

Hauspreise steigen vielerorts stärker als erwartet

HEV-Studie Region Winterthur Einfamilienhäuser sind nochmals teurer geworden.

Am stärksten ist der Anstieg weit weg von der Stadt. Aber auch in Winterthur ziehen die Preise nochmals leicht an.

Rafael Rohner

Das Stammertal hat viele Vorzüge: Riegelbaudörfer, Rebhänge, Restaurants und sogar Schlösser prägen das Bild. Kein Wunder, dass die Gemeinde als Wohnort beliebt ist.

Das zeigt sich auch in der Entwicklung der Immobilienpreise: In keiner anderen Gemeinde in der Region sind sie im vergangenen Jahr derart stark angestiegen, und das obwohl Stammheim weit weg von einem städtischen Zentrum liegt.

Laut der neuesten Marktstudie des Hauseigentümergebietes Region Winterthur (HEV) beträgt das Preiswachstum in Stammheim satte 10,68 Prozent. Der Richtpreis für ein frei stehendes Einfamilienhaus mit 6,5 Zimmern und einem Alter von 14 Jahren liegt somit bei 1,14 Millionen Franken und nicht mehr «nur» bei 1,03 Millionen wie im Jahr zuvor.

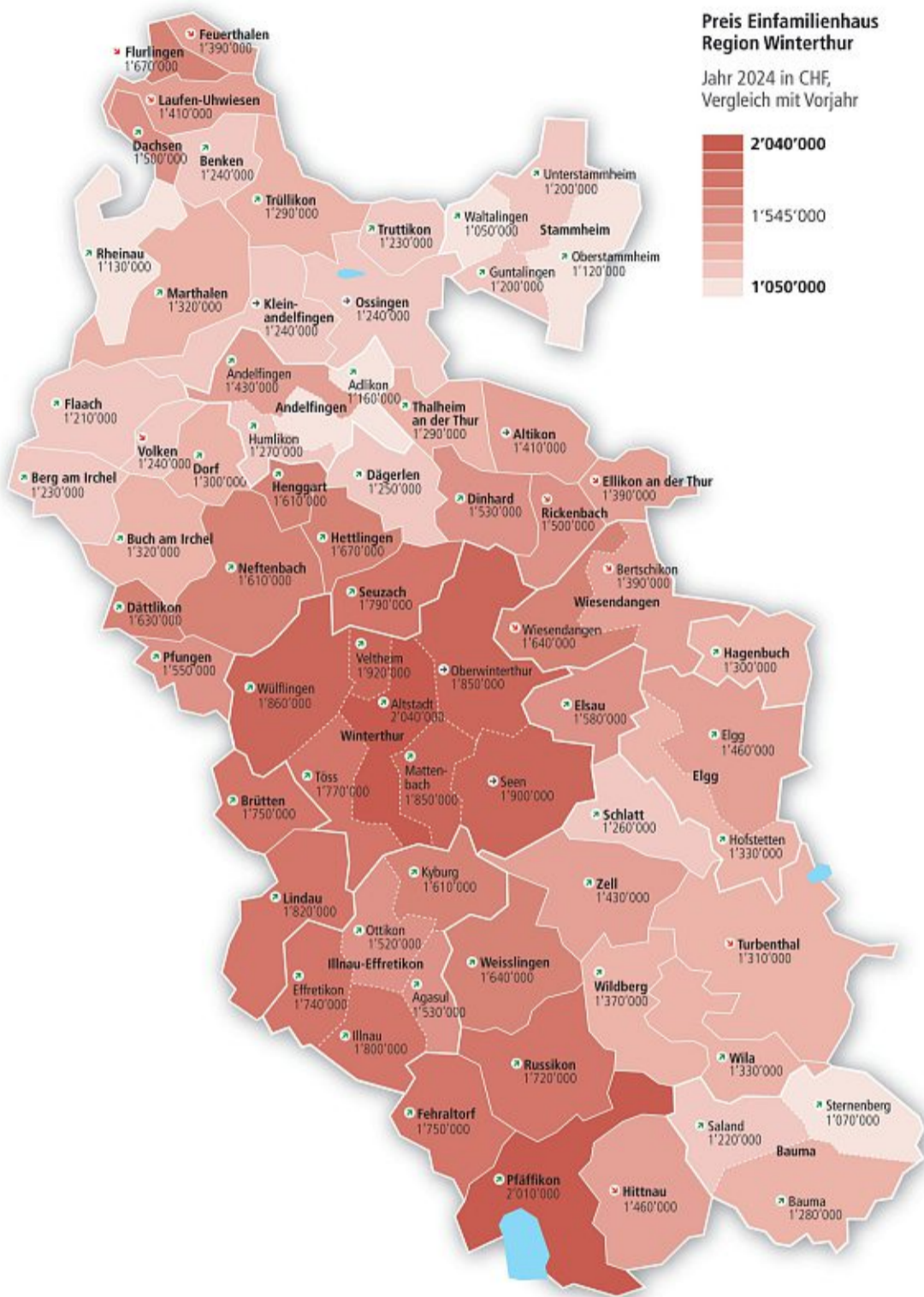
Zum Vergleich: Über die ganze Region Winterthur betrachtet, von Bauma bis Feuerthalen, sind die Hauspreise gemäss HEV um durchschnittlich 3,62 Prozent gestiegen.

Hohe Preise in der Stadt

Am teuersten bleiben Einfamilienhäuser weiterhin in der Stadt Winterthur und in Pfäffikon im Zürcher Oberland. In Winterthur sind sie von 2023 bis 2024 um durchschnittlich 1,34 Prozent gestiegen – auf bereits hohem Niveau. Denn mit teilweise rund 2 Millionen Franken kosten dort vergleichbare Objekte nach wie vor fast doppelt so viel wie an der Peripherie.

Aber auch in den Gemeinden rund um die Stadt sind die Preise hoch und weiter gestiegen. Ein frei stehendes Einfamilienhaus in Seuzach wird mit rund 1,79 Millionen Franken bewertet (+4,07 Prozent), in Neftenbach sind es 1,61 Millionen (+6,62 Prozent) und in Brütten 1,75 (+5,42 Prozent). Fast ein Schnäppchen ist im Vergleich dazu ein Haus in Schlatt mit einem Richtpreis von 1,26 Millionen (+7,69 Prozent).

Dass die Hauspreise in der Region auch im vergangenen Jahr



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

nochmals um durchschnittlich deutlich über drei Prozent angestiegen sind, kommt eher überraschend. Vor einem Jahr rechneten viele Experten noch mit

einem klar tieferen Wachstum. Dies, weil die Nationalbank damals mit Zinserhöhungen die Teuerung bekämpfte. Hinzu kamen steigende Bau- und Unter-

haltskosten sowie politische Unsicherheiten, was Kaufinteressierte zögern lassen kann. Der HEV Region Winterthur erwartete ein Preiswachstum im tie-

fen einstelligen Prozentbereich, was nun eingetreten ist.

Blick in die Glaskugel

Derzeit sieht die allgemeine Prognose für Hauseigentümer wieder etwas optimistischer aus. Die Nationalbank hat den Leitzins im März gesenkt, weitere Senkungen werden erwartet. «Die Zuversicht ist wieder grösser», sagt auch Ralph Bauert, Geschäftsführer beim HEV Region Winterthur. «Dies, obwohl geopolitische Unsicherheiten bleiben.»

«Die Zuversicht ist wieder grösser, obwohl geopolitische Unsicherheiten bleiben.»

Ralph Bauert
Geschäftsführer beim
HEV Region Winterthur

Der Schweizer Immobilienmarkt habe auf die Weltlage bisher aber robust reagiert. In der Region Winterthur bleibe die Nachfrage nach Einfamilienhäusern zudem hoch, sagt Bauert weiter, unter anderem weil Wohnraum sehr knapp ist – der durchschnittliche Wohnungsleerstand über die ganze Region beträgt tiefe 0,82 Prozent und ist in den vergangenen Jahren gesunken.

Es sei aber nicht mehr so, dass sich innerhalb kürzester Zeit 200 Interessenten auf eine Verkaufsausschreibung meldeten, sagt Bauert. «Diese Zahl ging deutlich zurück.» Noch deutlicher sei der Nachfragerückgang bei älteren Eigentumswohnungen.

Was auffällt: In der Stadt Winterthur ist der Preis eher bei Eigentumswohnungen gestiegen, auf dem Land ging es eher bei Einfamilienhäusern rauf. Das hat laut Bauert damit zu tun, dass die Nachfrage in der Stadt nach Eigentumswohnungen gross bleibe, da Häuser für viele unerschwinglich geworden seien und sie sich deshalb für Wohnungen interessierten. Auf dem Land würden hingegen mehr Einfamilienhäuser als Eigentumswohnungen nachgefragt.

Die Region rückt preislich zusammen

Bleibt die Frage, weshalb der Preisanstieg ausgerechnet in Stammheim am höchsten ist. Ralph Bauert vermutet, dass dies mit der Gemeindefusion zu tun hat. Im Jahr 2019 schlossen sich die Gemeinden Waltalingen, Unterstammheim und Oberstammheim zur Gemeinde Stammheim zusammen. Die Immobilienplattform Wüest und Partner stufte nun das Marktumfeld höher ein. Die Gemeinde hat den Steuerfuss seither um 10 Prozent auf 114 gesenkt.

Ein ähnlicher Effekt ist womöglich in der Gemeinde Bauma zu beobachten. Dort sind die Einfamilienhauspreise in Sternenberg um 15,03 Prozent hochgeschwungen. Im 2015 fusionierten Ortsteil gleichen sich die Preise damit dem restlichen Gemeindegebiet an.

Eine Angleichung ist mit diesen und anderen Preisanstiegen im Randgebiet zudem über die ganze Region hinweg festzustellen. Stammheim und Sternenberg zählen weiterhin zu den preiswertesten Gebieten für Eigentum in der Region Winterthur. Der Unterschied wird aber kleiner und die Region rutscht preislich enger zusammen.

Der Hauseigentümergebietes Region Winterthur präsentiert die Ergebnisse seiner Immo-Studie am heute Abend, ab 17.30 Uhr, im Gate 24. Erstmals erstellt hat der HEV eine solche Auswertung vor zwei Jahren. Die Studie ist über die HEV-Website zugänglich und soll die Transparenz im Immobilienmarkt erhöhen.

SVP kritisiert zu häufige Verkehrskontrollen

Illnau-Effretikon Die Verkehrskontrollen der Stadtpolizei Illnau-Effretikon seien nicht verhältnismässig, sagen Vertreter der Volkspartei. Der Stadtrat verteidigt die Polizei.

Die SVP-Mitglieder des Stadtparlaments von Illnau-Effretikon reichten eine Interpellation ein, in der sie die fehlende Bürgernähe und Transparenz der Stadtpolizei kritisierten. Sie betonten, dass trotz der langjährigen Präsenz der Stadtpolizei die offene Kommunikation und die Nähe zur Bevölkerung zu wünschen übrig liessen.

Insbesondere wurden die häufigen Verkehrskontrollen bemängelt, die laut der SVP mehr auf finanziellen Gewinn als auf Sicherheitsbedenken abzielen würden.

Die Interpellation forderte Antworten zu mehreren Punkten, darunter Pläne zur Steige-



Die Polizei in Illnau-Effretikon soll bürgernäher werden. So will es zumindest die SVP. Foto: Till Burgherr

rung der Bürgernähe, insbesondere für das Gewerbe und die Jugend. Das Standortwahl der Verkehrskontrollen wurde kritisiert und deren Wirksamkeit infrage gestellt. Es seien Doppelspurigkeiten von Kantons- und Stadtpolizei zu beobachten, die teilweise kurz nacheinander Ver-

kehrskontrollen durchführten, so die SVP.

Der Stadtrat betont in seiner Antwort, dass die Stadtpolizei bestrebt sei, bürgernah und hilfsbereit zu agieren. Die Polizei verfolge einen ganzheitlichen Ansatz, der Intervention, Prävention und Repression umfasse. Als Mittel zur Steigerung der Bürgernähe nennt die Stadt Informationsstände und Präventionsveranstaltungen.

Die Übernahme des Verkehrsunterrichts in Kindergärten und Primarschulen könnte die bürgernahe Polizeiarbeit zusätzlich wesentlich stärken, so der Stadtrat. «Diese Aufgabe wird heute von der Kantonspolizei wahrge-

nommen.» Das Polizeiorganisationsgesetz sehe jedoch vor, dass diese Dienstleistungen explizit auch von Gemeindepolizeien übernommen werden könnten.

Stadtrat verteidigt Kontrollen

Die Standortwahl für Verkehrskontrollen erklärt der Stadtrat mit dem Fokus auf Verkehrssicherheit und Anwohnerbeschwerden. Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt- und der Kantonspolizei beschreibe er als effektiv.

Luc Jacquat (SVP) zeigte sich mit der Antwort auf seine Interpellation zufrieden, stellte aber an der letzten Sitzung

Töfffahrer fuhr 134 km/h zu schnell

Elsau Bei einer Geschwindigkeitskontrolle in Elsau hat die Polizei am Sonntagabend einen Raser festgenommen. Der Mann war mit seinem Motorrad auf der St. Gallerstrasse 134 km/h zu schnell unterwegs, teilt die Kantonspolizei Zürich gestern mit.

Der 35-jährige Schweizer passierte mit seinem Töff gegen 19.40 Uhr die Messstelle in Fahrtrichtung Schottikon mit 214 km/h netto statt der dort erlaubten 80 km/h.

Der Mann wurde angehalten und festgenommen. Der Führerausweis wurde ihm auf der Stelle abgenommen. Nach der polizeilichen Befragung wurde er der Staatsanwaltschaft Limmatal/Albis zugeführt, wo er sich wegen Raserdelikten verantworten muss. (far)

Till Burgherr