



Gemeinderating
Beste Gemeinden
für Wohneigentum,
Familien und Senioren.

Wohneigentum Region Winterthur

Ausgabe 2022

Immobilienpreise

REGION WINTERTHUR

- 6** Einfamilienhaus
- 8** Eigentumswohnung
- 10** Miete
- 12** Bauland
- 14** Leerstand

STADT WINTERTHUR

- 18** Einfamilienhaus
- 20** Eigentumswohnung

Finanzielles

- 24** Steuerfuss und Einkommen
- 26** Grundstückgewinnsteuer
- 28** Wohneigentumsquote

Gesellschaft

- 32** Bevölkerung
- 34** Öffentlicher Verkehr, Ärzte und Kindertagesstätten
- 36** Politik

Gemeinderating

- 40** Wohneigentum, Familien und Senioren

Ratgeber

- 16** Bestimmung des richtigen Immobilienwerts
- 22** Nachhaltiges Bauen zahlt sich mehrfach aus
- 30** Prüfung von Kaufverträgen
- 38** Versicherungen für Hauseigentümer: so individuell wie Sie
- 50** Garten im Stockwerkeigentum

Über uns

- 43** Aufgaben
- 44** Dienstleistungen
- 48** Team Geschäftsstelle
- 49** Mitglied werden

Impressum

Herausgeber

Hauseigentümerverband Region Winterthur
Lagerhausstrasse 11
8400 Winterthur

Redaktion

Ralph Bauert

Auflage

22'000 Exemplare

Druck

Schellenberg Gruppe, Pfäffikon

Gestaltung

MIIND Kommunikation GmbH, Winterthur

Titelbild

Blick auf Benken © House of Winterthur

Disclaimer

Dieser Bericht dient ausschliesslich Informationszwecken. Trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung kann keine Gewähr für deren Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden. Der Hauseigentümerverband Region Winterthur lehnt jegliche Haftungsansprüche ab. Die Verwendung der darin publizierten Informationen und Grafiken bedarf der vorhergehenden schriftlichen Einwilligung durch den Hauseigentümerverband Region Winterthur.

Geschätzte Hauseigentümerinnen
Geschätzte Hauseigentümer

Ich freue mich sehr, Ihnen die erste Ausgabe «Wohneigentum Region Winterthur» präsentieren zu dürfen. Sie finden darin die wichtigsten Informationen zum Immobilienmarkt und zu den Rahmenbedingungen für Wohneigentum in der Region Winterthur.

Für mich ist es wichtig, dass Sie beim Hauseigentümergebiet immer die beste Beratung für sich und Ihre Liegenschaft erhalten. Ich kann Ihnen versichern, dass wir sowohl auf politischer Ebene, wie auch bei unseren Dienstleistungen, immer Ihre Interessen ins Zentrum stellen.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre und danke Ihnen, dass wir uns für Sie einsetzen dürfen.



Ralph Bauert

Geschäftsführer
HEV Region Winterthur



Das Wichtigste in Kürze

Seite 6

Durchschnittliche Preisentwicklung

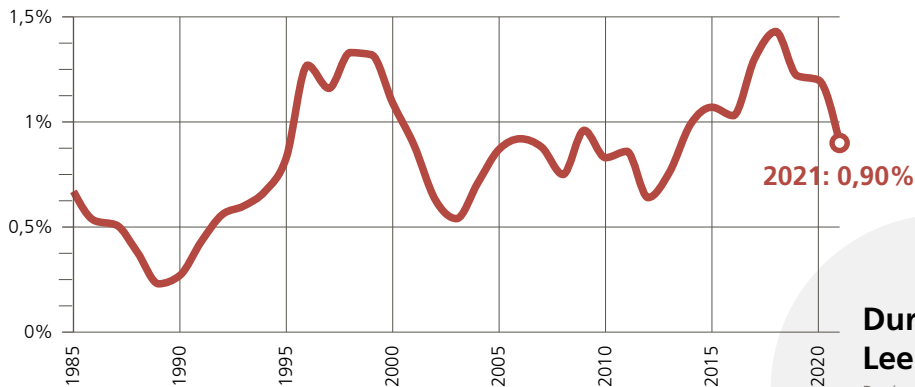
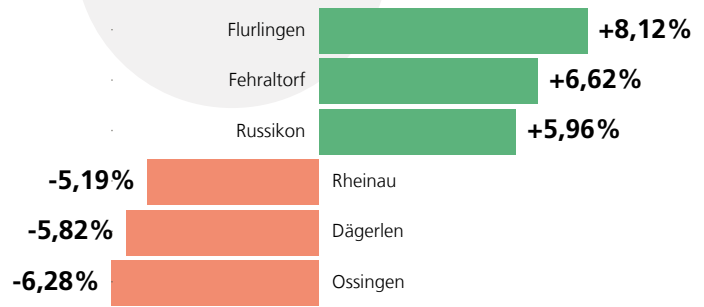
Einfamilienhaus Region Winterthur
Vergleich Jahr 2021 mit Jahr 2022

+7,68%

Seite 10

Stärkste Veränderung Marktmiete

Vergleich Jahr 2021 mit Jahr 2022



Seite 14

Durchschnittlicher Leerstand 2021

Region Winterthur

0,90%

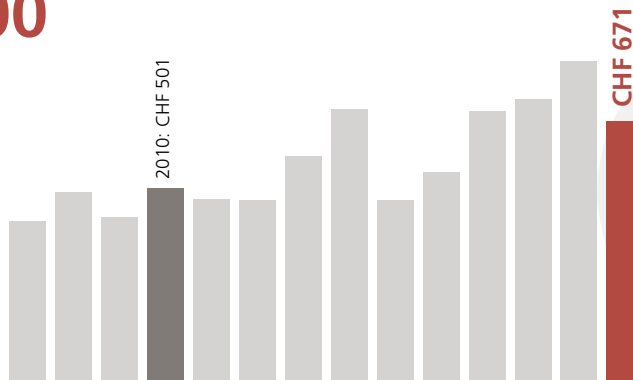
Seite 20

Durchschnittlicher Preis 2022

Verkaufspreis Eigentumswohnung Stadt Winterthur

CHF 961'000

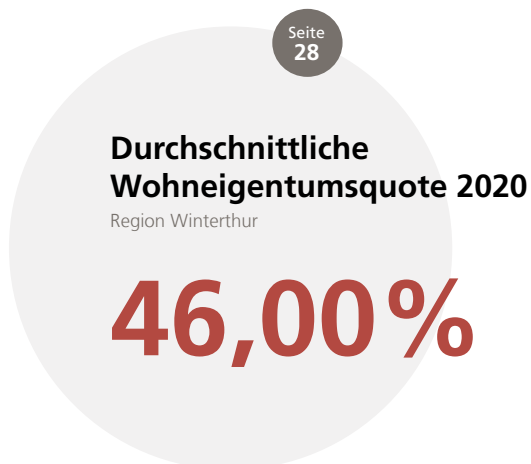
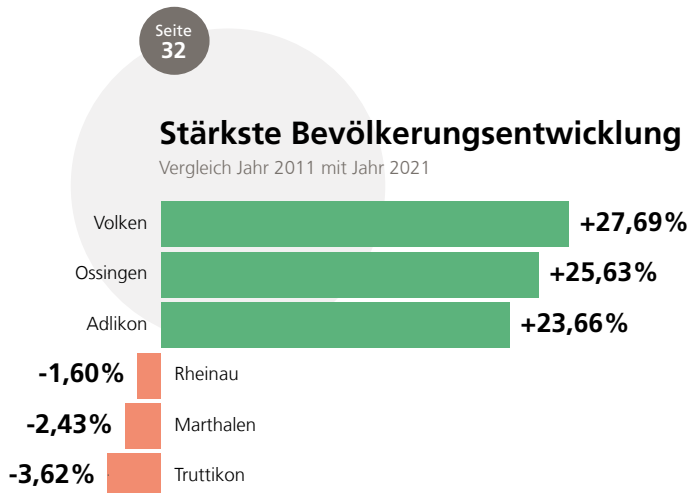
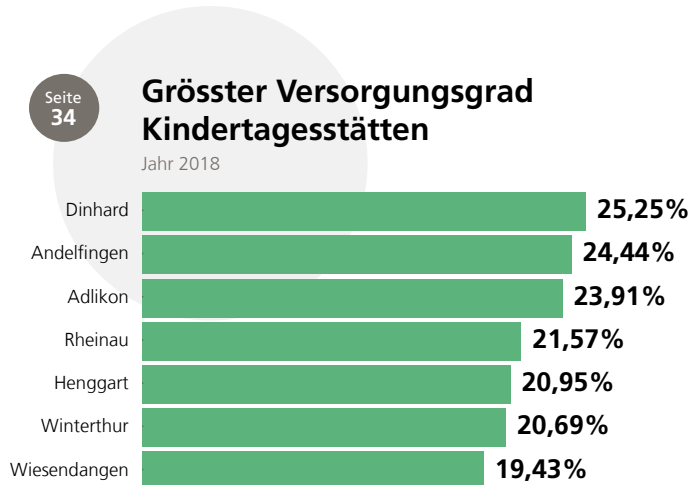
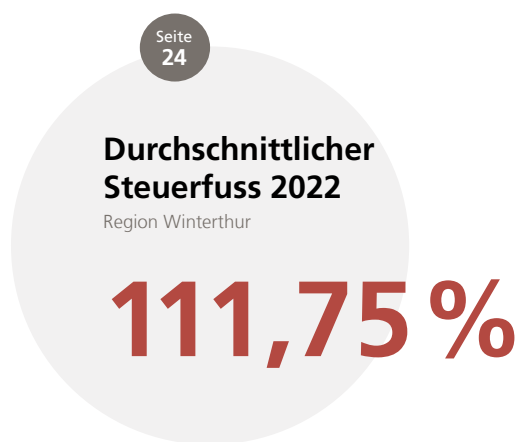
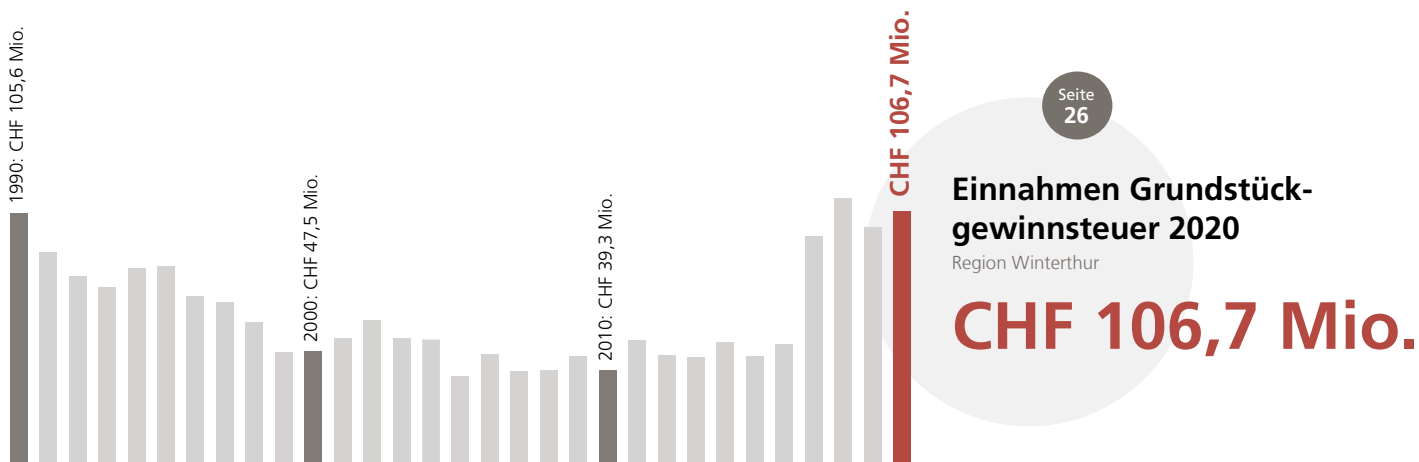
Seite 12



Durchschnittlicher Baulandpreis 2020

Region Winterthur

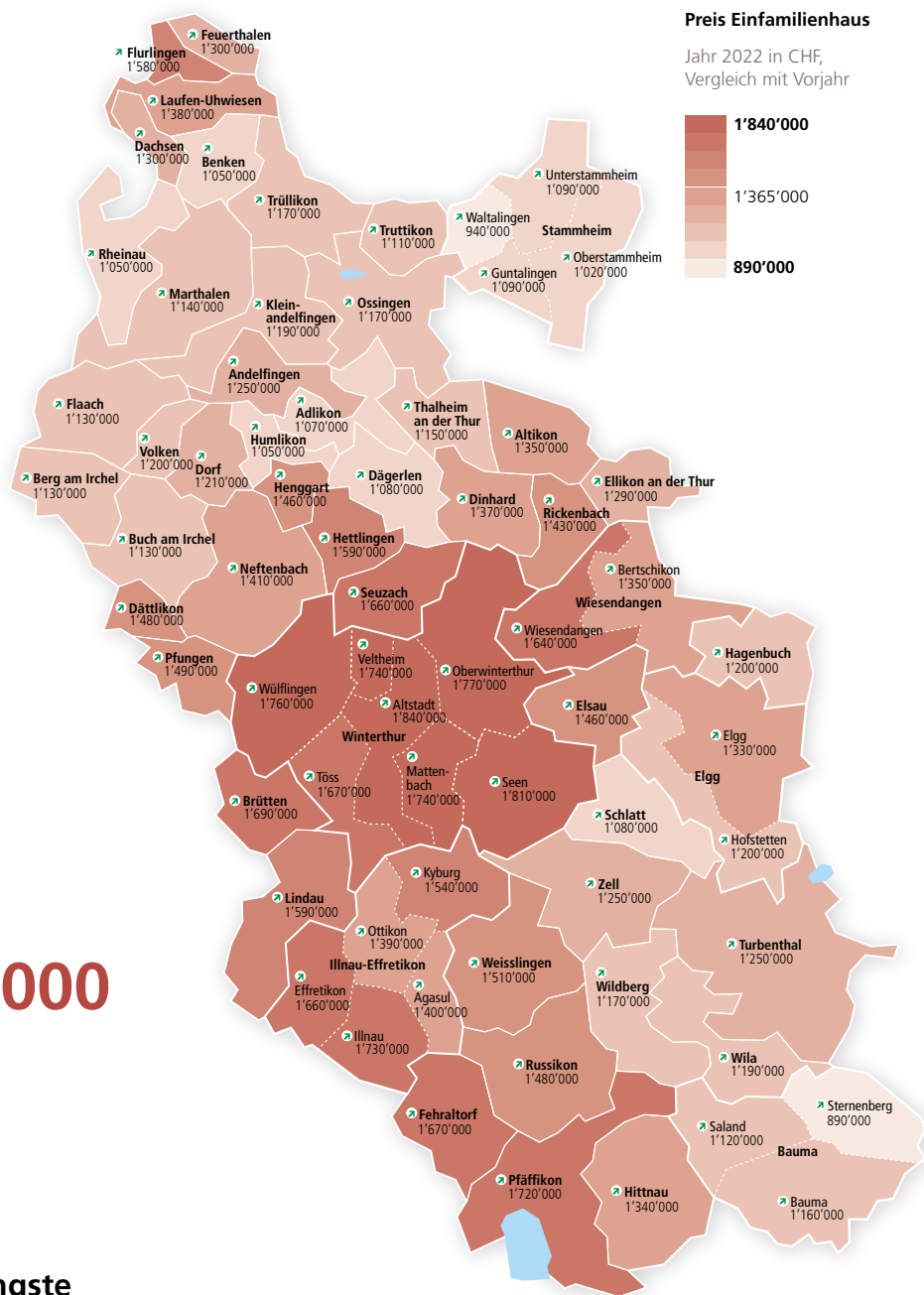
CHF 671



Einfamilienhaus

Im vergangenen Jahr sind die Preise für Einfamilienhäuser nochmals stark gestiegen, schweizweit um rund 8 Prozent. Auch in der Region Winterthur sind Einfamilienhäuser teurer geworden. Im Bezirk Andelfingen durchschnittlich um 5,9 Prozent und in den Bezirken Winterthur und Pfäffikon sogar um 8,4 beziehungsweise 8,7 Prozent.

Auch wenn aktuell grössere wirtschaftliche Unsicherheiten bestehen und mit steigenden Hypothekarzinsen gerechnet werden muss, bleiben Einfamilienhäuser sehr gefragt. Jedoch sind für dieses Jahr nicht mehr so hohe Preissteigerungen zu erwarten.



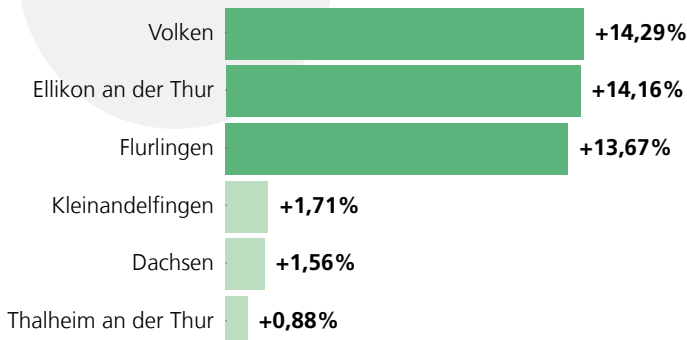
Durchschnittlicher Preis 2022

Verkaufspreis Einfamilienhaus

CHF 1'351'000

Stärkste und geringste Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2021 mit Jahr 2022



Durchschnittliche Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2021 mit Jahr 2022

+7,68%

Preis Einfamilienhaus

Angaben in CHF

Quelle

Auswertung HEV Region Winterthur mit Wüest Dimensions

Beschreibung

Marktwert für ein Einfamilienhaus.

Definition Musterhaus

Haustyp

Freistehendes Einfamilienhaus

Zimmerzahl

6,5

Objektalter

14 Jahre

Grundstücksfläche

500 m²

Gebäudevolumen

800 m³ SIA 416

Standard

Durchschnittlich

Zustand

Gut

Mikrolage

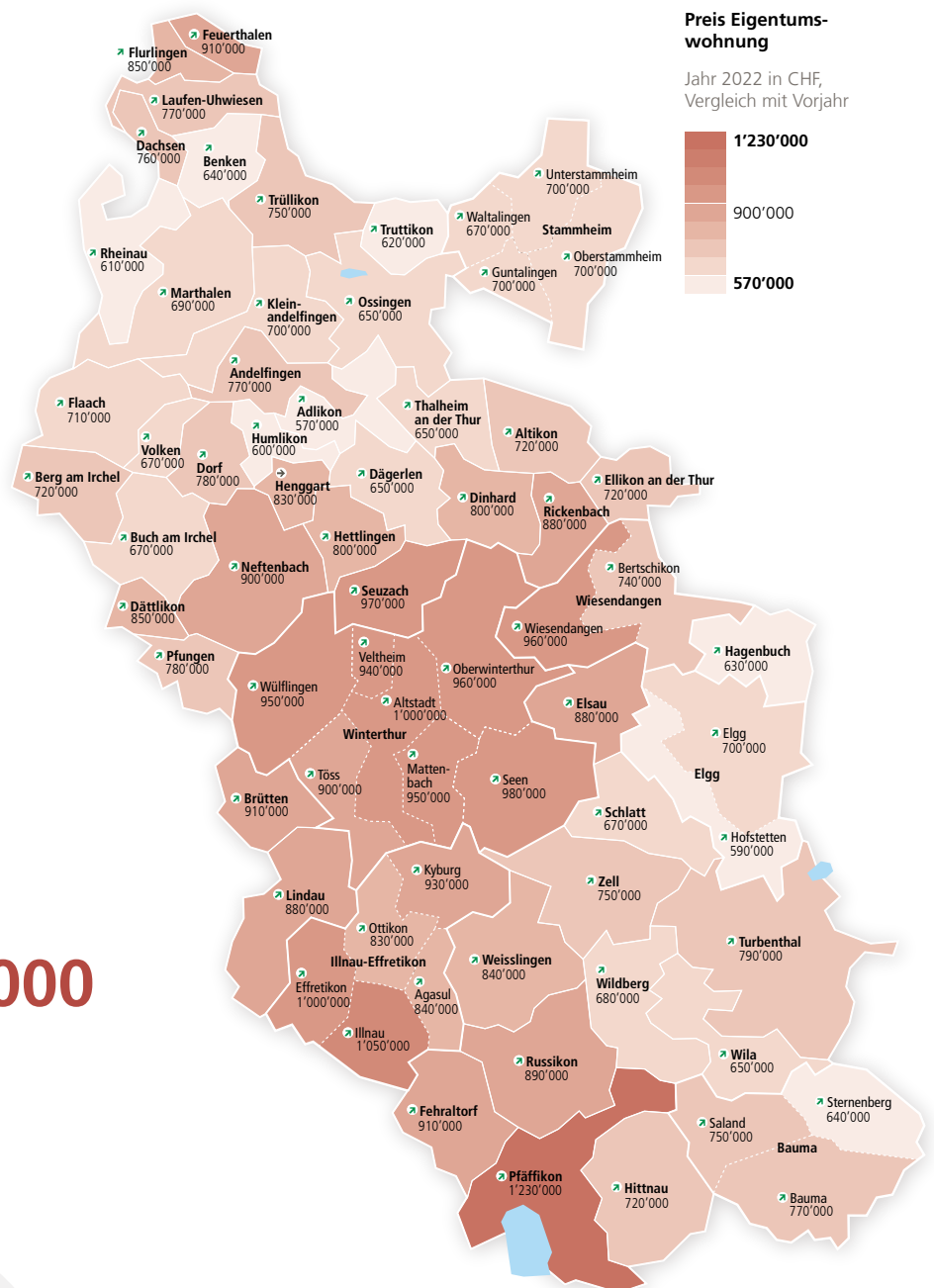
Durchschnittlich

Gemeinde	Preis 2022	Preis 2021	Veränderung
Adlikon	1'070'000	1'000'000	7,00%
Altikon	1'350'000	1'250'000	8,00%
Andelfingen	1'250'000	1'220'000	2,46%
Bauma	1'060'000	990'000	7,07%
Bauma	1'160'000	1'090'000	6,42%
Saland	1'120'000	1'050'000	6,67%
Sternenberg	890'000	830'000	7,23%
Benken	1'050'000	980'000	7,14%
Berg am Irchel	1'130'000	1'060'000	6,60%
Brütten	1'690'000	1'590'000	6,29%
Buch am Irchel	1'130'000	1'040'000	8,65%
Dachsen	1'300'000	1'280'000	1,56%
Dägerlen	1'080'000	1'030'000	4,85%
Dättlikon	1'480'000	1'340'000	10,45%
Dinhard	1'370'000	1'270'000	7,87%
Dorf	1'210'000	1'110'000	9,01%
Elgg	1'270'000	1'200'000	5,83%
Elgg	1'330'000	1'260'000	5,56%
Hofstetten	1'200'000	1'130'000	6,19%
Ellikon an der Thur	1'290'000	1'130'000	14,16%
Elsau	1'460'000	1'410'000	3,55%
Fehraltorf	1'670'000	1'560'000	7,05%
Feuerthalen	1'300'000	1'230'000	5,69%
Flaach	1'130'000	1'060'000	6,60%
Flurlingen	1'580'000	1'390'000	13,67%
Hagenbuch	1'200'000	1'140'000	5,26%
Henggart	1'460'000	1'340'000	8,96%
Hettlingen	1'590'000	1'510'000	5,30%
Hittnau	1'340'000	1'260'000	6,35%
Humlikon	1'050'000	960'000	9,38%
Illnau-Effretikon	1'540'000	1'390'000	10,79%
Agasul	1'400'000	1'250'000	12,00%
Effretikon	1'660'000	1'500'000	10,67%
Illnau	1'730'000	1'560'000	10,90%
Kyburg	1'540'000	1'380'000	11,59%
Ottikon bei Kempthal	1'390'000	1'250'000	11,20%
Kleinandelfingen	1'190'000	1'170'000	1,71%
Laufen-Uhwiesen	1'380'000	1'280'000	7,81%
Lindau	1'590'000	1'460'000	8,90%
Marthalen	1'140'000	1'080'000	5,56%
Neftenbach	1'410'000	1'340'000	5,22%
Ossingen	1'170'000	1'140'000	2,63%
Pfäffikon	1'720'000	1'530'000	12,42%
Pfungen	1'490'000	1'340'000	11,19%
Rheinau	1'050'000	980'000	7,14%
Rickenbach	1'430'000	1'280'000	11,72%
Russikon	1'480'000	1'430'000	3,50%
Schlatt	1'080'000	1'010'000	6,93%
Seuzach	1'660'000	1'590'000	4,40%
Stammheim	1'040'000	1'010'000	2,97%
Guntalingen	1'090'000	1'070'000	1,87%
Oberstammheim	1'020'000	990'000	3,03%
Unterstammheim	1'090'000	1'070'000	1,87%
Waltalingen	940'000	910'000	3,30%
Thalheim an der Thur	1'150'000	1'140'000	0,88%
Trüllikon	1'170'000	1'100'000	6,36%
Truttikon	1'110'000	1'070'000	3,74%
Turbenthal	1'250'000	1'150'000	8,70%
Volken	1'200'000	1'050'000	14,29%
Weisslingen	1'510'000	1'410'000	7,09%
Wiesendangen	1'500'000	1'360'000	10,29%
Bertschikon	1'350'000	1'220'000	10,66%
Wiesendangen	1'640'000	1'490'000	10,07%
Wila	1'190'000	1'070'000	11,21%
Wildberg	1'170'000	1'120'000	4,46%
Winterthur	1'820'000	1'650'000	10,30%
Stadtkreis 1 - Stadt	1'840'000	1'670'000	10,18%
Stadtkreis 2 - Oberwinterthur	1'770'000	1'600'000	10,63%
Stadtkreis 3 - Seen	1'810'000	1'640'000	10,37%
Stadtkreis 4 - Töss	1'670'000	1'510'000	10,60%
Stadtkreis 5 - Veltheim	1'740'000	1'580'000	10,13%
Stadtkreis 6 - Wülflingen	1'760'000	1'600'000	10,00%
Stadtkreis 7 - Mattenbach	1'740'000	1'580'000	10,13%
Zell	1'250'000	1'170'000	6,84%

Eigentumswohnung

In den vergangenen Jahren wurden mehr Mietwohnungen und weniger Eigentumswohnungen erstellt. Dadurch war die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wesentlich höher als das verfügbare Angebot, was sich auf die bezahlten Immobilienpreise auswirkte. Eigentumswohnungen haben sich schweizweit um rund 7 Prozent verteuert.

In der Region Winterthur war die Preissteigerung bei Eigentumswohnungen im Weinland mit 8,5 Prozent am grössten. Aber auch im Bezirk Winterthur mit 7,4 und im Bezirk Pfäffikon mit 7,0 Prozent sind die Preise überdurchschnittlich gestiegen. Für das laufende Jahr kann mit weiter steigenden Preisen gerechnet werden.



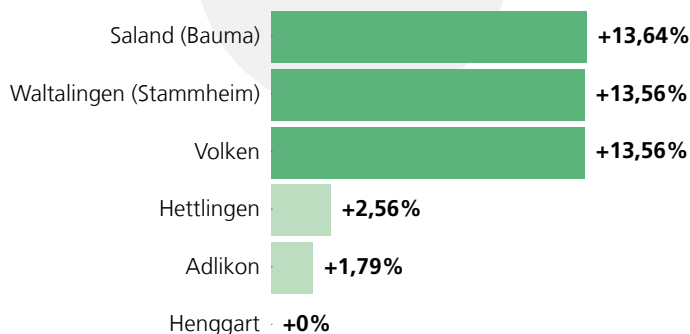
Durchschnittlicher Preis 2022

Verkaufspreis Eigentumswohnung

CHF 783'000

Stärkste und geringste Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2021 mit Jahr 2022



Durchschnittliche Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2021 mit Jahr 2022

+7,51%

Preis Eigentumswohnung

Angaben in CHF

Quelle

Auswertung HEV Region Winterthur mit Wüest Dimensions

Beschreibung

Marktwert für eine Eigentumswohnung.

Definition Musterwohnung

Wohnungstyp

Etagenwohnung

Zimmerzahl

4,5

Objektalter

14 Jahre

Wohnfläche

110 m² NWF

Balkon

15 m²

Standard

Durchschnittlich

Zustand

Gut

Mikrolage

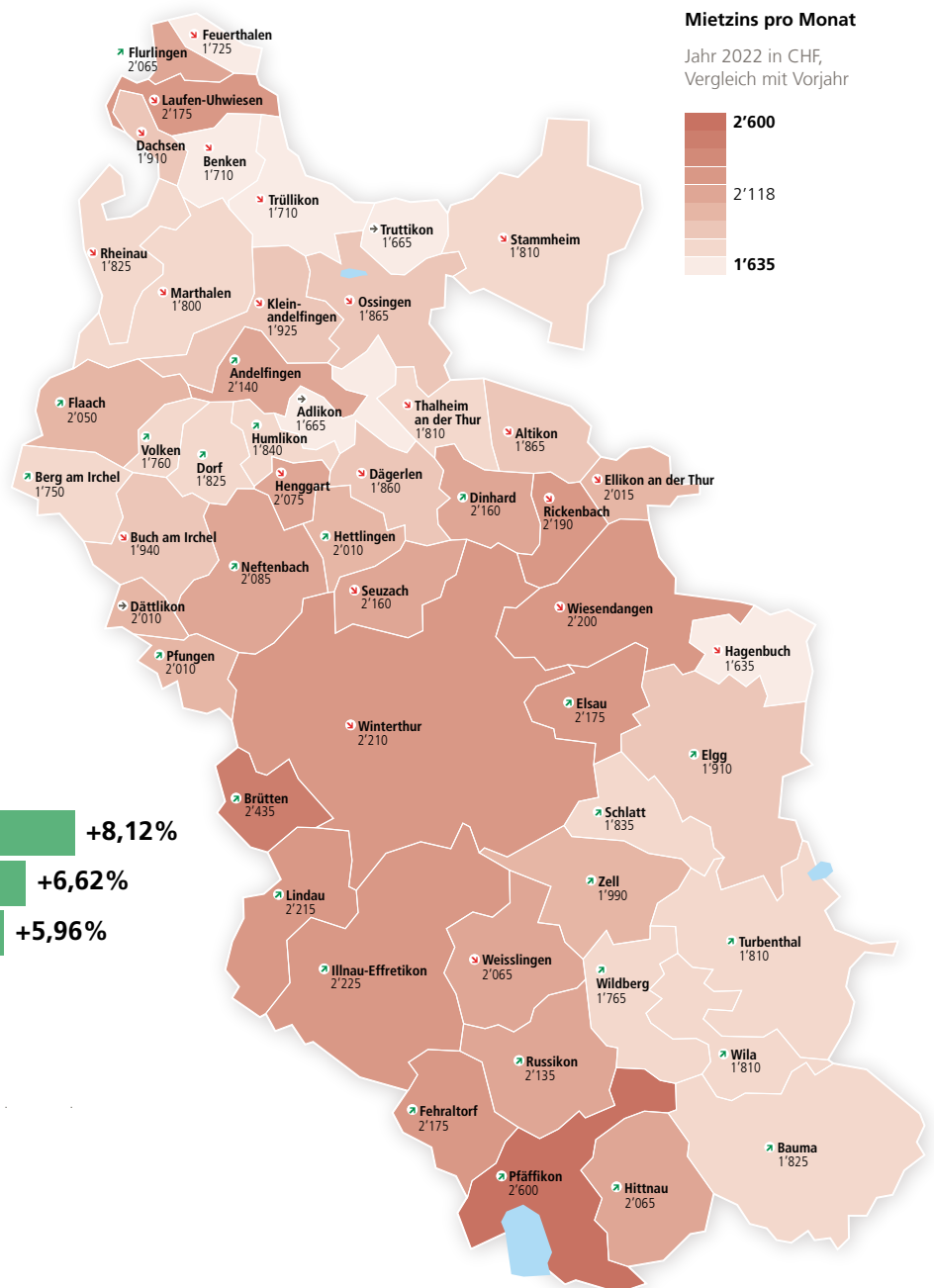
Durchschnittlich

Gemeinde	Preis 2022	Preis 2021	Veränderung
Adlikon	570'000	560'000	1,79%
Altikon	720'000	640'000	12,50%
Andelfingen	770'000	720'000	6,94%
Bauma	720'000	640'000	12,50%
Bauma	770'000	680'000	13,24%
Saland	750'000	660'000	13,64%
Sternenberg	640'000	570'000	12,28%
Benken	640'000	590'000	8,47%
Berg am Irchel	720'000	660'000	9,09%
Brütten	910'000	850'000	7,06%
Buch am Irchel	670'000	620'000	8,06%
Dachsen	760'000	680'000	11,76%
Dägerlen	650'000	600'000	8,33%
Dättlikon	850'000	770'000	10,39%
Dinhard	800'000	740'000	8,11%
Dorf	780'000	720'000	8,33%
Elgg	650'000	620'000	4,84%
Elgg	700'000	670'000	4,48%
Hofstetten	590'000	570'000	3,51%
Ellikon an der Thur	720'000	700'000	2,86%
Elsau	880'000	780'000	12,82%
Fehraltorf	910'000	870'000	4,60%
Feuerthalen	910'000	820'000	10,98%
Flaach	710'000	650'000	9,23%
Flurlingen	850'000	750'000	13,33%
Hagenbuch	630'000	600'000	5,00%
Henggart	830'000	830'000	0,00%
Hettlingen	800'000	780'000	2,56%
Hittnau	720'000	700'000	2,86%
Humlikon	600'000	580'000	3,45%
Illnau-Effretikon	930'000	880'000	5,68%
Agasul	840'000	800'000	5,00%
Effretikon	1'000'000	950'000	5,26%
Illnau	1'050'000	990'000	6,06%
Kyburg	930'000	880'000	5,68%
Ottikon bei Kempthal	830'000	800'000	3,75%
Kleinandelfingen	700'000	620'000	12,90%
Laufen-Uhwiesen	770'000	700'000	10,00%
Lindau	880'000	840'000	4,76%
Marthalen	690'000	620'000	11,29%
Neftenbach	900'000	810'000	11,11%
Ossingen	650'000	610'000	6,56%
Pfäffikon	1'230'000	1'170'000	5,13%
Pfungen	780'000	730'000	6,85%
Rheinau	610'000	590'000	3,39%
Rickenbach	880'000	790'000	11,39%
Russikon	890'000	800'000	11,25%
Schlatt	670'000	610'000	9,84%
Seuzach	970'000	900'000	7,78%
Stammheim	690'000	620'000	11,29%
Guntalingen	700'000	630'000	11,11%
Oberstammheim	700'000	630'000	11,11%
Unterstammheim	700'000	630'000	11,11%
Waltalingen	670'000	590'000	13,56%
Thalheim an der Thur	650'000	620'000	4,84%
Trüllikon	750'000	700'000	7,14%
Truttikon	620'000	600'000	3,33%
Turbenthal	790'000	700'000	12,86%
Volken	670'000	590'000	13,56%
Weisslingen	840'000	770'000	9,09%
Wiesendangen	850'000	780'000	8,97%
Bertschikon	740'000	680'000	8,82%
Wiesendangen	960'000	870'000	10,34%
Wila	650'000	630'000	3,17%
Wildberg	680'000	630'000	7,94%
Winterthur	980'000	930'000	5,38%
Stadtkreis 1 - Stadt	1'000'000	950'000	5,26%
Stadtkreis 2 - Oberwinterthur	960'000	910'000	5,49%
Stadtkreis 3 - Seen	980'000	920'000	6,52%
Stadtkreis 4 - Töss	900'000	860'000	4,65%
Stadtkreis 5 - Veltheim	940'000	900'000	4,44%
Stadtkreis 6 - Wülflingen	950'000	910'000	4,40%
Stadtkreis 7 - Mattenbach	950'000	900'000	5,56%
Zell	750'000	690'000	8,70%

Miete

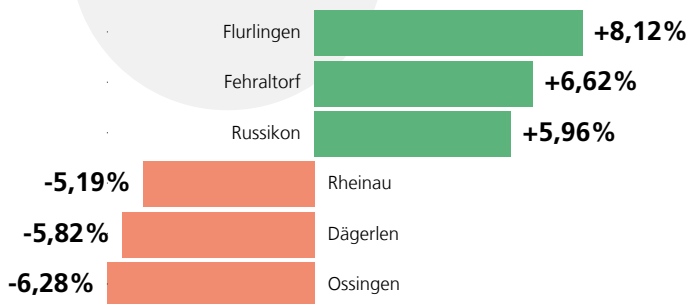
Im Unterschied zu den Wohneigentumspreisen haben sich die Marktmieten in der Region Winterthur im vergangenen Jahr nicht gross verändert. Bei den einzelnen Gemeinden gab es aber beträchtliche Unterschiede. In Flurlingen haben die Marktmieten zum Beispiel um 8,1 Prozent angezogen, während sie in Ossingen um 6,3 Prozent gesunken sind.

Die Bruttorendite von vermieteten Eigentumswohnungen variiert je nach Gemeinde von 2,3 bis 3,7 Prozent. Bei einer Vollkostenrechnung bleibt bei solch tiefen Renditen erfahrungsgemäss nicht mehr viel übrig. Diese Problematik wird sich bei steigenden Hypothekarzinsen noch verschärfen, da die Mietzinse zeitlich nur verzögert angepasst werden können.



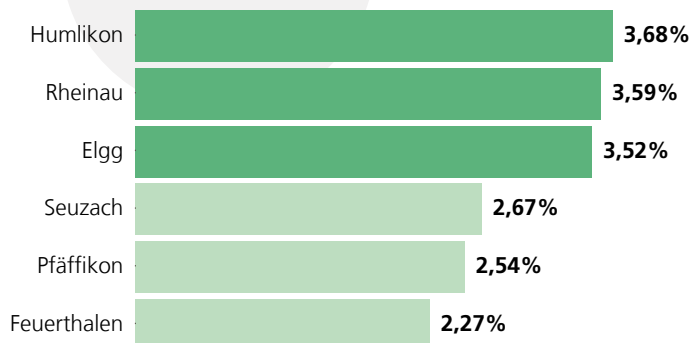
Stärkste Veränderung Marktmiete

Vergleich Jahr 2021 mit Jahr 2022



Höchste und tiefste Bruttorenditen 2022

Vermietung Eigentumswohnung



Durchschnittliche Marktmiete 2022

Vermietung Eigentumswohnung

CHF 1'970

Mietzins

Angaben in CHF

Quelle

Auswertung HEV Region Winterthur mit Wüest Dimensions

Beschreibung

Marktmiete für eine Mietwohnung.

Definition Musterwohnung

Wohnungstyp

Etagenwohnung

Zimmerzahl

4,5

Objektalter

14 Jahre

Wohnfläche

110 m² NWF

Balkon

15 m²

Standard

durchschnittlicher Ausbau

Eigentumswohnung

Zustand

Gut

Mikrolage

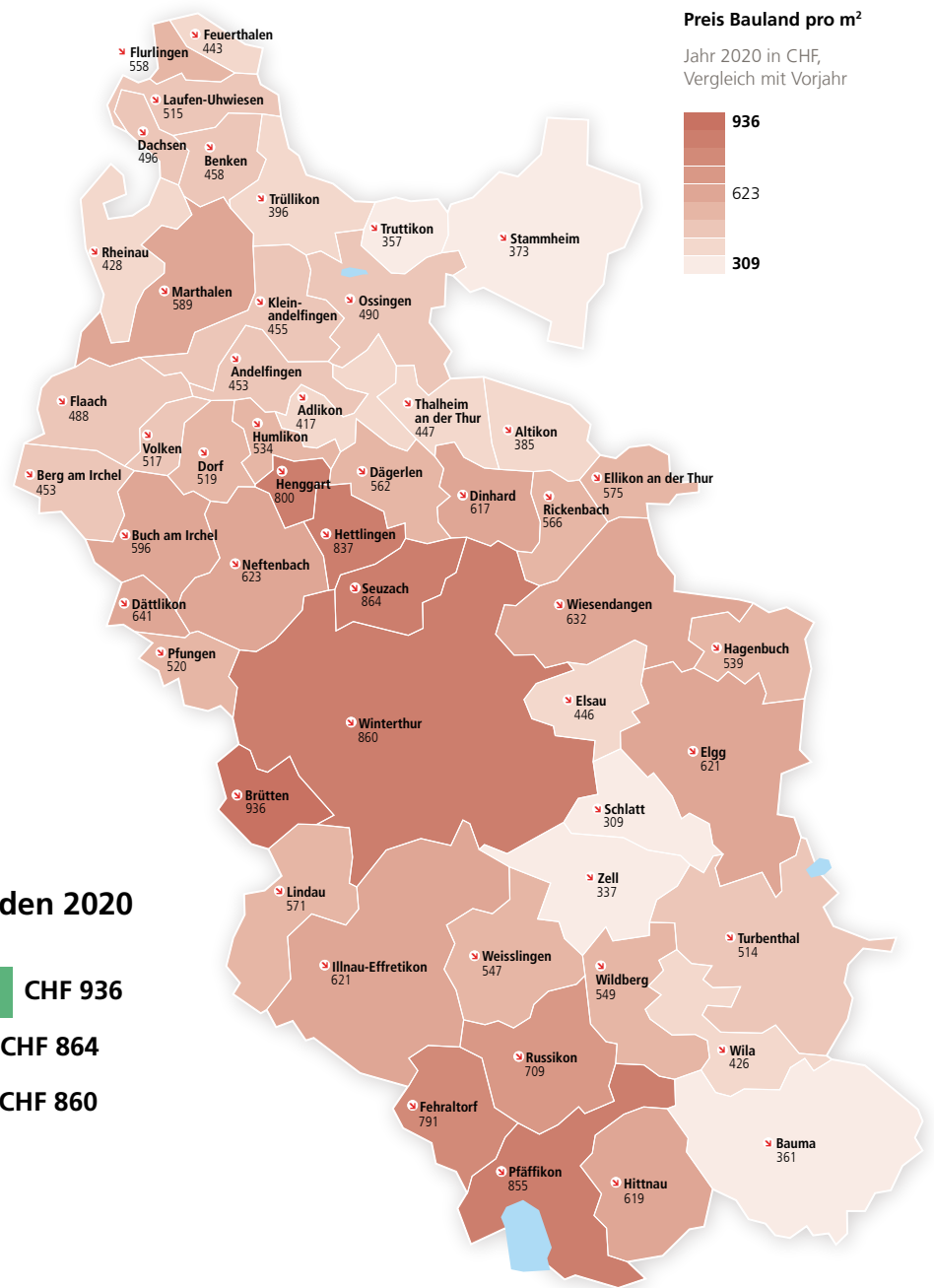
Durchschnittlich

Gemeinde	Mietzins 2022	Mietzins 2021	Veränderung	Rendite
Adlikon	1'665	1'665	0,00%	3,51%
Altikon	1'865	1'915	-2,61%	3,11%
Andelfingen	2'140	2'035	5,16%	3,34%
Bauma	1'825	1'760	3,69%	3,04%
Benken	1'710	1'715	-0,29%	3,20%
Berg am Irchel	1'750	1'740	0,57%	2,92%
Brütten	2'435	2'325	4,73%	3,21%
Buch am Irchel	1'940	1'950	-0,51%	3,48%
Dachsen	1'910	1'950	-2,05%	3,01%
Dägerlen	1'860	1'975	-5,82%	3,43%
Dättlikon	2'010	2'010	0,00%	2,84%
Dinhard	2'160	2'135	1,17%	3,24%
Dorf	1'825	1'810	0,83%	2,81%
Elgg	1'910	1'865	2,41%	3,52%
Ellikon an der Thur	2'015	2'065	-2,42%	3,36%
Elsau	2'175	2'065	5,33%	2,97%
Fehraltorf	2'175	2'040	6,62%	2,87%
Feuerthalen	1'725	1'815	-4,96%	2,27%
Flaach	2'050	2'010	1,99%	3,46%
Flurlingen	2'065	1'910	8,12%	2,92%
Hagenbuch	1'635	1'640	-0,30%	3,11%
Henggart	2'075	2'085	-0,48%	3,00%
Hettlingen	2'010	1'975	1,77%	3,01%
Hittnau	2'065	2'000	3,25%	3,44%
Humlikon	1'840	1'835	0,27%	3,68%
Illnau-Effretikon	2'225	2'175	2,30%	2,87%
Kleinandelfingen	1'925	1'950	-1,28%	3,30%
Laufen-Uhwiesen	2'175	2'215	-1,81%	3,39%
Lindau	2'215	2'200	0,68%	3,02%
Marthalen	1'800	1'815	-0,83%	3,13%
Neftenbach	2'085	2'075	0,48%	2,78%
Ossingen	1'865	1'990	-6,28%	3,45%
Pfäffikon	2'600	2'590	0,39%	2,54%
Pfungen	2'010	1'915	4,96%	3,09%
Rheinau	1'825	1'925	-5,19%	3,59%
Rickenbach	2'190	2'210	-0,90%	2,99%
Russikon	2'135	2'015	5,96%	2,88%
Schlatt	1'835	1'800	1,94%	3,28%
Seuzach	2'160	2'190	-1,37%	2,67%
Stammheim	1'810	1'815	-0,28%	3,14%
Thalheim an der Thur	1'810	1'815	-0,28%	3,34%
Trüllikon	1'710	1'725	-0,87%	2,73%
Truttikon	1'665	1'665	0,00%	3,23%
Turbenthal	1'810	1'775	1,97%	2,75%
Volken	1'760	1'740	1,15%	3,15%
Weisslingen	2'065	2'085	-0,96%	2,95%
Wiesendangen	2'200	2'250	-2,22%	3,11%
Wila	1'810	1'735	4,32%	3,34%
Wildberg	1'765	1'740	1,44%	3,12%
Winterthur	2'210	2'250	-1,78%	2,70%
Zell	1'990	1'940	2,58%	3,19%

Bauland

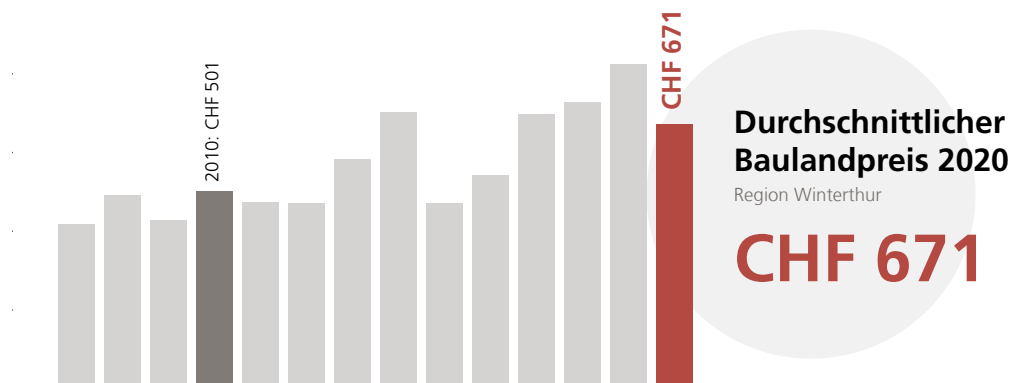
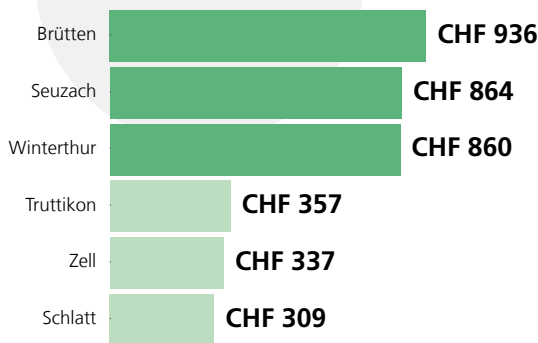
Während die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnung im vergangenen Jahr gestiegen sind, gingen die Baulandpreise in der Region Winterthur überraschenderweise zurück. Vor diesem Rückgang waren die Baulandpreise allerdings stark gestiegen, seit 2007 hatten sich die Baulandpreise beinahe verdoppelt.

Die höchsten Baulandpreise werden in Winterthur und den angrenzenden Gemeinden sowie am Pfäffikersee bezahlt. Auffallend ist, dass Bauland in Schlatt und Zell am günstigsten ist, obwohl diese beiden Gemeinden direkte Nachbarn von Winterthur sind.



Die teuersten und günstigsten Gemeinden 2020

Baulandpreise pro m²



Baulandpreis

Angabe in CHF pro m²

Quelle

Statistisches Amt des Kantons Zürich,
Bodenpreismodell

Beschreibung

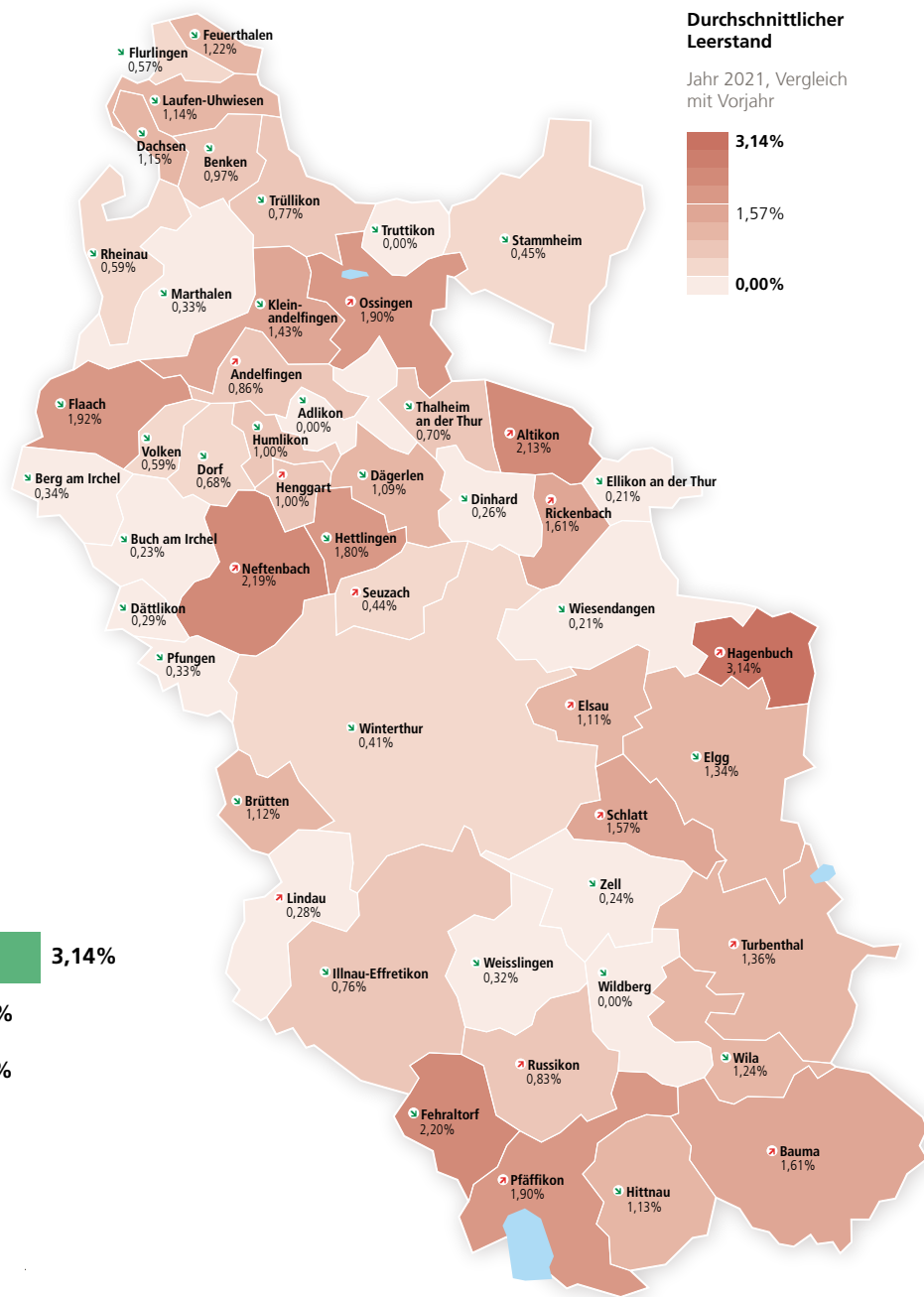
Median der Modellpreise von un-
bebautem Land der Wohn- und Misch-
zone inkl. Abbruchliegenschaften.

Gemeinde	2020	2019	Veränderung	2010	2000	1990	1980
Adlikon	417	450	-7,33%	334	288	280	76
Altikon	385	415	-7,23%	345	275	257	96
Andelfingen	453	494	-8,30%	413	337	345	106
Bauma	361	390	-7,44%	312	251	239	85
Benken	458	502	-8,76%	391	306	285	83
Berg am Irchel	453	492	-7,93%	353	278	283	79
Brütten	936	1'032	-9,30%	865	697	581	196
Buch am Irchel	596	651	-8,45%	494	376	354	111
Dachsen	496	537	-7,64%	423	331	301	99
Dägerlen	562	607	-7,41%	487	389	366	123
Dättlikon	641	706	-9,21%	573	466	422	115
Dinhard	617	678	-9,00%	516	394	366	123
Dorf	519	568	-8,63%	426	335	311	94
Elgg	621	668	-7,04%	506	400	384	117
Ellikon an der Thur	575	629	-8,59%	488	384	356	97
Elsau	446	478	-6,69%	400	373	378	131
Fehraltorf	791	863	-8,34%	690	537	495	163
Feuerthalen	443	482	-8,09%	373	287	272	89
Flaach	488	540	-9,63%	406	331	309	81
Flurlingen	558	608	-8,22%	472	355	328	103
Hagenbuch	539	592	-8,95%	437	337	317	81
Henggart	800	882	-9,30%	626	483	453	112
Hettlingen	837	926	-9,61%	719	575	480	151
Hittnau	619	681	-9,10%	519	446	421	94
Humlikon	534	583	-8,40%	413	313	313	83
Illnau-Effretikon	621	667	-6,90%	553	509	504	190
Kleinandelfingen	455	505	-9,90%	388	319	309	86
Laufen-Uhwiesen	515	557	-7,54%	409	338	332	108
Lindau	571	626	-8,79%	527	472	439	142
Marthalen	589	651	-9,52%	452	328	309	71
Neftenbach	623	686	-9,18%	594	458	456	140
Ossingen	490	533	-8,07%	393	307	292	89
Pfäffikon	855	938	-8,85%	776	543	453	159
Pfungen	520	565	-7,96%	476	385	358	119
Rheinau	428	460	-6,96%	364	288	273	85
Rickenbach	566	625	-9,44%	521	450	421	119
Russikon	709	778	-8,87%	636	522	472	138
Schlatt	309	333	-7,21%	267	219	207	62
Seuzach	864	965	-10,47%	759	662	612	165
Stammheim	373	408	-8,58%	332	277	261	73
Thalheim an der Thur	447	486	-8,02%	366	281	261	78
Trüllikon	396	432	-8,33%	357	301	275	87
Truttikon	357	389	-8,23%	313	243	219	66
Turbenthal	514	564	-8,87%	426	345	325	84
Volken	517	561	-7,84%	423	329	306	91
Weisslingen	547	604	-9,44%	503	449	416	122
Wiesendangen	632	678	-6,78%	528	502	492	150
Wila	426	461	-7,59%	317	255	258	63
Wildberg	549	597	-8,04%	452	338	310	78
Winterthur	860	919	-6,42%	728	565	528	194
Zell	337	363	-7,16%	301	267	265	87

Leerstand

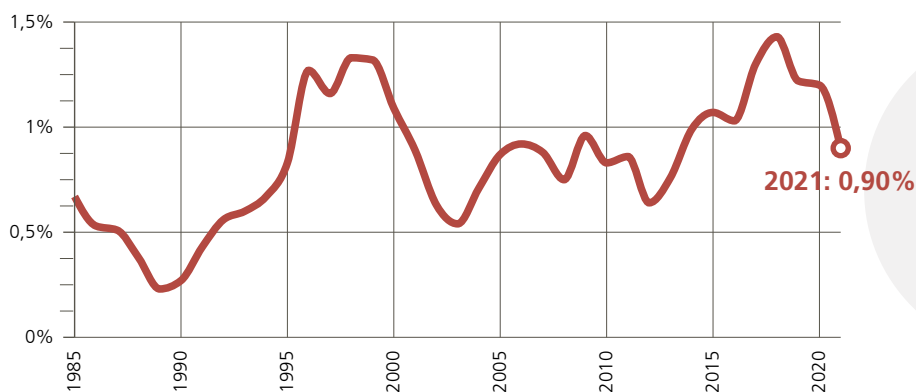
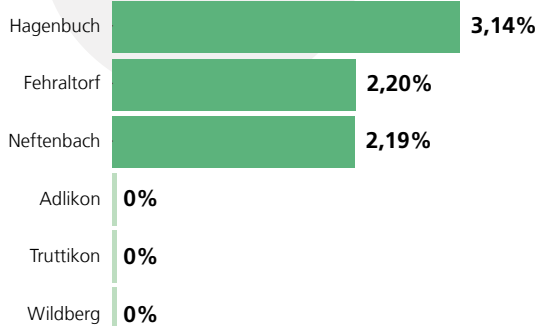
Der durchschnittliche Leerstand in der Region Winterthur schwankte in den vergangenen Jahren stark. Am tiefsten war er 1989 mit 0,2 Prozent, am höchsten 2018 mit 1,4 Prozent. In den letzten drei Jahren ist der Leerstand kontinuierlich gesunken und erreichte 2021 erstmals seit 2014 wieder einen Prozentsatz unter eins.

Ein Blick auf die Gemeinden zeigt ein sehr heterogenes Bild. Während einzelne Gemeinden einen Leerstand von über zwei Prozent aufweisen, gibt es in anderen Gemeinden aktuell keine leerstehende Wohnungen.



Höchste und tiefste Leerstände 2021

Region Winterthur



Durchschnittlicher Leerstand 2021

Region Winterthur

0,90%

Leerstand

Angabe in %

Quelle

Bundesamt für Statistik,
Leerwohnungszählung

Beschreibung

Leerstehende Wohnungen am 1. Juni
des Erhebungsjahres, gemessen am
Wohnungsbestand.

Gemeinde	2021	2020	Veränd.	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985
Adlikon	0,00%	0,34%	-0,34%	2,30%	0,44%	0,46%	0,00%	0,00%	0,00%	3,62%
Altikon	2,13%	1,22%	0,91%	0,69%	0,00%	0,40%	4,11%	1,00%	0,00%	0,00%
Andelfingen	0,86%	0,69%	0,17%	0,61%	0,71%	1,06%	1,88%	0,31%	0,16%	0,00%
Bauma	1,61%	1,28%	0,33%	1,38%	1,10%	1,07%	0,48%	0,64%	0,07%	0,85%
Benken	0,97%	0,99%	-0,02%	1,81%	1,14%	0,31%	2,61%	1,74%	0,42%	2,76%
Berg am Irchel	0,34%	2,04%	-1,70%	0,37%	0,00%	0,42%	0,89%	0,52%	0,65%	0,00%
Brütten	1,12%	1,33%	-0,21%	3,13%	0,93%	0,00%	0,00%	0,83%	0,56%	0,63%
Buch am Irchel	0,23%	1,16%	-0,93%	0,26%	1,12%	1,72%	0,37%	1,23%	0,00%	1,31%
Dachsen	1,15%	2,44%	-1,29%	2,93%	1,15%	0,72%	0,00%	0,20%	0,00%	0,00%
Dägerlen	1,09%	1,35%	-0,26%	0,49%	0,76%	0,61%	0,33%	1,45%	0,00%	0,00%
Dättlikon	0,29%	1,51%	-1,22%	0,31%	0,35%	5,07%	1,92%	0,53%	0,00%	2,99%
Dinhard	0,26%	0,92%	-0,66%	0,32%	0,52%	1,11%	1,20%	0,46%	0,00%	0,59%
Dorf	0,68%	2,07%	-1,39%	0,00%	0,39%	0,82%	1,34%	1,59%	0,68%	0,00%
Elgg	1,34%	1,95%	-0,61%	0,93%	1,12%	1,21%	2,73%	0,78%	0,37%	0,00%
Ellikon an der Thur	0,21%	0,74%	-0,53%	0,53%	0,30%	0,63%	0,00%	1,19%	0,00%	1,03%
Elsau	1,11%	1,00%	0,11%	1,45%	0,91%	1,21%	0,27%	0,30%	0,21%	0,21%
Fehraltorf	2,20%	2,67%	-0,47%	0,86%	1,04%	1,57%	1,20%	2,87%	0,27%	1,94%
Feuerthalen	1,22%	2,27%	-1,05%	1,63%	0,36%	0,70%	0,83%	0,38%	0,63%	0,90%
Flaach	1,92%	4,19%	-2,27%	0,84%	0,80%	0,88%	2,12%	0,51%	1,73%	1,92%
Flurlingen	0,57%	1,44%	-0,87%	1,08%	0,63%	0,66%	1,98%	0,40%	0,64%	0,91%
Hagenbuch	3,14%	2,77%	0,37%	0,41%	0,89%	2,12%	2,44%	2,01%	0,44%	0,00%
Henggart	1,00%	0,91%	0,09%	0,84%	0,54%	0,00%	1,61%	4,09%	0,00%	1,82%
Hettlingen	1,80%	2,28%	-0,48%	0,89%	0,00%	0,47%	2,05%	0,61%	0,00%	0,56%
Hittnau	1,13%	1,64%	-0,51%	0,78%	0,71%	0,31%	1,10%	1,49%	0,78%	0,69%
Humlikon	1,00%	2,00%	-1,00%	1,57%	2,12%	0,00%	1,92%	0,79%	0,00%	0,00%
Illnau-Effretikon	0,76%	0,84%	-0,08%	0,51%	1,14%	0,97%	0,92%	0,22%	0,00%	0,30%
Kleinandelfingen	1,43%	3,21%	-1,78%	1,45%	1,49%	0,92%	1,26%	0,48%	0,00%	0,42%
Laufen-Uhwiesen	1,14%	1,49%	-0,35%	1,60%	0,76%	0,48%	1,21%	0,00%	0,00%	0,00%
Lindau	0,28%	0,24%	0,04%	0,65%	2,05%	6,22%	0,57%	0,23%	0,00%	0,27%
Marthalen	0,33%	0,87%	-0,54%	0,56%	1,41%	0,55%	0,82%	0,60%	0,53%	0,19%
Neftenbach	2,19%	0,93%	1,26%	0,82%	0,48%	1,76%	0,12%	0,37%	0,00%	0,29%
Ossingen	1,90%	1,78%	0,12%	6,02%	1,55%	2,96%	2,03%	2,75%	0,48%	1,40%
Pfäffikon	1,90%	1,76%	0,14%	2,86%	1,03%	0,29%	0,42%	0,60%	0,00%	0,73%
Pfungen	0,33%	0,68%	-0,35%	0,12%	0,94%	2,19%	5,67%	0,00%	0,00%	0,37%
Rheinau	0,59%	2,20%	-1,61%	0,90%	0,56%	0,33%	1,15%	0,63%	1,13%	0,68%
Rickenbach	1,61%	0,52%	1,09%	1,91%	1,13%	0,49%	1,71%	0,84%	0,47%	0,51%
Russikon	0,83%	0,62%	0,21%	1,24%	0,77%	0,38%	0,35%	1,85%	0,83%	1,27%
Schlatt	1,57%	0,93%	0,64%	1,71%	0,35%	1,99%	0,00%	0,46%	1,99%	0,00%
Seuzach	0,44%	0,37%	0,07%	0,42%	0,48%	0,10%	0,18%	1,10%	1,11%	0,85%
Stammheim	0,45%	0,92%	-0,47%	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Thalheim an der Thur	0,70%	0,97%	-0,27%	1,04%	0,90%	1,32%	2,73%	0,85%	0,00%	2,33%
Trüllikon	0,77%	0,97%	-0,20%	1,03%	2,18%	2,56%	1,91%	2,98%	0,80%	2,02%
Truttikon	0,00%	0,50%	-0,50%	0,52%	0,00%	0,60%	0,66%	0,00%	2,31%	2,56%
Turbenthal	1,36%	1,26%	0,10%	0,86%	1,12%	0,58%	2,08%	1,66%	0,21%	1,18%
Volken	0,59%	0,60%	-0,01%	0,69%	0,00%	0,00%	2,86%	1,06%	0,00%	0,00%
Weissingen	0,32%	0,46%	-0,14%	0,50%	0,60%	2,26%	0,20%	0,11%	0,00%	0,00%
Wiesendangen	0,21%	0,71%	-0,50%	0,12%	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wila	1,24%	1,26%	-0,02%	0,77%	1,91%	0,51%	1,38%	0,90%	0,00%	0,40%
Wildberg	0,00%	0,42%	-0,42%	0,67%	0,48%	0,53%	0,83%	0,66%	0,36%	0,43%
Winterthur	0,41%	0,55%	-0,14%	0,58%	0,44%	0,32%	1,24%	0,81%	0,12%	0,53%
Zell	0,24%	0,75%	-0,51%	0,54%	0,42%	0,19%	1,47%	0,00%	0,00%	0,00%

Bestimmung des richtigen Immobilienwerts

Neben dem Gebäude bestimmt auch die Lage den Wert einer Liegenschaft. Eine Untersuchung hat ergeben, dass selbst an der gleichen Strasse Preisunterschiede von über 20 Prozent resultieren, alleine aufgrund der unterschiedlichen Mikrolage. Den korrekten Immobilienwert erhält man nur mittels einer klassischen Verkehrswertschätzung. Dagegen sollte man die Hände von Gratis-schätzungen im Internet lassen.



Ralph Bauert
Geschäftsführer
HEV Region Winterthur

Was bestimmt den Wert und das Wertentwicklungspotential einer Liegenschaft? «Lage, Lage, Lage», so lautet eine immer wieder gerne zitierte Immobilienweisheit. Gemäss diesem Sprichwort gibt es also nur drei wirklich wichtige Kriterien, um den Wert einer Immobilie zu bestimmen:

1. die Lage, 2. die Lage und 3. die Lage.

Natürlich ist dies übertrieben, denn auch die Grundstücksfläche, das Volumen und der Zustand der Liegenschaft sind für den Liegenschaftswert mitbestimmend. Trotzdem bleibt die Lage ein sehr wichtiger Faktor dafür. Dabei unterscheidet man zwischen der Makrolage und der Mikrolage einer Liegenschaft. Während sich die Makrolage auf die Region, die Stadt oder das Quartier bezieht, beurteilt die Mikrolage die unmittelbare Umgebung des Objekts. Die wichtigsten Faktoren für die Qualität der Mikrolage sind Aussicht, Seennähe, Strassenlärm, Hangneigung, Sonnenstunden und Erreichbarkeit der lokalen Infrastruktur.

Wertunterschiede aufgrund der Mikrolage

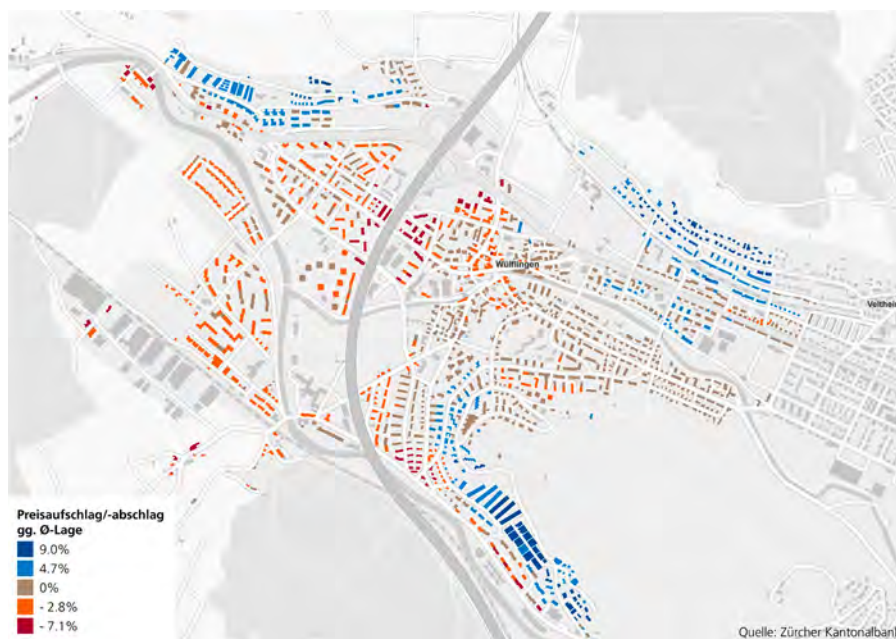
Eine Studie der Zürcher Kantonalbank hat sich mit Auswirkungen der unterschiedlichen Mikrolagen und deren Folgen auf den Liegenschaftswert befasst. Bei den untersuchten Ortschaften beziehungsweise Quartieren gab es grosse Unterschiede. Während einige Ortschaften eine Preisspanne von über 20 Prozent aufwiesen, gab es andere Ortschaften, bei denen die lagebedingten Unterschiede weniger als 10 Prozent des Preises ausmachten. Diese

Preisunterschiede gab es sogar bei Liegenschaften an der gleichen Strasse. Auch in den Gemeinden in der Region Winterthur sind starke Preisaufschläge beziehungsweise Preisabschläge feststellbar. In Pfäffikon können Liegenschaften an der gleichen Strasse einen Preisunterschied von 19 Prozent aufweisen, alleine wegen der unterschiedlichen Mikrolage. Auch im Winterthurer Quartier Wülflingen gibt es Unterschiede von bis zu 16 Prozent auf nächstem Raum. Bei einer üblichen Eigentumswohnung oder einem Einfamilienhaus machen diese Qualitätsunterschiede einen Preisunterschied von 200'000 Franken und mehr aus.

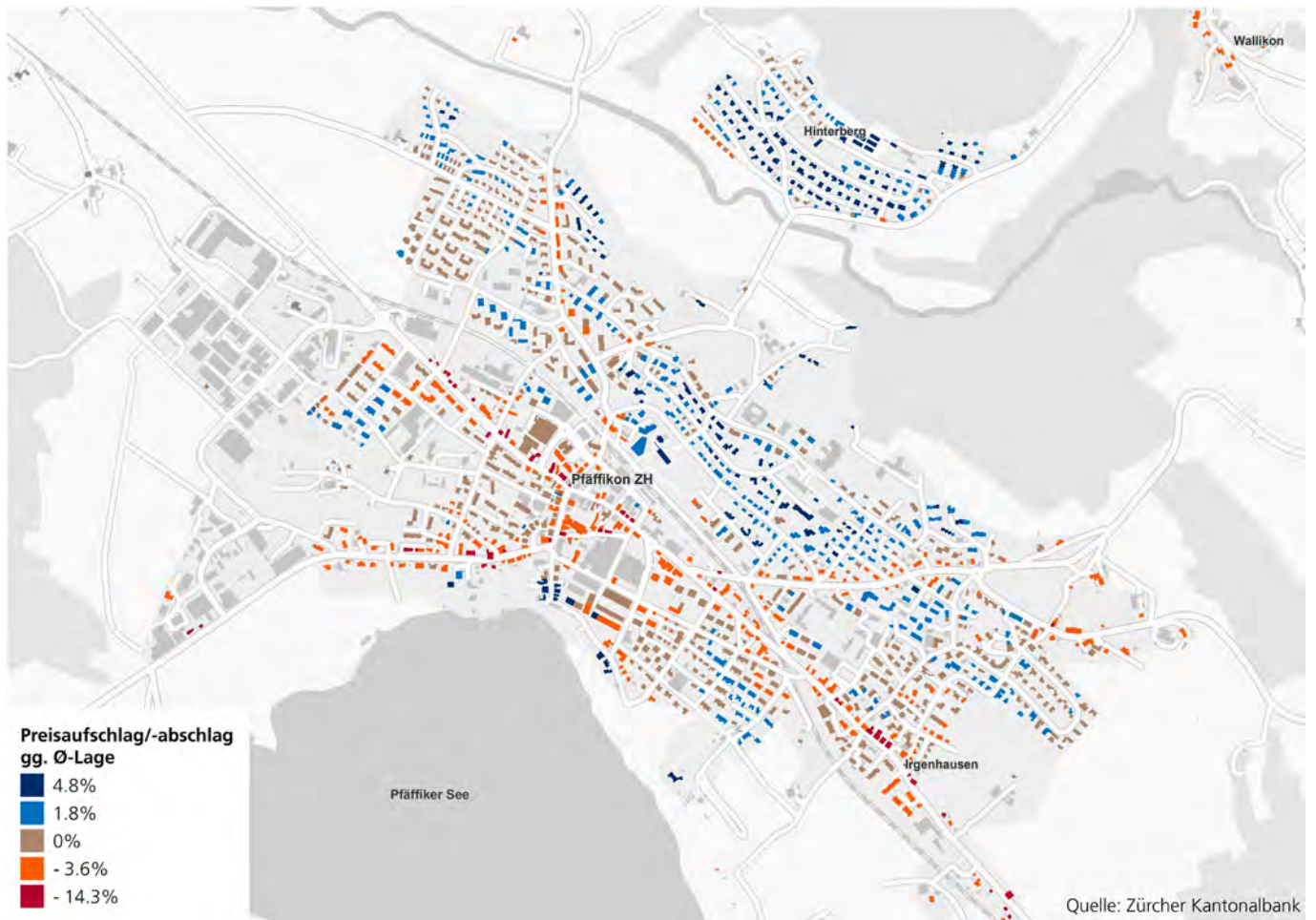
Unterschiede bei den Bewertungsmethoden

Bei einer klassischen Verkehrswertschätzung wird die Liegenschaft von einem Immobilienbewerter besichtigt. Damit können die tatsächlichen Vor- und Nachteile der Mikrolage beim Wert vollumfänglich berücksichtigt werden, also auch die Aussicht, Besonnung oder wertbeeinflussende Lärmemissionen.

Bei der hedonischen Bewertung wird der Wert ohne Besichtigung aufgrund vergangener Immobilientransaktionen durch ein Computerprogramm berechnet. Die Grösse und der Zustand werden vom Eigentümer,



Lagebedingte Preisunterschiede in Winterthur-Wülflingen.



Lagebedingte Preisunterschiede in Pfäffikon.

die Makrolage wird aufgrund der Adresse beurteilt. Die wertrelevanten Faktoren der Mikrolage können dabei aber nicht oder nur ungenau berücksichtigt werden.

Bei Grattisschätzungen im Internet wird eine vereinfachte hedonische Bewertung eingesetzt. In der Regel kann der Eigentümer die Adresse, das Baujahr, die Grösse und den Zustand eingeben und erhält dann einen ungefähren Liegenschaftswert mit einer Preisspanne von mehreren hunderttausend Franken.

Welche Bewertungsmethode ist wann sinnvoll?

Wenn man seine Eigentumswohnung oder sein Einfamilienhaus verkaufen möchte, oder den Wert für eine Erbteilung oder güterrechtliche Auseinandersetzung wissen muss, dann ist man auf einen möglichst präzisen und korrekten Verkehrswert angewiesen. Diesen Verkehrswert kann man nur mittels einer klassischen Verkehrswertschätzung erhalten, bei welcher der Immobilienbewerter durch eine persönliche Besichtigung auch die wertbeeinflussenden Faktoren der Mikrolage gebührend berücksichtigen kann.

Möchte man wissen, wie sich der Immobilienwert verändert hat, kann man dies einfach und kostengünstig mit einer hedonischen Bewertung erreichen. Da neben der Grundstücksfläche und dem Gebäudevolumen auch die Mikrolage im

Grossen und Ganzen gleichbleibt und die Altersentwertung berücksichtigt wird, kann die Wertentwicklung ungefähr abgebildet werden. Ist man aber auf einen präzisen Immobilienwert angewiesen, ist eine hedonische Bewertung nicht zu empfehlen.

Bei einer Grattisschätzung im Internet erhält man einen Liegenschaftswert mit einer Preisspanne von mehreren hunderttausend Franken. Dieser Wert ist somit nicht zu gebrauchen und wie mit allem was im Internet gratis ist, bezahlt man auch hier mit seinen Daten. Grattisschätzungen dienen den Immobilienmaklern zur Akquisition von Verkaufsmandaten. Andere Firmen, darunter auch Finanzinstitute, Immobilienplattformen und Vergleichsdienste, sammeln die Daten und verkaufen diese Eigentümerdaten, sogenannte «Leads», an Immobilienmakler. Anstelle der gewünschten brauchbaren Bewertung erhält man mit einer Grattisschätzung den Anruf eines Immobilienmaklers.

Fazit

Für einen korrekten Immobilienwert ist die klassische Verkehrswertschätzung die einzige wirklich brauchbare Methode. Dank der persönlichen Liegenschaftsbesichtigung durch einen Immobilienbewerter kann sowohl der Zustand der Liegenschaft wie auch die Mikrolage bei der Wertberechnung miteinbezogen werden. Damit mit einer Verkehrswertschätzung aber auch wirklich der korrekte Wert ermittelt wird, sollte diese durch einen erfahrenen Immobilienbewer-

ter mit einer anerkannten Fachausbildung erstellt werden. Als anerkannte Fachausbildungen in der Schweiz gelten folgende Titel: Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis, CAS Immobilienbewertung oder eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder.

HEV-Unterstützung

Beim Hauseigentümergeverband erhalten Sie eine professionelle Bewertung Ihrer Liegenschaft, bei welcher auch die Mikrolage berücksichtigt wird. Wenn Sie die Liegenschaft anschliessend durch den HEV verkaufen lassen, werden die Kosten für das Bewertungsgutachten zurückerstattet. Mitglieder profitieren bei der Bewertung vom Mitgliedertarif und beim Verkauf von 500 Fr. Rabatt.

HEV-Dienstleistungen

Der Hauseigentümergeverband unterstützt Sie bei allen Fragen rund um Ihre Liegenschaft. www.hev-winterthur.ch



HEV-Ratgeber

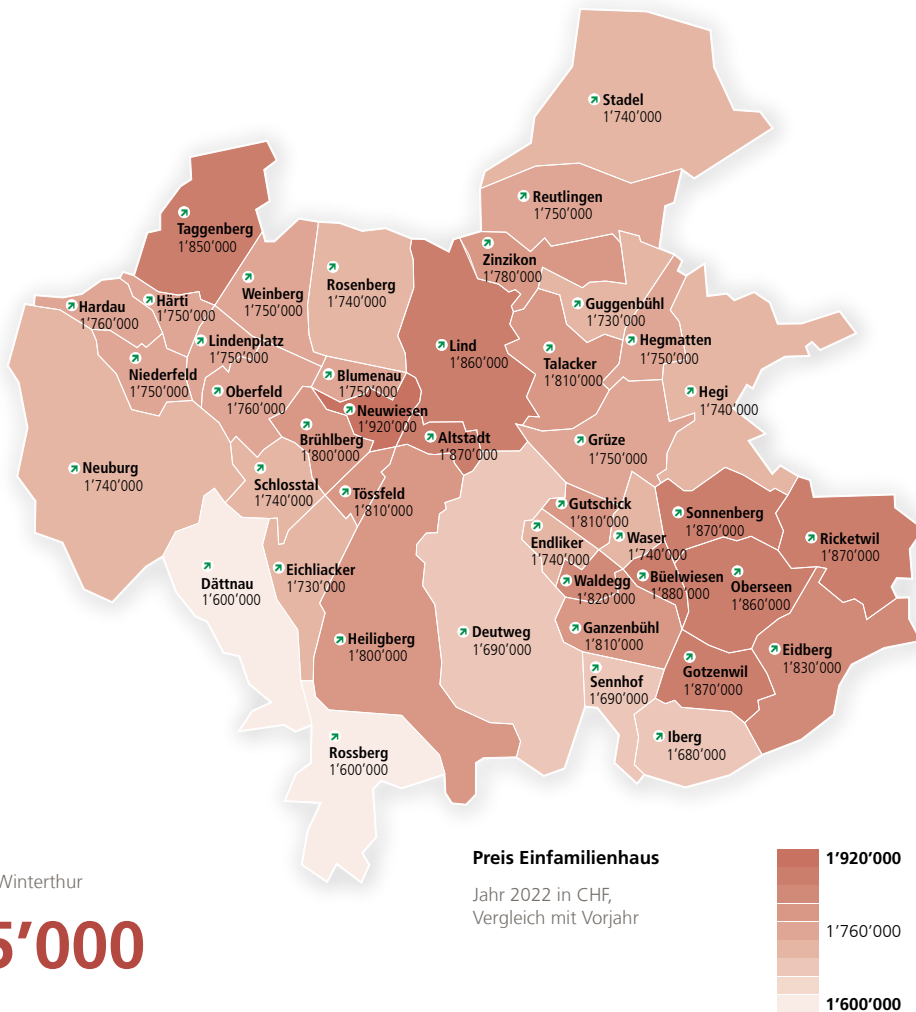
Weitere Ratgeber finden Sie auf www.hev-ratgeber.ch



Einfamilienhaus

In der Stadt Winterthur kostet ein Einfamilienhaus durchschnittlich 1'775'000 Franken. Die Immobilienpreise variieren jedoch von Quartier zu Quartier. So bezahlt man zum Beispiel im Neuwiesenquartier 1'920'000 Franken, am Rossberg jedoch 20 Prozent weniger für das gleiche Einfamilienhaus.

Die teuersten Stadtkreise sind die Innenstadt und Seen, dort bezahlt man über 1'800'000 Franken für ein Einfamilienhaus. Am preiswertesten kann man ein Einfamilienhaus in Töss kaufen, dort kostet ein durchschnittliches Einfamilienhaus 1'670'000 Franken. Über die ganze Stadt haben sich die Preise für Einfamilienhäuser im vergangenen Jahr um 10,2 Prozent verteuert.



Durchschnittlicher Preis 2022

Verkaufspreis Einfamilienhaus Stadt Winterthur

CHF 1'775'000

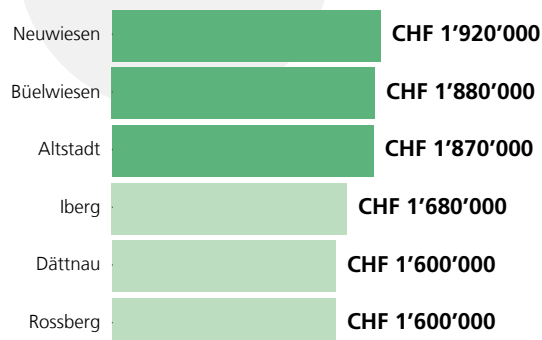
Durchschnittliche Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2021 mit Jahr 2022

+10,20%

Teuerste und günstigste Quartiere 2022

Stadt Winterthur



Preis Einfamilienhaus

Angaben in CHF

Quelle

Auswertung HEV Region Winterthur mit Wüest Dimensions

Beschreibung

Marktwert für ein Einfamilienhaus.

Definition Musterhaus

Haustyp

Freistehendes Einfamilienhaus

Zimmerzahl

6,5

Objektalter

14 Jahre

Grundstücksfläche

500 m²

Gebäudevolumen

800 m³ SIA 416

Standard

Durchschnittlich

Zustand

Gut

Mikrolage

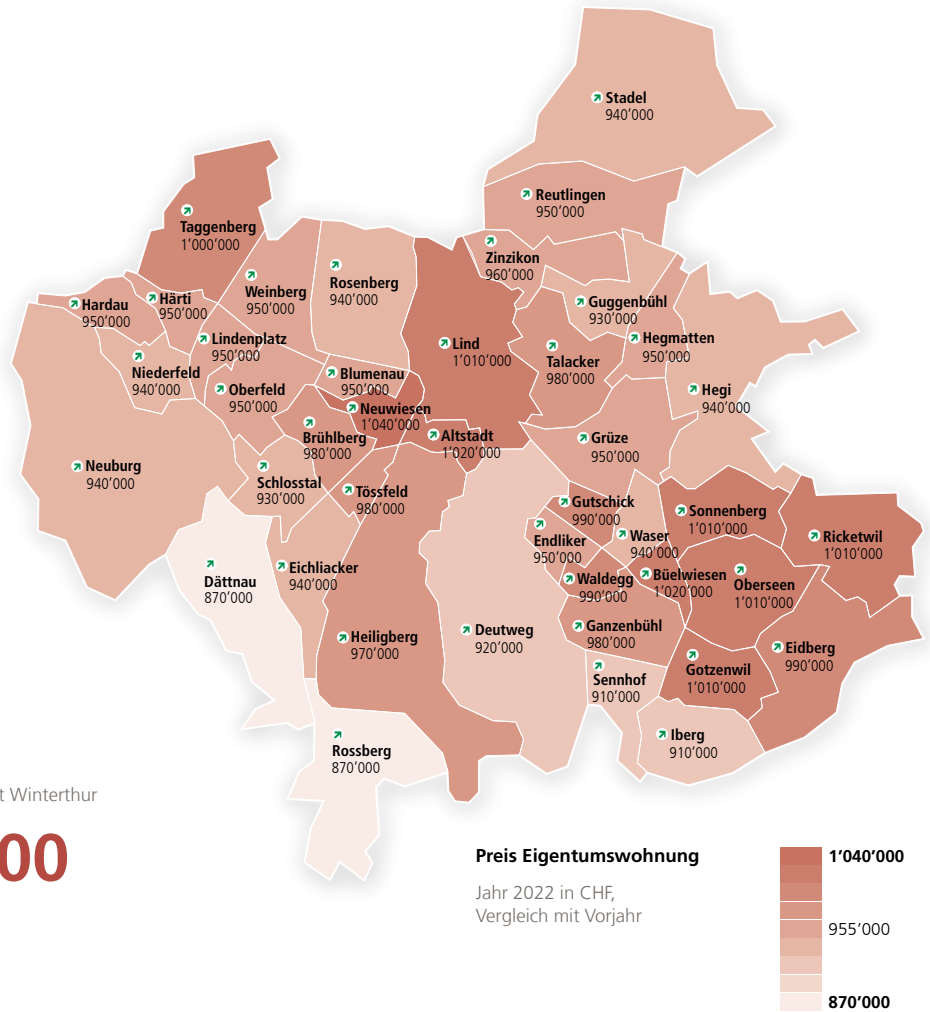
Durchschnittlich

Gemeinde	Preis 2022	Preis 2021	Veränderung
Stadtkreis 1 - Stadt	1'840'000	1'670'000	10,18%
Altstadt	1'870'000	1'700'000	10,00%
Lind	1'860'000	1'690'000	10,06%
Heiligberg	1'800'000	1'640'000	9,76%
Tössfeld	1'810'000	1'640'000	10,37%
Brühlberg	1'800'000	1'640'000	9,76%
Neuwiesen	1'920'000	1'740'000	10,34%
Stadtkreis 2 - Oberwinterthur	1'770'000	1'600'000	10,63%
Talacker	1'810'000	1'640'000	10,37%
Guggenbühl	1'730'000	1'570'000	10,19%
Grüze	1'750'000	1'580'000	10,76%
Hegmatten	1'750'000	1'590'000	10,06%
Hegi	1'740'000	1'580'000	10,13%
Zinzikon	1'780'000	1'610'000	10,56%
Reutlingen	1'750'000	1'590'000	10,06%
Stadel	1'740'000	1'590'000	9,43%
Ricketwil	1'870'000	1'690'000	10,65%
Stadtkreis 3 - Seen	1'810'000	1'640'000	10,37%
Waser	1'740'000	1'580'000	10,13%
Büelwiesen	1'880'000	1'700'000	10,59%
Waldegg	1'820'000	1'650'000	10,30%
Ganzenbühl	1'810'000	1'640'000	10,37%
Sonnenberg	1'870'000	1'690'000	10,65%
Oberseen	1'860'000	1'690'000	10,06%
Gotzenwil	1'870'000	1'690'000	10,65%
Eidberg	1'830'000	1'670'000	9,58%
Iberg	1'680'000	1'530'000	9,80%
Sennhof	1'690'000	1'530'000	10,46%
Stadtkreis 4 - Töss	1'670'000	1'510'000	10,60%
Schlosstal	1'740'000	1'580'000	10,13%
Dätt nau	1'600'000	1'450'000	10,34%
Eichliacker	1'730'000	1'570'000	10,19%
Rosberg	1'600'000	1'450'000	10,34%
Stadtkreis 5 - Veltheim	1'740'000	1'580'000	10,13%
Rosenberg	1'740'000	1'580'000	10,13%
Blumenau	1'750'000	1'590'000	10,06%
Stadtkreis 6 - Wülflingen	1'760'000	1'600'000	10,00%
Weinberg	1'750'000	1'590'000	10,06%
Oberfeld	1'760'000	1'590'000	10,69%
Lindenplatz	1'750'000	1'590'000	10,06%
Niederfeld	1'750'000	1'590'000	10,06%
Neuburg	1'740'000	1'580'000	10,13%
Hardau	1'760'000	1'590'000	10,69%
Hä rti	1'750'000	1'590'000	10,06%
Taggenberg	1'850'000	1'690'000	9,47%
Stadtkreis 7 - Mattenbach	1'740'000	1'580'000	10,13%
Deutweg	1'690'000	1'530'000	10,46%
Gutschick	1'810'000	1'640'000	10,37%
Endliker	1'740'000	1'580'000	10,13%

Eigentumswohnung

Bei den Eigentumswohnungen in der Stadt Winterthur zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den Einfamilienhäusern. Die höchsten Preise werden ebenfalls in der Innenstadt und Seen bezahlt, die tiefsten in Töss. Die Differenz der teuersten und günstigsten Quartiere beträgt ebenfalls rund 20 Prozent.

Im vergangenen Jahr haben sich die Preise für Eigentumswohnungen in allen Quartieren verteuert. Im Durchschnitt resultierte eine Preissteigerung von 5,4 Prozent, was nur halb so viel ist wie die Preissteigerung bei den Einfamilienhäusern. Mit 6,7 Prozent waren die Preissteigerungen im Quartier Endliker in Mattenbach am höchsten.

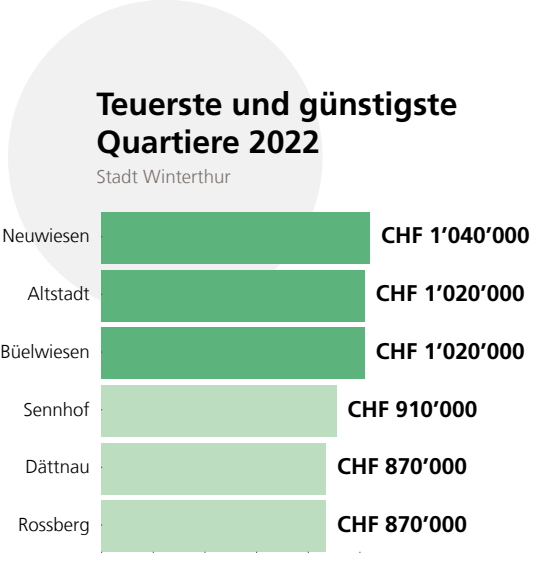


Durchschnittlicher Preis 2022
 Verkaufspreis Eigentumswohnung Stadt Winterthur

CHF 961'000

Durchschnittliche Preisentwicklung
 Vergleich Jahr 2021 mit Jahr 2022

+5,43%



Preis Eigentumswohnung

Angaben in CHF

Quelle

Auswertung HEV Region Winterthur
mit Wüest Dimensions

Beschreibung

Marktwert für eine Eigentums-
wohnung.

Definition Musterwohnung

Wohnungstyp

Etagenwohnung

Zimmerzahl

4,5

Objektalter

14 Jahre

Wohnfläche

110 m² NWF

Balkon

15 m²

Standard

Durchschnittlich

Zustand

Gut

Mikrolage

Durchschnittlich

Gemeinde	Preis 2022	Preis 2021	Veränderung
Stadtkreis 1 - Stadt	1'000'000	950'000	5,26%
Altstadt	1'020'000	960'000	6,25%
Lind	1'010'000	960'000	5,21%
Heiligberg	970'000	930'000	4,30%
Tössfeld	980'000	930'000	5,38%
Brühlberg	980'000	930'000	5,38%
Neuwiesen	1'040'000	980'000	6,12%
Stadtkreis 2 - Oberwinterthur	960'000	910'000	5,49%
Talacker	980'000	930'000	5,38%
Guggenbühl	930'000	890'000	4,49%
Grüze	950'000	900'000	5,56%
Hegmatten	950'000	900'000	5,56%
Hegi	940'000	900'000	4,44%
Zinzikon	960'000	910'000	5,49%
Reutlingen	950'000	900'000	5,56%
Stadel	940'000	900'000	4,44%
Ricketwil	1'010'000	950'000	6,32%
Stadtkreis 3 - Seen	980'000	920'000	6,52%
Waser	940'000	890'000	5,62%
Büelwiesen	1'020'000	960'000	6,25%
Waldegg	990'000	930'000	6,45%
Ganzenbühl	980'000	930'000	5,38%
Sonnenberg	1'010'000	950'000	6,32%
Oberseen	1'010'000	950'000	6,32%
Gotzenwil	1'010'000	950'000	6,32%
Eidberg	990'000	950'000	4,21%
Iberg	910'000	860'000	5,81%
Sennhof	910'000	870'000	4,60%
Stadtkreis 4 - Töss	900'000	860'000	4,65%
Schlosstal	930'000	890'000	4,49%
Dättnau	870'000	830'000	4,82%
Eichliacker	940'000	890'000	5,62%
Rosberg	870'000	830'000	4,82%
Stadtkreis 5 - Veltheim	940'000	900'000	4,44%
Rosenberg	940'000	900'000	4,44%
Blumenau	950'000	900'000	5,56%
Stadtkreis 6 - Wülflingen	950'000	910'000	4,40%
Weinberg	950'000	900'000	5,56%
Oberfeld	950'000	900'000	5,56%
Lindenplatz	950'000	900'000	5,56%
Niederfeld	940'000	900'000	4,44%
Neuburg	940'000	900'000	4,44%
Hardau	950'000	900'000	5,56%
Härti	950'000	900'000	5,56%
Taggenberg	1'000'000	950'000	5,26%
Stadtkreis 7 - Mattenbach	950'000	900'000	5,56%
Deutweg	920'000	870'000	5,75%
Gutschick	990'000	930'000	6,45%
Endliker	950'000	890'000	6,74%

Nachhaltiges Bauen zahlt sich mehrfach aus

Wohnen mit gutem Gewissen: Einfamilienhausbesitzer, die auf Ressourceneffizienz und Klimaschutz achten, erhalten mit dem ZKB Umweltdarlehen eine attraktive Zinsvergünstigung.



© Zürcher Kantonalbank

Seit das zweite Kind da ist, wurde die Mietwohnung einfach zu eng. Die Familie Edith und Andreas Züger findet ein passendes Einfamilienhaus. «Es war ein älteres Objekt, Baujahr 1949, sehr sanierungsbedürftig», sagt Edith Züger im Rückblick. Für die bevorstehende Totalsanierung sind Nachhaltigkeit und Ökologie für das Ehepaar wichtige Bausteine. Sie möchten die Energiekosten tief halten und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Doch wie soll das Ganze finanziert werden? Die Familie holt sich professionelle Hilfe bei ihrem regionalen Kundenberater Reto Honegger bei der Zürcher Kantonalbank.

Tipp: Möglichst früh GEAK-Experte beiziehen

Im Beratungsgespräch erklärt Reto Honegger: «Bei sanierungsbedürftigen Objekten können energetische Sanierungen einen grossen Teil der Umbaukosten ausmachen.

Für eine Bauherrin zählen bei einem Umbau neben dem erhöhten Wohnkomfort auch die Energieersparnisse, die tiefere Hypothekarzinsbelastung oder die steuerlichen Vorteile. Bei einer Sanierung mittels «Gebäude-Energieausweis der Kantone», kurz GEAK Plus, kann von den attraktiven Finanzierungskonditionen des ZKB Umweltdarlehens profitiert werden.

Der Hypothekarzins wird dabei während maximal 5 Jahren um bis zu 0,8% auf dem Zins der gewählten Festhypothek reduziert. Die Ausweisgebühren des GEAK Plus werden von den Kantonen und Gemeinden sowie von der Zürcher Kantonalbank gefördert respektive zurückerstattet.

Wohnen mit gutem Gewissen – und erst noch günstiger

Für die Familie Züger war dies ausschlaggebend für die Wahl der Lösung mittels ZKB Umweltdarlehen mit GEAK-Beratung.

Das nachhaltige Bauen zahlte sich nicht nur ökologisch aus: «Wir sparen dadurch Energiekosten, können den Werterhalt unserer Immobilie sichern und von Förderbeiträgen für energetisches Renovieren profitieren. Kurz gesagt: Wir wohnen mit einem guten Gewissen – und erst noch günstiger. Dank der fachkompetenten Beratung durch unseren Kundenberater bei der Zürcher Kantonalbank konnten wir den Zeitplan und den Kostenrahmen gut einhalten», lautet das positive Fazit der Familie Züger.

Die Zürcher Kantonalbank belohnt energieeffizientes Bauen und Renovieren

Für umweltfreundliches Bauen und Renovieren erhalten Hauseigentümer mit dem ZKB Umweltdarlehen eine attraktive Zinsvergünstigung von bis zu 0,8% p.a. während maximal der ersten 5 Jahre der Laufzeit.

Das ZKB Umweltdarlehen kann für Laufzeiten von 2 bis 15 Jahre abgeschlossen werden. Voraussetzung ist ein Minergie oder 2000-Watt-Areal Zertifikat, oder ein Gebäude-Energieausweis der Kantone (kurz GEAK resp. GEAK-Plus Ausweis) oder die Erfüllung der Kriterien gemäss Formular «Bescheinigung Einzelmassnahmen». Energetische Bauten sind nicht nur ökologisch sinnvoll: Sie sparen dadurch Energiekosten, können den Werterhalt Ihrer Immobilie sichern und allenfalls von Förderbeiträgen von Bund, Kanton und Gemeinde profitieren. Die Zürcher Kantonalbank blickt auf eine lange Tradition der Nachhaltigkeit zurück, die strategisch in ihrem Leistungsauftrag verankert ist: Das ZKB Umweltdarlehen ist seit über 25 Jahren im Angebot.

Weitere Informationen finden Sie unter zkb.ch/umweltdarlehen

«Viele Haus- und Stockwerkeigentümer haben einen Grossteil ihres Vermögens in ihr Wohneigentum investiert und dadurch gebunden. Eine gute Finanzplanung – vor allem im dritten Lebensabschnitt – ist empfehlenswert, auch um veränderten Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen und persönliche Wünsche und Ziele erreichen zu können.

Als neues Vorstandsmitglied des HEV Winterthur und Leiter der Zürcher Kantonalbank Filiale Winterthur freue ich mich, meine Erfahrungen rund ums Thema Wohneigentum aktiv einzubringen und die Bedürfnisse von uns Wohneigentümern umfassend zu vertreten.»



Thomas Giezendanner

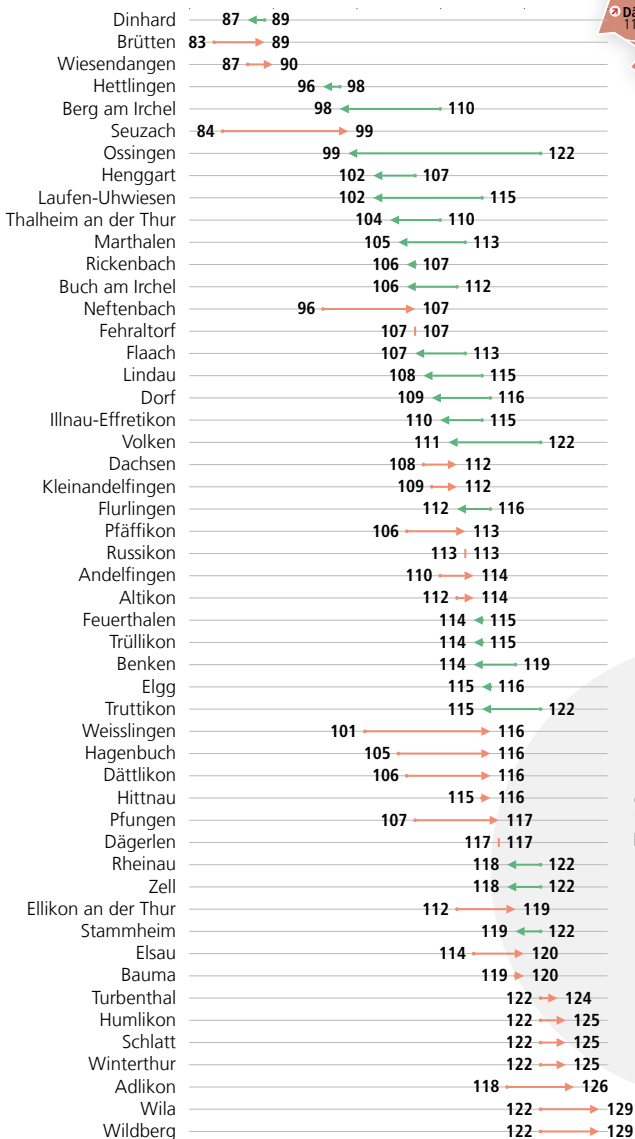
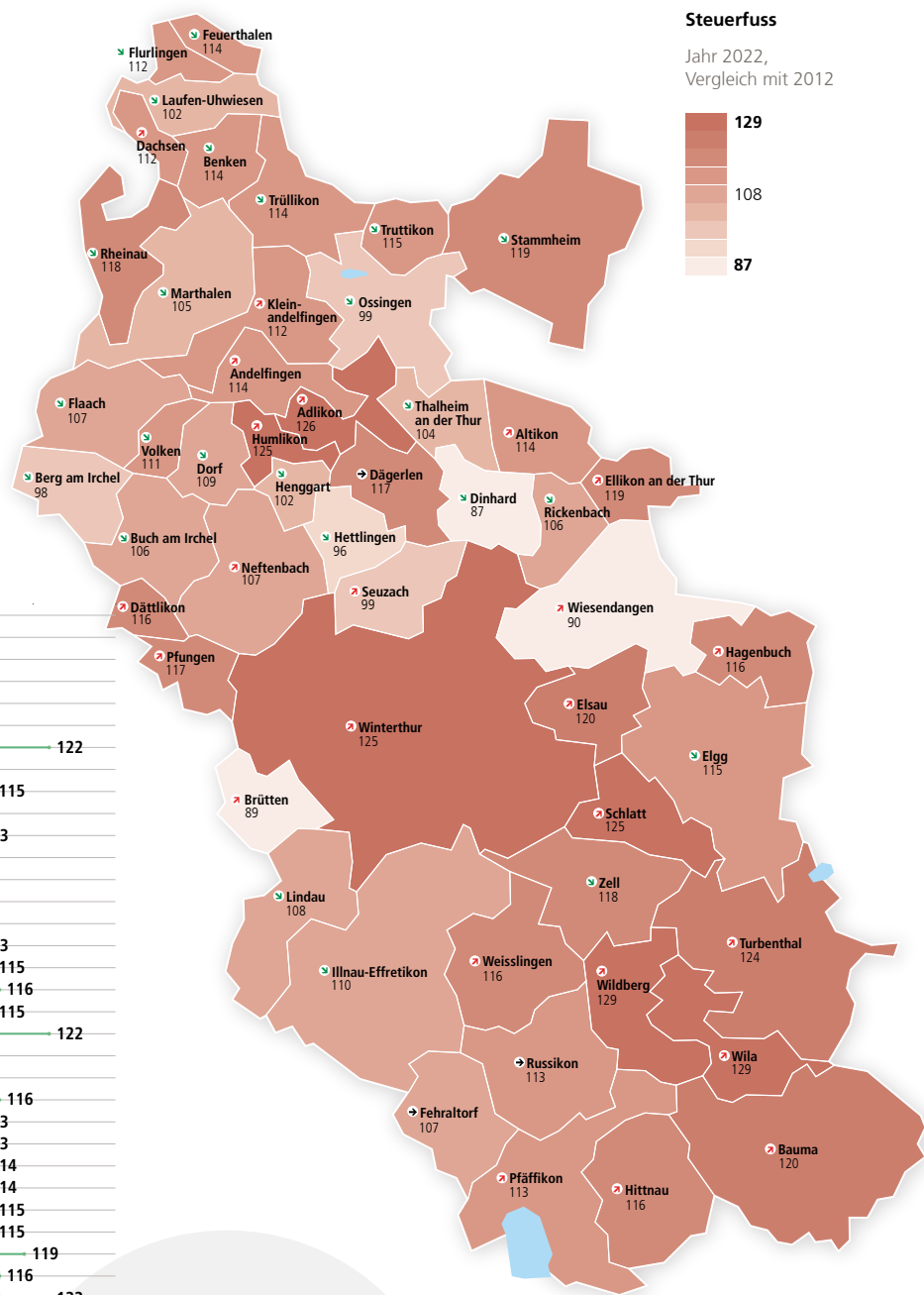
Vorstand HEV Region Winterthur



Steuerfuss und Einkommen

In der Region Winterthur liegt der durchschnittliche Steuerfuss bei rund 112 Prozent. Seit 2012 hat Ossingen mit 23 Prozent die Steuern am stärksten reduziert. Seuzach und Weisslingen haben in derselben Zeit die Steuern um 15 Prozent angehoben.

Das durchschnittliche steuerbare Einkommen beträgt in der Region Winterthur 55'500 Franken. In Brütten ist das Einkommen mit rund 66'000 Franken am höchsten, in Turbenthal mit 46'000 Franken am tiefsten. Das Einkommen hat sich in den vergangenen 10 Jahren durchschnittlich um 11,3 Prozent erhöht, am stärksten in Berg am Irchel mit rund 40 Prozent.



Durchschnittlicher Steuerfuss 2022

Region Winterthur

111,75 %

Entwicklung Einkommen

Vergleich Jahr 2008 mit Jahr 2018

+11,34 %

Vergleich Steuerfuss Jahr 2012 mit Jahr 2022

Steuerfuss

Angaben in %

Quelle

Statistisches Amt des Kantons Zürich

Beschreibung

Steuerfüsse ohne Kirchensteuern.

Gemeinde	2022	2012	Veränd.
Adlikon	126	118	6,78%
Altikon	114	112	1,79%
Andelfingen	114	110	3,64%
Bauma	120	119	0,84%
Benken	114	119	-4,20%
Berg am Irchel	98	110	-10,91%
Brütten	89	83	7,23%
Buch am Irchel	106	112	-5,36%
Dachsen	112	108	3,70%
Dägerlen	117	117	0,00%
Dättlikon	116	106	9,43%
Dinhard	87	89	-2,25%
Dorf	109	116	-6,03%
Elgg	115	116	-0,86%
Ellikon an der Thur	119	112	6,25%
Elsau	120	114	5,26%
Fehraltorf	107	107	0,00%
Feuerthalen	114	115	-0,87%
Flaach	107	113	-5,31%
Flurlingen	112	116	-3,45%
Hagenbuch	116	105	10,48%
Henggart	102	107	-4,67%
Hettlingen	96	98	-2,04%
Hittnau	116	115	0,87%
Humlikon	125	122	2,46%
Illnau-Effretikon	110	115	-4,35%
Kleinandelfingen	112	109	2,75%
Laufen-Uhwiesen	102	115	-11,30%
Lindau	108	115	-6,09%
Marthalen	105	113	-7,08%
Neftenbach	107	96	11,46%
Ossingen	99	122	-18,85%
Pfäffikon	113	106	6,60%
Pfungen	117	107	9,35%
Rheinau	118	122	-3,28%
Rickenbach	106	107	-0,93%
Russikon	113	113	0,00%
Schlatt	125	122	2,46%
Seuzach	99	84	17,86%
Stammheim	119	122	-2,46%
Thalheim an der Thur	104	110	-5,45%
Trüllikon	114	115	-0,87%
Truttikon	115	122	-5,74%
Turbenthal	124	122	1,64%
Volken	111	122	-9,02%
Weisslingen	116	101	14,85%
Wiesendangen	90	87	3,45%
Wila	129	122	5,74%
Wildberg	129	122	5,74%
Winterthur	125	122	2,46%
Zell	118	122	-3,28%

Einkommen

Angaben in CHF

Quelle

Steueramt Kanton Zürich

Beschreibung

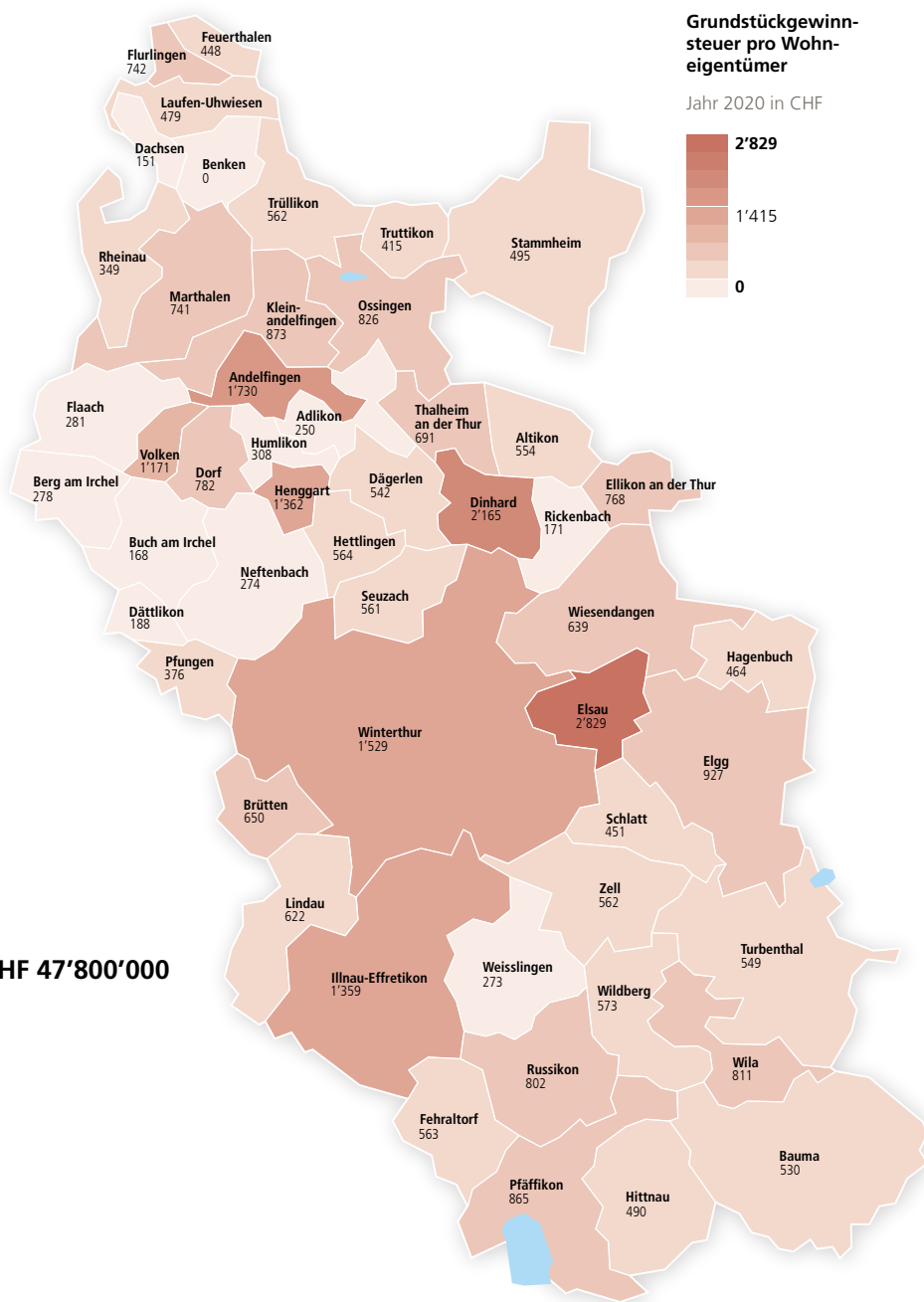
Median des steuerbaren Einkommens steuerpflichtiger natürlicher Personen.

Gemeinde	2018	2008	Veränd.
Adlikon	54'600	44'400	22,97%
Altikon	54'000	46'300	16,63%
Andelfingen	57'300	50'700	13,02%
Bauma	48'000	42'000	14,29%
Benken	55'400	46'800	18,38%
Berg am Irchel	58'700	42'000	39,76%
Brütten	66'100	63'400	4,26%
Buch am Irchel	60'100	48'600	23,66%
Dachsen	57'700	54'800	5,29%
Dägerlen	58'100	49'400	17,61%
Dättlikon	65'700	50'000	31,40%
Dinhard	60'600	52'400	15,65%
Dorf	57'600	54'300	6,08%
Elgg	51'300	k.A.	k.A.
Ellikon an der Thur	59'600	53'900	10,58%
Elsau	52'500	50'200	4,58%
Fehraltorf	58'100	53'200	9,21%
Feuerthalen	52'200	47'300	10,36%
Flaach	55'200	48'500	13,81%
Flurlingen	57'400	56'600	1,41%
Hagenbuch	51'800	44'700	15,88%
Henggart	57'700	55'200	4,53%
Hettlingen	61'900	61'500	0,65%
Hittnau	55'800	52'600	6,08%
Humlikon	58'700	53'800	9,11%
Illnau-Effretikon	49'100	47'400	3,59%
Kleinandelfingen	53'500	49'600	7,86%
Laufen-Uhwiesen	57'700	50'900	13,36%
Lindau	57'900	54'600	6,04%
Marthalen	54'400	47'200	15,25%
Neftenbach	59'300	53'300	11,26%
Ossingen	53'000	45'500	16,48%
Pfäffikon	53'100	48'800	8,81%
Pfungen	52'300	46'700	11,99%
Rheinau	53'700	48'900	9,82%
Rickenbach	55'900	55'300	1,08%
Russikon	60'400	54'300	11,23%
Schlatt	52'900	45'700	15,75%
Seuzach	59'500	56'200	5,87%
Stammheim	51'600	k.A.	k.A.
Thalheim an der Thur	56'000	48'500	15,46%
Trüllikon	52'800	48'400	9,09%
Truttikon	51'400	47'200	8,90%
Turbenthal	46'000	42'000	9,52%
Volken	60'000	45'800	31,00%
Weisslingen	55'500	52'400	5,92%
Wiesendangen	60'500	55'000	10,00%
Wila	48'600	42'000	15,71%
Wildberg	55'000	47'900	14,82%
Winterthur	47'400	44'600	6,28%
Zell	47'900	42'600	12,44%

Grundstückgewinnsteuer

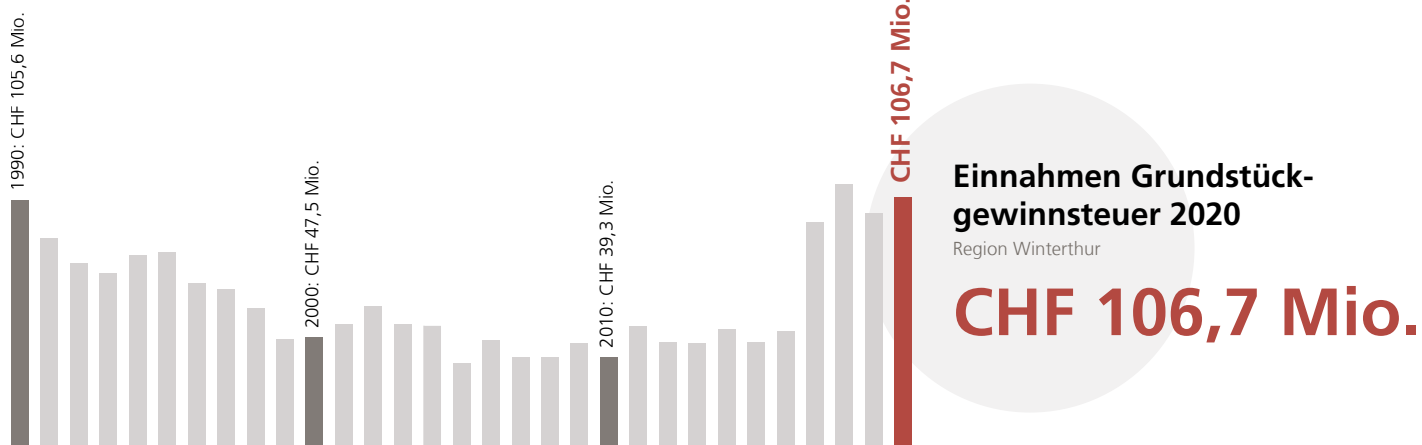
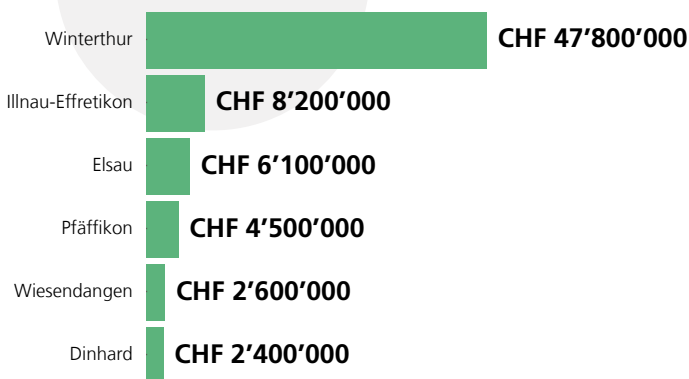
Die Grundstückgewinnsteuer hat sich zu einer immer wichtigeren Einnahmequelle der Gemeinden entwickelt. In den vergangenen Jahren nahmen die Gemeinden in der Region Winterthur jedes Jahr rund 100 Millionen Franken mit der Grundstückgewinnsteuer ein.

Nachdem 1990 ähnlich hohe Grundstückgewinnsteuern wie heute bezahlt wurden, reduzierten sich die Steuereinnahmen in den 90er-Jahren und pendelten sich 2000 bis 2016 zwischen 40 und 50 Millionen Franken ein. 2017 verdoppelten sich die Steuereinnahmen schlagartig auf 100 Millionen Franken.



Höchste Grundstückgewinnsteuern 2020

Region Winterthur



Grundstückgewinnsteuer

Angaben in CHF

Quelle

Statistisches Amt des Kantons Zürich

Beschreibung

Nettoertrag Grundsteuern.

Gemeinde	2020	Pro Wohneigentümer	2010	2000	1990
Adlikon	100'000	250	0	0	100'000
Altikon	200'000	554	0	100'000	100'000
Andelfingen	2'100'000	1'730	200'000	300'000	900'000
Bauma	1'300'000	530	200'000	700'000	3'100'000
Benken	0	0	0	100'000	100'000
Berg am Irchel	100'000	278	0	100'000	100'000
Brütten	800'000	650	100'000	1'200'000	700'000
Buch am Irchel	100'000	168	0	100'000	400'000
Dachsen	200'000	151	0	500'000	400'000
Dägerlen	300'000	542	0	100'000	200'000
Dättlikon	100'000	188	400'000	0	200'000
Dinhard	2'400'000	2'165	100'000	300'000	200'000
Dorf	300'000	782	0	200'000	200'000
Elgg	1'900'000	927	500'000	700'000	800'000
Ellikon an der Thur	400'000	768	100'000	0	600'000
Elsau	6'100'000	2'829	100'000	400'000	1'600'000
Fehraltorf	1'900'000	563	900'000	700'000	15'000'000
Feuerthalen	700'000	448	200'000	600'000	2'200'000
Flaach	200'000	281	0	200'000	500'000
Flurlingen	700'000	742	100'000	400'000	400'000
Hagenbuch	300'000	464	200'000	0	200'000
Henggart	2'100'000	1'362	100'000	800'000	1'500'000
Hettlingen	1'300'000	564	100'000	900'000	1'700'000
Hittnau	1'100'000	490	100'000	1'600'000	1'600'000
Humlikon	100'000	308	100'000	100'000	100'000
Illnau-Effretikon	8'200'000	1'359	1'500'000	3'900'000	6'600'000
Kleinandelfingen	1'000'000	873	0	400'000	1'400'000
Laufen-Uhwiesen	500'000	479	0	400'000	500'000
Lindau	2'000'000	622	1'100'000	800'000	1'000'000
Marthalen	700'000	741	200'000	200'000	1'200'000
Neftenbach	900'000	274	700'000	900'000	3'500'000
Ossingen	800'000	826	100'000	100'000	300'000
Pfäffikon	4'500'000	865	7'200'000	1'800'000	5'100'000
Pfungen	800'000	376	1'000'000	400'000	700'000
Rheinau	200'000	349	0	200'000	400'000
Rickenbach	300'000	171	300'000	1'300'000	900'000
Russikon	2'200'000	802	1'000'000	1'300'000	2'700'000
Schlatt	200'000	451	100'000	100'000	100'000
Seuzach	2'400'000	561	400'000	1'200'000	2'400'000
Stammheim	700'000	495	300'000	100'000	800'000
Thalheim an der Thur	400'000	691	300'000	300'000	800'000
Trüllikon	300'000	562	0	200'000	300'000
Truttikon	100'000	415	100'000	100'000	300'000
Turbenthal	1'300'000	549	800'000	1'400'000	2'000'000
Volken	200'000	1'171	0	0	400'000
Weisslingen	600'000	273	400'000	700'000	2'000'000
Wiesendangen	2'600'000	639	1'000'000	1'400'000	1'800'000
Wila	800'000	811	200'000	200'000	1'600'000
Wildberg	300'000	573	100'000	100'000	100'000
Winterthur	47'800'000	1'529	18'400'000	18'200'000	34'200'000
Zell	2'100'000	562	600'000	1'700'000	1'600'000

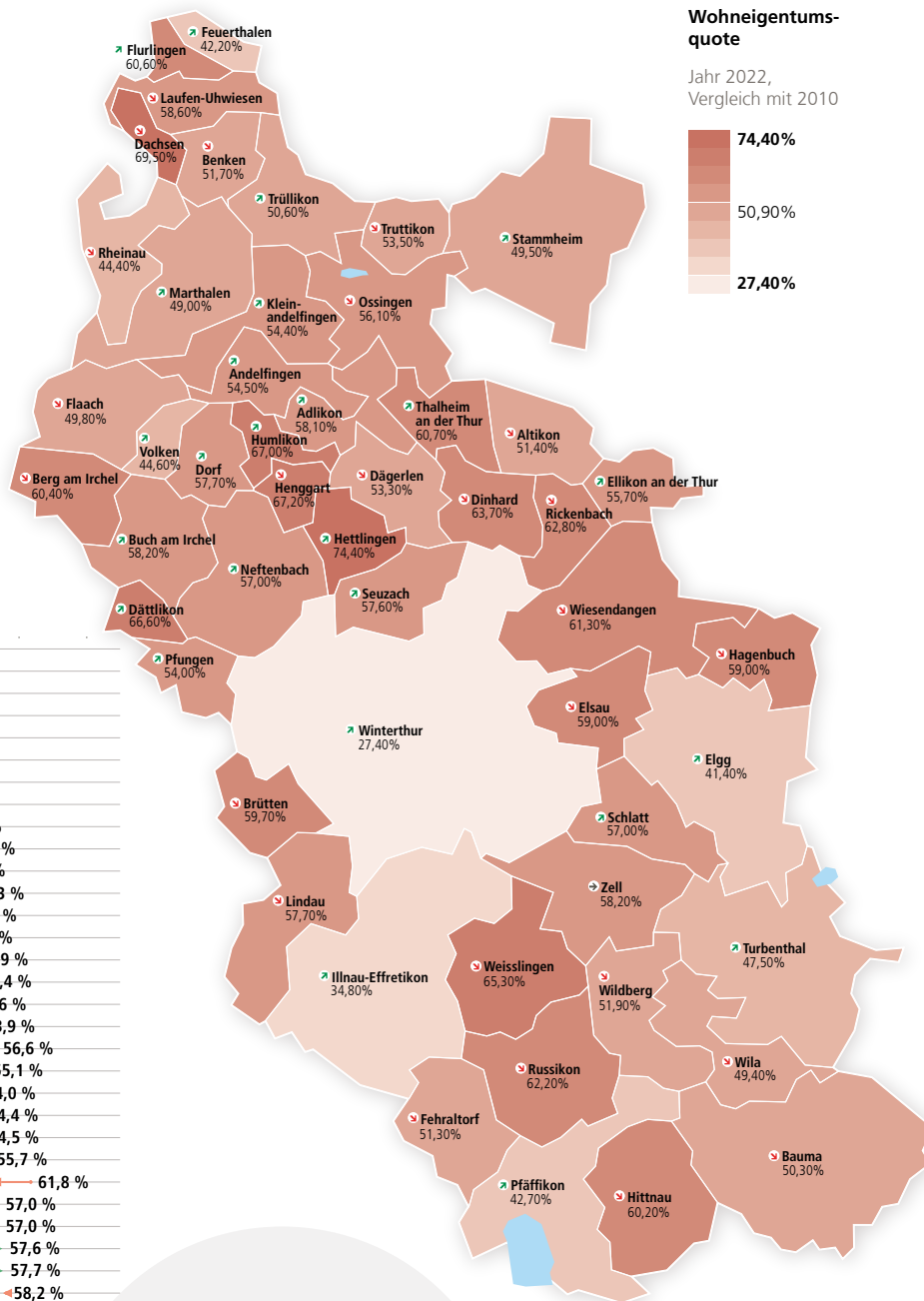
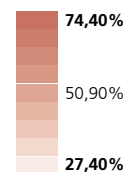
Wohneigentumsquote

In der Region Winterthur wohnen weniger als die Hälfte der Bevölkerung in einem Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung. Die höchste Wohneigentumsquote weist mit 74,4 Prozent die Gemeinde Hettlingen auf, die tiefste mit 27,4 Prozent die Stadt Winterthur.

Im Vergleich zum Kanton Zürich, welcher 2020 eine Wohneigentumsquote von 32,1 Prozent hatte, liegt die Wohneigentumsquote in der Region Winterthur mit 46,0 Prozent wesentlich höher. In den vergangenen 10 Jahren ist die Wohneigentumsquote in Adlikon mit 11,3 Prozent am stärksten gestiegen, während sie in Brütten um 6,3 Prozent zurückgegangen ist.

Wohneigentumsquote

Jahr 2022, Vergleich mit 2010



Winterthur	25,3 % → 27,4 %
Illnau-Effretikon	33,4 % → 34,8 %
Elgg	39,9 % → 41,4 %
Feuerthalen	40,6 % → 42,2 %
Pfäffikon	42,0 % → 42,7 %
Rheinau	44,4 % → 44,9 %
Volken	44,4 % → 44,6 %
Turbenthal	46,2 % → 47,5 %
Marthalen	43,0 % → 49,0 %
Wila	49,4 % → 51,0 %
Stammheim	48,9 % → 49,5 %
Flaach	49,8 % → 52,3 %
Bauma	50,3 % → 51,2 %
Trüllikon	49,7 % → 50,6 %
Fehraltorf	51,3 % → 52,9 %
Altikon	51,4 % → 53,4 %
Benken	51,7 % → 52,6 %
Wildberg	51,9 % → 53,9 %
Dägerlen	53,3 % → 56,6 %
Truttikon	53,5 % → 55,1 %
Pfungen	46,6 % → 54,0 %
Kleinandelfingen	51,6 % → 54,4 %
Andelfingen	50,6 % → 54,5 %
Ellikon an der Thur	46,6 % → 55,7 %
Ossingen	56,1 % → 61,8 %
Neftenbach	56,3 % → 57,0 %
Schlatt	49,1 % → 57,0 %
Seuzach	56,2 % → 57,6 %
Dorf	56,9 % → 57,7 %
Lindau	57,7 % → 58,2 %
Adlikon	46,8 % → 58,1 %
Buch am Irchel	53,5 % → 58,2 %
Zell	58,2 % → 58,2 %
Laufen-Uhwiesen	58,6 % → 60,3 %
Elsau	59,0 % → 60,6 %
Hagenbuch	59,0 % → 59,4 %
Brütten	59,7 % → 66,0 %
Hittnau	60,2 % → 64,2 %
Berg am Irchel	60,4 % → 64,5 %
Flurlingen	58,7 % → 60,6 %
Thalheim an der Thur	57,7 % → 60,7 %
Wiesendangen	61,3 % → 64,8 %
Russikon	62,2 % → 62,8 %
Rickenbach	62,8 % → 65,7 %
Dinhard	63,7 % → 66,2 %
Weisslingen	65,3 % → 70,4 %
Dättlikon	65,8 % → 66,6 %
Humlikon	65,9 % → 67,0 %
Henggart	67,2 % → 69,4 %
Dachsen	69,5 % → 71,4 %
Hettlingen	71,9 % → 74,4 %

Durchschnittliche Wohneigentumsquote 2020

Region Winterthur

46,00%

Entwicklung der Wohneigentumsquote

Vergleich Jahr 2010 mit Jahr 2020

+0,83%

Wohneigentumsquote

Angaben in %

Quelle

Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik

Beschreibung

Anteil Wohneigentumsobjekte gemessen am Wohnungsbestand des Erhebungsjahres. Der Anteil Eigentums-Objekte bezieht sich auf Wohnungen in Gebäuden, die als Eigentumsobjekte (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) vorgesehen sind.

Gemeinde	2020	2010	Veränderung
Adlikon	58,10%	46,80%	11,30%
Altikon	51,40%	53,40%	-2,00%
Andelfingen	54,50%	50,60%	3,90%
Bauma	50,30%	51,20%	-0,90%
Benken	51,70%	52,60%	-0,90%
Berg am Irchel	60,40%	64,50%	-4,10%
Brütten	59,70%	66,00%	-6,30%
Buch am Irchel	58,20%	53,50%	4,70%
Dachsen	69,50%	71,40%	-1,90%
Dägerlen	53,30%	56,60%	-3,30%
Dättlikon	66,60%	65,80%	0,80%
Dinhard	63,70%	66,20%	-2,50%
Dorf	57,70%	56,90%	0,80%
Elgg	41,40%	39,90%	1,50%
Ellikon an der Thur	55,70%	46,60%	9,10%
Elsau	59,00%	60,60%	-1,60%
Fehraltorf	51,30%	52,90%	-1,60%
Feuerthalen	42,20%	40,60%	1,60%
Flaach	49,80%	52,30%	-2,50%
Flurlingen	60,60%	58,70%	1,90%
Hagenbuch	59,00%	59,40%	-0,40%
Henggart	67,20%	69,40%	-2,20%
Hettlingen	74,40%	71,90%	2,50%
Hittnau	60,20%	64,20%	-4,00%
Humlikon	67,00%	65,90%	1,10%
Illnau-Effretikon	34,80%	33,40%	1,40%
Kleinandelfingen	54,40%	51,60%	2,80%
Laufen-Uhwiesen	58,60%	60,30%	-1,70%
Lindau	57,70%	58,20%	-0,50%
Marthalen	49,00%	43,00%	6,00%
Neftenbach	57,00%	56,30%	0,70%
Ossingen	56,10%	61,80%	-5,70%
Pfäffikon	42,70%	42,00%	0,70%
Pfungen	54,00%	46,60%	7,40%
Rheinau	44,40%	44,90%	-0,50%
Rickenbach	62,80%	65,70%	-2,90%
Russikon	62,20%	62,80%	-0,60%
Schlatt	57,00%	49,10%	7,90%
Seuzach	57,60%	56,20%	1,40%
Stammheim	49,50%	48,90%	0,60%
Thalheim an der Thur	60,70%	57,70%	3,00%
Trüllikon	50,60%	49,70%	0,90%
Truttikon	53,50%	55,10%	-1,60%
Turbenthal	47,50%	46,20%	1,30%
Volken	44,60%	44,40%	0,20%
Weisslingen	65,30%	70,40%	-5,10%
Wiesendangen	61,30%	64,80%	-3,50%
Wila	49,40%	51,00%	-1,60%
Wildberg	51,90%	53,90%	-2,00%
Winterthur	27,40%	25,30%	2,10%
Zell	58,20%	58,20%	0,00%

Prüfung von Kaufverträgen

Nachdem eine Liegenschaft gefunden und die Finanzierung sichergestellt worden ist, folgt der Kaufvertrag über das Grundstück. Dieser muss durch einen Notar öffentlich beurkundet und das Grundeigentum im Grundbuch eingetragen werden. Normalerweise entwirft der Notar auf Anweisung der Verkäuferschaft den Kaufvertrag. Hierbei gibt es aber Tücken.



Dorian Warecki
Rechtsberater und
Vermietungsexperte
HEV Region Winterthur

Zu den wichtigsten Punkten und bei fast allen Kaufverträgen übereinstimmend, gehören die Angaben über die Parteien, genaue Beschreibung der Liegenschaft (Adresse, Katasternummer, Grundstückfläche) oder Beschreibung des Kaufgegenstandes, Dienstbarkeiten, Kaufpreis, Zahlungsmodalitäten und Fälligkeiten, relevante Termine, Gebühren und Steuern (Grundstückgewinnsteuer), Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Gefahr, Zeitpunkt der Eigentumsübertragung, Versicherungen, zugesicherte Eigenschaften, Gewährleistungsausschluss für körperliche und rechtliche Mängel und besondere Normen, dazu. Je nach Art der Liegenschaft werden bestimmte Punkte präzisiert oder kommen neu hinzu.

Bestimmungen bei Alt- und Neubauten

Nachfolgend beispielhafte Aufzählungen der Bestimmungen, welche im Kaufvertrag näher betrachtet werden müssen.

a) Eigentumsübertragung, Nutzen und Gefahr sowie Besitzesantritt

Es muss im Kaufvertrag genau geregelt sein, wann die Beurkundung des Kaufvertrages beim Notar und die Eigentumsübertragung (Eintragung im Grundbuch) stattfindet. Ist dies nicht geregelt, gehen grundsätzlich Nutzen und Gefahr, also Rechte und Pflichten vom Verkäufer auf den Käufer gleichzeitig mit der Beurkundung des Kaufvertrages über. Der Besitzesantritt, d.h. die tatsächliche Gewalt über das verkaufte Grundstück, geschieht meist durch Schlüsselübergabe. Dies kann problematisch werden, wenn dazwischen eine grössere

Zeitspanne liegt. Diese Punkte (Eigentumsübertragung, Übergang Nutzen und Gefahr, Besitzesantritt) müssen genau geregelt sein, ansonsten kann es zu bösen Überraschungen kommen.

b) Rechts- und Sachgewährleistung sowie Garantie bei Mängeln

Es ist gang und gäbe, dass die Haftung für körperliche und rechtliche Mängel wegbedingt wird (Freizeichnungsklausel, Gewährleistungsausschluss), was bedeutet, dass die Käuferschaft keine Ansprüche aufgrund des Mängelrechts gegenüber der Verkäuferschaft geltend machen kann und somit auch keine Nachbesserung oder Preisminde rung verlangen oder vom Vertrag zurücktreten kann. Die Ausnahme davon ist, wenn der Verkäufer die Mängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat. Die Freizeichnungsklausel kommt bei Alt- und Neubauten vor.



Bei Altbauten ist es empfehlenswert, dass eine Fachperson vor Unterzeichnung des Kaufvertrages die Liegenschaft begutachtet, damit Mängel und die dazugehörigen Behebungskosten in den Preis einfließen können. Man kann auch im Kaufvertrag vereinbaren, dass gewisse Mängel durch die Verkäuferschaft vorher behoben werden.

Bei Neubauten kommen die Mängelrechte nach Gesetz (Obligationenrecht) oder basierend auf der SIA-Norm 118 vor. Steht nichts über die Mängelrechte im Kaufvertrag, so kommt das Gesetz zum Zug. Geht es nach der SIA-Norm, wird sie zum Vertragsbestandteil und die dortigen Gewährleistungsregeln kommen zum Zug. Nach Gesetz müssen die Mängel sofort nach Entdeckung und bei der SIA-Norm innerhalb der zweijährigen Rügefrist ab Abnahme der Sache gerügt werden. Wird die SIA-Norm vereinbart, muss dies im Kaufvertrag explizit geschrieben stehen. Die Käuferschaft sollte die SIA-Norm von der Verkäuferschaft verlangen und diese unbedingt vor Unterzeichnung durchlesen und bei Fragen die Verkäuferschaft konsultieren.

Neben der Freizeichnung (siehe oben) tritt die Verkäuferschaft (Generalunternehmer) bei Neubauten häufig nach Erstellung der Baute und beim Verkauf dieser, auch die Rechte, die der Ersteller gegenüber seinen Subunternehmern (z.B. Handwerker) hat, an die Käuferschaft ab. Bei Mängeln muss die Käuferschaft somit feststellen, welcher Subunternehmer für den Mangel verantwortlich ist und seine Mängelrechte bei ihm dann geltend machen. Dies kann zu Problemen führen, wenn nicht eindeutig feststellbar ist, welcher Subunternehmer den Mangel verursacht hat oder ob dieser überhaupt noch tätig ist. Empfehlenswert ist hier, dass die Verkäuferschaft diese Rechte nicht abtritt oder zumindest dass der Käuferschaft die Unterstützung bei der Durchsetzung der

Mängelrechte von der Verkäuferschaft zugesichert wird. Zudem muss die Verkäuferschaft auch eine Liste der Subunternehmer an den Käufer in absehbarer Zeit liefern, am besten aber bei der Bauabnahme.

c) Grundstückgewinnsteuer

Bei der Grundstückgewinnsteuer empfiehlt es sich, diese durch das Steueramt der Gemeinde wo die Liegenschaft ist, berechnen zu lassen. Zahlt die Verkäuferschaft nicht (z.B. Zahlungsunfähigkeit), so kann die Gemeinde ein Pfandrecht auf der Liegenschaft errichten. Es empfiehlt sich, dass man im Kaufvertrag vereinbart, diese bei der Eigentumsübertragung direkt an das Steueramt zu zahlen und sie vom Kaufpreis abzuziehen. Eine allfällige spätere Differenz muss die Verkäuferschaft bezahlen.

d) Bauhandwerkerpfandrecht

Zur Sicherung der Werklohnforderungen von Unternehmern und Handwerkern (zumeist im Zusammenhang mit Neubauten) können diese ein gesetzliches Pfandrecht an Grundstücken errichten lassen. Um dies abzuwenden, verpflichtet sich der Verkäufer, hier zumeist der Generalunternehmer, im Kaufvertrag zur Bezahlung oder Leistung von Sicherheiten an den Handwerker, um eine sofortige Löschung des Pfandrechts zu bewirken. Damit der Käufer aber überhaupt keinen solchen Eintrag bekommt, empfiehlt es sich, die Zahlungsmodalitäten durch gestaffelte Zahlungen und durch Bankgarantien festzulegen. Es bietet sich auch eine Garantie (Solidarbürgschaft) einer Bank im Kaufvertrag zu verankern an.

e) Weitere Bestimmungen

Bei Neubauten empfiehlt es sich, dass die Baubewilligung, Baubeschrieb, Pläne, Zahlungsplan und SIA-Normen, allfällige Ergänzungen, Änderungen zu den SIA-Normen Bestandteil des Kaufvertrages sind. Der Zahlungsplan muss die Beträge, Termine

und das Konto beinhalten. Beim Baubeschrieb ist darauf zu achten, was alles durch den Verkäufer (z.B. Generalunternehmer) geleistet wird. Das heisst ist z.B. der Bauaushub im Preis inbegriffen oder nicht, etc. Auch welche Versicherungen abgeschlossen worden sind (z.B. Bauzeit-, Bauherrenhaftpflicht- und Baugarantieversicherung) muss überprüft werden. Zudem empfiehlt es sich auch zu überprüfen, ob ein Budget z.B. für Kücheneinrichtungen den Vorstellungen der Käuferschaft entspricht. Auch Energie-Contracting-Verträge können Bestandteil eines Kaufvertrages sein, weswegen diese unbedingt zu kontrollieren sind, damit man nicht von den hinzukommenden Kosten überrascht wird.

Stockwerkeigentum

Das Gesagte zu Alt- und Neubauten gilt auch für das Stockwerkeigentum. Zusätzlich empfiehlt es sich vor Kaufvertragsunterzeichnung, das Reglement der Stockwerkeigentümerschaft, Begründungsurkunde, die letzten Protokolle der Stockwerkeigentümersammlung und den Liegenschaftsverwaltungsvertrag durchzulesen. Insbesondere bei Liegenschaftsverwaltungsverträgen und Energie-Contracting-Verträgen können noch weitere Zusatzkosten hinzukommen oder man ist lange Jahre an diese gebunden, weswegen dies mit der Verkäuferschaft zu besprechen wäre.

Die Vielzahl von Kaufobjektarten zeigt, dass jeder Kaufvertrag individuell gestaltet werden muss. Aus diesem Grund empfehlen wir, den Kaufvertrag mit seinen Bestandteilen genau durchzulesen und bei Fragen sich umgehend an die Verkäuferschaft zu richten. Wir empfehlen, sich fachmännisch beraten und den Kaufvertrag mit seinen Bestandteilen kontrollieren zu lassen.

HEV-Unterstützung

Beim Liegenschafts Kauf müssen viele Aspekte berücksichtigt werden und es ist eine grosse Investition. Nutzen Sie deswegen die Unterstützung vom Hauseigentümergebiet. Der HEV überprüft den Kaufpreis, die Bausubstanz der Liegenschaft, den Kaufvertrag und unterstützt Sie bei der Haus- oder Wohnungsübergabe. Als Mitglied profitieren Sie vom Mitgliedertarif und der kostenlosen telefonischen Rechtsauskunft.

HEV-Dienstleistungen

Der Hauseigentümergebiet unterstützt Sie bei allen Fragen rund um Ihre Liegenschaft. www.hev-winterthur.ch



HEV-Ratgeber

Weitere Ratgeber finden Sie auf www.hev-ratgeber.ch

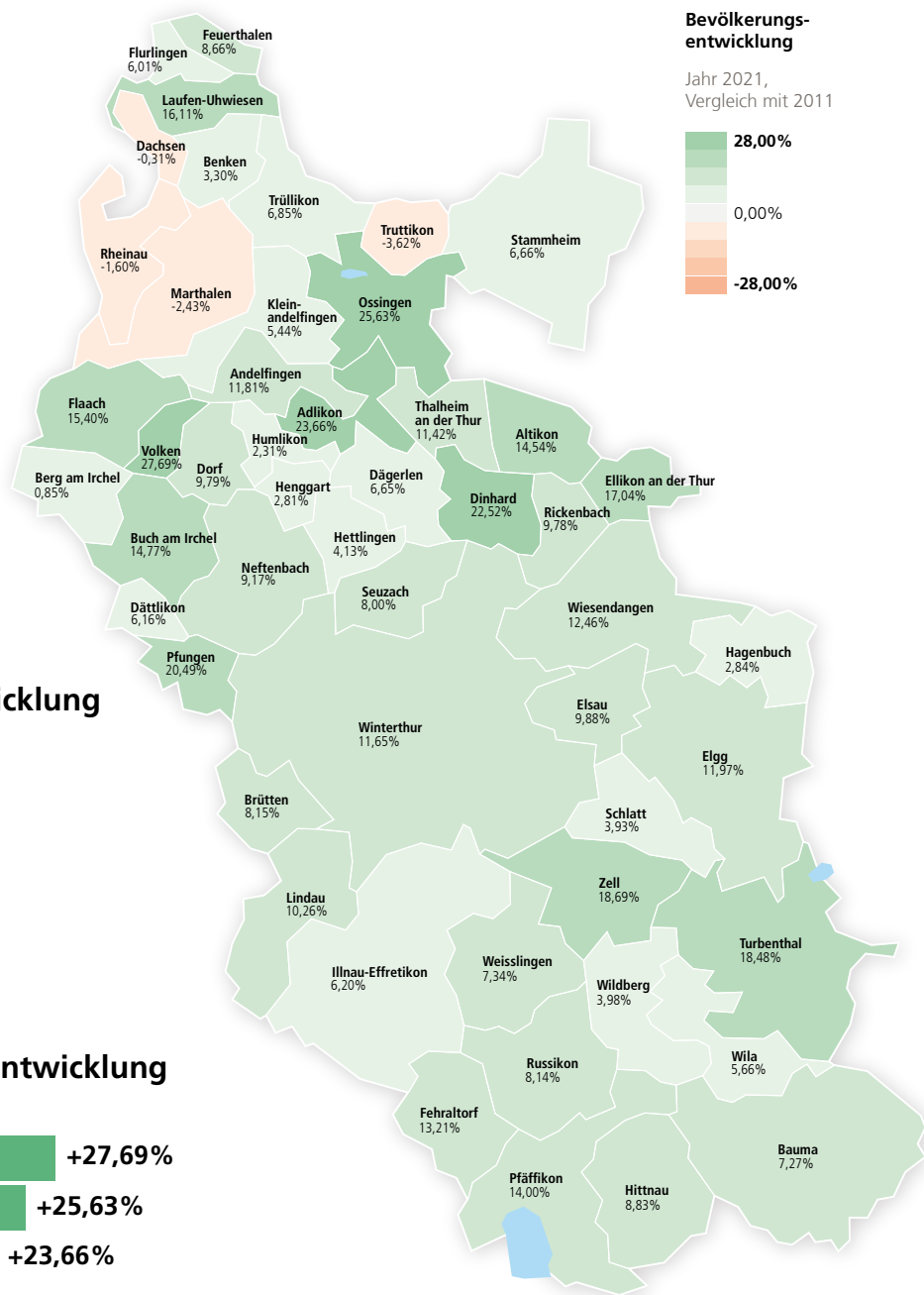


Bevölkerung

Gesamthaft wohnen in der Region Winterthur 268'154 Personen, 25'873 mehr als noch vor 10 Jahren. Absolut ist die Stadt Winterthur mit 11'997 Personen am meisten gewachsen, danach Pfäffikon mit 1'514 und Illnau-Effretikon mit 1'016 Personen. In der gleichen Zeit ist Marthalen um 48, Rheinau um 21 und Truttikon um 17 Personen geschrumpft.

In Adlikon ist der Anteil der Jugendlichen in den vergangenen 10 Jahren mit 4,6 Prozent am stärksten gestiegen, in Truttikon dagegen um 5,6 Prozent zurückgegangen.

Bei den Senioren hatte Schlatt mit 3,7 Prozent den höchsten Zuwachs, während dieser in Altikon um 0,7 Prozent zurückgegangen ist.



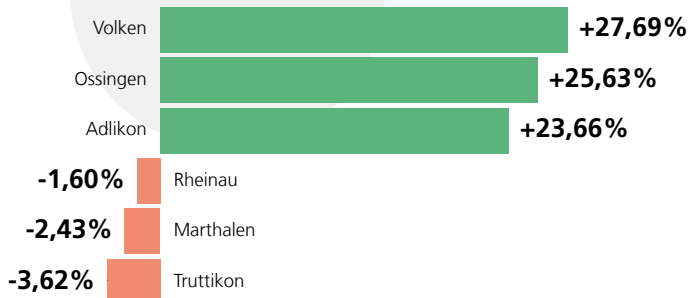
Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung

Vergleich Jahr 2011 mit Jahr 2021

+10,68%

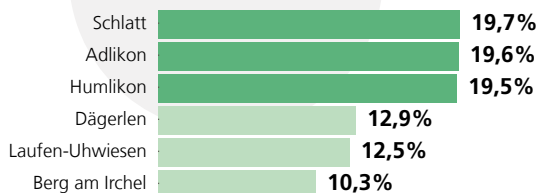
Stärkste Bevölkerungsentwicklung

Vergleich Jahr 2011 mit Jahr 2021



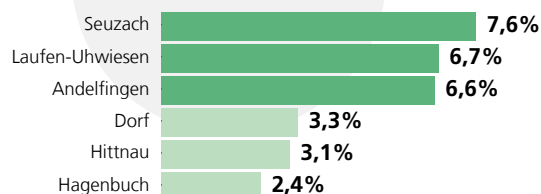
Grösster und geringster Anteil Jugendliche

Vergleich Jahr 2011 mit Jahr 2021



Grösster und geringster Anteil Senioren

Vergleich Jahr 2011 mit Jahr 2021



Bevölkerung

Bevölkerung in Personen

Quelle

Statistisches Amt des Kantons Zürich,
Kantonale Bevölkerungserhebung

Beschreibung

Gesamtbevölkerung

Einwohnerbestand Ende Jahr nach
zivilrechtlichem Wohnsitz.

Jugendliche

Anteil 0–14-Jähriger an der Gesamt-
bevölkerung.

Senioren

Anteil 65-jähriger und älterer Personen
an der Gesamtbevölkerung.

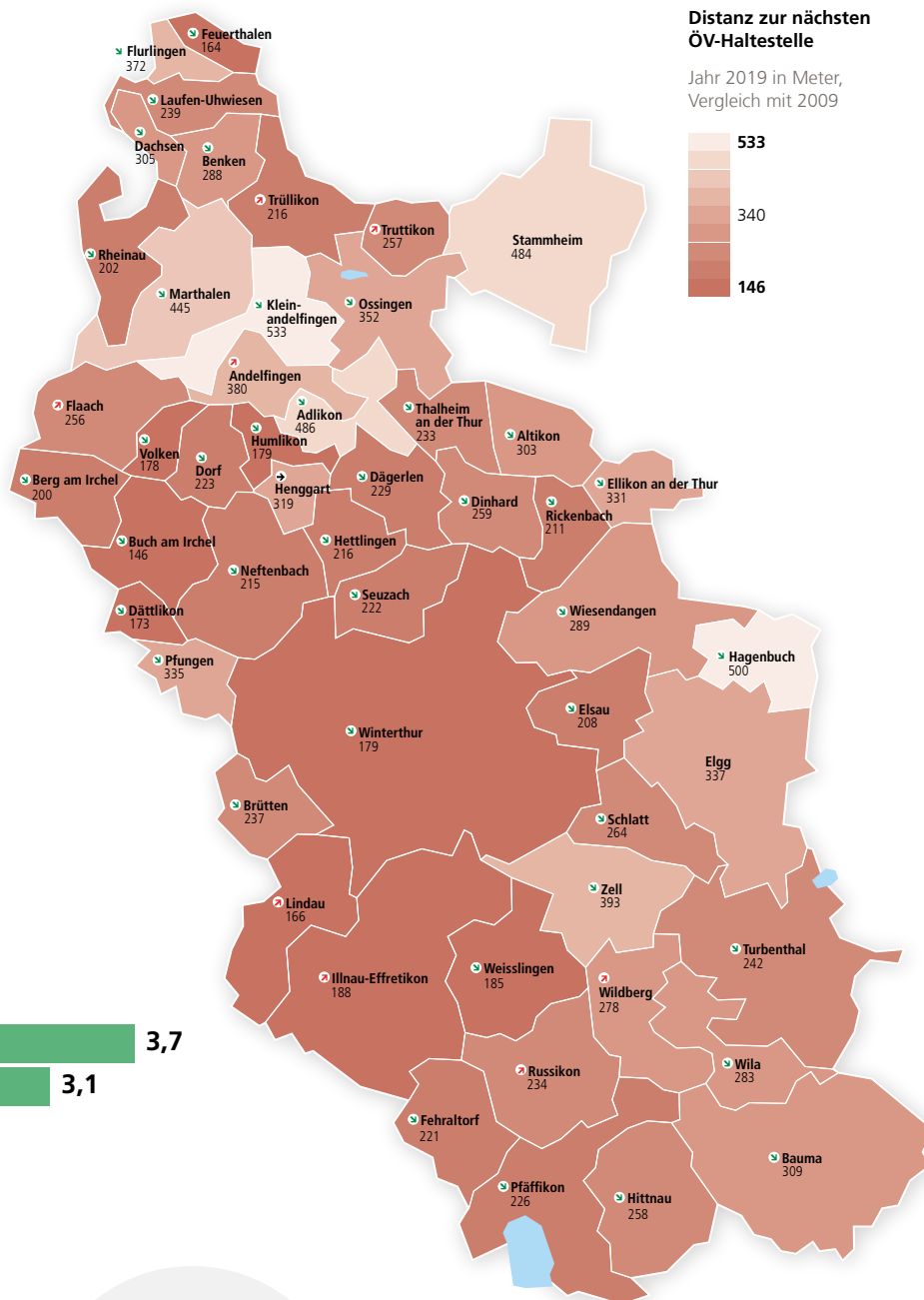
Gemeinde	Gesamtbevölkerung			Jugendliche			Senioren		
	2021	2011	Veränd.	2021	2011	Veränd.	2021	2011	Veränd.
Adlikon	716	579	23,66%	19,6%	15,0%	4,6%	4,3%	4,1%	0,2%
Altikon	709	619	14,54%	16,2%	15,2%	1,0%	3,5%	4,2%	-0,7%
Andelfingen	2'225	1'990	11,81%	17,4%	16,6%	0,8%	6,6%	4,8%	1,8%
Bauma	4'881	4'550	7,27%	15,1%	15,1%	0,0%	5,0%	3,8%	1,2%
Benken	846	819	3,30%	15,4%	15,0%	0,4%	3,5%	3,1%	0,4%
Berg am Irchel	591	586	0,85%	10,3%	10,9%	-0,6%	4,9%	3,1%	1,8%
Brütten	2'096	1'938	8,15%	15,3%	13,6%	1,7%	5,0%	3,6%	1,4%
Buch am Irchel	1'026	894	14,77%	19,3%	19,4%	-0,1%	3,4%	2,3%	1,1%
Dachsen	1'948	1'954	-0,31%	14,4%	18,3%	-3,9%	5,9%	2,9%	3,0%
Dägerlen	1'058	992	6,65%	12,9%	18,4%	-5,5%	3,8%	3,4%	0,4%
Dättlikon	793	747	6,16%	18,5%	19,3%	-0,8%	3,8%	2,5%	1,3%
Dinhard	1'730	1'412	22,52%	16,9%	17,4%	-0,5%	5,1%	3,4%	1,7%
Dorf	695	633	9,79%	15,0%	18,0%	-3,0%	3,3%	2,7%	0,6%
Elgg	5'014	4'478	11,97%	16,3%	16,3%	0,0%	5,3%	4,8%	0,5%
Ellikon an der Thur	1'044	892	17,04%	15,5%	18,5%	-3,0%	3,9%	2,9%	1,0%
Elsau	3'692	3'360	9,88%	16,4%	14,8%	1,6%	5,1%	4,1%	1,0%
Fehraltorf	6'667	5'889	13,21%	16,9%	16,0%	0,9%	3,6%	2,3%	1,3%
Feuerthalen	3'764	3'464	8,66%	15,9%	14,9%	1,0%	6,0%	4,8%	1,2%
Flaach	1'439	1'247	15,40%	15,4%	15,4%	0,0%	4,9%	5,3%	-0,4%
Flurlingen	1'516	1'430	6,01%	15,2%	16,0%	-0,8%	5,7%	4,0%	1,7%
Hagenbuch	1'124	1'093	2,84%	17,8%	15,4%	2,4%	2,4%	2,3%	0,1%
Henggart	2'302	2'239	2,81%	15,6%	20,2%	-4,6%	6,2%	3,0%	3,2%
Hettlingen	3'124	3'000	4,13%	15,4%	19,9%	-4,5%	5,2%	4,4%	0,8%
Hittnau	3'770	3'464	8,83%	17,0%	17,3%	-0,3%	3,1%	2,6%	0,5%
Humlikon	488	477	2,31%	19,5%	17,6%	1,9%	5,7%	3,1%	2,6%
Illnau-Effretikon	17'395	16'379	6,20%	15,0%	14,8%	0,2%	6,0%	3,7%	2,3%
Kleinandelfingen	2'132	2'022	5,44%	15,9%	17,0%	-1,1%	4,8%	3,5%	1,3%
Laufen-Uhwiesen	1'780	1'533	16,11%	12,5%	16,9%	-4,4%	6,7%	5,4%	1,3%
Lindau	5'601	5'080	10,26%	15,3%	17,4%	-2,1%	4,4%	2,8%	1,6%
Marthalen	1'927	1'975	-2,43%	15,4%	14,5%	0,9%	3,9%	3,7%	0,2%
Neftenbach	5'797	5'310	9,17%	17,3%	17,2%	0,1%	4,4%	2,8%	1,6%
Ossingen	1'696	1'350	25,63%	15,1%	18,1%	-3,0%	4,4%	3,8%	0,6%
Pfäffikon	12'331	10'817	14,00%	15,0%	15,1%	-0,1%	5,6%	4,5%	1,1%
Pfungen	3'987	3'309	20,49%	15,9%	16,7%	-0,8%	3,7%	2,4%	1,3%
Rheinau	1'295	1'316	-1,60%	13,6%	13,9%	-0,3%	5,8%	4,9%	0,9%
Rickenbach	2'783	2'535	9,78%	18,9%	18,1%	0,8%	5,2%	4,1%	1,1%
Russikon	4'462	4'126	8,14%	16,8%	15,6%	1,2%	5,1%	4,1%	1,0%
Schlatt	766	737	3,93%	19,7%	22,3%	-2,6%	5,6%	1,9%	3,7%
Seuzach	7'627	7'062	8,00%	14,1%	13,8%	0,3%	7,6%	4,8%	2,8%
Stammheim	2'851	2'673	6,66%	16,2%	17,0%	-0,8%	5,2%	4,2%	1,0%
Thalheim an der Thur	976	876	11,42%	16,8%	18,4%	-1,6%	3,3%	2,7%	0,6%
Trüllikon	1'060	992	6,85%	13,1%	14,6%	-1,5%	4,4%	4,5%	-0,1%
Truttikon	452	469	-3,62%	14,4%	20,0%	-5,6%	5,1%	3,0%	2,1%
Turbenthal	5'051	4'263	18,48%	17,5%	16,0%	1,5%	3,9%	3,2%	0,7%
Volken	392	307	27,69%	19,4%	19,5%	-0,1%	4,3%	3,3%	1,0%
Weisslingen	3'437	3'202	7,34%	15,4%	17,6%	-2,2%	5,0%	3,2%	1,8%
Wiesendangen	6'659	5'921	12,46%	16,4%	16,5%	-0,1%	6,2%	4,4%	1,8%
Wila	2'016	1'908	5,66%	16,2%	15,1%	1,1%	4,6%	3,7%	0,9%
Wildberg	1'020	981	3,98%	18,7%	17,3%	1,4%	4,1%	3,3%	0,8%
Winterthur	114'963	102'966	11,65%	15,5%	14,8%	0,7%	5,0%	4,8%	0,2%
Zell	6'440	5'426	18,69%	16,6%	15,8%	0,8%	5,3%	4,5%	0,8%

Öffentlicher Verkehr, Ärzte und Kindertagesstätten

Den kürzesten Weg zur nächsten Haltestelle bieten die Gemeinden Buch am Irchel, Feuerthalen und Lindau. In den vergangenen 10 Jahren wurden die Distanzen zur nächsten Haltestelle in den meisten Gemeinden verbessert, am stärksten in Flurlingen, Dägerlen und Seuzach.

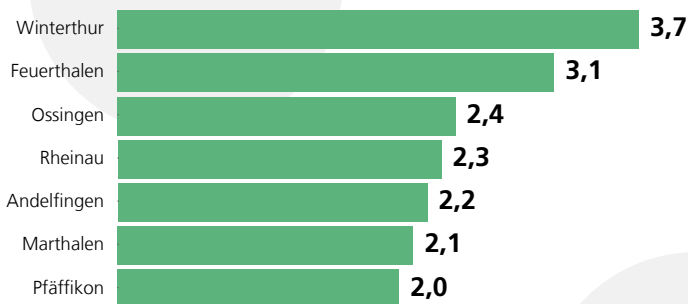
Für Senioren ist es angenehm, wenn eine Arztpraxis in der Nähe ist. In den vergangenen 10 Jahren gab es grössere Veränderungen. Einzelne Gemeinden haben keine Arztpraxis mehr, in anderen wurde wieder eine eröffnet.

In den vergangenen Jahren wurde das Angebot bei Kindertagesstätten ausgebaut. Im Verhältnis zur Kinderanzahl bieten Dinhard, Andelfingen und Adlikon die meisten Plätze in Kindertagesstätten an.



Gemeinden mit höchster Ärztedichte

Jahr 2019, Ärzte pro 1000 Einwohner



Grösster Versorgungsgrad Kindertagesstätten

Jahr 2018



Öffentlicher Verkehr

Durchschnittliche Distanz zur nächsten Haltestelle, in Meter.

Quelle

Zürcher Verkehrsverbund, Amt für Raumentwicklung

Gemeinde	2019	2009	Veränd.
Adlikon	486	581	-16,35%
Altikon	303	309	-1,94%
Andelfingen	380	375	1,33%
Bauma	309	340	-9,12%
Benken	288	289	-0,35%
Berg am Irchel	200	207	-3,38%
Brütten	237	254	-6,69%
Buch am Irchel	146	194	-24,74%
Dachsen	305	310	-1,61%
Dägerlen	229	372	-38,44%
Dättlikon	173	268	-35,45%
Dinhard	259	279	-7,17%
Dorf	223	232	-3,88%
Elgg	337	k.A.	k.A.
Ellikon an der Thur	331	376	-11,97%
Elsau	208	226	-7,96%
Fehraltorf	221	264	-16,29%
Feuerthalen	164	167	-1,80%
Flaach	256	236	8,47%
Flurlingen	372	685	-45,69%
Hagenbuch	500	666	-24,92%
Henggart	319	319	0,00%
Hettlingen	216	279	-22,58%
Hittnau	258	363	-28,93%
Humlikon	179	225	-20,44%
Illnau-Effretikon	188	184	2,17%
Kleinandelfingen	533	580	-8,10%
Laufen-Uhwiesen	239	306	-21,90%
Lindau	166	165	0,61%
Marthalen	445	500	-11,00%
Neftenbach	215	244	-11,89%
Ossingen	352	456	-22,81%
Pfäffikon	226	277	-18,41%
Pfungen	335	361	-7,20%
Rheinau	202	216	-6,48%
Rickenbach	211	227	-7,05%
Russikon	234	213	9,86%
Schlatt	264	272	-2,94%
Seuzach	222	347	-36,02%
Stammheim	484	k.A.	k.A.
Thalheim an der Thur	233	267	-12,73%
Trüllikon	216	205	5,37%
Truttikon	257	252	1,98%
Turbenthal	242	263	-7,98%
Volken	178	191	-6,81%
Weisslingen	185	203	-8,87%
Wiesendangen	289	328	-11,89%
Wila	283	316	-10,44%
Wildberg	278	257	8,17%
Winterthur	179	186	-3,76%
Zell	393	447	-12,08%

Ärzte

Anzahl Ärzte pro 1000 Einwohner.

Quelle

Statistisches Amt des Kantons Zürich, Mitgliederstatistik der Verbindung der Schweizer Aerzte FMH

2019	2009	Veränd.
0,0	0,0	0,0%
0,0	0,0	0,0%
2,2	2,8	-21,4%
0,8	1,1	-27,3%
1,2	1,3	-7,7%
0,0	0,0	0,0%
0,5	0,5	0,0%
1,0	0,0	100,0%
0,5	1,6	-68,8%
0,0	0,0	0,0%
0,0	1,4	-100,0%
1,2	0,7	71,4%
0,0	0,0	0,0%
0,8	0,7	14,3%
1,1	0,0	100,0%
0,8	0,9	-11,1%
0,8	0,7	14,3%
3,1	2,0	55,0%
0,0	0,8	-100,0%
0,0	0,0	0,0%
0,0	0,0	0,0%
0,4	0,9	-55,6%
0,3	0,3	0,0%
0,8	0,6	33,3%
0,0	0,0	0,0%
1,5	1,3	15,4%
0,5	0,5	0,0%
0,6	0,7	-14,3%
0,5	0,2	150,0%
2,1	1,1	90,9%
0,9	0,8	12,5%
2,4	2,2	9,1%
2,0	1,6	25,0%
0,3	1,1	-72,7%
2,3	1,5	53,3%
1,1	0,0	100,0%
0,7	0,8	-12,5%
0,0	0,0	0,0%
1,8	2,3	-21,7%
0,7	1,5	-53,3%
1,1	0,0	100,0%
0,0	0,0	0,0%
0,0	0,0	0,0%
0,4	0,5	-20,0%
0,0	3,2	-100,0%
0,9	0,6	50,0%
0,8	0,9	-11,1%
1,0	1,0	0,0%
0,0	0,0	0,0%
3,7	3,2	15,6%
0,2	0,2	0,0%

Kindertagesstätten

Versorgungsgrad: Plätze in Kindertagesstätten pro Kinder von 0 bis 4 Jahren.

Quelle

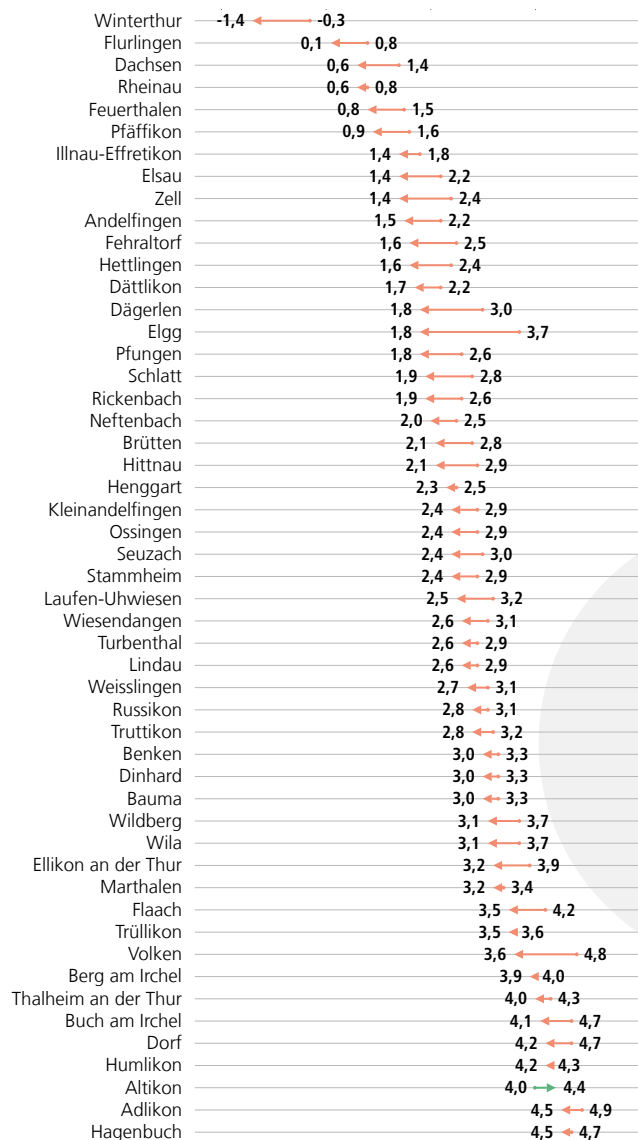
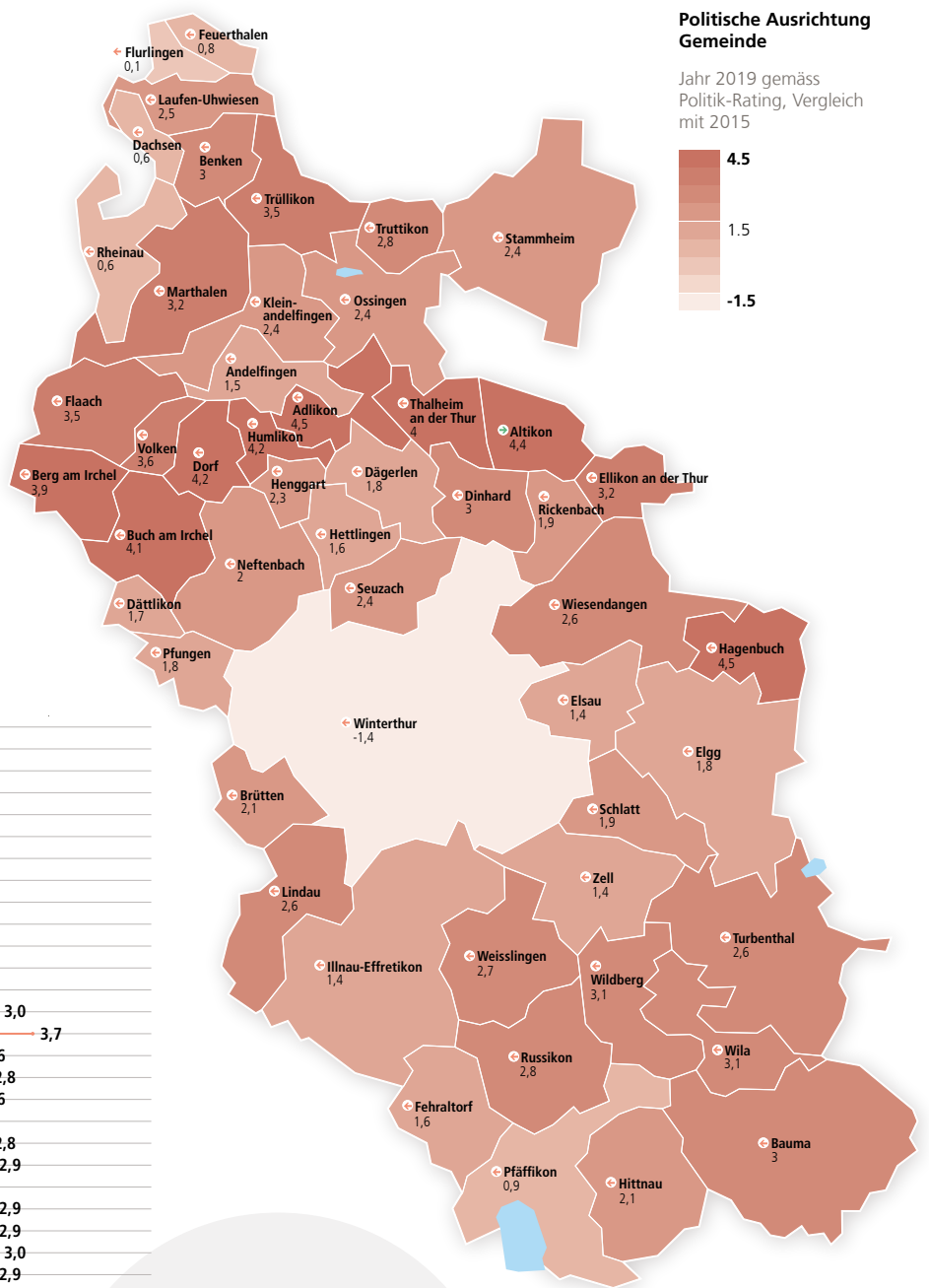
Bildungsdirektion des Kantons Zürich, Bildungsmonitoring

2018
23,91%
0,00%
24,44%
0,00%
0,00%
0,00%
11,11%
0,00%
0,00%
0,00%
25,25%
0,00%
4,96%
0,00%
10,43%
18,75%
10,63%
0,00%
0,00%
0,00%
20,95%
8,55%
11,96%
0,00%
10,48%
0,00%
0,00%
5,73%
17,6%
0,00%
0,00%
0,00%
8,33%
0,00%
14,69%
19,43%
0,00%
0,00%
20,69%
13,18%

Politik

Die Nationalratswahlen 2019 ergaben in der Region Winterthur ein durchschnittliches Politik-Rating von 2,4. Dieser Durchschnitt liegt damit zwischen der CVP (Politik-Rating von 1,8) und der FDP (Politik-Rating von 2,8). Ausser der Stadt Winterthur weisen alle Gemeinden ein positives Politik-Rating auf.

Gegenüber den Wahlen von 2015 hat sich das Politik-Rating bei den Nationalratswahlen um 0,6 nach links verschoben. Als einzige Gemeinde hat Altikon bürgerlicher gewählt, dort ist das Politik-Rating um 0,4 nach rechts gerutscht.



Durchschnittliches Politik-Rating 2019

Region Winterthur

2,4

Wähleranteil Parteien

Politik-Rating

Nationalratswahlen 2019

Links-rechts-Rating der Parteien:

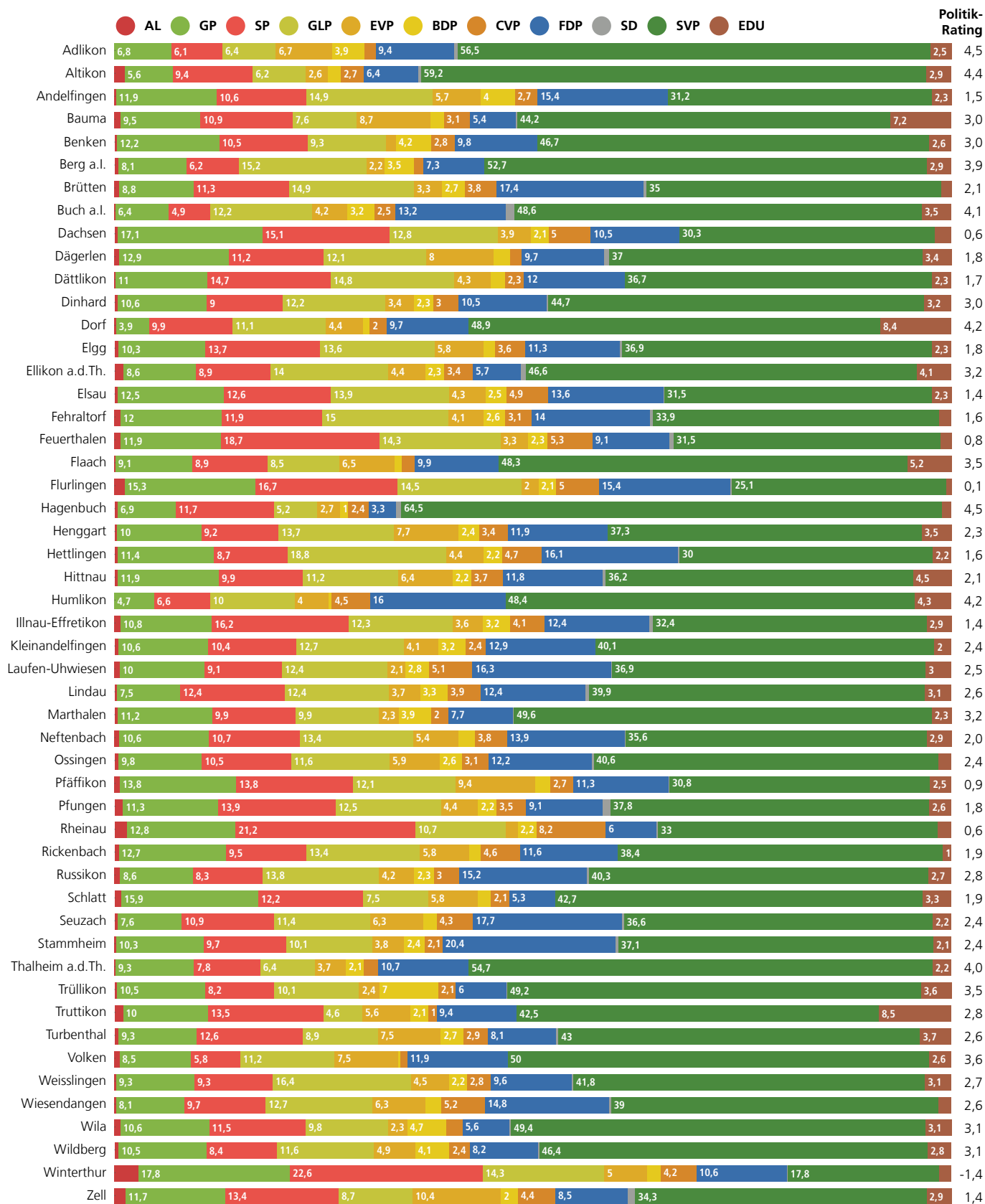
Quelle

Statistisches Amt des Kantons Zürich

AL: -9,7 BDP: 1,2
 GP: -7,8 CVP: 1,8
 SP: -7,5 FDP: 2,8
 GLP: -1,15 SD: 7,0
 EVP: -1,1 SVP: 9,0
 EDU: 9,0

Quelle

Sotomo



Versicherungen für Hauseigentümer: so individuell wie Sie

Einige Versicherungen sind obligatorisch, die meisten freiwillig. Wieviel Versicherungsschutz Sie brauchen, hängt von Ihrem Sicherheitsbedürfnis ab. Das ist von Mensch zu Mensch unterschiedlich. Darum ist eine individuelle Versicherungsberatung für Wohneigentümerinnen und -eigentümer so wichtig.



Die Zurich Generalagentur Okan Pelenk betreut Hauseigentümer in Winterthur und Umgebung

© Zurich



Okan Pelenk

Generalagent der Zurich
Generalagentur Okan Pelenk

Eine braucht mehr Versicherungsschutz, die andere weniger. Eines ist aber allen gemeinsam, die Wohneigentümer besitzen: Sie wollen schützen, was sie lieben. Mit wenigen Tipps helfen wir Ihnen bei der Entscheidung, welche Versicherungen Sie brauchen und erklären nachfolgend die wichtigsten Versicherungen kurz.

Versicherungen für Bauherren

Auf einer Baustelle kann immer etwas passieren. Ein Ziegel fällt vom Dach und verletzt ein Kind oder der Kranführer lässt seine Last auf ein Auto fallen. Für solche Schäden haften Sie als Bauherrin oder Bauherr. Darum müssen Sie sich vor Beginn

der Bau- oder Umbauarbeiten um den Versicherungsschutz kümmern. Fragen Sie aber zuerst Ihren Architekten und die beteiligten Unternehmen, ob sie die Versicherungen schon abgeschlossen haben.

- Die Bauzeitversicherung ist in vielen Kantonen obligatorisch, auch im Kanton Zürich. Sie deckt Schäden durch Feuer und Elementarereignisse. Zum Beispiel, wenn der Heizlüfter, der nachts läuft, um ein Zimmer auszutrocknen, einen Kurzschluss auslöst und das Haus abbrennt.
- Eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ist sinnvoll. Sie deckt Personen- und Sachschäden. Beispielsweise, wenn sich wegen der Aushubarbeiten der Boden auf dem Nachbargrundstück senkt und Risse am Nachbarhaus entstehen. Ausserdem schützt Sie die Bauherrenhaftpflichtversicherung auch, wenn Ansprüche von Nachbarn unbegründet sind.

- Auch eine Bauwesenversicherung ist empfehlenswert. Sie deckt Schäden durch Bauunfälle, Diebstahl oder Vandalismus am eigenen Bau. Etwa, wenn die Baugrube nicht hält, die Betondecke einstürzt oder die neue Küche gestohlen wird. Ebenfalls sind diejenigen Bauleistungen gegen Feuer und Elementarschäden gedeckt, welche in der Bauzeitversicherung nicht versichert werden können.

Gut zu wissen: HEV-Mitglieder profitieren von Sonderkonditionen für die Bauherrenhaftpflicht- und die Bauwesenversicherung. Fragen Sie Ihren Zurich-Kundenberater.

Obligatorische Versicherung für Wohneigentümer

Fast alle Versicherungen für Wohneigentümerinnen und -eigentümer sind freiwillig. Nur eine ist in den meisten Kantonen – dar-

unter Zürich – vorgeschrieben, die Gebäude-Feuer/Elementarschadenversicherung. Sie deckt Schäden, welche z.B. durch Brand, Feuer und Rauch sowie Elementarereignisse wie Hochwasser, Überschwemmung, Hagel oder Sturm verursacht wurden. Im Kanton Zürich können weitere Gebäudeversicherungsbestandteile bei privaten Anbietern abgeschlossen werden, wie zum Beispiel die Gebäude-Wasserversicherung oder eine Erdbebenversicherung. Mehr dazu im nächsten Abschnitt.

Weitere Versicherungen für Wohneigentümer

Versicherbar sind fast alle Risiken. Die empfohlenen Deckungen finden Sie im Folgenden:

- Die Erdbebenversicherung ist nicht in der obligatorischen Feuer/Elementarschadenversicherung der Gebäudeversicherung enthalten. Dies ist insofern erstaunlich, als Erdbeben diejenige Naturgefahr ist, welche das grösste Schadenpotenzial aufweist. Ein Abschluss dieser Versicherung ist deshalb für Ihr Wohneigentum sehr empfehlenswert.
- Die Gebäudehaftpflichtversicherung deckt Personen- und Sachschäden, die durch Ihr Wohneigentum entstehen und für welche Sie haftpflichtig werden. Zum Beispiel, wenn Ihr Besuch im Treppenhaus aufgrund einer defekten Treppenstufe ausrutscht und sich ein Bein bricht. Je nach Situation können Sie auf eine solche Versicherung verzichten, weil die Privathaftpflichtversicherung dieses Risiko bereits beinhaltet. Lassen Sie sich deshalb beraten.
- Die Gebäudesachversicherung kann verschiedene Versicherungsbestandteile beinhalten, welche Beschädigungen am Wohneigentum abdecken. So zum Beispiel die Gebäudewasser- oder Gebäudeglasversicherung. Weitere Deckungen können Beschädigungen durch Vandalen oder Diebstahl beinhalten.
- Die Haustechnikversicherung deckt Schäden an der Heizung, den Küchengeräten, der Klimaanlage, der Fotovoltaikanlage, dem Tumbler oder der Waschmaschine, welche z.B. durch deren Betrieb entstehen.
- Die Hausratversicherung deckt z.B. Elementar-, Feuer- und Wasserschäden, Diebstahl und Glasbruch an Ihrem Hausrat. Als solcher gelten alle Möbel und Kleider, aber auch das Velo im Keller, die Skiausrüstung in der Garage oder das Kofferset auf dem Estrich.
- Die Privathaftpflichtversicherung deckt Schäden, welche Sie Dritten gegenüber verursachen, z.B. wenn Sie beim Velofahren einen Fussgänger verletzen oder Ihr Kind beim Fussballspiel eine Scheibe zu Bruch gehen lässt.

Versicherungen für Stockwerkeigentümer

Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer sollten aufpassen: Nicht immer deckt die Privathaftpflichtversicherung der einzelnen Wohneigentümer Schäden, welche durch ihre womöglich mangelhaften



Die Generalagentur Okan Pelenk hat ihre Büros im roten Turm in Winterthur

© House of Winterthur

Gebäudebestandteile verursacht werden. Es empfiehlt sich, für die Gemeinschaft eine gemeinsame Gebäudehaftpflichtversicherung abzuschliessen. Gleich verhält es sich mit der Gebäudeversicherung: Anstatt sich jeder Stockwerkeigentümer selbst gegen Beschädigungen an seiner Wohnung versichert, empfiehlt es sich, das ganze Gebäude durch die Stockwerkeigentümerschaft versichern zu lassen.

Sicher ist sicher: Home Assistance

Manchmal muss es schnell gehen. Zum Beispiel, wenn Sie sich selbst ausgesperrt haben, die Toilette verstopft ist und überläuft oder sich Wespen auf der Terrasse eingenistet haben und Sie dadurch terrorisiert werden. Hilfe ist nur einen Anruf entfernt: Die Home Assistance von Zurich bietet sofort die richtigen Fachleute auf und bezahlt die Kosten für notwendige Sofortmassnahmen, wenn ohne schnelles Handeln ein Schaden entstehen oder sich vergrössern würde.

Gut zu wissen: HEV-Mitglieder profitieren von Sonderkonditionen für alle oben erwähnten Versicherungslösungen. Fragen Sie Ihren Zurich-Kundenberater.

Tragbarkeit nach einem Schicksalsschlag

Sicherheit bedeutet, Risiken zu minimieren. Insbesondere die Folgen nach einem Schicksalsschlag wie Invalidität oder Tod durch Krankheit oder Unfall. Wenn ein Einkommen ausfällt und die IV- oder Witwenrente nicht reicht, ist die finanzielle Tragbarkeit gefährdet. Im schlimmsten Fall müsste die Familie ihr Zuhause verkaufen. Das können Sie vermeiden:

- Eine Erwerbsunfähigkeitsversicherung ergänzt die Rentenleistungen, damit Sie Ihren finanziellen Leistungen trotz Lohnausfall nachkommen und sich Ihr Haus oder Ihre Wohnung weiterhin leisten können.
- Eine Lebensversicherung stellt die Tragbarkeit sicher, weil Sie mit dem Todesfallkapital einen Teil der Hypothek zurückzahlen und so die Wohnkosten senken können.

Der Naturgefahren-Radar von Zurich

Wie gross die Gefahr von Naturgefahren für jeden Standort in der Schweiz wirklich ist, zeigt Ihnen der Zurich Naturgefahren-Radar: In nur wenigen Klicks erhalten Sie eine Auswertung zu den 10 wichtigsten Naturgefahren auf die von Ihnen gewählte Adresse – kostenlos und unverbindlich. Zusätzlich bietet Ihnen die detaillierte Liegenschaftsanalyse viele wertvolle Tipps und Tricks zum Schutz Ihrer Immobilie.

Richtig versichert dank Zurich

Die Experten der Zurich Generalagentur Okan Pelenk betreuen Privatkunden und Firmenkunden in Winterthur, in Effretikon, im Tösstal und im Weinland. Natürlich auch Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer, die ihr Haus oder ihre Wohnung rundum versichern und sich vor den finanziellen Folgen von Schäden schützen wollen. Generalagent Okan Pelenk und sein Team finden für alle Herausforderungen eine individuelle Lösung und beraten jede Kundin, jeden Kunden kompetent und persönlich im roten Turm in Winterthur.

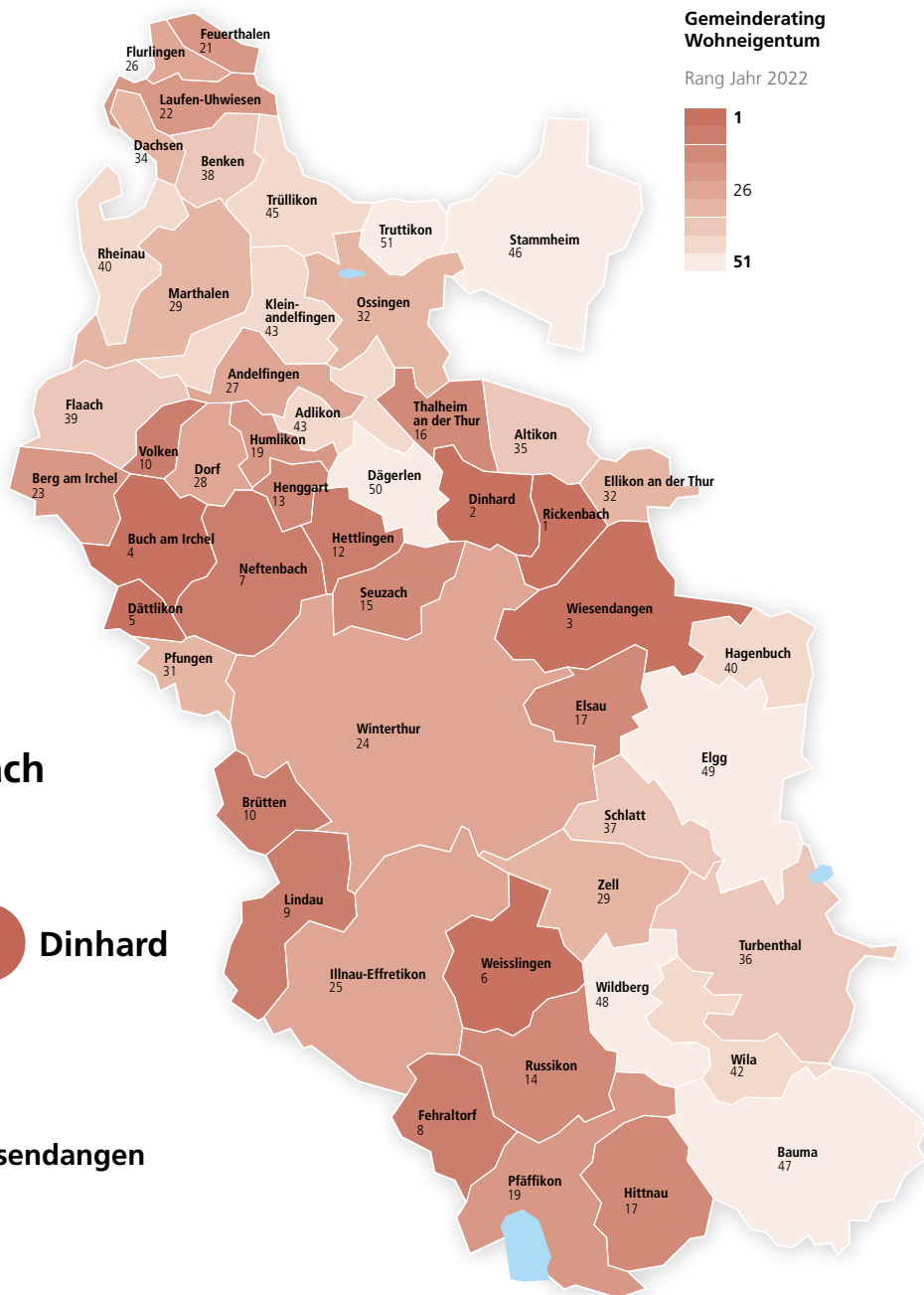
Zurich, Generalagentur Okan Pelenk
Theaterstrasse 17 (Roter Turm)
8401 Winterthur
+41 52 208 97 77
winterthur@zurich.ch

Schon gewusst? Auch bei Fragen zu Ihren Fahrzeugen, zur finanziellen Absicherung Ihrer Familie oder zu Vorsorge und Sparen von Steuern sind wir für Sie da. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne.

Wohneigentum, Familien und Senioren

In der Region Winterthur bieten Rickenbach, Dinhard und Wiesendangen die besten Bedingungen für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer. Bei der Wertsteigerung von Wohneigentum, dem Steuerfuss, der Wohneigentumsquote sowie der Familien- und Seniorenfreundlichkeit erreichen diese Gemeinden gesamthaft die besten Platzierungen.

Bei der Familienfreundlichkeit wird der Anteil Jugendliche und der Versorgungsgrad bei Kindertagesstätten berücksichtigt. Adlikon, Andelfingen und Dinhard sind für Familien die besten Wohngemeinden. Bei den besten Gemeinden für Senioren stehen Feuerthalen, Winterthur und Rheinau hervor. Diese Gemeinden haben die kürzeste Distanz zu ÖV-Haltestellen und die dichteste Ärzteversorgung.



Wohneigentumsfreundlichste Gemeinden

Region Winterthur

1 Rickenbach



2 Dinhard



3 Wiesendangen



Familienfreundlichste Gemeinden

Region Winterthur

1 Adlikon

2 Andelfingen

3 Dinhard

Seniorenfreundlichste Gemeinden

Region Winterthur

1 Feuerthalen

2 Winterthur

3 Rheinau

Gemeinderating 2022

Gemeinderang, Rating

Quelle

Auswertung HEV Region Winterthur

Beschreibung

Die beste Gesamtwertung aus verschiedenen Faktoren.

Wohneigentum

Preisveränderung Wohneigentum 2021 zu 2022, Steuerfuss, Wohneigentumsquote, Rang Familien- und Seniorenrating.

Familien

Anteil Jugendliche, Kindertagesstätten

Senioren

Öffentlicher Verkehr, Ärzte

Gemeinde	Wohneigentum		Familien		Senioren	
	Rang	Rating	Rang	Rating	Rang	Rating
Adlikon	43	33,6	1	2,5	50	43,0
Altikon	35	29,2	29	6,5	44	36,5
Andelfingen	27	26,0	2	7,5	26	25,0
Bauma	47	35,8	42	11,0	34	28,5
Benken	38	30,2	38	13,0	19	22,0
Berg am Irchel	23	23,8	51	13,5	21	23,5
Brütten	10	19,2	36	14,0	27	26,0
Buch am Irchel	4	14,4	13	14,5	4	8,0
Dachsen	34	29,0	46	15,0	39	32,5
Dägerlen	50	38,2	49	15,5	35	29,0
Dättlikon	5	15,2	17	15,5	16	20,5
Dinhard	2	8,4	3	15,5	15	20,0
Dorf	28	26,6	44	16,0	33	28,0
Elgg	49	36,2	27	16,0	37	30,5
Ellikon an der Thur	32	28,8	37	16,5	27	26,0
Elsau	17	22,4	22	17,0	10	15,5
Fehraltorf	8	18,0	4	17,5	14	18,0
Feuerthalen	21	23,0	24	17,5	1	2,0
Flaach	39	31,8	38	18,0	38	32,0
Flurlingen	26	24,6	41	18,5	48	40,5
Hagenbuch	40	32,8	19	19,0	51	43,5
Henggart	13	20,4	15	19,5	43	35,5
Hettlingen	12	20,0	33	21,0	25	24,5
Hittnau	17	22,4	6	21,5	22	24,0
Humlikon	19	22,6	9	21,5	18	21,5
Illnau-Effretikon	25	24,4	40	21,5	5	9,0
Kleinandelfingen	43	33,6	33	23,0	47	39,5
Laufen-Uhwiesen	22	23,2	50	23,0	27	26
Lindau	9	19,0	33	24,5	10	15,5
Marthalen	29	28,2	27	24,5	31	26,5
Neftenbach	7	17,2	21	25,5	10	15,5
Ossingen	32	28,8	42	25,5	20	23
Pfäffikon	19	22,6	31	26,0	9	13,5
Pfungen	31	28,4	20	26,0	46	37,5
Rheinau	40	32,8	31	26,0	3	7,5
Rickenbach	1	7,4	8	26,5	6	12,5
Russikon	14	20,6	24	28,0	22	24,0
Schlatt	37	29,6	7	29,0	41	34,0
Seuzach	15	21,4	45	29,0	8	13,0
Stammheim	46	34,6	10	30,0	44	36,5
Thalheim an der Thur	16	21,8	24	32,5	13	17,0
Trüllikon	45	34,4	48	33,0	27	26,0
Truttikon	51	39,6	46	33,0	39	32,5
Turbenthal	36	29,4	13	34,0	35	29,0
Volken	10	19,2	10	35,0	17	21,0
Weisslingen	6	16,2	23	35,5	6	12,5
Wiesendangen	3	11,4	5	35,5	32	27,0
Wila	42	33,4	29	37,5	22	24,0
Wildberg	48	36,0	16	38,0	42	34,5
Winterthur	24	24,2	17	38,5	2	3,5
Zell	29	28,2	10	39,0	49	41,0

Mit Ihrem Eigenheim sind Sie bei uns Zuhause

«Als Hauseigentümergebiet setzen wir uns konsequent für die Interessen der Hauseigentümer und Stockwerkeigentümer ein. Als Eigentümer können Sie immer darauf vertrauen, dass wir uns sowohl bei politischen Themen, wie auch bei allen Dienstleistungen, immer für Sie einsetzen. Nutzen Sie den Vorteil vom Hauseigentümergebiet. Der Vorstand und die Immobilienexperten von der HEV-Geschäftsstelle sind gerne für Sie da.»



Martin Farner-Brandenberger

Präsident HEV Region Winterthur

Aufgaben

Der Hauseigentümergebiet Winterthur vertritt die Interessen der Hauseigentümer, Grundeigentümer und Stockwerkeigentümer in den Bezirken Andelfingen, Pfäffikon und Winterthur. Der Verband tritt für die Erhaltung und den Schutz des Privateigentums ein. Er fördert und unterstützt die breite Streuung des Grundeigentums.

- ✔ Stellungnahmen zu Rechterlassen und Weisungen aller Art, namentlich auch durch Eingaben an gesetzgebende und vollziehende Behörden.
- ✔ Bekämpfung einseitiger und schädigender Steuerbelastung auf Haus-, Stockwerk- und Grundeigentum.
- ✔ Bekämpfung des übertriebenen Formalismus im Mietwesen.
- ✔ Durchführung von Vorträgen und Veranstaltungen.
- ✔ Umfassende Dienstleistungen in allen Bereichen vom Haus- und Wohneigentum.
- ✔ Information der Mitglieder und der Öffentlichkeit durch Herausgabe des Verbandmagazins «Wohneigentümer» und Publikationen auf der Website sowie in Social Media.

Regionalvertreter

Bei Anliegen zu wohneigentumspolitischen Themen, stehen Ihnen unsere Regionalvertreter gerne für Fragen und Anregungen zur Verfügung. Ihre regionalen Ansprechpartner sind:



Regionalvertreter Andelfingen
Martin Farner-Brandenberger
Unternehmer, Kantonsrat und alt Gemeindepräsident

Regionalvertreterin Winterthur-Land
Therese Schläpfer
Nationalrätin und alt Gemeindepräsidentin

Regionalvertreter Winterthur-Stadt
Matthias Baumberger
Verbandsdirektor, alt Gemeinderat Winterthur, Präsident Gruppe Grundeigentum Stadtparlament Winterthur

Regionalvertreter Illnau-Effretikon
Marco Nuzzi
Unternehmer und Stadtpräsident Illnau-Effretikon

Regionalvertreter Pfäffikon
Hans Heinrich Raths
Unternehmer, alt Kantonsrat und alt Gemeindepräsident

Dienstleistungen

Profitieren Sie von der Erfahrung der HEV-Experten. Beim Hauseigentümergeverband erhalten Sie immer die beste Beratung für sich und Ihre Liegenschaft.

Verkauf

Unsere Verkaufsprofis vermarkten Ihr Haus oder Ihre Wohnung mit viel Engagement und begleiten Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie professionell, objektiv und ganzheitlich durch den gesamten Verkaufsprozess.

- ✓ Persönliche Betreuung durch erfahrene Immobilienexperten
- ✓ Rückerstattung Kosten des HEV-Schätzungsgutachtens
- ✓ Hohe Marktkenntnisse in Ihrer Wohngemeinde



Tiziano Canonica
Leiter Verkauf / Bewertung,
Mitglied Geschäftsleitung



Martin Klement
Immobilienberater Verkauf,
Stv. Leiter Verkauf



Ivana Ferramosca
Assistentin Immobilien-
verkauf



Severine Hangartner
Assistentin Immobilien-
verkauf



Kontakt Verkauf

Tel. 052 209 01 68

verkauf@hev-win.ch



Bewertung

Möchten Sie den Preis Ihrer ausgewählten Liegenschaft überprüfen? Mit einer HEV-Bewertung erhalten Sie den richtigen Wert – unabhängig und neutral.

- ✓ Unabhängige und professionelle Schätzungs-Dienstleistung
- ✓ Persönliche Objektbesichtigung vor Ort
- ✓ Umfangreiches Gutachten mit Bewertung Ihrer Liegenschaft



Tiziano Canonica
Leiter Verkauf / Bewertung,
Mitglied Geschäftsleitung



Fabrizio Bresciani
Immobilienbewerter



Dominique Dinkel
Immobilienbewerter



Bernadette Wälti
Immobilienbewerterin



Emilija Djuric
Assistentin Immobilien-
bewertung



Kontakt Bewertung

Tel. 052 212 67 70

info@hev-win.ch



Rechtsberatung

Die rechtlichen Fragen rund um das Hauseigentum haben sich in den letzten Jahren stetig vermehrt. Unsere Juristen beraten Sie kompetent und umfassend in allen Fragen und Anliegen zu Ihrem Eigentum.

- ✓ Abdeckung sämtlicher Rechtsgebiete im Zusammenhang mit Liegenschaften durch erfahrene Juristen
- ✓ Stockwerkeigentums- und Erbrechtsberatung
- ✓ Prüfung von Kauf- und Werkverträgen



Sandra Haggemacher
Rechtsberaterin



Dorian Warecki
Rechtsberater und Vermietungsexperte



Ursula Bentz
Assistentin Beratung




Kontakt Rechtsberatung

Tel. 052 212 67 70

info@hev-win.ch





«Für viele unserer Kunden ist die eigene Liegenschaft ihr wertvollster Besitz. Unsere tägliche Arbeit basiert auf Transparenz, Fairness, Wissen und Loyalität gegenüber unseren geschätzten Auftraggebern.

Ihre Liegenschaft ist bei uns, als lokal verankerte und erfahrene Immobilienexperten, in guten Händen. Die steigenden Mitgliederzahlen beim HEV Winterthur sind für uns nicht selbstverständlich, sondern Ansporn auch in Zukunft täglich unser Bestes zu geben und unsere Rolle als verlässlicher Dienstleister aktiv wahrzunehmen.»



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf / Bewertung
HEV Region Winterthur

«Ich kann Ihnen die Mitgliedschaft im Hauseigentümergebiet Winterthur als drittgrösste Sektion in der Schweiz mit rund 15'000 Mitgliedern sehr empfehlen.

Der HEV setzt sich nicht nur in politischen Belangen rund ums Eigenheim für Sie aktiv ein. Das HEV-Team der Geschäftsstelle in Winterthur stellt Ihnen attraktive Dienstleistungen zur Verfügung und kann Sie dank seinem starken fachlichen Hintergrund, dem lokalen Bezug und der breiten Praxiserfahrung aktiv, fundiert sowie unabhängig beraten.

Wir freuen uns, Sie zu begleiten und Ihnen mit Rat und Tat zur Seite zu stehen! Als Mitglied des HEV Region Winterthur profitieren Sie zudem von weiteren attraktiven Angeboten.»



Roger Wiesendanger

Vizepräsident HEV Region Winterthur

Bauberatung

Renovation, Umbau, Umnutzung: Wir bieten Ihnen als einziger Dienstleister in der Region eine umfassende, fachlich hochstehende und unabhängige Beratung bei Ihrem Bau- oder Weiterentwicklungsprojekt. Sie erhalten eine seriöse und unabhängige Expertise und auf Wunsch auch ein schriftliches Gutachten.

- ✔ Objektanalysen und unabhängige Bauherrenberatung
- ✔ Machbarkeitsstudien und Beratung für Um- und Ersatzbauten
- ✔ Ganzheitliche Beratung



Roger Kästle
externer Bauberater



Ursula Bentz
Assistentin Beratung



Kontakt Bauberatung

Tel. 052 212 67 70 info@hev-win.ch



Vermietung

Sie besitzen Wohneigentum und möchten dieses vermieten? Mit der Dienstleistung Vermietung können wir Sie bei allen Fragen und Problemen rund um die Vermietung seriös und kompetent unterstützen. Sie profitieren dabei von der Kosteneffizienz durch Auswahl der tatsächlich benötigten Dienstleistungen.

- ✔ Leistungen rund um Vermietung und Wohnungsabnahme
- ✔ Begleitung und Vertretung bei Schlichtungsverhandlung
- ✔ Rechtliche Unterstützung mit unserer Rechtsberatung



Dorian Warecki
Rechtsberater und
Vermietungsexperte



Ursula Bentz
Assistentin Beratung



Kontakt Vermietung

Tel. 052 212 67 70 info@hev-win.ch



Wohnungsabnahme

Bei der Wohnungsabnahme muss der Vermieter viele mietrechtliche Aspekte beachten, damit er seine Rechte gegenüber dem Mieter durchsetzen kann. Die Mietrechtsexperten vom HEV unterstützen Sie professionell bei der Wohnungsabnahme und auf Wunsch auch bei allen weiteren Schritten.

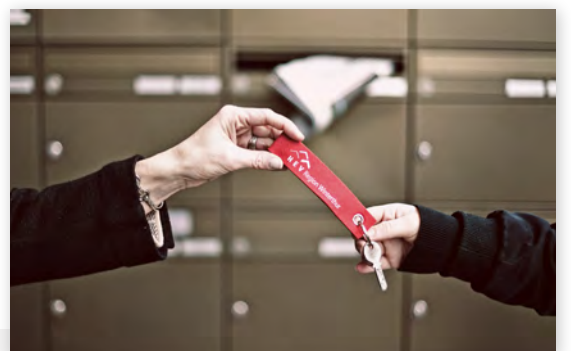
- ✔ Abdeckung sämtlicher Rechtsgebiete durch erfahrene Juristen
- ✔ Durchführung der Wohnungsabnahme inklusive Abnahmeprotokoll
- ✔ Begleitung und Vertretung bei Schlichtungsverhandlung



Dorian Warecki
Rechtsberater und
Vermietungsexperte



Ursula Bentz
Assistentin Beratung



Kontakt Wohnungsabnahme

Tel. 052 212 67 70 info@hev-win.ch



Team Geschäftsstelle



Ralph Bauert
Geschäftsführer
dipl. Architekt FH, Executive MBA FH
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



Monika Ackermann
Leiterin Finanzen / Personal,
Mitglied der Geschäftsleitung
Immobilienverwalterin mit
eidg. Fachausweis / Personalassistentin
mit Zertifikat HRSE



Tiziano Canonica
Leiter Verkauf / Bewertung,
Mitglied Geschäftsleitung
MAS Real Estate Management,
Betriebsökonom FH



Ursula Bentz
Assistentin Beratungen
Kauffrau mit eidg. Fähigkeitszeugnis



Fabrizio Bresciani
Immobilienbewerter
Immobilienbewerter mit eidg.
Fachausweis / Immobilienbewirt-
schafter mit eidg. Fachausweis



Dominique Dinkel
Immobilienbewerter
MAS Real Estate Management,
CAS Immobilienbewertung



Emilija Djuric
Mitgliederwesen / Assistentin
Immobilienbewertung
Kauffrau mit eidg. Fähigkeitszeugnis



Ivana Ferramosca
Assistentin Immobilienverkauf
Kauffrau mit eidg. Fähigkeitszeugnis



Sandra Haggenschmacker
Rechtsberaterin
Rechtsanwältin, lic. iur., MCJ



Severine Hangartner
Assistentin Immobilienverkauf
Kauffrau mit eidg. Fähigkeitszeugnis



Roger Kästle
externer Bauberater
dipl. Architekt ETHZ



Martin Klement
Immobilienberater Verkauf,
Stv. Leiter Verkauf



Bernadette Wälti
Immobilienbewerterin
Immobilienbewerterin mit
eidg. Fachausweis, Hochbauzeichnerin
mit eidg. Fähigkeitszeugnis



Dorian Warecki
Rechtsberater und
Vermietungsexperte
Jurist, lic. iur.
CAS HE

Lernende

Der Hauseigentümerverband ermöglicht Jugendlichen die Ausbildung zur Kauffrau und Kaufmann.



Urs Schwesinger
Auszubildender Kaufmann EFZ
seit August 2020



Céline Keller
Auszubildende Kauffrau EFZ
seit August 2021

Mitglied werden

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Wohneigentümer: Wir setzen uns als Verband unabhängig für die Interessen von 15 000 Wohneigentümer aus den Bezirken Andelfingen, Pfäffikon und Winterthur ein. Seit 1913.

- ✓ Ihr lokales **Kompetenzzentrum** mit zahlreichen Dienstleistungen zum **attraktiven Mitgliedertarif**
- ✓ **14 Expertinnen und Experten** geben Ihnen die richtigen Antworten
- ✓ **Kostenlose Rechtsauskunft** zu Themen rund um Wohneigentum
- ✓ Informiert bleiben dank Zeitung **«Hauseigentümer»** und Magazin **«Wohneigentümer»**
- ✓ **Kostenlose Formulare** zum Download
- ✓ Wir setzen uns für Sie ein: **Ihre Stimme in der Politik**
- ✓ Zahlreiche **Vergünstigungen**



**Werden auch Sie Teil des
HEV Region Winterthur!**



Mit Ihrer Mitgliedschaft engagieren Sie sich für eine starke Stimme der Wohneigentümer – melden Sie sich ganz einfach online an:
www.hev-winterthur.ch/mitglied-werden

Garten im Stockwerkeigentum

Wenn es draussen blüht und spriesst, zieht es auch die Stockwerkeigentümer wieder ins Freie. Doch wem gehört der Garten und wer darf ihn wie nutzen? Haben die Gartenwohnungseigentümer mehr Rechte als andere? Wer bezahlt was?



Sandra Haggmayer
Rechtsberaterin
HEV Region Winterthur

Der Garten gehört grundsätzlich allen

Grund und Boden eines in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks gehören zwingend zu den gemeinschaftlichen Teilen (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 1 ZGB) und somit allen Stockwerkeigentümern gemeinsam. Am Garten kann kein Sonderrecht begründet werden, selbst wenn sich alle Stockwerkeigentümer darin einig wären. So sind der Garten oder Teile davon (inkl. aller fest mit dem Boden verbundenen Pflanzen), aber auch der Spielplatz, die Fuss- und Fahrwege, die Aussenabstellplätze, die Einfriedungen (Mauern und Zäune) und die Stützmauern im Miteigentum aller Stockwerkeigentümer gemeinsam.

Ausschliessliches Nutzungsrecht bzw. Sondernutzungsrecht

Möglich ist jedoch, dass einzelnen Stockwerkeigentümern ein Gartensitzplatz oder ein Gärtchen zu ihrer alleinigen Nutzung (nicht Eigentum!) überlassen wird. Sie erhalten daran ein ausschliessliches Nutzungsrecht, auch Sondernutzungsrecht genannt. Von Gesetzes wegen war ein solches ursprünglich nicht vorgesehen und hat sich erst durch das Bedürfnis in der Praxis entwickelt. Erst per 1. Januar 2012 wurde der Ausdruck «ausschliessliches Nutzungsrecht» ins Stockwerkeigentumsrecht aufgenommen (Art. 712g Abs. 4 ZGB).

a) Begründung

Sondernutzungsrechte können nicht formlos entstehen. Selbst wenn ein Stockwerkeigentümer einen Teil der Liegenschaft über Jahre alleine benützt, ohne dass die übrigen

Stockwerkeigentümer etwas dagegen einwenden, kann er deshalb keinen Anspruch auf ein ausschliessliches Nutzungsrecht erheben und die anderen Stockwerkeigentümer können trotz ihres Duldens über längere Zeit jederzeit die Wiederherstellung des ursprünglichen, rechtmässigen Zustands verlangen. Derartige Rechte werden in der Regel bereits bei der Begründung des Stockwerkeigentums ins Reglement aufgenommen. Aber auch später können solche Sondernutzungsrechte noch begründet werden mittels qualifiziertem Mehr der Stockwerkeigentümer (Mehrheit nach Köpfen und nach Wertquoten), sofern das Reglement nichts anderes vorschreibt und auch die Gemeinschaft nicht eine andere Regelung beschlossen hat. In den Aufteilungsplänen sind ausschliessliche Nutzungsrechte jeweils schräg schraffierte Flächen, in der gleichen Farbe wie das dazugehörige Sonderrecht.

Das Sondernutzungsrecht kann mit einem Stockwerkeigentumsanteil untrennbar verbunden werden, was die Regel ist, oder



einem Stockwerkeigentümer persönlich (Ausnahme) eingeräumt werden.

b) Inhalt sowie Rechte und Pflichten

Mangels gesetzlicher Umschreibung des Inhalts des ausschliesslichen Nutzungsrechts und der damit verbundenen Rechte und Pflichten empfiehlt es sich, im Interesse der Stockwerkeigentümer und um allfälligen Streitereien vorzubeugen, dieses im Reglement möglichst präzise und klar zu umschreiben. In der Praxis sind ganz verschiedene Ausgestaltungen zu finden: So kann beispielsweise der Sondernutzungsrechte dazu ermächtigt werden, dass er «sein» Gärtchen individuell gestalten kann und dass er die Unterhaltskosten dafür zu tragen hat, oder er darf «sein» Gärtchen lediglich benützen und dessen Bepflanzung und Unterhalt (bzw. die Kosten hierfür) obliegt wie der Rest des Umschwungs der Gemeinschaft.

Gibt das Reglement keine Auskunft über den Inhalt des zuerkannten Sondernutzungsrechts, so muss sein Umfang aus dessen Funktion abgeleitet werden. Seinem Zweck entsprechend dient der Garten der Ruhe und Erholung, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Nutzungsbefugnisse eines Sondernutzungsberechtigten weniger weit gehen, als dies beim Sonderrecht der Fall ist. So sind das Aufstellen von Blumentöpfen, Gartenmöbeln und eines mobilen Sonnenschirms sowie die Benützung eines mobilen Grills erlaubt. Jegliche gestalterischen Eingriffe und Substanzveränderungen sind dagegen ohne ausdrückliche Zustimmung (Beschluss oder im Reglement) der Stockwerkeigentümergeinschaft verboten, wie zum Beispiel das Umgraben des Rasens zwecks Anlegen von Beeten oder zwecks Ersatz durch einen anderen Belag (z.B. Kies oder Platten), die Erweiterung oder Verkleinerung des Gartensitzplatzes, Installation eines festverankerten Swimmingpools, Spielgerätschaft oder Parabolspiegeln und Funkantennen, Anpflanzen oder Entfernen

von Sträuchern oder Bäumen, Anlegen eines Biotops, Erstellen eines Gartenhäuschens sowie jegliche Einzäunung (Hecke oder Zaun).

Gegen eigenmächtige Veränderungen eines Stockwerkeigentümers kann sich die Gemeinschaft wehren und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf Kosten des Sondernutzungsberechtigten verlangen (z.B. Wiederansäen des Rasens, Entfernung des Gartenhäuschens, Ersatzanpflanzung des zu Unrecht gefälltens Baums).

c) Widerruf und Abänderung des Sondernutzungsrecht

Der Stockwerkeigentümergeinschaft kommt das Recht zu, ein Sondernutzungsrecht jederzeit zu widerrufen oder abzuändern (qualifiziertes Mehr nach Köpfen und nach Wertquoten). Das Gesetz sieht aber ausdrücklich vor, dass für eine Änderung der reglementarischen Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte die Zustimmung der direkt betroffenen Stockwerkeigentümer nötig ist (Art. 712g Abs. 4 ZGB).

d) Kosten des Gartenunterhalts im Allgemeinen

Bestehen keinerlei Sondernutzungsrechte und ist im Reglement keine abweichende Regelung bezüglich der Verteilung der Gartenunterhaltskosten getroffen worden, so handelt es sich hierbei um gemeinschaftliche Kosten, die gemäss Gesetz nach Massgabe der Wertquoten auf die Stockwerkeigentümer aufgeteilt werden (Art. 712h Abs. 1 ZGB).

e) Kosten des Gartenunterhalts im Sondernutzungsrecht

Der sondernutzungsrechtigte Gartenbenützer hat i.d.R. die Pflege und den Unterhalt «seines» Gärtchens bzw. Sitzplatzes zu besorgen und die Kosten hierfür zu tragen. Wenn im Reglement nichts geregelt ist, so hat er zum Beispiel den Rasen zu mähen, die Beete zu jäten, den Belag des Sitzplat-

zes zu reinigen und eventuell notwendig gewordene Ausbesserungen vorzunehmen. Für den Fall, dass ihm die Gemeinschaft das Pflanzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken zugestanden hat, hat er diese zu pflegen und zurückzuschneiden. Ebenso ist er für «seine» von der Gemeinschaft bewilligten Bauten und Einrichtungen unterhaltspflichtig.

Demgegenüber ist die Stockwerkeigentümergeinschaft, soweit das Reglement nichts Gegenteiliges vorsieht, verpflichtet, den Gartenanteil in seiner Substanz zu erhalten. Dies bedeutet beispielsweise, dass die Gemeinschaft einen altersschwachen gemeinschaftlichen Baum ersetzt oder die gemeinschaftlichen Bäume regelmässig zurückschneiden lässt.

Exkurs

Unter den Sondernutzungsberechtigten innerhalb einer Stockwerkeigentümergeinschaft gelten u.a. die nachbarlichen Abstandsvorschriften für Bäume und Sträucher nicht. Diese gelten nur für deren Abstand zur Grundstücksgrenze.

Empfehlung

Da es im Zusammenhang mit den ausschliesslichen Nutzungsrechten immer wieder zu Diskussionen unter den Stockwerkeigentümergeinschaften kommt, empfiehlt es sich, bei deren Einräumung den Umfang der Rechte und Pflichten im Reglement bzw. im Einräumungsbeschluss klar zu regeln.

HEV-Unterstützung

Stockwerkeigentum ist sehr beliebt, das Leben in einer Gemeinschaft kann aber auch zu Fragen und Problemen führen. Der Hauseigentümergeinschaft unterstützt Stockwerkeigentümer und Miteigentümergeinschaften bei rechtlichen Fragen und bei der Eigentümergeinschaft. Als Mitglied profitieren Sie vom Mitgliedertarif und der kostenlosen telefonischen Rechtsauskunft.

HEV-Dienstleistungen

Der Hauseigentümergeinschaft unterstützt Sie bei allen Fragen rund um Ihre Liegenschaft. www.hev-winterthur.ch



HEV-Ratgeber

Weitere Ratgeber finden Sie auf www.hev-ratgeber.ch



Online-Ratgeber Wohneigentum



Erhalten Sie eine unabhängige und seriöse Empfehlung von erfahrenen Fachexperten.
www.hev-ratgeber.ch

