

# So viel kosten Einfamilienhäuser in der Region Winterthur

**Immobilien** Die Preisunterschiede für Einfamilienhäuser rund um Winterthur sind gross. Im vergangenen Jahr ist der Marktwert an den meisten Orten nochmals gestiegen. Der Hauseigentümergebiet Region Winterthur rechnet nun mit einer Abkühlung.

Rafael Rohner

Ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung bleibt in der Region Winterthur für viele ein Traum. Ganz so riesig wie vor wenigen Jahren ist die Nachfrage allerdings nicht mehr. Noch vor kurzer Zeit standen sich Interessenten bei Hausbesichtigungen buchstäblich auf den Füssen herum. Bei einer Ausschreibung flatterten innert Minutenfrist Dutzende Anfragen rein. «100 Bewerbungen innert 24 Stunden waren üblich», sagt Ralph Bauert, Geschäftsführer im Hauseigentümergebiet (HEV) Region Winterthur.

Inzwischen hat die Nachfrage etwas nachgelassen. «Es dauert oft länger, bis ein Objekt verkauft ist», sagt Bauert. «In der Regel findet man aber nach wie vor einen Käufer.» Der Hauptgrund für diese Abkühlung sind steigende Zinsen, da die Nationalbank so die Inflation bremsen will. Hypotheken sind dadurch teurer geworden, hinzu kommen wirtschaftliche Unsicherheiten und steigende Baukosten.

Trotzdem: Die Marktpreise für Wohneigentum sind in der Region Winterthur auch im vergangenen Jahr fast flächendeckend gestiegen – bei Einfamilienhäusern sind es im Schnitt über fünf Prozent. Dies zeigen Zahlen des Hauseigentümergebiets Region Winterthur, die er mit dem Bewertungstool Wüest Dimensions erstellt hat.

## Wohnraum wird noch knapper

Ralph Bauert vom HEV geht davon aus, dass die Preise dieses Jahr nicht mehr so stark steigen werden. Mit einem Sinkflug rechnet er aber ebenfalls nicht: «Bei Einfamilienhäusern ist die Nachfrage weiterhin grösser als das Angebot, die Preise dürften insgesamt weiterhin leicht steigen, circa null bis zwei Prozent im Jahr 2023.»

Etwas unsicherer sei die Situation bei Eigentumswohnungen. Dort könnten die Preise je nach Lage stagnieren oder bei älteren Objekten teilweise etwas sinken, da sie aufgrund höherer Hypozinsen in verstärkter Konkurrenz mit Mietwohnungen stünden. Allerdings werden laut Bauert auch die Mietpreise steigen – da vermutlich bereits am 1. Juni eine Erhöhung des Referenzzinssatzes ansteht –, was diesen Effekt wieder abschwächen könnte. Hinzu kommt: Die

Situation am Mietwohnungsmarkt wird sich bis 2024 weiter verschärfen, die Anzahl leerer Mietwohnungen nochmals sinken, wie die Zürcher Kantonalbank im neusten Immobilienbarometer schreibt.

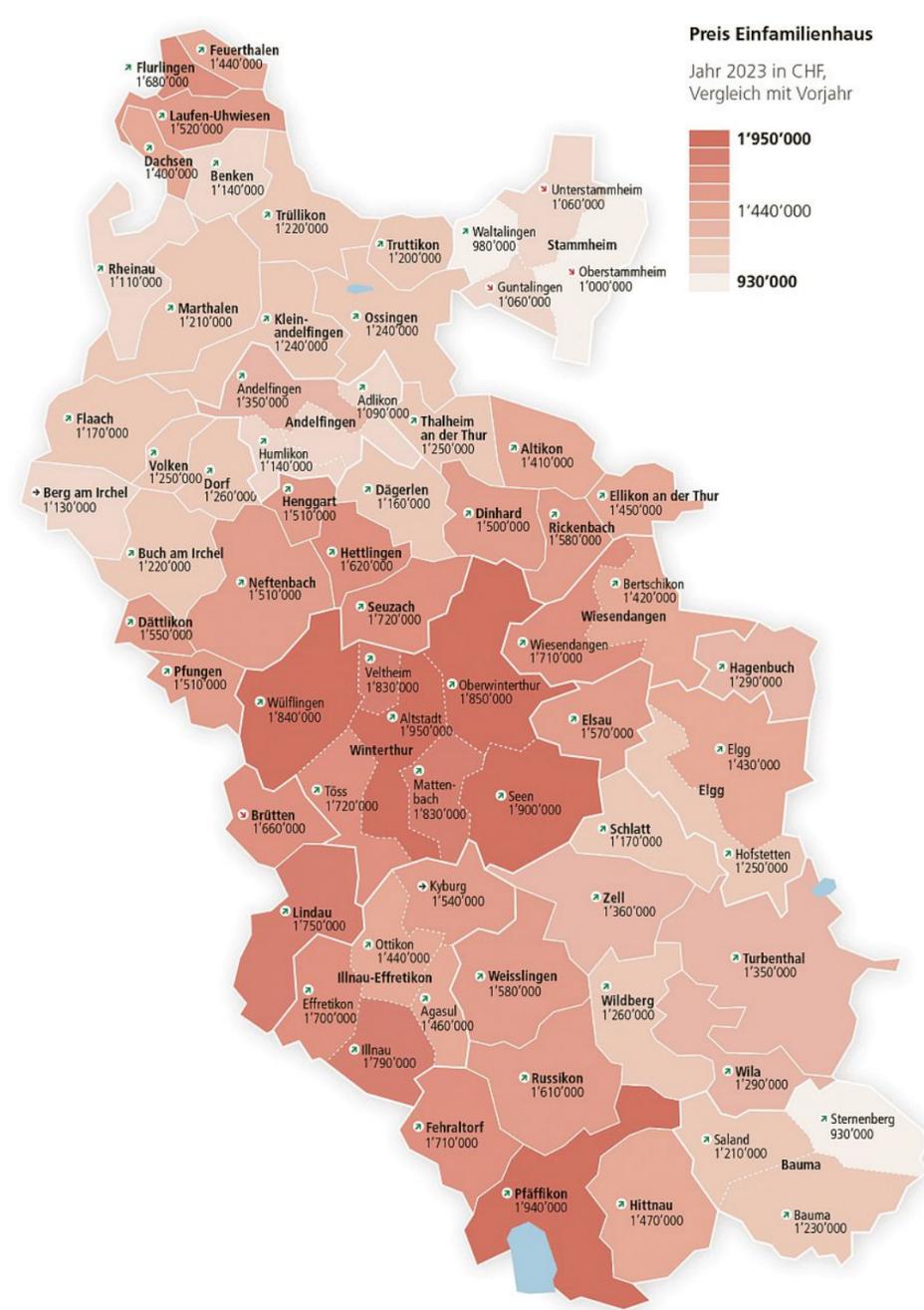
Doch ganz konkret: Wie haben sich die Immobilienpreise und andere Kennzahlen in der Region Winterthur entwickelt? Eine Übersicht in vier Punkten.

## 1 Preisentwicklung bei Einfamilienhäusern

Am stärksten gestiegen sind die Häuserpreise im vergangenen Jahr gemäss HEV-Auswertung in Pfäffikon: mit einem Plus von 12,79 Prozent. Danach folgen Ellikon an der Thur (+12,4%) und Feuerthalen (+10,77%). Leicht gesunken sind die Preise hingegen in Brütten (-1,78%) und Stammheim (-0,96%). Über die Gründe dafür kann Ralph Bauert vom HEV im Einzelfall nur mutmassen. Verschiedene Faktoren würden bei der Modellrechnung berücksichtigt, so etwa der Steuerfuss, die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, die Bevölkerungsentwicklung oder das Wohnungsangebot. Zudem könnten Nachholeffekte eine wichtige Rolle spielen. Entscheidender als die kurzfristige Entwicklung während eines Jahres sei deshalb der Marktwert.

Und hier zeigt sich wenig überraschend: Je besser der Verkehrsanschluss in eine Stadt ist, desto höher ist in der Regel der Preis. In der Winterthurer Altstadt sind Häuser am teuersten. Hier kostet ein 14 Jahre altes frei stehendes Einfamilienhaus mit 6½ Zimmern und einer Grundstückfläche von 500 Quadratmetern 1,95 Millionen Franken. Am anderen Ende der Skala liegen abgelegene Gegenden wie Stammheim oder Sternenberg im Tösstal. In Sternenberg kostet ein vergleichbares Objekt 930'000 Franken. In der Nähe von Schaffhausen, Illnau-Effretikon oder im Zürcher Oberland rund um Pfäffikon sind die Preise wieder deutlich höher. In Pfäffikon ist ein Einfamilienhaus mit 1,94 Millionen fast so teuer wie in der Winterthurer Altstadt. In Flurlingen an Rhein liegt der Preis ebenfalls bei hohen 1,68 Millionen Franken.

Dass ein frei stehendes Haus für die meisten unerschwinglich bleibt, zeigt der Durchschnittspreis in der Region Winterthur: Er beträgt 1,42 Millionen Franken. Auch hier gilt dieser Richt-



Marktpreise für ein frei stehendes Einfamilienhaus mit 6½ Zimmern, 500 Quadratmetern Grundstückfläche und einem Alter von 14 Jahren. Grafik: HEV Region Winterthur

preis für ein frei stehendes Einfamilienhaus mit 6½ Zimmern.

## 2 Eigentumswohnungen sind teurer geworden

Noch stärker gestiegen sind die Preise im vergangenen Jahr für Eigentumswohnungen. Gemäss HEV-Auswertung erhöhte sich der Preis durchschnittlich um 7,9 Prozent. Der durchschnittliche Marktwert für eine 14-jährige Etagewohnung mit 110 Quadratmetern, 4½ Zimmern, einem

Balkon beträgt somit 848'700 Franken.

Auch hier gibt es in der Region grössere Unterschiede. Am teuersten ist ein vergleichbares Objekt in Pfäffikon mit 1,39 Millionen Franken. In Winterthur und den umliegenden Gemeinden sind die Preise bei rund einer Million Franken. Deutlich günstiger ist es im Zürcher Weinland (Adlikon 640'000 Franken, Rheinau 670'000) oder im Tösstal (Wila 710'000 Franken, Schlatt

730'000 Franken). Am stärksten gestiegen sind die Preise im Jahr 2022 in Hittnau (+15,28%), Wildberg (+14,71%) und Dachsen (+13,16%). Gesunken sind die Preise nirgends.

## 3 Baulandpreise sind zurückgegangen

Anders als die Immobilienpreise hat sich der Marktwert von Bauland entwickelt. Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter betrug im Jahr 2021 in der

Region Winterthur gemäss HEV-Auswertung 715 Franken. Ein Jahr zuvor musste man für unbebautes Bauland durchschnittlich noch 728 Franken bezahlen.

Am teuersten ist Bauland in den Gemeinden Brütten (1171 Franken), Seuzach (1149) und Pfäffikon (1128). Am günstigsten in Bauma (445 Franken), Schlatt (411) und Zell (355).

Doch weshalb sind die Bodenpreise in Zell so viel günstiger als anderswo? Die Töss-taler Gemeinde liegt nahe bei Winterthur und bietet direkte S-Bahn-Verbindungen nach Zürich. Eine einfache Erklärung hat Ralph Bauert nicht. Zwei Faktoren könnten eine Rolle spielen: Einerseits beeinflusst der Steuerfuss die Bodenpreise, und der sei in Zell mit 118 Prozent überdurchschnittlich hoch. Andererseits sei das durchschnittliche Einkommen in der Gemeinde Zell eher tief.

Die Zahlgrundlage für die Bodenpreise bezieht der HEV vom Statistischen Amt des Kantons Zürich.

## 4 Wo die teuersten Quartiere in Winterthur sind

Auch innerhalb der Stadt Winterthur gibt es grosse Preisunterschiede. Für ein frei stehendes Einfamilienhaus, wiederum 14 Jahre alt und mit 6½ Zimmern, bezahlt man im Quartier Neuwiesen mit 2,05 Millionen Franken am meisten. Danach folgen Büelwiesen mit 2 Millionen und die Altstadt mit 1,99 Millionen. Deutlich günstiger ist das gleiche Haus in Iberg mit 1,74 Millionen Franken, in Dättnau mit 1,64 Millionen Franken und in Rossberg mit 1,63 Millionen Franken.

## HEV-Award wird vergeben

Der Hauseigentümergebiet Region Winterthur will mit seiner Immobilienstudie die Transparenz der Immobilienpreise erhöhen. Die Auswertung wird in Form einer Broschüre an Hauseigentümer in der Region versandt und ab Mittwochabend auf der HEV-Website publiziert. Diese Zeitung konnte bereits vorher Einsicht nehmen. Erstmals erstellt hat der HEV eine solche Auswertung vor einem Jahr. An seiner Veranstaltung am Mittwochabend im Gate 27 wird zudem der HEV-Award an jene Gemeinde vergeben, welche die besten Bedingungen für Wohneigentum bietet. Im vergangenen Jahr gewann Rickenbach den Preis.

ANZEIGE

**TCM kangtai**  
Bahnhofplatz 4  
Winterthur  
☎ 052 625 68 68

**Chinesische Medizin kann helfen bei**

**Wechseljahresbeschwerden**  
und vielem mehr.

**Kinderwunsch**

**Rückenschmerzen**

**Heuschnupfen**

**Magenleiden**

weitere Praxen: Zürich, Wädenswil und Pfäffikon ZH. [www.kangtai.ch](http://www.kangtai.ch)