

# Wohneigentum erneut teurer

**WINTERTHUR** Zum dritten Mal hat der regionale Hauseigentümergebieterverband eine Studie zum Wohneigentum herausgegeben. Fazit: Wohnen ist erneut teurer geworden. Thema war auch der Dauerbrenner Eigenmietwert.

Es ist eine Menge an Daten, die Ralph Bauert zusammenträgt. Er ist Geschäftsführer des Hauseigentümergebieterverbands Region Winterthur, der mit 15000 Mitgliedern drittgrössten Sektion im Land. Mit 46 Prozent ist die Wohneigentumsquote in den Bezirken Andelfingen, Winterthur und Pfäffikon denn auch hoch. Im Kanton Zürich sind es 32 Prozent.

Im Weinland leben 54 Prozent der Bewohner in den eigenen vier Wänden, im Bezirk Winterthur 36 Prozent. Der Grund für den tiefen Wert ist die Stadt. Ohne sie wären es 57,5 Prozent, in Hettlingen zum Beispiel beträgt die Wohneigentumsquote hohe 72,5 Prozent. Dies ist ein Aspekt der 56 Seiten starken Studie, die am Dienstag in Winterthur im Beisein von Altbundesrat Maurer (SVP) vorgestellt wurde.

## Eigentümer und Eigenmietwert

Ueli Maurer habe «seinen kritischen Geist bewahrt», stellte ihn HEV-Vorstandsmitglied Matthias Baumberger (Die Mitte, Winterthur) vor. Tatsächlich präsentierte er sich trotz zehn Jahren im Bundesrat weniger staatsmännisch, sondern mehr in der Rolle des ehemaligen SVP-Präsidenten, der er von 1996 bis 2008 gewesen war.

Der Staat habe Interesse an Leuten mit Wohneigentum, so Ueli Maurer. Diese würden sich überdurchschnittlich für die Allgemeinheit engagieren, in Behörden, Feuerwehr und Vereinen. Seine nicht repräsentative Beobachtung in vier Nachbargemeinden habe ergeben, dass alle Personen in den dortigen Gemeinderäten in Eigenheimen lebten. Ergo müsse der Staat ein Interesse daran haben, Wohneigentum zu fördern.

Ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung sei jedoch schwerer erschwinglich geworden. Und zwar, weil die Kosten für Land in den letzten Jahren deutlich schneller gestiegen seien als die Baukosten. Dafür gebe es drei Lösungen: mehr einzonen, höher bauen oder die Zuwanderung beschränken.

Letzteres sei die grosse Diskussion und «ganz wichtig». Und verschlafen worden, worauf Ueli Maurer mehrmals in seiner Rede hinwies. Dass die Schweiz



Bestritten den Abend: Matthias Baumberger, Ralph Bauert, Brigitte Felix, Ueli Maurer und Martin Farner.

Bild: spa

die Eigenverantwortung verloren habe, zeige sich auch in der gestiegenen Bürokratie. Für die Baubewilligung seines Gartensitzplatzes hätten schon vor 30 Jahren 36 Punkte berücksichtigt werden müssen. Der Staat belohne jene, die etwas machen wollten, mit Auflagen.

## Maurer: Abzüge sollen bleiben

Und dann öffnete Ueli Maurer das grosse Fass Eigenmietwert, der abgeschafft gehöre. Im Kanton Zürich müssten sich Eigentümerinnen und Eigentümer auf

Aufschläge von elf Prozent gefasst machen. Junge Familien und Ältere treffe das, sagte er – und verschwie, dass es die SVP gewesen war, die in Bundesbern eine Härtefallklausel für ältere Menschen in dieser Sache gebodigt hatte.

Eine Zuschauerin kritisierte, der HEV habe sich zu wenig gegen die Erhöhung gewehrt. Martin Farner (FDP, Stammheim) als Präsident des HEV Region Winterthur wies einzig darauf hin, dass der Bund die Anpassung beim Eigenmietwert im Kanton verlangt hatte. Dank

bürgerlicher Politik habe die Umsetzung dann zwar nicht verhindert, aber verzögert werden können. Wie HEV-Geschäftsführer Ralph Bauert sagte, wird der Eigenmietwert im Herbst 2024 wieder Thema in den eidgenössischen Räten. Die Aussage von Ueli Maurer macht indes wenig Hoffnung, dass ein Kompromiss gefunden wird. Zwar sagte er, wenn die einen etwas wollten, müsse man den anderen auch etwas geben. Die Forderung, den Eigenmietwert nicht mehr zu versteuern, jedoch Abzüge für

Unterhalt in Wohneigentum immer noch geltend zu machen, dürften ebendiese anderen kaum darunter verstehen.

## Preise bleiben hoch

Zurück zum Wohneigentum. Ein Haus oder eine Wohnung sei für die meisten die grösste Investition, die sie in ihrem Leben tätigten, so Matthias Baumberger. Eine Investition, die sich lohnt. Der Wert von Liegenschaften steigt überall – dies bedeutet aber auch, dass Objekte für immer weniger Menschen erschwinglich sind.

In der HEV-Region kostet ein durchschnittliches Haus mit 6,5 Zimmern, 14-jährig, an normaler Lage und ohne grossen Renovationsbedarf 1,47 Millionen Franken, in der Stadt Winterthur und in Pfäffikon 2 Millionen. Im Stimmatal und im Tössstal ist es die Hälfte – aber auch dort tendenziell steigend, in Sternenberg zuletzt gar um 15 Prozent. Im Weinland sind die Preise um 4,6 Prozent gestiegen. Für die nächsten zwei Jahre rechnet Studienautor Ralph Bauert im ganzen Verbandsgebiet mit weiteren Zunahmen um 2 bis 4 Prozent. (spa)

Die ganze Studie auf [www.andelfinger.ch](http://www.andelfinger.ch)

## HEV-Award verteidigt – zwei Erklärungen für tiefe Kriminalitätsrate

Auf den 56 Seiten machen die Zahlen zu Häusern und Wohnungen nur einen Teil aus. Ralph Bauert schaut auch auf Mieten, Bauland und Leerstände; Letztere seien sinkend. 43 000 neu gebaute Wohnungen seien 10 000 zu wenig, um den Zuwachs der Zuwanderung aufzufangen, sagte er.

Ebenfalls aufgeführt sind Distanzen zu ÖV-Haltestellen, ärztlicher Versorgung und Kindertagesstätten, eine Doppelseite widmet sich der Sicherheit (Einbrüchen). Aus diesen Werten inklusive Steuerbelastung hat Ralph

Bauert ein Gemeinderanking der besten Gemeinden für Wohneigentum erstellt. Daraus ging Buch am Irchel zum zweiten Mal als Siegerin hervor ging und verteidigte somit den Titel.

Der Abstand zu Berg am Irchel und Dägerlen auf den Plätzen zwei und drei sei kleiner geworden, wurde gesagt. Und die Frage wurde in den Raum gestellt, ob die tiefe Kriminalitätsrate damit zu tun habe, dass Buch am Irchel keinen Bahnhof habe. Gemeindepräsidentin Brigitte Felix, die den Preis entgegennahm, hatte eine

andere Erklärung: Bei ihnen lebten überdurchschnittlich viele Polizisten, das schrecke ab, sagte sie bei der Entgegennahme des Pokals.

Sie stellte ihre Gemeinde mit fünf Dörfern vor und zitierte den Bergemer Pfarrer Hans Peter Werren, der in seiner 1.-August-Rede in Buch am Irchel die zwei T als Erfolg für den Ort nannte: den Turnverein und das Theater. Das Freilichtspiel im Sommer 2025 werde «ein grandioser Erfolg», versprach sie, es würden wieder 10 000 Besuchende erwartet. (spa)

Anzeigen

### Gärtner empfiehlt sich zu günstigen Konditionen für folgende Arbeiten:

Rasenpflege, jäten, Bepflanzungen, Baum- und Gehölzschnitt, Mauern, Bagger- und Umgebungsarbeiten, Beläge aus Holz und Stein erstellen, reinigen und imprägnieren, Unkraut-/Schädlingsbekämpfung  
Telefon 079 329 33 90

Nächste Grossauflage: Freitag, 26. April

## Vereinschronik

### Militärschützen Kleinandelfingen

1. Obligatorische Übung Donnerstag, 25. April 2024, 18.30–20 Uhr im Schützenhaus Riet, Kleinandelfingen. Standblatt- & Munitionsausgabe bis 19.45 Uhr. Pflichtschützen bitte Schiess- und Dienstbüchlein mitnehmen. Der Vorstand des MSV Kleinandelfingen



Am 11. Mai 2024

Viele Marktstände, Attraktionen und Beizli



## Zweckverband Kehrichtorganisation Wyland

### Einladung zur Delegiertenversammlung

Donnerstag, 16. Mai 2024, 18.30 Uhr

Restaurant Bahnhof, Saal

Alte Andelfingerstrasse 2, 8444 Henggart

#### Traktanden:

1. Begrüssung und Appell
2. Wahl Stimmzähler/-in
3. Jahresrechnung 2023 – Genehmigung
4. Kenntnisnahmen und diverse Informationen

Stimmberechtigt sind die durch die Gemeinden gewählten Delegierten oder deren Stellvertretung. Die Versammlung ist öffentlich. Die Akten und Anträge werden den Delegierten zugestellt.

Anfragen im Sinne von § 17 Gemeindegesetz können die Delegierten bis zehn Tage vor der Versammlung schriftlich dem Verbandsvorstand einreichen.

Verbandsvorstand KEWY