen, das 90% Quantil liegt fast 20% höher als bei den Verträgen des Bestandes.

Abbildung 41: Kreuzlingen Bruttomietpreise aller Wohnungstypen, Vertrag vs. Angebot



Quelle: REIDA, ImmoDataCockpit, Ad-Scan DB.

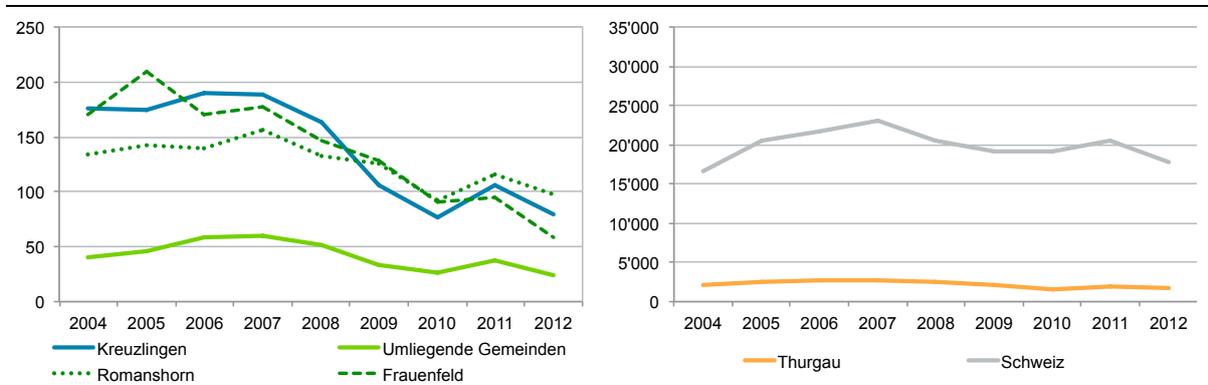
4.5. Preisgünstiger Wohnraum

Das Wohnungsangebot in Kreuzlingen hat zwischen 2004 und 2012 stark zugenommen. Wurden im Jahr 2004 rund 530 Mietwohnungen und 190 Eigentumswohnungen auf dem Markt inseriert, so waren es im Jahr 2012 mit rund 1'100 Mietwohnungen und 270 Eigentumswohnungen beinahe doppelt so viele. Auch wenn der gesamte Markt vergleichsweise günstig ist, so hat sich die Anzahl Wohnungen im günstigen Marktsegment (30%-Quantil des Jahres 2004) deutlich verringert.

Sowohl bei den Mietwohnungen als auch bei den Eigentumswohnungen wurden in Kreuzlingen im Jahr 2012 jeweils halb so viele Wohnungen im günstigsten Preissegment inseriert wie 2004. Eine ähnliche Entwicklung zeigen auch Frauenfeld und Romanshorn. Auch im Kanton Thurgau erfolgte

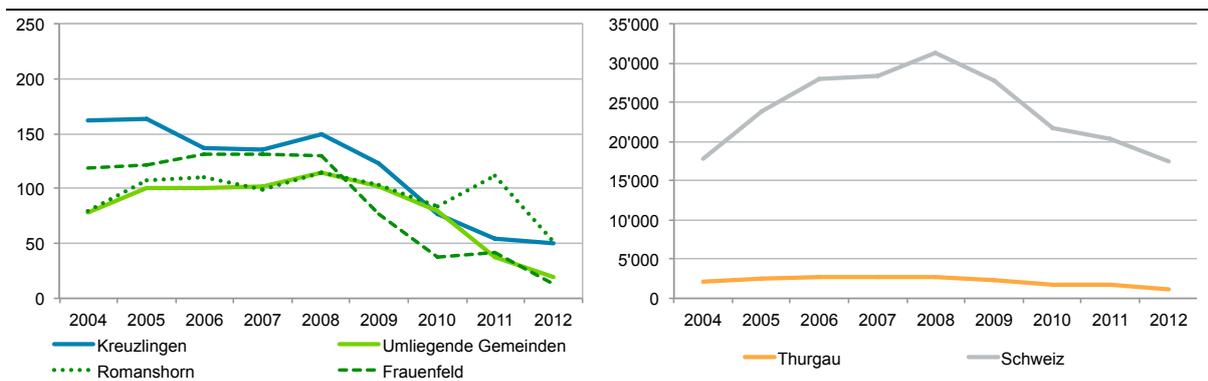
insgesamt eine Abnahme bei den Inseraten günstiger Wohnungen, jedoch deutlich weniger akzentuiert.

Abbildung 42: Angebotsentwicklung Mietwohnungen unter dem 30% Quantil (Niveau 2004)



Quelle: Baublatt.

Abbildung 43: Angebotsentwicklung Wohneigentum unter dem 30% Quantil (Niveau 2004)



Quelle: ImmoDataCockpit / Ad-Scan DB.

Bei den günstigen Mietwohnungen in Kreuzlingen haben die Mietpreise pro Quadratmeter und Jahr vor allem bei den Bestandwohnungen deutlich um rund 17% zugenommen, während die Mietpreise bei den Neubauwohnungen in etwa gleich geblieben sind (siehe Anhang). Im Jahr 2012 liegt der mittlere Mietpreis der 30% günstigsten Wohnungen in Kreuzlingen bei 197 CHF pro m² und Jahr für Bestandwohnungen und 216 CHF für Neubauwohnungen. Diese Werte liegen über dem kantonalen Durchschnitt, sind aber ähnlich zu den entsprechenden Mietpreisen in Frauenfeld.

Die Preissteigerung der 30% günstigsten Wohnungen ist bei Eigentum noch stärker ausgeprägt (siehe Anhang). Kostete eine günstige Eigentumswohnung im Bestand in Kreuzlingen im Jahr 2004 noch rund 3'170 CHF pro m², so liegt der Kaufpreis 2012 bei 3'960 CHF respektive 25% höher. Bei den Neubauwohnungen erfolgte gar eine Preissteigerung von 36%. Der durchschnittliche Kaufpreis einer günstigen Eigentumswohnung in Kreuzlingen ist 2012 höher als im Gesamtkanton aber tiefer als in Frauenfeld und im gesamt schweizerischen Mittel.

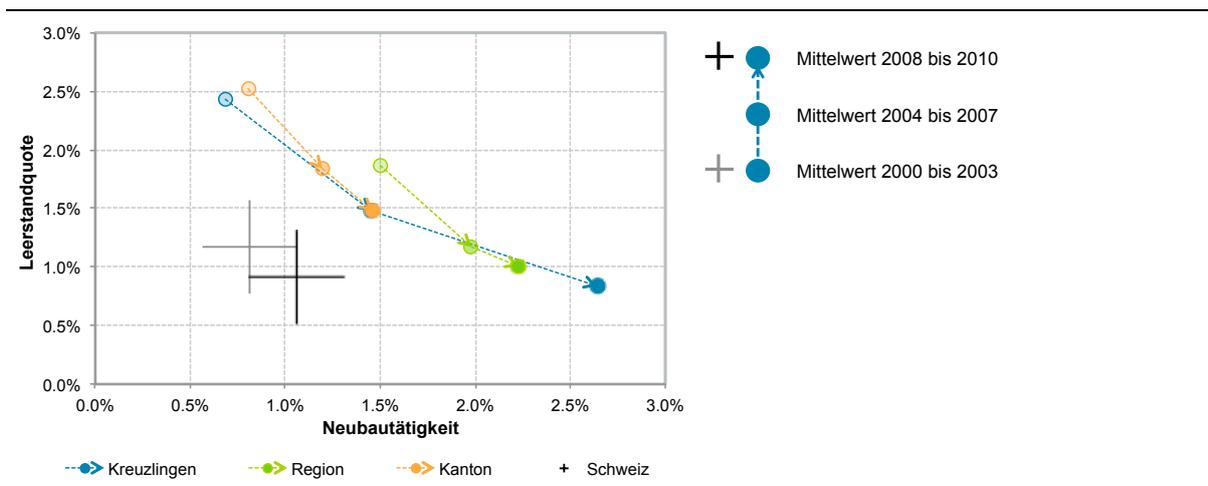
4.6. Fazit

Der Wohnungsbestand der Stadt Kreuzlingen ist städtisch geprägt und weist im Vergleich zur Region und zum Kanton einen höheren Anteil kleinerer Wohnungen und einen geringeren Anteil grosser Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sowie Einfamilienhäusern auf. Ein vergleichsweise hoher Anteil des Wohnungsbestandes wurde in der Bauperiode der Nachkriegszeit erstellt. Vor allem im Vergleich

zu Neubauten weisen Wohnungen aus der Nachkriegszeit eine eher schlechte Bausubstanz sowie geringere Zimmeranzahl und –flächen auf. Neubauten sind dem gegenüber meist grosszügiger gestaltet.

Der Anteil neuerer Wohnungen ist in der Stadt und der Region relativ zum Kanton überdurchschnittlich hoch. Die Neubautätigkeit hat in Kreuzlingen seit dem Jahr 2000 deutlich zugenommen und liegt im Jahr 2010 mit 3.1% deutlich höher als in Kanton und Region. Gleichzeitig ist die Leerstandsquote von 2.6% im Jahr 2000 auf 0.7% im Jahr 2011 deutlich gesunken. Aufgrund der hohen Neubautätigkeit und der gleichzeitig tiefen Leerstandsquote kann die Absorption auf dem Wohnungsmarkt in Kreuzlingen aktuell als gut bis sehr gut bewertet werden.

Abbildung 44: Absorption auf dem Wohnungsmarkt



Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Die Mietpreise in Kreuzlingen liegen leicht über dem regionalen Niveau, was auf einen aktiveren Mietwohnungsmarkt hinweist. Im Vergleich zur Schweiz ist das Mietpreinsniveau in Kreuzlingen jedoch eher unterdurchschnittlich. Das Preisband ist insgesamt sehr schmal, richtig teure Objekte finden sich kaum. Der Preisunterschied zwischen Bestandswohnungen und neuwertigen Wohnung ist allerdings markant. Dieser ist allerdings primär auf grössere Wohnungsgrundrisse zurückzuführen. Der um die Wohnungsfläche bereinigte Preisunterschied beträgt weniger als ein Prozent.

Auch im Marktsegment Wohneigentum sind die Preise im regionalen Vergleich leicht höher, relativ zur Gesamtschweiz allerdings äusserst tief. Der Unterschied zwischen Bestand und neuwertigen Objekten ist beim Wohneigentum noch ausgeprägter als bei den Mietobjekten. Auch flächenbereinigt beträgt der Unterschied noch 25% bis 50%.

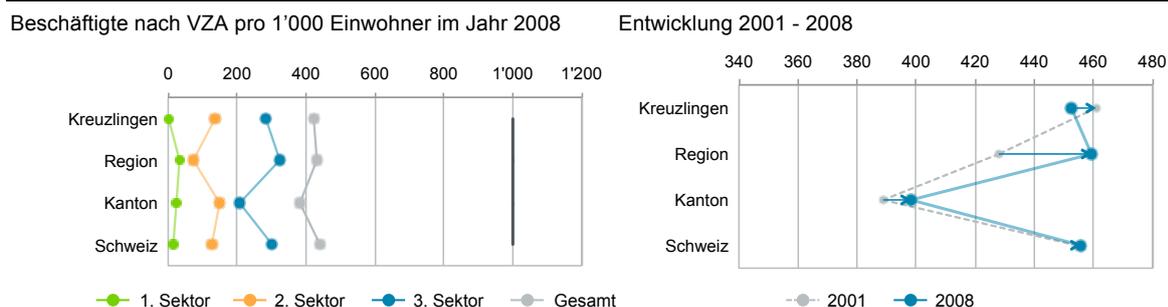
Die Wohnraumpreise sind in den letzten Jahren gestiegen, wobei die Zunahme bei Wohneigentum deutlich stärker ausfiel. Die relative Entwicklung ist im Vergleich zum Kanton wie auch der ganzen Schweiz leicht überdurchschnittlich. So war auch der Preisanstieg bei den günstigen Wohnungen in Kreuzlingen ausgeprägter als im Kanton und der Schweiz. Die Mietpreise der 30% günstigsten Wohnungen sind seit 2004 um nahezu 15% gestiegen. In der Folge hat sich zwischen 2004 und 2012 der Anteil der günstigen Mietwohnungen deutlich verringert.

Die in den letzten Jahren erfolgte Preissteigerung in Kreuzlingen dürfte auf eine Verknappung des Angebotes zurückzuführen sein. Die geringen Unterschiede zwischen Angebots- und Bestandsmieten zeigen hingegen, dass die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt in Kreuzlingen verglichen mit den Hotspots des Schweizer Immobilienmarktes noch nicht besonders ausgeprägt ist.

5. Beschäftigtenentwicklung 2001 - 2008

Kreuzlingen ist ein städtisches Zentrum innerhalb des Kantons Thurgau, deshalb ist das Verhältnis von Beschäftigten zu Einwohnern in der Stadt und Region Kreuzlingen im Vergleich zum Kanton leicht überdurchschnittlich. Zwischen 2001 und 2008 hat dieses Verhältnis in Kreuzlingen leicht zu Gunsten der Beschäftigten zugenommen und lag im Jahr 2008 bei rund 450 Beschäftigten nach Vollzeitäquivalenten pro 1'000 Einwohner.

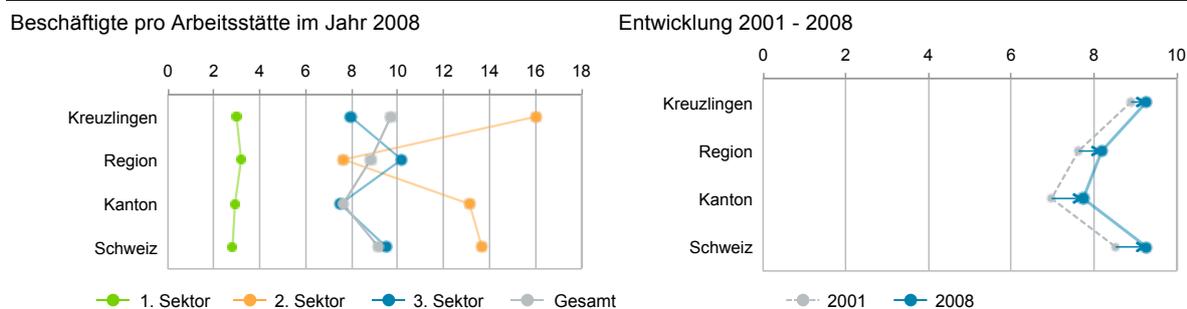
Abbildung 45: Verhältnis Beschäftigte zu Einwohnern



Quellen: Bundesamt für Statistik (BfS), Darstellung: raumdaten GmbH

Die Anzahl Beschäftigter pro Arbeitsstätte ist im zweiten Sektor am höchsten, in Kreuzlingen lag er bei rund 16 Personen im Jahr 2008. Im zweiten Sektor sind in Kreuzlingen durchschnittlich 8 Personen pro Unternehmen tätig. Insgesamt hat die Anzahl Beschäftigte pro Unternehmen zwischen 2001 und 2008 leicht zugenommen und liegt mit 9 Personen über dem kantonalen Durchschnitt.

Abbildung 46: Beschäftigte pro Arbeitsstätte



Quellen: Bundesamt für Statistik (BfS), Darstellung: raumdaten GmbH

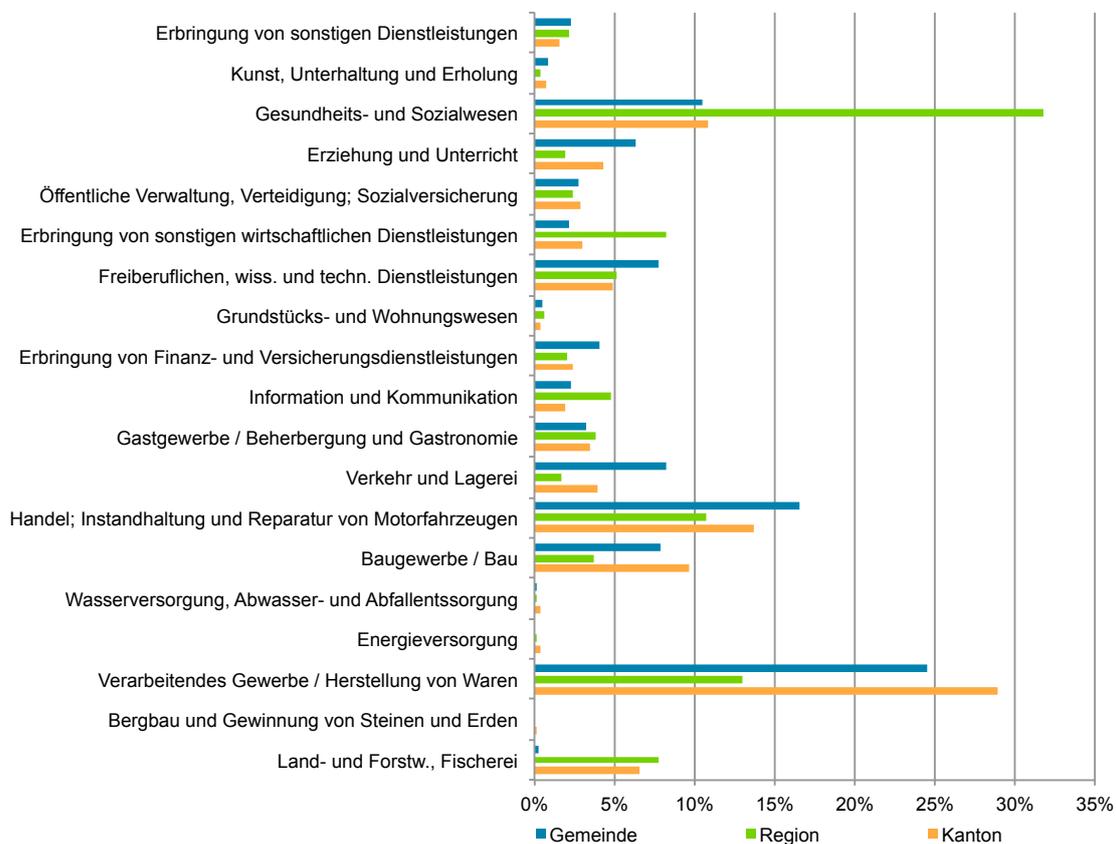
Im Jahr 2008 waren in der Stadt Kreuzlingen rund 9'800 Personen in rund 860 Unternehmen beschäftigt. Zwischen 2001 und 2008 hat die Anzahl Arbeitsstätten insgesamt um 44 respektive +4% zugenommen. Der stärkste Zuwachs erfolgte im zweiten Sektor, während im dritten Sektor nur eine leichte Zunahme und im ersten Sektor ein Rückgang der Anzahl Arbeitsstätten erfolgte.

Die Anzahl der Beschäftigten hat in Kreuzlingen zwischen 2001 und 2008 um rund 770 und damit relativ um rund +9% zugenommen. Vor allem im dritten Sektor haben die Beschäftigtenzahlen zugenommen (+14%), während sie im zweiten Sektor leicht gesunken sind (-2%). Insgesamt war der relative Beschäftigtenzuwachs geringer als in der Region (+15%) und im Kanton (+9%).

Im Jahr 2008 waren rund 70% der Beschäftigten in Kreuzlingen im dritten Sektor und 29% im zweiten Sektor tätig. In der Region ist der Anteil des dritten Sektors mit 76% leicht höher, während er im Kanton Thurgau mit 57% deutlich tiefer liegt. Sowohl im Kanton Thurgau als auch in Kreuzlingen waren 2008 besonders viele Personen in den Branchen *Verarbeitendes Gewerbe / Herstellung von*

Waren, Handel, Instandhaltung und Reparatur von Motorfahrzeugen sowie dem Gesundheits- und Sozialwesen beschäftigt. Mit über 30% Anteil ist das Gesundheits- und Sozialwesen die Branche mit den meisten Beschäftigten in der Region.

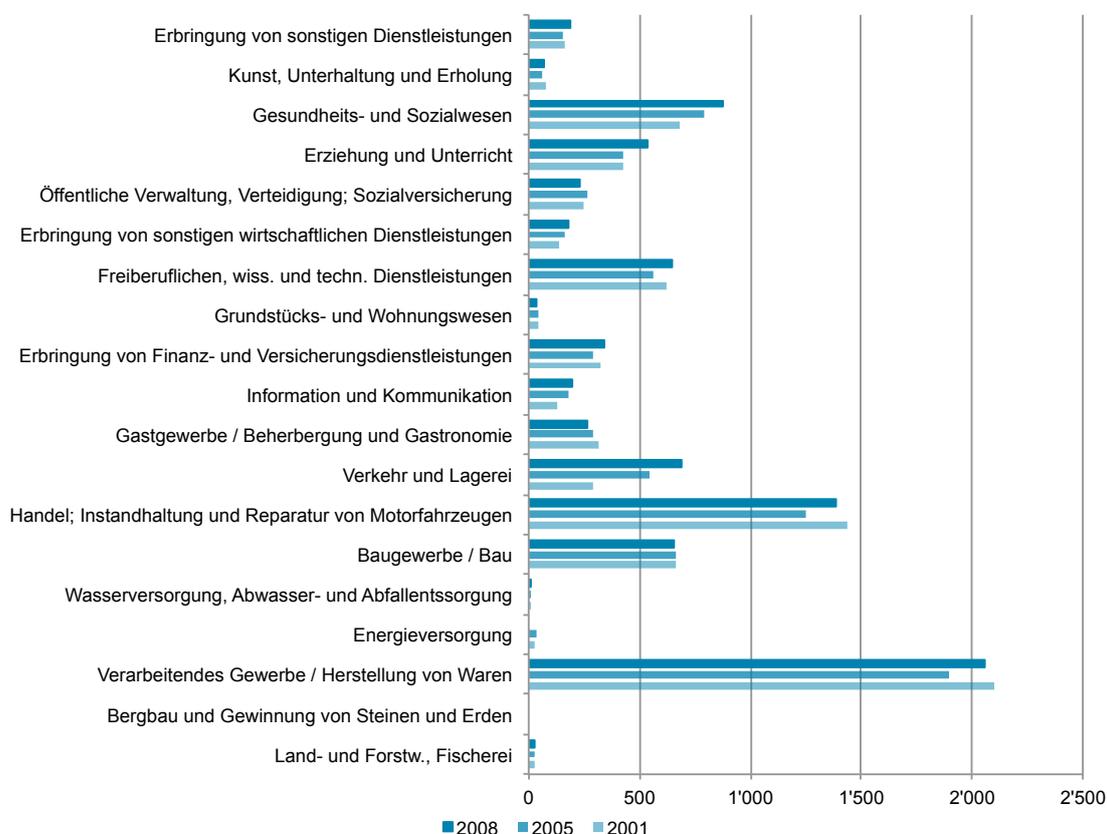
Abbildung 47: Beschäftigtenstruktur nach Branchen 2008



Quellen: Bundesamt für Statistik (BfS), Darstellung: raumdaten GmbH

Von den insgesamt rund 9'800 Beschäftigten in Kreuzlingen waren im Jahr 2008 über 2'000 Personen im Bereich *Verarbeitenden Gewerbes / Herstellung von Waren* tätig. Weiter waren rund 1'400 Personen mit dem *Handel, der Instandhaltung und der Reparatur von Motorfahrzeugen* beschäftigt. Den stärkste Beschäftigtenzuwachs in Kreuzlingen verzeichneten die Branchen *Gesundheits- und Sozialwesen* (+195 Beschäftigte) sowie *Verkehr und Lagerei* (+390 Beschäftigte).

Abbildung 48: Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Kreuzlingen nach Branchen 2001 - 2008



Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 6: Arbeitsstätten und Beschäftigte 2001 und 2008

	Arbeitsstätten			Beschäftigte			Gesamt
	1. Sektor	2. Sektor	3. Sektor	1. Sektor	2. Sektor	3. Sektor	
Kreuzlingen	12	179	863	36	2'873	6'860	9'769
<i>Anteil 2008</i>	1%	17%	82%	0%	29%	70%	100%
<i>rel. Veränderung 2001-2008</i>	-7.7%	+13.3%	+2.9%	+5.9%	-2.2%	+13.9%	+8.6%
Region	186	133	497	591	1'016	5'066	6'673
<i>Anteil 2008</i>	23%	16%	61%	9%	15%	76%	100%
<i>rel. Veränderung 2001-2008</i>	-8.4%	+0.8%	+17.8%	-15.0%	-16.5%	+30.7%	+15.3%
Kanton	3'076	3'088	8'729	9'016	40'560	65'499	115'075
<i>Anteil 2008</i>	21%	21%	59%	8%	35%	57%	100%
<i>rel. Veränderung 2001-2008</i>	-13.0%	+0.5%	+2.6%	-14.6%	+5.5%	+16.1%	+9.2%
Schweiz	62'486	77'711	311'454	175'808	1'061'643	2'955'194	4'192'645
<i>Anteil 2008</i>	14%	17%	69%	4%	25%	70%	100%
<i>rel. Veränderung 2001-2008</i>	-14.3%	-1.1%	+1.6%	-17.4%	+4.9%	+10.6%	+7.6%

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

6. Prognose der zukünftigen Entwicklung

Grundlage zur Berechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ist die kantonale Bevölkerungsprognose des Bundesamts für Statistik (BfS). Dabei wird das mittlere Grundscenario verwendet, welches die Entwicklungen der letzten Jahre fortschreibt und die in der Folge des Inkrafttretens der bilateralen Abkommen über den freien Personenverkehr mit der EU beobachteten Trends miteinbezieht.

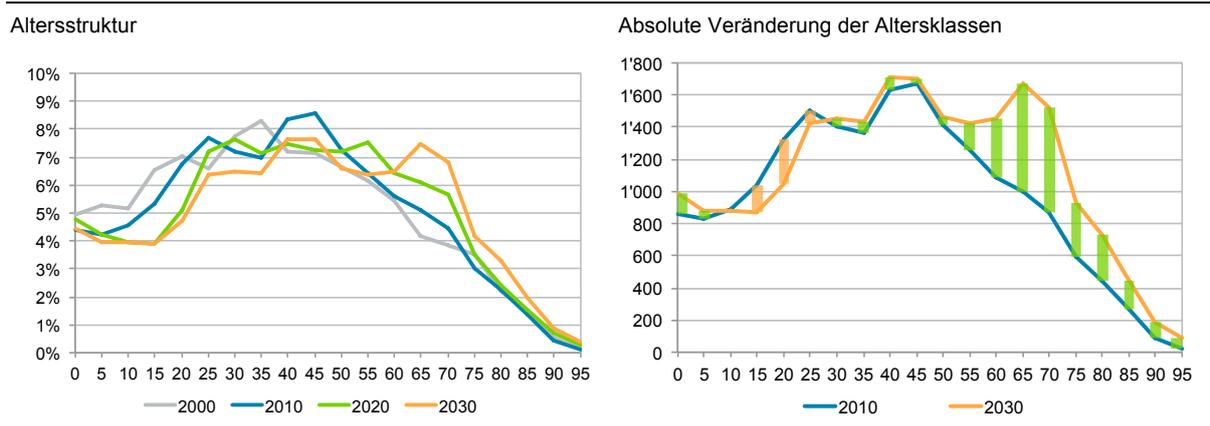
6.1. Demographische Alterung

Die vom BfS für den Kanton Thurgau prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen dient als Grundlage für das Entwicklungsszenario für die Stadt Kreuzlingen. Zusätzlich wird die von der kantonalen Bevölkerungsprognose abgeleitete Entwicklungsprognose für die Stadt Kreuzlingen um einen Stadtfaktor korrigiert, welcher der spezifischen Altersstruktur und Migrationscharakteristik städtischer Räume Rechnung trägt. Dieser Korrekturfaktor basiert auf der vergangenen Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Kreuzlingen und fliesst mit 20% in das Entwicklungsszenario ein.

Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen (Altersstruktur der Zu- und Wegziehenden) wird für die nächsten 20 Jahre ein deutlicher Rückgang der Anteil Kinder, Jugendlicher und junger Erwachsener unter 25 Jahren berechnet. Bei den 25- bis 55-Jährigen lässt sich für diese Zeitspanne ebenfalls eine Anteilsabnahme feststellen, wenn auch weniger ausgeprägt. Gleichzeitig ist gemäss Szenario bei den älteren Lebensphasen eine deutliche Anteilszunahme zu erwarten.

In absoluten Werten wird eine leichte Zunahme der Kinder unter 10 Jahren sowie der Personen über 30 Jahren prognostiziert. Das Modell zeigt allerdings eine Abnahme der Anzahl Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen zwischen 10 und 25 Jahren. Vor allem die Anzahl der älteren Personen über 55 Jahren wird dem gegenüber bis 2030 in Kreuzlingen deutlich zunehmen. Die Bevölkerung in Kreuzlingen wird insgesamt also älter.

Abbildung 49: Szenario zur Entwicklung der Altersverteilung in Kreuzlingen bis 2030



Quellen: Bundesamt für Statistik (BfS), Eigene Berechnungen basierend auf BfS, Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 7: Szenario der zukünftigen Altersverteilung bis 2030

	Kanton Thurgau						Stadt Kreuzlingen					
	2000	2010	2020	2030	2010-2020	2020-2030	2000	2010	2020	2030	2010-2020	2020-2030
0-4	5.7%	4.9%	5.1%	4.6%	+0.2 PP	-0.5 PP	4.9%	4.4%	4.8%	4.4%	+0.4 PP	-0.3 PP
5-9	6.9%	5.0%	5.3%	5.1%	+0.3 PP	-0.2 PP	5.3%	4.2%	4.2%	3.9%	-0.0 PP	-0.3 PP
10-14	7.2%	5.8%	5.0%	5.2%	-0.8 PP	+0.2 PP	5.2%	4.6%	3.9%	4.0%	-0.6 PP	+0.0 PP
15-19	6.7%	6.6%	4.8%	5.1%	-1.8 PP	+0.3 PP	6.6%	5.3%	3.9%	3.9%	-1.4 PP	+0.0 PP
20-24	5.6%	6.8%	4.9%	4.5%	-1.9 PP	-0.4 PP	7.0%	6.8%	5.1%	4.7%	-1.6 PP	-0.4 PP
25-29	5.9%	6.4%	5.7%	4.6%	-0.6 PP	-1.1 PP	6.6%	7.7%	7.2%	6.4%	-0.5 PP	-0.8 PP
30-34	7.7%	5.9%	6.6%	5.6%	+0.7 PP	-1.0 PP	7.7%	7.2%	7.6%	6.5%	+0.4 PP	-1.1 PP
35-39	8.9%	6.4%	7.0%	6.4%	+0.6 PP	-0.6 PP	8.3%	7.0%	7.1%	6.4%	+0.2 PP	-0.7 PP
40-44	8.2%	8.2%	7.0%	6.9%	-1.3 PP	-0.1 PP	7.2%	8.4%	7.5%	7.6%	-0.9 PP	+0.2 PP
45-49	7.2%	8.8%	6.9%	7.0%	-2.0 PP	+0.1 PP	7.1%	8.5%	7.3%	7.6%	-1.3 PP	+0.4 PP
50-54	6.4%	7.7%	7.7%	6.7%	-0.1 PP	-0.9 PP	6.6%	7.2%	7.2%	6.6%	-0.0 PP	-0.6 PP
55-59	5.4%	6.5%	7.9%	6.5%	+1.4 PP	-1.4 PP	6.1%	6.4%	7.5%	6.4%	+1.1 PP	-1.1 PP
60-64	4.3%	5.7%	6.8%	7.0%	+1.1 PP	+0.1 PP	5.4%	5.6%	6.4%	6.5%	+0.8 PP	+0.1 PP
65-69	3.8%	4.6%	5.6%	6.9%	+0.9 PP	+1.4 PP	4.2%	5.1%	6.1%	7.5%	+1.0 PP	+1.4 PP
70-74	3.5%	3.6%	4.7%	5.8%	+1.1 PP	+1.1 PP	3.8%	4.4%	5.6%	6.8%	+1.2 PP	+1.2 PP
75-79	2.9%	2.9%	3.7%	4.6%	+0.8 PP	+0.9 PP	3.5%	3.0%	3.5%	4.2%	+0.5 PP	+0.7 PP
80-84	2.0%	2.2%	2.5%	3.6%	+0.2 PP	+1.1 PP	2.2%	2.3%	2.4%	3.3%	+0.2 PP	+0.9 PP
85-89	1.2%	1.4%	1.7%	2.3%	+0.3 PP	+0.6 PP	1.5%	1.3%	1.5%	2.0%	+0.2 PP	+0.4 PP
90-94	0.5%	0.5%	0.9%	1.1%	+0.4 PP	+0.2 PP	0.6%	0.5%	0.7%	0.9%	+0.3 PP	+0.1 PP
95-99+	0.1%	0.1%	0.4%	0.6%	+0.2 PP	+0.2 PP	0.1%	0.1%	0.3%	0.4%	+0.1 PP	+0.1 PP

Quelle: Bundesamt für Statistik (BfS), Eigene Berechnungen basierend auf Bundesamt für Statistik (BfS) und Stadt Kreuzlingen, Anmerkung: Die Anteilsveränderung ist in Prozentpunkten (PP) angegeben.

6.2. Entwicklung der Haushalte nach Lebensphasen

Basierend auf dem Entwicklungsszenario nach Altersklassen und anlehnend an die aktuelle Verteilung der Bevölkerung in Kreuzlingen nach Lebensphasen werden die zukünftigen Entwicklungen der Haushalte nach Lebensphasen abgeschätzt.

Ausgehend von diesem Modell werden bis 2030 in Kreuzlingen vor allem die älteren Einperson- und Paarhaushalte zunehmen. Der relative Zuwachs fällt bei den älteren Einpersonenhaushalten mit knapp +30% am stärksten aus, die älteren Paarhaushalte werden im gleichen Zeitraum um rund +27% zunehmen.

Familienhaushalte nehmen zwischen 2010 und 2030 relativ zwar leicht um +3.5% zu, ihr Anteil ist jedoch rückläufig. Das Modell prognostiziert bei den Familienhaushalten bis 2030 eine leichte Anteilabnahme um knapp einen Prozentpunkt. Mit einer Abnahme von rund -18% wird bis 2030 der stärkste Rückgang bei den Einpersonenhaushalten mit Referenzpersonen im jungen Alter prognostiziert.

Abbildung 50: Szenario zur Bevölkerungsentwicklung nach Lebensphase in Kreuzlingen bis 2030



Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 8: Szenario zur Entwicklung der Haushalte in Kreuzlingen nach Lebensphase bis 2030

	2010		2020		2030		2010-2020	2020-2030	2010-2030
Einpersonen	3'757	38%	3'804	38%	4'151	39%	+1.3%	+9.1%	+0.5 PP
<35 Jahre	753	8%	680	7%	622	6%	-9.7%	-8.5%	-1.9 PP
35-54 Jahre	1'236	13%	1'173	12%	1'192	11%	-5.1%	+1.6%	-1.4 PP
>54 Jahre	1'768	18%	1'951	19%	2'337	22%	+10.4%	+19.8%	+3.9 PP
Paare	2'533	26%	2'610	26%	2'858	27%	+3.1%	+9.5%	+0.9 PP
<35 Jahre	487	5%	463	5%	424	4%	-5.0%	-8.4%	-1.0 PP
35-54 Jahre	578	6%	548	5%	553	5%	-5.1%	+0.9%	-0.7 PP
>54 Jahre	1'468	15%	1'599	16%	1'881	18%	+9.0%	+17.6%	+2.6 PP
Familien	2'426	25%	2'530	25%	2'511	24%	+4.3%	-0.8%	-1.2 PP
Andere	1'056	11%	1'071	11%	1'126	11%	+1.4%	+5.2%	-0.2 PP
Gesamt	9'772	100%	10'016	100%	10'646	100%	+2.5%	+6.3%	+0.0 PP

Quelle: Bundesamt für Statistik (BfS), Eigene Berechnungen basierend auf Bundesamt für Statistik (BfS) und Stadt Kreuzlingen, Anmerkung: Die relativen Veränderungen ist in Prozent (%), die Anteilsveränderung in Prozentpunkten (PP) angegeben.

7. Wohnraumstrategie für preisgünstigen Wohnraum

7.1. Zielgruppe

Aufgrund der vergangenen und derzeitigen Entwicklung der städtischen Regionen in der Schweiz kann man davon ausgehen, dass die Nachfrage nach urbanen Wohnorten in Zukunft weiter zunehmen wird. Die Entwicklung zeigt, dass nach der Reurbanisierung der Grosszentren (Zürich, Basel, Genf und Lausanne³) diese Aufwertung auch Mittel- und Kleinzentren erfasst. Die Nachfrage nach Wohnraum in zentralen und urbanen Lagen ist also grundsätzlich vorhanden, wenn ein adäquates Angebot an Wohnungen und Infrastruktur existiert.

Der Anteil individualisierter Haushalte hat in Kreuzlingen in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Zeitgleich erfolgte ein Anstieg des sozialen Status der Bevölkerung in Kreuzlingen, wenngleich Kreuzlingen im Vergleich zu Kanton und Region weiterhin eher statistief bleibt.

Obwohl die Bautätigkeit in der Stadt Kreuzlingen in den letzten 10 Jahren deutlich zugenommen hat, vermag sie den Nachfragedruck nicht zu kompensieren, was zu einer Anspannung auf dem Wohnungsmarkt führt. Die Neubauten werden durch neu zuziehende Haushalte, insbesondere auch aus dem nahen Ausland, absorbiert. Die Anspannung des Wohnungsmarktes schlägt sich – in Kombination mit der Sanierung respektive dem Ersatz von Altbauten – in steigenden Preisen für Wohnraum nieder, insbesondere auch im unteren Preissegment.

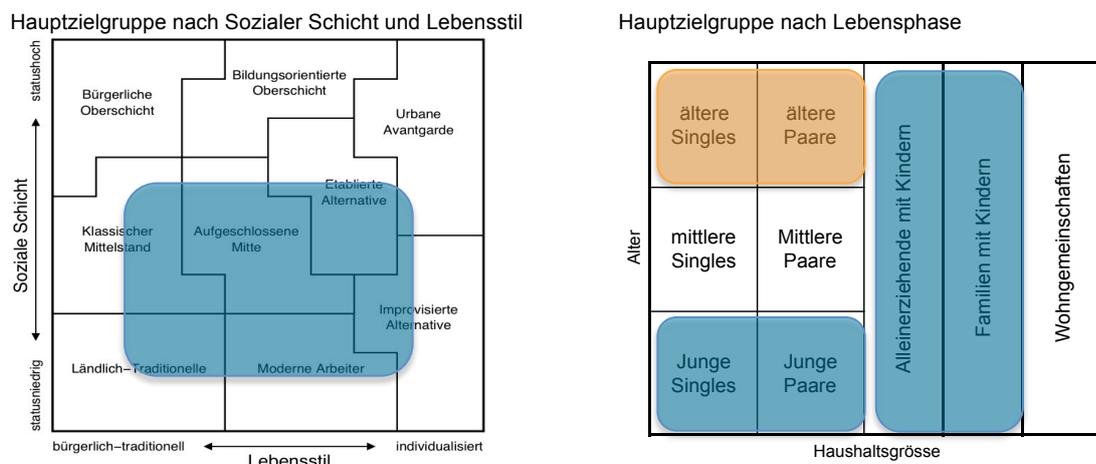
Der Anteil Familienhaushalte hat in Kreuzlingen seit dem Jahr 2000 abgenommen. Die Prognosemodelle weisen darauf hin, dass sich diese Entwicklung ohne Massnahmen noch verstärkt. Neben steigenden Mietpreisen dürfte die mangelnde Anpassung an die veränderte Haushaltsgrösse bei den älteren Lebensphasen mit ein Grund für den Rückgang des Familienanteils sein. So wohnen ältere Haushalte überdurchschnittlich oft in Einfamilienhäusern und grossen Wohnungen, wodurch im Endeffekt für Familien geeigneter Wohnraum dem Markt entzogen wird.

Die Nachfrage der Oberschichtigen Haushalte sowie der Singles und Paare mittlerer Altersklassen wird aktuell vom Wohnungsmarkt genügend bedient. Dieses Bevölkerungssegment hat die nötige Marktmacht, um sich im Wohnungsmarkt zu behaupten, deshalb besteht kein expliziter Handlungsbedarf. Die angebotsseitig involvierten Akteure scheinen zudem zunehmend grosszügigeren und hochklassigeren Wohnraum zu erstellen.

Den grössten konkreten Handlungsbedarf und -spielraum wird bei den jüngeren und älteren Einperson- und Paarhaushalten der Mittelschicht sowie den Familien erkannt. Sie bilden denn auch die Zielgruppe für preisgünstigen Wohnraum.

³ Bern nimmt hier eine Sonderstellung ein.

Abbildung 51: Zielgruppen für preisgünstigen Wohnraum in Kreuzlingen



Quellen: Fahrländer Partner & sotomo, Darstellung: raumdaten GmbH

7.2. Strategische Ausrichtung

Das Entwicklungsszenario für Kreuzlingen schreibt die vergangenen Entwicklungen fort und soll damit eine Grundlage bieten, um Weichen zu stellen und damit die zukünftige Entwicklung entscheidend zu prägen. Gemäss dem Entwicklungsszenario, werden bis 2030 vor allem die älteren Einpersonenhaushalte (+30%) und die älteren Paarhaushalte (+27%) zunehmen. Gleichzeitig wird bei den Familienhaushalten nur ein geringer Anstieg von gut +3.5% prognostiziert.

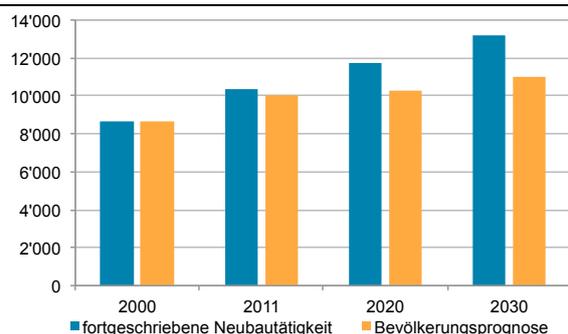
Die Annahmen zum zukünftigen Wohnungsmix orientieren sich zum einen grundsätzlich an der effektiven Verteilung der Haushalte in Kreuzlingen (siehe Tabellen im Anhang) zum anderen berücksichtigen sie aber auch die zu erwartenden zukünftigen Entwicklungen in der Haushaltsstruktur der Bevölkerung. Sowohl die fortschreitende Individualisierung als auch die demographische Alterung der Bevölkerung werden dazu führen, dass der Anteil Einpersonenhaushalte und damit vor allem die Nachfrage nach kleineren Wohnungen zunehmen wird. Dies führt wiederum dazu, dass auch bei geringem Bevölkerungszuwachs die Anzahl Haushalte in Zukunft zunehmen wird.

Die Neubautätigkeit in Kreuzlingen betrug zwischen 2000 und 2010 durchschnittlich 1.5%. Dies entspricht rund 110 neuen Wohnungen pro Jahr. Unter der Annahme, dass die Neubautätigkeit auch in Zukunft auf diesem Niveau verbleiben wird, werden bis 2020 zusätzlich rund 1'400 und bis 2030 rund 2'800 neue Wohnungen gebaut. Mit dieser fortgeschriebenen Neubautätigkeit umfasst der Wohnungsbestand in der Stadt Kreuzlingen im Jahr 2030 rund 13'200 Wohnungen⁴.

Aufgrund des Entwicklungsszenarios der Bevölkerungsprognose erscheint diese Neubautätigkeit zu hoch. Anders als dies in den letzten zehn Jahren der Fall war und die oben erwähnte Gesamtentwicklung der Mittelzentren suggeriert, ist daher in Kreuzlingen bei gleichbleibender Bautätigkeit insgesamt ein Angebotsüberhang absehbar.

⁴ Die Anzahl abgerissener Gebäude und Wohnungen können im Modell nicht berücksichtigt werden, da entsprechende Daten für den besagten Zeitraum nicht zur Verfügung stehen. Es ist deshalb anzunehmen, dass die Hochrechnung eher eine Obergrenze der Entwicklung beschreibt.

Abbildung 52: Prognose Haushaltentwicklung



Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Bundesamt für Statistik (Bfs) und Stadt Kreuzlingen, Darstellung: raumdaten GmbH
Anmerkung: Die Differenz im Jahr 2011 hat ihre Ursache in unterschiedlichen Datensätzen für die Berechnungsgrundlage

Die Hochrechnungen zeigen, dass bei gleich bleibender Neubautätigkeit und optimaler Belegung des Wohnungsbestandes (siehe Anhang) die Nachfrage nach kleinen Wohnungen in Zukunft nicht gedeckt werden kann. Dies obwohl die Zunahme der Anzahl Haushalte und damit die erwartete Nachfrageentwicklung insgesamt deutlich unter der fortgeschriebenen Neubautätigkeit liegt.

Im Marktsegment der mittleren und grossen Wohnungen prognostiziert das Modell hingegen einen deutlichen und sich verstärkenden Angebotsüberhang. Berücksichtigt man also die veränderten Bedürfnisse einer zunehmend individualisierten und älter werdenden Bevölkerung, so sollte ein zukünftiger Wohnungsmix vor allem mehr 1.5- bis 3.5-Zimmerwohnungen mit gutem Ausbaustandard enthalten, damit Einpersonen- und Paarhaushalte nicht in grössere 4- und 5-Zimmerwohnungen ausweichen müssen.

Tabelle 9: Wohnungsspiegel gemäss Szenario sowie mit strategischer Ausrichtung bis 2030

	Wohnungsmix gemäss fortgeschriebener Neubautätigkeit			Idealer Whg-Mix gemäss Szenario			idealer Whg-Mix für angestrebte Zielgruppe	
	2010	2020	2030	2010	2020	2030	2020	2030
1-2 Zimmer	1'750	1'810	1'860	2'410	2'440	2'650	2'517	2'754
3-4 Zimmer	6'510	7'220	7'930	5'960	6'120	6'520	5'909	6'282
5+ Zimmer	2'090	2'480	2'870	1'410	1'460	1'470	1'591	1'611
Gesamt	10'350	11'770	13'190	9'770	10'020	10'650	10'020	10'650
1-2 Zimmer	17%	15%	14%	25%	24%	25%	25%	26%
3-4 Zimmer	63%	61%	60%	61%	61%	61%	59%	59%
5+ Zimmer	20%	21%	22%	14%	15%	14%	16%	15%
Gesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

	Wohnungsmix gemäss fortgeschriebener Neubautätigkeit			Differenz idealer Whg-Mix gemäss Szenario			idealer Whg-Mix für angestrebte Zielgruppe	
	2010	2020	2030	2010	2020	2030	2020	2030
1-2 Zimmer	1'750	1'810	1'860	-660	-630	-790	-710	-890
3-4 Zimmer	6'510	7'220	7'930	+550	+1'100	+1'410	+1'310	+1'650
5+ Zimmer	2'090	2'480	2'870	+680	+1'020	+1'400	+890	+1'260
Gesamt	10'350	11'770	13'190	+580	+1'750	+2'540	+1'750	+2'540
1-2 Zimmer	17%	15%	14%	-7.8 PP	-9.0 PP	-10.8 PP	-9.7 PP	-11.8 PP
3-4 Zimmer	63%	61%	60%	+1.9 PP	+0.3 PP	-1.1 PP	+2.4 PP	+1.1 PP
5+ Zimmer	20%	21%	22%	+5.8 PP	+6.5 PP	+8.0 PP	+5.2 PP	+6.6 PP
Gesamt	100%	100%	100%	+0.0 PP	+0.0 PP	+0.0 PP	+0.0 PP	+0.0 PP

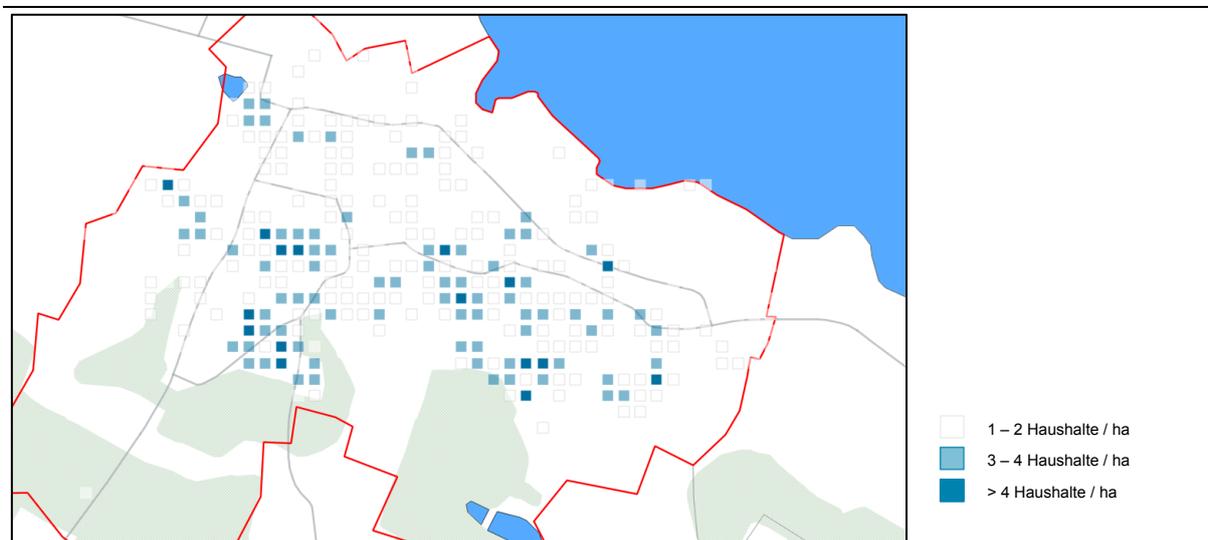
Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Bundesamt für Statistik (Bfs) und Stadt Kreuzlingen
Anmerkung: Der ideale Whg-Mix gemäss Szenario entspricht dem flächenverbrauchsoptimierten Wohnungsmix auf Grundlage der Nachfrageprognose basierend auf dem modifizierten mittleren Grundszenario des Bundesamtes für Statistik (Bfs). Der ideale Whg-Mix für die angestrebte Zielgruppe berücksichtigt zusätzlich die angestrebte, strategische Entwicklung bezüglich der Lebensphasen.

7.3. Handlungsoptionen

Die Analysen zur aktuellen Wohnsituation der Bevölkerung in Kreuzlingen hat gezeigt, dass insbesondere die Älteren im Vergleich zur übrigen Bevölkerung einen deutlich höheren Flächenverbrauch aufweisen. Dieser findet seine Ursache im hohen Anteil an Einfamilienhäusern und grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern bei den älteren Lebensphasen. Obwohl die Älteren ihre Wohnung oftmals als zu gross empfinden, bleiben sie und zögern einen Umzug in eine besser geeignete Wohnung oder in Sonderwohnformen so lange als möglich hinaus.

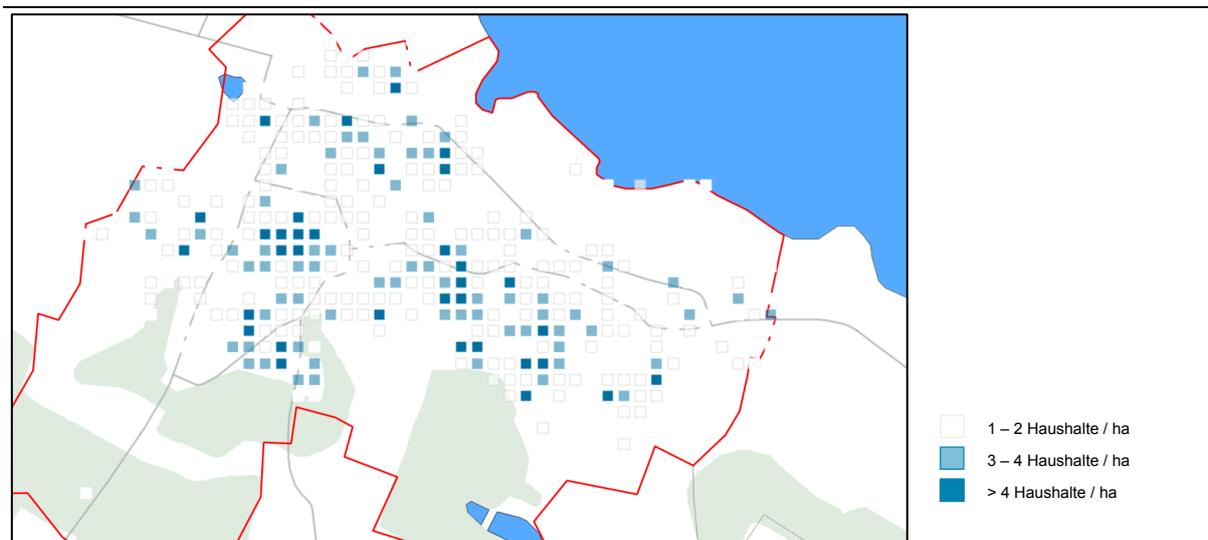
Hektaren mit älteren Haushalten in Einfamilienhäusern und Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern sind grundsätzlich räumlich in der ganzen Stadt verteilt. Etwas konzentrierter ist ihr Anteil in den Stadtrandlagen und damit auch in den von Einfamilienhäusern geprägten Lagen. In diesen Regionen besteht Handlungsbedarf.

Abbildung 53: Ältere Lebensphasen in Einfamilienhäusern 2012



Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 54: Ältere Lebensphasen in Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern 2012



Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Ein Umzug in eine kleinere Wohnung lohnt sich auch aus finanziellen Gründen oftmals kaum. Zudem ist es für Ältere schwierig eine passende Wohnung zu finden, da sie auf dem normalen Mietwohnungsmarkt, insbesondere aufgrund des von den Liegenschaftsverwaltungen befürchteten höheren Verwaltungsaufwands, benachteiligt sind. Des Weiteren sind kaum adäquate Wohnungen verfügbar und die Plätze in Sonderwohnformen, welche häufig nur unfreiwillig bezogen werden, bereits heute nicht mehr ausreichend.

Studien belegen, dass sich die heutigen und wohl auch die zukünftigen Alten bezüglich ihrer Präferenzen nicht stark von der Gesamtbevölkerung unterscheiden. Eine älter werdende Gesellschaft verändert aber die Haushaltsstruktur und stellt deshalb veränderte Ansprüche an den Wohnungsbestand sowie auch an das Angebot an Pflegeeinrichtungen und medizinischen Dienstleistungen.

Bei den älteren Lebensphasen ist die Umzugsdynamik mit dem Ausstieg aus dem Erwerbsleben am höchsten, weshalb vor allem auch diese Altersgruppen vermehrt mit guten Wohnangeboten, entsprechend ihren Ansprüchen und Bedürfnissen, angesprochen werden sollten. Für noch ältere Lebensphasen sollte zudem vor allem preisgünstiger Wohnraum mittleren Ausbaustandards in Verbindung mit einem adäquaten Dienstleistungsangebot geschaffen werden. Denn erst dann lohnt sich für sie der Auszug aus ihren zumeist relativ günstigen, jedoch zu grossen Wohnungen und Einfamilienhäusern. Neben konkreten Neubauprojekten und damit einer Erweiterung des Bestandes ist dies insbesondere durch die Sanierung und damit Optimierung alter Bestände zu erreichen.

Mit dem Umzug älterer Paar- und Einpersonenhaushalte würden in der Stadt Kreuzlingen wiederum vermehrt grössere Wohnungen und Einfamilienhäuser für Familien frei werden. Dies ist vor allem deshalb wichtig, da sich viele Familien häufig Neubauwohnungen nicht leisten können. Mit dieser Umverteilung von Haushalten und der Anpassung des Raumanspruchs an die Bedürfnisse kann also auch der zunehmenden Alterung der Wohnbevölkerung insgesamt entgegen gewirkt werden. Neben der Bereitstellung adäquater Wohnungen sind zudem auch neue Wohnformen wie beispielsweise das Cluster- und Mehrgenerationenwohnen sinnvolle Möglichkeiten.

Die Wohnraumstrategie sollte daher primär zwei Stossrichtungen aufweisen:

1. Fördern von Umzügen von Älteren in kleinere Wohnungen und somit das Schaffen von adäquatem Wohnraum für Familien
2. Fördern des Zuzugs und Verbleibs von jungen Paar- und Singlehaushalten sowie Familienhaushalten

Insbesondere die Förderung von Umzügen der Älteren stellt eine besondere Herausforderung dar. Erfahrungen anderer Gemeinden zeigen, dass die reine Bereitstellung von adäquatem Wohnraum nicht ausreicht, um die Umzugshemmnisse der Älteren zu überwinden. Hier bieten sich allenfalls Informationsveranstaltungen und partizipative Prozesse an, welche die Älteren, die momentan in attraktiven Familienwohnungen wohnen, mit einbeziehen. Hier gilt es insbesondere auch die Standortpräferenzen, das heisst zentrale vs. dezentrale Lage und die Bedeutung der Nähe zum aktuellen Wohnort, abzufragen.

Für beide Stossrichtungen ist es zudem zentral, dass vor allem auch preisgünstiger Wohnraum an attraktiven Lagen innerhalb von Kreuzlingen geschaffen wird. Denn sowohl Familien als auch Ältere sind vergleichsweise preissensitiv, wenn auch aus unterschiedlichen Gründen. Gerade junge Familien verfügen über ein geringes Budget, die Älteren verfügen zwar durchschnittlich über sehr hohe Vermögen, ihre derzeitigen Wohnkosten sind aber aufgrund der langen Wohndauer in ihrer Wohnung sehr gering, so dass ein Umzug auch aus finanziellen Gründen nicht attraktiv erscheint.

Eine Bevölkerungs- respektive Wegziehendenbefragung kann Erkenntnisse darüber liefern, was junge Paare in Kreuzlingen halten könnte, bzw. was die Gründe für einen Wegzug sind. Ferner könnte eine Auswertung der Wegzugsdaten der Stadt Kreuzlingen Aufschluss darüber liefern, wohin diese Personengruppen ziehen, um weitere Erkenntnisse über ihre Wohnpräferenzen zu gewinnen.

Die Stadt Kreuzlingen befindet sich in der komfortablen Lage im Besitze von Bauland zu sein und dadurch aktiv in den Wohnungsmarkt eingreifen zu können, indem sie beispielsweise Bauland unter Auflagen im Baurecht abgibt. Angesichts der sich abzeichnenden Diskrepanz zwischen prognostizierter Wohnungsmarktentwicklung und Bevölkerungsprognose ist daher von einer Veräusserung von Grundstücken der öffentlichen Hand abzusehen.

Die Grundstücke im Besitz der Stadt Kreuzlingen sind nahezu über die ganze Stadt verteilt, was die Realisation von dezentralen Projekten in den meisten Stadtquartieren erlaubt. Zudem besteht die Möglichkeit, allenfalls Bauland mit anderen Akteuren abzutauschen. Die Tatsache, dass die Stadt an hochzentralen Lagen Bauland besitzt ist insbesondere im Zusammenhang mit der Erstellung eines gut erschlossenen (in Bezug auf Verkehr wie auch Dienstleistungen) Wohnraumangebots für ältere Lebensphasen und Familien mit Präferenz für zentrumsnahes Wohnen von herausragender Bedeutung.

Die Finanzierungskosten haben den grössten Anteil an den Mietkosten, dabei sind vor allem das Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital und die Renditeerwartungen auf das Eigenkapital massgebliche Stellschrauben. Da diese hauptsächlich vom Investor geprägt werden, ist u.U. bereits die Wahl des Investors entscheidend für das Ausmass der Wirkung einer Massnahme.

Grundsätzlich wirkt jede Form der finanziellen Unterstützung auf die Zinskosten und ermöglicht damit Einsparungen bei den Kosten der Miete. Werden Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums zudem sinnvoll kombiniert, kann deren Wirkung auf die Kosten der Miete addiert werden. So zeigen auch Beispiele aus der Praxis, dass die Schaffung preisgünstigen Wohnraums am erfolgreichsten umgesetzt wird, indem verschiedene Teilmassnahmen sinnvoll kombiniert und damit die Wirkungen auf die Kosten der Miete entsprechend addiert werden.

Tabelle 10: Einsparpotential verschiedener Massnahmen bei den Kosten der Miete

Kostenbereich	Massnahme	Einsparpotenzial Miete
Anteil Eigenkapital	Zinsloses Darlehen von 10% bis 20% der Anlagekosten	6% bis 12%
Boden	10% bis 50% Vergünstigung des Bodens	2% bis 8%
Erstellung	Einsparungen von 5% bis 20% bei den Erstellungskosten	4% bis 15%
	5% bis 20% bei den Kosten für Umgebung Gebäude	0% bis 1%
	5% bis 20% bei den Kosten für Ausstattung Gebäude	0% bis 0.2%
	5% bis 20% bei den Planungskosten	0.5% bis 2%
	5% bis 20% bei den Kosten für Konstruktion Gebäude	1% bis 4%
	5% bis 20% bei den Kosten für Technik Gebäude	0.5% bis 2%
	5% bis 20% bei den Kosten für Äussere Wandbekleidung Gebäude	0.5% bis 2%
	5% bis 20% bei den Kosten für Bedachung Gebäude	0.2% bis 1%
	5% bis 20% bei den Kosten für Ausbau Gebäude	0% bis 3%
Bewirtschaftung	Minimale Betriebskosten (bis 0.25% der Anlagekosten)	bis zu 2%
	Minimale Unterhaltskosten (bis 0.5% der Erstellungskosten)	bis zu 7%
	Minimale Verwaltungskosten (bis 0.1% der Erstellungskosten)	bis zu 4%
	Minimale Abschreibungen (bis 0.75% der Erstellungskosten)	bis zu 5%
	Minimale Risikoprämien (bis 0.25% der Anlagekosten)	bis zu 2%

Quellen: Eigene Berechnungen basierend auf Lanz 2011, SEK/SVIT 2011, ZKB 2011, SPV 2011

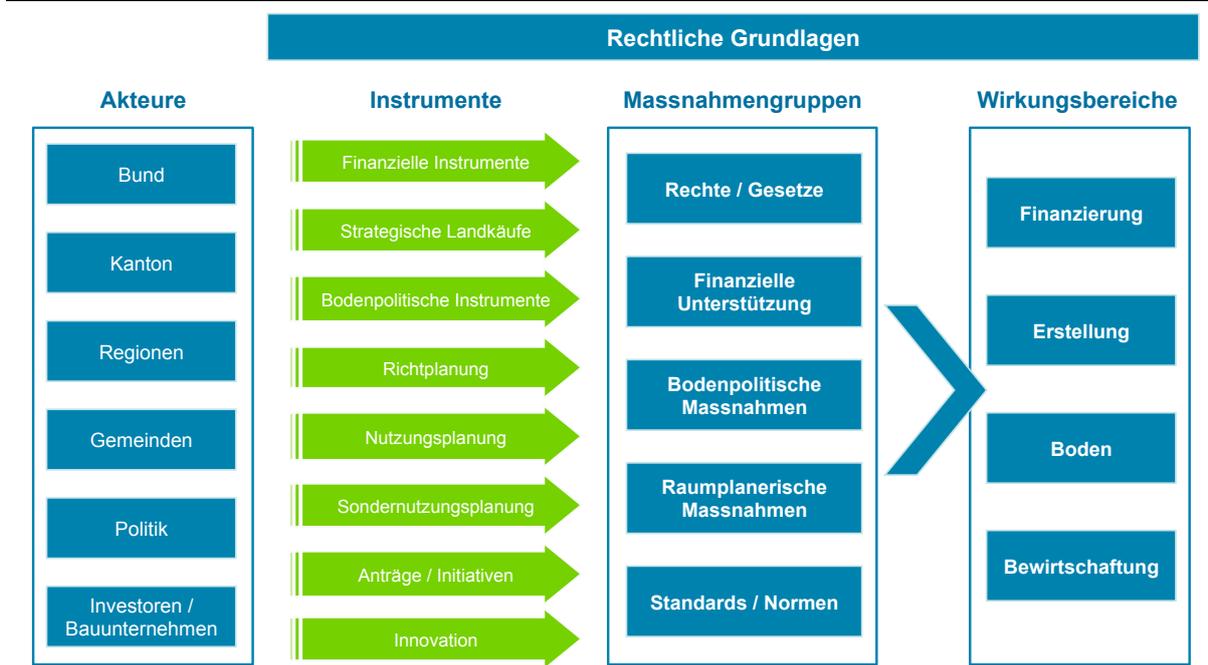
8.2. Massnahmenkatalog

Um preisgünstigen Wohnraum zu fördern stehen grundsätzlich vier Massnahmengruppen zur Verfügung. Sie unterstehen rechtlichen Bestimmungen und Grundlagen, die es bei der Planung und Umsetzung zu berücksichtigen gilt oder allenfalls direkt als Massnahme eingesetzt werden können.

Die drei Planungsebenen Bund, Kanton und Gemeinden nehmen bei den Akteuren eine zentrale Stellung ein. Zur Förderung preisgünstigen Wohnraums können sie finanzielle Unterstützung leisten, Boden zur Verfügung stellen oder sich raumplanerischer Massnahmen bedienen. Solche Massnahmen setzen das Vorhandensein von Ressourcen voraus. Um diese Ressourcen zu generieren, stehen den Planungsträgern wiederum finanzielle, bodenpolitische und raumplanerische Instrumente zur Verfügung. Dabei sind insbesondere die finanziellen und bodenpolitischen Massnahmen (Baulandbeschaffung) mit direkten Kosten verbunden.

Standards und Normen können sowohl über Gesetzesanpassungen im Sinne von neuen Verordnungen erwirkt werden als auch durch Eigeninitiative bei der ausführenden Planung direkt von Investoren oder Bauunternehmern umgesetzt werden.

Abbildung 56: Instrumente und Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums



Quellen: Eigene Darstellung

Die Abgabe von Bauland im Baurecht ist vor allem für Städte und Gemeinden ein sehr attraktives Instrument. Es ermöglicht dem Besitzer einen langfristigen Ertrag und die Kontrolle betreffend Umsetzung der Auflagen. Dabei wirkt nicht nur die Vergünstigung des Bodens, sondern vor allem die Auflage der Kostenmiete langfristig kostensenkend.

Beim Modell der Kostenmiete wirken die Einsparungen bei den Kosten der Miete auch direkt und vollumfänglich auf die Mietzinsen. Die Kostenmiete wirkt vor allem auch langfristig, da diese, wenn sich auch der Boden im Eigentum des Gebäudeeigentümers befindet, lediglich von der Baukostensteigerung und der Zinsentwicklung abhängt. Bei Baurechtsverträgen werden die Baurechtszinsen periodisch an steigende Bodenpreise angepasst, so dass in diesen Fällen eine grössere Preissteigerung möglich ist.

Für Gemeinden und Städte bietet insbesondere die kommunale Bau- und Zonenordnung auf kleinräumiger Ebene relativ viel Flexibilität und ist deshalb ein sehr gut geeignetes Instrument um preisgünstigen Wohnraum zu fördern und langfristig zu sichern. Im kommunalen Zonenplan und der entsprechenden Bau- und Zonenordnung können Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau sowie die Bindung an Auflagen festgelegt werden. Die Knüpfung von Auflagen oder Zweckbindungen an einen Gestaltungsplan können ebenfalls sehr effektiv sein. Da sie konkret, langfristig und raumspezifisch festgelegt werden können.

Der Erfolg solcher Massnahmen ist aber immer abhängig von den Auflagen an die sie geknüpft werden, welche wiederum eine additive Wirkung auf die Kosten der Miete ermöglichen. Am zielführendsten ist die Kombination aus Kostenmiete und Belegungsvorschriften. Dabei sollte langfristig gewährt werden, dass die anvisierte Zielgruppe erreicht und die Auflagen eingehalten werden.

Alle anderen Auflagen (vgl. Massnahmenkatalog) können weitere positive Effekte bewirken, sind aber alleine nicht geeignet, um die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu fördern. Insbesondere Auflagen zur Ausnützung sowie Standards können gute Massnahmen sein um zusätzlich preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern.

Abbildung 57: Massnahmenkatalog

	Gewichtung:	Wirkung auf die Kosten				Einfluss Kanton		Umsetzung		zeitlicher Horizont			negative Nebenwirkungen
		Finanzierung	Erstellung	Boden	Bewirtschaftung	Ausführung	Genehmigung	Umsetzbarkeit	Praxiserfahrung	kurz	mittel	lang	
		2.0	1.5	1.0	1.0			2.0	1.0	1.0	1.5	2.0	1.5
Rechte und Gesetze													
1-1 Neues Gesetz auf Ebene Kanton						x							lanfristiger Markteingriff
1-2 Anpassung kantonale Planungs- und Baugesetz						x							lanfristiger Markteingriff
1-3 Anpassung kommunale Bau- und Zonenordnung						x	x						lanfristiger Markteingriff
Finanzielle Unterstützung													
2-1 Gemeinnützige Stiftungen						x	x						
2-2 Vergabe finanzieller Mittel über Wettbewerbe						x	x						
2-3 Objektförderung durch direkte finanzielle Zuschüsse						x	x						
2-4 Objektförderung durch Steuererleichterung						x	x						
2-5 Objektförderung mit zinslosen / zinsgünstigen Darlehen						x	x						
2-6 Subjektförderung						x	x						Verwaltungsaufwand
Baurecht mit Auflagen													
3-1 mit Belegungsvorschriften						x	x						
3-2 mit Auflage der Kostenmiete						x	x						
3-3 mit Auflage preisgünstiger Wohnungsbau*						x	x						
3-4 mit Auflagen zur Ausnützung*						x	x						
3-5 mit Auflagen bezüglich Standards*						x	x						
3-6 mit Auflage Wettbewerb*						x	x						
Verkauf von Bauland mit Auflagen													
4-1 mit Belegungsvorschriften						x	x						
4-2 mit Auflage der Kostenmiete						x	x						
4-3 mit Auflage preisgünstiger Wohnungsbau*						x	x						
4-4 mit Auflagen zur Ausnützung*						x	x						
4-5 mit Auflagen bezüglich Standards*						x	x						
4-6 mit Auflage Wettbewerb*						x	x						
Aktive Bodenpolitik													
5-1 Strategische Landkäufe der Gemeinden						x							
Überkommunale Richtplanung													
6-1 Ausdehnung des Siedlungsgebietes						x							Zersiedelung
6-2 Vorgaben betreffend Verdichtung						x	x						
Nutzungsplanung und Sondernutzungsplanung													
7-1 Zonen mit Belegungsvorschriften						x	x						lanfristiger Markteingriff
7-2 Zonen mit Auflage der Kostenmiete						x	x						lanfristiger Markteingriff
7-3 Zonen mit Auflage preisgünstiger Wohnungsbau*						x	x						lanfristiger Markteingriff
7-4 Zonen mit Auflagen zur Ausnützung*						x	x						lanfristiger Markteingriff
7-5 Zonen mit Auflagen bezüglich Standards*						x	x						lanfristiger Markteingriff
7-6 Zonen mit Auflage Wettbewerb*						x	x						lanfristiger Markteingriff
Standards und Normen													
8-1 Einfache Strukturen mit tiefen Lebenszykluskosten						x							
8-2 Energiestandards ohne hohen haustechnischen Aufwand						x							
8-3 Nutzungsflexible Gebäudestrukturen						x							
8-4 Tiefer Ausbaustandard						x							
8-5 Tiefer Technisierungsgrad						x							
8-6 Trennung der Bauelemente						x							
8-7 Verminderung aufwendiger Gebäudeteile/Bauten						x							
8-8 Nachhaltiger Umgang mit Warmwasser/Heizung						x							
8-9 Geringer Flächenverbrauch pro Kopf						x							
8-10 Bauen an belasteten Lagen						x							

* nur in Kombination mit Kostenmiete und Belegungsvorschrift

	klein		gut
	mittel		mittel
	gross		schlecht

Um für die Bauträger entsprechende Anreize zu schaffen, können Auflagen und Zweckbindungen mit einer erhöhten Ausnützung belohnt werden. In der Praxis kommt insbesondere der Ausnützungsbonus zur Anwendung. Es zeigt sich jedoch, dass Ausnützungsboni von 5% bis 10% als Anreiz zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums grundsätzlich zu gering für einen Investor sind um dafür entsprechende Bedingungen in Kauf zu nehmen.

Ob Einschränkungen bei der Art der Finanzierung sowie Auflagen zur Erfüllung sozialräumlicher Ziele an Zonen geknüpft werden können, ist juristisch zu klären. Generell können Anpassungen der Bau- und Zonenordnung zudem politisch unter Umständen schwer und erst mittel- bis langfristig umgesetzt werden.

Da die Festlegung von Zonen mit Auflagen und Zweckbindung langfristig auch negative Folgen für die sozialräumliche Durchmischung bedeuten kann, sollten die Auflagen der Zonen immer mit der Siedlungsstruktur verträglich sein und eine hohe Bauqualität gewährleistet bleiben. Eine starke Verdichtung ohne erhöhte Anforderungen an gesellschaftliche, funktionale und gestalterische Qualitäten kann problematisch sein. Werden diese Kriterien aber berücksichtigt, resultiert aus der Verdichtung ein nachhaltiger Mehrwert. Um diesem Umstand zu begegnen, bieten sich auch Wettbewerbe an, die sowohl städtebauliche und architektonische Qualitäten gewährleisten als auch Innovationen und Wissenszuwachs fördern können.

Anhang 1: Tabellen und Abbildungen

Tabelle 11: Zu- und Abwanderung 2011

	Zuwanderung			Abwanderung			Saldo gesamt
	Ausland	ausserhalb Kanton	innerhalb Kanton	Ausland	ausserhalb Kanton	ausserhalb Kanton	
Kreuzlingen	786	395	582	475	440	638	210
	+4.4%	+2.2%	+3.3%	-2.7%	-2.5%	-3.6%	+1.2%
Region	306	199	700	164	215	695	131
	+2.6%	+1.7%	+6.0%	-1.4%	-1.8%	-6.0%	+1.1%
Kanton	3'660	6'868	9'415	2'052	6'022	9'415	2'454
	+1.6%	+2.9%	+4.0%	-0.9%	-2.6%	-4.0%	+1.0%
Schweiz	148'791	138'936	338'917	95'141	138'873	338'917	53'713
	+2.0%	+1.9%	+4.5%	-1.3%	-1.9%	-4.5%	+0.7%

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Tabelle 12: Verteilung der Lebensphasen 2000 und 2010

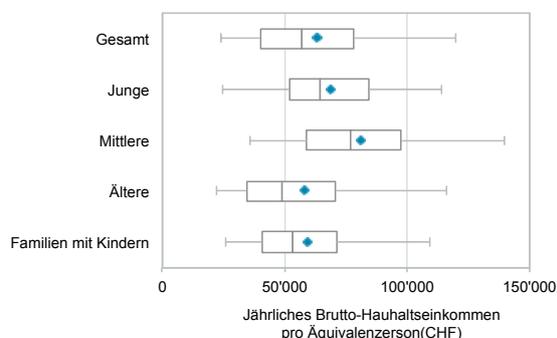
	Junger Single	Mittlerer Single	Älterer Single	Junges Paar	Mittleres Paar	Älteres Paar	Familie mit Kinder	Eineltern- familie	Wohnge- meinschaft	Haushalte Total
Kreuzlingen	886	1'124	1'746	298	637	1'481	2'287	528	232	9'220
Anteil 2010	9.6%	12.2%	18.9%	3.2%	6.9%	16.1%	24.8%	5.7%	2.5%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-0.1 PP	+0.5 PP	+0.4 PP	-0.1 PP	+0.3 PP	+0.6 PP	-1.4 PP	-0.3 PP	-0.0 PP	
Region	411	446	774	186	428	975	1'672	296	137	5'327
Anteil 2010	7.7%	8.4%	14.5%	3.5%	8.0%	18.3%	31.4%	5.6%	2.6%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-0.4 PP	-0.1 PP	+2.4 PP	-0.4 PP	+0.1 PP	+2.3 PP	-3.4 PP	-0.6 PP	-0.0 PP	
Kanton	8'625	9'293	17'184	4'407	7'693	18'973	32'992	5'703	2'467	107'340
Anteil 2010	8.0%	8.7%	16.0%	4.1%	7.2%	17.7%	30.7%	5.3%	2.3%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-0.1 PP	-0.2 PP	+1.6 PP	-0.2 PP	+0.1 PP	+2.0 PP	-3.0 PP	-0.3 PP	+0.0 PP	
Schweiz	315'062	362'385	617'927	145'307	237'500	605'338	981'392	204'849	99'258	3'569'047
Anteil 2010	8.8%	10.2%	17.3%	4.1%	6.7%	17.0%	27.5%	5.7%	2.8%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-0.6 PP	-0.0 PP	+1.2 PP	-0.3 PP	+0.0 PP	+1.3 PP	-1.6 PP	-0.2 PP	+0.0 PP	

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Bundesamt für Statistik (BFS),

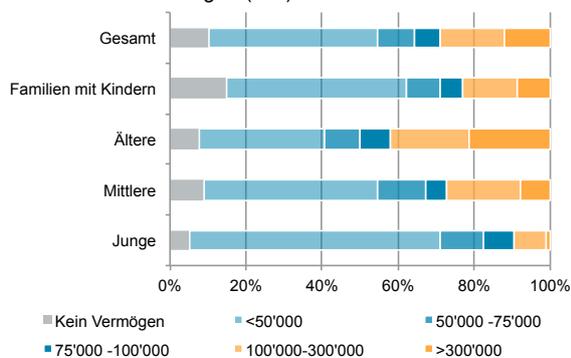
Anmerkung: Bei den jungen Haushalten ist die Referenzperson zwischen 20 und 34 Jahren, bei den mittleren zwischen 35 und 54 Jahren und bei den älteren Haushalten ist die Referenzperson älter als 54 Jahre.

Abbildung 58: Einkommen und Vermögen nach Lebensphase in der Schweiz 2009

Haushaltseinkommen pro Äquivalenzperson (Sfr. / Jahr)



Persönliches Vermögen (Sfr.)



Quellen: Fahrländer Partner & sotomo, Schweizer Haushaltspanel (SHP), Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 13: Verteilung der Nachfragersegmente 2000 und 2010

	Ländlich Traditionelle	Moderne Arbeiter	Improvisierte Alternative	Klassischer Mittelstand	Aufgeschloss. Mitte	Etablierte Alternative	Bürgerliche Oberschicht	Bildungsorient. Oberschicht	Urbane Avantgarde	Haushalte Total
Kreuzlingen	195	1'689	1'501	251	2'059	1'068	180	1'092	1'185	9'220
Anteil 2010	2.1%	18.3%	16.3%	2.7%	22.3%	11.6%	2.0%	11.8%	12.9%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-1.7 PP	-0.9 PP	-0.5 PP	-4.3 PP	+2.1 PP	+0.6 PP	-1.8 PP	+3.0 PP	+3.4 PP	
Region	404	659	337	804	1'022	490	526	792	294	5'327
Anteil 2010	7.6%	12.4%	6.3%	15.1%	19.2%	9.2%	9.9%	14.9%	5.5%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-2.6 PP	+0.7 PP	+0.7 PP	-3.4 PP	+1.7 PP	+1.1 PP	-2.2 PP	+3.3 PP	+0.8 PP	
Kanton	8'669	15'042	9'450	14'398	21'362	9'628	8'892	12'441	7'463	107'340
Anteil 2010	8.1%	14.0%	8.8%	13.4%	19.9%	9.0%	8.3%	11.6%	7.0%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-2.2 PP	+0.4 PP	+0.8 PP	-3.9 PP	+1.7 PP	+0.5 PP	-1.5 PP	+2.5 PP	+1.7 PP	
Schweiz	235'399	458'597	447'310	406'989	665'125	343'985	245'141	415'257	351'191	3'569'047
Anteil 2010	6.6%	12.8%	12.5%	11.4%	18.6%	9.6%	6.9%	11.6%	9.8%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-2.5 PP	-0.9 PP	+1.3 PP	-3.0 PP	+1.5 PP	+0.7 PP	-1.5 PP	+2.3 PP	+1.9 PP	

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 14: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2000 und 2011

	1	2	3	4	5	6+	Total	EFH
Kreuzlingen	509	1'243	3'128	3'381	1'316	776	10'353	1'549
Anteil 2011	4.9%	12.0%	30.2%	32.7%	12.7%	7.5%	100.0%	15.0%
rel. Veränderung 2000-2011	-0.4%	+21.7%	+21.8%	+22.5%	+17.6%	+11.3%	+19.3%	+25.6%
Region	256	517	1'071	1'655	1'446	1'171	6'116	2'266
Anteil 2011	4.2%	8.5%	17.5%	27.1%	23.6%	19.1%	100.0%	37.1%
rel. Veränderung 2000-2011	-26.6%	+25.2%	+21.3%	+33.0%	+41.2%	+18.9%	+24.9%	+34.2%
Kanton	3'715	10'118	24'221	34'457	25'024	20'502	118'037	37'807
Anteil 2011	3.1%	8.6%	20.5%	29.2%	21.2%	17.4%	100.0%	32.0%
rel. Veränderung 2000-2011	-5.3%	+12.8%	+12.8%	+17.3%	+22.9%	+18.3%	+16.4%	+22.7%
Schweiz	264'344	569'120	1'094'964	1'145'887	635'418	421'609	4'131'342	953'813
Anteil 2011	6.4%	13.8%	26.5%	27.7%	15.4%	10.2%	100.0%	23.1%
rel. Veränderung 2000-2011	+9.6%	+13.2%	+12.2%	+19.4%	+21.1%	+15.6%	+15.6%	+16.1%

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 15: Neu erstellte Wohnungen 2000 - 2010

	2000	2002	2004	2006	2008	2010	Mittelwert
Kreuzlingen	32	72	90	122	160	312	142
Neubautätigkeit	0.4%	0.8%	1.0%	1.3%	1.7%	3.1%	1.5%
Region	106	67	44	106	145	130	101
Neubautätigkeit	2.2%	1.3%	0.9%	2.0%	2.6%	2.2%	1.9%
Kanton	953	819	1'042	1'604	1'612	1'881	1'220
Neubautätigkeit	0.9%	0.8%	1.0%	1.5%	1.5%	1.6%	1.1%
Schweiz	31'177	27'870	36'105	41'049	43'383	43'468	36'401
Neubautätigkeit	0.9%	0.8%	1.0%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%

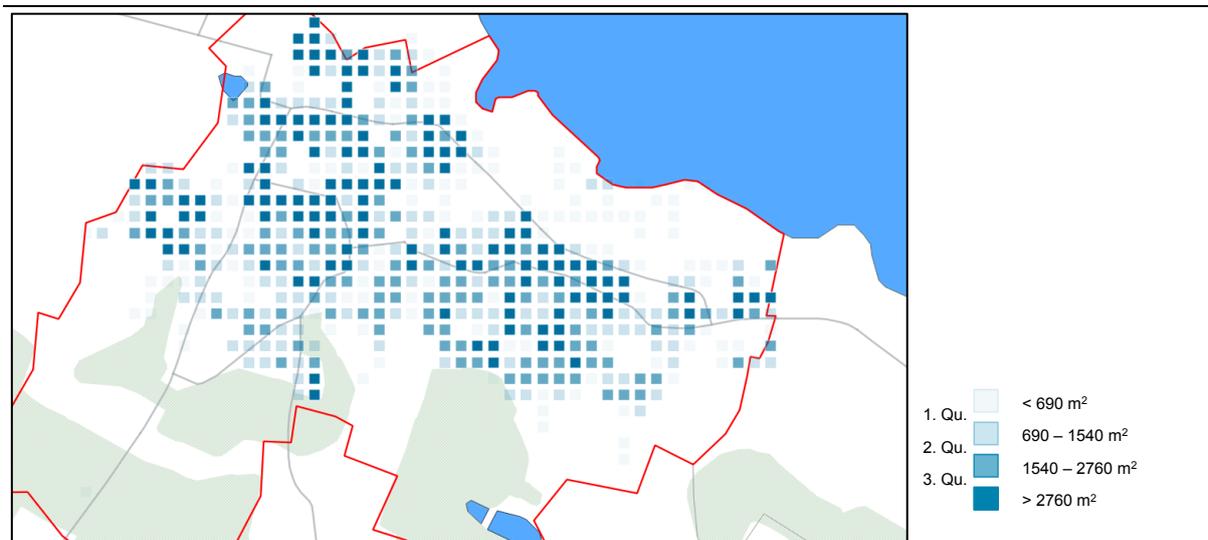
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 16: Leer stehende Wohnungen 2000 - 2011

	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2011	Mittelwert
Kreuzlingen	225	212	192	104	100	48	77	143
<i>Leerstandquote</i>	2.6%	2.4%	2.1%	1.1%	1.0%	0.5%	0.7%	1.6%
Region	91	94	45	63	82	34	32	69
<i>Leerstandquote</i>	1.9%	1.9%	0.9%	1.2%	1.4%	0.6%	0.5%	1.3%
Kanton	2'989	2'506	1'923	2'060	1'797	1'558	1'677	2'074
<i>Leerstandquote</i>	2.9%	2.4%	1.8%	1.9%	1.6%	1.3%	1.4%	1.9%
Schweiz	52'608	37'622	33'580	39'752	37'118	36'713	38'417	38'840
<i>Leerstandquote</i>	1.5%	1.0%	0.9%	1.0%	1.0%	0.9%	0.9%	1.0%

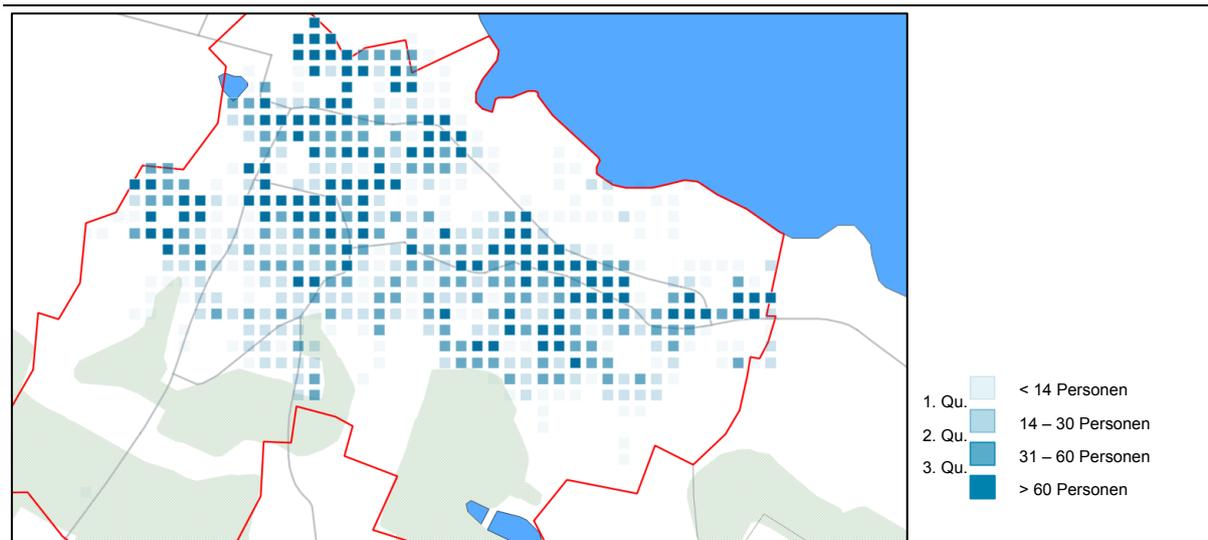
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 59: Bauliche Dichte – Kumulierte Wohnfläche pro Hektar 2012



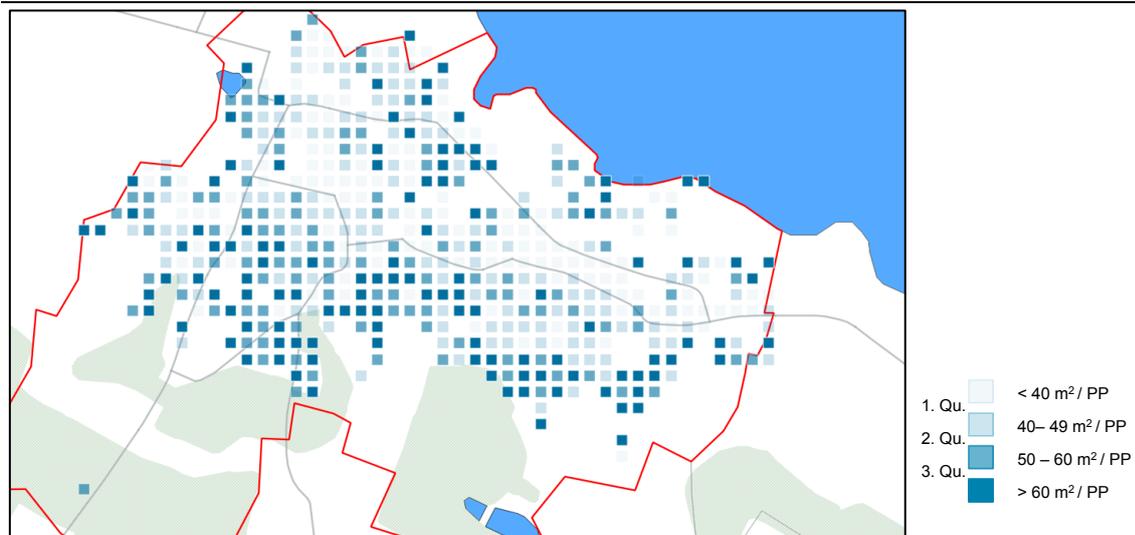
Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 60: Soziale Dichte – Anzahl Personen pro Hektar 2012



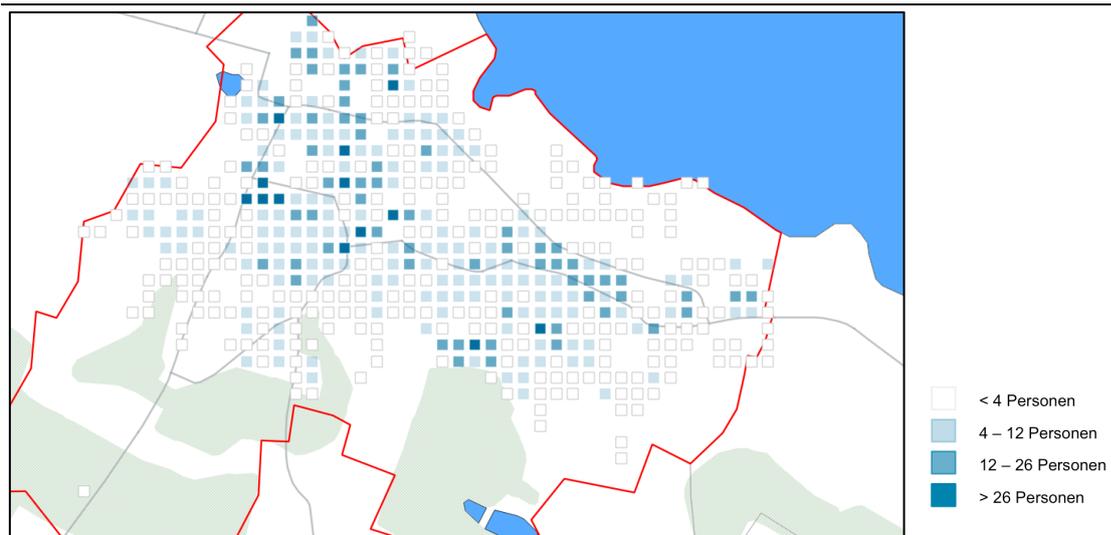
Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 61: Flächenverbrauch pro Person 2012



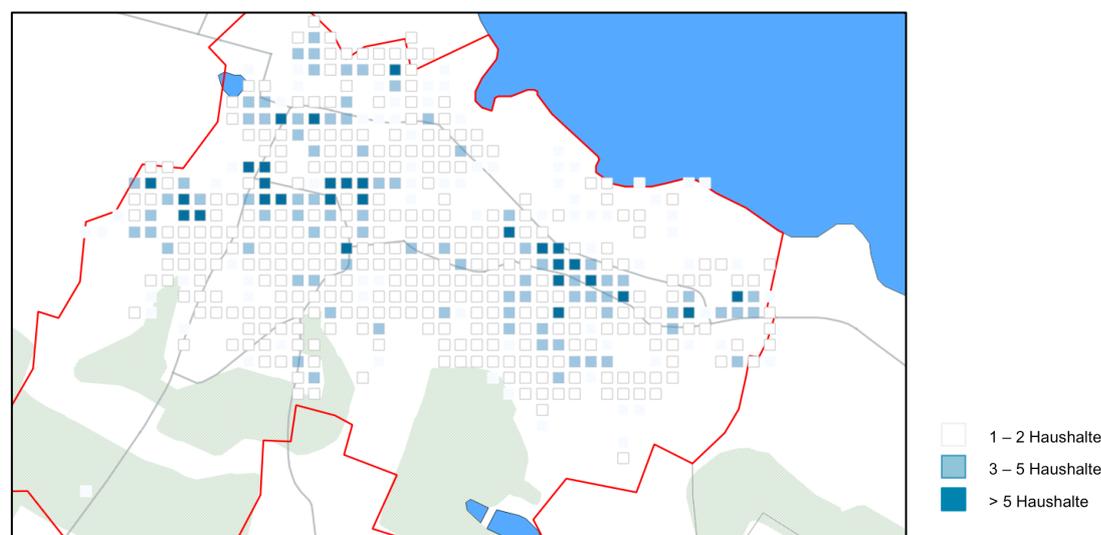
Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 62: Ältere Lebensphasen, Haushalte pro Hektar 2012



Quelle: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 63: Familien, Haushalte pro Hektar 2012



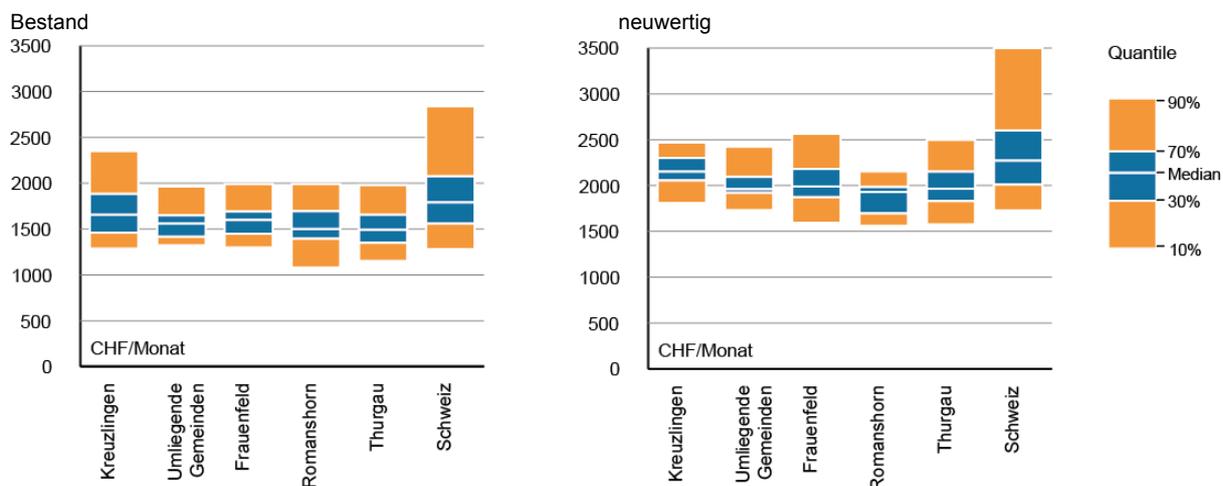
Quelle: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 17: Wohnsituation der Bevölkerung nach Gebäudetyp 2012

	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Bestand	Neubauten	Gesamt
Junge	29 2%	43 3%	1168 94%	1'019 82%	221 18%	1'240 100%
Mittlere	163 9%	73 4%	1578 87%	1'501 83%	313 17%	1'814 100%
Ältere	610 19%	151 5%	2475 76%	2'914 90%	322 10%	3'236 100%
Familien	692 29%	107 4%	1627 67%	2'042 84%	384 16%	2'426 100%
Andere	145 14%	58 5%	870 81%	866 81%	207 19%	1'073 100%
Alte Herkunftsländer	137 7%	40 2%	1682 90%	1'711 92%	148 8%	1'859 100%
Schweiz	1'099 22%	282 6%	3561 72%	4'288 87%	654 13%	4'942 100%
Neue Herkunftsländer	403 13%	110 4%	2475 83%	2'343 78%	645 22%	2'988 100%
Neu Zugezogene	523 11%	180 4%	4108 85%	3'685 77%	1'126 23%	4'811 100%
Alteingesessene	1093 23%	247 5%	3496 72%	4'536 94%	300 6%	4'836 100%
nicht zuteilbar	k.A.	k.A.	k.A.	121 85%	21 15%	142 100%
Alle Haushalte	1639 17%	432 4%	7718 79%	8'342 85%	1'447 15%	9'789 100%

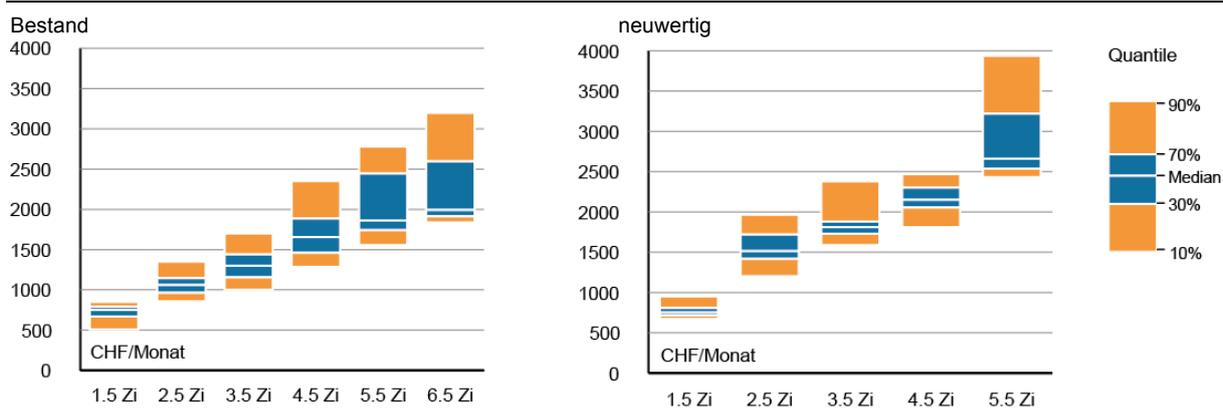
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS).

Abbildung 64: Bruttomiete pro Monat für 4-Zimmerwohnung im regionalen Vergleich (2012)



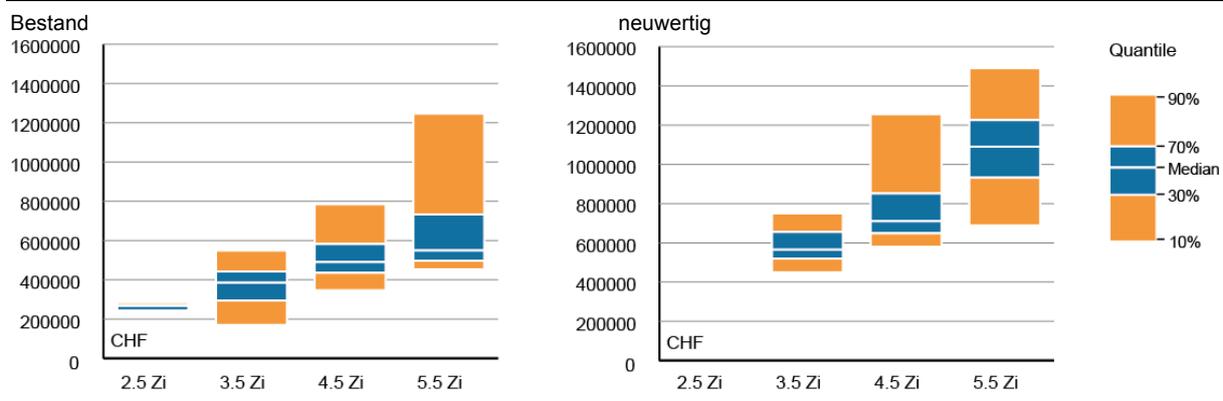
Quelle: ImmoDataCockpit / Ad-Scan DB.

Abbildung 65: Bruttomiete pro Monat für Wohnung nach Zimmerzahl in Kreuzlingen (2012)



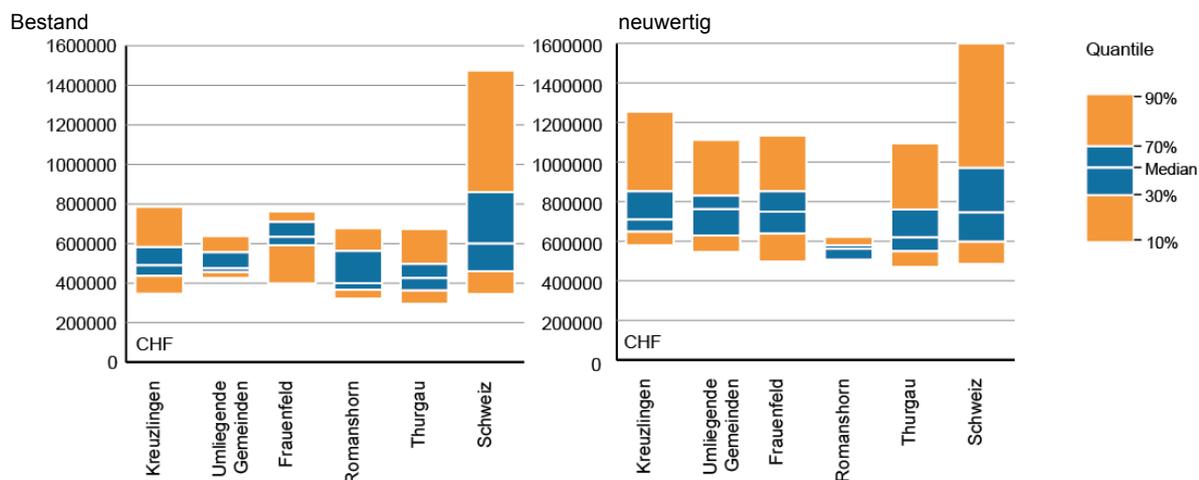
Quelle: ImmoDataCockpit / Ad-Scan DB.

Abbildung 66: Kaufpreise absolut für Wohnungen nach Zimmerzahl in Kreuzlingen (2012)



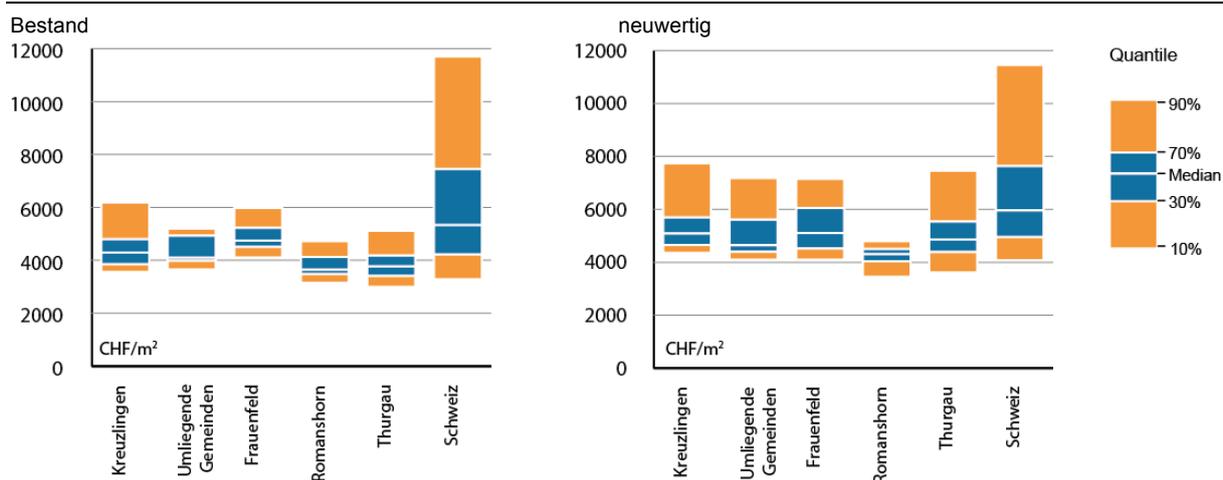
Quelle: ImmoDataCockpit / Ad-Scan DB.

Abbildung 67: Kaufpreis absolut für 4-Zimmerwohnung im regionalen Vergleich (2012)



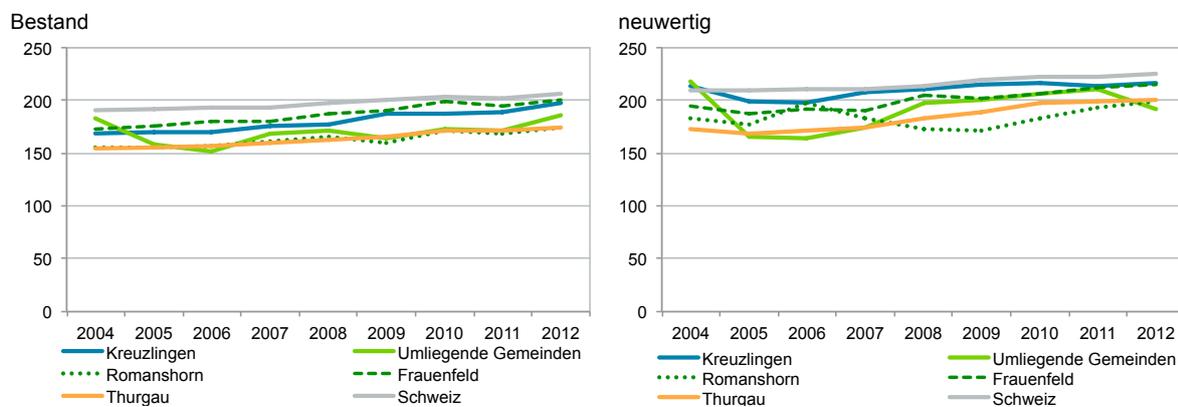
Quelle: ImmoDataCockpit / Ad-Scan DB.

Abbildung 68: Kaufpreis in CHF/m² für 4-Zimmerwohnung im regionalen Vergleich (2012)

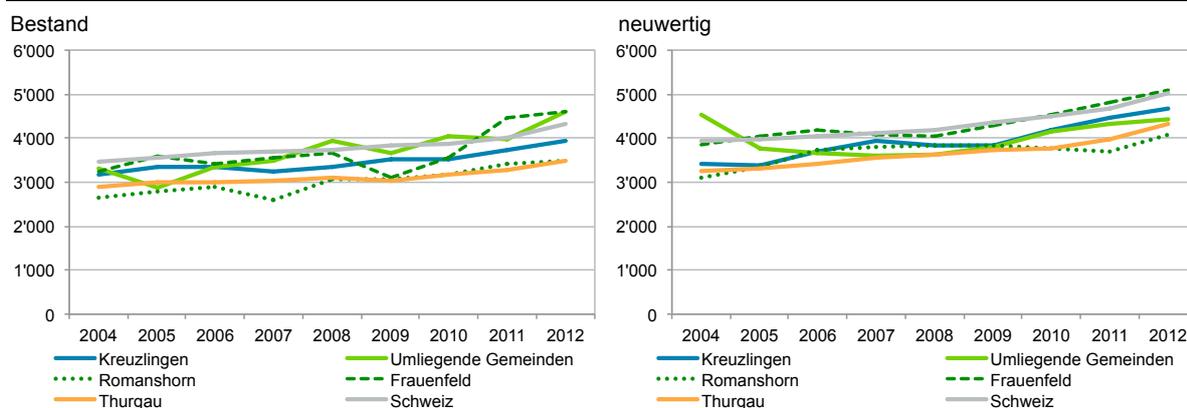


Quelle: ImmoDataCockpit / Ad-Scan DB.

Abbildung 69: Mietpreisentwicklung Wohnungen (CHF/m²/Jahr) unter dem 30% Quantil (Niveau 2004)



Quelle: ImmoDataCockpit / Ad-Scan DB.

Abbildung 70: Kaufpreisentwicklung (CHF/m²) Wohnungen unter dem 30% Quantil (Niveau 2004)

Quelle: ImmoDataCockpit / Ad-Scan DB.

Tabelle 18: Effektiver Wohnungsmix nach Alter und Lebensphase der Haushalte in Kreuzlingen 2010

Wohnung	Einpersone			Paare			Familien	Andere
	<35 Jahre	35-54 Jahre	>54 Jahre	<35 Jahre	35-54 Jahre	>54 Jahre		
1-Zimmer	14%	12%	7%	1%	1%	1%	0%	6%
2-Zimmer	33%	22%	19%	8%	8%	4%	1%	7%
3-Zimmer	39%	39%	38%	50%	30%	23%	18%	28%
4-Zimmer	10%	21%	23%	34%	39%	40%	46%	38%
5-Zimmer	2%	5%	9%	6%	16%	21%	20%	12%
6+ Zimmer	1%	1%	4%	1%	5%	11%	14%	8%
Gesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Bundesamt für Statistik (BFS und Stadt Kreuzlingen, Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 19: Annahmen zum zukünftig nachgefragten Wohnungsmix

Wohnung	Einpersone			Paare			Familien	Andere
	<35 Jahre	35-54 Jahre	>54 Jahre	<35 Jahre	35-54 Jahre	>54 Jahre		
1-2 Zimmer	60%	60%	60%	10%	5%	5%	0%	0%
3-4 Zimmer	40%	40%	40%	90%	95%	95%	55%	70%
5+ Zimmer	0%	0%	0%	0%	0%	0%	45%	30%
Gesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Bundesamt für Statistik (BFS und Stadt Kreuzlingen, Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 20: Lebensphasenverteilung gemäss Szenario und mit strategischer Ausrichtung bis 2030

	Verteilung gemäss Szenario					Verteilung mit strategischer Ausrichtung			
	2010	2020	2030	2010-2020	2020-2030	2020	2030	2010-2020	2020-2030
Einpersone	38%	38%	39%	-0.5 PP	+1.0 PP	37%	36%	-1.0 PP	-1.0 PP
<35 Jahre	8%	7%	6%	-0.9 PP	-0.9 PP	8%	8%	+0.1 PP	+0.1 PP
35-54 Jahre	13%	12%	11%	-0.9 PP	-0.5 PP	12%	12%	-0.5 PP	-0.5 PP
>54 Jahre	18%	19%	22%	+1.4 PP	+2.5 PP	17%	17%	-0.6 PP	-0.7 PP
Paare	26%	26%	27%	+0.1 PP	+0.8 PP	26%	25%	-0.4 PP	-0.4 PP
<35 Jahre	5%	5%	4%	-0.4 PP	-0.6 PP	5%	6%	+0.4 PP	+0.4 PP
35-54 Jahre	6%	5%	5%	-0.4 PP	-0.3 PP	6%	5%	-0.2 PP	-0.2 PP
>54 Jahre	15%	16%	18%	+0.9 PP	+1.7 PP	14%	14%	-0.5 PP	-0.6 PP
Familien	25%	25%	24%	+0.4 PP	-1.7 PP	27%	28%	+1.8 PP	+1.8 PP
Andere	11%	11%	11%	-0.1 PP	-0.1 PP	10%	10%	-0.4 PP	-0.4 PP
Gesamt	100%	100%	100%	+0.0 PP	+0.0 PP	100%	100%	+0.0 PP	+0.0 PP

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Eigene Berechnungen basierend auf Bundesamt für Statistik (BfS) und Stadt Kreuzlingen, Anmerkung: Die Anteilsveränderung ist in Prozentpunkten (PP) angegeben.

Anhang 2: Modelle

Ausländer nach neuen und alten Herkunftsländern

Die Unterscheidung nach alten und neuen Herkunftsländern basiert auf der Studie «Immigration 2030 – Szenarien für die Zürcher Wirtschaft und Gesellschaft» (ZKB: 2010). Die alten Herkunftsländer umfassen Balkan & Türkei, EU Süd, Asien & Naher Osten, Ehem. UdSSR, Afrika und Lateinamerika. Zu den neuen Herkunftsländern gehören der Deutsche Sprachraum, EU Nord, EU Ost, Übrige OECD und Indien. Sie können mit Hilfe des Modells der Nachfragersegmente nach sozialem Status und Individualisierungsgrad charakterisiert werden.

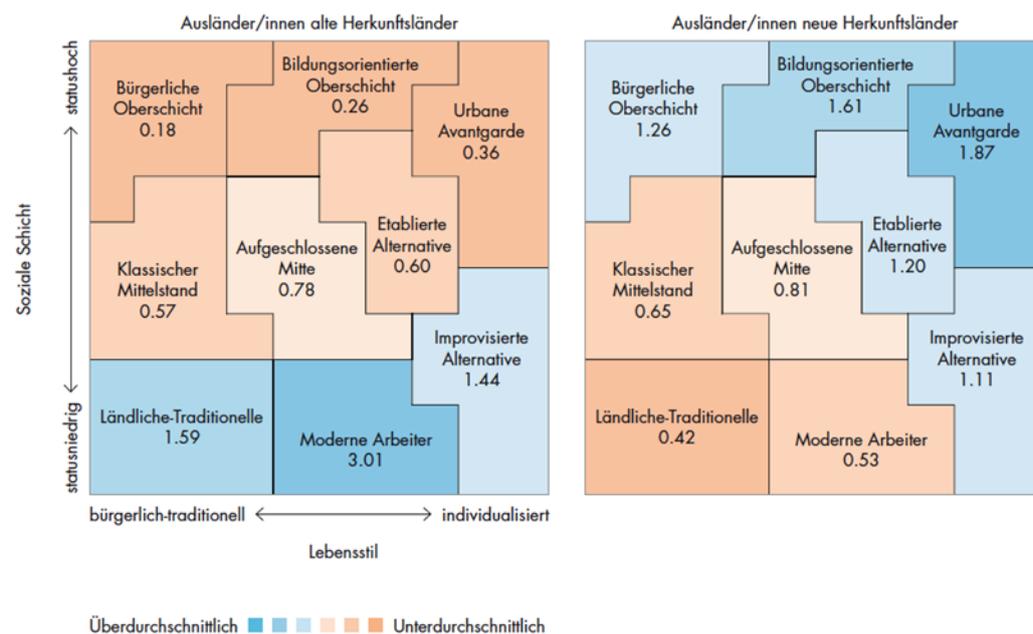
Tabelle 21: Nationengruppen nach neuen und alten Herkunftsländern

«Alte Herkunftsländer»	Wichtige Nationen
EU Süd	Italien, Portugal, Spanien, Griechenland
Westbalkan & Tuerkei	Serbien, Mazedonien, Türkei, Kroatien, Bosnien u. Herzegowina
Restl. alte Herkunftsländer	Sri Lanka, Thailand, Irak, Philippinen, Brasilien, Dominikanische Rep., Tunesien, Marokko, Nigeria
«Neue Herkunftsländer»	Wichtige Nationen
Deutscher Sprachraum	Deutschland, Österreich
Restl. EU Nord	Grossbritannien, Niederlande, Frankreich, Schweden
Restl. neue Herkunftsländer	USA, Japan, Kanada, Australien, Polen, Slowakei, Ungarn, Tschechien, Russland, Ukraine, Indien

Darstellung: raumdaten GmbH

Während die Ausländerinnen und Ausländer aus den alten Herkunftsländern eher statustief sind und eine eher bürgerlich-traditionelle Lebensweise aufweisen, sind die Ausländerinnen und Ausländer der neuen Herkunftsländer zumeist statushöher und individualisierter.

Abbildung 71: Verteilung der Nachfragersegmente nach alten und neuen Herkunftsländer 2000



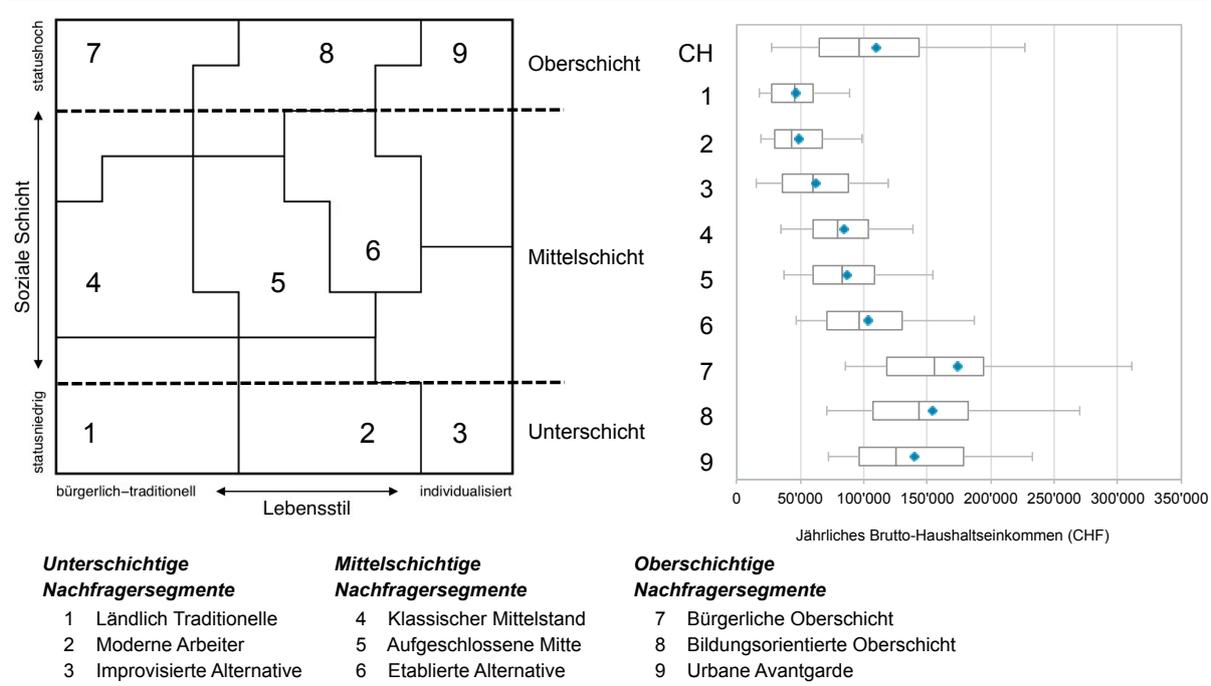
Quelle: ZKB: 2010

Modell der Nachfragersegmente

Die sozialräumliche Charakterisierung des Standorts erfolgt mit Hilfe des Modells der Nachfragersegmente (Fahrländer Partner & sotomo), das die gesellschaftliche Differenzierung aufzeigt. Die Haushalte der Schweiz werden zu diesem Zweck in ein soziokulturelles Raster eingeteilt, welches sich zwischen den zwei Dimensionen Lebensstil und soziale Schicht aufspannt.

Die Vertikale des Rasters beschreibt die soziale Schichtung von statusniedrig bis statushoch und wird aus Bildung, Einkommen und beruflicher Stellung gebildet. Die Horizontale differenziert die Haushalte zusätzlich nach Lebensformen und Grundorientierung, welche von bürgerlich-traditionell bis individualisiert reichen. Diese Einteilung basiert auf Indikatoren zu Familienmodellen und Lebensformen. Die Haushalte mit ähnlichen Eigenschaften werden anschliessend zu 9 Gruppen, den Nachfragersegmenten, zusammengefasst.

Abbildung 72: Modell der Nachfragersegmente und Zuweisung der Einkommen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2011

Wie stark sich der Grundcharakter des Lebensstils in der effektiven Lebensweise und Wohnstandortwahl der Haushalte manifestiert, bestimmt vor allem der soziale Status. Denn Lebensstilunterschiede werden insbesondere da sichtbar, wo diese aufgrund von verfügbaren Ressourcen und geringen Restriktionen ausgelebt werden können. Bei der Unter- und der Mittelschicht entspricht die ausgelebte Lebensweise und Wohnstandortwahl deshalb nicht zwingend den Wunschvorstellungen der Haushalte.

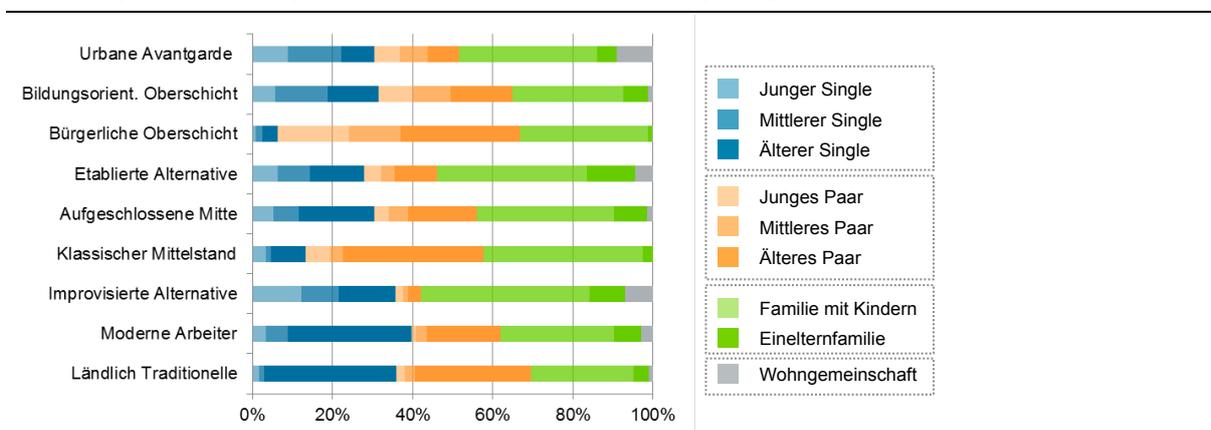
Die Factsheets zu den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt beinhalten einen detaillierten Beschrieb der Nachfragersegmente und sind zu finden unter www.fpre.ch → Produkte.

Modell der Lebensphasen

Neben den zwei Dimensionen der Nachfragersegmente gibt es eine zusätzliche dritte Dimension. Die Dimension Lebensphase verbindet Haushaltstyp und Lebensalter der Haushaltsmitglieder. Mit der Verbindung dieser Merkmale wird berücksichtigt, dass die Lebensphasen in der heutigen individualisierten Gesellschaft nicht starr an eine bestimmte Altersstufe geknüpft sind. Zwischen den Lebensphasen können sozialer Status und Individualisierung einer Person ändern.

Bei den Lebensphasen wird grundsätzlich zwischen Einpersonen-, Paar- und Mehrpersonenhaushalten unterschieden, wobei bei den ersten beiden die Haushalte zusätzlich nach Alter der Referenzperson differenziert werden. Bei den jungen Haushalten ist die Referenzperson zwischen 20 und 34 Jahren, bei den mittleren zwischen 35 und 54 Jahren und bei den älteren Haushalten ist die Referenzperson älter als 54 Jahre. Bei nicht gleichgeschlechtlichen Paaren gilt der Mann, bei gleichgeschlechtlichen gilt die ältere Person als Referenzperson. Mehrpersonenhaushalte sind Familien mit Kindern, Einelternfamilien und Wohngemeinschaften.

Abbildung 73: Verteilung der Lebensphasen nach Nachfragersegmente 2009



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2011



Bevölkerungs- und Wohnraumanalyse

Stadt und Region Kreuzlingen

Fazit und Schlussfolgerungen

Auftraggeber

Stadtverwaltung Kreuzlingen
Hauptstrasse 62
8280 Olten, Schweiz
T +41 71 677 61 83

Thomas Niederberger

Verfasser

raumdaten GmbH
Kanzleistrasse 126
8004 Zürich, Schweiz
T +41 43 317 92 15
info@raumdaten.ch

Corinna Heye
Sarah Fuchs
Christoph Craviolini

18. Februar 2013

Inhalt

1. Fazit.....	1
1.1. Bevölkerung.....	1
1.2. Wohnungsbestand und Wohnsituation der Bevölkerung	1
1.3. Potential und Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums	2
2. Schlussfolgerungen und Empfehlungen für die Stadt Kreuzlingen	3
2.1. Zentrale Entwicklungen.....	3
2.2. Zielgruppen für preisgünstigen Wohnraum.....	3
2.3. Massnahmen	4
2.4. Räumliche Perspektive	6

Abbildungen

Abbildung 1: Zielgruppen für preisgünstigen Wohnraum in Kreuzlingen	4
Abbildung 2: Massnahmenkatalog	5
Abbildung 3: Räumliche Verteilung der dominanten Nachfragersegmente im Jahr 2000.....	6
Abbildung 4: Bauliche Dichte – Kumulierte Wohnfläche pro Hektar 2012	6
Abbildung 5: Soziale Dichte – Anzahl Personen pro Hektar 2012	7
Abbildung 6: Ältere Lebensphasen in Einfamilienhäusern pro Hektar 2012	7

1. Fazit

1.1. Bevölkerung

- Eines der herausragenden Merkmale der Stadt Kreuzlingen hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur ist der hohe Anteil ausländischer Personen.
- Kreuzlingen erweist sich insgesamt als eine dynamische Region mit einer Bevölkerungszunahme zwischen 2000 und 2011 von nahezu 20%, was weit über dem Schweizer Durchschnitt liegt.
- Die Grenznähe und nicht zuletzt die starke funktionale Verknüpfung mit Konstanz und dem näheren deutschen Grenzgebiet macht sich in einer ausgeprägten internationalen Wanderdynamik und einem steigenden Anteil an Personen aus dem deutschen Sprachraum bemerkbar.
- Der starken internationalen Vernetzung kommt hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ganz allgemein eine tragende Rolle zu. Während die Stadt Kreuzlingen gegenüber dem Kanton Thurgau und der Gesamtschweiz im Jahr 2011 eine negative Wanderungsbilanz aufweist, ist der Migrationssaldo gegenüber dem Ausland positiv.
- Mit der Veränderung der Struktur der Migration (Zunahme von Personen der so genannten neuen Zuwanderung) verändern sich auch der soziale Status und der Individualisierungsgrad der ausländischen Bevölkerung. Personen aus den so genannten neuen Herkunftsländern verfügen über einen vergleichsweise hohen Status und einen eher individualisierten Lebensstil.
- Kreuzlingen weist eine für urbane Gegenden typische Altersverteilung auf. Die Stadt weist einen Migrationsgewinn im Bereich der Personen im jungen und mittleren Alter von 15 bis 55 Jahren auf. Bei den kürzlich zugewanderten Haushalten dominieren Single und Paarhaushalte der oben genannten Altersklassen. Die Entwicklung der Altersstruktur zeigt allerdings auch, dass im Gegensatz zu den meisten Städten der Schweiz die demographische Alterung auch Kreuzlingen erfasst hat.
- Der Familienanteil ist in Kreuzlingen für einen urbanen Raum relativ hoch, hat jedoch zwischen 2000 und 2011 leicht abgenommen. Familien sind zudem bei den neu zugezogenen Haushalten unterdurchschnittlich vertreten. Bei den Neuzuzügern dominieren jüngere Einperson- und Paarhaushalte.
- Insgesamt zeigt sich ein Anstieg des sozialen Status der Bevölkerung. Im Vergleich zu Kanton und Region ist Kreuzlingen jedoch weiterhin eher statustief. Der Anteil der statustiefen Nachfragersegmente ist in Kreuzlingen überdurchschnittlich hoch. Gleichzeitig haben Haushalte der Oberschicht seit 1990 deutlich zugenommen.
- Kreuzlingen verzeichnet nicht nur eine Bevölkerungswachstum, sondern auch eine Zunahme der Arbeitsstätten wie auch der Anzahl Beschäftigten. Der Zuwachs liegt allerdings unter demjenigen von Region und Kanton.

1.2. Wohnungsbestand und Wohnsituation der Bevölkerung

- Kreuzlingens Wohnungsbestand ist städtisch geprägt. Der Anteil an kleineren Wohnungen ist im Vergleich zu Region und Kanton überdurchschnittlich hoch, derjenige von grossen Wohnungen hingegen tief.
- Der Einfamilienhaus ist, typisch für urbane Gebiete, tief und findet sich räumlich konzentriert an den Stadtrandlagen.
- Der Anteil Wohnungen aus der Bauperiode der Nachkriegszeit, welche sich durch eine vergleichsweise schlechte Bausubstanz sowie eine geringere Zimmeranzahl und enge Wohnungsgrundrisse auszeichnen, ist überdurchschnittlich hoch.

- Die Neubautätigkeit hat in den letzten 10 Jahren deutlich zugenommen. Daraus resultiert nicht zuletzt ein relativ zum Kanton überdurchschnittlich hoher Anteil neuerer Wohnungen.
- Im Jahr 2010 liegt das Wachstum des Wohnungsbestandes über dem Bevölkerungswachstum. Dessen ungeachtet hat die Leerstandsquote in der Stadt wie auch den umliegenden Gemeinden markant abgenommen. Als Resultat weist Kreuzlingen eine gute bis sehr gute Absorption auf dem Wohnungsmarkt auf, speziell auch im Bereich der 3- bis 4-Zimmerwohnungen, welche den Grossteil der neu erstellten Wohnungen ausmachen.
- Die Neubauten werden grösstenteils durch neu zugezogene Haushalte absorbiert, wobei besonders auch Haushalte der *neuen Zuwanderung* übervertreten sind.
- Ältere Lebensphasen wohnen überdurchschnittlich oft Einfamilienhäusern und grossen Wohnungen. Daraus resultiert ein überdurchschnittlich hoher Flächenverbrauch pro Äquivalenzperson.
- Ältere Lebensphasen belegen Wohnungen, welche sich für Familien eignen würden. Der geringe Anteil dieses Alterssegments in Neubauten und der hohe Flächenverbrauch weisen darauf hin, dass nur sehr bedingt eine Anpassung an veränderte Flächen- und Zimmerbedürfnisse infolge eines Auszugs des Kinder oder des Todes eines Haushaltsmitglieds stattfindet.

1.3. Potential und Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums

- Zielgruppe für Massnahmen zur Förderung des „preisgünstigen Wohnungsbaus“ sind Mittelschichtshaushalte und insbesondere Familien.
- Durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die anvisierte Zielgruppe soll einerseits eine ausgewogene demografische Bevölkerungsstruktur gewährleistet, andererseits räumlichen Entmischungstendenzen entgegengewirkt werden.
- Für Städte und Gemeinden bietet sich insbesondere die Abgabe von Bauland im Baurecht an, da es ihnen einen langfristigen Ertrag und Kontrolle betreffend der Umsetzung von Auflagen wie beispielsweise der Kostenmiete ermöglicht.
- Die kommunale Bau- und Zonenordnung bietet auf kleinräumiger Ebene relativ viel Flexibilität und ermöglicht das Ausscheiden von Zonen für gemeinnützigen Wohnungsbau sowie die Bindung an Auflagen.
- Für Bauträger können Anreize zur Schaffung von preisgünstigen Wohnraum geschaffen werden, indem Auflagen und Zweckbindungen mit einer erhöhten Ausnützung belohnt werden.
- Als am zielführendsten wird die Kombination von Kostenmiete und Belegungsvorschriften erachtet. Dadurch kann langfristig gewährt werden, dass die anvisierte Zielgruppe erreicht und die Auflagen eingehalten werden.
- Grundsätzlich lassen sich diese Ziele auch mittels anderer Strategien wie beispielsweise dem Erhöhen des Wohnungsangebotes oder Subjekthilfe erreichen. Allerdings ist gerade das quantitative Wachstum des Bestandes keine verlässliches Instrument wie der Preissprung zwischen 2011 und 2012 aufzeigt.

2. Schlussfolgerungen und Empfehlungen für die Stadt Kreuzlingen

2.1. Zentrale Entwicklungen

- Sinkender Anteil an Familien.
- Anstieg des sozialen Status der Bevölkerung von Kreuzlingen, wenngleich Kreuzlingen im Vergleich zu Kanton und Region jedoch weiterhin eher statustief ist. Vergleichsweise hoher Anteil an tiefschichtigen Haushalten.
- Zunahme der statushöheren und individualisierten ausländischen Bevölkerung.
- Hoher Flächenverbrauch durch ältere Lebensphasen. Belegen von für Familien geeignetem Wohnraum.
- Neubauten werden durch Neuzuzüger – insbesondere auch aus dem angrenzenden Ausland – absorbiert.
- Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zeichnet sich ab. Die zunehmende Bautätigkeit vermag den Nachfragedruck nicht zu kompensieren.
- Steigende Mietpreise, insbesondere auch im unteren Segment.

2.2. Zielgruppen für preisgünstigen Wohnraum

Kein Handlungsbedarf

- Bei den Oberschichtigen Haushalten sehen wir aktuell keinen expliziten Handlungsbedarf betreffend Wohnungsmarkt. Dieses Bevölkerungssegment hat die nötige Marktmacht, um sich im Wohnungsmarkt zu behaupten. Die angebotsseitig involvierten Akteure scheinen zudem zunehmend grosszügigeren und hochklassigeren Wohnraum zu erstellen.
- Mittlere Single und Paarhaushalte sind zurzeit die dominierenden Zuzugsgruppen. Sie scheinen auf ein adäquates Wohnungsangebot zu treffen.

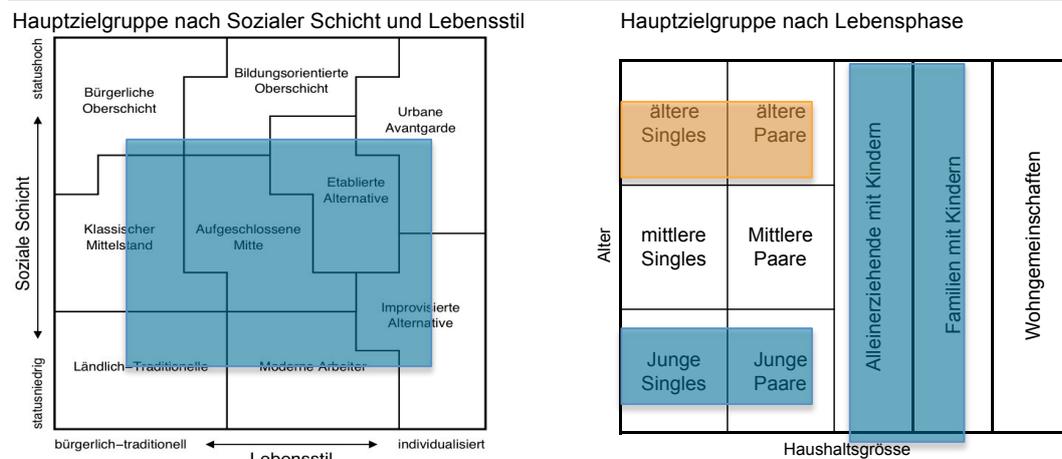
Spannungsfeld

- Zwischen 2004 und 2012 weist die Stadt Kreuzlingen ein stark sinkendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen auf. Gleichzeitig bleibt der Anteil statustiefer Nachfragesegmente verhältnismässig hoch. Hier handelt es sich letztlich um eine sozialpolitische Frage, ob und in welchem Ausmass eine Aufwertung erwünscht ist respektive inwiefern der Situation mittels sozialem Wohnungsbau – nicht mit gemeinnützigem Wohnungsbau zu verwechseln – begegnet werden soll.
- Grundsätzlich empfiehlt sich unseres Erachtens bei den statustiefen Haushalten ein Monitoring, welches die sozioökonomische Situation dieses Bevölkerungssegments, seine Wohnsituation und den Marktzugang periodisch analysiert.

Handlungsbedarf

Den grössten konkreten Handlungsbedarf und –spielraum sehen wir bei den mittelschichtigen Einpersonenhaushalten, den Paarhaushalten und den Familien. Diese bilden denn auch die Zielgruppen für preisgünstigen Wohnraum.

Abbildung 1: Zielgruppen für preisgünstigen Wohnraum in Kreuzlingen



Quellen: Fahrländer Partner & sotomo, Darstellung: raumdaten GmbH

2.3. Massnahmen

Handlungsbedarf sehen wir hinsichtlich folgender Teilaspekte:

- Erneuern des Wohnungsbestandes durch Sanierung oder Ersatzneubau.
- Schaffen eines adäquaten – hinsichtlich Preisgestaltung und Wohnungszuschnitt – Angebotes für Familien.
- Erstellen eines attraktiven Angebotes im Bereich „Wohnen im Alter“ in Form von Alterswohnungen (im Eigentum) und zentrumsnahen Multigenerationsobjekten, um die aktuell von den älteren Lebensphasen besetzten Einfamilienhäuser und grossen Wohnungen für Familienhaushalte zugänglich zu machen. Es reicht allerdings nicht aus, Wohnraum für Ältere zu schaffen, vielmehr muss der Prozess moderiert werden.

Auf der Massnahmenseite sehen wir folgende Optionen:

- Sofern eigenes Land vorhanden ist: Abgabe von Bauland im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger
- Sofern kein eigenes Land vorhanden ist: Raumplanerische Massnahmen. Das heisst konkret Nutzungsplanung und Sondernutzungsplanung (siehe Abbildung).
- Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau mit Auflage Kostenmiete und Belegungsvorschrift, allenfalls sogar mit Auflage subventionierte Wohnungen für statistiefe Bevölkerungsgruppen

Abbildung 2: Massnahmenkatalog

	Wirkung auf die Kosten				Einfluss Kanton	Umsetzung		zeitlicher Horizont			negative Nebenwirkungen	Gesamtbewertung		
	Finanzierung	Erstellung	Boden	Bewirtschaftung		Ausführung	Genehmigung	Beratung	Umsetzbarkeit	Praxiserfahrung			kurz	mittel
	2.0	1.5	1.0	1.0				2.0	1.0	1.0	1.5	2.0	1.5	
Rechte und Gesetze														
	Gewichtung:													
1-1 Neues Gesetz auf Ebene Kanton					x								lanfristiger Markteingriff	7.0
1-2 Anpassung kantonale Planungs- und Baugesetz					x								lanfristiger Markteingriff	10.0
1-3 Anpassung kommunale Bau- und Zonenordnung					x	x							lanfristiger Markteingriff	14.5
Finanzielle Unterstützung														
2-1 Gemeinnützige Stiftungen					x	x								23.0
2-2 Vergabe finanzieller Mittel über Wettbewerbe					x	x								18.5
2-3 Objektförderung durch direkte finanzielle Zuschüsse					x	x								16.5
2-4 Objektförderung durch Steuererleichterung					x	x								11.5
2-5 Objektförderung mit zinslosen / zinsgünstigen Darlehen					x	x								21.0
2-6 Subjektförderung					x	x							Verwaltungsaufwand	12.5
Baurecht mit Auflagen														
3-1 mit Belegungsvorschriften					x	x								32.5
3-2 mit Auflage der Kostenmiete					x	x								26.0
3-3 mit Auflage preisgünstiger Wohnungsbau*					x	x								19.5
3-4 mit Auflagen zur Ausnützung*					x	x								23.0
3-5 mit Auflagen bezüglich Standards*					x	x								18.5
3-6 mit Auflage Wettbewerb*					x	x								20.0
Verkauf von Bauland mit Auflagen														
4-1 mit Belegungsvorschriften					x	x								23.5
4-2 mit Auflage der Kostenmiete					x	x								17.0
4-3 mit Auflage preisgünstiger Wohnungsbau*					x	x								18.0
4-4 mit Auflagen zur Ausnützung*					x	x								18.0
4-5 mit Auflagen bezüglich Standards*					x	x								13.0
4-6 mit Auflage Wettbewerb*					x	x								13.0
Aktive Bodenpolitik														
5-1 Strategische Landkäufe der Gemeinden					x									15.5
Überkommune Richtplanung														
6-1 Ausdehnung des Siedlungsgebietes					x								Zersiedelung	13.5
6-2 Vorgaben betreffend Verdichtung					x	x								20.0
Nutzungsplanung und Sondernutzungsplanung														
7-1 Zonen mit Belegungsvorschriften					x	x							lanfristiger Markteingriff	25.5
7-2 Zonen mit Auflage der Kostenmiete					x	x							lanfristiger Markteingriff	19.0
7-3 Zonen mit Auflage preisgünstiger Wohnungsbau*					x	x							lanfristiger Markteingriff	14.0
7-4 Zonen mit Auflagen zur Ausnützung*					x	x							lanfristiger Markteingriff	16.0
7-5 Zonen mit Auflagen bezüglich Standards*					x	x							lanfristiger Markteingriff	10.0
7-6 Zonen mit Auflage Wettbewerb*					x	x							lanfristiger Markteingriff	13.0
Standards und Normen														
8-1 Einfache Strukturen mit tiefen Lebenszykluskosten					x									19.0
8-2 Energiestandards ohne hohen haustechnischen Aufwand					x									18.5
8-3 Nutzungsflexible Gebäudestrukturen					x									19.5
8-4 Tiefer Ausbaustandard					x									14.0
8-5 Tiefer Technisierungsgrad					x									15.0
8-6 Trennung der Bauelemente					x									13.0
8-7 Verminderung aufwendiger Gebäudeteile/Bauten					x									17.5
8-8 Nachhaltiger Umgang mit Warmwasser/Heizung					x									14.5
8-9 Geringer Flächenverbrauch pro Kopf					x									26.5
8-10 Bauen an belasteten Lagen					x									13.5

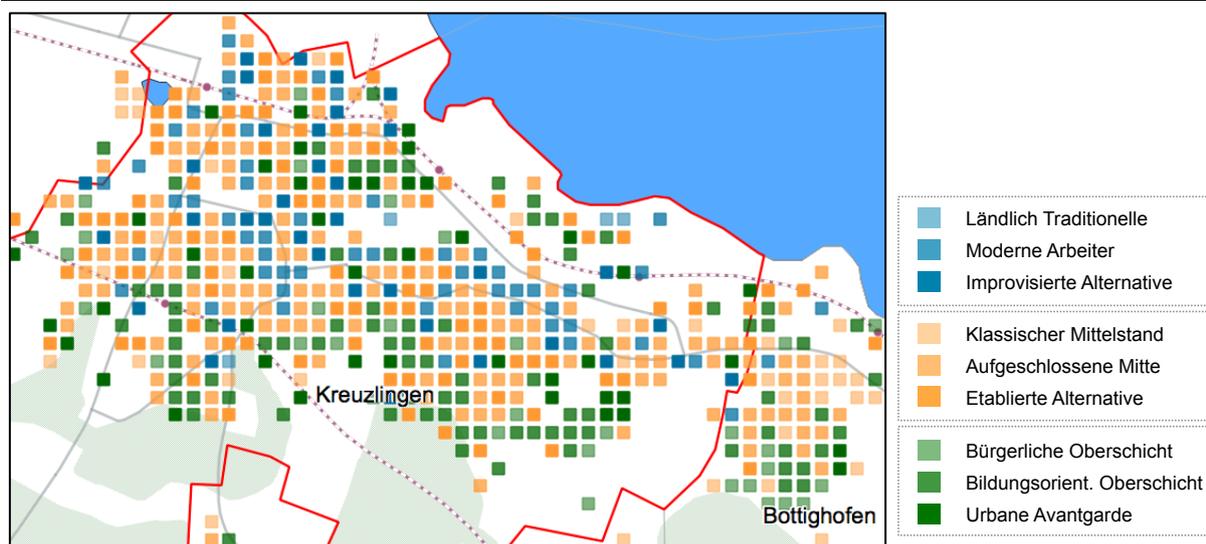
* nur in Kombination mit Kostenmiete und Belegungsvorschrift

	klein		gut
	mittel		mittel
	gross		schlecht

2.4. Räumliche Perspektive

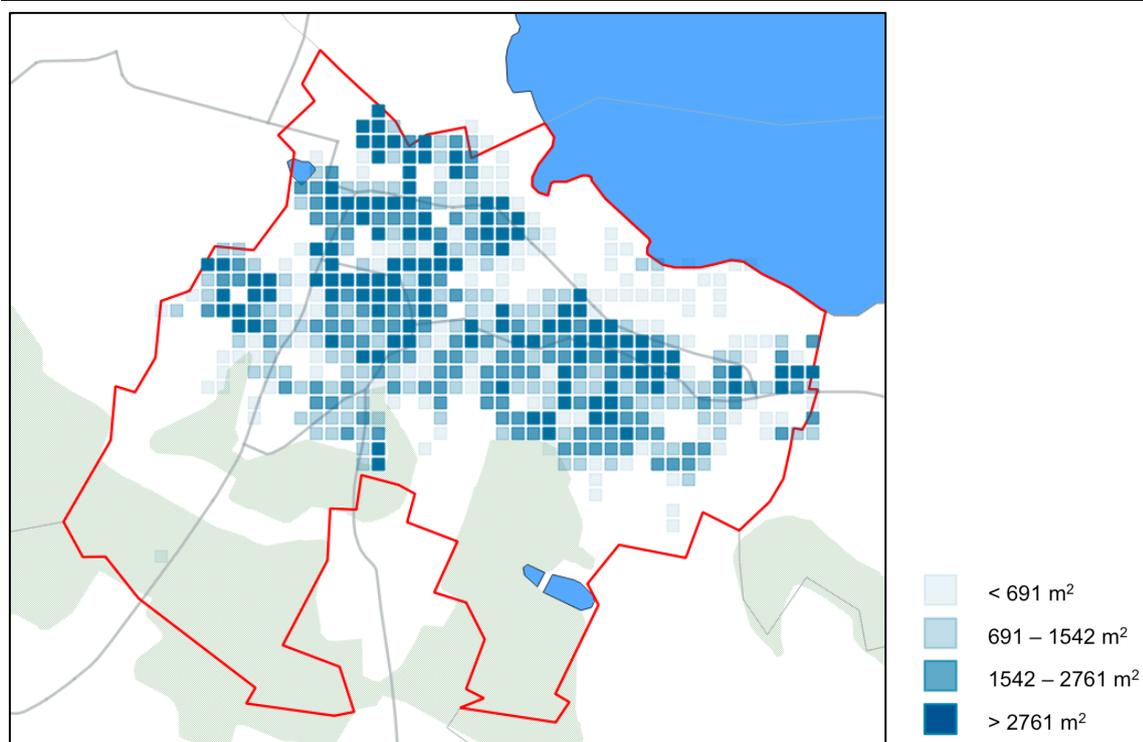
in welchen Regionen besteht spezieller Handlungsbedarf?

Abbildung 3: Räumliche Verteilung der dominanten Nachfragersegmente im Jahr 2000



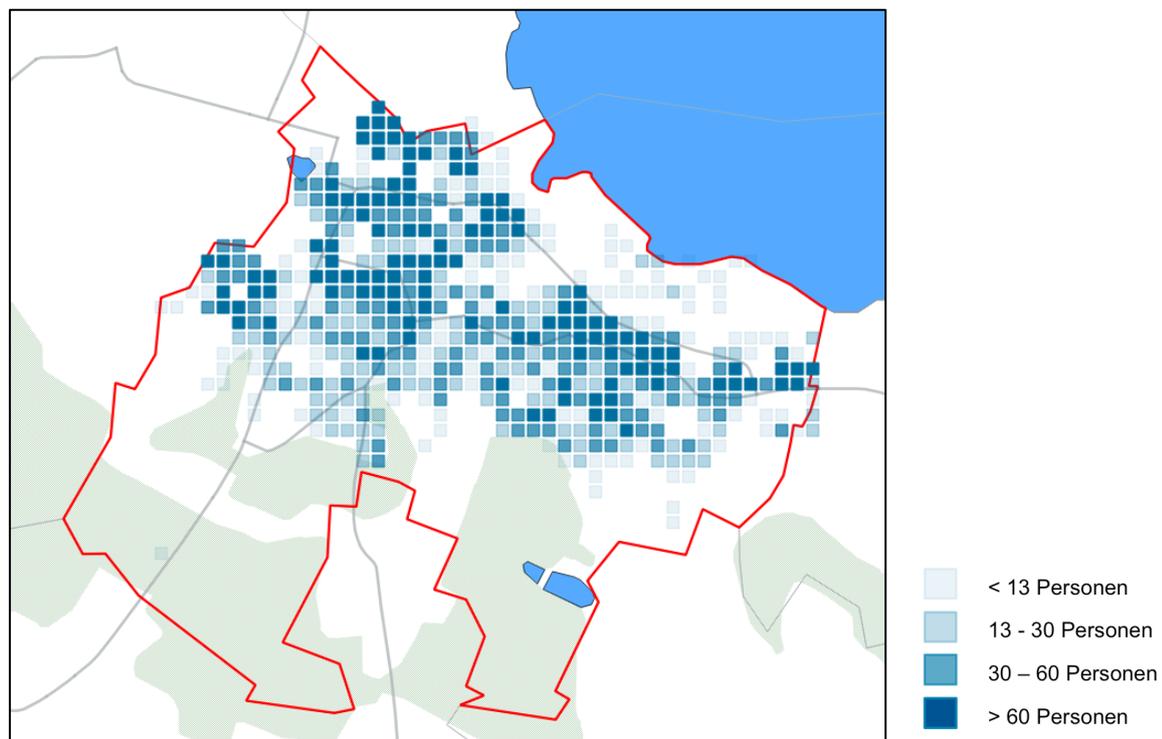
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Bundesamt für Statistik (BFS) Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 4: Bauliche Dichte – Kumulierte Wohnfläche pro Hektar 2012



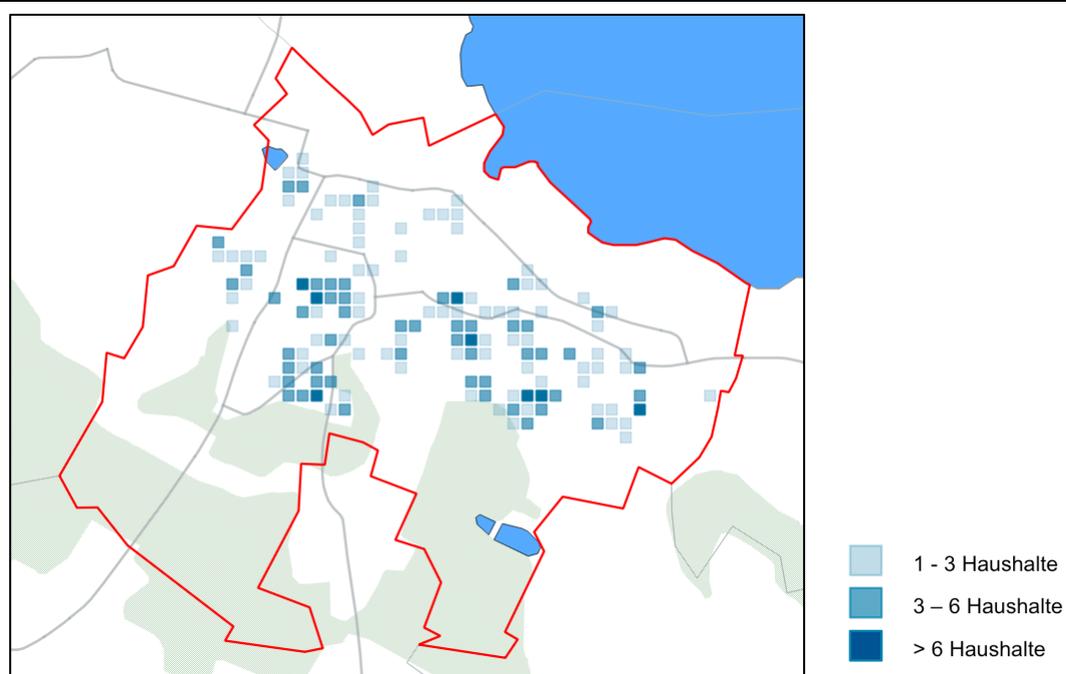
Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 5: Soziale Dichte – Anzahl Personen pro Hektar 2012



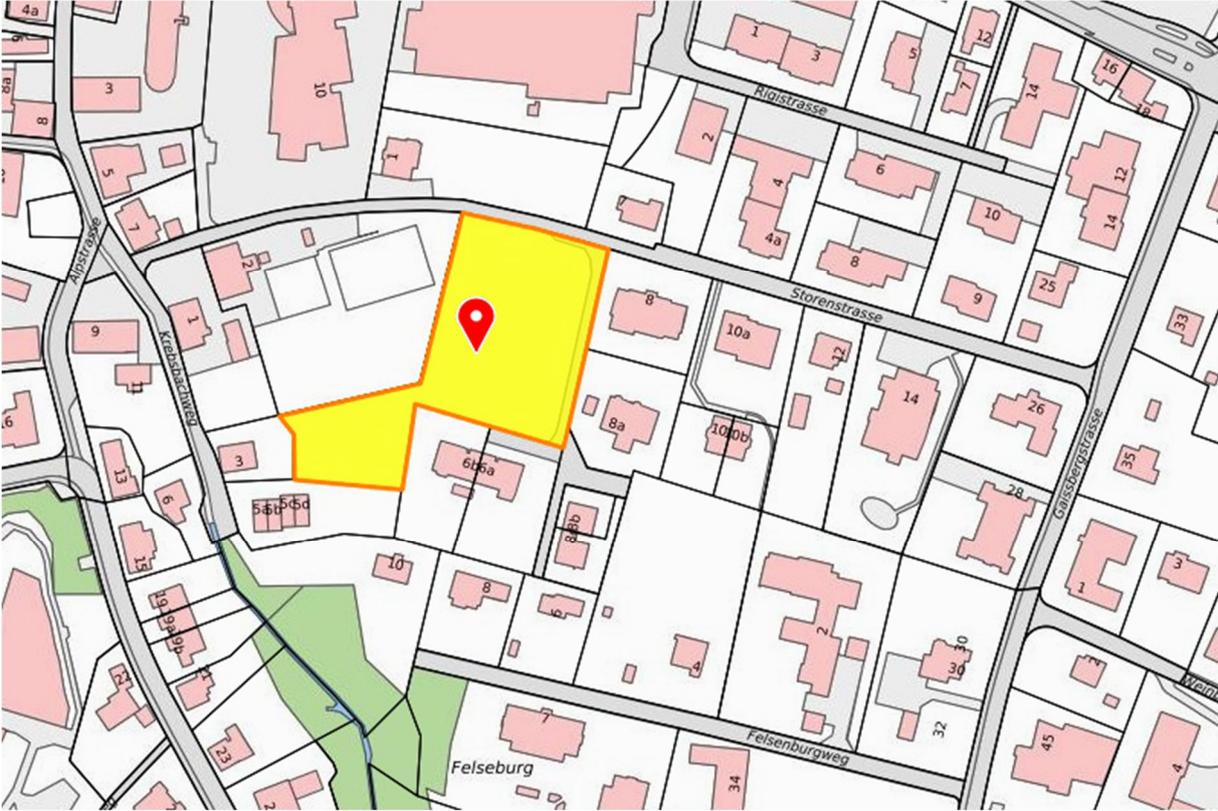
Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 6: Ältere Lebensphasen in Einfamilienhäusern pro Hektar 2012



Quellen: Statistik Kanton Thurgau, Darstellung: raumdaten GmbH

Parzelle Nr. 2441



Parzelle Nr. 5008

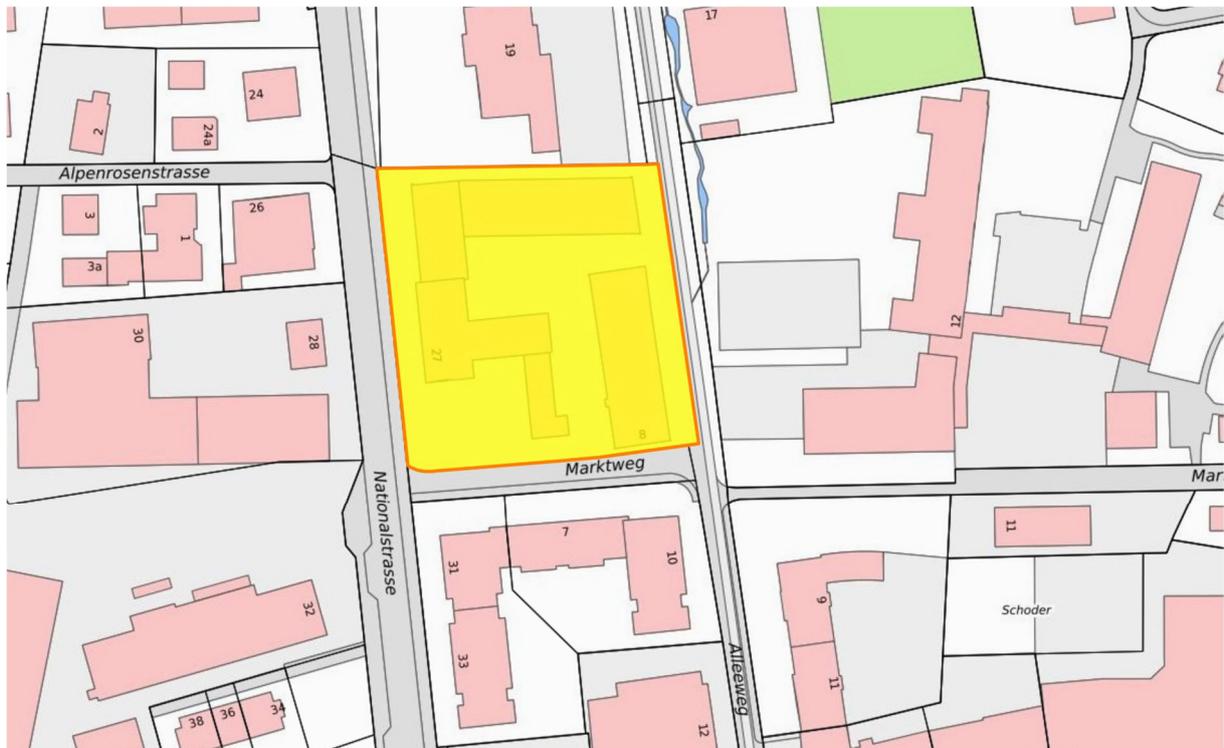


Parzelle Nr. 8604 (alter Plan)

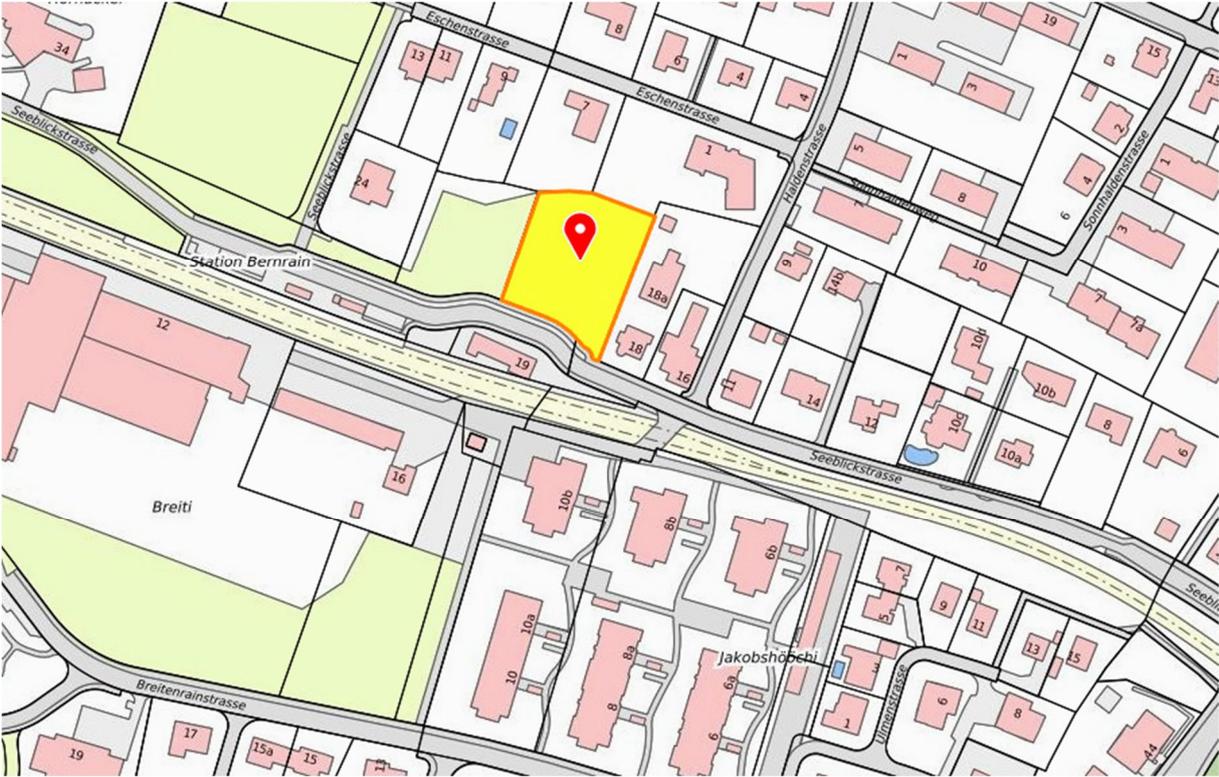


Weitere Parzellen

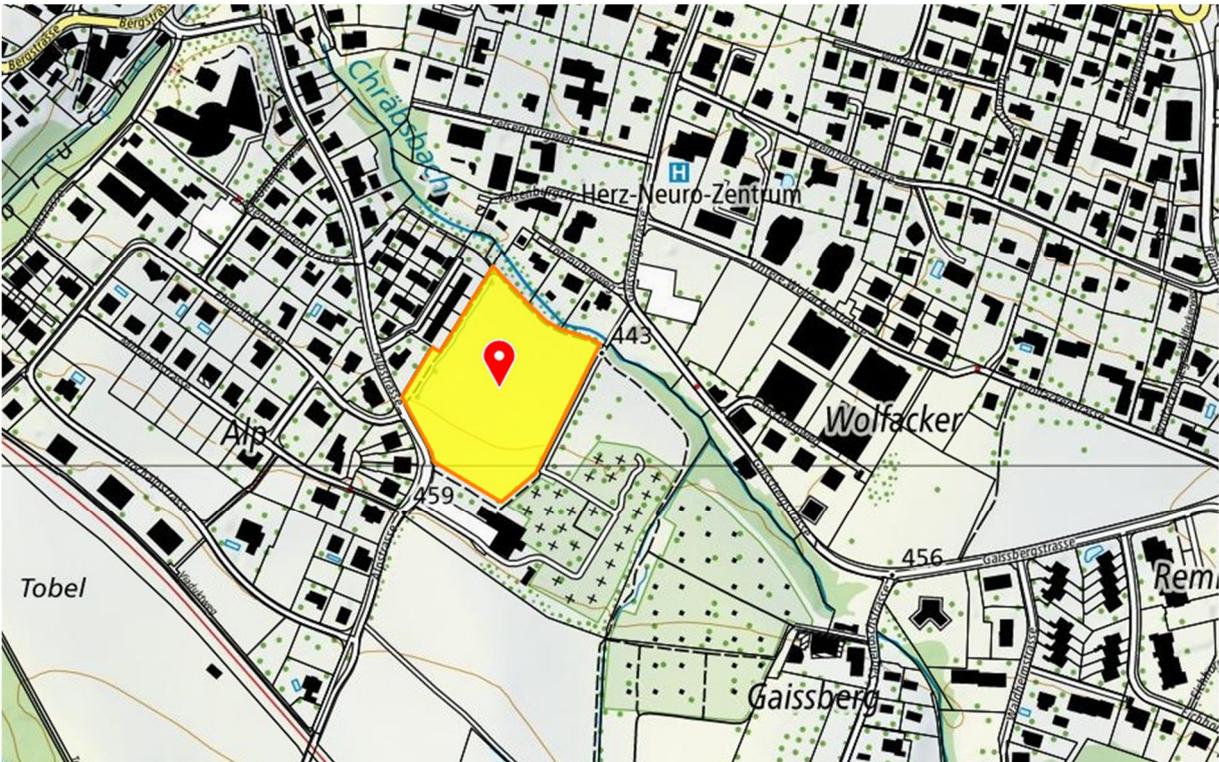
Parzelle Nr. 168



Parzelle Nr. 839



Parzelle Nr. 2328



Parzelle Nr. 5788



Parzelle Nr. 5794



Parzelle Nr. 5842



Parzelle Nr. 6652



Parzelle Nr. 8552



Richtlinien für den Handel mit Grundstücken der Stadt Kreuzlingen

10. Januar 2023

Dokumentinformationen
Richtlinien für den Handel mit Grundstücken der Stadt Kreuzlingen
vom 10. Januar 2023

Genehmigung

Vom Stadtrat am 10. Januar 2023 genehmigt und per sofort in Kraft gesetzt

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
	Art. 1 Grundlagen	1
2	Grundsatz	1
	Art. 2 Grundsatz	1
3	Ziele	1
	Art. 3 Stadtentwicklung	1
	Art. 4 Wirtschaft	1
	Art. 5 Freizeit, Kultur, Bildung	2
	Art. 6 Ökologie	2
	Art. 7 Energie	2
	Art. 8 Bezahlbarer Wohnraum	2
	Art. 9 Eigenbedarf	2
	Art. 10 Grundsatz Erwerb, Tausch und Verkauf	2
4	Vorgehen	2
	Art. 11 Beurteilung	2
	Art. 12 Wertermittlung	3
	Art. 13 Qualität	3
	Art. 14 Baurecht oder Verkauf	3
	Art. 15 Öffentliche Ausschreibung	3
	Art. 16 Einsetzung Arbeitsgruppe	3
	Art. 17 Zuschlag nach Ausschreibung	3
	Art. 18 Konditionen	3

Gestützt auf Art. 34 der Gemeindeordnung der Stadt Kreuzlingen vom 26. November 2017 erlässt der Stadtrat die nachstehenden Richtlinien für die Abgabe im Baurecht beziehungsweise den Erwerb, Tausch und Verkauf von Grundstücken durch die Stadt.

1 Ausgangslage

- | | | |
|----------------------|---|---|
| Art. 1
Grundlagen | 1 | Die Richtlinien bilden die Grundlage der städtischen Liegenschaftspolitik und basieren auf dem kommunalen Richtplan in der Fassung vom 3. Juli 2019. |
| | 2 | Die Richtlinien gelten sowohl für den Erwerb, Tausch und Verkauf von bebauten oder unbebauten Grundstücken über das Landkreditkonto als auch für Geschäfte ausserhalb des Landkreditkontos. |
-

2 Grundsatz

- | | | |
|---------------------|---|---|
| Art. 2
Grundsatz | 1 | Mit der vorzugsweisen Abgabe im Baurecht bzw. dem Erwerb, Tausch und Verkauf von Grundeigentum steuert der Stadtrat die sinnvolle Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet gemäss den nachfolgenden Zielen. Die Stadt betreibt keinen aktiven Liegenschaftenhandel zum ausschliesslichen Zweck der Gewinnerzielung. |
| | 2 | Die Liegenschaftspolitik erfolgt grundsätzlich nachfrageorientiert und zur Entwicklung des Stadtraums, im Bereich des Wohnbaulands konjunkturpolitisch antizyklisch. |
-

3 Ziele

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| Art. 3
Stadtentwicklung | 1 | Gezielte Förderung der geplanten Stadtentwicklung. Dem städtebaulichen Grundsatz der inneren Verdichtung und der Erhaltung von Freiräumen wird dabei besondere Beachtung geschenkt. |
| | 2 | Schaffen und erhalten eines qualitativ hochstehenden Stadtbilds. |
| | 3 | Erhalten und ausbauen von modernen, leistungsfähigen Infrastruktureinrichtungen (Verkehr inkl. ÖV, Velo- und Fussverkehr, Versorgung, Entsorgung, Bildung, Erholung, Freizeit). |
| Art. 4
Wirtschaft | 1 | Unterstützen der ansässigen Unternehmen. |
-

	2	Förderung der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben unter Berücksichtigung der Wertschöpfung, der Schaffung von Arbeitsplätzen (inkl. Ausbildungsplätze) sowie Kriterien der Nachhaltigkeit.
	3	Förderung der touristischen Infrastruktur.
Art. 5 Freizeit, Kultur, Bildung		Abdecken bzw. berücksichtigen von Bedürfnissen im Bereich Naherholungsgebiete, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Kultur und Bildungswesen.
Art. 6 Ökologie	1	Erhalten und ausbauen ökologisch wertvoller Flächen.
	2	Haushälterische Nutzung des Bodens.
	3	Förderung wohnnaher und verkehrsvermeidender Arbeits- und Versorgungsmöglichkeiten sowie von ÖV und Langsamverkehr.
	4	Erhalten von Freiräumen im Siedlungsgebiet.
Art. 7 Energie	1	Förderung energieeffizienter Baustandards bei Neubau- und Sanierungsvorhaben.
	2	Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien.
Art. 8 Bezahlbarer Wohnraum		Förderung von bezahlbarem Wohnraum, vorzugsweise mit Abgabe im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften.
Art. 9 Eigenbedarf		Sicherung von Grundeigentum für den Bedarf der Stadtverwaltung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.
Art. 10 Grundsatz Erwerb, Tausch und Verkauf		Zur Erreichung dieser Ziele kann die Stadt Grundeigentum a. erwerben, tauschen oder mieten/pachten bzw. im Baurecht erwerben. b. im Baurecht abgeben, verkaufen, tauschen oder vermieten/verpachten.
4	Vorgehen	
Art. 11 Beurteilung		Als Entscheidungsgrundlage für die Abgabe im Baurecht bzw. den Erwerb, Tausch und Verkauf von Grundeigentum dienen nebst den vorerwähnten Zielen (Art. 3 – 9) folgende Kriterien: a. Nutzungsabsicht b. Kaufpreis

		<ul style="list-style-type: none"> c. aktueller Verkehrswert d. Rendite e. Baulicher Zustand und damit verbundene Kosten für Instandstellung und Unterhalt f. Betriebskosten g. Stadtentwicklung h. Nachhaltigkeit i. Klimaschutz
Art. 12 Wertermittlung		Bei Abgabe im Baurecht bzw. Verkauf oder Erwerb von Grundeigentum werden zur Festlegung des Verhandlungspreises in der Regel zwei aktuelle Verkehrswertgutachten eingeholt. Als Verhandlungsbasis dient der Mittelwert des geschätzten Verkehrswerts der Gutachten.
Art. 13 Qualität		Bei Abgabe im Baurecht bzw. Verkauf von Grundeigentum können von den Interessentinnen und Interessenten Überbauungsvorschläge verlangt werden. Dazu müssen vorgängig Kriterien bestimmt werden.
Art. 14 Baurecht oder Verkauf		Grundeigentum der Stadt wird in der Regel im Baurecht abgegeben. Zur Erreichung der in Art. 3 genannten Ziele kann in begründeten Ausnahmefällen Grundeigentum auch verkauft werden.
Art. 15 Öffentliche Ausschreibung		Beabsichtigte Verkäufe von bebauten oder unbebauten Grundstücken werden in der Regel öffentlich ausgeschrieben. In begründeten Ausnahmefällen kann darauf verzichtet werden.
Art. 16 Einsetzung Arbeitsgruppe		Beim Verkauf von strategisch wichtigen Grundstücken kann eine Arbeitsgruppe mit Vertretungen aus den Fraktionen sowie weiteren Interessengruppen einberufen werden. Diese Arbeitsgruppe gibt, unter Einbezug der Fraktionsmeinungen, dem Stadtrat Empfehlungen ab.
Art. 17 Zuschlag nach Ausschreibung		Grundsätzlich erhält die Interessentin oder der Interessent den Zuschlag, der das beste Angebot unter Berücksichtigung der genannten Ziele (Art. 3 – 9) sowie der Beurteilungskriterien (Art. 11) einreicht.
Art. 18 Konditionen	1	Bei Verkäufen ist ein Rückkaufsrecht zugunsten der Stadt, in der Regel für die Dauer von mindestens vier Jahren, vorzumerken. Der Stadtrat definiert die Fristen und Bedingungen. Er kann in begründeten Fällen von einem Rückkaufsrecht absehen. Der Rückkaufspreis setzt sich zusammen aus: Einer festen Komponente für das Land und einer zu ermittelnden Komponente für die von der erwerbenden Partei getätigten

wertvermehrenden Investitionen, sofern diese für die Erstellung des Erstbauprojekts, das für die Stadt Kreuzlingen Anlass für die Anmeldung des Vertrags im Grundbuch bildete, notwendig sind.

2 Bei einem Verkauf ist in der Regel ausserdem ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt auf die Dauer von 10 Jahren vorzumerken. Dieser Preis setzt sich zusammen aus einer festen Komponente für das Land und einer zu ermittelnden Komponente für die von der erwerbenden Partei getätigten wertvermehrenden Investitionen, sofern diese für die Erstellung des Erstbauprojekts, das für die Stadt Kreuzlingen Anlass für die Anmeldung des Vertrags im Grundbuch bildete, notwendig sind.

3 Die vorstehenden Regelungen gelten nicht für Restparzellen, die sich bei Grenzregulierungen und bei der Anlage von Strassen und Plätzen ergeben.

Grundsätze zur Liegenschaftspolitik der Stadt Kreuzlingen

A. Zielsetzungen gemäss Leitbild

Folgende Zielsetzungen sind im Leitbild der Stadt Kreuzlingen vom 13. August 1993 enthalten. Ausgewählt wurden diejenigen, bei welchen ein Zusammenhang mit der Liegenschaftspolitik der Stadt erkennbar ist (Ziffern und Formulierungen gemäss Leitbild).

1.1	<p>Gestaltung des Lebensraums Kreuzlingen ist als Lebensraum seiner Bürgerinnen und Bürger zu verstehen, der primär entsprechend deren allgemeinen Bedürfnissen und konkreten Zielsetzungen zu gestalten, teils zu erhalten, teils zu entwickeln ist.</p>
3.1	<p>Entwicklung der Natur Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden müssen wegleitend die künftigen Handlungskonzepte bestimmen. Voraussetzung hierfür ist die Wahrnehmung einer kommunalen Gesamtverantwortung für die Natur. Ziel und Maxime sollen dabei die Erhaltung und der Ausbau ökologisch wertvoller Flächen sein. Die Schaffung eines Biotopverbundsystems ist anzustreben. Gewässer, Baumgruppen, Grünflächen und Gärten können den besonderen Schutz der Gemeinde erfordern.</p>
3.2	<p>Haushälterische Bodennutzung Die zukünftige Entwicklung der Stadt muss unter dem Postulat einer "haushälterischen Bodennutzung" stehen. Der auf Kreuzlingen zukommende Siedlungsdruck (N7, europäische Oeffnung) birgt die Gefahr der zunehmenden Versiegelung des Bodens und der Zersiedelung der Landschaft. Ziel ist es, den Verbrauch von Boden zu minimieren.</p>
3.3	<p>Grüne Stadt Aufgrund der grossflächigen Ausbreitung der Innenstadt und der geringen Baudichte eröffnet sich für Kreuzlingen die Chance, auch bei einer Siedlungsentwicklung nach innen der Natur ausreichend Raum zu überlassen. Dabei sollen die Möglichkeiten einer ökologischen Stadtgestaltung optimal genutzt werden. Mit Hilfe von Bäumen, Hecken und Grünflächen kann eine Neudefinition hinsichtlich der räumlichen, soziokulturellen und ökologischen Funktionen von Strassen und Plätzen erfolgen.</p>
4.1	<p>Stadtplanung Die Entwicklung Kreuzlingens ist durch gezielte Stadtplanung mit attraktiver Gestaltung aktiv zu fördern. Die grossflächige und lockere Ueberbauung bietet insbesondere im innerstädtischen Bereich Entwicklungsmöglichkeiten. Deren Nutzung soll zu einer Erhöhung der Aufenthalts- und Lebensqualität führen. Durch eine umwelt- und sozialverträgliche, kulturelle und gewerbliche Stadtentwicklungspolitik soll die Funktionsmischung in der Flächennutzung erhalten respektive gefördert werden.</p>
4.2	<p>Städtebau Die städtebauliche Entwicklung ist für eine Zentralisierung innerhalb des City-Bereiches zu nutzen. Die Quartiere sind verkehrsmässig durch ein angebotsorientiertes Bus- und Bahnnetz hieran anzuschliessen. In ihnen soll - soweit möglich - durch ein dezentrales Versorgungssystem der tägliche Einkaufsbe-</p>

	darf gedeckt werden können. Die quartiertypischen Strukturen sollen erhalten werden.
4.3	<p>Stadtbild</p> <p>Vom Stadtbild soll eine integrative und identitätsstiftende Wirkung für Kreuzlingen ausgehen. Das Stadtbild soll durch eine qualitativ hochstehende Gestaltung, Begrünung und Verkehrsberuhigung eine Aufwertung erfahren und harmonisch mit dem Landschaftsbild verbunden sein.</p> <p>Der durch Bahnlinien und Strassen beeinträchtigte Zugang zum See sollte verbessert werden.</p>
5.1	<p>Erweiterung des Wohnraumes</p> <p>Die starke Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in Kreuzlingen erfordert verstärkte Anstrengungen im Wohnungsaus- und -neubau. Die Stadt Kreuzlingen muss hierfür die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen schaffen.</p>
5.3	<p>Berücksichtigung benachteiligter Gruppen</p> <p>Die Stadt Kreuzlingen soll auch die Erhaltung, Bereitstellung und Neuschaffung von Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen beachten. Besonderes Augenmerk verdienen die spezifischen Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld von Behinderten, älteren Menschen, Alleinstehenden und kinderreichen Familien.</p>
5.4	<p>"Neue Qualitäten"</p> <p>Die Schaffung wohnungsnaher und verkehrsvermeidender Arbeits- und Versorgungsmöglichkeiten soll gefördert werden. Wohnumfeldverbesserungen, Immissionsschutz sowie energie- und ressourcensparende, gesundheitsfördernde Bauweisen sind anzustreben.</p>
6.1	<p>Allgemeine Wirtschaftspolitik</p> <p>Aufgabe der Stadt Kreuzlingen ist es, die Rahmenbedingungen für wirtschaftliche Aktivitäten in Kreuzlingen günstig zu beeinflussen. Dem wirtschaftlichen Wohlergehen der in Kreuzlingen ansässigen Unternehmen ist besonders Rechnung zu tragen. Sie sollen im Hinblick auf den wirtschaftlichen Strukturwandel in ihrer Anpassungs- und Innovationsfähigkeit unterstützt werden. Bei der Ansiedlung sollen Dienstleistungsbetriebe, speziell von produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben, umweltfreundliche Produktionsbetriebe mit hoher Wertschöpfung sowie Unternehmen, die Arbeitsplätze schaffen, vorrangig gefördert werden.</p>
6.3	<p>Infrastrukturpolitik</p> <p>Erhalt und Ausbau moderner und leistungsfähiger Infrastruktureinrichtungen in Kreuzlingen sind zu gewährleisten (Verkehr, Ver-/entsorgung, Bildung, Erholung). Insbesondere die Schaffung eines modernen Versorgungsnetzes für die Telekommunikation bedarf besonderer Anstrengungen durch die Stadt Kreuzlingen.</p>
8.1	<p>Bildungsangebot</p> <p>Im Kanton Thurgau ist die Schulgemeinde zuständig für die Organisation des Bildungswesens.</p> <p>Für eine konkurrenzfähige Wirtschaft, aber auch für eine funktionierende Demokratie, ist ein hoher Bildungsstandard der Bevölkerung von zentraler Be-</p>

	deutung. Kreuzlingen verfügt bereits über ein qualitativ und quantitativ gutes Bildungsangebot, dessen weiterer Ausbau anzustreben ist. Die geplanten Vorhaben zur Behebung der Raumnot sollen daher zügig umgesetzt werden. Neue Planungen sind zu erstellen, so dass auf neue politische Rahmenbedingungen reagiert werden kann.
9.3	Kulturelle Infrastruktur Ein wesentliches Potential bürgernaher Kulturförderung liegt im Ausbau der kulturellen Infrastruktur einer Gemeinde. Hier kann die Stadt Kreuzlingen eine phantasievolle und variable Kombination materieller und immaterieller Hilfestellungen für Kulturschaffende und Kulturvermittelnde zur Verfügung stellen.
10.1	Ausbau der Infrastruktur und Kooperation Das gute Angebot an naturnahen Erholungsgebieten, Sportstätten und Freizeiteinrichtungen soll vor dem Hintergrund der zunehmenden Freizeit weiter ausgebaut werden. Entsprechende Aktivitäten sind zu fördern. Eine verstärkte Kooperation mit der Schulgemeinde, den Nachbargemeinden sowie der Stadt Konstanz ist anzustreben. Die Nachbargemeinden sind an den Kosten zu beteiligen.
10.3	Fremdenverkehr Grundlage für den Fremdenverkehr in Kreuzlingen sind die landschaftlich reizvolle Lage sowie die kulturelle Vielfalt der Umgebung. Die Stadt kann durch Verbesserungsmaßnahmen hinsichtlich Verkehr, Stadtbild sowie durch Pflege und Ausbau der für den Tourismus relevanten Infrastruktureinrichtungen im Bereich Sport, Freizeit, Bildung, Kultur oder Tagungen dem Fremdenverkehr neue Impulse geben. Unter der Zielsetzung eines die Natur schonenden Fremdenverkehrs ist der künftige Schwerpunkt mehr auf die Qualität als die Quantität zu setzen.
11.4	Durchgangsverkehr Der die Stadt stark belastende Durchgangsverkehr (Güter- und Urlaubsverkehr) ist auszugliedern bzw. zu bündeln. Die Möglichkeiten, ein örtliches Angebot zur Vermeidung oder Verlagerung auf andere Verkehrsträger zu schaffen, sind sehr beschränkt. In Zusammenarbeit mit Kanton und Bund ist deshalb bezüglich des Baus der N7, der Grenzanlage Tägermoos und der Schaffung einer West-Ost-Verbindung auf eine Entlastung hinzuwirken.

B. Thesen zur Liegenschaftspolitik

Die Zielsetzungen aus dem Leitbild führen zu folgenden Thesen:

1. Stadtentwicklung

1.1	Gezielte Stadtplanung mit attraktiver Gestaltung aktiv fördern. Städtebauliche Entwicklung für Zentralisierung im City-Bereich nutzen.
1.2	Schaffen und erhalten eines identitätsstiftenden Stadtbildes.
1.3	Erhalten und ausbauen von modernen und leistungsfähigen Infrastruktureinrichtungen (Verkehr, Versorgung, Entsorgung, Bildung, Erholung).

2. Wirtschaft

2.1	Unterstützen der ansässigen Unternehmen. Förderung der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben unter Berücksichtigung der Wertschöpfung und der Schaffung von Arbeitsplätzen.
2.2	Impulse setzen für die Förderung des Fremdenverkehrs.

3. Freizeit, Kultur, Bildung

3.1	Abdecken von Bedürfnissen im Bereich Erholungsgebiete, Sportstätten und Freizeiteinrichtungen.
3.2	Abdecken von Raumbedürfnissen für kulturelle Zwecke.
3.3	Berücksichtigen von Raumbedürfnissen im Bildungswesen.

4. Oekologie

4.1	Erhalten und ausbauen ökologisch wertvoller Flächen, Schaffen von Biotopverbundsystemen.
4.2	Beachten einer haushälterischen Bodennutzung. Möglichkeiten einer ökologischen Stadtgestaltung optimal nutzen.
4.3	Fördern wohnungsnaher und verkehrsvermeidender Arbeits- und Versorgungsmöglichkeiten. Verbessern von Wohnumfeldern, des Immissionsschutzes und des energie- und ressourcensparenden Bauens.

5. Sozialer Wohnungsbau

5.1	Förderung von günstigem Wohnraum.
-----	-----------------------------------

C. Grundsätze für den Erwerb und die Veräusserung von Grundeigentum

Die in Abschnitt B formulierten Thesen werden im Folgenden umgesetzt in verschiedene Grundsätze, welche beim Erwerb und der Veräusserung von Grundeigentum durch die Stadt zu beachten sind. In jedem konkreten Fall müssen sowohl die Thesen gemäss Abschnitt B als auch die Grundsätze gemäss Abschnitt C erfüllt sein.

Die Stadt kann Grundeigentum

- nur kaufen, tauschen, im Baurecht erwerben oder mieten/pachten
- bzw. verkaufen, tauschen, im Baurecht abgeben oder vermieten/verpachten für
 - den eigenen Bedarf (für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben).
 - die Sicherung von planerischen Zielen.
 - die Ansiedlung oder Erweiterung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.
 - die Förderung von günstigem Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen.
 - die Bereitstellung und Sicherung moderner, leistungsfähiger Infrastruktureinrichtungen (wie Verkehr, Versorgung, Entsorgung, Bildung, Sport, Kultur, Erholung, Freizeit, Tourismus).
 - die Schaffung beziehungsweise Erhaltung ökologisch oder landschaftlich wertvoller Flächen.
 - das Leisten von voraussichtlich notwendigem Realersatz.

Der Stadtrat überprüft alle 5 Jahre das Liegenschaften-Portefeuille auf die Einhaltung der oben genannten Grundsätze.

Vom Stadtrat am 04. September 2001 genehmigt und mit sofortiger Wirkung in Kraft gesetzt.

Präsidium

Hauptstrasse 62
Postfach
8280 Kreuzlingen 1
Telefon +41 71 677 61 11
stadt@kreuzlingen.ch
www.kreuzlingen.ch

Ihr Kontakt

Caroline Leuch
Leiterin Kommunikation
Telefon +41 71 677 62 29
caroline.leuch@kreuzlingen.ch

Kreuzlingen, 22. Oktober 2024

Medienmitteilung**Kreuzlingen ist und bleibt attraktiv!****Im aktuellen UBS Wohnattraktivitätsindikator liegt die Stadt Kreuzlingen in den Top-Ten.**

Ein Zehntel der Schweizer Bevölkerung sucht jährlich eine neue Bleibe. Bei der Wohnortsuche spielen die lokale Infrastruktur, Freizeitangebot und Wohnkosten eine entscheidende Rolle. Anhand dieser drei Elemente berechnete der Wohnattraktivitätsindikator (WAI) insgesamt 13 Schweizer Regionen.

Der WAI berechnet, wie attraktiv eine Gemeinde als Wohnort für Familien mit zwei Kindern ist. Auf eine gesamtschweizerische Rangliste verzichtet die UBS, zumal die räumliche Heterogenität der Schweiz sinnvolle Vergleiche unter den Gemeinden aus verschiedenen Regionen erschwere. In ihrer Pressemitteilung schreibt die UBS: "Beim WAI handelt es sich nicht um ein Schönheitsranking. Vielmehr wird Wohnortattraktivität anhand von 35 Variablen gemessen".

In allen 13 Regionen ermittelte die UBS die WAI Top-Zehn-Gemeinden nach Haushaltseinkommen und -vermögen (mittel, niedrig, hoch). Kreuzlingen wurde als Teil der Region Bodensee bewertet. Diese Region umfasst die Kantone Thurgau, St. Gallen sowie die beiden Appenzell. Bei den niedrigen Einkommen rangiert Kreuzlingen auf Platz 3 (Platz 1 St. Gallen, Platz 2 Rorschach), bei den mittleren auf Platz 4 (Platz 1 St. Gallen, Platz 2 Rorschach, Platz 3 Wil) und bei hohen Einkommen auf Platz 2 (Platz 1 St. Gallen, Platz 3 Appenzell).

"Dieses Ranking zeigt, dass die Stadt Kreuzlingen für Familien jeder Einkommensschicht äusserst attraktiv ist", freut sich Stadtpräsident Thomas Niederberger. "Kreuzlingen bietet eine hohe Lebensqualität, moderne Infrastruktur sowie ein umfassendes Freizeitangebot in den

Bereichen Sport, Kultur und Natur – Fakten, die wir gerne immer wieder betonen und nun durch methodische Indikatoren belegt wurden."

Weitere Informationen: <https://www.ubs.com/global/de/media/display-page-ndp/de-20241022-ubs-residential-attractiveness.html>

Zur Kenntnis

– Gemeinderat