

# Wohneigentum Region Winterthur 2024

## Herzlich Willkommen



# Begrüssung



**Martin Farner**

Kantonsrat und Präsident HEV Region Winterthur



# Programm



**Matthias Baumberger**  
Vorstand HEV Region Winterthur / Moderation

# Programm

- **Wohneigentum – Freiheit und Eigenverantwortung**  
Ueli Maurer – Alt Bundesrat
- **Der Immobilienmarkt Region Winterthur**  
Ralph Bauert – Geschäftsführer HEV Region Winterthur
- **HEV-Award: Preisverleihung der besten Wohneigentumsgemeinde**  
Martin Farner – Kantonsrat und Präsident HEV Region Winterthur
- **Podiumsdiskussion / Fragerunde**
- **Apéro riche**

# Wohneigentum – Freiheit und Eigenverantwortung



**Ueli Maurer**  
Alt Bundesrat

# Der Immobilienmarkt Region Winterthur



**Ralph Bauert**  
Geschäftsführer HEV Region Winterthur

# Wohneigentum Region Winterthur 2024

## HEV Studie Region Winterthur

- Immobilienpreise
- Finanzielles
- Gesellschaft
- Gemeinderating
- Ratgeber
- Meinungen



Sie erhalten ein Exemplar nach der Veranstaltung

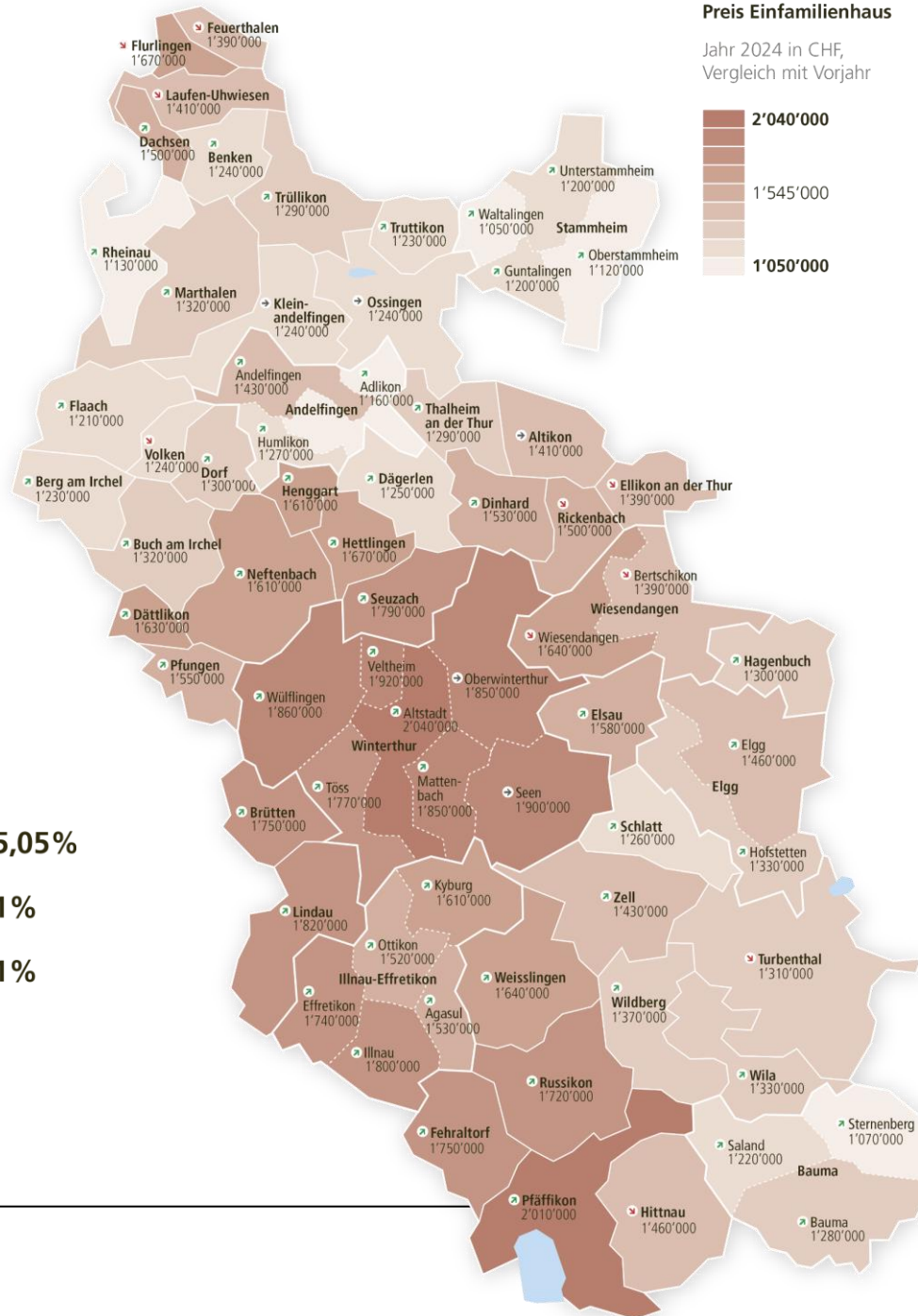
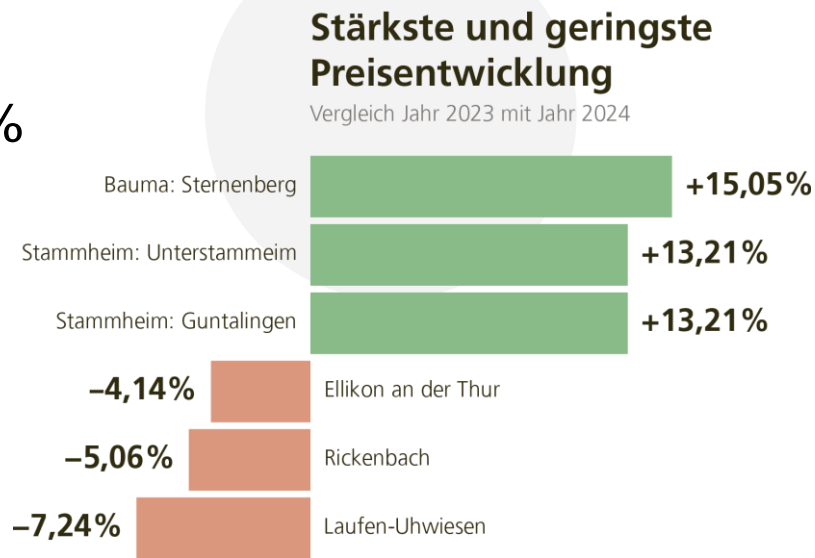
# Preise Einfamilienhaus Region Winterthur

## Immobilienpreise 6,5-Zimmer EFH

- Winterthur-Stadt: 2'040'000
- Waltalingen (Stammheim): 1'050'000
- Ø Region Winterthur: 1'473'000

## Preisentwicklung

- Sternenberg (Bauma): +15,05%
- Laufen-Uhwiesen: -7,24%
- Ø Region Winterthur : +3,62%







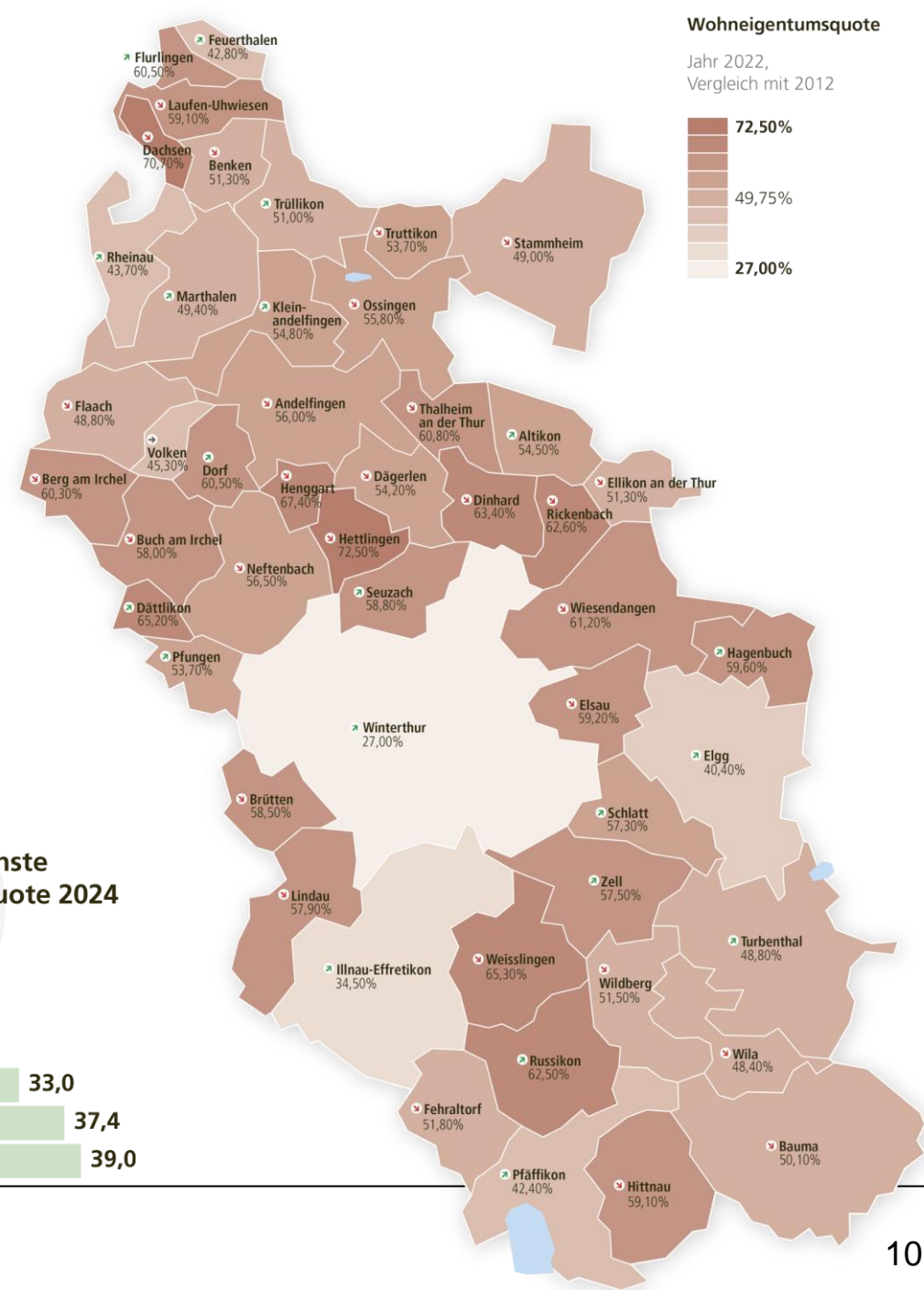
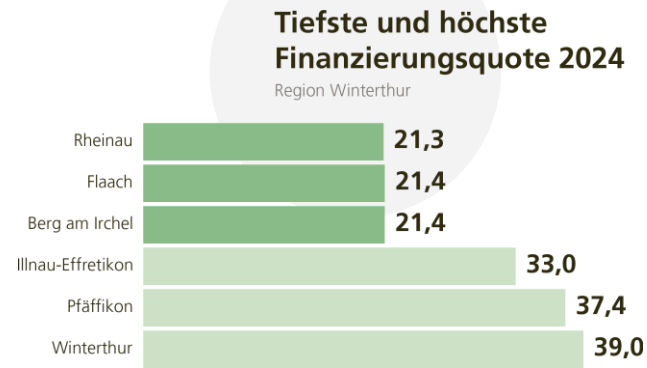
# Wohneigentumsquote und Finanzierung

## Wohneigentumsquote Region Winterthur

- Hettlingen: 72,5%
- Stadt Winterthur: 27,0%
- ∅ Region Winterthur: 45,9%

## Finanzierungsquote

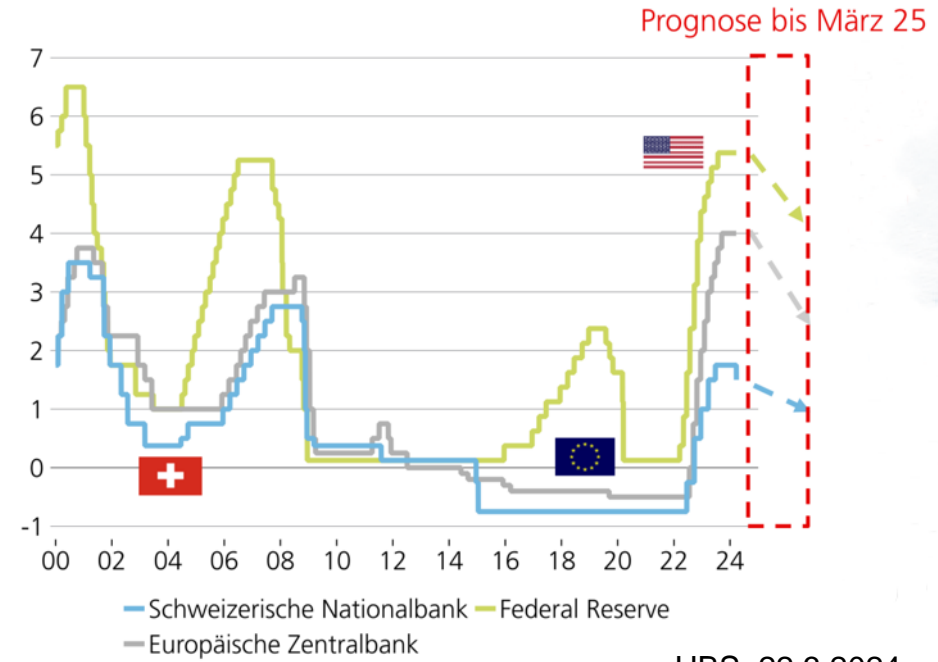
- Rheinau: 21,3 (EFH 1'130'000 / Einkommen 53'000)
- Winterthur: 39,0 (EFH 1'890'000 / Einkommen 48'400)
- ∅ Region Winterthur: 26,2 (EFH 1'473'000 / Einkommen 56'120)



# Immobilienmarkt – Rückblick und Ausblick

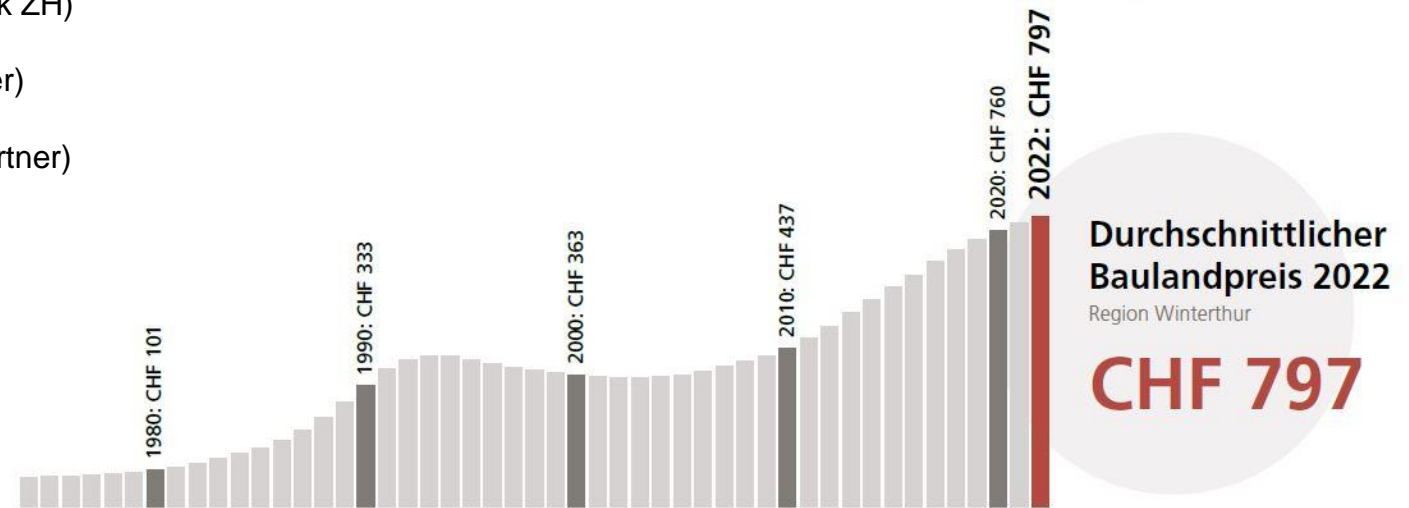
## Leitzinsen und Hypotheken

- 2008: 2,75% / 2015: -0,75% / 2023: 1,75% / 21.3.2024: 1,5%
- Festhypothek 10J: Dez 21: 1,3% / Okt 22: 3,9% / aktuell: 2,5%
- Saron-Hypothek: Okt 22: 0,9% / Okt 23: 2,6% / aktuell: 2,4%



## Entwicklung Immobilienpreise seit 2000

- Bauland: +120% (Preismodell für Region Winterthur, Statistik ZH)
- EFH: +158% (Transaktionspreise Region Zürich, Wüest Partner)
- STWE: +188% (Transaktionspreise Region Zürich, Wüest Partner)
- Miete +56% (Angebotspreise Region Zürich, Wüest Partner)



# Immobilienmarkt – Rückblick und Ausblick

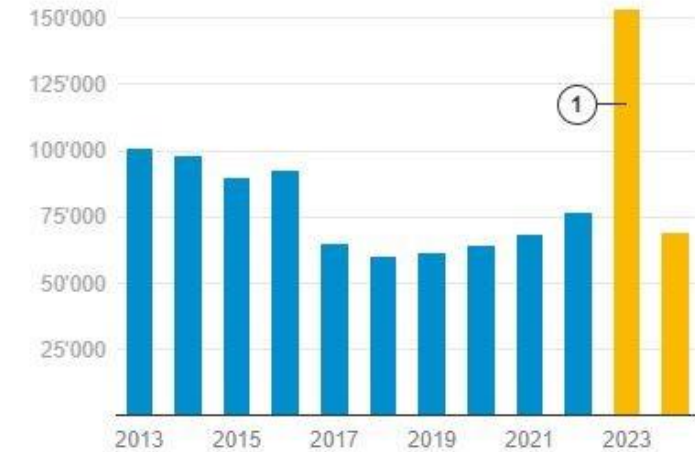
## Wirtschaftliches Umfeld

- Weiteres Bevölkerungswachstum (2024: +70'000)
- Abnehmende Bautätigkeit (neu gebaute Wohnungen: 2015 53'000 / 2024 43'000)
- Wohnungsangebot geht weiter zurück (jedes Jahr fehlen 10'000 Wohnungen)
- Inflation weiter rückläufig (SNB 21.3.2024: 2024 1,4% / 2025 1,2% / 2026 1,1%)

## Prognosen

- |                     | 2024  | 2025 |
|---------------------|-------|------|
| ▪ SNB-Leitzins:     | 1,25% | 1%   |
| ▪ Wohneigentum:     | +2%   | +4%  |
| ▪ Referenzzinssatz: | 1,75% | (2%) |
| ▪ Angebotsmieten:   | +4%   | +5%  |

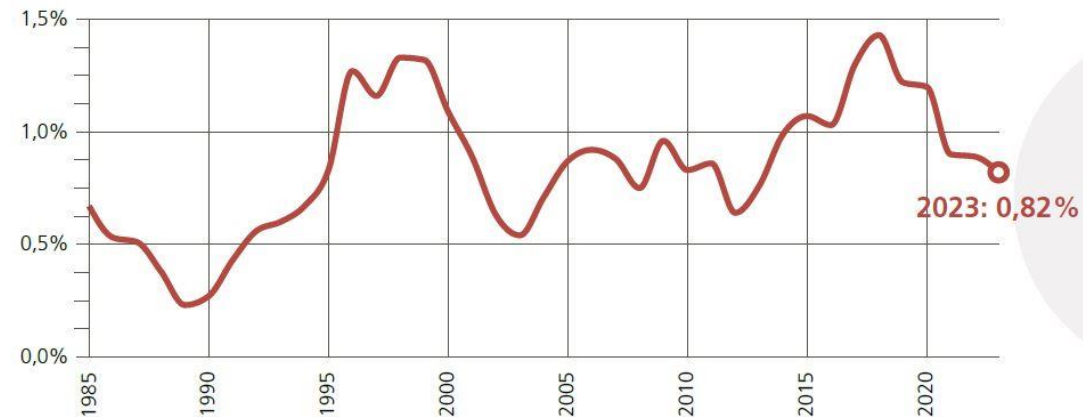
## Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung



① Davon 51'500 ukrainische Flüchtlinge: Wechsel zu ständiger Wohnbevölkerung

2023 und 2024: Prognose (Wüest Partner)

Quelle: Bundesamt für Statistik (BfS), Wüest Partner



**Durchschnittlicher Leerstand 2023**

Region Winterthur

**0,82%**



# HEV: Politik – Information – Unterstützung

## Eidgenössisch

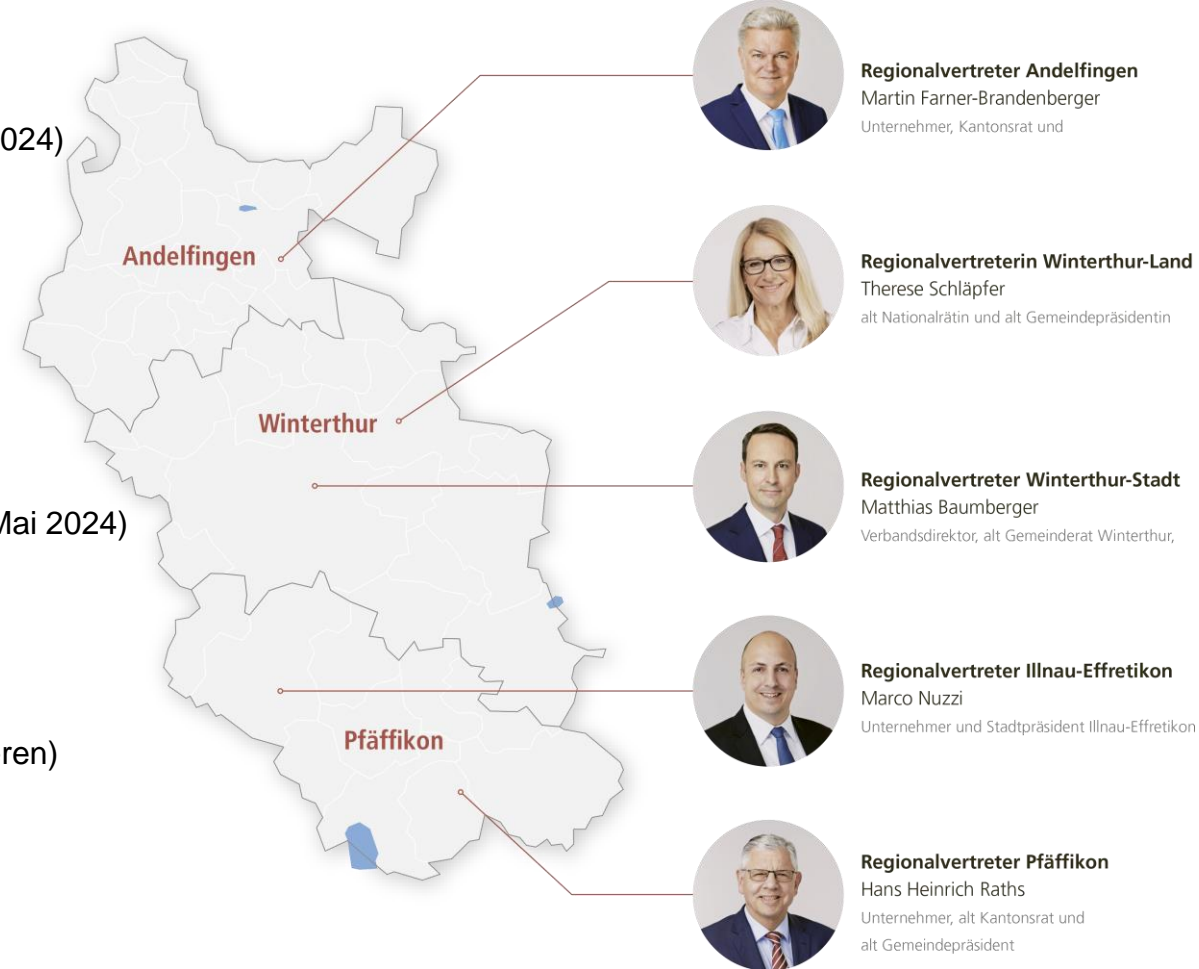
- Abschaffung Eigenmietwert (Kommission Nationalrat im 3. Quartal 2024)
- Referendum Mietrechtsrevisionen (Abstimmung im 2024)

## Kantonal

- Uferweginitiative (wurde am 3. März 2024 mit 64% abgelehnt)
- Neubewertung Liegenschaften 2025 (Vernehmlassung bis 8. Mai 2024)

## Kommunal

- Mehrwertausgleich (Russikon hat 0% beschlossen, Kanton muss akzeptieren)
- Vernehmlassungen (BZO Pfäffikon, dauert bis 16. April 2024)



# HEV: Politik – Information – Unterstützung

## Publikationen

- Wohneigentum Region Winterthur
- Wohneigentum und Politik im Kanton Zürich
- HEV-Rating Kantonsrat und Nationalrat

## Zeitung / Zeitschrift / Social Media

- Zeitung „Der Schweizerische Hauseigentümer“ (erscheint alle 2 Wochen)
- Zeitschrift „Wohneigentümer“ (erscheint 10x im Jahr)
- Facebook / LinkedIn / Instagram / X (mehrmals pro Woche)

## Ratgeber

- **Webseite** (Kaufen/Verkaufen, Vermieten, Stockwerkeigentum, Hauseigentum, Wohneigentum im Alter, Umbauen und Sanieren)
- **Newsletter** (wird 1x pro Monat versendet)
- **Immobilienangebote** (Mail wenn neue Liegenschaft im Angebot, Kauf und Miete)



# HEV: Politik – Information – Unterstützung

## Beratungen

- Kostenlose telefonische Rechtsauskunft
- Persönliche Rechts- und Erbrechtsberatung
- Stockwerkeigentum und Bauberatung

## Kaufen und Verkaufen

- Bewertung von Liegenschaften
- Verkauf von EFH, STWE, MFH und Bauland
- Prüfung von Kaufobjekten und Verträgen

## Vermieten

- Mietrechtsberatung
- Vermietung und Wohnungsabnahme
- Unterstützung bei Schlichtungsverhandlungen



**Sabrina Rizzuto**

Leiterin Beratungen  
Mitglied Geschäftsleitung



**Tiziano Canonica**

Leiter Verkauf / Bewertung  
Mitglied Geschäftsleitung

# HEV-Award: Preisverleihung der besten Wohneigentumsgemeinde



**Martin Farner**

Kantonsrat und Präsident HEV Region Winterthur



# Gemeinderating Wohneigentum

## Immobilienpreise (Preisveränderung Wohneigentum 2023 – 2024)

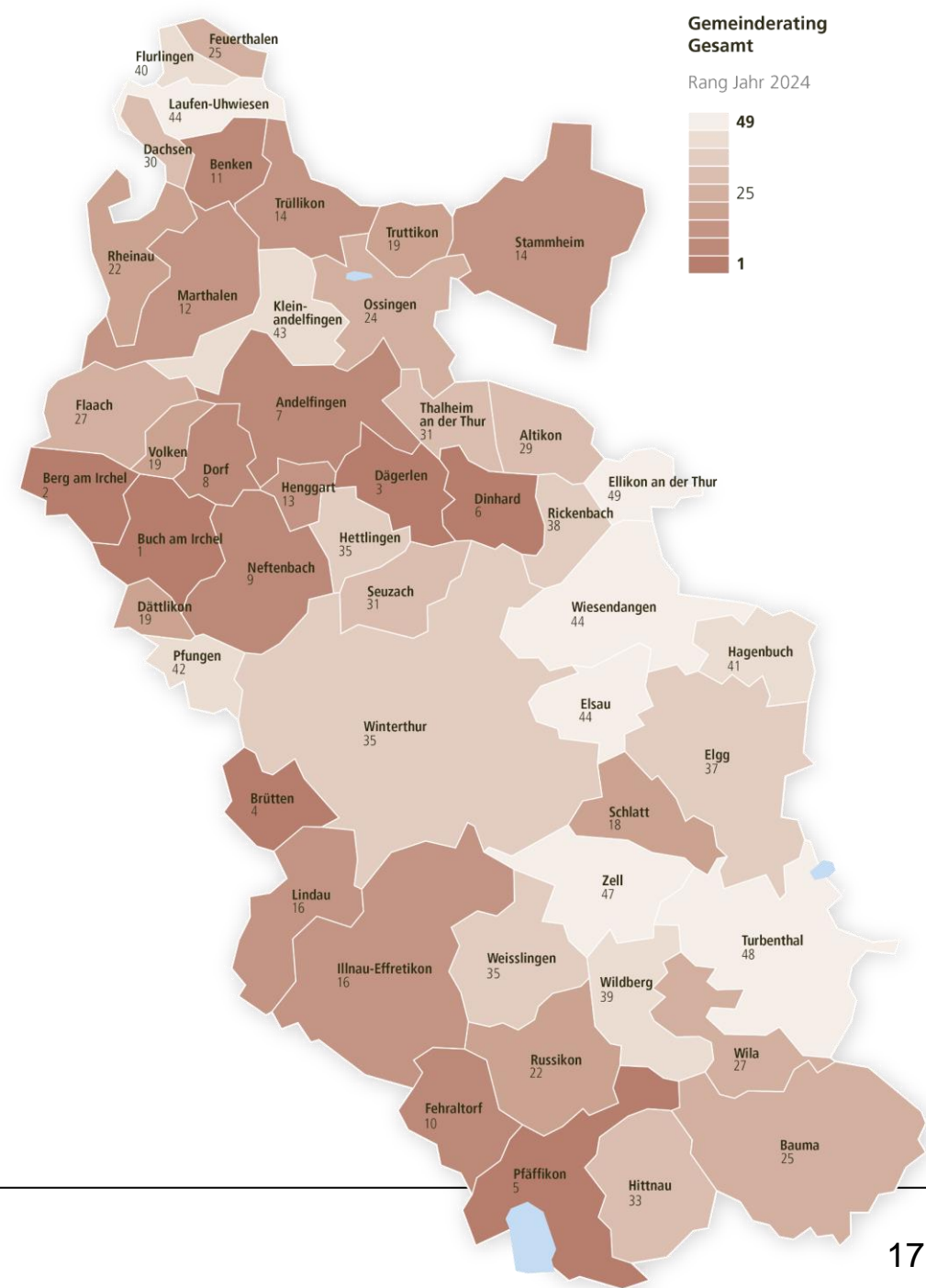
1. Pfäffikon
2. Andelfingen und Benken

## Finanzielles (Steuerfuss / Finanzierungsquote)

1. Brütten
2. Berg am Irchel
3. Dinhard

## Gesellschaft (Öffentlicher Verkehr / Ärzte / Kindertagesstätten / Naherholung / Sicherheit)

1. Buch am Irchel
2. Rheinau
3. Berg am Irchel



# HEV Award 2024

## Beste Gemeinden für Wohneigentum

1. Rang: Buch am Irchel
2. Rang: Berg am Irchel
3. Rang: Dägerlen





# HEV Award 2024 – Buch am Irchel

## Gemeinde

- 1'032 Einwohner, 74 Betriebe
- 1'026 ha, davon 376,5 ha Wald
- 407 m.ü.M (Bühl/Wiler) / 694 m.ü.M (Buechemer Irchel)

## Wohneigentum

- Wohneigentumsquote 58,0% (Ø Region Winterthur: 45,9%)
- EFH: 1'320'000 / STWE: 800'000
- Finanzierungsquote: 22,1 (Ø Region Winterthur: 26,2%)

## Politik

- 4. bürgerlichste Gemeinde: Politik-Rating 2,7 (Ø Region Winterthur: 1,2)
- 7. sicherste Gemeinde: 1 Einbruch auf 1'000 Einwohner (Ø Region Winterthur: 3,2)
- Gemeindepräsidentin: Brigitte Felix (seit 2022)



# Podiumsdiskussion / Fragerunde



**Ralph Bauert**  
HEV Geschäftsführer



**Matthias Baumberger**  
HEV Vorstand / Moderation



**Ueli Maurer**  
Alt Bundesrat



**Martin Farner**  
HEV Präsident und Kantonsrat



# Schlusswort



**Martin Farner**

Kantonsrat und Präsident HEV Region Winterthur

## Weiteres Programm

- **Apéro riche**  
Wird im Foyer serviert
- **Beratung durch Experten HEV Region Winterthur**  
Beratungstisch im Foyer
- **HEV Studie Wohneigentum Region Winterthur 2024**  
Exemplare liegen im Foyer auf
- **Nächste Veranstaltungen**  
22. Mai 2024: Generalversammlung  
29. Oktober 2024: Herbstveranstaltung

**Wir danken für Ihr Kommen und wünschen eine gute Heimreise**