

Umgang mit unseren Bestandsbauten

Zawonet - Einfach ergänzen, 13.11.2025

Leiterin Entwicklung & Bau, Mitglied der Geschäftsleitung
Claudia Suter



Agenda

Porträt SKKG & Terresta	3
Portfolio	6
Umgang mit Bestandsbauten	12
Learnings	17

Porträt SKKG & Terresta

Die 1980 von Bruno Stefanini gegründete Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte ist gegliedert in die Bereiche Immobilien, Kultur, Dienste.



Erträge aus einem Portfolio mit über 200 Liegenschaften.



Förderung von Partizipation im Kulturerbe mit jährlich über 3 Millionen Franken.



Pflege und Vermittlung einer Sammlung von Kulturgütern mit über 100'000 Objekten.

Terresta – der Bereich Immobilien der SKKG.



Team von über 70 Mitarbeiter:innen – vom Schreiner über die Bewirtschafterin bis zum Bauherrenvertreter.



Betrieb, Bewirtschaftung und Entwicklung des gesamten Immobilienportfolios der SKKG.

Portfolio



45 historische Liegenschaften

Denkmalgeschützte
Bauten, vor allem in der
Winterthurer Altstadt.



147 Siedlungen & Einzelbauten

Häuser aus den 50er und
60er-Jahren, oft
renovationsbedürftig.



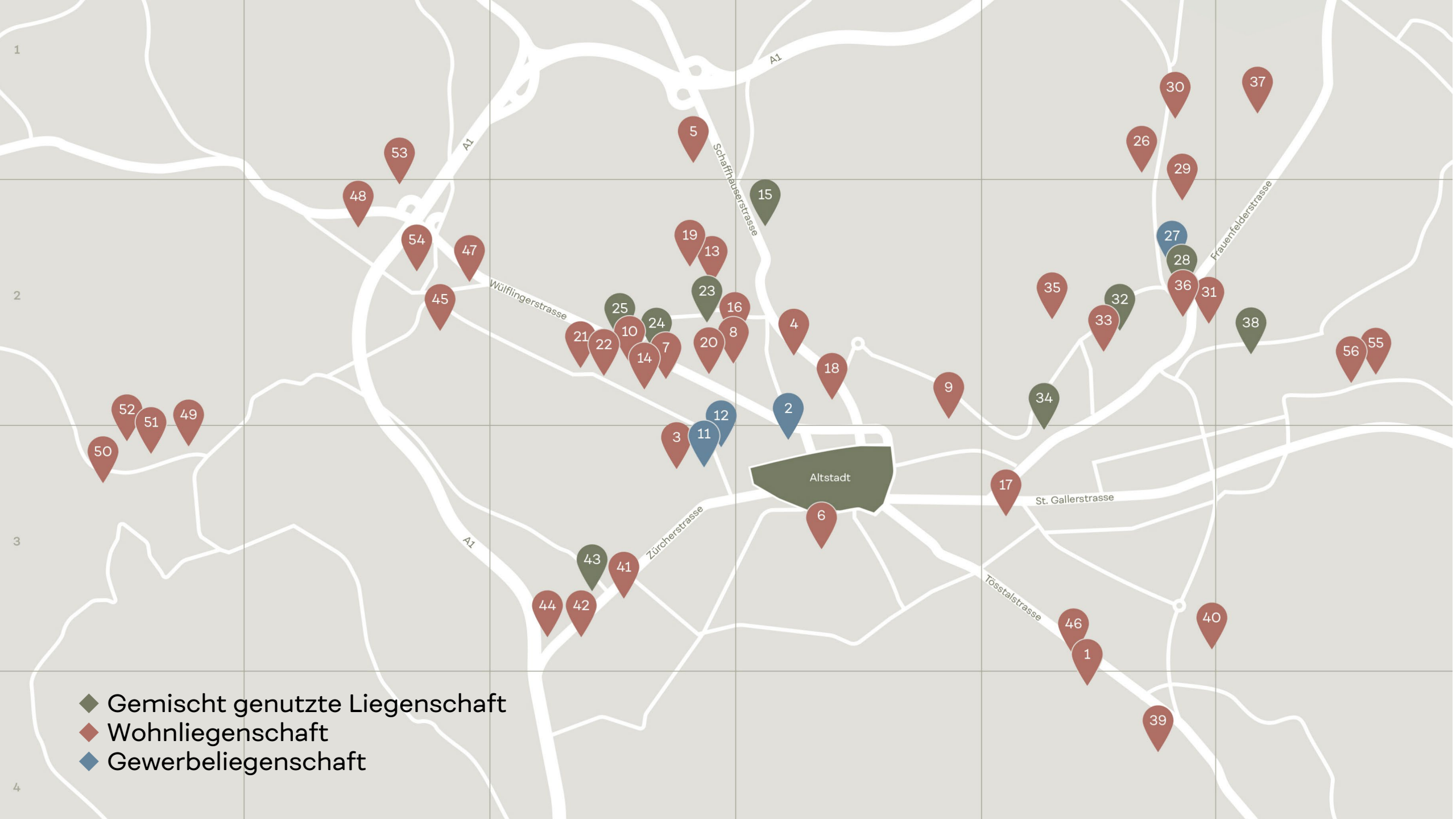
2 Schlösser

Schloss Grandson am
Neuenburgersee und
Schloss Brestenberg am
Hallwilersee.



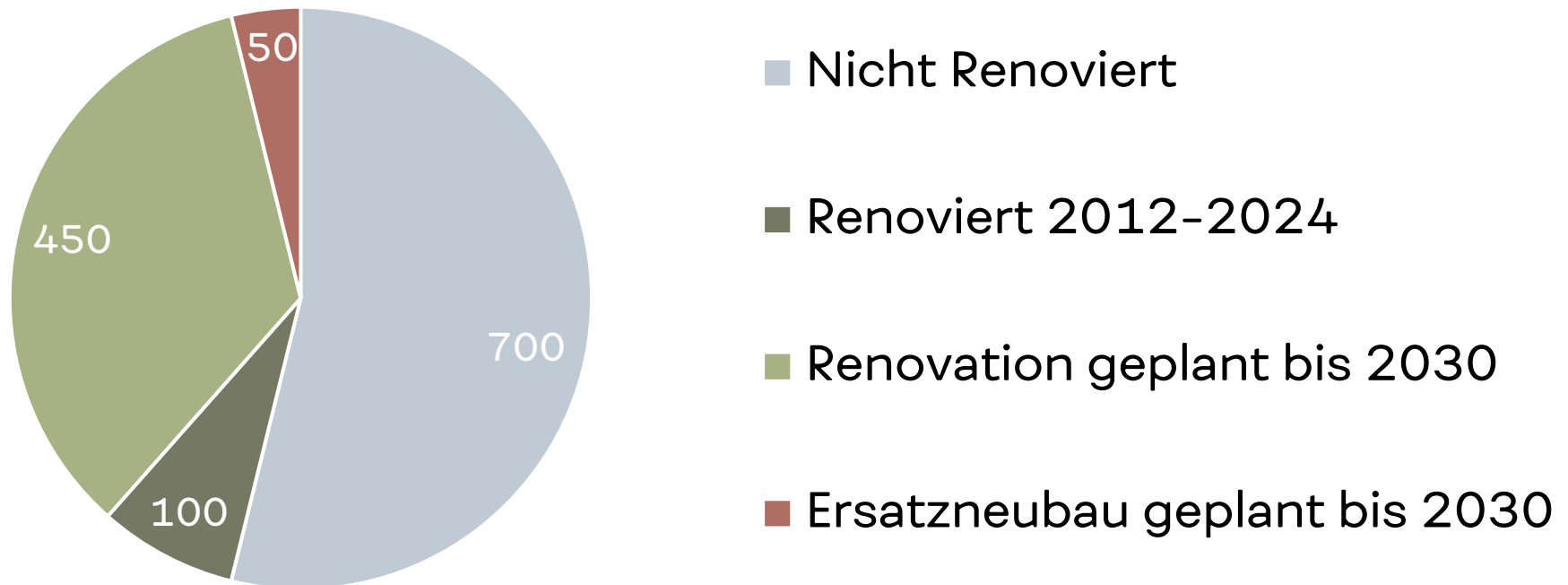
8 Gewerbeliegenschaften

Vom Bürohochhaus in
Winterthur bis zum
Einkaufszentrum in Bülach.



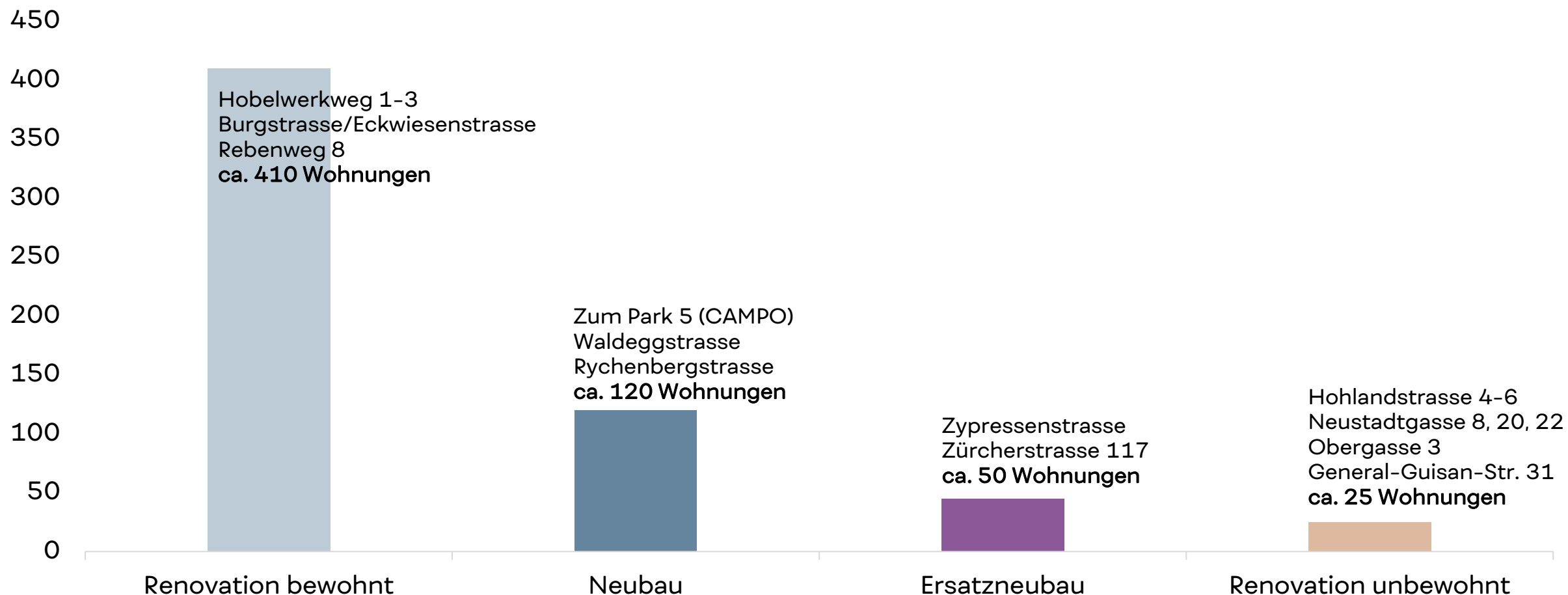
- ◆ Gemischt genutzte Liegenschaft
- ◆ Wohnliegenschaft
- ◆ Gewerbeliegenschaft

1300 Wohnungen in Winterthur

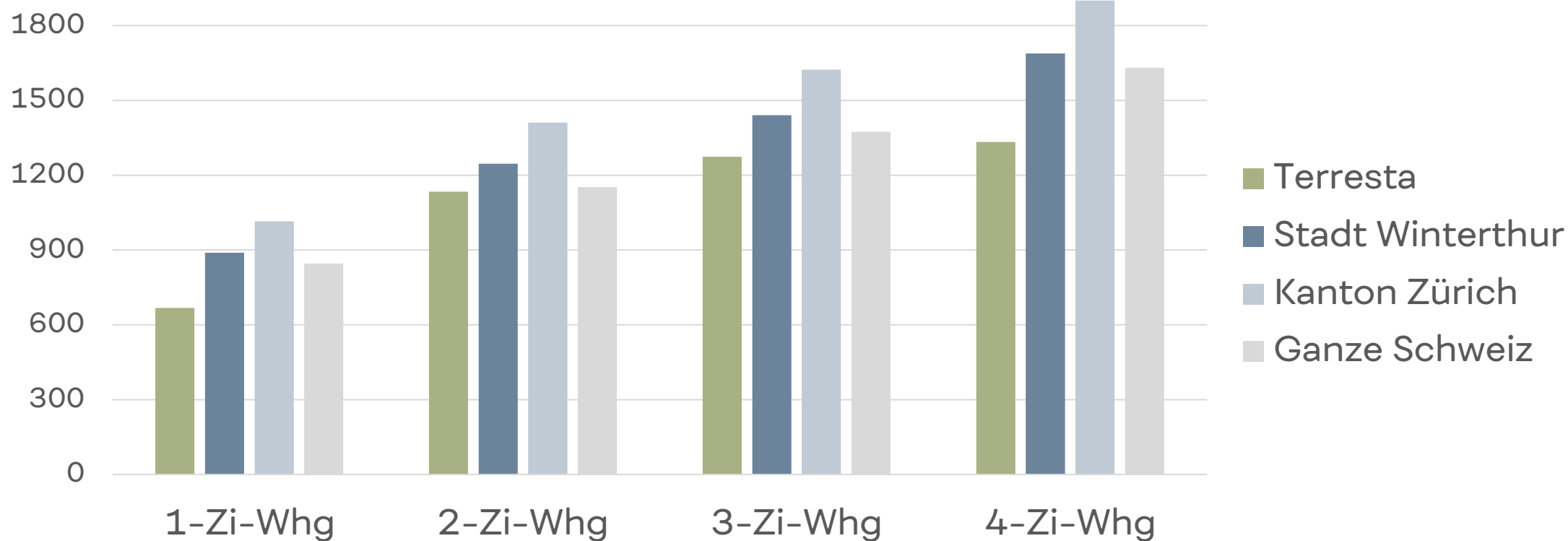


Dazu kommen ca. 900 Wohnungen ausserhalb von Winterthur, vor allem in Wettingen und Zürich.

Bauprojekte in Winterthur bis 2030



Netto-Mietzinse im Vergleich



Monatliche Netto-Mieten Bestand. Quelle: Bundessamt für Statistik (Strukturerhebung 2023), aktive Mietverträge Terresta Juli 2025.

Umgang mit Bestandsbauten

Grundlage: Definition faire Mieten

Faire Mieten leisten einen Beitrag zu allen Dimensionen der Nachhaltigkeit:

- **Sozial:** Sie leisten einen Beitrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum und zur Belebung von Quartieren.
- **Ökologisch:** Sie leisten einen Beitrag zur Ökologie.
- **Wirtschaftlich:** Sie ermöglichen einen angemessenen Ertrag für den Stiftungszweck.

Faire Mieten berücksichtigen alle Ebenen unseres Geschäftsmodells:

- **Portfolio:** Faire Miete ermöglichen einen Ausgleich im Portfolio. Verschiedene Liegenschaften tragen unterschiedlich zur sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit bei.
- **Objekt:** Faire Mieten berücksichtigen den Zustand und den Quartier-Kontext des Objekts.
- **Subjekt:** Faire Mieten berücksichtigen die individuelle Situation der Mieter:innen.

Renovation Rebenweg 8

Ergänzen im Innern

„So viel wie nötig, so wenig wie möglich.“»

- Baujahr: 1951
- Wohnungen: 6
- Sozialverträgliche Renovation im bewohnten Zustand
- Zeitraum: 2024-2025
- Erneuerung Steigzonen, Küchen, Bäder, Fenster, Heizung, Elektro
- Fassadendämmung und Dacherneuerung mit PV-Anlage
- Hearing Auswahlverfahren, Flux Architekten



Renovation Hobelwerkweg

Ergänzen zusätzlich 4 Wohnungen

- Baujahr: 1960, schützenswerte Architektur
- Wohnungen: 45 bisher, neu 49
- Sozialverträgliche Renovation im bewohnten Zustand, Umsetzung der Best Practice des Bundesamtes für Energie (AMU-Methode)
- Zeitraum: 2026-2027
- Erneuerung Steigzonen, Küchen, Bäder, Fenster, Heizung, Elektro
- Umbau Keller
- Eingeladenes Planerwahlverfahren, Schneider Gmür Architekten AG



Renovation Burgstrasse

Ergänzen Quartierplatz

- Sozialverträgliche Renovation im bewohnten Zustand
- Baujahr: 1956
- Wohnungen: 368
- Zeitraum: 2026-2032
- Erneuerung Steigzonen, Küchen, Bäder, Fenster, Heizung, Elektro, Fassadendämmung
- Ausgeschriebenes zweistufiges Planerwahlverfahren, Atelier ORA



Learnings

Fokus Bewirtschaftung

Richtlinien bei der Wiedervermietung im Bestand:

- Freiwerdende günstige Wohnungen an Mieter:innen vermieten, die auf diese Angebote angewiesen sind.
- Bis 2030 mindestens 100 Wohnungen an soziale Institutionen vermieten (heute bereits 60).
- Ein vielfältiges und publikumsorientiertes Gewerbeangebot in der Winterthurer Altstadt ermöglichen.

Individuelle Situation der Mieter:innen berücksichtigen:

- Soziale Realisierung unserer Renovationsprojekte.
- Bei Erneuerungen oder Veränderungen: frühzeitige, ausführliche Kommunikation und Aufklärung.
- Bei renovationsbedingtem Auszug: Möglichkeit zur Rückkehr in die erneuerte Wohnung zu attraktiven Konditionen.
- Mitarbeiter:innen der Bewirtschaftung sind persönlich ansprechbar und beraten z.B. bei finanziellen Engpässen.

Fokus Renovationen

- So viel wie nötig, so wenig wie möglich
- Faire Mieten ermöglichen
- Renovationen im bewohnten Zustand
- Partizipation
- Treibhausgasemissionen reduzieren, Ressourcen schonen
- Wohnqualität sicherstellen
- Enge Zusammenarbeit mit Bewirtschaftung
- Zusammenarbeit mit Behörden/Denkmalpflege
- Hauptherausforderung Zielkonflikte (z.B. sozial vs. ökologisch vs. ökonomisch)



Vielen Dank!