

Hauspreise steigen vielerorts stärker als erwartet

Region Während die Preise für Einfamilienhäuser im Tösstal erschwinglich bleiben, muss man in Pfäffikon besonders tief ins Portemonnaie greifen.

Rafael Rohner und Sandro Compagno

Eine Stunde und 20 Minuten dauert die Fahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln von Sternenberg nach Zürich. Eine gute Stunde ist es nach Winterthur. Das 350-Seelen-Dorf, das seit 2014 zur Gemeinde Bauma gehört, hat andere Vorzüge als die Nähe zu städtischen Zentren: eine wunderbare Landschaft, Restaurants, einen Skilift und sogar eine Sternwarte.

Die Abgeschlossenheit im Tösstal führt dazu, dass Wohneigentum in Sternenberg noch einigermaßen erschwinglich ist: Laut der neuesten Marktstudie des Hauseigentümergebietes Region Winterthur (HEV) beträgt der Marktwert für ein freistehendes Einfamilienhaus mit 6½ Zimmern und einem Alter von 14 Jahren in Sternenberg 1,07 Millionen Franken.

Nur: Vor einem Jahr lag der Marktwert dieses Musterhauses noch bei 930 000 Franken, innert zwölf Monaten stiegen die Preise also um satte 15,05 Prozent. Damit ist Sternenberg im Einzugsgebiet um Winterthur und Umgebung der Ort mit der höchsten Preissteigerung.

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

Pfäffikon bei den Mieten die Nummer 1

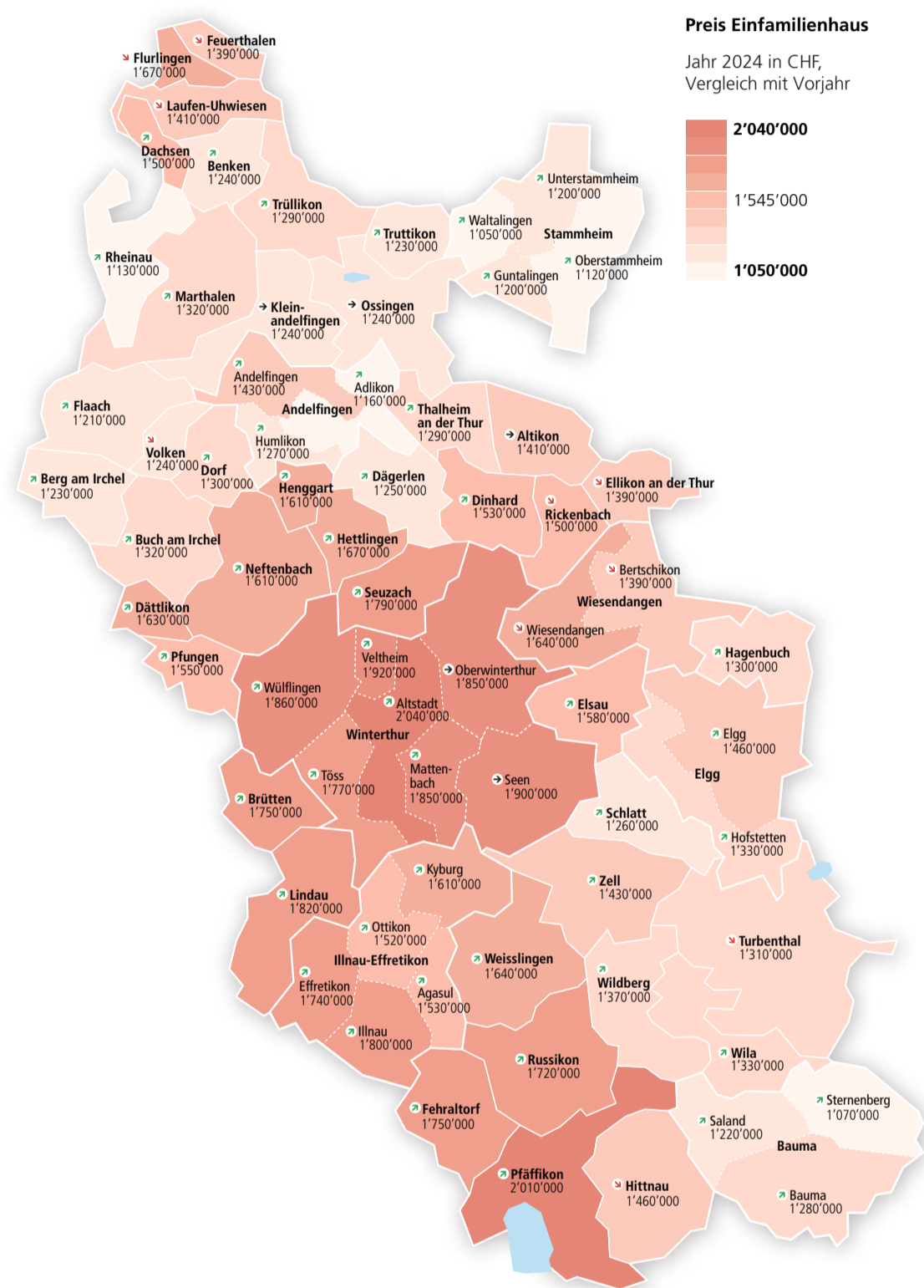
Am teuersten bleiben Einfamilienhäuser weiterhin in der Stadt Winterthur und in Pfäffikon. In Winterthur sind sie von 2023 bis 2024 um durchschnittlich 1,34 Prozent gestiegen, auf hohem Niveau. Ein 6½-Zimmerhaus kostet in Winterthur und in Pfäffikon etwas mehr als 2 Millionen Franken.

Klammerbemerkung: Bei den Mieten ist Pfäffikon gar unangefochtene Nummer 1 in der Region: 3040 Franken kostet die Miete hier für eine 4½-Zimmer-Wohnung mit 110 Quadratmetern Wohnfläche. Auf den Plätzen folgen Brütten mit 2550 Franken, dann Lindau, Russikon, Fehraltorf und Winterthur mit rund 2400 Franken monatlich.

Dass die Hauspreise rund um Winterthur auch im vergangenen Jahr nochmals um durchschnittlich deutlich über drei Prozent angestiegen sind, kommt eher überraschend. Vor einem Jahr hatten viele Experten noch mit einem klar tieferen Wachstum gerechnet. Dies, weil die Nationalbank damals mit Zinserhöhungen die Teuerung bekämpfte. Hinzu kamen steigende Bau- und Unterhaltskosten sowie politische Unsicherheiten, was Kaufinteressierte zögern lassen kann. Ralph Bauert erwartete ein Preiswachstum im tiefen einstelligen Prozentbereich, was nun eingetreten ist.

Blick in die Glaskugel

Derzeit sieht die Prognose wieder etwas optimistischer aus. Die



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

Nationalbank hat den Leitzins im März gesenkt, weitere Senkungen werden erwartet.

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

Ralph Bauert
Geschäftsführer HEV Region Winterthur

«Die Zuversicht ist wieder grösser», sagt auch Ralph Bauert, Geschäftsführer beim HEV Region Winterthur. «Dies, obwohl

geopolitische Unsicherheiten bleiben.» Der Schweizer Immobilienmarkt habe darauf bisher aber robust reagiert.

Es sei aber nicht mehr so, dass sich innerhalb kürzester Zeit 200 Interessenten auf eine Ausschreibung 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 bleibt, da Häuser für viele unerschwinglich sind und sie sich deshalb auch für Wohnungen interessieren. Auf dem Land würden hingegen mehr Einfamilienhäuser als Eigentumswohnungen nachgefragt.

Bleibt die Frage, weshalb der Preisanstieg ausgerechnet an peripheren Lagen wie Sternenberg am höchsten ist. Ralph Bauert vermutet, dass dies

mit Gemeindefusionen zu tun hat.

Die Region rückt preislich zusammen

Im 2015 mit Bauma fusionierten Sternenberg gleichen sich die Preise dem restlichen Gemeindegebiet an. Ähnliches sei auch beispielsweise in Stammheim (+10,68 Prozent) zu beobachten: 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 Prozentpunkte auf 114 Prozent gesenkt.

Eine Angleichung ist mit diesen und anderen Preisanstiegen in Randgebieten zudem über die ganze Region hinweg festzustellen. Stammheim und Sternenberg zählten bisher zu den preiswertesten Gebieten für Eigentum in der Region Winterthur. Die Region rutscht preislich also enger zusammen.

Konkret-Festival steht unter dem Motto «Farben»

Uster Das kleine, feine Konkret-Festival in Nänikon feiert sein 10-jähriges Bestehen. Der Vorverkauf hat begonnen.

Vom 27. bis 29. Juni findet das Konkret-Festival zum zehnten Mal statt. Die Vision ist über all die Jahre dieselbe geblieben: Das Publikum soll sich auf dem kleinen, familiären Festivalgelände geborgen fühlen und im lauschigen Wäldchen campieren können. Im Mittelpunkt steht ein abwechslungsreiches Programm aus Theater, Livemusik, Workshops und der eigenen Kreativität.

Für die Jubiläumsausgabe macht sich das Konkret-Festival besonders hübsch. Unter dem Motto «Farben» wird das Festivalgelände mithilfe der Besuchenden laufend farbiger. «Schminktische, Staffeleien, Naturfarben und Gegenstände laden die Besuchenden ein, das Gelände und die Gäste bunt zu färben. Je länger das Festival dauert, desto farbiger wird der Anlass», erläutert Thomas Honegger das diesjährige Motto.

Das Musikprogramm wird harmonisch auf die Tageszeit abgestimmt und lädt zum Entdecken ein. «Nie hätten wir gedacht, in Nänikon jährlich ein derart hochkarätiges Musikprogramm präsentieren zu können», resümiert Thomas Honegger, der seit Beginn an für das Programm zuständig ist.

Wachstum ausgeschlossen

Damit das Festival über die Jahre dem Wachstum und der Kommerzialisierung widerstehen konnte, wurde bewusst die Besucherzahl auf 555 limitiert. Zur Vereinfachung des Anmeldeprozesses werden dieses Jahr zum ersten Mal offiziell Tickets bei Petzi.ch verkauft.

«Der Vorverkauf vereinfacht uns den Einlass. In den letzten Jahren mussten wir für jede Person von Hand prüfen, ob ihr Name auf der Anmeldehandlung stand», begründet Manuel Bayer, OK-Leiter, den Entscheid.

Während die Politik in der Stadt Uster über nachhaltige

Veranstaltungen debattiert, zeigt das Konkret-Festival seit der ersten Stunde, wie eine umweltbewusste Organisation funktioniert. Kultige Mehrweggebilde, vegetarisches Essen, Craftbeer, Bands aus der Umgebung, Kompost-WCs, Abfalltrennung, Holzbauten und Veloparkplätze haben ihren festen Platz im Nachhaltigkeitskonzept des Festivals.

«Dass es bei uns kein Fleisch gibt, sorgt bei den Besuchenden hin und wieder für grosse Augen. Für drei Tage erlauben wir uns diesen «Eingriff» in die Essgewohnheiten und servieren gerne einen veganen Rüeblilachs», schildert Manuel Bayer seine Erfahrungen mit dem consequent nachhaltigen Konzept.

Sandro Compagno

Das Programm

Donnerstag, 27. Juni
19.30 Uhr: Harri Olli (Theater)
20.30 Uhr: Neal Sugarman & the Elevations (Soul-Jazz)
23.00 Uhr: Lola Boum (Post-Punk)

Freitag, 28. Juni
17.30 Uhr: Lily Claire (Chansons)
19.30 Uhr: Caspar von Nebenan (Folk-Pop)
21.30 Uhr: Mord Fuzztang (Neopsycharagekrautpunk)
23.30 Uhr: Lord Kesseli & the Drums (Alternative)
01.30 Uhr: Taranja Wu (Electro Pop Punk)

Samstag, 29. Juni
14.00 Uhr: Farben-Workshops (Familienprogramm)
17.30 Uhr: Dusty Flavor (R&B/Indie Soul)
19.30 Uhr: Mike Ständer Band (Punk)
21.30 Uhr: Klaus Egger Trio (Shake-Pop)
23.30 Uhr: Thymian (Wave)
01.30 Uhr: We believe in Hyperspace (Space Rock)



Der Auftritt der Band Fiji am Konkret-Festival 2023. Foto: Anita Weyerermann

In Kürze

Eine Entführung in andere Welten

Illnau-Effretikon Die rosarote Brille aufsetzen, sich von der Musik forttragen lassen und den Alltag vergessen – genau dazu lädt das Trio Pegasus laut einer Mitteilung in seinem neuen Programm «La vie en rose» ein und entführt sein Konzertpublikum in andere Welten. Morgen Freitagabend tritt es um 20 Uhr in der reformierten Kirche Effretikon auf. Der Eintritt ist frei (Kollete). Weitere Infos gibt es unter www.triopegasus.ch. (zo)

Korrigendum

Ungenauigkeit im Frontartikel

In der Ausgabe von gestern Mittwoch hat sich im Frontartikel «Stimmvolk im Bezirk Pfäffikon muss erneut über Sozialdienst abstimmen» eine Ungenauigkeit ergeben, die eine Präzisierung erfordert. Die Kesb gehört als «Unterorganisation» zwar zum Zweckverband des Sozialdienstes Pfäffikon, sie wird aber weiterhin am Standort in Illnau tätig sein. Ein Umzug an die Sophie-Guyer-Strasse 9 in Pfäffikon war und ist nicht vorgesehen. (zo)