



**HEV-Award und  
Gemeinderating**  
Die besten Gemeinden  
für Wohneigentum

# Wohneigentum Region Winterthur

**Ausgabe 2023**

## Immobilienpreise

REGION WINTERTHUR

- 6** Einfamilienhaus
- 8** Eigentumswohnung
- 12** Miete
- 16** Bauland
- 18** Leerstand

STADT WINTERTHUR

- 22** Einfamilienhaus
- 24** Eigentumswohnung

## Finanzielles

- 28** Steuerfuss und Einkommen
- 32** Wohneigentumsquote und Finanzierung

## Gesellschaft

- 36** Bevölkerung
- 38** Öffentlicher Verkehr, Ärzte und Kindertagesstätten
- 42** Sicherheit
- 44** Naherholung
- 46** Politik

## Gemeinderating

- 50** HEV-Award

## Ratgeber

- 10** Immobilienmarkt
- 30** Wie kann der Hausrat umfassend abgesichert werden?
- 34** Abnahme von Neubauten
- 48** Nachhaltiges Renovieren und Bauen zahlt sich mehrfach aus
- 58** Widerrechtliche Bauten im Kanton Zürich

## Meinung

- 14** Tiefer Leerwohnungsbestand hat viele Gründe
- 20** Erneuerbare Energien: Bericht einer Sanierung in der Kernzone
- 26** Anliegen der Hauseigentümer in Bundesbern einbringen
- 40** Wohneigentum Stadt Winterthur: Chancen und Herausforderungen
- 52** Das gilt es im Zusammenhang mit Liegenschaftshandel zu beachten

## Über uns

- 55** Aufgaben
- 56** Dienstleistungen
- 62** Team Hauseigentümerverband
- 64** Mitglied werden und profitieren

Geschätzte Hauseigentümerinnen  
Geschätzte Hauseigentümer

Ich freue mich sehr, Ihnen die Ausgabe 2023 von «Wohneigentum Region Winterthur» präsentieren zu dürfen. Wir haben untersucht, wie sich die Immobilienpreise in der Region Winterthur entwickelt haben und welche Gemeinden die besten Rahmenbedingungen für Wohneigentum bieten. In den Ratgebern erhalten Sie Empfehlungen für Ihr Wohneigentum und die Regionalvertreter informieren über die politischen Aktivitäten in der Region.

Es ist für mich wichtig, dass Sie beim Hauseigentümerverband immer die beste Empfehlung 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

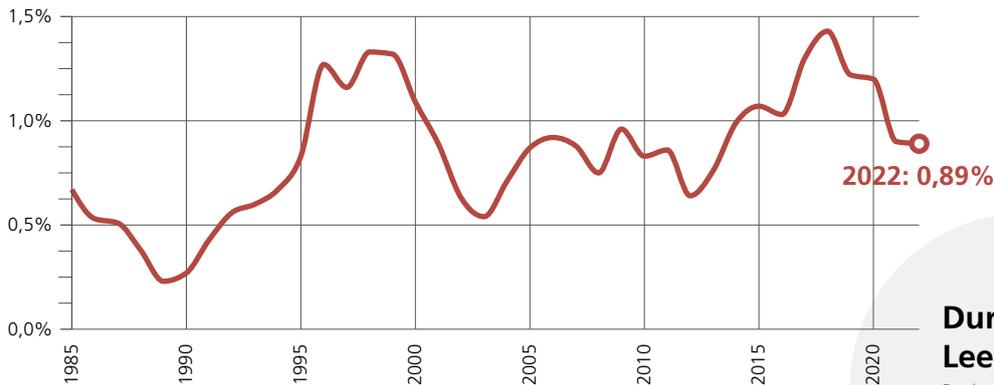
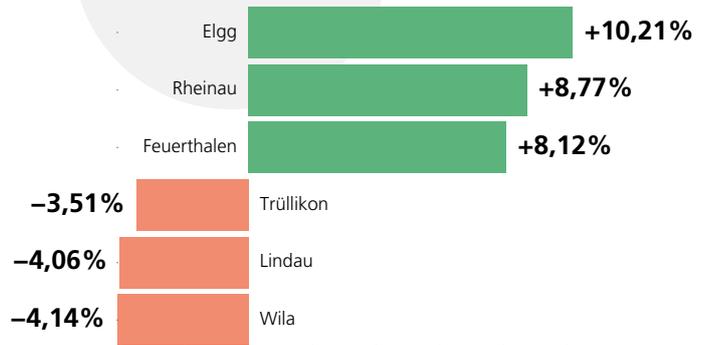
Einfamilienhaus Region Winterthur  
Vergleich Jahr 2022 mit Jahr 2023

**+5,43%**

Seite 12

## Stärkste Veränderung Marktmiere

Vergleich Jahr 2022 mit Jahr 2023



Seite 18

## Durchschnittlicher Leerstand 2022

Region Winterthur

**0,89%**

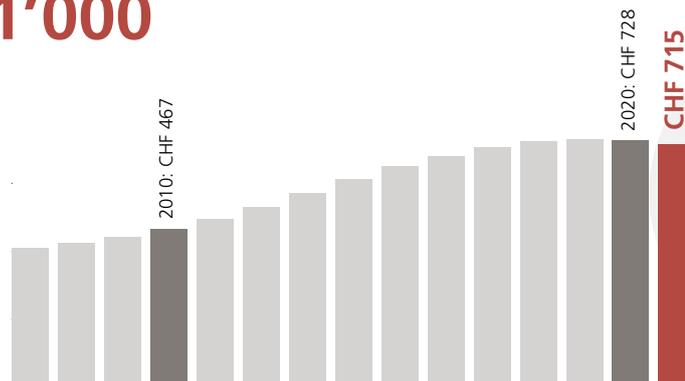
Seite 24

## Durchschnittlicher Verkaufspreis Eigentumswohnung 2023

Stadt Winterthur

**CHF 1'001'000**

Seite 16



## Durchschnittlicher Baulandpreis 2021

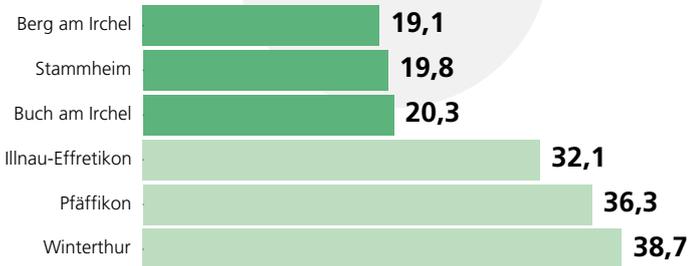
Region Winterthur

**CHF 715**

Seite  
32

## Höchste und tiefste Finanzierungsquote 2023

Region Winterthur



Seite  
44

## Durchschnittliche Naherholungsfläche pro Einwohner 2018

Region Winterthur

4'554 m<sup>2</sup>

Seite  
28

## Durchschnittlicher Steuerfuss 2023

Region Winterthur

110,37%

Seite  
38

## Höchster Versorgungsgrad Kindertagesstätten 2018

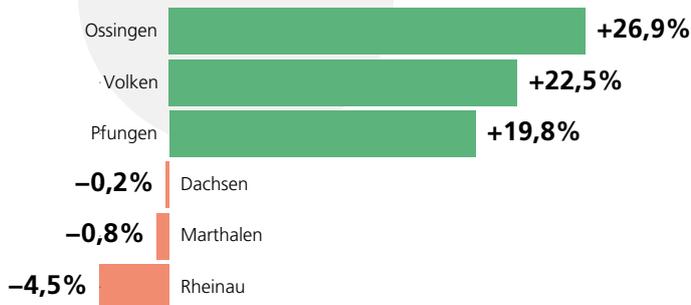
Region Winterthur



Seite  
36

## Stärkste Bevölkerungsentwicklung

Vergleich Jahr 2012 mit Jahr 2022



Seite  
32

## Durchschnittliche Wohneigentumsquote 2021

Region Winterthur

45,83%

# Einfamilienhaus

Im vergangenen Jahr sind die Preise für Einfamilienhäuser nochmals stark gestiegen, schweizweit um 5,5 Prozent. Auch in der Region Winterthur sind Einfamilienhäuser teurer geworden. Im Bezirk Andelfingen durchschnittlich um 5,0 Prozent und in den Bezirken Winterthur und Pfäffikon sogar um 6,1 beziehungsweise 7,1 Prozent.

Einfamilienhäuser sind weiterhin eine beliebte Wohnform. Trotz den gestiegenen Hypothekarzinsen bleibt die Nachfrage höher als das Angebot. Für dieses Jahr kann jedoch nicht mehr mit gleich starken Preissteigerungen wie im vergangenen Jahr gerechnet werden.

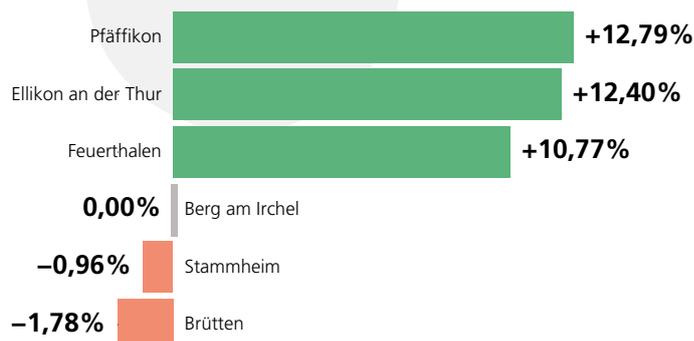
## Durchschnittlicher Preis 2023

Verkaufspreis Einfamilienhaus

# CHF 1'421'600

## Stärkste und geringste Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2022 mit Jahr 2023



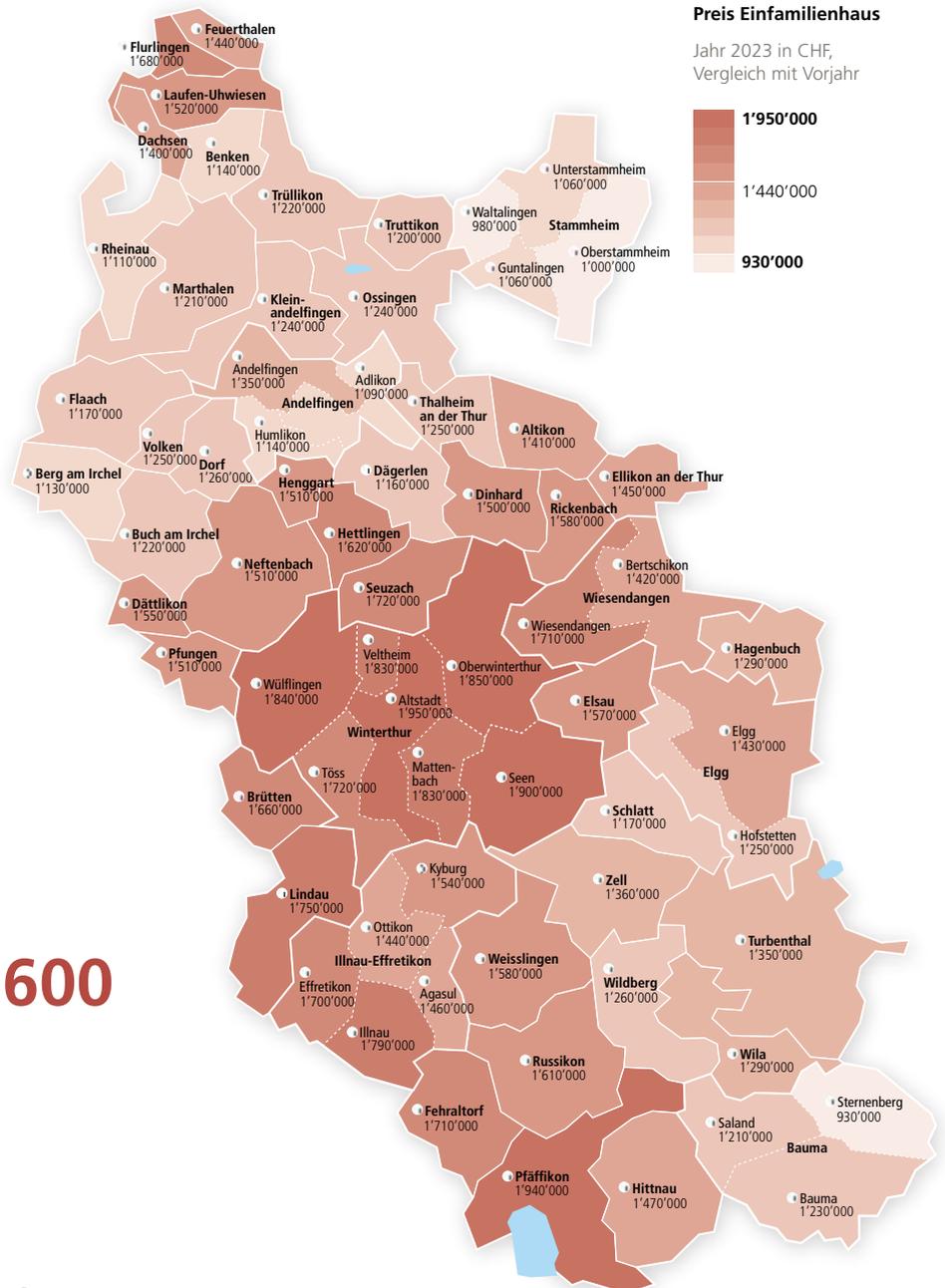
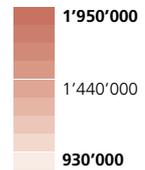
## Durchschnittliche Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2022 mit Jahr 2023

# +5,43%

## Preis Einfamilienhaus

Jahr 2023 in CHF,  
Vergleich mit Vorjahr



## 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 m<sup>2</sup>

Gebäudevolumen

800 m<sup>3</sup> SIA 416

Standard

Durchschnittlich

Zustand

Gut

Mikrolage

Durchschnittlich

Gemeinde	Preis 2023	Preis 2022	Veränderung
<b>Altikon</b>	1'410'000	1'350'000	4,44%
<b>Andelfingen</b>	1'190'000	1'120'000	6,25%
Adlikon	1'090'000	1'070'000	1,87%
Andelfingen	1'350'000	1'250'000	8,00%
Humlikon	1'140'000	1'050'000	8,57%
<b>Bauma</b>	1'120'000	1'060'000	5,66%
Bauma	1'230'000	1'160'000	6,03%
Saland	1'210'000	1'120'000	8,04%
Sternenberg	930'000	890'000	4,49%
<b>Benken</b>	1'140'000	1'050'000	8,57%
<b>Berg am Irchel</b>	1'130'000	1'130'000	0,00%
<b>Brütten</b>	1'660'000	1'690'000	-1,78%
<b>Buch am Irchel</b>	1'220'000	1'130'000	7,96%
<b>Dachsen</b>	1'400'000	1'300'000	7,69%
<b>Dägerlen</b>	1'160'000	1'080'000	7,41%
<b>Dättlikon</b>	1'550'000	1'480'000	4,73%
<b>Dinhard</b>	1'500'000	1'370'000	9,49%
<b>Dorf</b>	1'260'000	1'210'000	4,13%
<b>Elgg</b>	1'340'000	1'270'000	5,51%
Elgg	1'430'000	1'330'000	7,52%
Hofstetten	1'250'000	1'200'000	4,17%
<b>Ellikon an der Thur</b>	1'450'000	1'290'000	12,40%
<b>Elsau</b>	1'570'000	1'460'000	7,53%
<b>Fehraltorf</b>	1'710'000	1'670'000	2,40%
<b>Feuerthalen</b>	1'440'000	1'300'000	10,77%
<b>Flaach</b>	1'170'000	1'130'000	3,54%
<b>Flurlingen</b>	1'680'000	1'580'000	6,33%
<b>Hagenbuch</b>	1'290'000	1'200'000	7,50%
<b>Henggart</b>	1'510'000	1'460'000	3,42%
<b>Hettlingen</b>	1'620'000	1'590'000	1,89%
<b>Hittnau</b>	1'470'000	1'340'000	9,70%
<b>Illnau-Effretikon</b>	1'590'000	1'540'000	3,25%
Agasul	1'460'000	1'400'000	4,29%
Effretikon	1'700'000	1'660'000	2,41%
Illnau	1'790'000	1'730'000	3,47%
Kyburg	1'540'000	1'540'000	0,00%
Ottikon bei Kemptthal	1'440'000	1'390'000	3,60%
<b>Kleinandelfingen</b>	1'240'000	1'190'000	4,20%
<b>Laufen-Uhwiesen</b>	1'520'000	1'380'000	10,14%
<b>Lindau</b>	1'750'000	1'590'000	10,06%
<b>Marthalen</b>	1'210'000	1'140'000	6,14%
<b>Neftenbach</b>	1'510'000	1'410'000	7,09%
<b>Ossingen</b>	1'240'000	1'170'000	5,98%
<b>Pfäffikon</b>	1'940'000	1'720'000	12,79%
<b>Pfungen</b>	1'510'000	1'490'000	1,34%
<b>Rheinau</b>	1'110'000	1'050'000	5,71%
<b>Rickenbach</b>	1'580'000	1'430'000	10,49%
<b>Russikon</b>	1'610'000	1'480'000	8,78%
<b>Schlatt</b>	1'170'000	1'080'000	8,33%
<b>Seuzach</b>	1'720'000	1'660'000	3,61%
<b>Stammheim</b>	1'030'000	1'040'000	-0,96%
Guntalingen	1'060'000	1'090'000	-2,75%
Oberstammheim	1'000'000	1'020'000	-1,96%
Unterstammheim	1'060'000	1'090'000	-2,75%
Waltalingen	980'000	940'000	4,26%
<b>Thalheim an der Thur</b>	1'250'000	1'150'000	8,70%
<b>Trüllikon</b>	1'220'000	1'170'000	4,27%
<b>Truttikon</b>	1'200'000	1'110'000	8,11%
<b>Turbenthal</b>	1'350'000	1'250'000	8,00%
<b>Volken</b>	1'250'000	1'200'000	4,17%
<b>Weisslingen</b>	1'580'000	1'510'000	4,64%
<b>Wiesendangen</b>	1'570'000	1'500'000	4,67%
Bertschikon	1'420'000	1'350'000	5,19%
Wiesendangen	1'710'000	1'640'000	4,27%
<b>Wila</b>	1'290'000	1'190'000	8,40%
<b>Wildberg</b>	1'260'000	1'170'000	7,69%
<b>Winterthur</b>	1'860'000	1'770'000	5,08%
Stadtkreis 1 - Stadt	1'950'000	1'840'000	5,98%
Stadtkreis 2 - Oberwinterthur	1'850'000	1'770'000	4,52%
Stadtkreis 3 - Seen	1'900'000	1'810'000	4,97%
Stadtkreis 4 - Töss	1'720'000	1'670'000	2,99%
Stadtkreis 5 - Veltheim	1'830'000	1'740'000	5,17%
Stadtkreis 6 - Wülflingen	1'840'000	1'760'000	4,55%
Stadtkreis 7 - Mattenbach	1'830'000	1'740'000	5,17%
<b>Zell</b>	1'360'000	1'250'000	8,80%

# Eigentumswohnung

Im vergangenen Jahr wurden mehr Eigentumswohnungen zum Verkauf ausgeschrieben. Mit den höheren Finanzierungskosten ging die Nachfrage zurück. Trotz diesen Veränderungen haben sich die Preise für Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr schweizweit um 5,2 Prozent erhöht.

In der Region Winterthur war die Preissteigerung bei Eigentumswohnungen im Weinland mit 9,0 Prozent am grössten. Aber auch im Bezirk Winterthur mit 6,7 und im Bezirk Pfäffikon mit 8,2 Prozent sind die Preise überdurchschnittlich gestiegen. Für das laufende Jahr muss mit wesentlich kleineren Preissteigerungen gerechnet werden.

## Durchschnittlicher Preis 2023

Verkaufspreis Eigentumswohnung

# CHF 848'700

## Stärkste und geringste Preisentwicklung

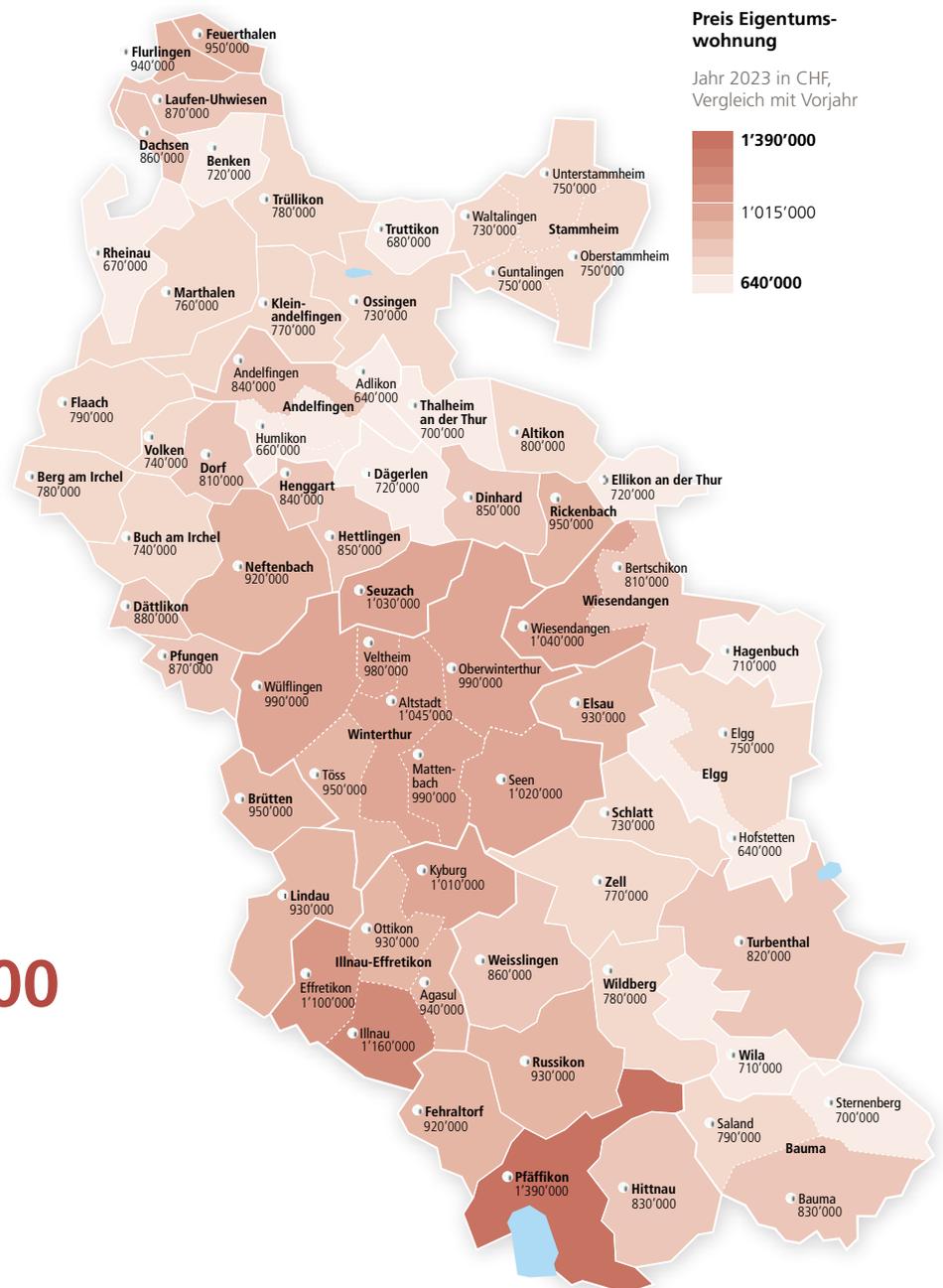
Vergleich Jahr 2022 mit Jahr 2023



## Durchschnittliche Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2022 mit Jahr 2023

# +7,87%



## 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 m<sup>2</sup> NWF

Balkon

15 m<sup>2</sup>

Standard

Durchschnittlich

Zustand

Gut

Mikrolage

Durchschnittlich

Gemeinde	Preis 2023	Preis 2022	Veränderung
<b>Altikon</b>	800'000	720'000	11,11%
<b>Andelfingen</b>	710'000	650'000	9,23%
Adlikon	640'000	570'000	12,28%
Andelfingen	840'000	770'000	9,09%
Humlikon	660'000	600'000	10,00%
<b>Bauma</b>	770'000	720'000	6,94%
Bauma	830'000	770'000	7,79%
Saland	790'000	750'000	5,33%
Sternenberg	700'000	640'000	9,38%
<b>Benken</b>	720'000	640'000	12,50%
<b>Berg am Irchel</b>	780'000	720'000	8,33%
<b>Brütten</b>	950'000	910'000	4,40%
<b>Buch am Irchel</b>	740'000	670'000	10,45%
<b>Dachsen</b>	860'000	760'000	13,16%
<b>Dägerlen</b>	720'000	650'000	10,77%
<b>Dättlikon</b>	880'000	850'000	3,53%
<b>Dinhard</b>	850'000	800'000	6,25%
<b>Dorf</b>	810'000	780'000	3,85%
<b>Elgg</b>	700'000	650'000	7,69%
Elgg	750'000	700'000	7,14%
Hofstetten	640'000	590'000	8,47%
<b>Ellikon an der Thur</b>	720'000	720'000	0,00%
<b>Elsau</b>	930'000	880'000	5,68%
<b>Fehraltorf</b>	920'000	910'000	1,10%
<b>Feuerthalen</b>	950'000	910'000	4,40%
<b>Flaach</b>	790'000	710'000	11,27%
<b>Flurlingen</b>	940'000	850'000	10,59%
<b>Hagenbuch</b>	710'000	630'000	12,70%
<b>Henggart</b>	840'000	830'000	1,20%
<b>Hettlingen</b>	850'000	800'000	6,25%
<b>Hittnau</b>	830'000	720'000	15,28%
<b>Illnau-Effretikon</b>	1'030'000	930'000	10,75%
Agasul	940'000	840'000	11,90%
Effretikon	1'100'000	1'000'000	10,00%
Illnau	1'160'000	1'050'000	10,48%
Kyburg	1'010'000	930'000	8,60%
Ottikon bei Kemptthal	930'000	830'000	12,05%
<b>Kleinandelfingen</b>	770'000	700'000	10,00%
<b>Laufen-Uhwiesen</b>	870'000	770'000	12,99%
<b>Lindau</b>	930'000	880'000	5,68%
<b>Marthalen</b>	760'000	690'000	10,14%
<b>Neftenbach</b>	920'000	900'000	2,22%
<b>Ossingen</b>	730'000	650'000	12,31%
<b>Pfäffikon</b>	1'390'000	1'230'000	13,01%
<b>Pfungen</b>	870'000	780'000	11,54%
<b>Rheinau</b>	670'000	610'000	9,84%
<b>Rickenbach</b>	950'000	880'000	7,95%
<b>Russikon</b>	930'000	890'000	4,49%
<b>Schlatt</b>	730'000	670'000	8,96%
<b>Seuzach</b>	1'030'000	970'000	6,19%
<b>Stammheim</b>	750'000	690'000	8,70%
Guntalingen	750'000	700'000	7,14%
Oberstammheim	750'000	670'000	11,94%
Unterstammheim	750'000	700'000	7,14%
Waltalingen	730'000	700'000	4,29%
<b>Thalheim an der Thur</b>	700'000	650'000	7,69%
<b>Trüllikon</b>	780'000	750'000	4,00%
<b>Truttikon</b>	680'000	620'000	9,68%
<b>Turbenthal</b>	820'000	790'000	3,80%
<b>Volken</b>	740'000	670'000	10,45%
<b>Weisslingen</b>	860'000	840'000	2,38%
<b>Wiesendangen</b>	930'000	850'000	9,41%
Bertschikon	810'000	740'000	9,46%
Wiesendangen	1'040'000	960'000	8,33%
<b>Wila</b>	710'000	650'000	9,23%
<b>Wildberg</b>	780'000	680'000	14,71%
<b>Winterthur</b>	1'000'000	960'000	4,17%
Stadtkreis 1 - Stadt	1'045'000	1'000'000	4,50%
Stadtkreis 2 - Oberwinterthur	990'000	960'000	3,13%
Stadtkreis 3 - Seen	1'020'000	980'000	4,08%
Stadtkreis 4 - Töss	950'000	900'000	5,56%
Stadtkreis 5 - Veltheim	980'000	940'000	4,26%
Stadtkreis 6 - Wülflingen	990'000	950'000	4,21%
Stadtkreis 7 - Mattenbach	990'000	950'000	4,21%
<b>Zell</b>	770'000	750'000	2,67%

# Immobilienmarkt

Die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt veränderten sich 2022 grundlegend. Hypothekar- und Baukosten verteuerten sich massiv, die Bevölkerungszunahme erhöhte sich sprunghaft und das Wohnungsangebot schmolz wie Schnee in der Frühlingssonne. Wohneigentum bleibt weiterhin attraktiv, die starken Preissteigerungen gehören jedoch der Vergangenheit an.



**Ralph Bauert**  
Geschäftsführer  
HEV Region Winterthur

## Wirtschaftsumfeld

Nachdem die Corona-Krise überwunden war und die weltweite Wirtschaft wieder in Gang gekommen ist, sahen die Wirtschaftsprognosen sehr gut aus. Mit dem Krieg in der Ukraine und der damit verbundenen Energiekrise stieg die Inflation weltweit sprunghaft an und die Wirtschaftsaussichten verdüsterten sich. Während die Inflation in der Eurozone auf über zehn Prozent und in den USA auf über acht Prozent anstieg, ist die Schweiz verhältnismässig glimpflich davongekommen.

Anfangs 2022 betrug die Inflation in der Schweiz 1,6 Prozent und erreichte im August 2022 mit 3,5 Prozent ihren Höhepunkt. In den Folgemonaten ging die Inflation

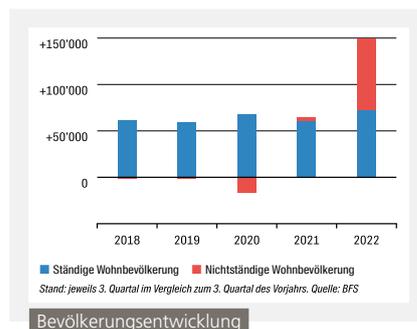
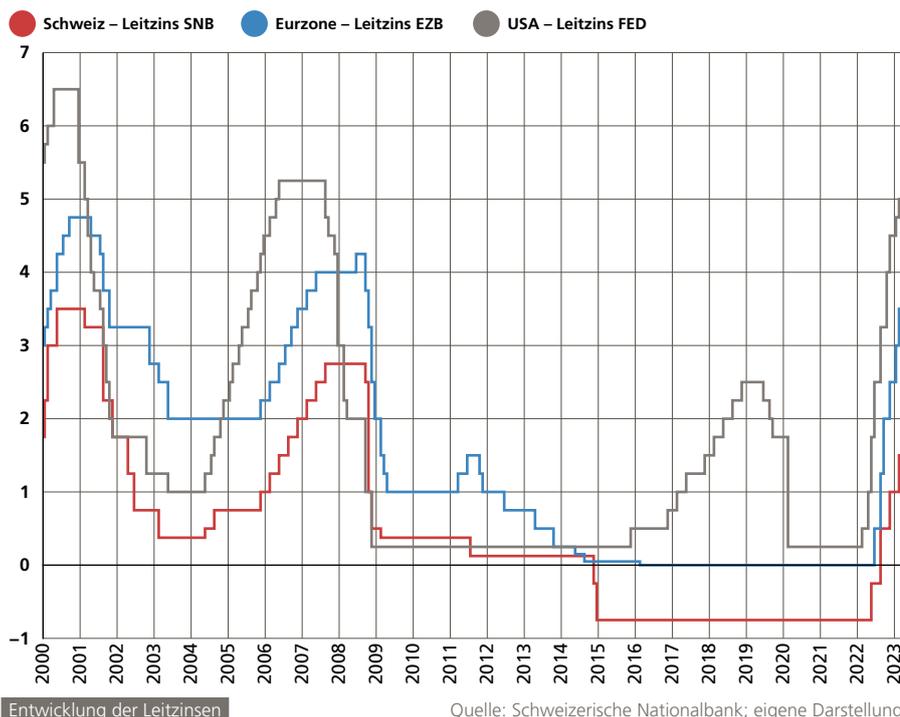
stetig zurück und stand Ende Jahr bei 2,8 Prozent. Wegen steigender Strompreise und anziehender Kerninflation erreichte die Inflation im Februar 2023 mit 3,4 Prozent beinahe wieder die Höchstwerte vom Vorjahr. Die starke Inflation hatte auch Auswirkungen auf das Zinsumfeld. Die amerikanische Notenbank FED erhöhte den Leitzins seit 2022 neunmal auf 4,75 bis 5 Prozent. Die Europäische Zentralbank EZB hat in der gleichen Zeit ihren Leitzins sechsmal erhöht auf 3,5 Prozent. Auch wenn die Inflation in der Schweiz weniger stark ausgefallen ist wie in der Eurozone und Amerika, musste die Schweizerische Nationalbank SNB ebenfalls reagieren. Für das Ziel der Preisstabilität sollte die Teuerung weniger als 2 Prozent betragen und dieser Wert ist seit dem vergangenen Jahr überschritten. Die SNB erhöhte am 16. Juni 2022 die Zinsen um 0,5 Basispunkte und am 22. September 2022 nochmals um 0,75 Basispunkte auf 0,5 Prozent und beendete damit die knapp achtjährige Epoche der Negativzinsen. Nach der Zinserhöhung am 15. Dezember 2022

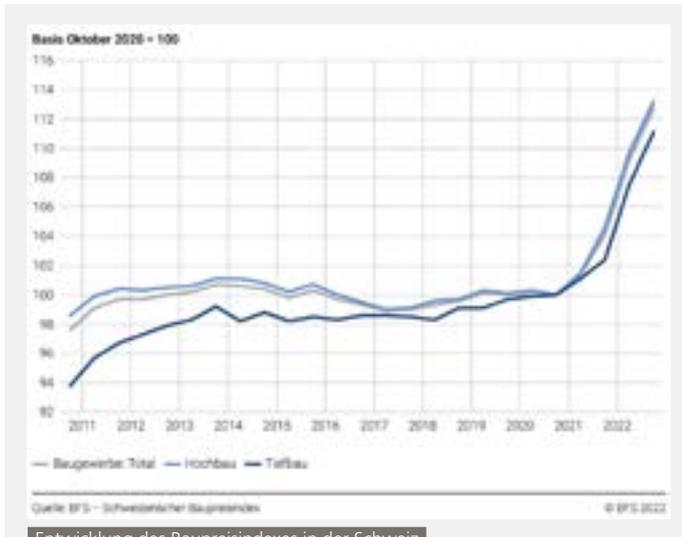
um 0,5 Basispunkte und der letzten Zinserhöhung am 23. März 2023 um nochmals 0,5 Basispunkte liegt der Leitzins in der Schweiz aktuell bei 1,5 Prozent.

Wie es bei den Zinsen weitergeht, hängt stark davon ab, wie sich die Inflation in den nächsten Monaten entwickelt. Zeigt es sich, dass die Inflation mittelfristig wieder unter zwei Prozent sinkt, wird die SNB keine oder nur noch geringe Zinserhöhungen beschliessen. Solange die Zinsen aber immer noch unter der Inflationsrate liegen, spricht das dafür, dass die Nationalbank die Zinsen weiter erhöhen wird.

## Wohnungsmarkt

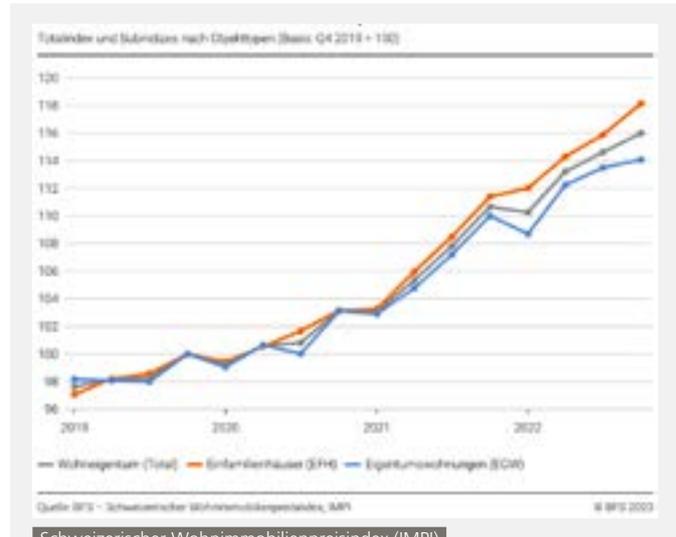
Die Anzahl leer stehender Wohnungen erreichte 2020 ihren Höhepunkt. Damals standen schweizweit 78'832 Wohnungen leer. Seitdem ging die Anzahl der leer stehenden Wohnungen wieder zurück und erreichte bei der letzten Leerwohnungszählung am 1. Juni 2022 den Stand von 61'496. Von diesen leer stehenden Wohnungen waren 85 Prozent Mietwohnungen und 15 Prozent Eigentumswohnungen. Es gibt mehrere Gründe, warum das Wohnungsangebot zurückgegangen ist. Nachdem die Bevölkerung in den vergangenen Jahren jährlich um 50'000 bis 60'000 Personen zunahm, betrug der Zuwachs 2022 150'000 Personen. Die ständige Wohnbevölkerung nahm um 73'000 und die nicht ständige Wohnbevölkerung um 77'000 Personen zu.





Entwicklung des Baupreisindex in der Schweiz

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)



Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex (IMPI)

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Ein weiterer Grund für das kleinere Wohnungsangebot ist der Rückgang bei der Bautätigkeit. Die Anzahl der Baubewilligungen für Neubauten lag 2022 deutlich unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Bei Mietwohnungen gab es 15 Prozent, bei Einfamilienhäusern 14 Prozent und bei den Eigentumswohnungen 24 Prozent weniger Baugesuche. Ein Grund für den Rückgang bei der Bautätigkeit sind die gestiegenen Baukosten. Im vergangenen Jahr sind die Baupreise im Hochbau um 8,2 Prozent gestiegen. Im 2023 sind die Baupreise bis jetzt zwar weniger stark gestiegen, es wird aber eine anhaltende Verteuerung von rund 5 Prozent erwartet. Ein weiterer Grund ist das revidierte Raumplanungsgesetz, welches statt neuer Bauzonen eine verstärkte Entwicklung nach innen anstrebt, also Verdichtung. Viele städtische Bauprojekte werden jedoch durch Klagen blockiert, alleine in der Stadt Zürich sind rund tausend Wohnungen durch Einsprachen wegen Lärmschutz blockiert.

Wüest Partner erwartet, dass bis Ende 2025 schweizweit 51'000 Wohnungen fehlen werden. Für den Kanton Zürich geht die kantonale Wohnbaukommission von 20'000 fehlenden Wohnungen aus.

## Rückblick Immobilienmarkt

In den vergangenen zwanzig Jahren haben sich schweizweit die Preise für Wohneigentum mehr als verdoppelt. Preise für Einfamilienhäuser sind durchschnittlich 5,4 Prozent und Eigentumswohnungen 6,3 Prozent pro Jahr gestiegen. In der Region Zürich war die jährliche Preissteigerung bei Wohneigentum rund 1 Prozent höher. Bis in den Herbst 2022 ging diese Entwicklung weiter, Einfamilienhäuser verteuerten sich nochmals um 5,4 Prozent und Eigentumswohnungen um 5,0 Prozent. Ab dem 4. Quartal 2022 machten sich die gestiegenen Hypothekar-

zinsen bemerkbar und die Nachfrage ging zurück. Im letzten Quartal 2022 blieben die Preise für Wohneigentum unverändert.

Während der Tiefzinsphase waren Immobilienanlagen stark gefragt. Käufer akzeptierten bei Mehrfamilienhäusern tiefe Renditen und bezahlten dementsprechend hohe Preise. Mit der Zinswende gab es für Anleger wieder Alternativen zu Immobilien und die Renditeerwartungen stiegen erstmals seit Jahren wieder an. Bis Mitte 2022 waren bei Mehrfamilienhäusern jährliche Preissteigerungen von knapp 10 Prozent üblich, Ende 2022 lagen diese Preissteigerungen bereits unter 5 Prozent.

In den letzten Jahren wurden rund ein Fünftel der neuerstellten Wohnungen vermietet und nicht selbst bewohnt. Mit den gestiegenen Finanzierungskosten ist dieses Businessmodell nicht mehr attraktiv und vermietete Eigentumswohnungen werden vermehrt wieder verkauft. Damit erhöht sich einerseits das Angebot von Eigentumswohnungen und die Nachfrage geht gleichzeitig zurück.

Lange Zeit war das Kaufen von Wohneigentum aus finanzieller Sicht in der Regel attraktiver als das Mieten eines vergleichbaren Objekts. Mit den gestiegenen Finanzierungskosten ging dieser Vorteil verloren und Mieten oder Kaufen sind ökonomisch etwa gleichwertig. Mit den höheren Hypothekarkosten wird sich auch der Referenzzinssatz erhöhen, welcher für den Mietzins massgebend ist. Vermutlich Mitte 2023 wird der Referenzzinssatz zum ersten Mal steigen. Weitere Erhöhungen werden folgen und zusammen mit der Teuerung steigen die Mieten bis 2027 um 15 bis 20 Prozent. Wegen dieser steigenden Mietkosten wird Wohneigentum auch aus finanzieller Sicht wieder attraktiver, was die Nachfrage mittelfristig stützen wird.

## Ausblick Immobilienpreise

Aufgrund der aktuellen Marktbedingungen sind die bisherigen Preissteigerungen beim Wohneigentum für die kommenden Jahre nicht mehr realistisch. Wie sich die Immobilienpreise entwickeln, wird von den Zinsentscheiden der Nationalbank abhängen und wie sich die Wirtschaft allgemein entwickelt. Auch die Bevölkerungszunahme und Bautätigkeit haben einen starken Einfluss auf den Immobilienmarkt.

Bei Einfamilienhäusern wird die Nachfrage weiterhin höher sein als die zum Verkauf angebotenen Liegenschaften. Gesamtschweizerisch erwarte ich eine leichte Preissteigerung im tiefen einstelligen Prozentbereich. Im Kanton Zürich und insbesondere bei Einfamilienhäusern im günstigeren Preissegment kann die Preissteigerung höher ausfallen.

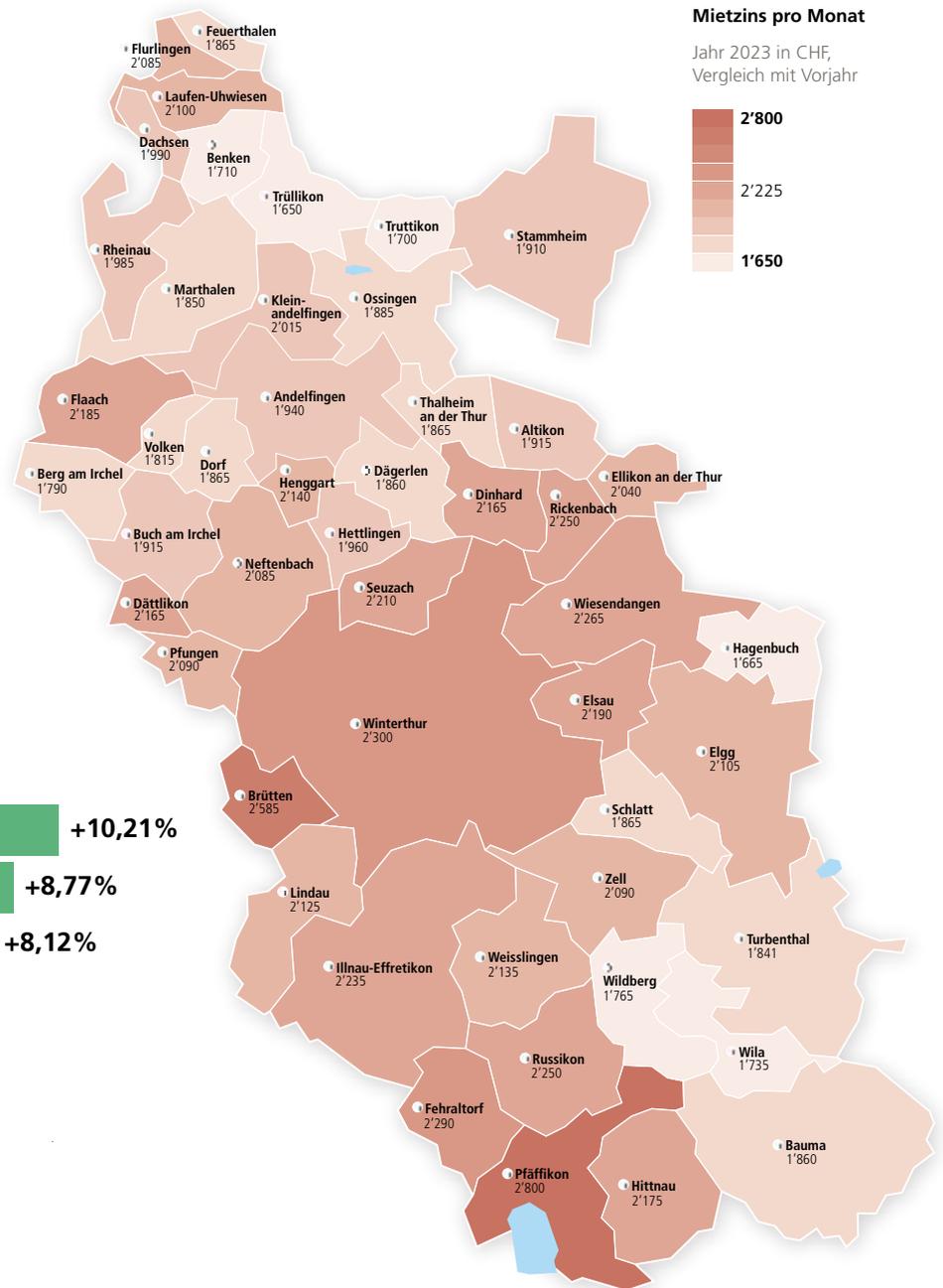
Eigentumswohnungen stehen verstärkt in Konkurrenz zu Mietwohnungen, weil der Kostenvorteil wegen der höheren Hypothekarzinsen weggefallen ist. Ich rechne in diesem und nächsten Jahr mit stagnierenden Preisen. Bei älteren Objekten oder Liegenschaften an peripherer Lage kann es auch zu Preisrückgängen kommen.

Wegen der hohen Bevölkerungszunahme und der geringen Bautätigkeit steigt die Nachfrage nach Wohnungen in den nächsten Jahren stetig an. Der steigende Referenzzinssatz und die damit verbundenen Mietzinserhöhungen werden die höheren Finanzierungskosten zum Teil kompensieren. Bei Mehrfamilienhäusern erwarte ich einen anhaltenden Preisdruck aber keine grösseren Preiskorrekturen.

# Miete

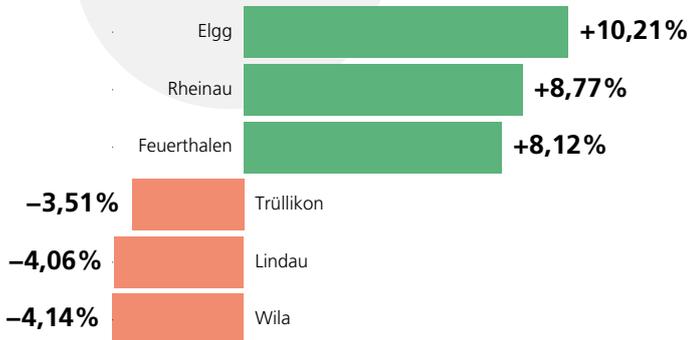
Im Unterschied zu den Wohneigentumspreisen haben sich die Marktmieten in der Region Winterthur im vergangenen Jahr nicht gross verändert. Bei den einzelnen Gemeinden gab es aber beträchtliche Unterschiede. In Elgg haben die Marktmieten zum Beispiel um 10,2 Prozent angezogen, während sie in Wila um 4,1 Prozent gesunken sind.

Je nach Gemeinde variiert die Bruttorendite von vermieteten Eigentumswohnungen von 2,4 bis 3,6 Prozent. Bei einer Vollkostenrechnung bleibt bei solch tiefen Renditen erfahrungsgemäss nicht mehr viel übrig. Diese Problematik hat sich mit den gestiegenen Hypothekenzinsen noch verschärft, da die Mietzinse zeitlich nur verzögert angepasst werden können.



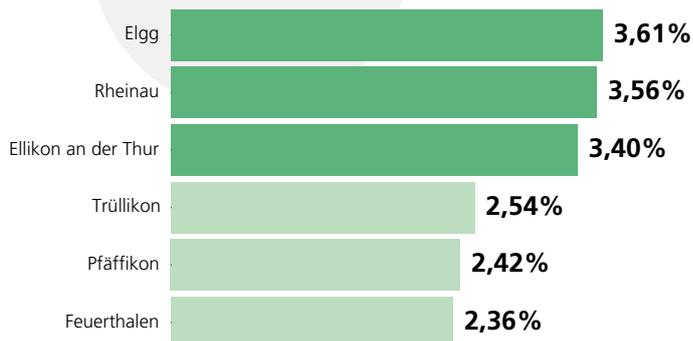
## Stärkste Veränderung Marktmiete

Vergleich Jahr 2022 mit Jahr 2023



## Höchste und tiefste Bruttorenditen 2023

Vermietung Eigentumswohnung



## Durchschnittliche Marktmiete 2023

Vermietung Eigentumswohnung

**CHF 2'026**

## 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 m<sup>2</sup> NWF

Balkon

15 m<sup>2</sup>

Standard

Durchschnittlicher Ausbau

Eigentumswohnung

Zustand

Gut

Mikrolage

Durchschnittlich

Gemeinde	Mietzins 2023	Mietzins 2022	Veränderung	Rendite
Altikon	1'915	1'865	2,68%	2,87%
Andelfingen	1'940	1'885	2,92%	3,28%
Bauma	1'860	1'825	1,92%	2,90%
Benken	1'710	1'710	0,00%	2,85%
Berg am Irchel	1'790	1'750	2,29%	2,75%
Brütten	2'585	2'435	6,16%	3,27%
Buch am Irchel	1'915	1'940	-1,29%	3,11%
Dachsen	1'990	1'910	4,19%	2,78%
Dägerlen	1'860	1'860	0,00%	3,10%
Dättlikon	2'165	2'010	7,71%	2,95%
Dinhard	2'165	2'160	0,23%	3,06%
Dorf	1'865	1'825	2,19%	2,76%
Elgg	2'105	1'910	10,21%	3,61%
Ellikon an der Thur	2'040	2'015	1,24%	3,40%
Elsau	2'190	2'175	0,69%	2,83%
Fehraltorf	2'290	2'175	5,29%	2,99%
Feuerthalen	1'865	1'725	8,12%	2,36%
Flaach	2'185	2'050	6,59%	3,32%
Flurlingen	2'085	2'065	0,97%	2,66%
Hagenbuch	1'665	1'635	1,83%	2,81%
Henggart	2'140	2'075	3,13%	3,06%
Hettlingen	1'960	2'010	-2,49%	2,77%
Hittnau	2'175	2'065	5,33%	3,14%
Illnau-Effretikon	2'235	2'225	0,45%	2,60%
Kleinandelfingen	2'015	1'925	4,68%	3,14%
Laufen-Uhwiesen	2'100	2'175	-3,45%	2,90%
Lindau	2'125	2'215	-4,06%	2,74%
Marthalen	1'850	1'800	2,78%	2,92%
Neftenbach	2'085	2'085	0,00%	2,72%
Ossingen	1'885	1'865	1,07%	3,10%
Pfäffikon	2'800	2'600	7,69%	2,42%
Pfungen	2'090	2'010	3,98%	2,88%
Rheinau	1'985	1'825	8,77%	3,56%
Rickenbach	2'250	2'190	2,74%	2,84%
Russikon	2'250	2'135	5,39%	2,90%
Schlatt	1'865	1'835	1,63%	3,07%
Seuzach	2'210	2'160	2,31%	2,57%
Stammheim	1'910	1'810	5,52%	3,06%
Thalheim an der Thur	1'865	1'810	3,04%	3,20%
Trüllikon	1'650	1'710	-3,51%	2,54%
Truttikon	1'700	1'665	2,10%	3,00%
Turbenthal	1'841	1'810	1,71%	2,69%
Volken	1'815	1'760	3,13%	2,94%
Weisslingen	2'135	2'065	3,39%	2,98%
Wiesendangen	2'265	2'200	2,95%	2,92%
Wila	1'735	1'810	-4,14%	2,93%
Wildberg	1'765	1'765	0,00%	2,72%
Winterthur	2'300	2'210	4,07%	2,76%
Zell	2'090	1'990	5,03%	3,26%

# Tiefer Leerwohnungsbestand hat viele Gründe

Der Leerwohnungsbestand sinkt laufend – ohne Gegenmassnahme könnten in der Schweiz in drei Jahren bis 50'000 Wohnungen fehlen. Die Gründe hierfür sind bekannt, die Lösungen können abgeleitet werden.



**Hans Heinrich Rath**  
Regionalvertreter  
Pfäffikon

## Die Gründe

### Hohe Nachfrage

Das sinkende Angebot kann mit der hohen Zuwanderung nicht Schritt halten. Allein im Jahr 2022 betrug diese (ohne Asylbereich) 81'000 Personen. Dazu steigt auch der individuelle Raumbedarf, der Trend hin zu Kleinhaushalten verstärkt sich. Die Anzahl der erteilten Baubewilligungen im Kanton Zürich ist zudem weniger hoch als in den Vorjahren.

### Zu wenig Bauland

Die heutige Raumplanung ist zu restriktiv. Viele Gemeinden verfügen über sehr wenig Baulandreserven. Möglichkeiten für Einzonungen fehlen praktisch vollständig. Die Entwicklung vieler Gemeinden – vor allem im ländlichen Raum – ist deshalb stark eingeschränkt. Eine Folge davon sind beispielsweise sinkende Schülerzahlen, die Schulstandorte gefährden können. Wer eine hohe Zuwanderung befürwortet, müsste konsequenterweise auch Ja zu neuen Einzonungen und Verdichtungen sagen.

### Verdichtung muss sich lohnen

Verdichtungsprojekte sind sehr aufwendig und kostspielig. In Ballungszentren nehmen Projekte mit Verdichtungspotenzial sieben bis acht Jahre in Anspruch oder werden sogar mit Einsprachen abgeschossen. Gift sind auch zusätzliche Steuern, wie die Mehrwertabgabe. Diese verteuern das Bauen und damit auch die Mieten.

### Kleinsiedlungen als Chance

Im Kanton Zürich sind 276 Weiler und Ausenwachten den Kernzonen oder Weilerkernzonen zugewiesen. Der Bund hat bei der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplanes Widersprüche festgestellt. Damit ist eine grosse Unsicherheit entstanden, ob in diesen Zonen überhaupt noch gebaut werden kann oder nicht. Die Baudirektion lässt sich nun sehr viel Zeit – anders als bei

Themen rund um die Energie – um wieder Rechtssicherheit zu schaffen. Es ist wichtig, dass die Baudirektion und das Parlament die Chance der Entwicklung von Kleinsiedlungen erkennt und den Mangel im Planungs- und Baugesetz möglichst schnell behebt. So entsteht wieder Rechtssicherheit und es wird in Wohnraum investiert.

### Lärmschutz

Fünf grössere Projekte in der Stadt Zürich sind seit längerem blockiert. Kern der Diskussion ist die sogenannte «Lüftungsfensterpraxis»: Zürich ermittelte die Lärmgrenzwerte nicht an allen Fenstern eines Neubaus, sondern am sogenannten Lüftungsfenster. 2016 hat das Bundesgericht diese Praxis verboten. Der Bundesrat hat das Problem erkannt und plant eine Gesetzesänderung, die im Sommer 2024 in Kraft treten soll. Inzwischen haben die nicht bewilligten Projekte grosse Beträge gekostet. Es ist zu hoffen, dass die Investoren die Projekte schlussendlich trotzdem noch realisieren werden.

### Denkmalpflege und Heimatschutz

Kommunale Denkmalschutzkommissionen neigen dazu, weit über das Ziel hinaus zu schiessen und führen sich dazu auf, als wären Sie die Eigentümer der Gebäude. Baubewilligungsverfahren ziehen sich deswegen in die Länge und verteuern sich massiv. Es gibt auch Besitzer, die deshalb ihre Liegenschaft lieber leer stehen und verlottern lassen. Es ist daher wichtig, dass sich der Schutz vor allem auf die äussere Erscheinung konzentriert und dies nur für Gebäude, die wirklich schützenswert sind.

### Energetische Auflagen

Ob man ein Haus abbricht oder total saniert, beides führt unweigerlich zu höheren Kosten und Mieten. Dazu kommt, dass bei einem Abbruch die Mieter ausziehen müssen. Die heutigen Auflagen im Energiebereich sind stark ideologisch getrieben. Eine Politik mit mehr Augenmass und weniger Auflagen ist nötig.

## Mieterverband will den Markt weghaben

Es gilt festzuhalten, dass es viele anständige und faire Vermieter gibt. Wenn das Angebot gering ist und die Nachfrage zulegt, steigen meist die Preise. Darum ist ein funktionierender Markt wichtig. Ein solcher setzt ein Umfeld voraus, bei dem investiert wird. Diesen Aspekt negiert der Mieterverband und will den Markt weghaben. Die Folgen wären kontraproduktiv. Grundeigentümer würden weniger bauen und der Leerwohnungsbestand würde abermals tiefer. Nötig ist ein Umfeld mit weniger Regulierungen und Auflagen, damit sich Investitionen in Wohnungen und Häuser lohnen, und so das Angebot wieder steigt. Statt bei den bekannten Ursachen anzusetzen, versucht zum Beispiel der Mieterverband mit mehr Auflagen und Kontrollen in den Markt einzugreifen. Dadurch wird das Investitionsklima verschlechtert. Die Folge ist, dass weniger, statt mehr Wohnungen gebaut werden.

## Ursachen sind bekannt

Es ist jetzt wichtig, Lösungen abzuleiten und umzusetzen, die schnell Wirkung zeigen. Die Baudirektion nimmt dabei eine Schlüsselrolle ein.

## Ihre starke Stimme

Der HEV setzt sich für die Interessen der Haus- und Stockwerkeigentümer ein. Wir ordnen politische Geschäfte ein, erarbeiten Wahlempfehlungen und verschaffen politisches Gehör. Wir setzen uns aktiv für unsere 15'000 Mitglieder ein!

### Jetzt Mitglied werden

Profitieren Sie von kostenlosen Services und fundiertem Wissen.  
[www.hev-mitglied.ch](http://www.hev-mitglied.ch)

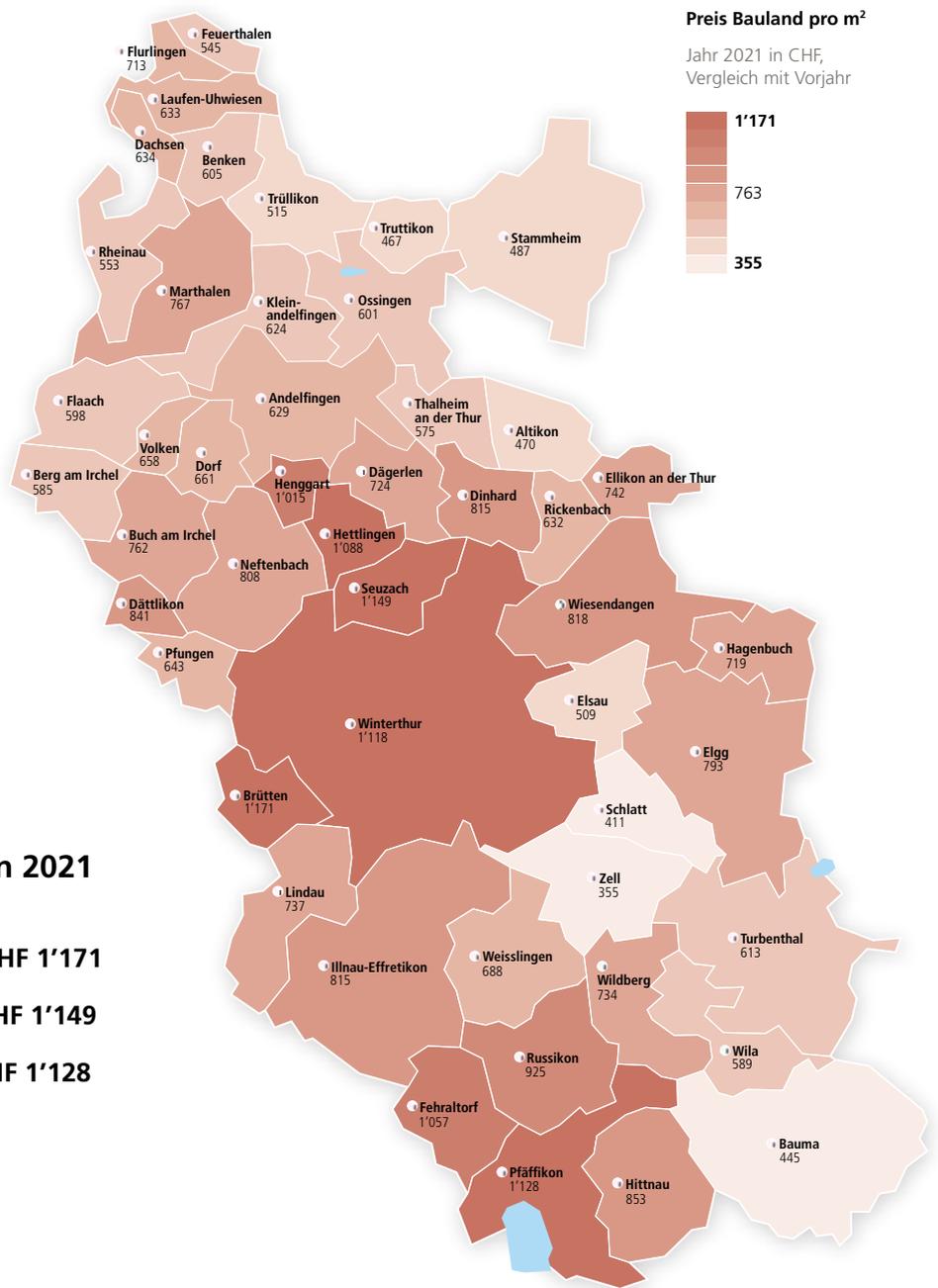




# Bauland

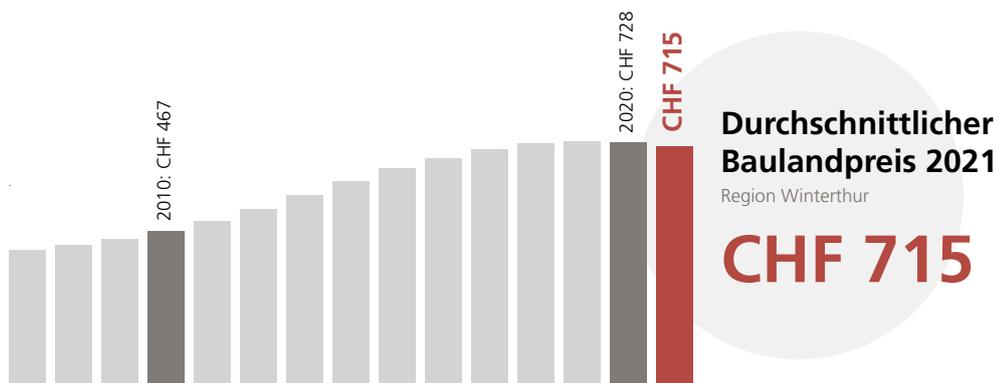
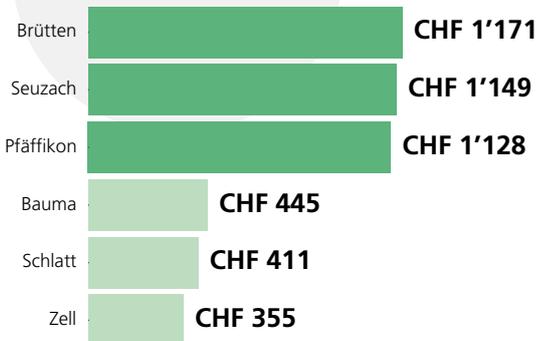
Im Unterschied zu den Immobilienpreisen, welche nochmals gestiegen sind, gingen die Preise für Bauland in der Region Winterthur leicht zurück. Seit der Jahrtausendwende resultiert beim Bauland eine Preissteigerung von 88 Prozent.

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 2021

Baulandpreise pro m<sup>2</sup>



## Baulandpreis

Angabe in CHF pro m<sup>2</sup>

### Quelle

Statistisches Amt des Kantons Zürich,  
Bodenpreismodell

### Beschreibung

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

### Hinweis

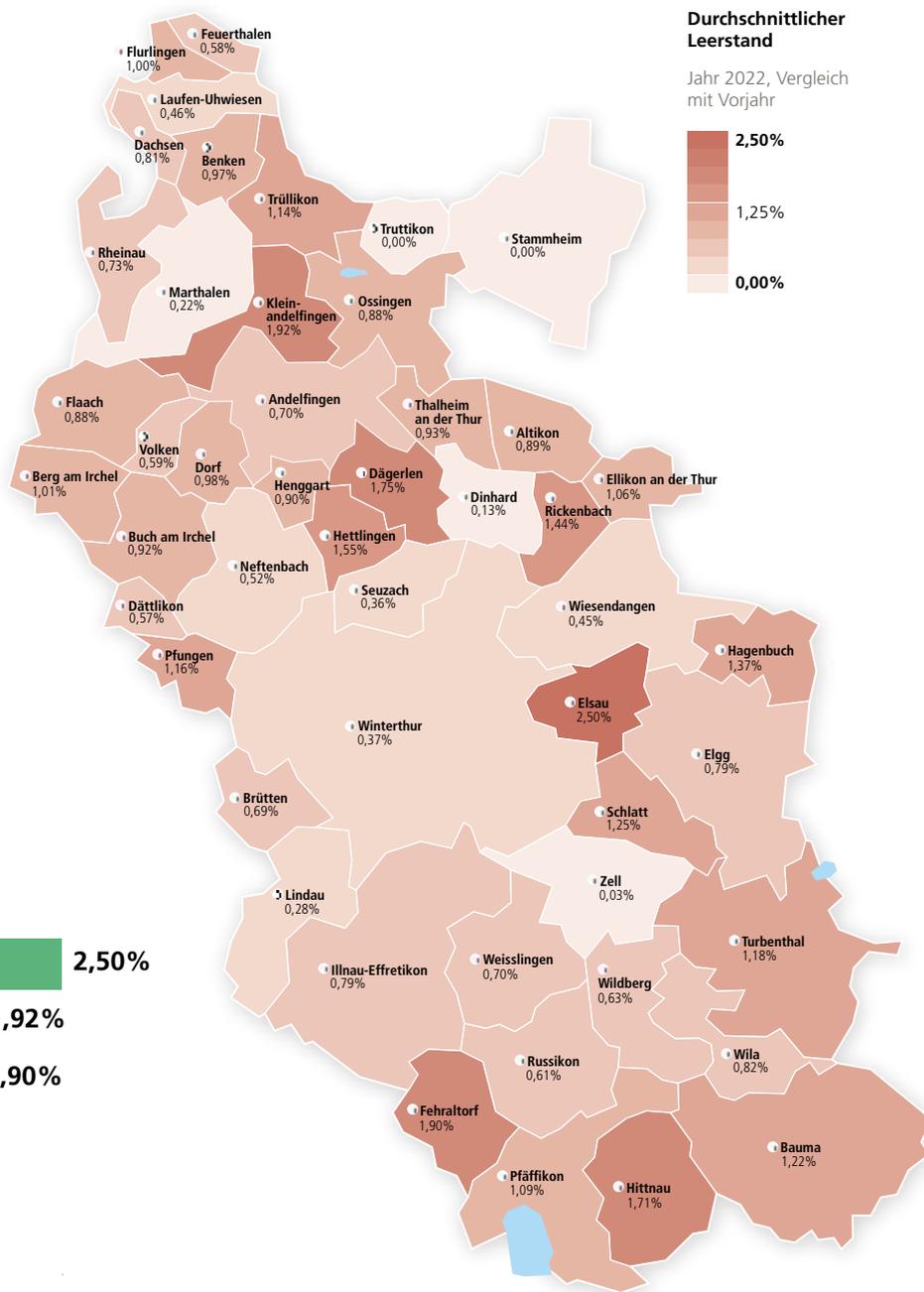
Andelfingen: Mittelwert von Adlikon,  
Andelfingen und Humlikon

Gemeinde	2021	2020	Veränderung	2010	2000	1990	1980
Altikon	470	479	-1,88%	339	271	256	95
Andelfingen	629	635	-0,89%	384	311	312	87
Bauma	445	452	-1,55%	304	245	236	84
Benken	605	620	-2,42%	386	303	286	82
Berg am Irchel	585	594	-1,52%	346	271	279	81
Brütten	1'171	1'219	-3,94%	855	692	575	192
Buch am Irchel	762	780	-2,31%	483	369	351	111
Dachsen	634	644	-1,55%	417	332	305	97
Dägerlen	724	733	-1,23%	481	384	364	121
Dättlikon	841	856	-1,75%	558	459	420	113
Dinhard	815	843	-3,32%	525	398	373	122
Dorf	661	675	-2,07%	412	326	306	94
Elgg	793	794	-0,13%	487	395	391	115
Ellikon an der Thur	742	752	-1,33%	473	373	349	98
Elsau	509	516	-1,36%	391	367	368	127
Fehraltorf	1'057	1'083	-2,40%	694	538	509	160
Feuerthalen	545	556	-1,98%	355	282	272	86
Flaach	598	611	-2,13%	375	307	291	85
Flurlingen	713	727	-1,93%	459	348	326	99
Hagenbuch	719	728	-1,24%	425	328	312	80
Henggart	1'015	1'041	-2,50%	597	478	456	108
Hettlingen	1'088	1'120	-2,86%	697	571	480	150
Hittnau	853	855	-0,23%	489	441	427	93
Illnau-Effretikon	815	831	-1,93%	579	504	491	185
Kleinandelfingen	624	639	-2,35%	384	313	302	85
Laufen-Uhwiesen	633	646	-2,01%	403	340	336	107
Lindau	737	757	-2,64%	523	467	435	138
Marthalen	767	777	-1,29%	433	324	308	71
Neftenbach	808	832	-2,88%	584	450	459	138
Ossingen	601	622	-3,38%	388	311	299	86
Pfäffikon	1'128	1'159	-2,67%	773	541	459	156
Pfungen	643	657	-2,13%	465	380	356	116
Rheinau	553	555	-0,36%	355	282	271	84
Rickenbach	632	653	-3,22%	499	454	426	116
Russikon	925	946	-2,22%	620	512	467	135
Schlatt	411	413	-0,48%	266	218	209	62
Seuzach	1'149	1'184	-2,96%	753	664	615	161
Stammheim	487	493	-1,22%	321	270	259	72
Thalheim an der Thur	575	584	-1,54%	354	273	256	77
Trüllikon	515	524	-1,72%	346	290	267	84
Truttikon	467	473	-1,27%	306	238	216	64
Turbenthal	613	621	-1,29%	395	338	325	83
Volken	658	668	-1,50%	407	319	301	91
Weisslingen	688	709	-2,96%	494	448	418	120
Wiesendangen	818	818	0,00%	536	502	486	147
Wila	589	584	0,86%	309	248	254	62
Wildberg	734	733	0,14%	436	328	305	77
Winterthur	1'118	1'125	-0,62%	730	558	524	190
Zell	355	366	-3,01%	300	280	276	85

# Leerstand

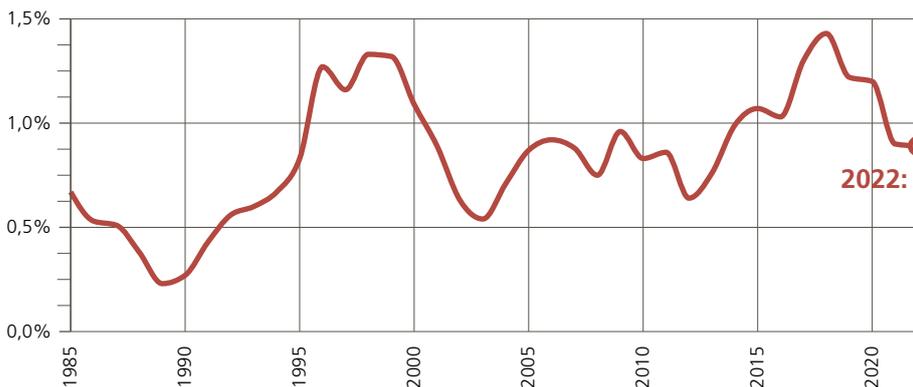
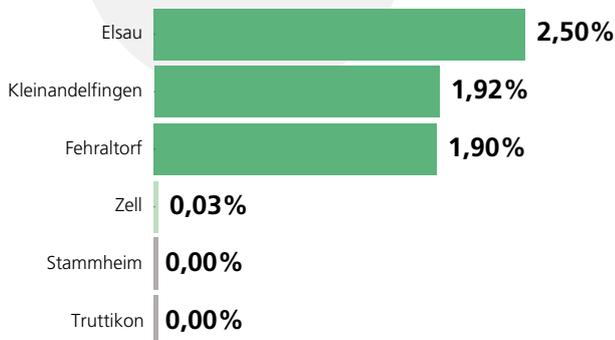
Der durchschnittliche Leerstand in der Region Winterthur schwankte in den vergangenen Jahren stark. Am tiefsten war er 1989 mit 0,2 Prozent, am höchsten 2018 mit 1,4 Prozent. In den letzten drei Jahren ist der Leerstand kontinuierlich gesunken und lag 2022 bei 0,9 Prozent.

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



## Höchste und tiefste Leerstände 2022

Region Winterthur



## Durchschnittlicher Leerstand 2022

Region Winterthur

**0,89%**

## Leerstand

Angabe in %

### Quelle

Bundesamt für Statistik,  
Leerwohnungszählung

### Beschreibung

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

### Hinweis

Andelfingen: Mittelwert von Adlikon,  
Andelfingen und Humlikon

Gemeinde	2022	2021	Veränd.	2015	2010	2005	2000	1995	1990
Altikon	0,89%	2,13%	-1,24%P	0,69%	0,00%	0,40%	4,11%	1,00%	0,00%
Andelfingen	0,70%	0,62%	0,08%P	1,49%	1,09%	0,51%	1,27%	0,37%	0,05%
Bauma	1,22%	1,61%	-0,39%P	1,38%	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Benken	0,97%	0,97%	0,00%P	1,81%	1,14%	0,31%	2,61%	1,74%	0,42%
Berg am Irchel	1,01%	0,34%	0,67%P	0,37%	0,00%	0,42%	0,89%	0,52%	0,65%
Brütten	0,69%	1,12%	-0,43%P	3,13%	0,93%	0,00%	0,00%	0,83%	0,56%
Buch am Irchel	0,92%	0,23%	0,69%P	0,26%	1,12%	1,72%	0,37%	1,23%	0,00%
Dachsen	0,81%	1,15%	-0,34%P	2,93%	1,15%	0,72%	0,00%	0,20%	0,00%
Dägerlen	1,75%	1,09%	0,66%P	0,49%	0,76%	0,61%	0,33%	1,45%	0,00%
Dättlikon	0,57%	0,29%	0,28%P	0,31%	0,35%	5,07%	1,92%	0,53%	0,00%
Dinhard	0,13%	0,26%	-0,13%P	0,32%	0,52%	1,11%	1,20%	0,46%	0,00%
Dorf	0,98%	0,68%	0,30%P	0,00%	0,39%	0,82%	1,34%	1,59%	0,68%
Elgg	0,79%	1,34%	-0,55%P	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Ellikon an der Thur	1,06%	0,21%	0,85%P	0,53%	0,30%	0,63%	0,00%	1,19%	0,00%
Elsau	2,50%	1,11%	1,39%P	1,45%	0,91%	1,21%	0,27%	0,30%	0,21%
Fehraltorf	1,90%	2,20%	-0,30%P	0,86%	1,04%	1,57%	1,20%	2,87%	0,27%
Feuerthalen	0,58%	1,22%	-0,64%P	1,63%	0,36%	0,70%	0,83%	0,38%	0,63%
Flaach	0,88%	1,92%	-1,04%P	0,84%	0,80%	0,88%	2,12%	0,51%	1,73%
Flurlingen	1,00%	0,57%	0,43%P	1,08%	0,63%	0,66%	1,98%	0,40%	0,64%
Hagenbuch	1,37%	3,14%	-1,77%P	0,41%	0,89%	2,12%	2,44%	2,01%	0,44%
Henggart	0,90%	1,00%	-0,10%P	0,84%	0,54%	0,00%	1,61%	4,09%	0,00%
Hettlingen	1,55%	1,80%	-0,25%P	0,89%	0,00%	0,47%	2,05%	0,61%	0,00%
Hittnau	1,71%	1,13%	0,58%P	0,78%	0,71%	0,31%	1,10%	1,49%	0,78%
Illnau-Effretikon	0,79%	0,76%	0,03%P	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Kleinandelfingen	1,92%	1,43%	0,49%P	1,45%	1,49%	0,92%	1,26%	0,48%	0,00%
Laufen-Uhwiesen	0,46%	1,14%	-0,68%P	1,60%	0,76%	0,48%	1,21%	0,00%	0,00%
Lindau	0,28%	0,28%	0,00%P	0,65%	2,05%	6,22%	0,57%	0,23%	0,00%
Marthalen	0,22%	0,33%	-0,11%P	0,56%	1,41%	0,55%	0,82%	0,60%	0,53%
Neftenbach	0,52%	2,19%	-1,67%P	0,82%	0,48%	1,76%	0,12%	0,37%	0,00%
Ossingen	0,88%	1,90%	-1,02%P	6,02%	1,55%	2,96%	2,03%	2,75%	0,48%
Pfäffikon	1,09%	1,90%	-0,81%P	2,86%	1,03%	0,29%	0,42%	0,60%	0,00%
Pfungen	1,16%	0,33%	0,83%P	0,12%	0,94%	2,19%	5,67%	0,00%	0,00%
Rheinau	0,73%	0,59%	0,14%P	0,90%	0,56%	0,33%	1,15%	0,63%	1,13%
Rickenbach	1,44%	1,61%	-0,17%P	1,91%	1,13%	0,49%	1,71%	0,84%	0,47%
Russikon	0,61%	0,83%	-0,22%P	1,24%	0,77%	0,38%	0,35%	1,85%	0,83%
Schlatt	1,25%	1,57%	-0,32%P	1,71%	0,35%	1,99%	0,00%	0,46%	1,99%
Seuzach	0,36%	0,44%	-0,08%P	0,42%	0,48%	0,10%	0,18%	1,10%	1,11%
Stammheim	0,00%	0,45%	-0,45%P	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Thalheim an der Thur	0,93%	0,70%	0,23%P	1,04%	0,90%	1,32%	2,73%	0,85%	0,00%
Trüllikon	1,14%	0,77%	0,37%P	1,03%	2,18%	2,56%	1,91%	2,98%	0,80%
Truttikon	0,00%	0,00%	0,00%P	0,52%	0,00%	0,60%	0,66%	0,00%	2,31%
Turbenthal	1,18%	1,36%	-0,18%P	0,86%	1,12%	0,58%	2,08%	1,66%	0,21%
Volken	0,59%	0,59%	0,00%P	0,69%	0,00%	0,00%	2,86%	1,06%	0,00%
Weisslingen	0,70%	0,32%	0,38%P	0,50%	0,60%	2,26%	0,20%	0,11%	0,00%
Wiesendangen	0,45%	0,21%	0,24%P	0,12%	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wila	0,82%	1,24%	-0,42%P	0,77%	1,91%	0,51%	1,38%	0,90%	0,00%
Wildberg	0,63%	0,00%	0,63%P	0,67%	0,48%	0,53%	0,83%	0,66%	0,36%
Winterthur	0,37%	0,41%	-0,04%P	0,58%	0,44%	0,32%	1,24%	0,81%	0,12%
Zell	0,03%	0,24%	-0,21%P	0,54%	0,42%	0,19%	1,47%	0,00%	0,00%

# Erneuerbare Energien: Bericht einer Sanierung in der Kernzone

Wir haben unser Eigenheim aus dem Jahr 1998 saniert, um auf erneuerbare Energien umzusteigen. Die Ölheizung ersetzten wir durch eine Erdsonden-Wärmepumpe, gleichzeitig installierten wir eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung mit Batteriespeicher. Ein Bericht über die Sanierung mit besonderem Augenmerk auf die Arbeit mit den Behörden.



**Martin Farner-Brandenberger**  
Regionalvertreter  
Andelfingen

Für das Projekt haben wir zwei Unternehmen engagiert: Bötschi Gebäudetechnik (Erdsonden-Wärmepumpe) sowie Ilg + Köstli (PV-Anlage und Batteriespeicher). Die Fachpersonen dieser Firmen haben uns bei jedem Schritt sehr kompetent unterstützt.

## Vorabklärungen

Neben Bedarfsabklärungen ist es vor der Projektierung zentral, die Bewilligungsfähigkeit der Anlagen zu überprüfen. Für die Erdsonden-Bohrung kann man dies beispielsweise auf der Website [www.kannich-bohren.ch](http://www.kannich-bohren.ch) von Energie Schweiz tun. Bei der PV-Anlage gingen wir davon aus, dass wir die Anlage der Gemeinde sowie dem EKZ nur melden müssen. Wir wurden eines Besseren belehrt (dazu später mehr). Weiter lohnt es sich, die verfügbaren Förderprogramme zu überprüfen. Das Portal [www.energiefranken.ch](http://www.energiefranken.ch) zeigt auf, welche Förderbeiträge in den Gemeinden verfügbar sind. Besondere Beachtung gilt es dem Zeit-

punkt zu schenken, zu welchem die Anmeldungen und Anträge gemacht werden sollen. In unserem Fall haben wir Fördergelder für die PV-Anlage und die Wärmepumpe zur Verfügung. Der Antrag für die Wärmepumpe soll zu Beginn der Projektierungsphase gestellt werden, bei der PV-Anlage muss jedoch bis nach der Inbetriebnahme gewartet werden.

## Projektierung

In der Projektierungsphase haben unsere Fachpersonen das Vorhaben sorgfältig geplant. Gleichzeitig haben wir das Fördergeld für die Wärmepumpe angemeldet. Wichtig ist, dass die Installation erst begonnen wird, wenn eine Zusage der Gelder vorliegt.

## Bewilligungsverfahren

Die Gemeinde bewilligte unser Gesuch für die Wärmepumpe. Die Bewilligung der PV-Anlage war komplexer. Die Gemeinde hat unser Vorhaben abgelehnt mit der Forderung, die Module horizontal zu verlegen, sodass eine rechteckige Fläche entsteht. Das neue Layout reduzierte die maximale Leistung um fast ein Viertel. Nach Einreichung des angepassten Projekts teilte

die Gemeinde mit, dass sie über das Projekt nicht entscheide. Wie oben erwähnt, gingen wir davon aus, dass unser Vorhaben bei der Gemeinde nur meldepflichtig ist. Dennoch wurde unsere Anfrage an den Kanton weitergeleitet. Begründung dafür war, dass sich das Gebäude im Perimeter des schützenswerten Ortsbilds befindet. Das Amt für Raumentwicklung stellte neue Anforderungen, zusätzlich zu denjenigen der Gemeinde. Zudem wurde nun eine Baubewilligung verlangt, die uns schliesslich erteilt wurde, unser Vorhaben aber um drei Monate verzögerte.

## Installation und Inbetriebnahme

Dank der sorgfältigen Planung und Vorbereitung unserer Fachpersonen verlief die Installation ohne Probleme. Nach der Inbetriebnahme haben wir die Fördergelder beantragt. Für die Auszahlung der Gelder für die Wärmepumpe mussten wir noch das Anlagezertifikat mit weiteren Dokumenten einreichen. Die Fördergelder der PV-Anlage erfordern ein Gesuch, bei welchem unterschiedliche Parteien Teile ausfüllen müssen. Dies trägt zur Komplexität des gesamten dahinterliegenden Prozesses weiter bei.

## Mein Fazit

Die Planung und Umsetzung eines solchen Projekts ist komplex. Dies liegt unter anderem daran, dass die Bestimmungen von jeder Gemeinde abhängig sind und somit auch für Fachpersonen ein schwer überschaubarer Prozess mit einer Unmenge an Büroarbeit entsteht. Im Sinne der Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien muss der Prozess rund um die Bewilligung solcher Vorhaben sowie des Zuspruchs von Fördergeldern vereinfacht werden. Wir verharren hier einmal mehr in einem Bürokratie-Dschungel, welcher unseren Fortschritt hemmt. In meinem politischen Alltag setze ich mich genau hierfür ein – weniger Bürokratie, mehr erneuerbare Energien im Einsatz.

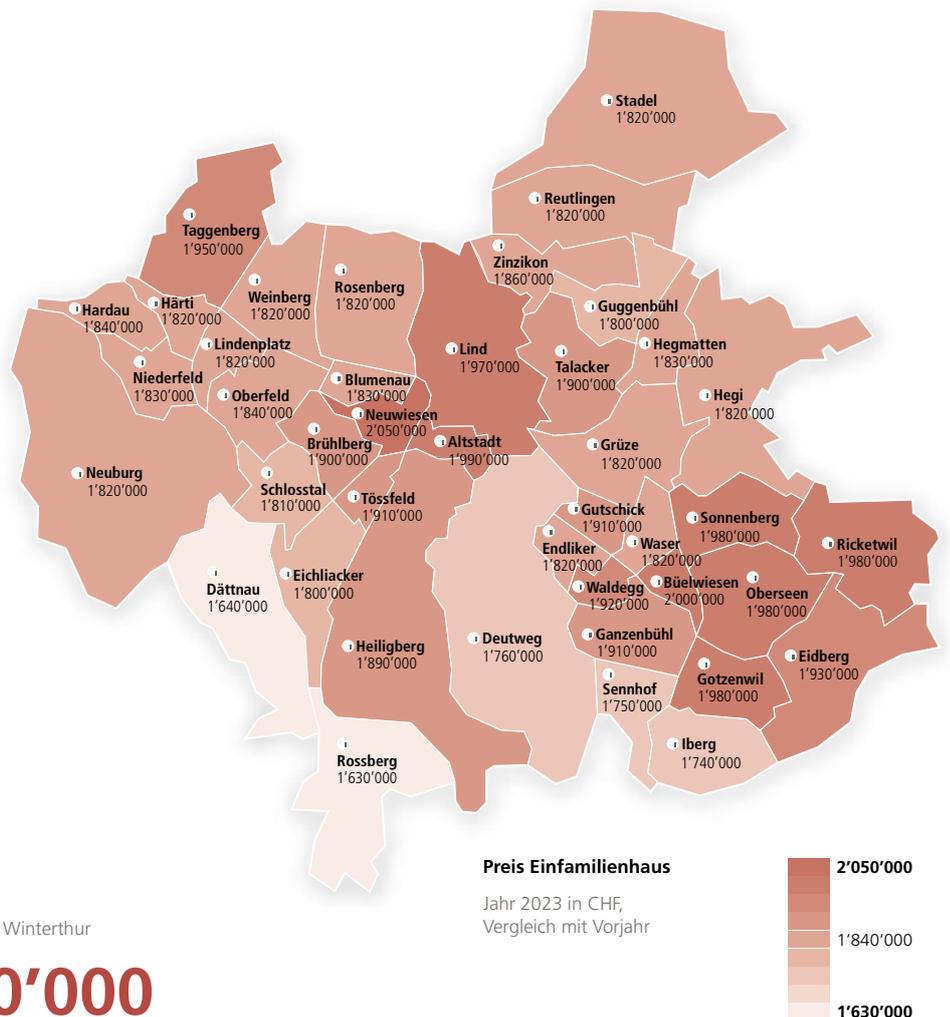




# Einfamilienhaus

In der Stadt Winterthur kostet ein Einfamilienhaus durchschnittlich 1'860'000 Franken. Die Immobilienpreise variieren jedoch von Quartier zu Quartier. So bezahlt man zum Beispiel im Neuwiesenquartier 2'050'000 Franken, am Rossberg jedoch 25 Prozent weniger für das gleiche Einfamilienhaus.

Der teuerste Stadtkreis ist Seen, dort bezahlt man über 1'950'000 Franken für ein Einfamilienhaus. Am preiswertesten kann man ein Einfamilienhaus in Töss kaufen, dort kostet ein durchschnittliches Einfamilienhaus 1'720'000 Franken. Über die ganze Stadt haben sich die Preise für Einfamilienhäuser im vergangenen Jahr um 4,8 Prozent verteuert.



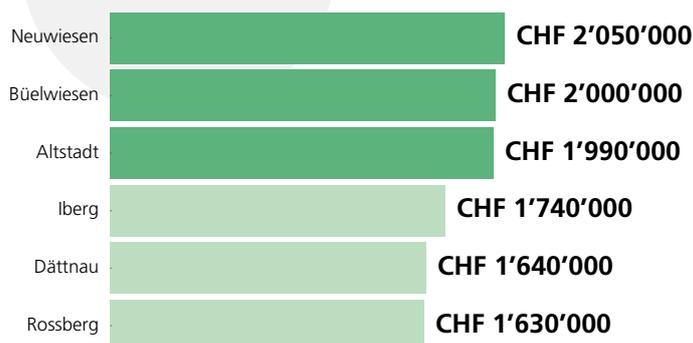
## Durchschnittlicher Preis 2023

Verkaufspreis Einfamilienhaus Stadt Winterthur

**CHF 1'860'000**

## Teuerste und günstigste Quartiere 2023

Stadt Winterthur



## Durchschnittliche Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2022 mit Jahr 2023

**+4,78%**

## 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 m<sup>2</sup>

Gebäudevolumen

800 m<sup>3</sup> SIA 416

Standard

Durchschnittlich

Zustand

Gut

Mikrolage

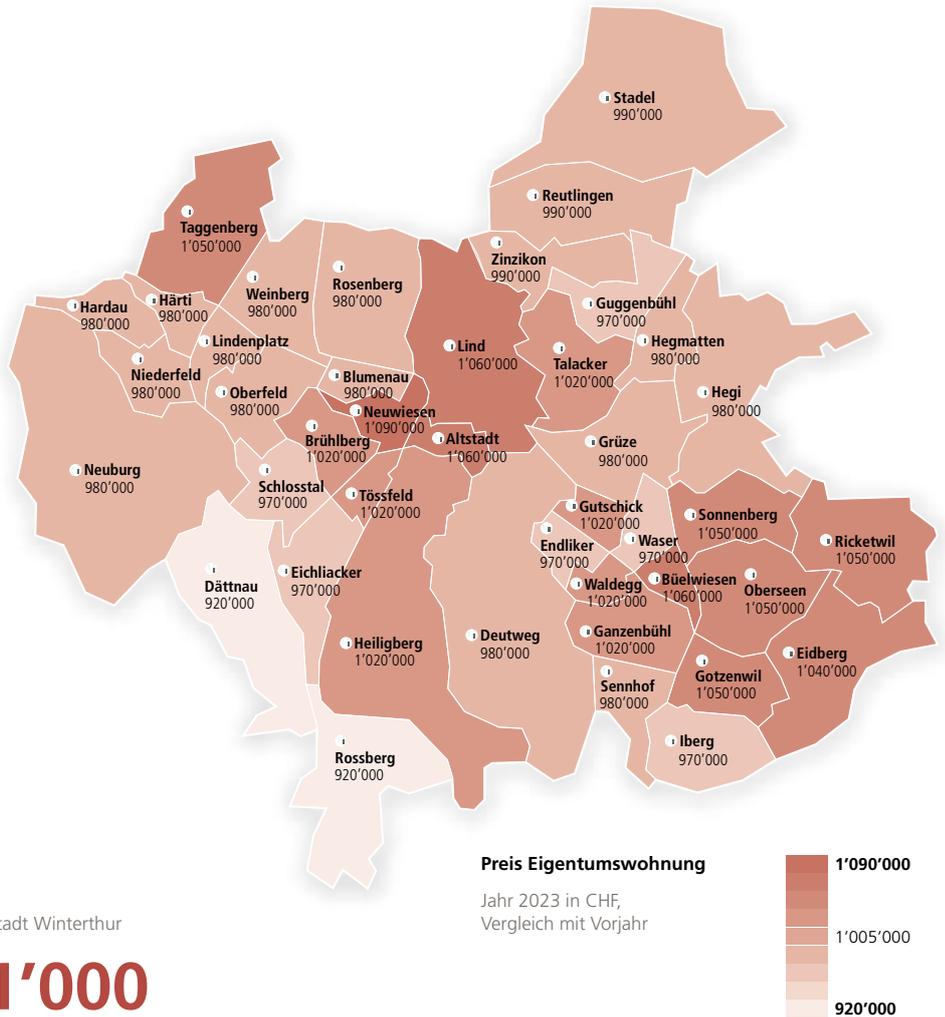
Durchschnittlich

Gemeinde	Preis 2023	Preis 2022	Veränderung
<b>Stadtkreis 1 - Stadt</b>	1'950'000	1'840'000	5,98%
Altstadt	1'990'000	1'870'000	6,42%
Lind	1'970'000	1'860'000	5,91%
Heiligberg	1'890'000	1'800'000	5,00%
Tössfeld	1'910'000	1'810'000	5,52%
Brühlberg	1'900'000	1'800'000	5,56%
Neuwiesen	2'050'000	1'920'000	6,77%
<b>Stadtkreis 2 - Oberwinterthur</b>	1'850'000	1'770'000	4,52%
Talacker	1'900'000	1'810'000	4,97%
Guggenbühl	1'800'000	1'730'000	4,05%
Grüze	1'820'000	1'750'000	4,00%
Hegmatten	1'830'000	1'750'000	4,57%
Hegi	1'820'000	1'740'000	4,60%
Zinzikon	1'860'000	1'780'000	4,49%
Reutlingen	1'820'000	1'750'000	4,00%
Stadel	1'820'000	1'740'000	4,60%
Ricketwil	1'980'000	1'870'000	5,88%
<b>Stadtkreis 3 - Seen</b>	1'900'000	1'810'000	4,97%
Waser	1'820'000	1'740'000	4,60%
Büelwiesen	2'000'000	1'880'000	6,38%
Waldegg	1'920'000	1'820'000	5,49%
Ganzenbühl	1'910'000	1'810'000	5,52%
Sonnenberg	1'980'000	1'870'000	5,88%
Oberseen	1'980'000	1'860'000	6,45%
Gotzenwil	1'980'000	1'870'000	5,88%
Eidberg	1'930'000	1'830'000	5,46%
Iberg	1'740'000	1'680'000	3,57%
Sennhof	1'750'000	1'690'000	3,55%
<b>Stadtkreis 4 - Töss</b>	1'720'000	1'670'000	2,99%
Schlosstal	1'810'000	1'740'000	4,02%
Dätt nau	1'640'000	1'600'000	2,50%
Eichliacker	1'800'000	1'730'000	4,05%
Rosberg	1'630'000	1'600'000	1,88%
<b>Stadtkreis 5 - Veltheim</b>	1'830'000	1'740'000	5,17%
Rosenberg	1'820'000	1'740'000	4,60%
Blumenau	1'830'000	1'750'000	4,57%
<b>Stadtkreis 6 - Wülflingen</b>	1'840'000	1'760'000	4,55%
Weinberg	1'820'000	1'750'000	4,00%
Oberfeld	1'840'000	1'760'000	4,55%
Lindenplatz	1'820'000	1'750'000	4,00%
Niederfeld	1'830'000	1'750'000	4,57%
Neuburg	1'820'000	1'740'000	4,60%
Hardau	1'840'000	1'760'000	4,55%
Hä rti	1'820'000	1'750'000	4,00%
Taggenberg	1'950'000	1'850'000	5,41%
<b>Stadtkreis 7 - Mattenbach</b>	1'830'000	1'740'000	5,17%
Deutweg	1'760'000	1'690'000	4,14%
Gutschick	1'910'000	1'810'000	5,52%
Endliker	1'820'000	1'740'000	4,60%

# Eigentumswohnung

Bei den Winterthurer Eigentumswohnungen bezahlt man in der Innenstadt mit 1'045'000 Franken die höchsten Preise, am preiswertesten sind Eigentumswohnungen mit 950'000 Franken in Töss. Durchschnittlich kostet eine Eigentumswohnung in Winterthur rund eine Million Franken.

Im vergangenen Jahr haben sich die Preise für Eigentumswohnungen in allen Quartieren verteuert, durchschnittlich um 4,2 Prozent. Mit 7,7 Prozent waren die Preissteigerungen im Quartier Sennhof am höchsten.



## Durchschnittlicher Preis 2023

Verkaufspreis Eigentumswohnung Stadt Winterthur

**CHF 1'001'000**

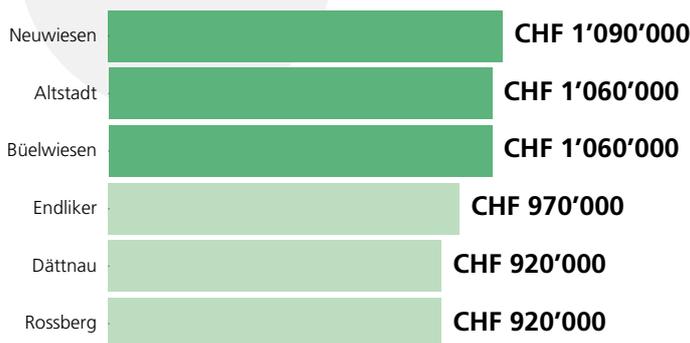
## Durchschnittliche Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2022 mit Jahr 2023

**+4,18%**

## Teuerste und günstigste Quartiere 2023

Stadt Winterthur



## 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 m<sup>2</sup> NWF

Balkon

15 m<sup>2</sup>

Standard

Durchschnittlich

Zustand

Gut

Mikrolage

Durchschnittlich

Gemeinde	Preis 2023	Preis 2022	Veränderung
<b>Stadtkreis 1 - Stadt</b>	1'045'000	1'000'000	4,50%
Altstadt	1'060'000	1'020'000	3,92%
Lind	1'060'000	1'010'000	4,95%
Heiligberg	1'020'000	970'000	5,15%
Tössfeld	1'020'000	980'000	4,08%
Brühlberg	1'020'000	980'000	4,08%
Neuwiesen	1'090'000	1'040'000	4,81%
<b>Stadtkreis 2 - Oberwinterthur</b>	990'000	960'000	3,13%
Talacker	1'020'000	980'000	4,08%
Guggenbühl	970'000	930'000	4,30%
Grüze	980'000	950'000	3,16%
Hegmatten	980'000	950'000	3,16%
Hegi	980'000	940'000	4,26%
Zinzikon	990'000	960'000	3,13%
Reutlingen	990'000	950'000	4,21%
Stadel	990'000	940'000	5,32%
Ricketwil	1'050'000	1'010'000	3,96%
<b>Stadtkreis 3 - Seen</b>	1'020'000	980'000	4,08%
Waser	970'000	940'000	3,19%
Büelwiesen	1'060'000	1'020'000	3,92%
Waldegg	1'020'000	990'000	3,03%
Ganzenbühl	1'020'000	980'000	4,08%
Sonnenberg	1'050'000	1'010'000	3,96%
Oberseen	1'050'000	1'010'000	3,96%
Gotzenwil	1'050'000	1'010'000	3,96%
Eidberg	1'040'000	990'000	5,05%
Iberg	970'000	910'000	6,59%
Sennhof	980'000	910'000	7,69%
<b>Stadtkreis 4 - Töss</b>	950'000	900'000	5,56%
Schlosstal	970'000	930'000	4,30%
Dättnau	920'000	870'000	5,75%
Eichliacker	970'000	940'000	3,19%
Rosberg	920'000	870'000	5,75%
<b>Stadtkreis 5 - Veltheim</b>	980'000	940'000	4,26%
Rosenberg	980'000	940'000	4,26%
Blumenau	980'000	950'000	3,16%
<b>Stadtkreis 6 - Wülflingen</b>	990'000	950'000	4,21%
Weinberg	980'000	950'000	3,16%
Oberfeld	980'000	950'000	3,16%
Lindenplatz	980'000	950'000	3,16%
Niederfeld	980'000	940'000	4,26%
Neuburg	980'000	940'000	4,26%
Hardau	980'000	950'000	3,16%
Härti	980'000	950'000	3,16%
Taggenberg	1'050'000	1'000'000	5,00%
<b>Stadtkreis 7 - Mattenbach</b>	990'000	950'000	4,21%
Deutweg	980'000	920'000	6,52%
Gutschick	1'020'000	990'000	3,03%
Endliker	970'000	950'000	2,11%

# Anliegen der Hauseigentümer in Bundesbern einbringen

Als langjähriges Mitglied des Hauseigentümergebietes und meinen Erfahrungen auf kommunaler Ebene als Gemeinderätin, Gemeindepräsidentin, Vorstandsmitglied des Gemeindepräsidentenverbandes des Bezirks Winterthur und als aktive Nationalrätin macht es mir Freude, mich in Bern für die Anliegen unserer Wohneigentümer einzubringen. Diese verschiedenen Mandate sowie das Engagement im Vorstand des HEV Region Winterthur sind dafür die beste Grundlage.



**Therese Schläpfer**  
Regionalvertreterin  
Winterthur-Land

## Aushebelung der Demokratie

Schon in meinem Amt als Gemeindepräsidentin missfiel mir die Amtsführung unseres grünen Regierungsrates Neukom. So zum Beispiel die Art und Weise, wie er mit der Demokratie unserer Zürcher Bevölkerung umgeht. Das Mitspracherecht der Gemeinden und der Einwohner hat bei ihm an einem kleinen Ort Platz. Das zeigt sich aktuell bei den geplanten Windkraftanlagen. Hier möchte er die Einspruchsmöglichkeiten der Gemeinden und damit unsere Demokratie aushebeln. Deshalb braucht es dringend Widerstand aus der Bevölkerung und den Gemeinden. Die Anliegen und Sorgen müssen ernst genommen und darauf eingegangen werden. So funktioniert unser Rechtsstaat. Das darf auf keinen Fall missachtet werden.

Ein anderes Beispiel ist das Thema «Kleinsiedlungen», ebenfalls bekannt als Weilerkernzonen. Ein Bundesgesetz regelt die Gestaltung solcher Kleinsiedlungen. Die Kantone haben dieses Gesetz unterschiedlich umgesetzt. Im Kanton Zürich ist dies noch in Arbeit. Es bestehen Bestrebungen, dass die Umsetzung sehr strikt und zu Ungunsten der Eigentümer erfolgen soll. Obwohl wir in unserem Kanton von einer Wohnungsnot betroffen sind, soll das verdichtete Bauen (mit der Begründung des Verkehrsaufkommens), ausgehebelt werden. Dafür wird weiterhin eine Verdichtung in den Städten und in der Agglomeration angestrebt.

## Gegen Auflagen

Auch der Lärmschutz behindert das Bauen. Die Eidgenössische Kommission für Lärmbekämpfung (EKLB) legte im letzten Dezember neue Vorschläge für Grenzwertverschärfungen und strengere Beurteilungsmethoden für den Verkehrslärm vor. Damit wurde wiederum ein Bereich eröffnet, welcher nicht nur die Wohnungsnot lindern könnte, sondern auch die Bauwirtschaft bremst. Mit den vorgeschlagenen, teils massiven Lärmgrenzwertverschärfungen sowie dem Vorschlag, die Immissionsgrenzwerte für Mischzonen jenen der Wohnzone anzupassen, wird ein grundlegender Zielkonflikt erzeugt.

Im Bericht wird versichert, dass in lärm-belasteten Gebieten die raumplanerisch geforderte Siedlungsverdichtung nach innen möglich ist. Gleichzeitig soll dem Schutz der Bevölkerung vor Lärm angemessene Rechnung getragen werden. Diese Arbeiten würden die Abstimmung der Interessen von Lärmschutz und Raumplanung unabhängig der Höhe von Grenzwerten verbessern. Die entsprechende Botschaft soll noch dieses Jahr verabschiedet werden. Um der Demokratie genügend Gewicht zu geben, verspricht der Bundesrat immerhin, dass bei Änderungen an der Lärmschutzverordnung und des Umweltschutzgesetzes eine Vernehmlassung stattfinden würde.

## Dauerthema Eigenmietwert

Die Bundesparlamentarier beschäftigt das Thema «Abschaffung des Eigenmietwertes» schon seit Jahren. Parlamentarische Vorstösse, Standesinitiativen und eine Petition

des Hauseigentümergebietes fordern die Abschaffung dieser Steuer, bei welcher es sich um fiktive Einnahmen handelt. Die Steuer ist artfremd im Schweizer Steuersystem und führt bei betroffenen Eigentümern zu Unmut und Unverständnis. Die Besteuerung ist zudem administrativ äusserst aufwendig und umstritten. Die Festlegung der Eigenmiete verschlingt Unsummen und führt zu einer Vielzahl von Einsprachen und Gerichtsverfahren. Momentan wird nun von linker Seite versucht, die Vorlage so stark mit möglichen Abzügen zu überladen, dass sie nicht mehr mehrheitsfähig ist.

## Starke Stimme in Bern

Um die Anliegen unserer Hauseigentümer weiterhin vertreten zu können, bitte ich Sie, mich bei der Wiederwahl zu unterstützen. Für eine bürgerliche Stimme in Bern!

## Ihre starke Stimme

Der HEV setzt sich für die Interessen der Haus- und Stockwerkeigentümer ein. Wir ordnen politische Geschäfte ein, erarbeiten Wahlempfehlungen und verschaffen politisches Gehör. Wir setzen uns aktiv für unsere 15000 Mitglieder ein!

**Jetzt Mitglied werden**  
Profitieren Sie von kostenlosen Services und fundiertem Wissen.  
[www.hev-mitglied.ch](http://www.hev-mitglied.ch)



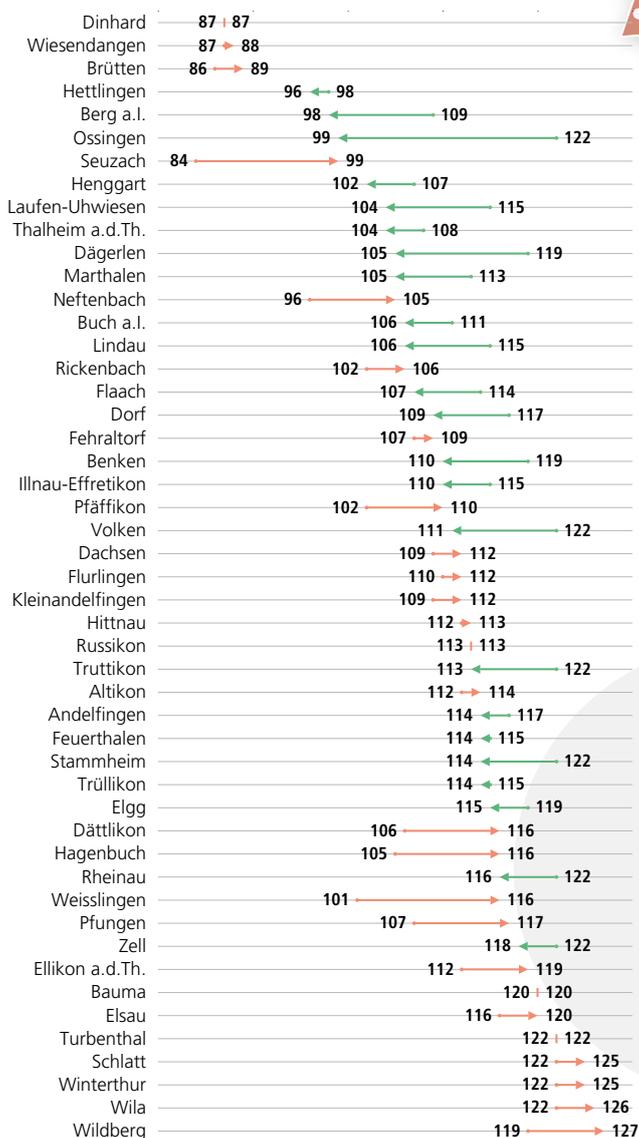
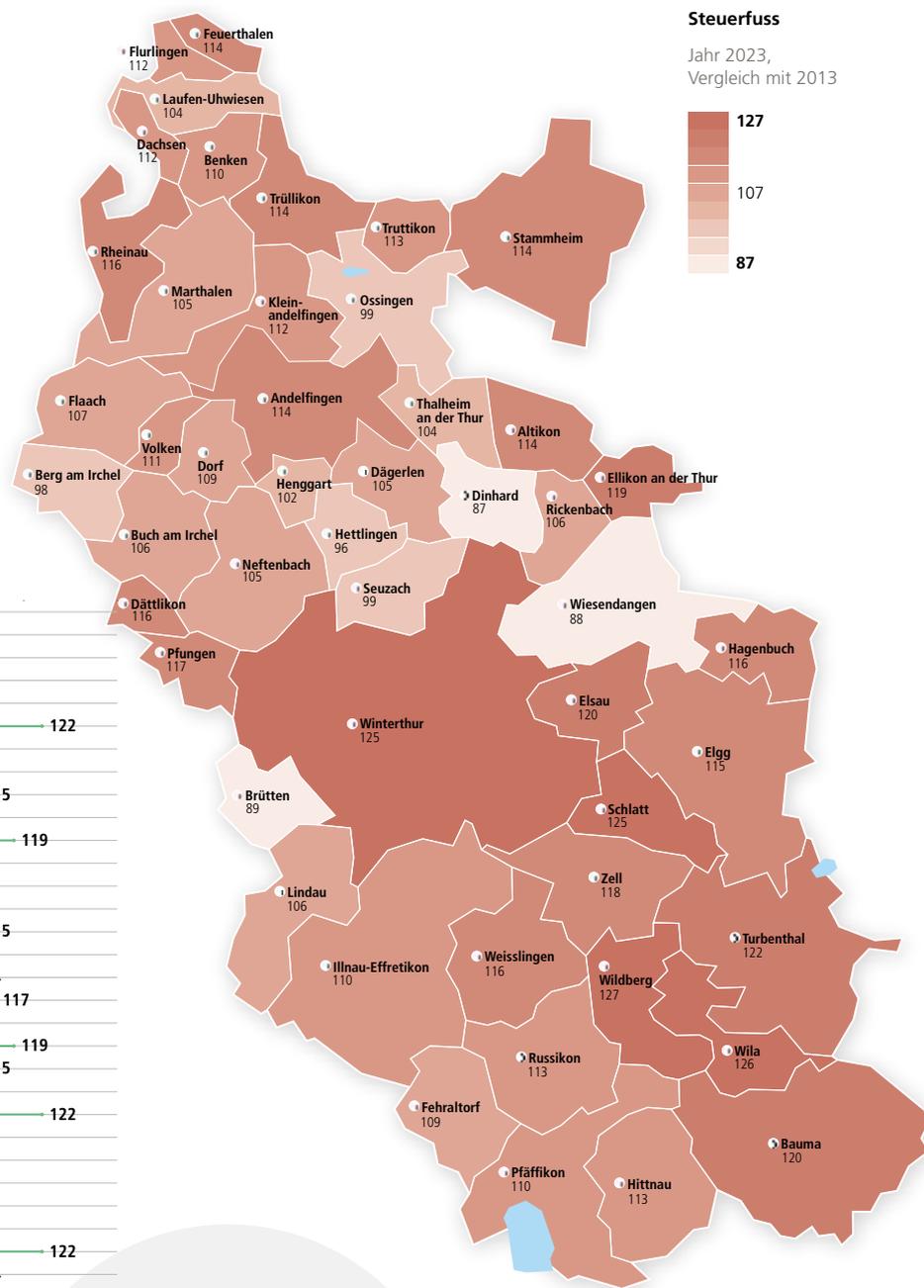


📍 Hagenbuch

# Steuerfuss und Einkommen

In der Region Winterthur liegt der durchschnittliche Steuerfuss bei rund 110 Prozent. Seit 2013 hat Ossingen mit 19 Prozent die Steuern am stärksten reduziert. Seuzach hat in derselben Zeit die Steuern um 18 Prozent angehoben.

Das durchschnittliche steuerbare Einkommen beträgt in der Region Winterthur 55'600 Franken. In Dättlikon ist das Einkommen mit rund 68'000 Franken am höchsten, in Turbenthal mit 46'000 Franken am tiefsten. Das Einkommen hat sich in den vergangenen 10 Jahren durchschnittlich um 10,4 Prozent erhöht, am stärksten in Berg am Irchel mit rund 27 Prozent.



**Durchschnittlicher Steuerfuss 2023**

Region Winterthur

**110,37%**

**Entwicklung Einkommen**

Vergleich Jahr 2009 mit Jahr 2019

**+10,38%**

Vergleich Steuerfuss Jahr 2013 mit Jahr 2023

## Steuerfuss

Angaben in %

### Quelle

Statistisches Amt des Kantons Zürich

### Beschreibung

Steuerfüsse ohne Kirchensteuern.

Gemeinde	2023	2013	Veränd.
Altikon	114	112	1,79%
Andelfingen	114	117	-2,56%
Bauma	120	120	0,00%
Benken	110	119	-7,56%
Berg am Irchel	98	109	-10,09%
Brütten	89	86	3,49%
Buch am Irchel	106	111	-4,50%
Dachsen	112	109	2,75%
Dägerlen	105	119	-11,76%
Dättlikon	116	106	9,43%
Dinhard	87	87	0,00%
Dorf	109	117	-6,84%
Elgg	115	119	-3,36%
Ellikon an der Thur	119	112	6,25%
Elsau	120	116	3,45%
Fehraltorf	109	107	1,87%
Feuerthalen	114	115	-0,87%
Flaach	107	114	-6,14%
Flurlingen	112	110	1,82%
Hagenbuch	116	105	10,48%
Henggart	102	107	-4,67%
Hettlingen	96	98	-2,04%
Hittnau	113	112	0,89%
Illnau-Effretikon	110	115	-4,35%
Kleinandelfingen	112	109	2,75%
Laufen-Uhwiesen	104	115	-9,57%
Lindau	106	115	-7,83%
Marthalen	105	113	-7,08%
Neftenbach	105	96	9,38%
Ossingen	99	122	-18,85%
Pfäffikon	110	102	7,84%
Pfungen	117	107	9,35%
Rheinau	116	122	-4,92%
Rickenbach	106	102	3,92%
Russikon	113	113	0,00%
Schlatt	125	122	2,46%
Seuzach	99	84	17,86%
Stammheim	114	122	-6,56%
Thalheim an der Thur	104	108	-3,70%
Trüllikon	114	115	-0,87%
Truttikon	113	122	-7,38%
Turbenthal	122	122	0,00%
Volken	111	122	-9,02%
Weisslingen	116	101	14,85%
Wiesendangen	88	87	1,15%
Wila	126	122	3,28%
Wildberg	127	119	6,72%
Winterthur	125	122	2,46%
Zell	118	122	-3,28%

### Hinweis Steuerfuss

Andelfingen: für 2013 Mittelwert Adlikon, Andelfingen und Humlikon. Bauma: für 2013 Mittelwert Bauma und Sternenberg. Elgg: für 2013 Mittelwert Elgg und Hofstetten. Stammheim: für 2013 Mittelwert Oberstammheim, Unterstammheim und Waltalingen

## Einkommen

Angaben in CHF

### Quelle

Steueramt Kanton Zürich

### Beschreibung

Median des steuerbaren Einkommens steuerpflichtiger natürlicher Personen.

Gemeinde	2019	2009	Veränd.
Altikon	56'100	46'900	19,62%
Andelfingen	58'400	50'400	15,87%
Bauma	49'300	42'500	16,00%
Benken	55'900	49'100	13,85%
Berg am Irchel	59'100	46'700	26,55%
Brütten	66'600	64'100	3,90%
Buch am Irchel	60'000	52'400	14,50%
Dachsen	57'800	55'700	3,77%
Dägerlen	55'100	49'900	10,42%
Dättlikon	67'900	56'500	20,18%
Dinhard	59'900	54'500	9,91%
Dorf	58'400	55'600	5,04%
Elgg	51'400	k.A.	k.A.
Ellikon an der Thur	59'900	55'800	7,35%
Elsau	52'800	50'300	4,97%
Fehraltorf	58'000	53'300	8,82%
Feuerthalen	52'000	47'800	8,79%
Flaach	54'900	48'100	14,14%
Flurlingen	58'700	55'500	5,77%
Hagenbuch	52'800	45'500	16,04%
Henggart	55'700	58'000	-3,97%
Hettlingen	60'700	63'800	-4,86%
Hittnau	56'200	53'100	5,84%
Illnau-Effretikon	49'500	47'700	3,77%
Kleinandelfingen	55'000	50'000	10,00%
Laufen-Uhwiesen	60'300	51'300	17,54%
Lindau	57'600	56'000	2,86%
Marthalen	53'300	47'000	13,40%
Neftenbach	58'800	54'100	8,69%
Ossingen	53'500	45'800	16,81%
Pfäffikon	53'400	49'100	8,76%
Pfungen	53'000	47'000	12,77%
Rheinau	51'900	52'100	-0,38%
Rickenbach	56'000	53'100	5,46%
Russikon	59'500	53'800	10,59%
Schlatt	54'100	45'100	19,96%
Seuzach	59'600	57'400	3,83%
Stammheim	52'100	k.A.	k.A.
Thalheim an der Thur	55'800	49'400	12,96%
Trüllikon	52'300	48'600	7,61%
Truttikon	52'100	46'300	12,53%
Turbenthal	46'000	41'300	11,38%
Volken	56'200	45'800	22,71%
Weisslingen	55'900	51'300	8,97%
Wiesendangen	60'400	54'800	10,22%
Wila	47'900	43'100	11,14%
Wildberg	57'100	49'200	16,06%
Winterthur	48'100	45'100	6,65%
Zell	48'000	43'200	11,11%

# Wie kann der Hausrat umfassend abgesichert werden?

Schnell ist es passiert: Beim gemütlichen Apéro rutscht versehentlich die teure Weinflasche aus der Hand und durchbricht den Glastisch. Das Sofa ist voller Rotweinflecken, die Weinflasche und der Glastisch sind kaputt. In einem Schadenfall ist der erste Gedanke häufig: Wird die Versicherung die Kosten übernehmen?



© Zurich

Die Welt wird immer komplexer und so ist es für Versicherungsnehmer zunehmend schwieriger, den tatsächlichen Versicherungsschutz zu erfassen. Ob eine herkömmliche Hausratversicherung einen Schaden zahlt, hängt vom jeweiligen Deckungsumfang ab. Mit einer Hausrat All Risk-Versicherung relativieren sich die Fragen rund um die Deckung, da sie einen umfassenden Schutz bietet. Die Kosten für die Sofareinigung sowie für den Ersatz des Glastisches und der teuren Rotweinflasche werden übernommen.

## Wie funktioniert ein All Risk-Schutz?

Einfach gesagt: Eine All Risk-Versicherung deckt alle Schäden ab, die nicht ausdrücklich vom Versicherungsschutz ausgeschlossen wurden. Sie bietet folglich einen Rundumschutz.

## Wo liegt der Unterschied zu herkömmlichen Hausratversicherungen?

Die Hausrat All Risk versichert den Hausrat umfassend gegen Verlust, Beschädigung und Zerstörung, unabhängig von der Ursache des Schadens. Eine All Risk-De-

ckung stellt den entstandenen Schaden ins Zentrum und nicht die Ursache. Im Gegensatz dazu bauen klassische Versicherungen auf bestimmte Gefahren, sogenannten Ursachen, auf. Eine klassische Gefahr in der Hausratversicherung ist «Wasser». Der Name «Wasserversicherung» suggeriert, dass jeglicher Schaden, welcher durch die Ursache «Wasser» am Hausrat entsteht, versichert ist. Dem ist jedoch nicht so: Wenn ich ein Glas Trinkwasser umstosse und sich der Inhalt über meinen Laptop ergiesst, ist der Schaden zwar durch Wasser verursacht, nicht aber durch die Wasserversicherung gedeckt, da diese Ursache nicht im Deckungskatalog aufgelistet ist. Dieser Schaden kann nur über eine zusätzliche Elektro-Kasko Versicherung abgesichert werden. Die All Risk-Deckung dreht dieses Versicherungsprinzip um und stellt den Schaden ins Zentrum der Deckungsfrage.

## Welche Vorteile bietet die All Risk Versicherung?

Die Hausrat All Risk ist einfach zu verstehen, sie ist kundenfreundlich und gibt den Versicherungsnehmern ein gutes Gefühl, da sie

sich auf das wirklich Wichtige konzentriert: die Übernahme des Schadens. Im Schadenfall müssen sie erst gar nicht darüber nachdenken, ob die Versicherung zahlt. Hinzu kommt, dass dank dem Rundumschutz viele Zusatzversicherungen überflüssig werden. Die Hausrat All Risk verfügt aktuell über die umfassendste Deckung für den Hausrat – besser versichern lässt sich Eigentum nicht. Für wen eignet sich eine Hausrat All Risk? Die Hausrat All Risk-Versicherung richtet sich in erster Linie an Personen, die über einen gehobenen Hausrat verfügen. Doch nicht in jeder Situation ist dies jedoch die passende Lösung. Abhängig vom Umfang des Hausrats, lohnt es sich nach wie vor eine herkömmliche Hausratversicherung abzuschliessen. Die neue Zurich Hausrat All Risk ist ab einer Versicherungssumme von 150'000 Schweizer Franken erhältlich.

## Eine bessere Deckung bedeutet in der Regel auch eine höhere Prämie. Lohnt sich diese Investition?

Der Prämienunterschied zwischen einer All Risk-Deckung und einer herkömmlichen Versicherung ist trotz des weit umfassenden Schutzes nicht sehr gross. Bei einem für die Hausratsumme von 150'000 Schweizer Franken üblichen Vergleichsprofil kostet der umfassende All Risk-Schutz rund 20 Prozent mehr – diese Investition kann sich im Schadenfall durchaus lohnen.

## Profitieren Sie als HEV-Mitglied

Als HEV-Mitglied profitieren Sie von Sonderkonditionen und bis zu 10% Rabatt bei Zurich.

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

# Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt in meiner Wohngemeinde?

Der HEV Region Winterthur analysiert jährlich den Immobilienmarkt in den Bezirken Andelfingen, Pfäffikon und Winterthur. Die Daten können kostenlos eingesehen werden – für jede Gemeinde.



Der Immobilienmarkt in  
Ihrer Wohngemeinde:  
[www.hev-immobilienmarkt.ch](http://www.hev-immobilienmarkt.ch)

www.hev-immobilienmarkt.ch

## Was macht Andelfingen interessant für Wohneigentümer?

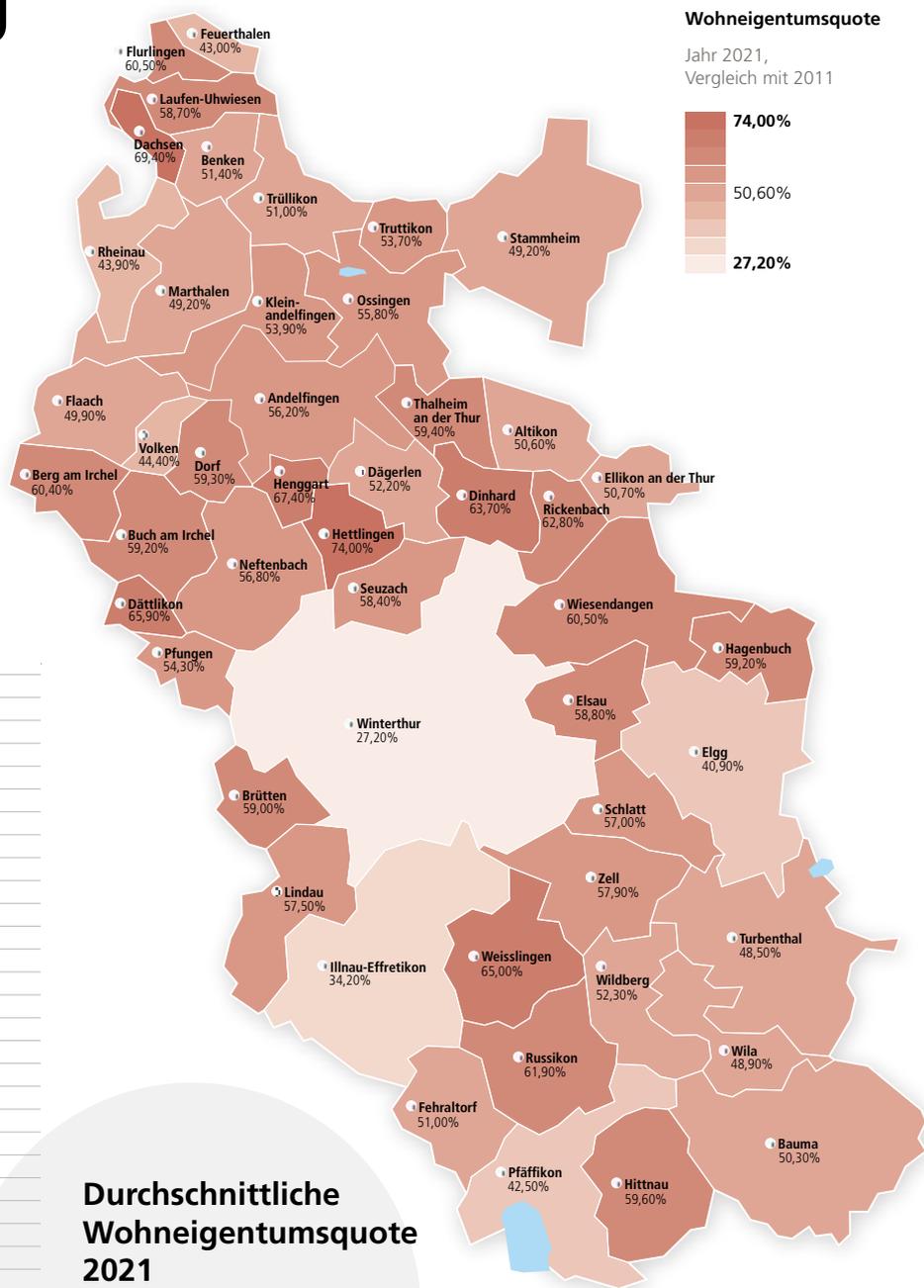
Der HEV Region Winterthur analysiert jährlich den Immobilienmarkt in den Bezirken Andelfingen, Pfäffikon und Winterthur. Folgend die aktuellsten Marktwerte:

<b>Preis Einfamilienhaus</b> <small>Marktwert für ein Einfamilienhaus in Andelfingen 2023</small>	<b>Preis Stockwerkeigentum</b> <small>Marktwert für eine Eigentumswohnung in Andelfingen 2023</small>	<b>Mietzins</b> <small>Durchschnittliche Mietmiete in Andelfingen (gesamt) 2023</small>
<b>CHF 1'350'000</b>	<b>CHF 840'000</b>	<b>CHF 1'940</b>
<b>+7,41%</b> <small>gegenüber 2022</small>	<b>+8,33%</b> <small>gegenüber 2022</small>	<b>+2,84%</b> <small>gegenüber 2022</small>
<small>Quelle: Auswertung HEV Region Winterthur mit World Dimension</small>	<small>Quelle: Auswertung HEV Region Winterthur mit World Dimension</small>	<small>Quelle: Auswertung HEV Region Winterthur mit World Dimension</small>
<b>Bauland</b> <small>Durchschnittlicher Preis pro m<sup>2</sup> in Andelfingen (gesamt) 2023</small>	<b>Wohneigentumsquote</b> <small>Wohneigentumsquote in % in Andelfingen (gesamt) 2023</small>	<b>Bevölkerung</b> <small>Bevölkerung in Personen in % in Andelfingen (gesamt) 2023</small>
<b>CHF 629.-</b>	<b>56,2%</b>	<b>3'428</b>
<b>-0,90%</b> <small>gegenüber 2020</small>	<b>-0,36%</b> <small>gegenüber 2011</small>	<b>+9,33%</b> <small>gegenüber 2012</small>
<small>Quelle: Städtisches Amt des Kantons Zürich, Bauratensmodell Messung der Marktpreise von unbelastetem Land der Wafer- und Mischzone 401. Abzweigleistungen</small>	<small>Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik</small>	<small>Quelle: Städtisches Amt des Kantons Zürich, Kantonal Bevölkerungserhebung</small>

# Wohneigentumsquote und Finanzierung

In der Region Winterthur wohnen weniger als die Hälfte der Bevölkerung in einem Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung. Im Vergleich zum Kanton Zürich, welcher 2021 eine Wohneigentumsquote von 32,1 Prozent hatte, liegt die Wohneigentumsquote in der Region Winterthur mit 45,8 Prozent wesentlich höher. Die höchste Wohneigentumsquote weist mit 74,0 Prozent die Gemeinde Hettlingen auf, die tiefste mit 27,2 Prozent die Stadt Winterthur.

Für ein Einfamilienhaus muss man in der Region Winterthur durchschnittlich 25 Jahreseinkommen bezahlen. Im Verhältnis zum Einkommen sind Einfamilienhäuser in Berg am Irchel am preiswertesten, dort muss man rund 19 Jahreseinkommen bezahlen. In der Stadt Winterthur benötigt man doppelt so viele Jahreseinkommen.



Gemeinde	2011	2021
Winterthur	27,2%	25,8%
Illnau-Effretikon	34,2%	33,4%
Elgg	40,9%	38,5%
Pfäffikon	42,5%	42,3%
Feuerthalen	43,0%	40,8%
Rheinau	43,9%	43,4%
Volken	44,4%	44,4%
Turbenthal	48,5%	46,0%
Wila	48,9%	48,9%
Marthalen	49,2%	44,6%
Stammheim	49,2%	49,0%
Flaach	51,3%	49,9%
Baumä	50,3%	47,7%
Altikon	54,1%	50,6%
Ellikon a.d.Th.	51,8%	50,7%
Fehraltorf	52,2%	51,0%
Trüllikon	51,0%	49,8%
Benken	52,7%	51,4%
Dägerlen	55,4%	52,2%
Wildberg	54,5%	52,3%
Truttikon	55,2%	53,7%
Kleinandelfingen	53,9%	51,8%
Pfungen	54,3%	48,0%
Ossingen	63,2%	55,8%
Andelfingen	56,4%	56,2%
Neftenbach	57,9%	56,8%
Schlatt	57,0%	49,8%
Lindau	57,5%	57,5%
Zell	57,9%	57,3%
Seuzach	58,4%	56,1%
Laufen-Uhwiesen	62,2%	58,7%
Elsau	60,5%	58,8%
Brütten	64,9%	59,0%
Buch a.l.	59,2%	56,8%
Hagenbuch	59,2%	58,1%
Dorf	59,3%	57,3%
Thalheim a.d.Th.	62,2%	59,4%
Hittnau	64,6%	59,6%
Berg a.l.	64,5%	60,4%
Flurlingen	60,5%	59,3%
Wiesendangen	65,2%	60,5%
Russikon	62,5%	61,9%
Rickenbach	65,5%	62,8%
Dinhard	67,8%	63,7%
Weisslingen	70,2%	65,0%
Dättlikon	65,9%	64,0%
Henggart	69,8%	67,4%
Dachsen	70,9%	69,4%
Hettlingen	74,0%	72,0%

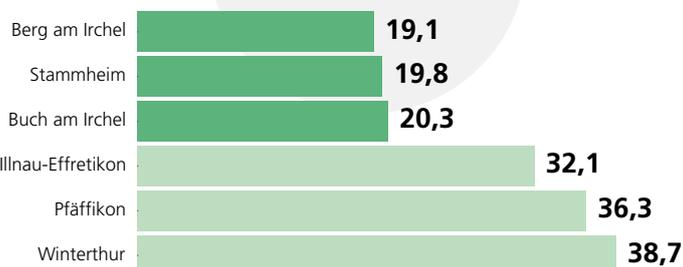
## Durchschnittliche Wohneigentumsquote 2021

Region Winterthur

**45,83%**

## Tiefste und höchste Finanzierungsquote 2023

Region Winterthur



Vergleich Wohneigentumsquote Jahr 2011 mit Jahr 2021

## 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	2021	2011	Veränd.
Altikon	50,6%	54,1%	-6,47%
Andelfingen	56,2%	56,4%	-0,35%
Bauma	50,3%	47,7%	5,45%
Benken	51,4%	52,7%	-2,47%
Berg am Irchel	60,4%	64,5%	-6,36%
Brütten	59,0%	64,9%	-9,09%
Buch am Irchel	59,2%	56,8%	4,23%
Dachsen	69,4%	70,9%	-2,12%
Dägerlen	52,2%	55,4%	-5,78%
Dättlikon	65,9%	64,0%	2,97%
Dinhard	63,7%	67,8%	-6,05%
Dorf	59,3%	57,3%	3,49%
Elgg	40,9%	38,5%	6,23%
Ellikon an der Thur	50,7%	51,8%	-2,12%
Elsau	58,8%	60,5%	-2,81%
Fehraltorf	51,0%	52,2%	-2,30%
Feuerthalen	43,0%	40,8%	5,39%
Flaach	49,9%	53,1%	-6,03%
Flurlingen	60,5%	59,3%	2,02%
Hagenbuch	59,2%	58,1%	1,89%
Henggart	67,4%	69,8%	-3,44%
Hettlingen	74,0%	72,0%	2,78%
Hittnau	59,6%	64,6%	-7,74%
Illnau-Effretikon	34,2%	33,4%	2,40%
Kleinandelfingen	53,9%	51,8%	4,05%
Laufen-Uhwiesen	58,7%	62,2%	-5,63%
Lindau	57,5%	57,5%	0,00%
Marthalen	49,2%	44,6%	10,31%
Neftenbach	56,8%	57,9%	-1,90%
Ossingen	55,8%	63,2%	-11,71%
Pfäffikon	42,5%	42,3%	0,47%
Pfungen	54,3%	48,0%	13,13%
Rheinau	43,9%	43,4%	1,15%
Rickenbach	62,8%	65,5%	-4,12%
Russikon	61,9%	62,5%	-0,96%
Schlatt	57,0%	49,8%	14,46%
Seuzach	58,4%	56,1%	4,10%
Stammheim	49,2%	49,0%	0,41%
Thalheim an der Thur	59,4%	62,2%	-4,50%
Trüllikon	51,0%	49,8%	2,41%
Truttikon	53,7%	55,2%	-2,72%
Turbenthal	48,5%	46,0%	5,43%
Volken	44,4%	44,4%	0,00%
Weisslingen	65,0%	70,2%	-7,41%
Wiesendangen	60,5%	65,2%	-7,21%
Wila	48,9%	51,3%	-4,68%
Wildberg	52,3%	54,5%	-4,04%
Winterthur	27,2%	25,8%	5,43%
Zell	57,9%	57,3%	1,05%

### Hinweis Wohneigentumsquote

Andelfingen: für 2011 Mittelwert Adlikon, Andelfingen und Humlikon. Bauma: für 2011 Mittelwert Bauma und Sternenberg. Elgg: für 2011 Mittelwert Elgg und Hofstetten. Stammheim: für 2011 Mittelwert Oberstammheim, Unterstammheim und Waltaligen

## Finanzierungsquote

Angaben in %

### Quelle

Auswertung HEV Region Winterthur mit Wüest Dimensions, Steueramt Kanton Zürich

### Beschreibung

Immobilienpreis Einfamilienhaus im Verhältnis zum steuerbaren Einkommen.

Gemeinde	Quote	Preis EFH 2023	Einkommen 2019
Altikon	25,1	1'410'000	56'100
Andelfingen	20,4	1'190'000	58'400
Bauma	22,7	1'120'000	49'300
Benken	20,4	1'140'000	55'900
Berg am Irchel	19,1	1'130'000	59'100
Brütten	24,9	1'660'000	66'600
Buch am Irchel	20,3	1'220'000	60'000
Dachsen	24,2	1'400'000	57'800
Dägerlen	21,1	1'160'000	55'100
Dättlikon	22,8	1'550'000	67'900
Dinhard	25,0	1'500'000	59'900
Dorf	21,6	1'260'000	58'400
Elgg	26,1	1'340'000	51'400
Ellikon an der Thur	24,2	1'450'000	59'900
Elsau	29,7	1'570'000	52'800
Fehraltorf	29,5	1'710'000	58'000
Feuerthalen	27,7	1'440'000	52'000
Flaach	21,3	1'170'000	54'900
Flurlingen	28,6	1'680'000	58'700
Hagenbuch	24,4	1'290'000	52'800
Henggart	27,1	1'510'000	55'700
Hettlingen	26,7	1'620'000	60'700
Hittnau	26,2	1'470'000	56'200
Illnau-Effretikon	32,1	1'590'000	49'500
Kleinandelfingen	22,5	1'240'000	55'000
Laufen-Uhwiesen	25,2	1'520'000	60'300
Lindau	30,4	1'750'000	57'600
Marthalen	22,7	1'210'000	53'300
Neftenbach	25,7	1'510'000	58'800
Ossingen	23,2	1'240'000	53'500
Pfäffikon	36,3	1'940'000	53'400
Pfungen	28,5	1'510'000	53'000
Rheinau	21,4	1'110'000	51'900
Rickenbach	28,2	1'580'000	56'000
Russikon	27,1	1'610'000	59'500
Schlatt	21,6	1'170'000	54'100
Seuzach	28,9	1'720'000	59'600
Stammheim	19,8	1'030'000	52'100
Thalheim an der Thur	22,4	1'250'000	55'800
Trüllikon	23,3	1'220'000	52'300
Truttikon	23,0	1'200'000	52'100
Turbenthal	29,3	1'350'000	46'000
Volken	22,2	1'250'000	56'200
Weisslingen	28,3	1'580'000	55'900
Wiesendangen	26,0	1'570'000	60'400
Wila	26,9	1'290'000	47'900
Wildberg	22,1	1'260'000	57'100
Winterthur	38,7	1'860'000	48'100
Zell	28,3	1'360'000	48'000

# Abnahme von Neubauten

Beim Kauf einer Liegenschaft sind Mängel keine Seltenheit und deren Behebung häufig mühsam und langwierig. Neben einem korrekt formulierten Kaufvertrag verbessern auch gut organisierte Vor- und Endabnahmen die Situation des Käufers bei der Mängelbehebung.



Bei Neubauten müssen offensichtliche Mängel bei der Abnahme gerügt werden.



## Dorian Warecki

Jurist, Rechtsberater und  
Vermietungsexperte  
HEV Region Winterthur

In Kaufverträgen mit werkvertraglichen Abreden finden sich betreffend Abnahme des Werkes unter anderem folgende oder ähnliche Formulierungen:

- Die erstellende Partei wird der erwerbenden Partei den Bezugstermin im Voraus schriftlich mitteilen. Das Bauprojekt gilt als bezugsbereit, wenn es bezogen und benützt werden kann, unabhängig davon, ob noch kleinere Mängel zu beheben sind.
  - Die erwerbende Partei übernimmt das Vertragsobjekt im Zustand beim Besitzesantritt / der Eigentumsübertragung.
  - Die erstellende Partei und die erwerbende Partei werden ein beidseitig zu unterzeichnendes Mängel-/Übergabeprotokoll über die bei der Abnahme/Bezugsbereitschaft vorhandenen Mängel aufnehmen. Die erstellende Partei sorgt dafür, dass die dabei festgestellten Mängel umgehend/innert einer angemessenen Frist behoben werden.
- Weitere Punkte sind z.B. Sachgewährleistung, Gewähr für fachgerechte Konstruktion und Ausführung, Garantiefrist für offensichtliche und versteckte Mängel sowie arglistiges Verschweigen von Mängeln etc.

Diese Punkte werden meist beim Lesen des Kaufvertrages zwar zur Kenntnis genommen, aber erst richtig wahrgenommen, wenn sich die Vollendung des Werkes nähert. Da die meisten Käufer zumeist nur einmal in ihrem Leben eine Neubauliegenschaft kaufen, merken sie erst hier, dass es doch komplizierter ist als sie dachten, da ihnen häufig das nötige Fachwissen fehlt, um zu wissen, auf was man bei einer Abnahme achten soll und was überhaupt ein Mangel darstellt. Da hat es die Verkäuferschaft/Ersteller einfacher, weil diese häufig Werke erstellt und genau weiss, was Mängel sind und was nicht.

Nachfolgend wird auf einige wichtige Punkte bei der Abnahme von Neubauten eingegangen:

## Abnahme des Werkes

Vor der eigentlichen Endabnahme kann der Ersteller dem Erwerber anbieten, das Werk während der Bauphase zu besichtigen. Hierbei ist das Werk aber noch nicht vollendet und in einem relativen Rohzustand. Der Erwerber kann aber bereits mögliche Mängel entdecken und diese dem Ersteller melden. Danach erfolgt eine Vorabnahme und schlussendlich die Endabnahme/Bauabnahme.

## Vorabnahme

Die Vorabnahme findet vier bis acht Wochen vor der eigentlichen, zu protokollierenden Endabnahme/Bauabnahme statt. Hierbei werden die sichtbaren Oberflächen (Böden, Wände, Decken etc.) sowie auch die Funktion der Gerätschaften (Wasser, Schränke, Türen, Fenster etc.) des ganzen Werkes betrachtet, um allfällige Mängel oder fehlerhafte Ausführungen bzw. Materialien zu prüfen. Dies geschieht im Hinblick darauf, dass diese Mängel bis zur Endabnahme vom Ersteller korrigiert werden

können. Gesetzlich besteht keine Verpflichtung des Erstellers zur Durchführung einer Vorabnahme.

Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass man folgenden Punkten besondere Achtung schenkt:

- Vergleich des Elektroplans mit den verbauten Anschlüssen
- Sind die Sanitäreinrichtungen bzw. Badewanne, Dusche, Platten im Bad/Dusche, WC, Lavabo, Spiegelkasten richtig ausgeführt und handelt es sich um die richtigen Materialien
- Fenster auf Risse oder Kratzer kontrollieren
- Farbflecken an den Wänden anzeigen

Die Vorabnahme ist eine Endabnahme «light». Man darf nicht erwarten, dass der Neubau bereits endgültig fertig ist. Die Mängel müssten aber vor der Endabnahme behoben sein. Der Besteller muss die Nachbesserungsarbeiten nicht nach der Schlüsselübergabe dulden. Der Ersteller führt bei der Vorabnahme ein Protokoll, welches aber durch den Besteller nicht unterzeichnet werden muss. Falls man das Vorabnahmeprotokoll unterzeichnet, ist es wichtig, dass es sich dabei um eine Vorprüfung oder Baukontrolle ohne rechtliche Bindung handelt, damit hieraus kein Endabnahmeprotokoll gemacht wird.

## Endabnahme

### Allgemein

Der Ersteller teilt dem Besteller mündlich oder schriftlich die Vollendung des Werkes mit (Vollendungsanzeige). Hierdurch beginnt die 30-tägige Frist für die gemeinsame Prüfung des Werkes (Art. 158 SIA-Norm 118). Sollte der Ersteller keine Vollendungsanzeige machen, so läuft die Frist von 30 Tagen ab der Ingebrauchnahme des Werkes durch den Besteller.

Es ist von Vorteil, dass auf Seiten des Bestellers mehrere Personen (Freunde, Familie etc.) vor Ort sind, welche unter Umständen Mängel sehen, die ihm entgangen sind. Auf Seiten des Erstellers sollte der Architekt oder Bauleiter anwesend sein und das Protokoll unter Zuhilfenahme einer Assistenzperson führen. Ein Bauexperte kann zur Unterstützung beigezogen werden. Für die Endabnahme empfiehlt es sich zwei Stunden bei Eigentumswohnungen und gut drei Stunden bei einem Einfamilienhaus einzuplanen.

### Prüfung des Werkes

Eine Taschenlampe und ein Meterband sollte der Besteller zusätzlich zur Prüfung mitnehmen. Wenn alle vor Ort sind, beginnt die Prüfung des Werkes. Hierbei wird der Ersteller mit der Prüfung zumeist in einem Raum beginnen und weiter zu den anderen Räumlichkeiten gehen und am Ende wird die Küche geprüft. Wichtig hierbei ist, dass die einzelnen Räume gründlich auf ihre sichtbaren Oberflächen (Boden, Wand, Decken etc.) geprüft werden und man sich jeweils auf den zu prüfenden Raum konzen-

triert. Die Praxis zeigt, dass es häufig noch Farbflecken an den Oberflächen gibt, die mit einem Klebestreifen angezeigt werden. Häufig werden durch den Besteller viele Punkte nur oberflächlich betrachtet, da es eine ausserordentliche, zumeist stressige Situation ist, die aber genau geprüft werden müssen.

Nachfolgend eine kleine Auswahl zu prüfender Punkte:

- Zustand der Scheiben: Hat es Risse/Kratzer und sind diese auf drei Meter Entfernung bei diffusem Licht erkennbar?
- Fenster und Rahmen: Lassen sich alle Fenster normal öffnen?  
Sind die Fenstergriffe verwendbar?
- Boden: Hat es Risse, Kratzer oder Abdrücke? Ist er richtig behandelt worden?
- Wandverkleidung des Bades bzw. Dusche: Sind die Kacheln bündig oder gibt es grosse Abstände?
- Schränke: Sind die einzelnen Schrankflächen bündig? Gehen sie auf und zu?
- Türen, Türrahmen und Türgriffe: Gehen sie auf und zu und sind die Türgriffe verwendbar?
- Wasser: Gibt es überall warmes Wasser und läuft dieses im Bad, WC und Küche?
- Kittfugen und Schnitte bei den Ecken: Fehlen Kittfugen? Wurde alles sauber geschnitten?
- Beleuchtung und Programmierung: Funktionieren alle Leuchten und sind sie richtig programmiert?
- Terrassen- bzw. Balkonplatten: Sind diese richtig verlegt worden?

Beim Erwerb von Neubauten hat der Besteller Anspruch auf Übertragung einer gereinigten Liegenschaft. Es ist nicht Sache des Erwerbers, die Liegenschaft von Staub, Bauschutt und anderen Überresten zu befreien. Anderslautende Abmachungen bleiben aber vorbehalten.

Hat bereits eine Vorabnahme stattgefunden, müssen die gleichen Punkte wie bei der Endabnahme geprüft werden, unter der Voraussetzung, dass alles mängelfrei ist.

### Abnahmeprotokoll

Der Ersteller wird bei der Endabnahme ein Abnahmeprotokoll erstellen, bei dem er die Mängel aufschreibt. Dies kann zusätzlich zur besseren Erkennbarkeit fotografisch festgehalten werden. Die festgestellten Mängel müssen vollständig und nachvollziehbar protokolliert werden. Wenn es fertig gestellt ist, wird es von beiden Seiten unterzeichnet. Es empfiehlt sich eine Fotografie zu machen, da heute die Abnahmeprotokolle meist digital geführt und später dann erst zugeschickt werden. Gibt es Differenzen bezüglich eines vorhandenen Mangels, so empfiehlt es sich, dass dies trotzdem ins Abnahmeprotokoll aufgenommen wird. Wenn sich der Ersteller weigert, den Mangel in das Abnahmeprotokoll aufzunehmen, so kann man den unklaren Mangel als Vorbehalt darin notieren lassen und für den Rest das Abnahmeprotokoll unterschreiben. Von grossem Vorteil ist, dass man im Abnahmeprotokoll bereits schriftlich fixiert,

wann die Nachbesserungsarbeiten bezüglich der einzelnen Mängel erfolgen sollen. Hierbei wird man sich nach den Möglichkeiten des Erstellers richten müssen.

## Definition des Mangels

Die Prüfung des Werkes bei der Endabnahme ist dahingehend wichtig, da Mängel, die bereits bei der Endabnahme offensichtlich erkennbar sind bzw. vom Besteller erkannt hätten werden müssen, nicht mehr nachträglich gerügt werden können und somit nicht als Mängel gelten.

Ein Mangel liegt vor, wenn eine Abweichung von der vertraglich vereinbarten, zugesicherten oder als selbstverständlich vorausgesetzten Eigenschaft vorliegt. Wenn eine Vereinbarung nach der SIA-Norm 118 abgemacht wurde, liegt ein Mangel vor, wenn die Tauglichkeit des Werkes für den vertraglich vorausgesetzten oder ortsüblichen Gebrauch fehlt. Die Beurteilung von Oberflächen und Ausführung richtet sich nach den jeweiligen SIA-Normen und den Empfehlungen der Schweizerischen Fachverbände. Besteht ein Mangel, so wurde der Vertrag nicht ordentlich erfüllt. Wird diese Vertragsabweichung durch den Besteller in der Frist und formgerecht gegenüber dem Ersteller gerügt und liegt kein Ausschlussgrund und keine Verjährung vor (Art. 371 OR), kommen die Gewährleistungsrechte zum Zug.

## Fazit

Bei der Vorabnahme und insbesondere bei der Endabnahme werden die Oberflächen und auch Funktionen der Gerätschaften geprüft. Diese soll genau durchgeführt werden und die einzelnen festgestellten Mängel im Abnahmeprotokoll der Endabnahme festgestellt werden.

Es empfiehlt sich einen Bauexperten spätestens bei der Endabnahme dabei zu haben, welcher basierend auf seiner Erfahrung weiss, wo sich häufig Mängel finden. Der HEV Region Winterthur bietet diesen Service gerne an.

## Bauberatung

Wir bieten Ihnen als einziger Dienstleister in der Region eine umfassende, fachlich hochstehende und unabhängige Beratung bei Ihrem Bau- oder Weiterentwicklungsprojekt.

Informieren Sie sich:  
[www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch)

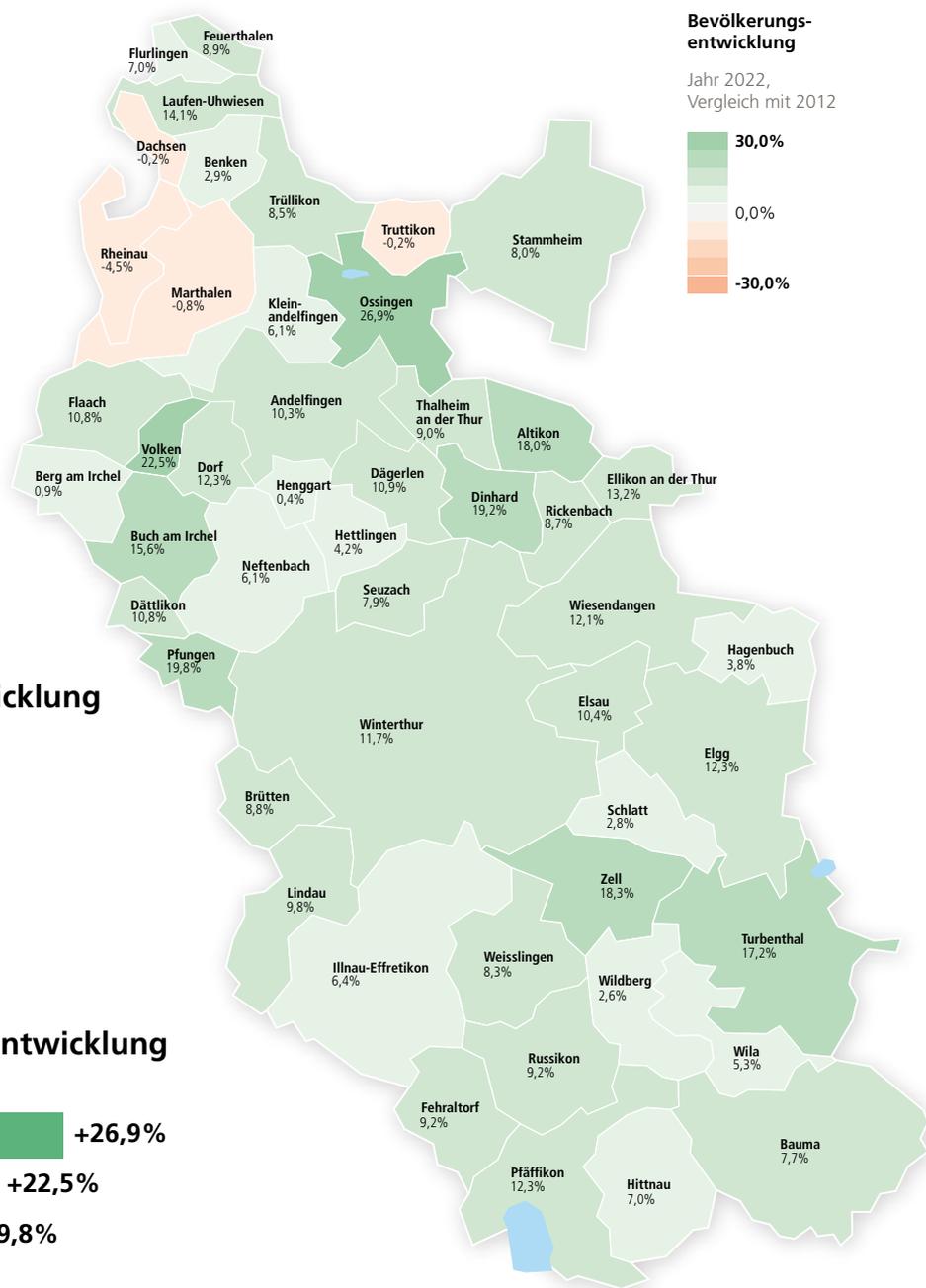


# Bevölkerung

Gesamthaft wohnen in der Region Winterthur 270'783 Personen, 25'513 mehr als noch vor 10 Jahren. Absolut ist die Stadt Winterthur mit 12'244 Personen am meisten gewachsen, danach Pfäffikon mit 1350 und Illnau-Effretikon mit 1057 Personen. In der gleichen Zeit ist Rheinau um 61, Marthalen um 16, Dachsen um 4 Personen und Truttikon um eine Person geschrumpft.

In Hagenbuch ist der Anteil der Jugendlichen in den vergangenen 10 Jahren mit 2,9 Prozentpunkten am stärksten gestiegen, in Dägerlen dagegen um 6,1 Prozentpunkte zurückgegangen.

Bei den Senioren hatte Stammheim mit 6,7 Prozentpunkte den höchsten Zuwachs, während dieser in Volken um 1,1 Prozentpunkte zurückgegangen ist.



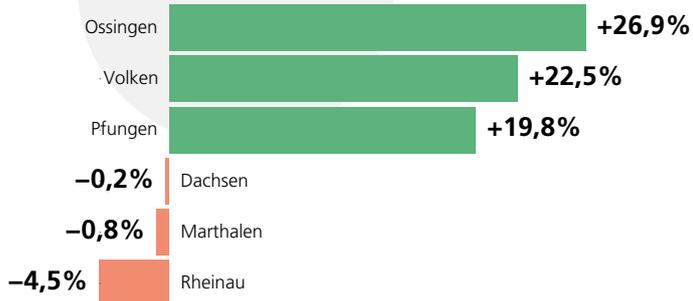
## Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung

Vergleich Jahr 2012 mit Jahr 2022

**+10,4%**

## Stärkste Bevölkerungsentwicklung

Vergleich Jahr 2012 mit Jahr 2022



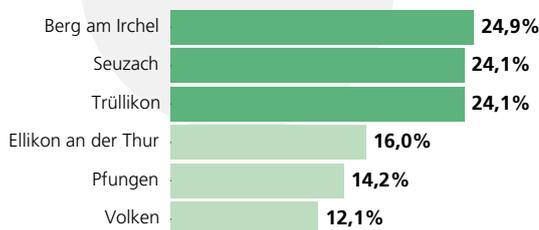
## Höchster und geringster Anteil Jugendliche

Vergleich Jahr 2012 mit Jahr 2022



## Höchster und geringster Anteil Senioren

Vergleich Jahr 2012 mit Jahr 2022



## Bevölkerung

Bevölkerung in Personen

### Quelle

Statistisches Amt des Kantons Zürich,  
Kantonale Bevölkerungserhebung

### Beschreibung

Gesamtbevölkerung

Einwohnerbestand Ende Jahr nach  
zivilrechtlichem Wohnsitz.

Jugendliche

Anteil 0 bis 14-jährige an der  
Gesamtbevölkerung.

Senioren

Anteil 65-jährige und ältere Personen  
an der Gesamtbevölkerung.

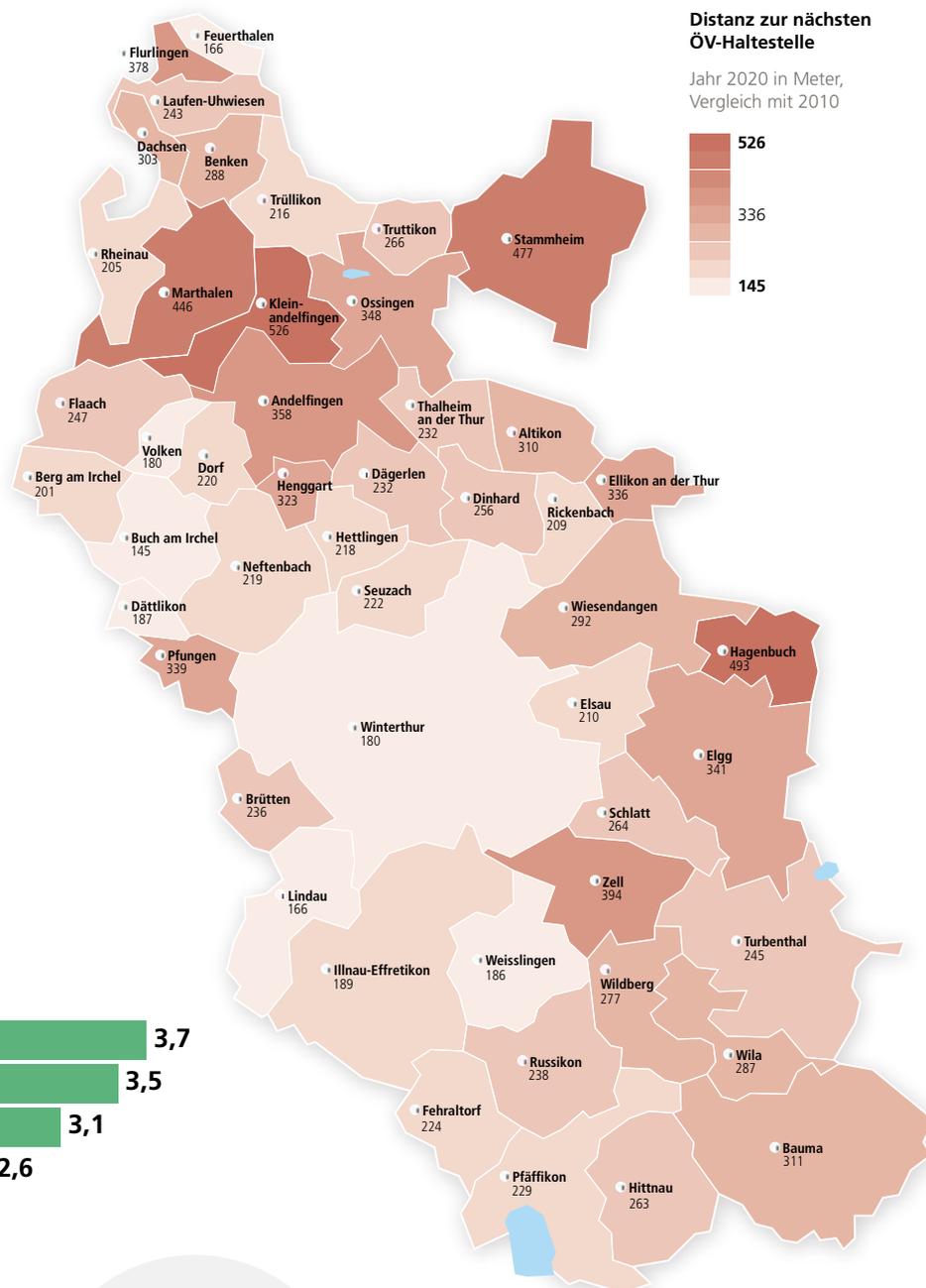
Gemeinde	Gesamtbevölkerung			Jugendliche			Senioren		
	2022	2012	Veränd.	2022	2012	Veränd.	2022	2012	Veränd.
Altikon	729	618	18,0%	16,7%	15,4%	1,3%P	20,2%	16,7%	3,5%P
Andelfingen	3'428	3'108	10,3%	17,6%	16,7%	0,9%P	20,2%	18,9%	1,3%P
Bauma	4'921	4'569	7,7%	14,9%	14,9%	0,0%P	19,4%	15,5%	3,9%P
Benken	847	823	2,9%	14,9%	14,8%	0,1%P	18,6%	13,8%	4,8%P
Berg am Irchel	592	587	0,9%	12,0%	10,4%	1,6%P	24,9%	18,4%	6,5%P
Brütten	2'160	1'985	8,8%	15,5%	14,3%	1,2%P	21,5%	18,4%	3,1%P
Buch am Irchel	1'038	898	15,6%	19,4%	19,0%	0,4%P	17,1%	12,3%	4,8%P
Dachsen	1'951	1'955	-0,2%	13,8%	18,2%	-4,4%P	21,4%	17,1%	4,3%P
Dägerlen	1'093	986	10,9%	12,6%	18,7%	-6,1%P	17,2%	12,3%	4,9%P
Dättlikon	829	748	10,8%	16,6%	18,9%	-2,3%P	19,0%	13,9%	5,1%P
Dinhard	1'730	1'451	19,2%	17,1%	17,3%	-0,2%P	21,0%	19,0%	2,0%P
Dorf	712	634	12,3%	14,7%	16,6%	-1,9%P	17,0%	14,4%	2,6%P
Elgg	5'069	4'513	12,3%	16,6%	16,0%	0,6%P	19,1%	17,0%	2,1%P
Ellikon an der Thur	1'035	914	13,2%	15,7%	19,0%	-3,3%P	16,0%	12,8%	3,2%P
Elsau	3'699	3'351	10,4%	16,2%	15,2%	1,0%P	20,3%	16,6%	3,7%P
Fehraltorf	6'793	6'221	9,2%	16,9%	16,4%	0,5%P	18,4%	12,4%	6,0%P
Feuerthalen	3'766	3'459	8,9%	15,8%	15,0%	0,8%P	18,4%	16,7%	1,7%P
Flaach	1'474	1'330	10,8%	15,3%	15,9%	-0,6%P	18,1%	16,1%	2,0%P
Flurlingen	1'514	1'415	7,0%	15,0%	15,3%	-0,3%P	19,3%	16,2%	3,1%P
Hagenbuch	1'146	1'104	3,8%	18,2%	15,3%	2,9%P	16,4%	10,4%	6,0%P
Henggart	2'257	2'248	0,4%	15,4%	19,6%	-4,2%P	21,3%	15,7%	5,6%P
Hettlingen	3'112	2'987	4,2%	15,2%	19,6%	-4,4%P	19,3%	16,3%	3,0%P
Hittnau	3'753	3'506	7,0%	16,7%	17,3%	-0,6%P	17,3%	11,3%	6,0%P
Illnau-Effretikon	17'562	16'505	6,4%	15,0%	14,8%	0,2%P	19,7%	18,0%	1,7%P
Kleinandelfingen	2'131	2'008	6,1%	16,0%	16,7%	-0,7%P	20,2%	15,3%	4,9%P
Laufen-Uhwiesen	1'780	1'560	14,1%	12,5%	15,7%	-3,2%P	23,0%	20,7%	2,3%P
Lindau	5'717	5'207	9,8%	15,6%	17,1%	-1,5%P	18,7%	14,0%	4,7%P
Marthalen	1'948	1'964	-0,8%	15,8%	14,1%	1,7%P	20,9%	15,6%	5,3%P
Neftenbach	5'752	5'419	6,1%	16,5%	17,7%	-1,2%P	18,5%	12,8%	5,7%P
Ossingen	1'710	1'348	26,9%	15,3%	17,9%	-2,6%P	19,1%	16,6%	2,5%P
Pfäffikon	12'362	11'012	12,3%	14,6%	15,0%	-0,4%P	21,2%	18,2%	3,0%P
Pfungen	4'051	3'382	19,8%	15,8%	16,4%	-0,6%P	14,2%	13,3%	0,9%P
Rheinau	1'285	1'346	-4,5%	13,4%	13,2%	0,2%P	22,6%	17,0%	5,6%P
Rickenbach	2'770	2'549	8,7%	18,5%	18,0%	0,5%P	18,9%	17,5%	1,4%P
Russikon	4'511	4'132	9,2%	16,0%	16,0%	0,0%P	21,4%	17,6%	3,8%P
Schlatt	759	738	2,8%	18,1%	22,5%	-4,4%P	19,2%	13,8%	5,4%P
Seuzach	7'691	7'128	7,9%	14,8%	13,5%	1,3%P	24,1%	21,0%	3,1%P
Stammheim	2'873	2'661	8,0%	15,8%	16,5%	-0,7%P	23,0%	16,3%	6,7%P
Thalheim an der Thur	979	898	9,0%	16,2%	18,0%	-1,8%P	16,9%	13,8%	3,1%P
Trüllikon	1'065	982	8,5%	13,1%	14,7%	-1,6%P	24,1%	19,5%	4,6%P
Truttikon	464	465	-0,2%	13,6%	18,9%	-5,3%P	20,9%	15,9%	5,0%P
Turbenthal	5'041	4'300	17,2%	17,0%	16,0%	1,0%P	19,5%	15,0%	4,5%P
Volken	381	311	22,5%	18,1%	19,9%	-1,8%P	12,1%	13,2%	-1,1%P
Weisslingen	3'435	3'173	8,3%	14,9%	18,1%	-3,2%P	20,7%	15,9%	4,8%P
Wiesendangen	6'699	5'977	12,1%	16,1%	16,4%	-0,3%P	21,1%	17,9%	3,2%P
Wila	2'044	1'942	5,3%	16,1%	14,1%	2,0%P	19,4%	15,8%	3,6%P
Wildberg	1'028	1'002	2,6%	18,3%	17,0%	1,3%P	18,7%	14,1%	4,6%P
Winterthur	116'610	104'366	11,7%	15,4%	14,8%	0,6%P	16,5%	16,4%	0,1%P
Zell	6'487	5'485	18,3%	16,3%	15,9%	0,4%P	18,8%	17,7%	1,1%P

# 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.

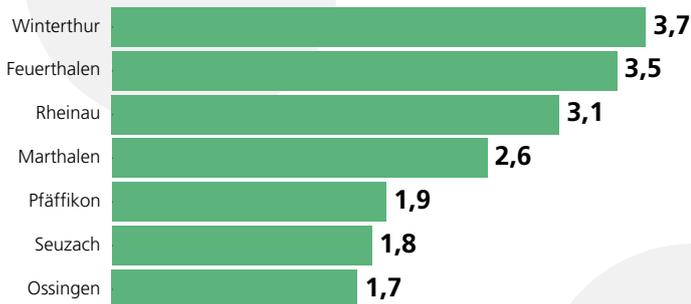
Für Senioren ist es angenehm, wenn eine Arztpraxis in der Nähe ist. In den vergangenen 10 Jahren gab es grössere Veränderungen. Einzelne Gemeinden haben keine Arztpraxis mehr, in anderen wurde wieder eine eröffnet.

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 2020, Ärzte pro 1000 Einwohner



## Höchster Versorgungsgrad Kindertagesstätten

Jahr 2018



## Öffentlicher Verkehr

Durchschnittliche Distanz zur nächsten Haltestelle, in Meter.

### Quelle

Zürcher Verkehrsverbund, Amt für Raumentwicklung

Gemeinde	2020	2010	Veränd.
Altikon	310	308	0,6%
Andelfingen	358	394	-9,1%
Bauma	311	340	-8,5%
Benken	288	287	0,3%
Berg am Irchel	201	207	-2,9%
Brütten	236	252	-6,3%
Buch am Irchel	145	194	-25,3%
Dachsen	303	310	-2,3%
Dägerlen	232	370	-37,3%
Dättlikon	187	270	-30,7%
Dinhard	256	280	-8,6%
Dorf	220	232	-5,2%
Elgg	341	k.A.	k.A.
Ellikon an der Thur	336	371	-9,4%
Elsau	210	224	-6,3%
Fehraltorf	224	264	-15,2%
Feuerthalen	166	167	-0,6%
Flaach	247	237	4,2%
Flurlingen	378	681	-44,5%
Hagenbuch	493	666	-26,0%
Henggart	323	316	2,2%
Hettlingen	218	277	-21,3%
Hittnau	263	363	-27,5%
Illnau-Effretikon	189	191	-1,0%
Kleinandelfingen	526	593	-11,3%
Laufen-Uhwiesen	243	303	-19,8%
Lindau	166	163	1,8%
Marthalen	446	462	-3,5%
Neftenbach	219	248	-11,7%
Ossingen	348	461	-24,5%
Pfäffikon	229	275	-16,7%
Pfungen	339	352	-3,7%
Rheinau	205	217	-5,5%
Rickenbach	209	214	-2,3%
Russikon	238	211	12,8%
Schlatt	264	271	-2,6%
Seuzach	222	260	-14,6%
Stammheim	477	k.A.	k.A.
Thalheim an der Thur	232	267	-13,1%
Trüllikon	216	203	6,4%
Truttikon	266	254	4,7%
Turbenthal	245	265	-7,5%
Volken	180	191	-5,8%
Weissingen	186	205	-9,3%
Wiesendangen	292	328	-11,0%
Wila	287	314	-8,6%
Wildberg	277	257	7,8%
Winterthur	180	185	-2,7%
Zell	394	450	-12,4%

### Hinweis

Andelfingen: Mittelwert von Adlikon, Andelfingen und Humlikon

## Ärzte

Anzahl Ärzte pro 1000 Einwohner.

### Quelle

Statistisches Amt des Kantons Zürich, Mitgliederstatistik der Verbindung der Schweizer Ärztinnen und Ärzte FMH

	2020	2010	Veränd.
	0,00	0,00	0,0%
	1,20	0,90	33,3%
	1,00	0,90	11,1%
	1,20	1,30	-7,7%
	0,00	0,00	0,0%
	0,50	0,50	0,0%
	1,00	0,00	100,0%
	1,00	1,00	0,0%
	0,00	0,00	0,0%
	0,00	2,70	-100,0%
	1,10	0,70	57,1%
	0,00	0,00	0,0%
	0,80	0,40	100,0%
	0,00	1,10	-100,0%
	0,50	0,90	-44,4%
	0,80	0,70	14,3%
	3,50	1,70	105,9%
	0,00	0,80	-100,0%
	0,00	0,00	0,0%
	0,40	0,90	-55,6%
	0,00	0,70	-100,0%
	0,80	0,60	33,3%
	1,40	1,40	0,0%
	0,50	0,50	0,0%
	0,00	0,70	-100,0%
	0,50	0,20	150,0%
	2,60	1,00	160,0%
	1,00	1,00	0,0%
	1,70	2,20	-22,7%
	1,90	1,80	5,6%
	0,30	1,00	-70,0%
	3,10	2,30	34,8%
	1,10	0,40	175,0%
	0,90	0,70	28,6%
	0,00	0,00	0,0%
	1,80	2,10	-14,3%
	1,00	1,00	0,0%
	1,00	0,00	100,0%
	0,00	0,00	0,0%
	0,00	0,00	0,0%
	0,40	0,50	-20,0%
	0,00	3,20	-100,0%
	0,90	0,60	50,0%
	0,60	1,00	-40,0%
	1,50	1,00	50,0%
	0,00	0,00	0,0%
	3,70	3,10	19,4%
	0,20	0,20	0,0%

### Hinweis

Andelfingen: für 2010 Mittelwert Adlikon, Andelfingen und Humlikon. Elgg: für 2010 Mittelwert Elgg und Hofstetten. Stammheim: für 2010 Mittelwert Oberstammheim, Unterstammheim und Waltalingen

## Kindertagesstätten

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

### Quelle

Bildungsdirektion des Kantons Zürich, Bildungsmonitoring

	2018
	0,0%
	22,1%
	0,0%
	0,0%
	0,0%
	11,1%
	0,0%
	0,0%
	0,0%
	0,0%
	25,3%
	0,0%
	5,0%
	0,0%
	10,4%
	18,8%
	10,6%
	0,0%
	0,0%
	21,0%
	8,6%
	12,0%
	10,5%
	0,0%
	0,0%
	11,6%
	11,7%
	4,2%
	0,0%
	14,7%
	14,5%
	21,6%
	8,2%
	0,0%
	5,7%
	17,6%
	0,0%
	0,0%
	0,0%
	8,3%
	0,0%
	14,7%
	19,4%
	0,0%
	0,0%
	20,7%
	13,2%

# Wohneigentum Stadt Winterthur: Chancen und Herausforderungen

Eine vorteilhafte geografische Lage, die Nähe zum Flughafen, die ausgezeichnete Anbindung an den ÖV und eine attraktive Altstadt machen Winterthur lebenswert. Doch aus Sicht von Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern gibt es ernst zu nehmende Herausforderungen: Steuern und Abgaben, Wohnungsknappheit und die Grundstückgewinnsteuer.



**Matthias Baumberger**  
Regionalvertreter  
Winterthur-Stadt

## Winterthur an der (Steuer-)Spitze

Im innerkantonalen Vergleich gehört die steuerliche Belastung in Winterthur zu den Höchsten im Kanton Zürich. Hohe Steuern sind kein gutes Signal für die Entwicklung einer Stadt, schon gar nicht wenn man sich auch im Hinblick auf steigende Zinsen schleunigst von der ausufernden Schuldenlast befreien sollte.

Auch den Gebühren und Abgaben gilt unser stetes Augenmerk. Vor einigen Jahren wurde ein vom HEV unterstütztes Behördenreferendum gegen höhere Baubewilligungsgebühren vom Souverän bedauerlicherweise abgelehnt, nachdem der Stadtrat dagegen agitierte.

Erfreulich ist hingegen, dass Stadtwerk Winterthur weiterhin attraktive Gaspreise bietet. Man pflegt dort unter der aktuellen politischen und operativen Führung einen offenen Stil und zeigt Verständnis für die Anliegen der Kunden bzw. Einwohner der Stadt.

## Bauen ermöglichen statt verhindern

Die hohen Abgaben und Steuern, gepaart mit einer ständig zunehmenden Regulierungsdichte, verschärfen ein weiteres Problem, nämlich das der Wohnungsknappheit. Der immer grösser werdende Bedarf an Wohnraum geht mit einer seit Jahren messbaren Zuwanderung einher.

Um dieser Herausforderung Herr zu werden, sind vereinfachende Rahmenbedingungen beim Bauen nötig, insbesondere auch im Bereich des nachhaltigen Bauens (z.B. Minergie Standard und dem gesundheitsfreundlichen Minergie Eco Standard).

Darüber hinaus müsste man sich mindestens in gewissen Gebieten Gedanken machen, wie man dichteres Bauen ermöglichen kann und wie Baubewilligungsprozesse beschleunigt werden können.

## Vorsicht bei der Grundstückgewinnsteuer

Etwas, was wir beim HEV Region Winterthur schon seit Jahren sehr kritisch beobachten, ist die Berechnung der Grundstückgewinnsteuern in Winterthur. Die Verkehrswerte vor 20 Jahren wurden zum Teil zu tief angesetzt oder gar falsch berechnet. Dank dem unermüdlichen Einsatz der HEV-Geschäftsstelle unter der Leitung von Ralph Bauert konnten hier im vergangenen Jahr einige Erfolge erzielt werden. Die Stadt musste im Sinne der Eigentümer nachbessern. Davon profitieren unsere Mitglieder direkt. Prüfen Sie also Ihre Grundstückgewinnsteuern genau und zögern sie nicht, die Unterstützung der kompetenten HEV-Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen.

## Politisches Engagement im Stadtparlament

Neben der Geschäftsstelle und dem Vorstand setzen sich auch weiterhin die Mitglieder der überparteilichen Gruppe Wohn- und Grundeigentum des Stadtparlaments Winterthur dafür ein, die schöne Stadt Winterthur so weiterzuentwickeln, dass sie auch uns Hauseigentümern weiterhin Freude macht – zum Wohle aller Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt.

## Ihre starke Stimme

Der HEV setzt sich für die Interessen der Haus- und Stockwerkeigentümer ein. Wir ordnen politische Geschäfte ein, erarbeiten Wahlempfehlungen und verschaffen politisches Gehör. Wir setzen uns aktiv für unsere 15 000 Mitglieder ein!

**Jetzt Mitglied werden**  
Profitieren Sie von kostenlosen Services und fundiertem Wissen.  
[www.hev-mitglied.ch](http://www.hev-mitglied.ch)

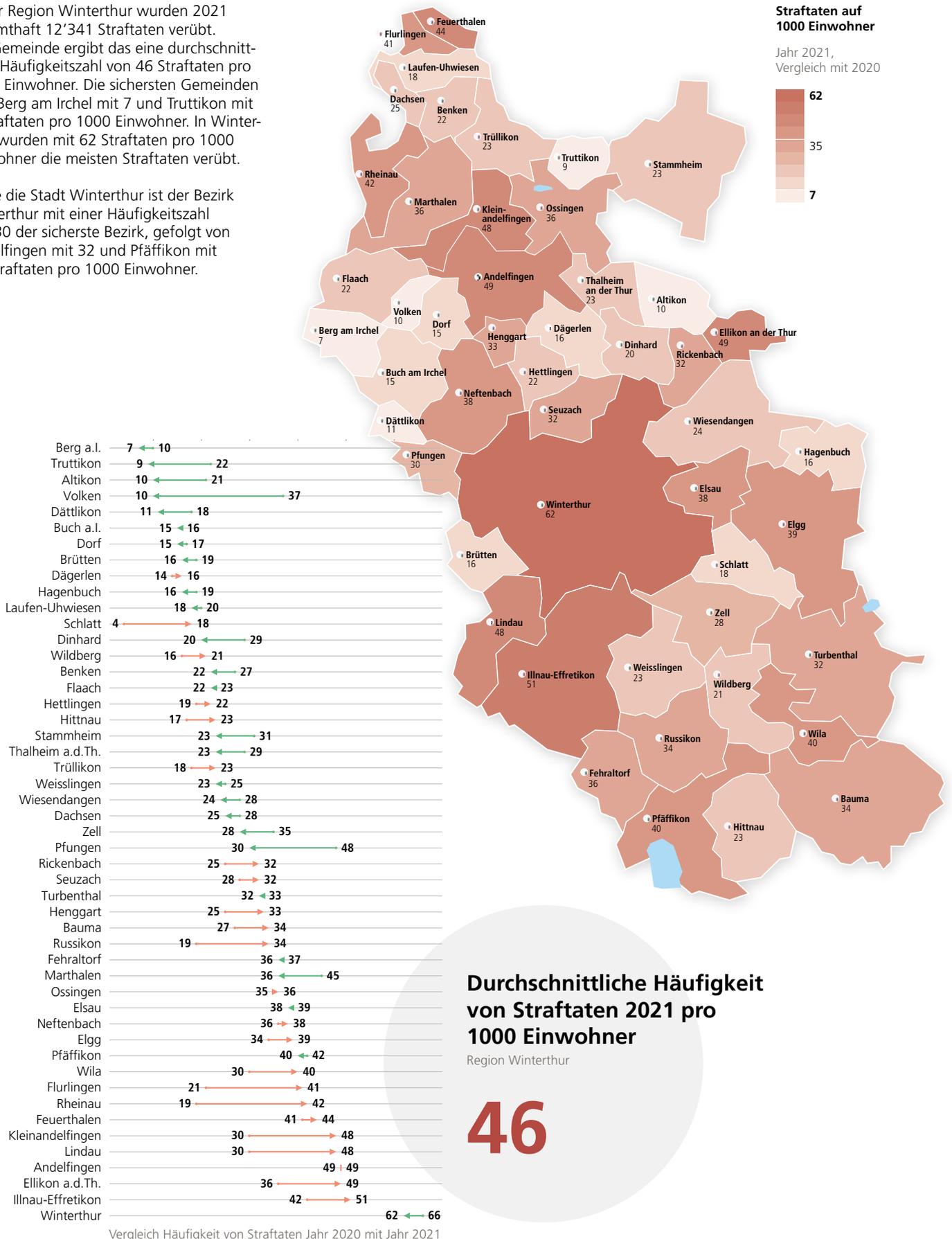




# Sicherheit

In der Region Winterthur wurden 2021 gesamthaft 12'341 Straftaten verübt. Pro Gemeinde ergibt das eine durchschnittliche Häufigkeitszahl von 46 Straftaten pro 1000 Einwohner. Die sichersten Gemeinden sind Berg am Irchel mit 7 und Truttikon mit 9 Straftaten pro 1000 Einwohner. In Winterthur wurden mit 62 Straftaten pro 1000 Einwohner die meisten Straftaten verübt.

Ohne die Stadt Winterthur ist der Bezirk Winterthur mit einer Häufigkeitszahl von 30 der sicherste Bezirk, gefolgt von Andelfingen mit 32 und Pfäffikon mit 40 Straftaten pro 1000 Einwohner.



## Sicherheit

Häufigkeitszahl (HZ) = Straftaten auf  
1000 Einwohner

### Quelle

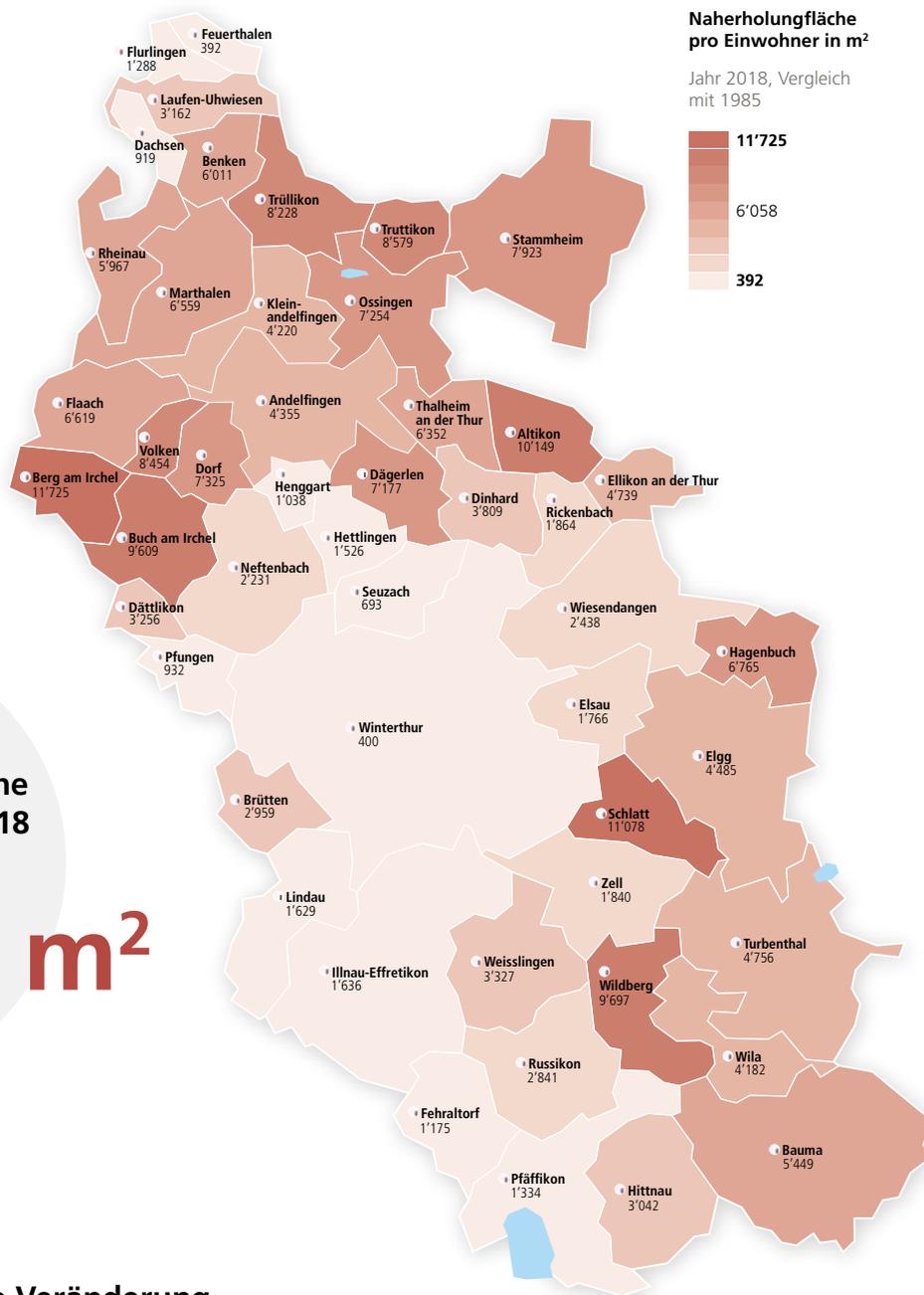
Kantonspolizei Zürich,  
Polizeiliche Kriminalstatistik

Gemeinde	2021	2020	Veränderung
Altikon	10	21	-52,38%
Andelfingen	49	49	0,00%
Bauma	34	27	25,93%
Benken	22	27	-18,52%
Berg am Irchel	7	10	-30,00%
Brütten	16	19	-15,79%
Buch am Irchel	15	16	-6,25%
Dachsen	25	28	-10,71%
Dägerlen	16	14	14,29%
Dättlikon	11	18	-38,89%
Dinhard	20	29	-31,03%
Dorf	15	17	-11,76%
Elgg	39	34	14,71%
Ellikon an der Thur	49	36	36,11%
Elsau	38	39	-2,56%
Fehraltorf	36	37	-2,70%
Feuerthalen	44	41	7,32%
Flaach	22	23	-4,35%
Flurlingen	41	21	95,24%
Hagenbuch	16	19	-15,79%
Henggart	33	25	32,00%
Hettlingen	22	19	15,79%
Hittnau	23	17	35,29%
Illnau-Effretikon	51	42	21,43%
Kleinandelfingen	48	30	60,00%
Laufen-Uhwiesen	18	20	-10,00%
Lindau	48	30	60,00%
Marthalen	36	45	-20,00%
Neftenbach	38	36	5,56%
Ossingen	36	35	2,86%
Pfäffikon	40	42	-4,76%
Pfungen	30	48	-37,50%
Rheinau	42	19	121,05%
Rickenbach	32	25	28,00%
Russikon	34	19	78,95%
Schlatt	18	4	350,00%
Seuzach	32	28	14,29%
Stammheim	23	31	-25,81%
Thalheim an der Thur	23	29	-20,69%
Trüllikon	23	18	27,78%
Truttikon	9	22	-59,09%
Turbenthal	32	33	-3,03%
Volken	10	37	-72,97%
Weisslingen	23	25	-8,00%
Wiesendangen	24	28	-14,29%
Wila	40	30	33,33%
Wildberg	21	16	31,25%
Winterthur	62	66	-6,06%
Zell	28	35	-20,00%

# Naherholung

Die grössten Naherholungsflächen pro Einwohner gibt es in den Gemeinden Berg am Irchel, Schlatt und Altikon. Eine grosse Überbauungsdichte und damit wenig Erholungsflächen gibt es dagegen in Feuerthalen, Winterthur und Seuzach.

Seit 1985 ist die durchschnittliche Naherholungsfläche pro Einwohner in der Region Winterthur von 7'070 m<sup>2</sup> auf 4'554 m<sup>2</sup> zurückgegangen. Das entspricht einem Rückgang um durchschnittlich 35,6 Prozent. Mit 10 Prozent war der Rückgang der Naherholungsfläche pro Einwohner in Trüllikon am geringsten und mit 60 Prozent in Henggart am stärksten.



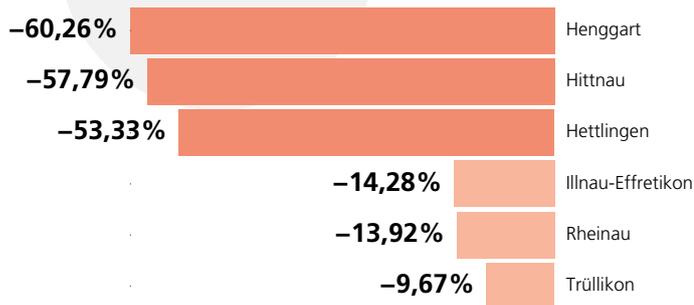
## Durchschnittliche Naherholungsfläche pro Einwohner 2018

Region Winterthur

**4'554 m<sup>2</sup>**

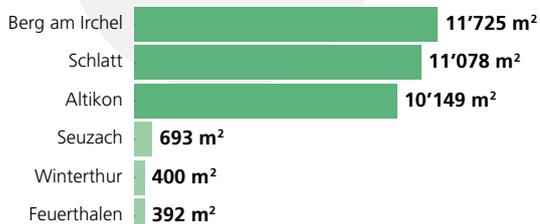
## Stärkste und schwächste Veränderung Naherholungsfläche pro Einwohner

Vergleich Jahr 1985 mit Jahr 2018



## Höchster und geringster Anteil Naherholungsfläche pro Einwohner 2018

Region Winterthur



## Naherholung

Naherholungsfläche

Quelle

Statistisches Amt des Kantons Zürich

Beschreibung

Naherholungsfläche besteht aus Landwirtschafts-, Wald-, Gewässer- und unproduktive Fläche, ohne Verkehrs- und Siedlungsfläche.

Gemeinde	Gesamtfläche ha	2018			1985			Veränderung
		Naherholung ha	Bevölkerung	m <sup>2</sup> /Einwohner	Naherholung ha	Bevölkerung	m <sup>2</sup> /Einwohner	
Altikon	771	715	705	10'149	733	507	14'462	-29.82%
Andelfingen	1'700	1'481	3'400	4'355	1'537	2'397	6'411	-32.07%
Bauma	2'951	2'703	4'961	5'449	2'753	3'722	7'397	-26.34%
Benken	566	514	855	6'011	526	573	9'177	-34.50%
Berg am Irchel	703	667	569	11'725	675	420	16'069	-27.03%
Brütten	665	595	2'009	2'959	608	1'347	4'517	-34.49%
Buch am Irchel	1'016	939	977	9'609	955	477	20'022	-52.01%
Dachsen	266	176	1'916	919	198	1'176	1'683	-45.39%
Dägerlen	796	729	1'016	7'177	743	595	12'495	-42.57%
Dättlikon	291	257	790	3'256	266	491	5'417	-39.89%
Dinhard	707	630	1'654	3'809	641	1'112	5'767	-33.96%
Dorf	554	482	658	7'325	537	407	13'203	-44.52%
Elgg	2'441	2'197	4'898	4'485	2'229	3'496	6'375	-29.64%
Ellikon an der Thur	497	428	903	4'739	446	580	7'686	-38.35%
Elsau	804	646	3'655	1'766	683	2'635	2'590	-31.81%
Fehraltorf	950	754	6'421	1'175	814	3'342	2'436	-51.78%
Feuerthalen	250	142	3'622	392	157	2'664	589	-33.48%
Flaach	1'020	931	1'407	6'619	946	945	10'006	-33.85%
Flurlingen	240	185	1'437	1'288	199	1'053	1'889	-31.85%
Hagenbuch	815	733	1'083	6'765	747	654	11'427	-40.80%
Henggart	304	233	2'243	1'038	262	1'003	2'613	-60.26%
Hettlingen	582	480	3'146	1'526	505	1'543	3'270	-53.33%
Hittnau	1'299	1'117	3'672	3'042	1'176	1'631	7'208	-57.79%
Illnau-Effretikon	3'291	2'787	17'039	1'636	2'840	14'881	1'909	-14.28%
Kleinandelfingen	1'029	890	2'109	4'220	919	1'354	6'787	-37.81%
Laufen-Uhwiesen	629	540	1'707	3'162	561	1'294	4'336	-27.08%
Lindau	1'192	911	5'592	1'629	992	3'058	3'243	-49.78%
Marthalen	1'416	1'247	1'902	6'559	1'283	1'445	8'878	-26.12%
Neftenbach	1'505	1'266	5'672	2'231	1'335	2'812	4'747	-52.99%
Ossingen	1'309	1'185	1'633	7'254	1'206	1'029	11'716	-38.08%
Pfäffikon	1'947	1'587	11'899	1'334	1'655	8'502	1'947	-31.49%
Pfungen	499	358	3'845	932	389	2'030	1'917	-51.40%
Rheinau	896	789	1'323	5'967	808	1'166	6'931	-13.92%
Rickenbach	605	504	2'703	1'864	515	1'779	2'894	-35.58%
Russikon	1'427	1'237	4'355	2'841	1'286	3'063	4'198	-32.32%
Schlatt	904	845	763	11'078	866	546	15'861	-30.16%
Seuzach	760	507	7'320	693	568	5'077	1'120	-38.15%
Stammheim	2'396	2'171	2'740	7'923	2'197	2'124	10'344	-23.41%
Thalheim an der Thur	645	582	917	6'352	593	497	11'927	-46.75%
Trüllikon	956	874	1'062	8'228	888	975	9'109	-9.67%
Truttikon	440	410	478	8'579	414	366	11'313	-24.16%
Turbenthal	2'525	2'326	4'890	4'756	2'381	3'205	7'429	-35.99%
Volken	328	306	362	8'454	311	220	14'134	-40.19%
Weisslingen	1'278	1'126	3'384	3'327	1'166	1'997	5'836	-42.99%
Wiesendangen	1'913	1'588	6'512	2'438	1'666	4'257	3'914	-37.71%
Wila	923	824	1'971	4'182	858	1'341	6'401	-34.67%
Wildberg	1'055	972	1'002	9'697	983	734	13'396	-27.61%
Winterthur	6'812	4'462	111'558	400	4'843	84'590	573	-30.15%
Zell	1'298	1'107	6'017	1'840	1'150	4'036	2'849	-35.42%

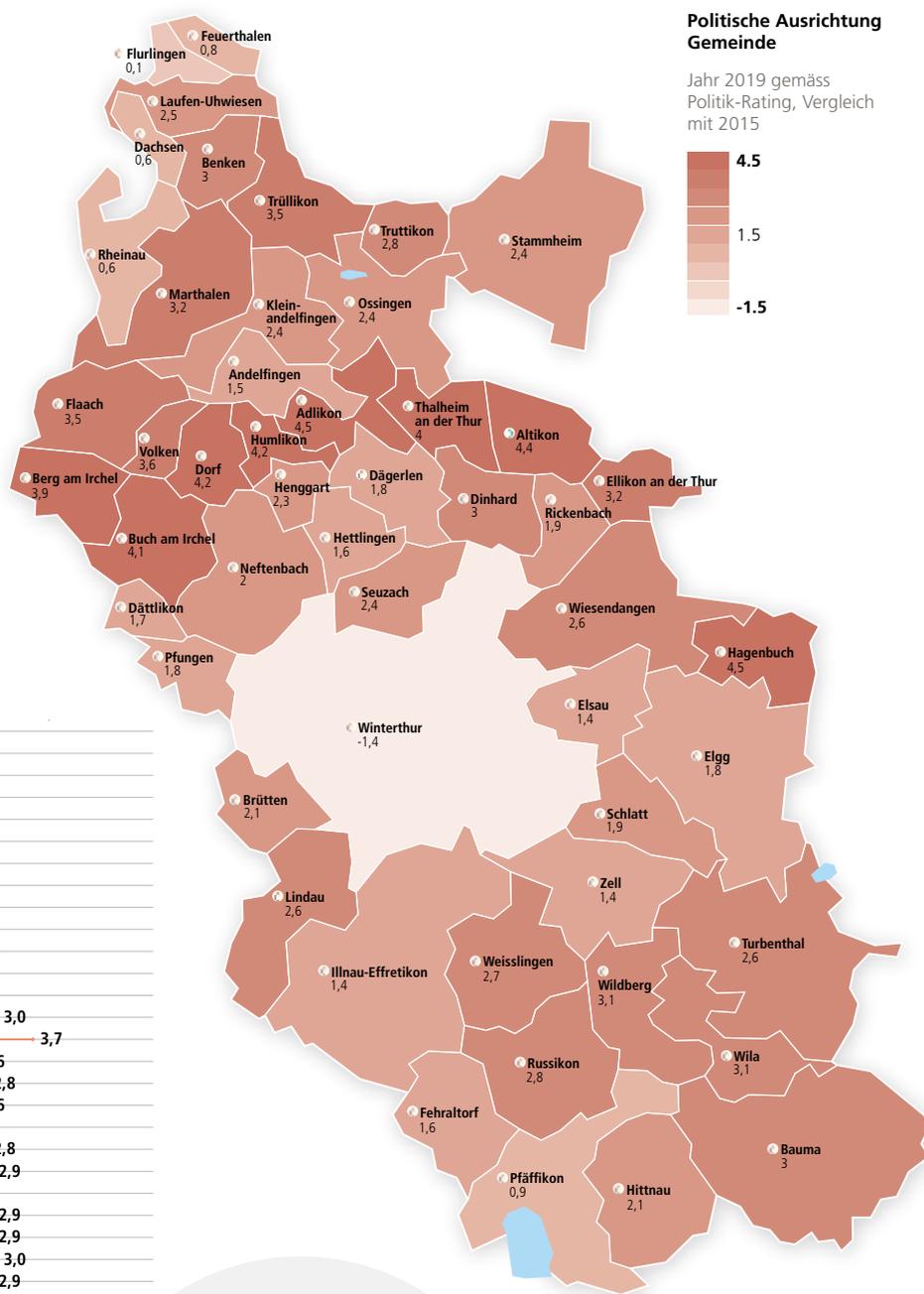
### Hinweis

Andelfingen: für 1985 Mittelwert Adlikon, Andelfingen und Humlikon

# Politik

Die Nationalratswahlen 2019 ergaben in der Region Winterthur ein durchschnittliches Politik-Rating von 2,4. Dieser Durchschnitt liegt damit zwischen der CVP (neu die Mitte) und der FDP. 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.



Gemeinde	2019	2015
Winterthur	-1,4	-0,3
Flurlingen	0,1	0,8
Dachsen	0,6	1,4
Rheinau	0,6	0,8
Feuerthalen	0,8	1,5
Pfäffikon	0,9	1,6
Illnau-Effretikon	1,4	1,8
Elsau	1,4	2,2
Zell	1,4	2,4
Andelfingen	1,5	2,2
Fehraltorf	1,6	2,5
Hettlingen	1,6	2,4
Dättlikon	1,7	2,2
Dägerlen	1,8	3,0
Elgg	1,8	3,7
Pfungen	1,8	2,6
Schlatt	1,9	2,8
Rickenbach	1,9	2,6
Neftenbach	2,0	2,5
Brütten	2,1	2,8
Hittnau	2,1	2,9
Henggart	2,3	2,5
Kleinandelfingen	2,4	2,9
Ossingen	2,4	2,9
Seuzach	2,4	3,0
Stammheim	2,4	2,9
Laufen-Uhwiesen	2,5	3,2
Wiesendangen	2,6	3,1
Turbenthal	2,6	2,9
Lindau	2,6	2,9
Weisslingen	2,7	3,1
Russikon	2,8	3,1
Truttikon	2,8	3,2
Benken	3,0	3,3
Dinhard	3,0	3,3
Bauma	3,0	3,3
Wildberg	3,1	3,7
Wila	3,1	3,7
Ellikon an der Thur	3,2	3,9
Marthalen	3,2	3,4
Flaach	3,5	4,2
Trüllikon	3,5	3,6
Volken	3,6	4,8
Berg am Irchel	3,9	4,0
Thalheim an der Thur	4,0	4,3
Buch am Irchel	4,1	4,7
Dorf	4,2	4,7
Humlikon	4,2	4,3
Altikon	4,0	4,4
Adlikon	4,5	4,9
Hagenbuch	4,5	4,7

## Durchschnittliches Politik-Rating 2019

Region Winterthur

# 2,4

## Wähleranteil Parteien

Nationalratswahlen 2019

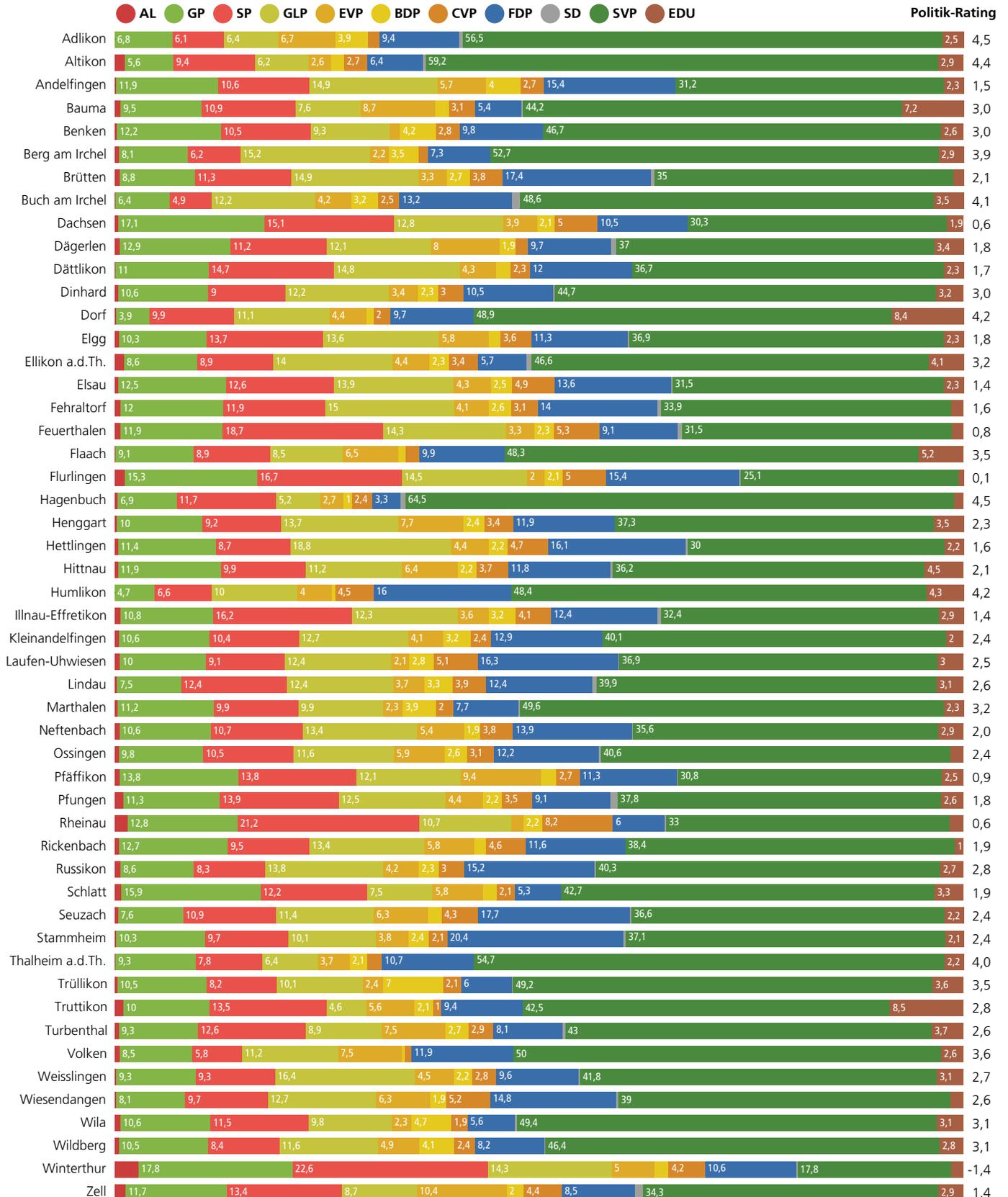
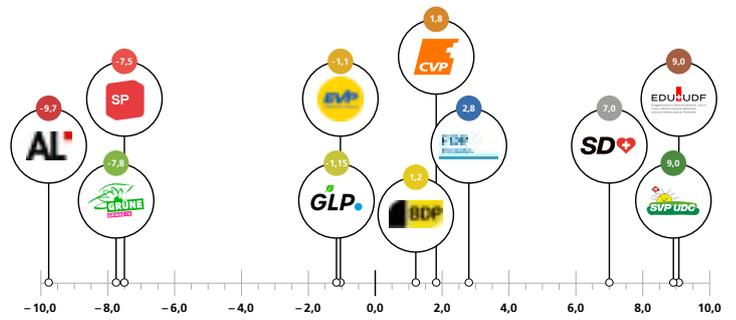
### Quelle

Statistisches Amt des Kantons Zürich

## Politik-Rating

Die Forschungsstelle Sotomo hat die Parteien in einem Links-Rechts-Spektrum eingeordnet. Kombiniert mit den Ergebnissen der Nationalratswahlen ergibt sich daraus das Politik-Rating pro Gemeinde.

Quelle  
Sotomo



# Nachhaltiges Renovieren und Bauen zahlt sich mehrfach aus

Ob energieeffizientes Sanieren oder Bauen: Engagements von Eigentümerinnen und Eigentümer für mehr Nachhaltigkeit profitieren mit dem ZKB Umweltdarlehen von einer attraktiven Vergünstigung für die Hypothek.



© 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 Renovierungen 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 fünf 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 während maximal fünf Jahren eine attraktive Zinsvergünstigung von bis zu 0,8% pro Jahr. Das ZKB Umweltdarlehen ist eine Festhypothek und kann für Laufzeiten von 2 bis 15 Jahren abgeschlossen werden. Voraussetzung ist ein Minergie oder 2000-Watt-Areal Zertifikat, ein Gebäude-Energieausweis der Kantone (kurz GEAK resp. GEAK-Plus Ausweis) oder die Erfüllung von bestimmten Kriterien bei energetischen 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.

Für die Zürcher Kantonalbank ist Nachhaltigkeit kein neues Thema, sondern strategisch in ihrem Leitbild verankert: Das ZKB Umweltdarlehen ist 2023 seit über 30 Jahren im Angebot.

Weitere Informationen finden Sie unter [zkb.ch/umweltdarlehen](http://zkb.ch/umweltdarlehen)

# Welche Parteien und Kantonsräte setzen sich für Hauseigentümer ein?

Der HEV Region Winterthur analysierte das Wahlverhalten vom Zürcher Kantonsrat im Zusammenhang mit Wohneigentum.

- ✓ Rating aller 180 Kantonsräte
- ✓ Analyse Parteien und Wahlkreise
- ✓ Interview mit Fraktionen



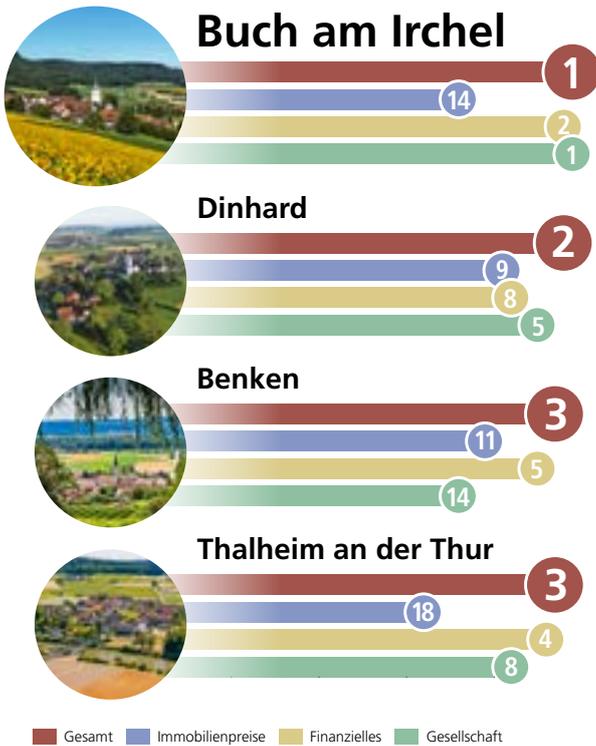
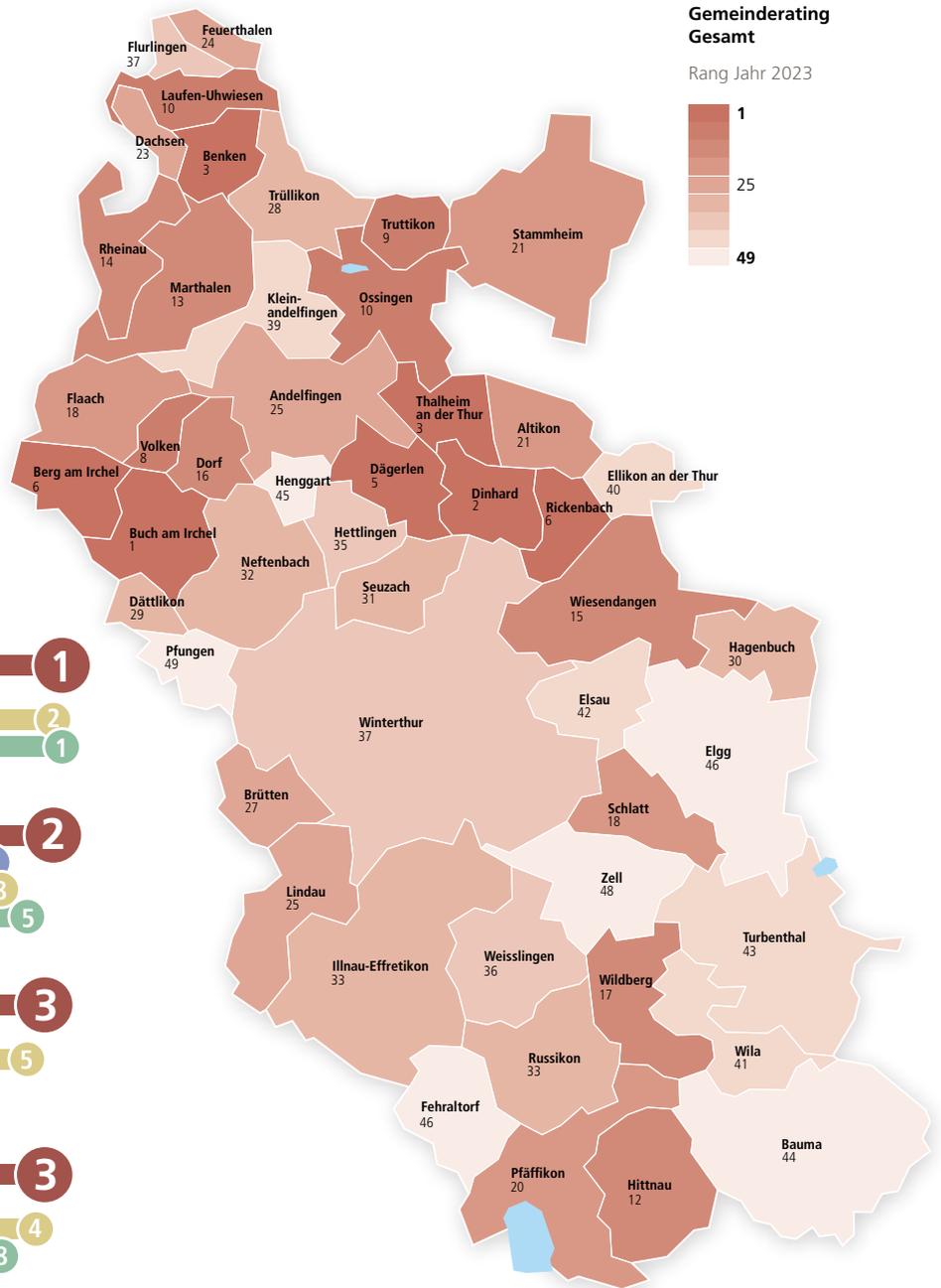
Bericht kostenlos  
downloaden:  
[www.hev-politik.ch](http://www.hev-politik.ch)



# HEV-Award

In der Region Winterthur bieten Buch am Irchel, Dinhard, Benken und Thalheim an der Thur die besten Bedingungen für Wohneigentümer. Bei der Wertsteigerung von Wohneigentum sowie den finanziellen und gesellschaftlichen Aspekten erreichen diese Gemeinden gesamthaft die besten Platzierungen.

Die grössten Wertsteigerungen gab es in Pfäffikon, die besten finanziellen und gesellschaftlichen Bedingungen in Berg am Irchel.



## Immobilienpreise

Region Winterthur

1 Pfäffikon

2 Laufen-Uhwiesen

2 Hittnau

## Finanzielles

Region Winterthur

1 Berg am Irchel

2 Buch am Irchel

2 Dägerlen

## Gesellschaft

Region Winterthur

1 Buch am Irchel

2 Berg am Irchel

3 Volken

## Gemeinderating 2023

Gemeinderang, Rating

### Quelle

Auswertung HEV Region Winterthur

### Beschreibung

Die beste Gesamtwertung aus verschiedenen Faktoren:

### Immobilienpreise

Preisveränderung Wohneigentum 2022 zu 2023

### Finanzielles

Steuerfuss, Finanzierungsquote

### Gesellschaft

Öffentlicher Verkehr, Ärzte, Kindertagesstätten, Naherholung, Sicherheit

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

# Das gilt es im Zusammenhang mit Liegenschaftenhandel zu beachten

Der Erwerb von fremdvermieteten Liegenschaften durch Privatpersonen nimmt zu und damit das latente Steuerrisiko des gewerbsmässigen Liegenschaftenhandels aus selbstständiger Erwerbstätigkeit. Die Gewinne aus dem Verkauf sind dann nicht mehr steuerfreie private Kapitalgewinne, sondern steuerbares, AHV-pflichtiges Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit.



**Marco Nuzzi**  
Regionalvertreter  
Illnau-Effretikon

## Liegenschaften als Vermögensanlage

Das Thema gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel gerät vermehrt in den Fokus des Steueramts des Kantons Zürich. Der Erwerb von fremdvermieteten Liegenschaften wird immer häufiger auch unter Privatpersonen beobachtet, welche bisher nicht im Immobiliengewerbe tätig waren. Dabei werden diese Liegenschaften primär als private Vermögensanlage gehalten, ein Wiederverkauf steht nicht im Vordergrund. Nebenbei wird ein selbstbewohntes Eigenheim und eine Ferienwohnung gehalten. Aus steuerlicher Sicht ist dies weitgehend noch unproblematisch: Die Erträge aus Eigenmiete und Vermietung unterliegen der Einkommenssteuer, die Steuerwerte der Vermögenssteuer. Ein allfälliger Verkauf einer Liegenschaft aus dem Privatvermögen qualifiziert grundsätzlich als steuerfreier privater Kapitalgewinn. Geschuldet bleibt einzig die Grundstückgewinnsteuer.

## Die Risiken für Privatpersonen

Nun häufen sich die Erwerbe von Liegenschaften oder Grundstücke für Neubauten, massgeblich fremdfinanziert durch Banken. Es folgen weitere Neubau- und Sanierungsprojekte, dafür sind liquide Eigenmittel nötig, also wird eine Liegenschaft wieder verkauft. Eine Neubeurteilung durch die Steuerbehörde erfolgt. Es wird gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel aus selbstständiger Erwerbstätigkeit vermutet. Der Verkauf der Liegenschaft unterliegt neu der Einkommenssteuer, gleichzeitig sind

Sozialversicherungsabgaben geschuldet. Sämtliche Liegenschaften (ausser Eigenheim und Ferienwohnung) werden neu dem Geschäftsvermögen zugewiesen. Ein Verkauf erfolgt damit nicht mehr als steuerfreier privater Kapitalgewinn.

Vielen Grundeigentümern von fremdvermieteten Immobilien ist oft nicht bewusst, welches latente Risiko sie tragen, wenn sie ihre Liegenschaften als private Vermögensanlage halten. Auch wenn kein unmittelbarer Verkauf einer Liegenschaft bevorsteht, können bereits andere Faktoren als Indiz für den gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung beigezogen werden. Dabei ist jeder Fall einzeln für sich zu beurteilen. Sogenannte «Safe Haven»-Regeln, wie beispielsweise beim gewerbsmässigen Wertschriftenhandel, existieren indes nicht.

## Die Lösungswege

In gewissen Fällen ist die Gründung einer selbstbeherrschten Immobiliengesellschaft vorteilhaft (insbesondere hinsichtlich Steuern und Vermögensbündelung). Bedauerlicherweise löst die Übertragung von Liegenschaften aus dem Privatvermögen in eine selbstbeherrschte Gesellschaft systematisch die Grundstückgewinnsteuer aus, was auf kurze Sicht hindernd wirkt. Falls die Steuerpraxis des gewerbsmässigen Liegenschaftenhandels verschärft werden sollte, ist die Ergänzung einer solchen Überführung im Sinne einer Umstrukturierung als Aufschub der Grundstückgewinnsteuer im Steuergesetz prüfungswert.

Aktuell werden vermehrt Fälle von Umqualifizierungen als gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel aus selbstständiger Erwerbstätigkeit verzeichnet. Auch wenn es steuerlich durchaus Vorteile haben kann, die Liegenschaften im Geschäftsvermögen zu halten (Abschreibungen, Verwaltungskosten), ist die nachträgliche Aufarbeitung

von steuerlichen Umqualifizierungen oft sehr aufwendig und belastend. Daher ist es ratsam, sich frühzeitig mit erfahrenen Experten in Verbindung zu setzen. So können negative Überraschungen vermieden und eine optimale Struktur der Liegenschaften von Anfang an aufgebaut werden.

Die Rechtsberatung des Hauseigentümerverbands Region Winterthur steht Ihnen kompetent und umfassend zur Seite.

## Rechtsberatung

Die rechtlichen Fragen rund um das Hauseigentum haben sich in den letzten Jahren stetig vermehrt. Was früher kein Thema war, wird heute oftmals zu einem Problem und bedarf eines komplexen, rechtlichen Fachwissens.

Unsere Juristen beraten Sie kompetent und umfassend in allen Fragen und Anliegen zu Ihrem Eigentum. Mitglieder profitieren von der kostenlosen telefonischen Rechtsberatung.

Informieren Sie sich:  
[www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch)





# 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 Rechtserlassen 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 Verbandsmagazin «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 Hauseigentümergebiet 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



**Vanessa Meier**  
Immobilienbewerterin



**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



## 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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@hev-win.ch)



# Widerrechtliche Bauten im Kanton Zürich

Was ist eine rechtswidrige Baute? Wie kann die Baubehörde gegen illegale Bauten vorgehen und aus welchen Gründen kann allenfalls die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes trotzdem nicht verlangt werden?



Widerrechtlichen Bauten innerhalb und ausserhalb von Bauzonen gelten verschiedene Verwirkungsfristen.



**Sandra Haggemacher**  
Rechtsberaterin  
HEV Region Winterthur

Ist Ihnen bewusst, dass im Kanton Zürich (wie auch in der übrigen Schweiz) für fast alle Bauten eine Baubewilligung nötig ist? So beispielsweise auch für Gartenmauern mit einer Höhe über 80 cm, für Dachflächenfenster oder für Parkplätze. Als Bauten gelten grundsätzlich jegliche künstlich geschaffenen und fest mit dem Erdboden verbundenen Einrichtungen, die sich auf die Umwelt auswirken. Kleinstbauten, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m<sup>2</sup> überlagern, brauchen dagegen in der Bauzone keine Bewilligung (anders sieht es in Kernzonen, anderen Schutzzonen oder bei in einem Ortsbild- oder Denkmalschutzinventar aufgeführten Bauten aus).

## Arten von widerrechtlichen Bauten und Konsequenzen

Eine Baute kann rechtswidrig sein, weil sie (1) bewilligungspflichtig ist und ohne Baubaubewilligung erstellt wurde oder (2) in Abweichung der erteilten Baubewilligung erstellt wurde (z.B. bei Abweichung von bewilligten Plänen). Ausserdem kann (3) eine Baute rechtswidrig sein, weil sie gar nicht hätte bewilligt werden dürfen (z.B. Baubehörde wendet bei der Prüfung des Baugesuchs Rechtsnormen falsch an), oder (4) aufgrund von späteren Rechtsänderungen nachträglich ganz oder teilweise rechtswidrig geworden ist.

Ist eine Baute bewilligungsfähig, so kann in den Fällen (1) und (2) der rechtmässige Zustand mit einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren (vgl. nachfolgend) herbeigeführt werden. Häufig erfährt die Baubehörde von der nicht bewilligten Baute durch eine Anzeige eines aufmerksamen

Nachbarn. Der Fehlbare muss in den Fällen (1) bis (3) zudem mit einer Busse rechnen.

Ist eine ohne Bewilligung erstellte Baute dagegen nicht bewilligungsfähig, so muss trotzdem ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Kann eine ordentliche Baubewilligung oder eine Ausnahmbewilligung nicht nachträglich erteilt werden, heisst dies nicht immer, dass eine derartig widerrechtliche Baute abgerissen werden muss. Es kann sein, dass wegen des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes und des guten Glaubens des Erstellers ein Abbruchbefehl trotzdem unterbleibt. Dies ist gemäss Rechtsprechung insbesondere dann der Fall, wenn nur geringfügig vom Erlaubten abgewichen wurde oder der Bauherr in gutem Glauben war, dass er hätte bauen dürfen, und dem Verzicht auf die Durchsetzung des rechtmässigen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

Baubewilligungen, die von den zuständigen Behörden gar nicht hätten erteilt werden dürfen (Fall (3)), können von Nachbarn, die den baurechtlichen Entscheid rechtzeitig verlangt haben, beim Baurekursgericht in Zürich angefochten werden. Zudem können unter gewissen Umständen solche zu Unrecht erteilten Baubewilligungen von der für den Erlass des baurechtlichen Entscheids zuständigen Behörde widerrufen werden. Im Fall (4) genießt die nachträglich ganz oder teilweise rechtswidrige Baute für die ganze Zeit ihres Bestehens grundsätzlich einen Bestandesschutz und muss schon aus diesem Grund nicht abgerissen werden.

### **Massnahmen gegen illegale Bauarbeiten während deren Ausführung (vorsorgliche Massnahmen)**

Die häufigste vorsorgliche Massnahme ist der Baustopp. Der Unterbruch der Bauarbeiten bleibt solange bestehen, bis dem Bauherrn das Weiterbauen bewilligt wird oder er gestützt auf eine Verfügung das bereits Verbaute abbrechen muss. Weitere vorsorgliche Massnahmen sind das Abbruch-, das Nutzungsverbot und die Siegelung. Über den Erlass von vorsorglichen Massnahmen entscheidet diejenige Behörde, die auch in der Hauptsache zuständig ist (z.B. Bauausschuss, Baukommission oder Bauvorstand). Häufig werden vorsorgliche Massnahmen auch durch die Baukontrolle direkt auf der Baustelle angeordnet.

### **Nachträgliche Baubewilligung**

Für den Fall, dass jemand ohne rechtskräftige Bewilligung gebaut hat oder von der erteilten Baubewilligung abgewichen ist, wird in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren geprüft, ob die rechtswidrigen, bereits erstellten Bauten bzw. Bauteile die geltenden Bestimmungen einhalten und ob die Bewilligung im Nachhinein erteilt werden kann. Dieses nachträgliche Baubewilligungsverfahren ist im Gesetz nicht besonders geregelt und von Amtes wegen durchzuführen. Häufig wird es aufgrund einer privaten Anzeige eingeleitet.

### **Wiederherstellungspflicht und deren Verwirkung (in bzw. ausserhalb der Bauzone)**

Die zuständige Behörde hat ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen, sprich widerrechtliche Bauten und Bauteile müssen grundsätzlich abgebrochen oder geändert werden. Derartige Anordnungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich auf eine gesetzliche Grundlage stützen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind. Nach ständiger Rechtsprechung ist ein Abbruchbefehl dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand gering ist und die allgemeinen Interessen (inkl. private Nachbarinteressen) den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen.

Der Kanton Zürich kennt keine gesetzliche Regelung, wonach die Wiederherstellungspflicht durch Zeitablauf verwirkt. Das



Für ein kleines Vogelhäuschen ist in der Regel keine Baubewilligung erforderlich.

Bundesgericht entwickelte aber eine für Bauzonen gültige Rechtsprechung (BGE 107 Ia 121): Der Anspruch einer Behörde auf Beseitigung des baugesetzwidrigen Zustandes ist grundsätzlich auf 30 Jahre befristet und basiert auf Überlegungen der Rechtssicherheit und den praktischen Schwierigkeiten, nach mehr als 30 Jahren die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse sowie die Praxis der kantonalen und kommunalen Behörden für Bauten innerhalb der Bauzone abzuklären und nachzuvollziehen. Die Bauten bleiben aber rechtswidrig, was zur Folge hat, dass sie nicht einfach umgebaut, wieder aufgebaut oder erweitert werden dürfen.

Für rechtswidrige Bauten ausserhalb der Bauzone hält das Bundesgericht (BGE 147 II 309) demgegenüber fest: Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausserhalb der Bauzone unterliegt keiner Verwirkungsfrist; widerrechtliche Bauten müssen auch nach mehr als 30 Jahren grundsätzlich abgebrochen werden. Zur Begründung führt es unter anderem aus, dass sich die Interessenlage ausserhalb der Bauzone von derjenigen in der Bauzone stark unterscheidet und dass insbesondere für die Bewilligungsfähigkeit von Bauten ausserhalb der Bauzone vor allem Bundesrecht gilt. Typische Beispiele sind ehemalige zu Chalets umgebaute Alphütten und Ställe.

### **Strafen gemäss Verwaltungsstrafrecht bei Verstössen gegen das Baurecht**

Wer gegen das Zürcher Planungs- und Baugesetz (wie auch gegen die Bau- und Zonenordnung) oder ausführende Verfügungen (z.B. eine Baubewilligung) verstösst, wird unter Vorbehalt des Strafrechts mit Busse bis zu 50'000 Franken, bei Gewinnsucht mit Busse in unbeschränkter Höhe bestraft. Handelt der Täter fahrlässig, ist die Strafe Busse bis zu 5'000 Franken. In besonders leichten Fällen kann auf Bestrafung verzichtet werden. So wurde

beispielsweise eine geringfügige Überschreitung der Ausnützung von weniger als einem Prozent als besonders leichter Fall anerkannt.

### **Fazit**

Das Bauen ohne rechtskräftige Bewilligung oder in Abweichung der Genehmigung lohnt sich nicht. Insbesondere, weil meist irgendein Nachbar das Geschehen im Quartier genau beobachtet und bei aufkommenden Zweifeln über die Rechtmässigkeit von Bauten die Behörden informiert. Zudem muss mit einer Busse gerechnet werden. Es lohnt sich deshalb, vorgängig bei der örtlichen Baubehörde abzuklären, ob eine Baubewilligung nötig ist und welches Verfahren anzuwenden ist.

## **Rechtsberatung**

Die rechtlichen Fragen rund um das Hauseigentum haben sich in den letzten Jahren stetig vermehrt. Was früher kein Thema war, wird heute oftmals zu einem Problem und bedarf eines komplexen, rechtlichen Fachwissens.

Unsere Juristen beraten Sie kompetent und umfassend in allen Fragen und Anliegen zu Ihrem Eigentum. Mitglieder profitieren von der kostenlosen telefonischen Rechtsberatung.

Informieren Sie sich:  
[www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch)



# Verkaufen Sie Ihre Immobilie mit uns – und profitieren Sie

Möchten Sie Ihre Liegenschaft verkaufen? Die HEV-Experten übernehmen den gesamten Prozess für Sie und verkaufen Ihre Liegenschaft seriös und erfolgreich.

- ✓ Erfahrene Immobilienexperten
- ✓ Hohe Marktkenntnisse in Ihrer Wohngemeinde
- ✓ Ganzheitliche Beratung über den Immobilienverkauf hinaus
- ✓ Faire Konditionen ohne versteckten Marketingkosten
- ✓ Unabhängige und professionelle Schätzungs-Dienstleistung für alle Hauseigentümer



**Kontaktieren Sie unser Verkaufsteam:**

Tel. 052 209 01 68

[www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch)

**Alles aus  
einer Hand:**

Verkauf, Bewertung,  
Rechtsberatung



«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



# Team Hauseigentümerverband

## Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung leitet die Geschäftsstelle und stellt sicher, dass die Kunden seriöse und zuverlässige Dienstleistungen erhalten.



**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

## Mitarbeitende

Die Mitarbeitenden vom Hauseigentümerverband sind fachlich gut ausgebildet und verfügen über Erfahrungen in ihrem Fachgebiet.



**Ursula Bentz**  
Assistentin Beratungen  
Kauffrau mit eidg. Fähigkeitszeugnis



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



**Vanessa Meier**  
Immobilienbewerterin  
Immobilienbewerterin mit  
eidg. Fachausweis



**Emilija Djuric**  
Mitgliederverwesen / Assistentin  
Immobilienbewertung  
Kauffrau mit eidg. Fähigkeitszeugnis



**Ivana Ferramosca**  
Assistentin Immobilienverkauf  
Kauffrau mit eidg. Fähigkeitszeugnis



**Sandra Haggenschmager**  
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.



**Céline Keller**  
Auszubildende Kauffrau EFZ  
seit August 2021

## Vorstand

Der Vorstand ist für die Verbandsstrategie verantwortlich und setzt sich auf politischer Ebene für das Haus- und Wohneigentum ein.



**Martin Farner-Brandenberger**  
Präsident HEV Region Winterthur seit 2017, Mitglied Ausschuss  
Vorstandsmitglied seit 2009, Regionalvertreter Andelfingen, Unternehmer, Kantonsrat und alt Gemeindepräsident



**Roger Wiesendanger**  
Vizepräsident HEV Region Winterthur seit 2016, Mitglied Ausschuss  
Vorstandsmitglied seit 2014, Amtsleiter, Amt für Betriebs- und Konkurswesen, Kanton Thurgau



**Matthias Baumberger**  
Vorstandsmitglied seit 2013, Mitglied Ausschuss  
Regionalvertreter Winterthur-Stadt, Verbandsdirektor, alt Gemeinderat Winterthur, Präsident Gruppe Wohn- und Grundeigentum Stadtparlament Winterthur



**Thomas Dürsteler**  
Vorstandsmitglied seit 2016  
Unternehmer



**Thomas Giezendanner**  
Vorstandsmitglied seit 2022  
Filialleiter ZKB Winterthur



**Marco Nuzzi**  
Vorstandsmitglied seit 2020  
Regionalvertreter Illnau-Effretikon, Unternehmer und Stadtpräsident Illnau-Effretikon



**Hans Heinrich Raths**  
Vorstandsmitglied seit 2007  
Regionalvertreter Pfäffikon, Unternehmer und alt Kantonsrat



**Therese Schläpfer**  
Vorstandsmitglied seit 2020  
Regionalvertreterin Winterthur-Land, Nationalrätin und alt Gemeindepräsidentin



**Andreas Sutter**  
Vorstandsmitglied seit 2017  
Partner in einer Anwaltskanzlei

## Impressum

### Herausgeber

Hauseigentümerverband Region Winterthur  
Lagerhausstrasse 11  
8400 Winterthur

### Redaktion

Ralph Bauert

### Auflage

22'000 Exemplare

### Druck

Schellenberg Gruppe, Pfäffikon

### Gestaltung

MIND Kommunikation GmbH, Winterthur

### Titelbild

Buch am Irchel © Gemeinde Buch am Irchel

### 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.

# Mitglied werden und profitieren

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

- ✓ **Kostenlose Rechtsauskunft** zu Themen rund um Wohneigentum
- ✓ Kostenlose Teilnahme an **HEV-Veranstaltungen**
- ✓ Zahlreiche **Vergünstigungen**
- ✓ Ihr lokales **Kompetenzzentrum** mit zahlreichen Dienstleistungen zum **attraktiven Mitgliedertarif**
- ✓ **Kostenlose Formulare** zum Download
- ✓ **Unabhängige Beratung und Dienstleistungen** im Interesse der Wohneigentümer
- ✓ Informiert bleiben dank Zeitung **«Hauseigentümer»** und Magazin **«Wohneigentümer»**
- ✓ Wir setzen uns für Sie ein: **Ihre Stimme in der Politik**

**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-mitglied.ch](http://www.hev-mitglied.ch)

## Aktion

Jetzt von kostenloser Probemitgliedschaft 2023 profitieren.

