



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

Wohneigentum Region Winterthur

Ausgabe 2025

Immobilienpreise

REGION WINTERTHUR

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

STADT WINTERTHUR

- 22** Einfamilienhaus
- 24** Eigentumswohnung

Finanzielles

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

Gesellschaft

- 36** Bevölkerung
- 40** Öffentlicher Verkehr, Ärzte und Kindertagesstätten
- 42** Sicherheit
- 46** Naherholung
- 48** Politik

Gemeinderating

- 52** HEV-Award

Ratgeber

- 10** Einfluss von Immobilienrenditen auf Mietzinsanpassungen
- 16** Haben Sie Ihren Nachlass geregelt?
- 20** Hypotheken: Tragbarkeit sicherstellen
- 26** Steuern: Wohneigentum zwischen Entlastung und Mehrkosten
- 30** Neue Kantonale Eigenmietwerte
- 34** Stopp der Bevormundung und Bürokratie: Engagement lohnt sich!
- 38** Biogenes Propangas – die flexible und nachhaltige Energieform
- 44** Referenzzinssatz gesunken: Muss der Mietzins reduziert werden?
- 50** Waschen wie ein Weltmeister? Marco Odermatt macht es vor!
- 54** Bundesgerichtsurteil: Denkmalschutz trumpft Volksbegehren
- 60** Sicher vermieten: Wichtige Tipps zur Geschäftsraummieta

Über uns

- 57** Aufgaben
- 58** Dienstleistungen
- 62** Team Hauseigentümergebiet
- 64** Mitglied werden und profitieren

Geschätzte Hauseigentümerinnen
Geschätzte Hauseigentümer

Ich freue mich sehr, Ihnen die Ausgabe 2025 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

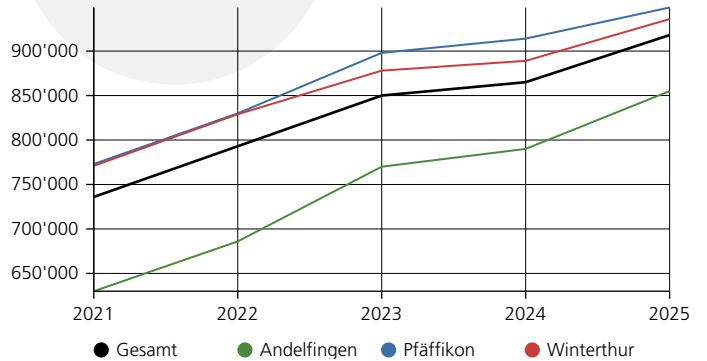
Region Winterthur
Vergleich Jahr 2024 mit Jahr 2025

+1,40%

Seite 8

5-Jahres-Preisentwicklung Eigentumswohnung pro Bezirk

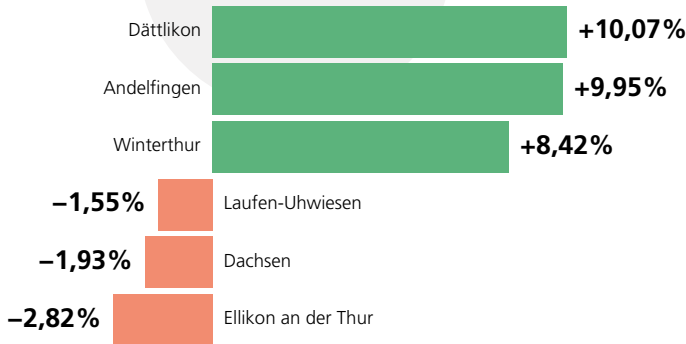
Region Winterthur
Entwicklung Jahr 2021 bis Jahr 2025



Seite 12

Stärkste Veränderung Marktmiete

Vergleich Jahr 2024 mit Jahr 2025

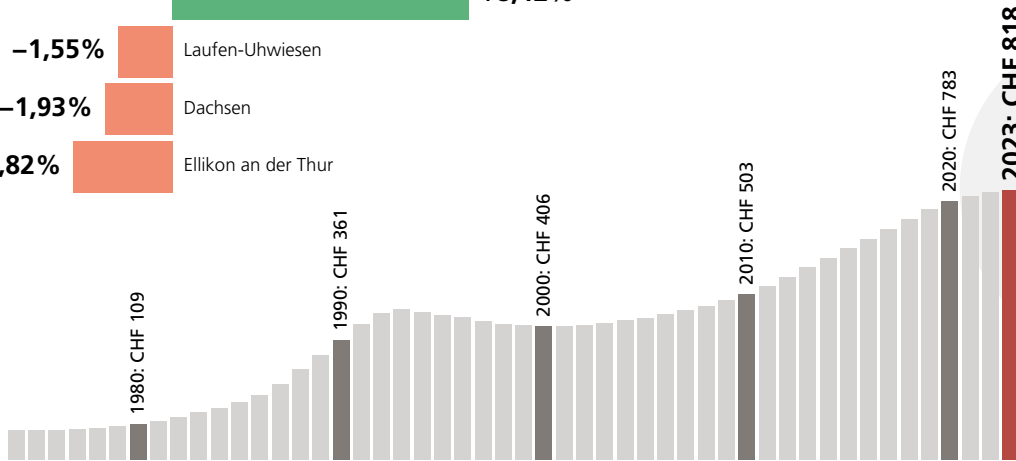


Seite 14

Durchschnittlicher Baulandpreis 2023

Region Winterthur

CHF 818

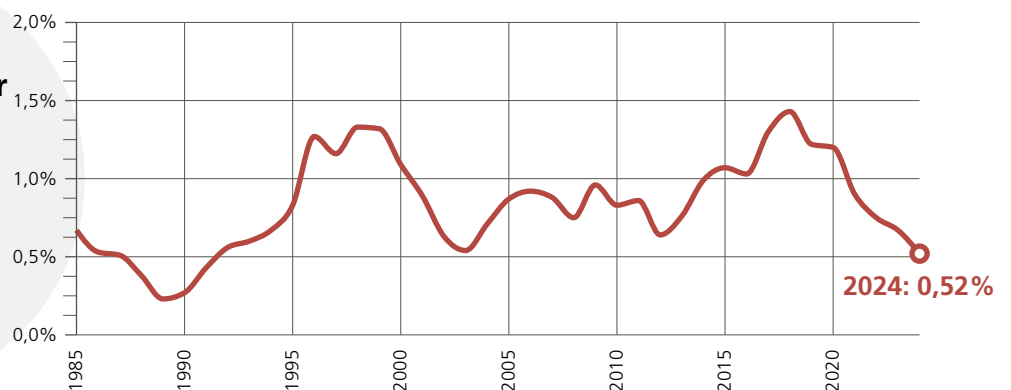


Seite 18

Durchschnittlicher Leerstand 2024

Region Winterthur

0,52%



Durchschnittlicher Verkaufspreis Eigentumswohnung 2025

Stadt Winterthur

CHF 1'080'000

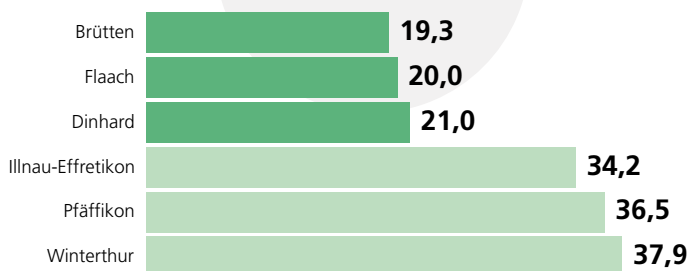
Durchschnittlicher Steuerfuss 2025

Region Winterthur

110,60%

Höchste und tiefste Finanzierungsquote 2025

Region Winterthur



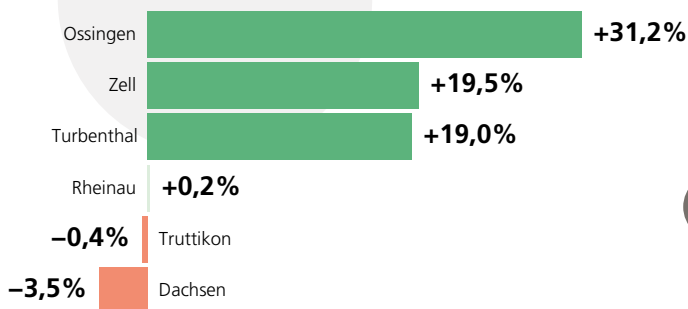
Durchschnittliche Wohneigentumsquote 2023

Region Winterthur

45,9%

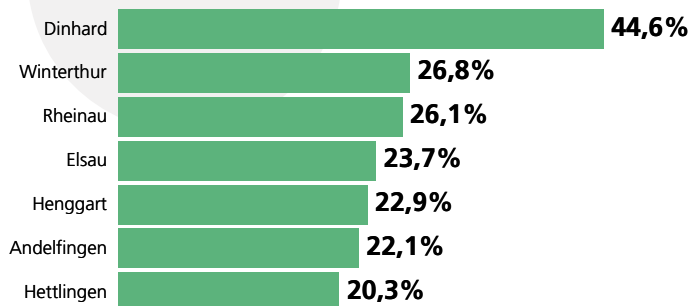
Stärkste Bevölkerungsentwicklung

Vergleich Jahr 2014 mit Jahr 2024



Höchster Versorgungsgrad Kindertagesstätten 2022

Region Winterthur



Durchschnittliche Naherholungsfläche pro Einwohner 2018

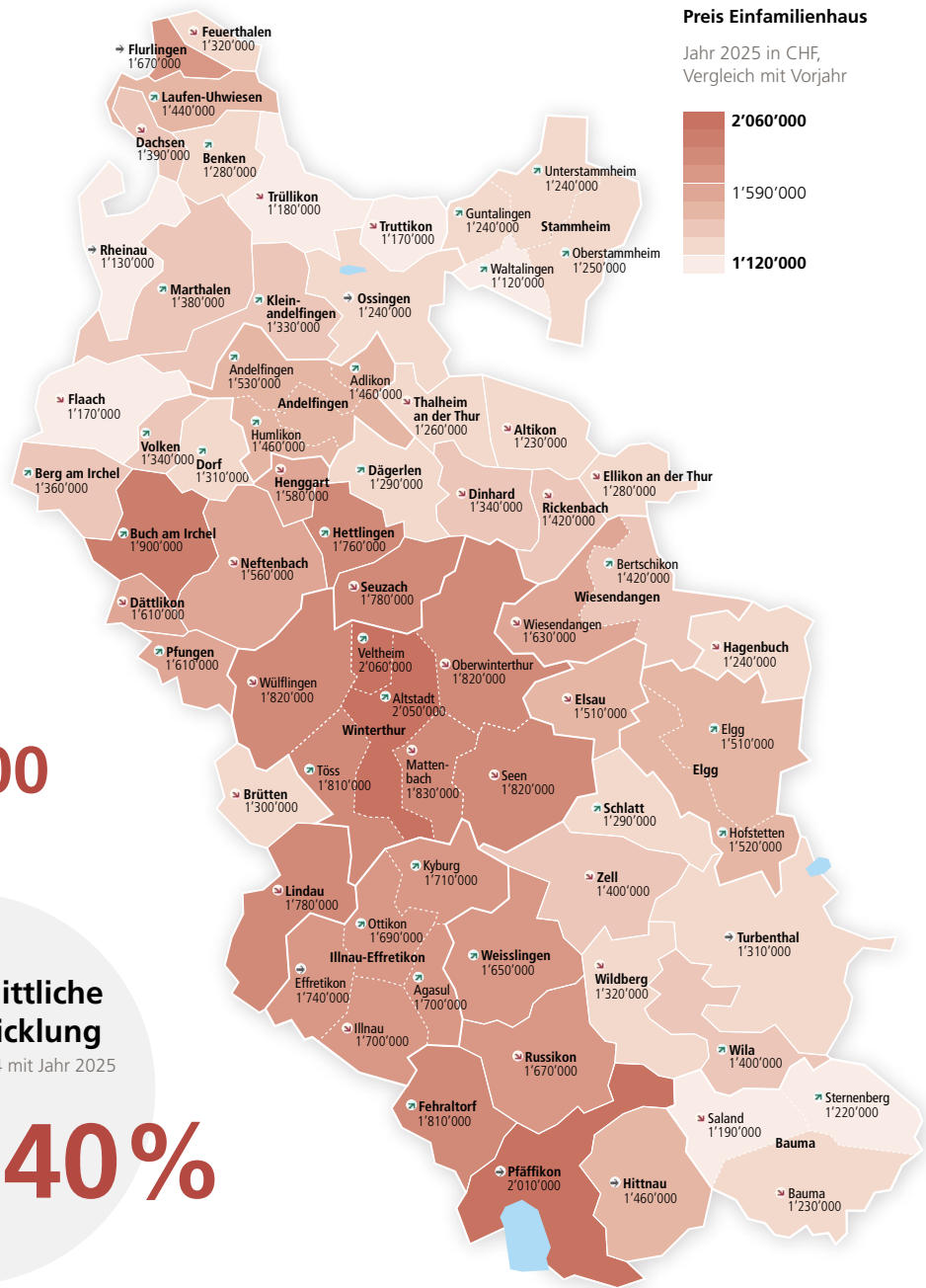
Region Winterthur

4'554 m²

Einfamilienhaus

Im vergangenen Jahr stiegen die Immobilienpreise von Einfamilienhäusern in der Region Winterthur um durchschnittlich 1,4 Prozent und damit deutlich weniger stark als in den vorherigen Jahren. In den Bezirken Andelfingen und Pfäffikon gab es ein Plus von 2,7 bzw. 1,7 Prozent, im Bezirk Winterthur sanken die Immobilienpreise dagegen um 0,4 Prozent.

Die höchsten Preise für Einfamilienhäuser werden in Pfäffikon und Winterthur bezahlt, dort liegen die Preise zum Teil über der Grenze von zwei Millionen Franken. Mit einem durchschnittlichen Preis von 1'120'000 Franken sind Einfamilienhäuser in Waltalingen am preiswertesten.



Durchschnittlicher Preis 2025

Verkaufspreis Einfamilienhaus

CHF 1'489'000

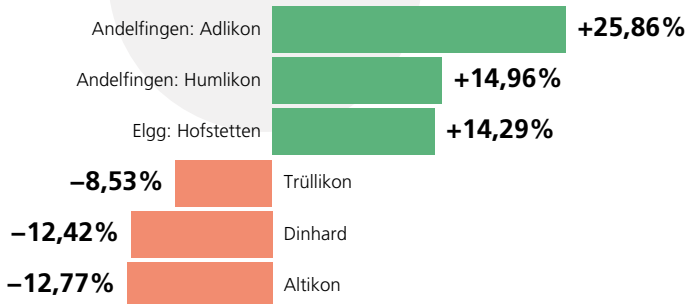
Durchschnittliche Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2024 mit Jahr 2025

+1,40%

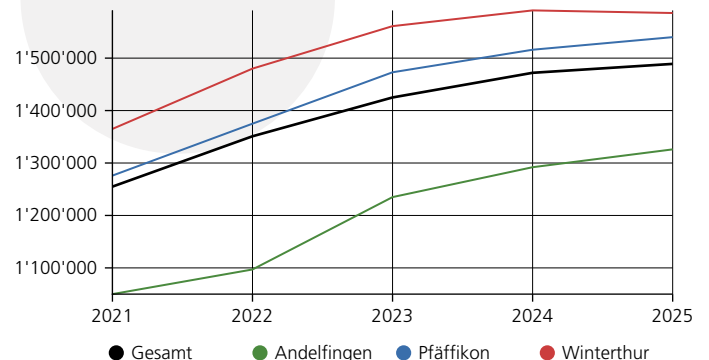
Stärkste und geringste Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2024 mit Jahr 2025



5-Jahres-Preisentwicklung pro Bezirk

Entwicklung Jahr 2021 bis Jahr 2025



Preis Einfamilienhaus

Angaben in CHF

Quelle

Auswertung HEV Region Winterthur mit Wüest Dimensions

Beschreibung

Marktwert für ein Einfamilienhaus.

Definition Musterhaus

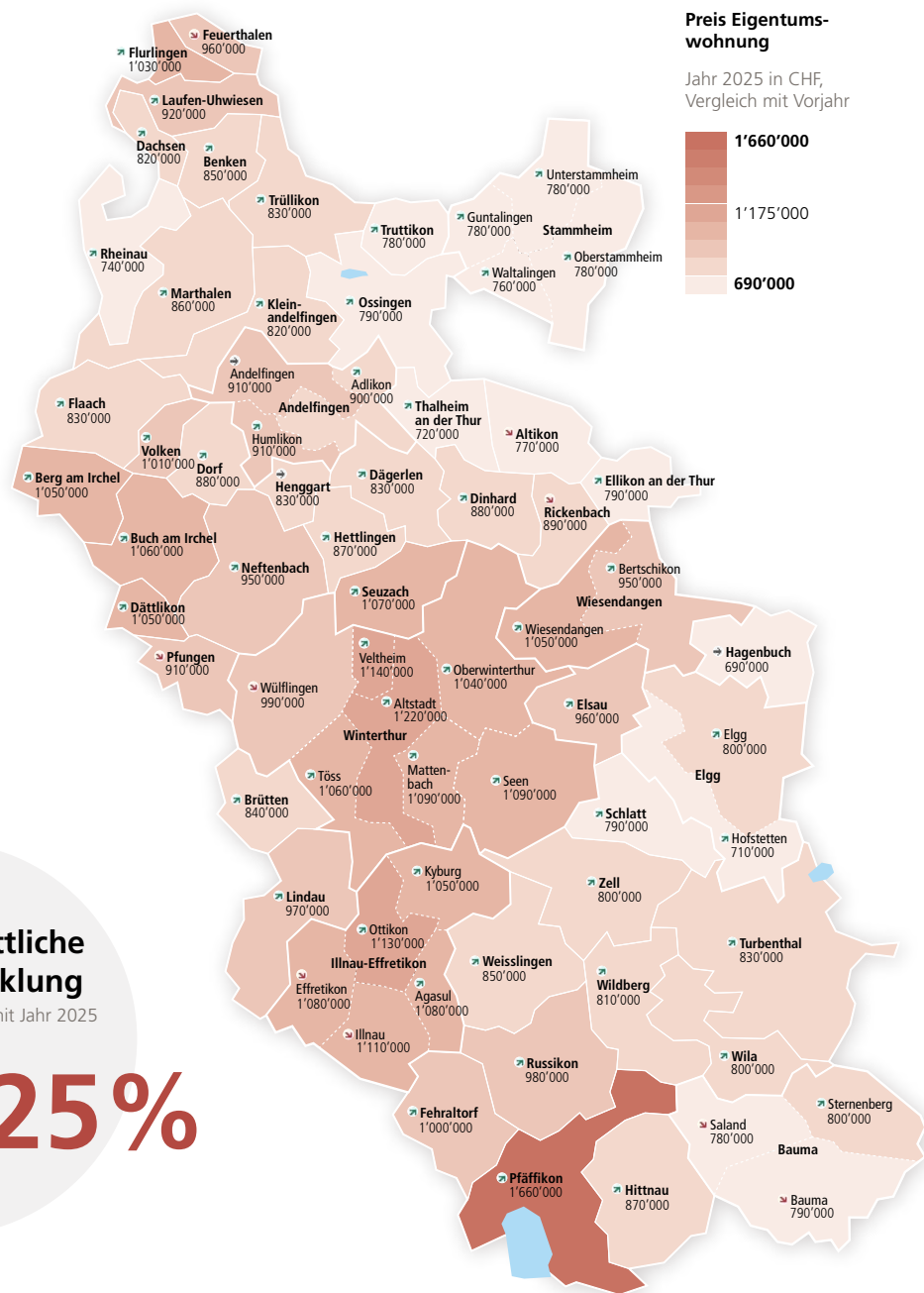
Haustyp
Freistehendes Einfamilienhaus
Zimmerzahl
6,5
Objektalter
14 Jahre
Grundstücksfläche
500 m²
Gebäudevolumen
800 m³ SIA 416
Standard
Durchschnittlich
Zustand
Gut
Mikrolage
Durchschnittlich

| Gemeinde | Preis 2025 | Preis 2024 | Veränderung |
|-------------------------------|------------|------------|-------------|
| Altikon | 1'230'000 | 1'410'000 | -12,77% |
| Andelfingen | 1'480'000 | 1'290'000 | 14,73% |
| Adlikon | 1'460'000 | 1'160'000 | 25,86% |
| Andelfingen | 1'530'000 | 1'430'000 | 6,99% |
| Humlikon | 1'460'000 | 1'270'000 | 14,96% |
| Bauma | 1'210'000 | 1'190'000 | 1,68% |
| Bauma | 1'230'000 | 1'280'000 | -3,91% |
| Saland | 1'190'000 | 1'220'000 | -2,46% |
| Sternenberg | 1'220'000 | 1'070'000 | 14,02% |
| Benken | 1'280'000 | 1'240'000 | 3,23% |
| Berg am Irchel | 1'360'000 | 1'230'000 | 10,57% |
| Brütten | 1'300'000 | 1'320'000 | -1,52% |
| Buch am Irchel | 1'900'000 | 1'750'000 | 8,57% |
| Dachsen | 1'390'000 | 1'500'000 | -7,33% |
| Dägerlen | 1'290'000 | 1'250'000 | 3,20% |
| Dättlikon | 1'610'000 | 1'630'000 | -1,23% |
| Dinhard | 1'340'000 | 1'530'000 | -12,42% |
| Dorf | 1'310'000 | 1'300'000 | 0,77% |
| Elgg | 1'520'000 | 1'400'000 | 8,57% |
| Elgg | 1'510'000 | 1'460'000 | 3,42% |
| Hofstetten | 1'520'000 | 1'330'000 | 14,29% |
| Ellikon an der Thur | 1'280'000 | 1'390'000 | -7,91% |
| Elsau | 1'510'000 | 1'580'000 | -4,43% |
| Fehraltorf | 1'810'000 | 1'750'000 | 3,43% |
| Feuerthalen | 1'320'000 | 1'390'000 | -5,04% |
| Flaach | 1'170'000 | 1'210'000 | -3,31% |
| Flurlingen | 1'670'000 | 1'670'000 | 0,00% |
| Hagenbuch | 1'240'000 | 1'300'000 | -4,62% |
| Henggart | 1'580'000 | 1'610'000 | -1,86% |
| Hettlingen | 1'760'000 | 1'670'000 | 5,39% |
| Hittnau | 1'460'000 | 1'460'000 | 0,00% |
| Illnau-Effretikon | 1'710'000 | 1'640'000 | 4,27% |
| Agasul | 1'700'000 | 1'530'000 | 11,11% |
| Effretikon | 1'740'000 | 1'740'000 | 0,00% |
| Illnau | 1'700'000 | 1'800'000 | -5,56% |
| Kyburg | 1'710'000 | 1'610'000 | 6,21% |
| Ottikon bei Kemptthal | 1'690'000 | 1'520'000 | 11,18% |
| Kleinandelfingen | 1'330'000 | 1'240'000 | 7,26% |
| Laufen-Uhwiesen | 1'440'000 | 1'410'000 | 2,13% |
| Lindau | 1'780'000 | 1'820'000 | -2,20% |
| Marthalen | 1'380'000 | 1'320'000 | 4,55% |
| Neftenbach | 1'560'000 | 1'610'000 | -3,11% |
| Ossingen | 1'240'000 | 1'240'000 | 0,00% |
| Pfäffikon | 2'010'000 | 2'010'000 | 0,00% |
| Pfungen | 1'610'000 | 1'550'000 | 3,87% |
| Rheinau | 1'130'000 | 1'130'000 | 0,00% |
| Rickenbach | 1'420'000 | 1'500'000 | -5,33% |
| Russikon | 1'670'000 | 1'720'000 | -2,91% |
| Schlatt | 1'290'000 | 1'260'000 | 2,38% |
| Seuzach | 1'780'000 | 1'790'000 | -0,56% |
| Stammheim | 1'210'000 | 1'140'000 | 6,14% |
| Guntalingen | 1'240'000 | 1'200'000 | 3,33% |
| Oberstammheim | 1'250'000 | 1'120'000 | 11,61% |
| Unterstammheim | 1'240'000 | 1'200'000 | 3,33% |
| Waltalingen | 1'120'000 | 1'050'000 | 6,67% |
| Thalheim an der Thur | 1'260'000 | 1'290'000 | -2,33% |
| Trüllikon | 1'180'000 | 1'290'000 | -8,53% |
| Truttikon | 1'170'000 | 1'230'000 | -4,88% |
| Turbenthal | 1'310'000 | 1'310'000 | 0,00% |
| Volken | 1'340'000 | 1'240'000 | 8,06% |
| Weisslingen | 1'650'000 | 1'640'000 | 0,61% |
| Wiesendangen | 1'530'000 | 1'520'000 | 0,66% |
| Bertschikon | 1'420'000 | 1'390'000 | 2,16% |
| Wiesendangen | 1'630'000 | 1'640'000 | -0,61% |
| Wila | 1'400'000 | 1'330'000 | 5,26% |
| Wildberg | 1'320'000 | 1'370'000 | -3,65% |
| Winterthur | 1'860'000 | 1'890'000 | -1,59% |
| Stadtkreis 1 - Stadt | 2'050'000 | 2'040'000 | 0,49% |
| Stadtkreis 2 - Oberwinterthur | 1'820'000 | 1'850'000 | -1,62% |
| Stadtkreis 3 - Seen | 1'820'000 | 1'900'000 | -4,21% |
| Stadtkreis 4 - Töss | 1'810'000 | 1'770'000 | 2,26% |
| Stadtkreis 5 - Veltheim | 2'060'000 | 1'920'000 | 7,29% |
| Stadtkreis 6 - Wülflingen | 1'820'000 | 1'860'000 | -2,15% |
| Stadtkreis 7 - Mattenbach | 1'830'000 | 1'850'000 | -1,08% |
| Zell | 1'400'000 | 1'430'000 | -2,10% |

Eigentumswohnung

Im vergangenen Jahr stiegen die Immobilienpreise von Eigentumswohnungen in der Region Winterthur um durchschnittlich 6,3 Prozent. Im Bezirk Andelfingen gab es ein Plus von 8,2 Prozent, im Bezirk Pfäffikon stiegen die Preise um 4,7 Prozent und im Bezirk Winterthur um 1,3 Prozent.

Die höchsten Preise für Eigentumswohnungen werden in Pfäffikon bezahlt, dort kostet eine Eigentumswohnung durchschnittlich 1'660'000 Franken. Am preiswertesten sind Eigentumswohnungen in Hagenbuch, dort bekommt man eine Eigentumswohnung durchschnittlich für weniger als 700'000 Franken.



Durchschnittlicher Preis 2025

Verkaufspreis Eigentumswohnung

CHF 918'000

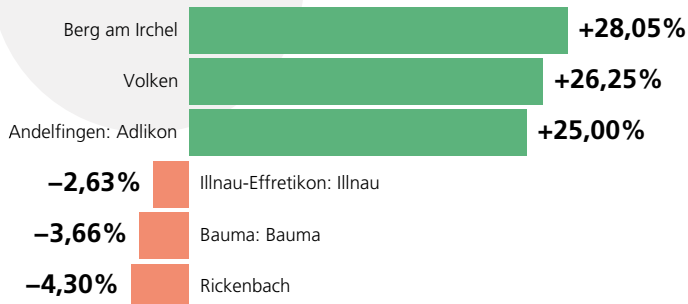
Durchschnittliche Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2024 mit Jahr 2025

+6,25%

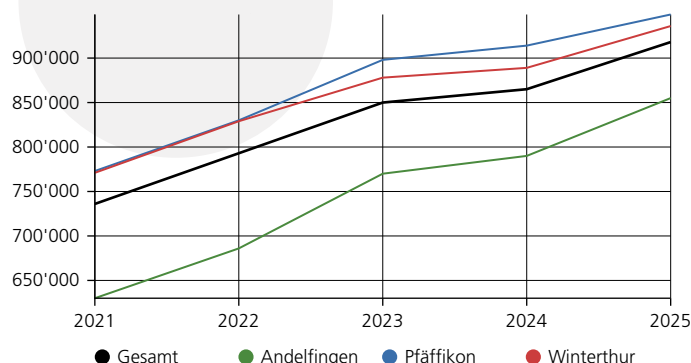
Stärkste und geringste Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2024 mit Jahr 2025



5-Jahres-Preisentwicklung pro Bezirk

Entwicklung Jahr 2021 bis Jahr 2025



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 m² NWF

Balkon

15 m²

Standard

Durchschnittlich

Zustand

Gut

Mikrolage

Durchschnittlich

| Gemeinde | Preis 2025 | Preis 2024 | Veränderung |
|-------------------------------|------------|------------|-------------|
| Altikon | 770'000 | 780'000 | -1,28% |
| Andelfingen | 910'000 | 790'000 | 15,19% |
| Adlikon | 900'000 | 720'000 | 25,00% |
| Andelfingen | 910'000 | 910'000 | 0,00% |
| Humlikon | 910'000 | 730'000 | 24,66% |
| Bauma | 790'000 | 780'000 | 1,28% |
| Bauma | 790'000 | 820'000 | -3,66% |
| Saland | 780'000 | 790'000 | -1,27% |
| Sternenberg | 800'000 | 730'000 | 9,59% |
| Benken | 850'000 | 800'000 | 6,25% |
| Berg am Irchel | 1'050'000 | 820'000 | 28,05% |
| Brütten | 840'000 | 800'000 | 5,00% |
| Buch am Irchel | 1'060'000 | 940'000 | 12,77% |
| Dachsen | 820'000 | 810'000 | 1,23% |
| Dägerlen | 830'000 | 750'000 | 10,67% |
| Dättlikon | 1'050'000 | 930'000 | 12,90% |
| Dinhard | 880'000 | 860'000 | 2,33% |
| Dorf | 880'000 | 820'000 | 7,32% |
| Elgg | 760'000 | 720'000 | 5,56% |
| Elgg | 800'000 | 780'000 | 2,56% |
| Hofstetten | 710'000 | 650'000 | 9,23% |
| Ellikon an der Thur | 790'000 | 720'000 | 9,72% |
| Elsau | 960'000 | 910'000 | 5,49% |
| Fehraltorf | 1'000'000 | 960'000 | 4,17% |
| Feuerthalen | 960'000 | 970'000 | -1,03% |
| Flaach | 830'000 | 780'000 | 6,41% |
| Flurlingen | 1'030'000 | 980'000 | 5,10% |
| Hagenbuch | 690'000 | 690'000 | 0,00% |
| Henggart | 830'000 | 830'000 | 0,00% |
| Hettlingen | 870'000 | 830'000 | 4,82% |
| Hittnau | 870'000 | 840'000 | 3,57% |
| Illnau-Effretikon | 1'090'000 | 1'040'000 | 4,81% |
| Agasul | 1'080'000 | 970'000 | 11,34% |
| Effretikon | 1'080'000 | 1'090'000 | -0,92% |
| Illnau | 1'110'000 | 1'140'000 | -2,63% |
| Kyburg | 1'050'000 | 1'010'000 | 3,96% |
| Ottikon bei Kempththal | 1'130'000 | 970'000 | 16,49% |
| Kleinandelfingen | 820'000 | 790'000 | 3,80% |
| Laufen-Uhwiesen | 920'000 | 820'000 | 12,20% |
| Lindau | 970'000 | 930'000 | 4,30% |
| Marthalen | 860'000 | 780'000 | 10,26% |
| Neftenbach | 950'000 | 940'000 | 1,06% |
| Ossingen | 790'000 | 740'000 | 6,76% |
| Pfäffikon | 1'660'000 | 1'520'000 | 9,21% |
| Pfungen | 910'000 | 920'000 | -1,09% |
| Rheinau | 740'000 | 680'000 | 8,82% |
| Rickenbach | 890'000 | 930'000 | -4,30% |
| Russikon | 980'000 | 930'000 | 5,38% |
| Schlatt | 790'000 | 740'000 | 6,76% |
| Seuzach | 1'070'000 | 1'010'000 | 5,94% |
| Stammheim | 780'000 | 740'000 | 5,41% |
| Guntalingen | 780'000 | 740'000 | 5,41% |
| Oberstammheim | 780'000 | 740'000 | 5,41% |
| Unterstammheim | 780'000 | 740'000 | 5,41% |
| Waltalingen | 760'000 | 730'000 | 4,11% |
| Thalheim an der Thur | 720'000 | 710'000 | 1,41% |
| Trüllikon | 830'000 | 810'000 | 2,47% |
| Truttikon | 780'000 | 710'000 | 9,86% |
| Turbenthal | 830'000 | 810'000 | 2,47% |
| Volken | 1'010'000 | 800'000 | 26,25% |
| Weisslingen | 850'000 | 800'000 | 6,25% |
| Wiesendangen | 1'000'000 | 920'000 | 8,70% |
| Bertschikon | 950'000 | 830'000 | 14,46% |
| Wiesendangen | 1'050'000 | 1'010'000 | 3,96% |
| Wila | 800'000 | 770'000 | 3,90% |
| Wildberg | 810'000 | 790'000 | 2,53% |
| Winterthur | 1'080'000 | 1'030'000 | 4,85% |
| Stadtkreis 1 - Stadt | 1'220'000 | 1'100'000 | 10,91% |
| Stadtkreis 2 - Oberwinterthur | 1'040'000 | 1'020'000 | 1,96% |
| Stadtkreis 3 - Seen | 1'090'000 | 1'040'000 | 4,81% |
| Stadtkreis 4 - Töss | 1'060'000 | 990'000 | 7,07% |
| Stadtkreis 5 - Veltheim | 1'140'000 | 1'030'000 | 10,68% |
| Stadtkreis 6 - Wülflingen | 990'000 | 1'000'000 | -1,00% |
| Stadtkreis 7 - Mattenbach | 1'090'000 | 1'030'000 | 5,83% |
| Zell | 800'000 | 770'000 | 3,90% |

Einfluss von Immobilienrenditen auf Mietzinsanpassungen

Wird mit der Vermietung kein übersetzter Ertrag erzielt, muss der Mietzins trotz gesunkenem Referenzzinssatz nicht reduziert werden. Bei neueren Mehrfamilienhäusern, sowie bei vermieteten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, liegt die Rendite oft unter der mietrechtlich zulässigen Höhe und der Mietzins muss nicht reduziert werden.



Ralph Bauert
Geschäftsführer
HEV Region Winterthur

Bruttorendite bei Mehrfamilienhäusern

Bei neu erstellten Mehrfamilienhäusern gingen die Bruttorenditen seit der Jahrtausendwende kontinuierlich zurück, wie die jährliche Umfrage bei 500 bis 1000 Immobilienexperten ergab. Mit einem Rückgang von 6,5 Prozent im Jahr 2001 auf aktuell durchschnittlich 3,5 Prozent hat sich die Rendite beinahe halbiert.

Stellt man der erzielten Bruttorendite die mietrechtlich zulässige Rendite gegenüber, welche 3,5 Prozent über dem Referenzzinssatz betragen darf, lag die Bruttorendite seit 2008 jedes unter der mietrechtlich erlaubten Rendite. Im Durchschnitt war die Bruttorendite 1,14 Prozent unter der zulässigen Rendite, im Jahr 2024 betrug die Differenz 1,75 Prozent.

Renditen bei vermieteten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen

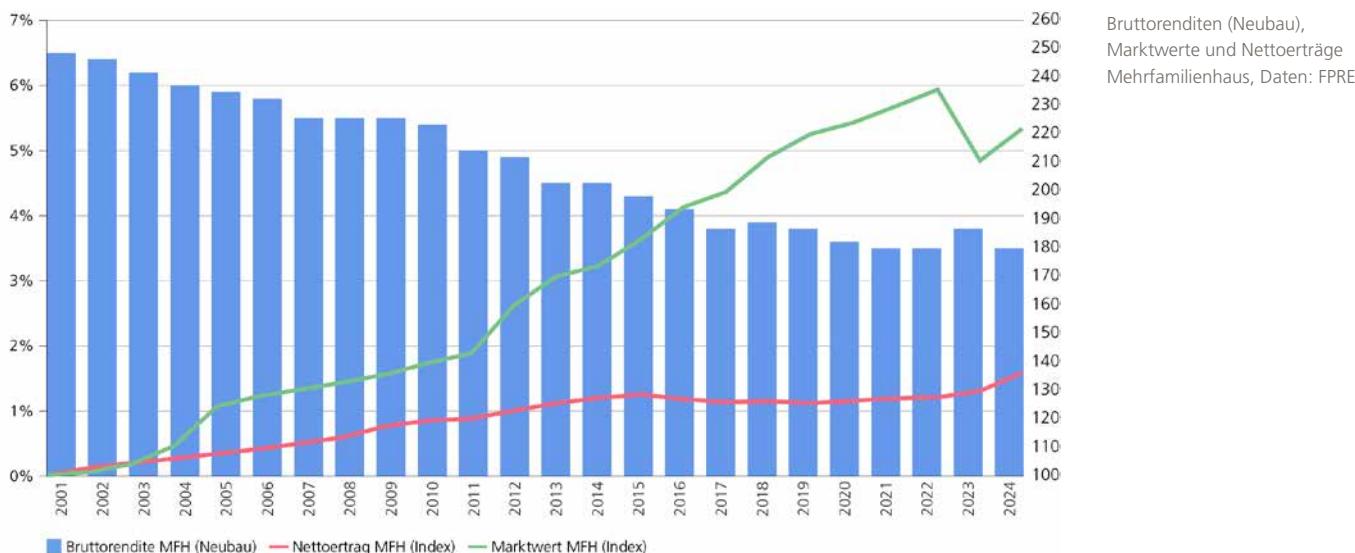
Wird ein durchschnittliches Einfamilienhaus vermietet, liegen die Renditen aktuell deutlich unter der mietrechtlich zulässigen Höhe. Gesamtschweizerisch liegen die Nettorenditen bei 1,72 Prozent (zulässig 3,5 Prozent) und die Bruttorenditen bei 2,74 Prozent (zulässig 5 Prozent).

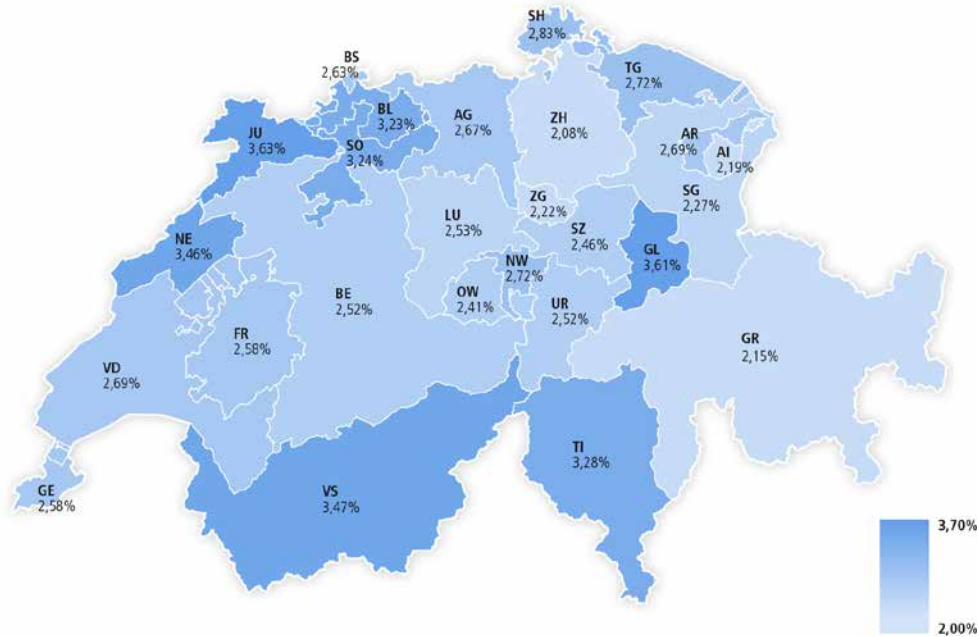
Auch in früheren Jahren lagen die Renditen deutlich unter der mietrechtlichen Maximalrendite. Wurde ein Einfamilienhaus in Pfäffikon ZH zum Marktwert gekauft und vermietet, betragen die Bruttorenditen seit 2016 durchschnittlich 2,71 Prozent und die Nettorenditen 1,66 Prozent.

Wenn das gleiche Einfamilienhaus 2016 gekauft und vermietet wurde, resultierte bei Mietbeginn eine Bruttorendite von 2,73 Prozent. Erfolgte kein Mieterwechsel und wurden alle Mietzinsanpassungen korrekt weitergegeben, beträgt die aktuelle Bruttorendite 2,66 Prozent.

Damit wird aus dem aktuellen Mietzins kein übersetzter Ertrag erzielt und der Mietzins muss trotz gesunkenem Referenzzinssatz nicht reduziert werden.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Vermietung von Eigentumswohnungen. Gesamtschweizerisch liegen die Nettorenditen bei 1,59 Prozent und die Bruttorenditen bei 2,69 Prozent. Damit liegen die effektiv erzielten Renditen auch bei vermieteten Eigentumswohnungen deutlich unter der mietrechtlich erlaubten Obergrenze.





Bruttorenditen Einfamilienhaus bei Kauf und Vermietung 2025 (Baujahr 2015, Grundstücksfläche 500 m², Kubatur 800 m³, 6 1/2-Zimmer, durchschnittlicher Ausbau, guter Zustand, gute Lage), Daten: Wüest Partner

Mietzinsanpassungen und Rendite

Im Artikel 269 OR regelt das Mietrecht, dass Mietzinse missbräuchlich sind, wenn daraus ein übersetzter Ertrag erzielt wird. Gemäss Bundesgericht ist ein Mietzins zu hoch, wenn bei neueren Liegenschaften die Bruttorendite mehr als 3,5 Prozent und bei älteren Liegenschaften die Nettorendite mehr als 2 Prozent über dem Referenzzinssatz liegen.

Mit dem am 3. März 2025 auf 1,5 Prozent gesenkten Referenzzinssatz darf somit eine Bruttorendite von 5 Prozent bzw. eine Nettorendite von 3,5 Prozent erzielt werden. Liegt die effektiv erzielte Rendite darunter, muss der Vermieter den Mietzins trotz gesunkenem Referenzzinssatz nicht reduzieren.

Wird eine Liegenschaft mit laufendem Mietverhältnis erworben oder im Rahmen einer Erbteilung übertragen, kann der neue Eigentümer den Mietzins gestützt auf den

Erwerbspreis erhöhen, soweit dieser nicht offensichtlich übersetzt war. Dabei gilt auch der Grundsatz, dass aus der Vermietung kein übersetzter Ertrag erzielt werden darf.

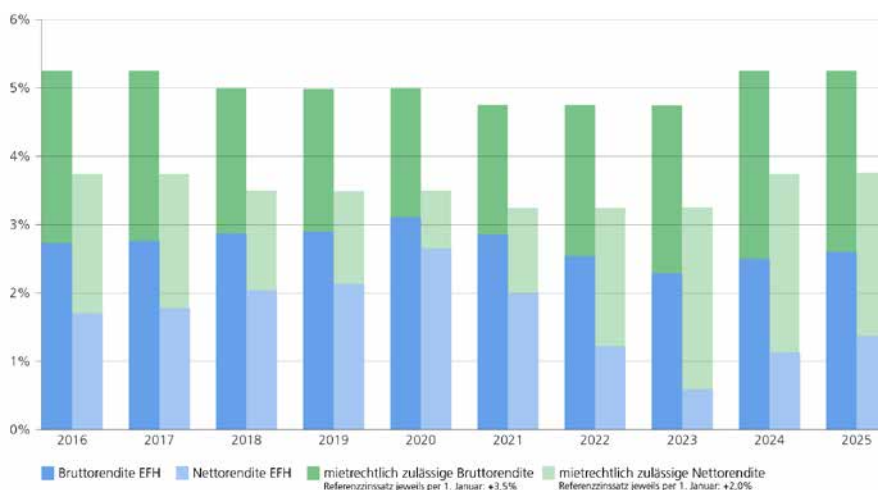
Einschätzungen zur aktuellen Situation für Mietzinsanpassungen

Bei neu erstellten Mehrfamilienhäusern liegt die aktuelle Bruttorendite durchschnittlich bei 3,5 Prozent und damit 1,5 Prozentpunkte unter der zulässigen Rendite bei einem Referenzzinssatz von 1,5 Prozent. Damit ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass zumindest bei neueren oder neu erworbenen Mehrfamilienhäusern kein Anspruch auf eine Mietzinsreduktion aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes besteht, bei der aktuellen und auch bei allfälligen weiteren Senkungen.

Bei vermieteten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen resultieren in der

Regel tiefere Renditen als bei Mehrfamilienhäusern. Damit werden auch bei älteren Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen die Renditen deutlich unter der mietrechtlich zulässigen Grösse liegen. Ein Mietzinssenkungsbegehren des Mieters wegen eines gesunkenen Referenzzinssatzes kann damit häufig durch den Einwand abgelehnt werden, dass mit dem aktuellen Mietzins kein übersetzter Ertrag erzielt wird. Aufgrund der tiefen Rendite bei der Vermietung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen kann der Einwand der ungenügenden Rendite auch bei weiteren Senkungen des Referenzzinssatzes häufig gerechtfertigt sein.

Für Liegenschaftskäufer, welche ein laufendes Mietverhältnis übernehmen, resultiert insbesondere bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in vielen Fällen mit dem hohen Kaufpreis und dem bestehenden Mietzins eine Rendite unter der mietrechtlichen Obergrenze. Das berechtigt den neuen Eigentümer zu einer Mietzinserhöhung, auch wenn der Referenzzinssatz unverändert bleibt oder sogar gesenkt wird.



Brutto- und Nettorenditen Einfamilienhaus in Pfäffikon und mietrechtlich zulässige Renditen, Berechnungsgrundlagen: Fremdkapital 60 %, Hypothekarzins 1,75 %, Unterhaltskosten 1 %, Daten: BWO, BFS, Wüest Partner

Fakten zu Immobilienrenditen, Referenzzinssatz und Mietzinsanpassungen

Wie sich der Referenzzinssatz und die Immobilienrenditen in den vergangenen Jahren entwickelt haben, wurde von Ralph Bauert im HEV-Fakten-Check ausführlich analysiert. In diesem Artikel finden Sie auch zusätzliche Informationen zum Einfluss der Immobilienrendite auf Mietzinsanpassungen.

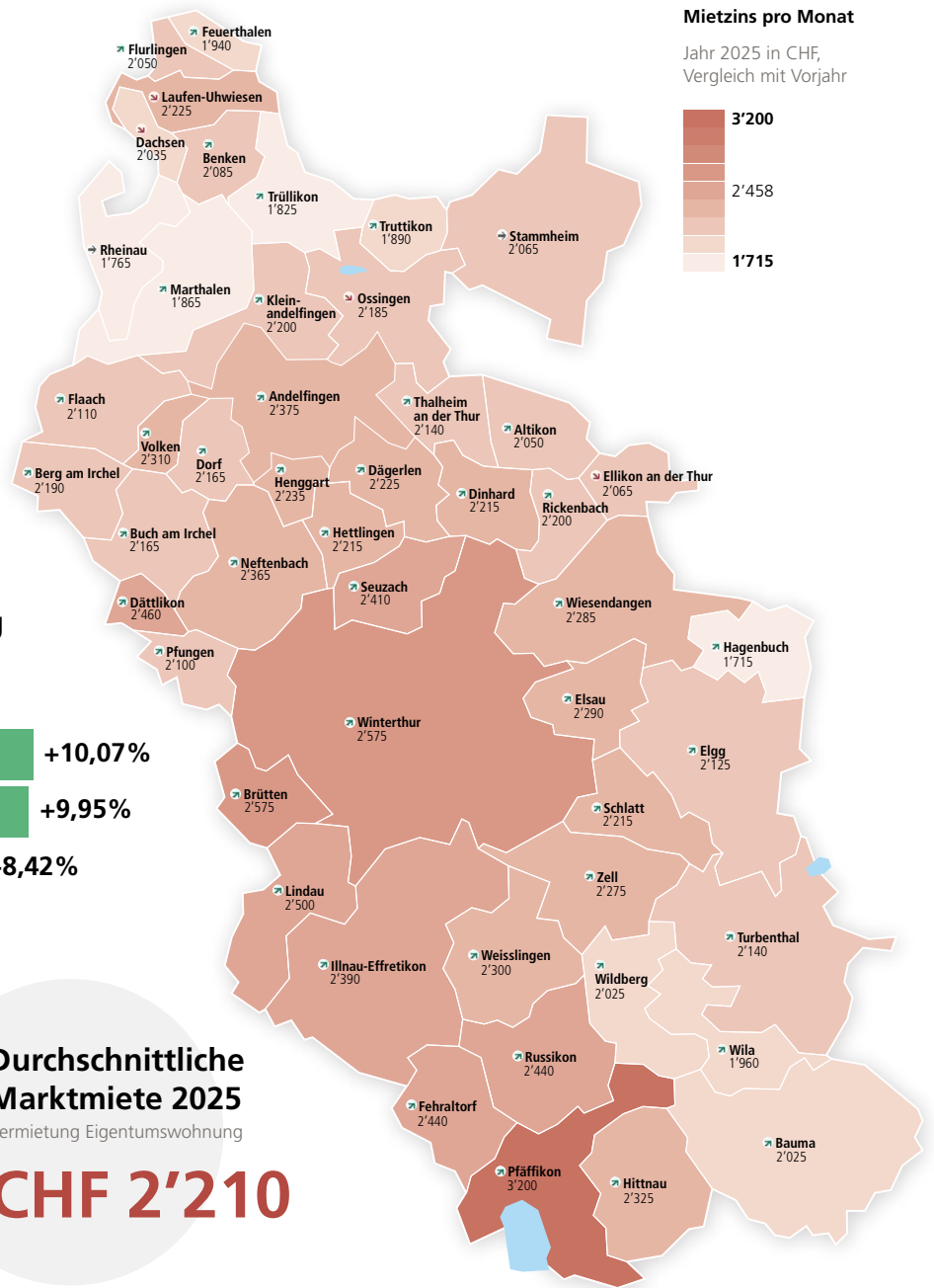
Jetzt Artikel lesen:
www.hev-winterthur.ch
 oder direkt mit diesem QR-Code:



Miete

In der Region Winterthur haben sich die Marktmieten im vergangenen Jahr um 3,8 Prozent erhöht. Mit 4,6 Prozent haben sich die Marktmieten im Bezirk Pfäffikon am stärksten erhöht, gefolgt vom Bezirk Winterthur mit 4,1 Prozent und dem Bezirk Andelfingen mit 3,6 Prozent.

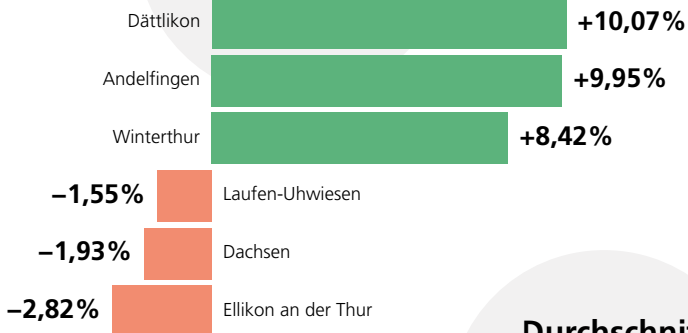
Je nach Gemeinde variiert die Bruttorendite von vermieteten Eigentumswohnungen von 2,3 bis 3,7 Prozent. Damit liegen alle Bruttorenditen in der Region Winterthur deutlich unter der gesetzlich erlaubten Maximalrendite. Bei einem Referenzzinssatz von 1,5 Prozent darf aus der Vermietung eine maximale Bruttorendite von 5 Prozent erzielt werden.



Mietzins pro Monat
Jahr 2025 in CHF,
Vergleich mit Vorjahr

Stärkste Veränderung Marktmiete

Vergleich Jahr 2024 mit Jahr 2025



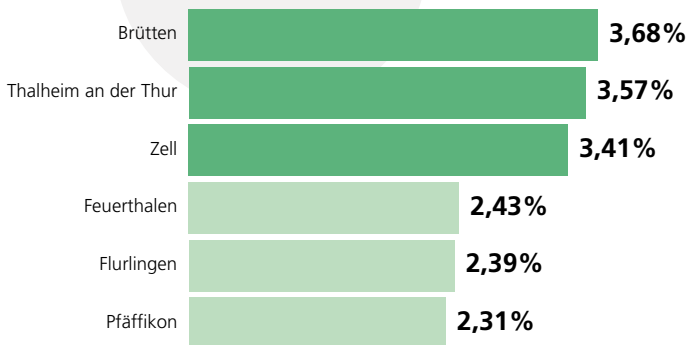
Durchschnittliche Marktmiete 2025

Vermietung Eigentumswohnung

CHF 2'210

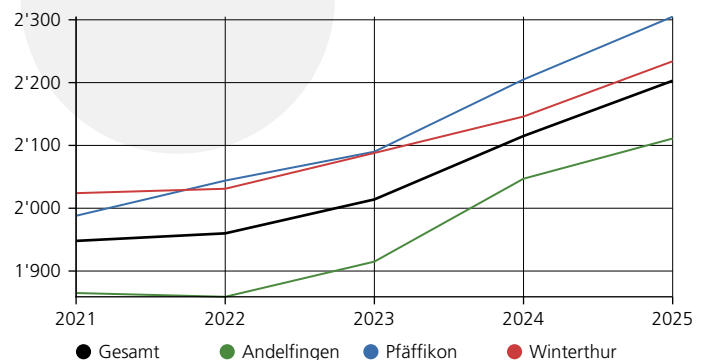
Höchste und tiefste Bruttorenditen 2025

Vermietung Eigentumswohnung



5-Jahres-Preisentwicklung pro Bezirk

Entwicklung Jahr 2021 bis Jahr 2025



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 m² NWF

Balkon

15 m²

Standard

Durchschnittlicher Ausbau

Eigentumswohnung

Zustand

Gut

Mikrolage

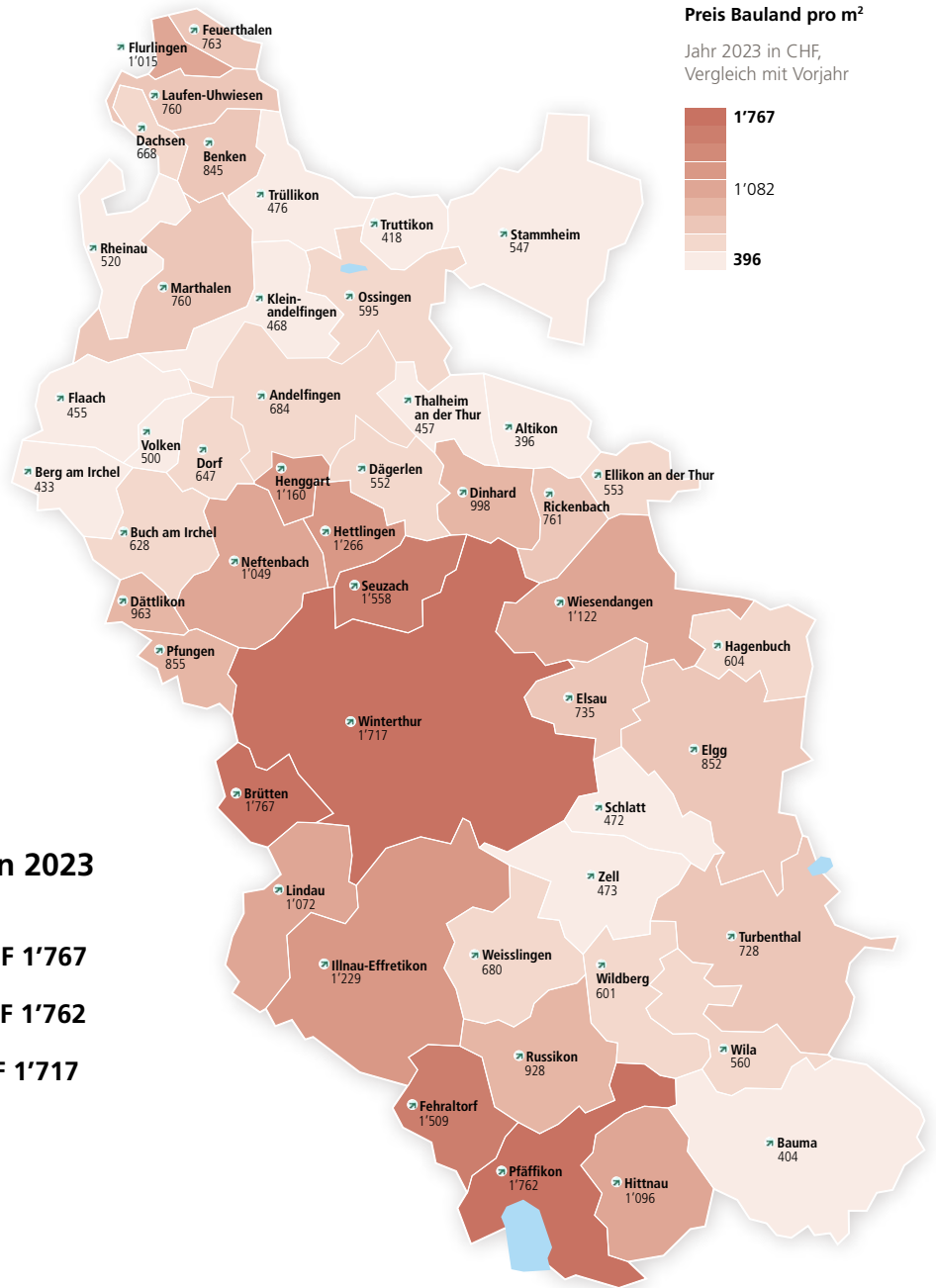
Durchschnittlich

| Gemeinde | Mietzins 2025 | Mietzins 2024 | Veränderung | Rendite |
|----------------------|---------------|---------------|-------------|---------|
| Altikon | 2'050 | 1'985 | 3,27% | 3,19% |
| Andelfingen | 2'375 | 2'160 | 9,95% | 3,13% |
| Bauma | 2'025 | 1'940 | 4,38% | 3,08% |
| Benken | 2'085 | 2'025 | 2,96% | 2,94% |
| Berg am Irchel | 2'190 | 2'025 | 8,15% | 2,50% |
| Brütten | 2'575 | 2'550 | 0,98% | 3,68% |
| Buch am Irchel | 2'165 | 2'050 | 5,61% | 2,45% |
| Dachsen | 2'035 | 2'075 | -1,93% | 2,98% |
| Dägerlen | 2'225 | 2'100 | 5,95% | 3,22% |
| Dättlikon | 2'460 | 2'235 | 10,07% | 2,81% |
| Dinhard | 2'215 | 2'200 | 0,68% | 3,02% |
| Dorf | 2'165 | 2'160 | 0,23% | 2,95% |
| Elgg | 2'125 | 1'990 | 6,78% | 3,36% |
| Ellikon an der Thur | 2'065 | 2'125 | -2,82% | 3,14% |
| Elsau | 2'290 | 2'285 | 0,22% | 2,86% |
| Fehraltorf | 2'440 | 2'365 | 3,17% | 2,93% |
| Feuerthalen | 1'940 | 1'825 | 6,30% | 2,43% |
| Flaach | 2'110 | 2'075 | 1,69% | 3,05% |
| Flurlingen | 2'050 | 2'010 | -3,60% | 2,39% |
| Hagenbuch | 1'715 | 1'675 | 2,39% | 2,98% |
| Henggart | 2'235 | 2'200 | 1,59% | 3,23% |
| Hettlingen | 2'215 | 2'200 | 0,68% | 3,06% |
| Hittnau | 2'325 | 2'210 | 5,20% | 3,21% |
| Illnau-Effretikon | 2'390 | 2'250 | 6,22% | 2,63% |
| Kleinandelfingen | 2'200 | 2'075 | 6,02% | 3,22% |
| Laufen-Uhwiesen | 2'225 | 2'260 | -1,55% | 2,90% |
| Lindau | 2'500 | 2'390 | 4,60% | 3,09% |
| Marthalen | 1'865 | 1'825 | 2,19% | 2,60% |
| Neftenbach | 2'365 | 2'210 | 7,01% | 2,99% |
| Ossingen | 2'185 | 2'190 | -0,23% | 3,32% |
| Pfäffikon | 3'200 | 3'040 | 5,26% | 2,31% |
| Pfungen | 2'100 | 2'035 | 3,19% | 2,77% |
| Rheinau | 1'765 | 1'765 | 0,00% | 2,86% |
| Rickenbach | 2'200 | 2'175 | 1,15% | 2,97% |
| Russikon | 2'440 | 2'385 | 2,31% | 2,99% |
| Schlatt | 2'215 | 2'100 | 5,48% | 3,36% |
| Seuzach | 2'410 | 2'290 | 5,24% | 2,70% |
| Stammheim | 2'065 | 2'065 | 0,00% | 3,18% |
| Thalheim an der Thur | 2'140 | 2'050 | 4,39% | 3,57% |
| Trüllikon | 1'825 | 1'800 | 1,39% | 2,64% |
| Truttikon | 1'890 | 1'765 | 7,08% | 2,91% |
| Turbenthal | 2'140 | 1'975 | 8,35% | 3,09% |
| Volken | 2'310 | 2'250 | 2,67% | 2,74% |
| Weisslingen | 2'300 | 2'200 | 4,55% | 3,25% |
| Wiesendangen | 2'285 | 2'225 | 2,70% | 2,74% |
| Wila | 1'960 | 1'860 | 5,38% | 2,94% |
| Wildberg | 2'025 | 1'935 | 4,65% | 3,00% |
| Winterthur | 2'575 | 2'375 | 8,42% | 2,86% |
| Zell | 2'275 | 2'125 | 7,06% | 3,41% |

Bauland

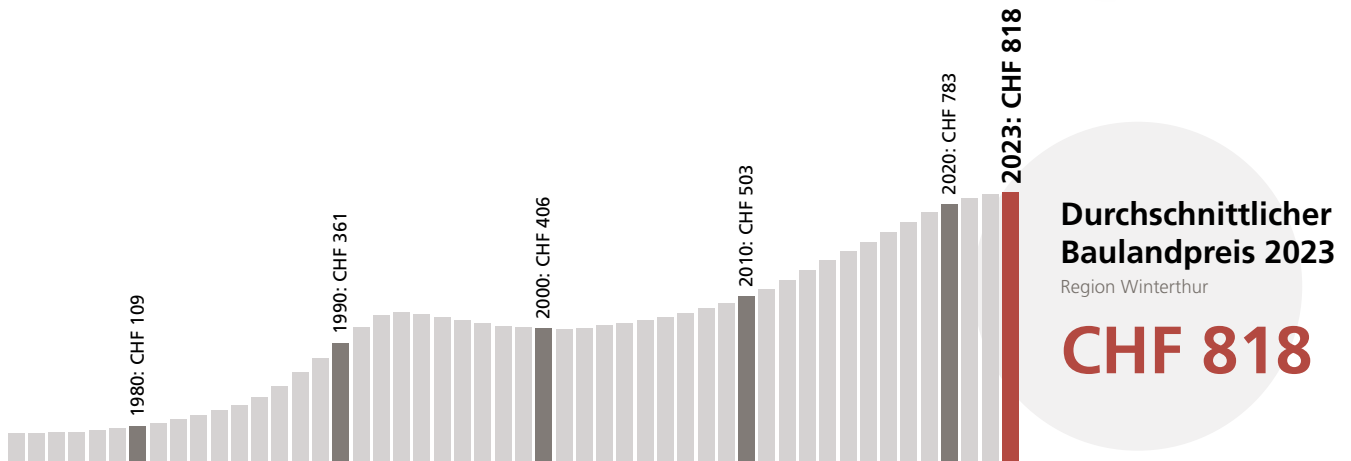
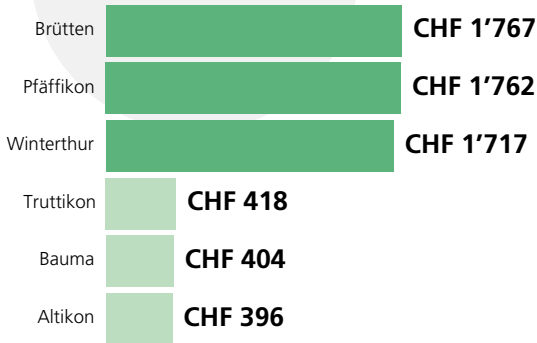
Im vergangenen Jahr erhöhten sich die Baulandpreise in der Region Winterthur um 0,7 Prozent. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Baulandpreise in der Region Winterthur mehr als verdoppelt.

Die höchsten Baulandpreise werden in Winterthur und den angrenzenden Gemeinden sowie am Pfäffikersee bezahlt. In diesen Gemeinden kostet Bauland im Schnitt über 1'500 Franken pro Quadratmeter. Am preiswertesten ist Bauland in der Gemeinde Altikon, dort liegt der Quadratmeterpreis durchschnittlich unter 400 Franken.



Die teuersten und günstigsten Gemeinden 2023

Baulandpreise pro m²



Baulandpreis

Angabe in CHF pro m²

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 | 2023 | 2022 | Veränderung | 2020 | 2010 | 2000 | 1990 | 1980 |
|----------------------|-------|-------|-------------|-------|------|------|------|------|
| Altikon | 396 | 395 | 0,25% | 389 | 325 | 290 | 280 | 92 |
| Andelfingen | 684 | 679 | 0,74% | 655 | 421 | 328 | 291 | 89 |
| Bauma | 404 | 403 | 0,25% | 396 | 316 | 263 | 253 | 89 |
| Benken | 845 | 837 | 0,96% | 802 | 468 | 364 | 314 | 92 |
| Berg am Irchel | 433 | 431 | 0,46% | 426 | 361 | 304 | 283 | 79 |
| Brütten | 1'767 | 1'751 | 0,91% | 1'669 | 909 | 682 | 595 | 196 |
| Buch am Irchel | 628 | 625 | 0,48% | 612 | 484 | 408 | 367 | 104 |
| Dachsen | 668 | 664 | 0,60% | 642 | 424 | 343 | 308 | 97 |
| Dägerlen | 552 | 551 | 0,18% | 542 | 448 | 406 | 373 | 121 |
| Dättlikon | 963 | 956 | 0,73% | 925 | 602 | 486 | 423 | 113 |
| Dinhard | 998 | 989 | 0,91% | 946 | 548 | 418 | 376 | 124 |
| Dorf | 647 | 644 | 0,47% | 630 | 476 | 413 | 364 | 96 |
| Elgg | 852 | 846 | 0,71% | 816 | 531 | 428 | 384 | 115 |
| Ellikon an der Thur | 553 | 551 | 0,36% | 544 | 466 | 415 | 371 | 92 |
| Elsau | 735 | 731 | 0,55% | 707 | 465 | 387 | 351 | 129 |
| Fehraltorf | 1'509 | 1'493 | 1,07% | 1'418 | 746 | 595 | 488 | 166 |
| Feuerthalen | 763 | 755 | 1,06% | 721 | 394 | 298 | 263 | 84 |
| Flaach | 455 | 454 | 0,22% | 450 | 399 | 343 | 322 | 79 |
| Flurlingen | 1'015 | 1'005 | 1,00% | 954 | 505 | 386 | 325 | 103 |
| Hagenbuch | 604 | 602 | 0,33% | 588 | 447 | 369 | 333 | 82 |
| Henggart | 1'160 | 1'150 | 0,87% | 1'101 | 651 | 519 | 426 | 108 |
| Hettlingen | 1'266 | 1'256 | 0,80% | 1'207 | 733 | 594 | 510 | 149 |
| Hittnau | 1'096 | 1'086 | 0,92% | 1'039 | 592 | 465 | 401 | 98 |
| Illnau-Effretikon | 1'229 | 1'218 | 0,90% | 1'160 | 644 | 517 | 461 | 189 |
| Kleinandelfingen | 468 | 467 | 0,21% | 461 | 394 | 351 | 319 | 83 |
| Laufen-Uhwiesen | 760 | 755 | 0,66% | 728 | 461 | 371 | 332 | 110 |
| Lindau | 1'072 | 1'063 | 0,85% | 1'018 | 595 | 476 | 430 | 151 |
| Marthalen | 760 | 754 | 0,80% | 726 | 449 | 357 | 294 | 75 |
| Neftenbach | 1'049 | 1'042 | 0,67% | 1'002 | 617 | 502 | 448 | 141 |
| Ossingen | 595 | 591 | 0,68% | 574 | 395 | 328 | 304 | 86 |
| Pfäffikon | 1'762 | 1'742 | 1,15% | 1'644 | 806 | 609 | 514 | 158 |
| Pfungen | 855 | 849 | 0,71% | 816 | 498 | 395 | 348 | 117 |
| Rheinau | 520 | 517 | 0,58% | 503 | 358 | 302 | 271 | 92 |
| Rickenbach | 761 | 757 | 0,53% | 739 | 544 | 468 | 409 | 120 |
| Russikon | 928 | 924 | 0,43% | 901 | 659 | 544 | 484 | 135 |
| Schlatt | 472 | 469 | 0,64% | 453 | 295 | 227 | 229 | 63 |
| Seuzach | 1'558 | 1'545 | 0,84% | 1'481 | 864 | 673 | 602 | 165 |
| Stammheim | 547 | 543 | 0,74% | 526 | 357 | 285 | 261 | 72 |
| Thalheim an der Thur | 457 | 455 | 0,44% | 447 | 349 | 302 | 273 | 77 |
| Trüllikon | 476 | 475 | 0,21% | 465 | 369 | 294 | 293 | 86 |
| Truttikon | 418 | 416 | 0,48% | 409 | 320 | 274 | 244 | 67 |
| Turbenthal | 728 | 723 | 0,69% | 700 | 463 | 353 | 313 | 84 |
| Volken | 500 | 498 | 0,40% | 486 | 359 | 301 | 249 | 64 |
| Weisslingen | 680 | 678 | 0,29% | 669 | 552 | 455 | 426 | 121 |
| Wiesendangen | 1'122 | 1'113 | 0,81% | 1'066 | 627 | 500 | 452 | 150 |
| Wila | 560 | 557 | 0,54% | 541 | 374 | 273 | 244 | 62 |
| Wildberg | 601 | 598 | 0,50% | 585 | 444 | 358 | 314 | 76 |
| Winterthur | 1'717 | 1'698 | 1,12% | 1'604 | 790 | 605 | 525 | 196 |
| Zell | 473 | 471 | 0,42% | 460 | 346 | 275 | 259 | 86 |

Haben Sie Ihren Nachlass geregelt?

Schätzungen zufolge werden in der Schweiz jedes Jahr 95 Milliarden Franken vererbt. Ein Grossteil dieses Vermögens fliesst an Ehepartner, Kinder und andere nahe Verwandte. Trotzdem gehört die Erbschaftsplanung zu den Dingen, welche man gerne auf die lange Bank schiebt. Trifft man jedoch keine Vorkehrungen für den Todesfall und überlässt somit alles seinem Schicksal, bestimmt das Gesetz, wer erbberechtigt ist und wie viel die Erbberechtigten erben. Die gesetzliche Erbfolge passt aber praktisch oft nicht zur Konstellation der eigenen Familie. Aus diesem Grund ist es wichtig, die eigene Nachlassplanung so früh wie möglich anzugehen.



Früh geregelt, sind die Liebsten abgesichert

© iStockphoto skynesher



Sabrina Rizzuto
lic. iur., Rechtsanwältin
Leiterin Beratungen
HEV Region Winterthur

Die Nachlassplanung

Den Nachlass sollte man regeln, bevor es dafür zu spät ist. Ob man verheiratet ist und/oder Kinder hat, im Konkubinat lebt oder die Pensionierung ansteht, ist es wichtig, seine Liebsten abzusichern.

Ohne Absicherung kann zum Beispiel der überlebende Ehegatte in eine finanziell un-

günstige Situation geraten. Im schlimmsten Fall muss dieser das gemeinsame Eigenheim verkaufen, um die Kinder auszuführen.

Den Ehegatten absichern

Um den Ehegatten abzusichern und zu verhindern, dass dieser im Todesfall des erstversterbenden Ehegatten das gemeinsame Eigenheim nicht aufgeben muss, können sich Ehepaare mit einem Ehevertrag, Testament oder Erbvertrag gegenseitig maximal begünstigen.

Wichtig ist hierbei, sich einen Überblick über die Vermögenssituation zu verschaffen. Trotz Begünstigung könnte der überlebende Ehegatte nämlich gezwungen sein, das Eigenheim verkaufen zu müssen, um die Pflichtteile der Nachkommen auszuführen.

Volljährige Kinder können in einem öffentlich beurkundeten Erbvertrag zugunsten des überlebenden auf ihren Erb- und Pflichtteilsanspruch verzichten.

Eine andere Variante wäre, sich die Nutzungsung am Erbteil der Kinder zuzuweisen.



Ehevertrag, Testament und Erbvertrag sorgen für Klarheit

© iStockphoto Inside Creative House

Konkubinatspaare

Der Konkubinatspartner ist kein gesetzlicher Erbe. Hat die verstorbene Person keine letztwillige Verfügung errichtet, erhält der Konkubinatspartner nichts. Es ist daher sehr wichtig, dass sich Konkubinatspaare absichern.

Es stellen sich nämlich je nach Situation diverse Fragen, welche anlässlich der Nachlassplanung angegangen werden müssen, wie zum Beispiel, was mit dem gemeinsam erworbenen Eigenheim geschieht.

Begünstigt man den Konkubinatspartner in einer letztwilligen Verfügung, ist in der Planung auch das Thema Erbschaftssteuer zu berücksichtigen. In vielen Kantonen (beispielsweise im Kanton Zürich) muss der überlebende Partner nämlich Erbschaftssteuern bezahlen.

Haben Konkubinatspaare Kinder, sind die Möglichkeiten einer Begünstigung beschränkt. Dem Konkubinatspartner kann man mit einem Testament höchstens die Hälfte des Nachlassvermögens zuweisen.

Patchwork-Familien

Ohne letztwillige Verfügung gilt, wie zuvor erwähnt, die gesetzliche Erbfolge. Somit erben der überlebende Ehegatte und die leiblichen bzw. allfällig adoptierten Kinder.

Leben zum Beispiel unverheiratete Paare gemeinsam mit Kindern aus erster Ehe zusammen oder haben diese sowohl Kinder aus erster Ehe als auch gemeinsame Kinder oder heiraten Eltern ein zweites Mal, führt dies oft dazu, dass die gesetzliche Erbfolge nicht dem Willen des Erblassers entspricht, da Familienmitglieder, welche nach Gesetz nicht erbberechtigt sind, leer ausgehen.

Kinder in Patchwork-Familien sind beim Tode von Stiefeltern nämlich nicht erbberechtigt.

Mittels eines Testaments oder eines Erbvertrages können auch Familienmitglieder, welche nach Gesetz nicht erbberechtigt wären, begünstigt werden.

Oft möchte man in solchen Familienkonstellationen den Ehegatten begünstigen, aber gleichzeitig auch erreichen, dass gewisse Vermögenswerte (zum Beispiel ein Grundstück) in der Familie bleiben und den eigenen Kindern weitervererbt werden. Es gibt hierfür sinnvolle Instrumente in der Nachlassregelung, mit denen man dieses Ziel erreichen kann.

Erbteilung / Willensvollstreckung

Auch wenn der Nachlass geregelt ist, können Erbteilungen sehr anspruchsvoll sein. Viele Erben sind mit der Erbteilung überfordert. Durch die Einsetzung eines professionellen Willensvollstreckers im eigenen Testament können die Erben entlastet werden.

Der Willensvollstrecker hat den Willen des Erblassers umzusetzen, er verwaltet den Nachlass bis zur Erbteilung und sorgt dafür, dass die Erbteilung effizient durchgeführt wird. Häufig muss er auch zwischen Erben vermitteln. Sind sich Erben uneinig, sucht er nach Lösungen.

Wird ein Willensvollstrecker eingesetzt, kann dieser sofort über den Nachlass verfügen, Rechnungen begleichen und die notwendigen Vorkehrungen treffen. Die Erbengemeinschaft muss sich somit nicht um jede Einzelheit kümmern bzw. vorgängig untereinander absprechen.

Schlusswort

Anhand der oben aufgeführten Ausführungen zeigt sich, wie wichtig es ist, den eigenen Nachlass frühzeitig zu regeln, unabhängig davon, ob man alleinstehend oder verheiratet ist, im Konkubinat lebt oder eine Patchwork-Familie ist. Durch eine gut durchdachte, klare Regelung für den Todesfall kann man Streitigkeiten oder ungünstige Situationen vermeiden und die Möglichkeit nutzen, jemanden besonders zu begünstigen.

Zudem kann die Einsetzung eines Willensvollstreckers sehr hilfreich sein, da Erbteilungen sehr komplex sein und zudem durch die Einsetzung eines Willensvollstreckers Erbstreitigkeiten vermieden werden können.

Der Hauseigentümergebiet Winterthur unterstützt Sie gerne dabei, Ihren Nachlass zu regeln.

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 fundierten, rechtlichen Fachwissens.

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

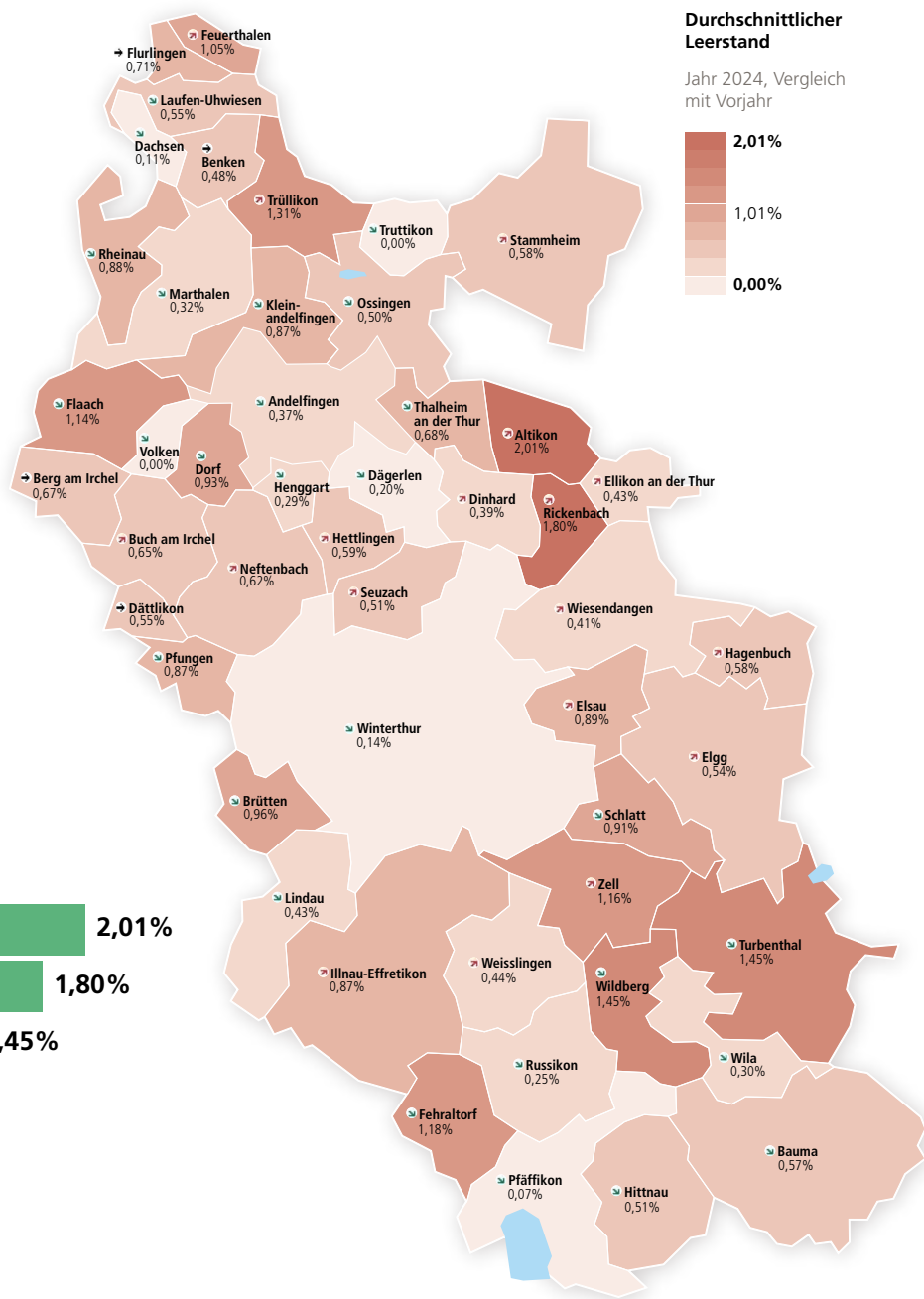
Informieren Sie sich:
www.hev-winterthur.ch



Leerstand

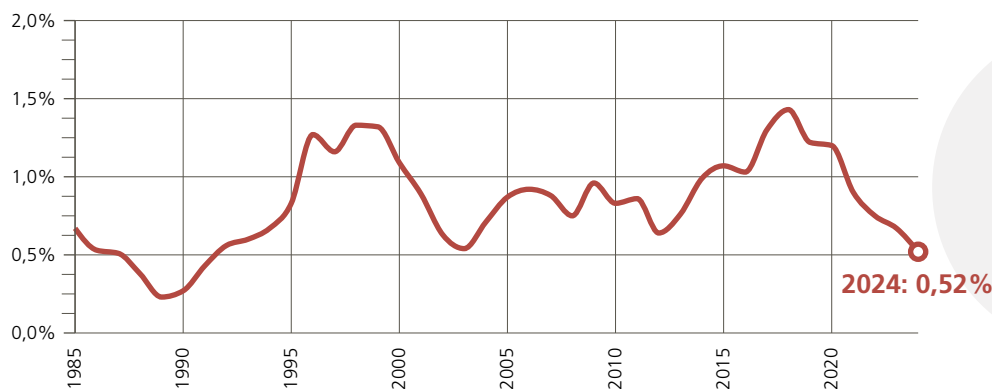
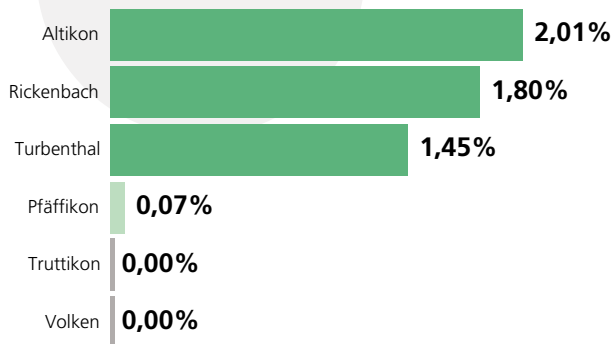
Der durchschnittliche Leerstand in der Region Winterthur schwankte in den vergangenen Jahren stark. Am tiefsten war er 1989 mit 0,2 Prozent, am höchsten 2018 mit 1,4 Prozent. In den letzten sechs Jahren ist der Leerstand kontinuierlich gesunken und lag 2024 bei 0,5 Prozent.

Ein Blick auf die Gemeinden zeigt ein sehr heterogenes Bild. Während Altikon einen Leerstand von zwei Prozent aufweist, gab es in Truttikon und Volken am 1. Juni 2024 keine leerstehende Wohnung.



Höchste und tiefste Leerstände 2024

Region Winterthur



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 | 2024 | 2023 | Veränd. | 2020 | 2015 | 2010 | 2005 | 2000 | 1995 | 1990 |
|----------------------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Altikon | 2,01% | 0,29% | 1,72%P | 1,22% | 0,69% | 0,00% | 0,40% | 4,11% | 1,00% | 0,00% |
| Andelfingen | 0,37% | 0,45% | -0,08%P | k.A. | 1,49% | 1,09% | 0,51% | 1,27% | 0,37% | 0,05% |
| Bauma | 0,57% | 0,78% | -0,21%P | 1,28% | 1,38% | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. |
| Benken | 0,48% | 0,48% | 0,00%P | 0,99% | 1,81% | 1,14% | 0,31% | 2,61% | 1,74% | 0,42% |
| Berg am Irchel | 0,67% | 0,67% | 0,00%P | 2,04% | 0,37% | 0,00% | 0,42% | 0,89% | 0,52% | 0,65% |
| Brütten | 0,96% | 1,39% | -0,43%P | 1,33% | 3,13% | 0,93% | 0,00% | 0,00% | 0,83% | 0,56% |
| Buch am Irchel | 0,65% | 0,00% | 0,65%P | 1,16% | 0,26% | 1,12% | 1,72% | 0,37% | 1,23% | 0,00% |
| Dachsen | 0,11% | 0,34% | -0,23%P | 2,44% | 2,93% | 1,15% | 0,72% | 0,00% | 0,20% | 0,00% |
| Dägerlen | 0,20% | 1,68% | -1,48%P | 1,35% | 0,49% | 0,76% | 0,61% | 0,33% | 1,45% | 0,00% |
| Dättlikon | 0,55% | 0,55% | 0,00%P | 1,51% | 0,31% | 0,35% | 5,07% | 1,92% | 0,53% | 0,00% |
| Dinhard | 0,39% | 0,00% | 0,39%P | 0,92% | 0,32% | 0,52% | 1,11% | 1,20% | 0,46% | 0,00% |
| Dorf | 0,93% | 0,95% | -0,02%P | 2,07% | 0,00% | 0,39% | 0,82% | 1,34% | 1,59% | 0,68% |
| Elgg | 0,54% | 0,50% | 0,04%P | 1,95% | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. |
| Ellikon an der Thur | 0,43% | 0,00% | 0,43%P | 0,74% | 0,53% | 0,30% | 0,63% | 0,00% | 1,19% | 0,00% |
| Elsau | 0,89% | 0,72% | 0,17%P | 1,00% | 1,45% | 0,91% | 1,21% | 0,27% | 0,30% | 0,21% |
| Fehraltorf | 1,18% | 2,06% | -0,88%P | 2,67% | 0,86% | 1,04% | 1,57% | 1,20% | 2,87% | 0,27% |
| Feuerthalen | 1,05% | 0,79% | 0,26%P | 2,27% | 1,63% | 0,36% | 0,70% | 0,83% | 0,38% | 0,63% |
| Flaach | 1,14% | 1,59% | -0,45%P | 4,19% | 0,84% | 0,80% | 0,88% | 2,12% | 0,51% | 1,73% |
| Flurlingen | 0,71% | 0,71% | 0,00%P | 1,44% | 1,08% | 0,63% | 0,66% | 1,98% | 0,40% | 0,64% |
| Hagenbuch | 0,58% | 0,00% | 0,58%P | 2,77% | 0,41% | 0,89% | 2,12% | 2,44% | 2,01% | 0,44% |
| Henggart | 0,29% | 0,89% | -0,60%P | 0,91% | 0,84% | 0,54% | 0,00% | 1,61% | 4,09% | 0,00% |
| Hettlingen | 0,59% | 0,23% | 0,36%P | 2,28% | 0,89% | 0,00% | 0,47% | 2,05% | 0,61% | 0,00% |
| Hittnau | 0,51% | 0,93% | -0,42%P | 1,64% | 0,78% | 0,71% | 0,31% | 1,10% | 1,49% | 0,78% |
| Illnau-Effretikon | 0,87% | 0,54% | 0,33%P | 0,84% | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. |
| Kleinandelfingen | 0,87% | 1,51% | -0,64%P | 3,21% | 1,45% | 1,49% | 0,92% | 1,26% | 0,48% | 0,00% |
| Laufen-Uhwiesen | 0,55% | 0,67% | -0,12%P | 1,49% | 1,60% | 0,76% | 0,48% | 1,21% | 0,00% | 0,00% |
| Lindau | 0,43% | 0,48% | -0,05%P | 0,24% | 0,65% | 2,05% | 6,22% | 0,57% | 0,23% | 0,00% |
| Marthalen | 0,32% | 0,43% | -0,11%P | 0,87% | 0,56% | 1,41% | 0,55% | 0,82% | 0,60% | 0,53% |
| Neftenbach | 0,62% | 0,55% | 0,07%P | 0,93% | 0,82% | 0,48% | 1,76% | 0,12% | 0,37% | 0,00% |
| Ossingen | 0,50% | 0,63% | -0,13%P | 1,78% | 6,02% | 1,55% | 2,96% | 2,03% | 2,75% | 0,48% |
| Pfäffikon | 0,07% | 1,12% | -1,05%P | 1,76% | 2,86% | 1,03% | 0,29% | 0,42% | 0,60% | 0,00% |
| Pfungen | 0,87% | 0,93% | -0,06%P | 0,68% | 0,12% | 0,94% | 2,19% | 5,67% | 0,00% | 0,00% |
| Rheinau | 0,88% | 2,05% | -1,17%P | 2,20% | 0,90% | 0,56% | 0,33% | 1,15% | 0,63% | 1,13% |
| Rickenbach | 1,80% | 1,59% | 0,21%P | 0,52% | 1,91% | 1,13% | 0,49% | 1,71% | 0,84% | 0,47% |
| Russikon | 0,25% | 1,00% | -0,75%P | 0,62% | 1,24% | 0,77% | 0,38% | 0,35% | 1,85% | 0,83% |
| Schlatt | 0,91% | 1,55% | -0,64%P | 0,93% | 1,71% | 0,35% | 1,99% | 0,00% | 0,46% | 1,99% |
| Seuzach | 0,51% | 0,25% | 0,26%P | 0,37% | 0,42% | 0,48% | 0,10% | 0,18% | 1,10% | 1,11% |
| Stammheim | 0,58% | 0,30% | 0,28%P | 0,92% | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. |
| Thalheim an der Thur | 0,68% | 0,70% | -0,02%P | 0,97% | 1,04% | 0,90% | 1,32% | 2,73% | 0,85% | 0,00% |
| Trüllikon | 1,31% | 1,13% | 0,18%P | 0,97% | 1,03% | 2,18% | 2,56% | 1,91% | 2,98% | 0,80% |
| Truttikon | 0,00% | 1,00% | -1,00%P | 0,50% | 0,52% | 0,00% | 0,60% | 0,66% | 0,00% | 2,31% |
| Turbenthal | 1,45% | 1,85% | -0,40%P | 1,26% | 0,86% | 1,12% | 0,58% | 2,08% | 1,66% | 0,21% |
| Volken | 0,00% | 2,33% | -2,33%P | 0,60% | 0,69% | 0,00% | 0,00% | 2,86% | 1,06% | 0,00% |
| Weisslingen | 0,44% | 0,38% | 0,06%P | 0,46% | 0,50% | 0,60% | 2,26% | 0,20% | 0,11% | 0,00% |
| Wiesendangen | 0,41% | 0,31% | 0,10%P | 0,71% | 0,12% | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. |
| Wila | 0,30% | 0,51% | -0,21%P | 1,26% | 0,77% | 1,91% | 0,51% | 1,38% | 0,90% | 0,00% |
| Wildberg | 1,45% | 1,68% | -0,23%P | 0,42% | 0,67% | 0,48% | 0,53% | 0,83% | 0,66% | 0,36% |
| Winterthur | 0,14% | 0,19% | -0,05%P | 0,55% | 0,58% | 0,44% | 0,32% | 1,24% | 0,81% | 0,12% |
| Zell | 1,16% | 0,27% | 0,89%P | 0,75% | 0,54% | 0,42% | 0,19% | 1,47% | 0,00% | 0,00% |

Hypotheken: Tragbarkeit sicherstellen

Die Frage der Tragbarkeit steht beim Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses im Zentrum. Ein Aspekt wird dabei oft vernachlässigt: Auch Lebensrisiken wie ein Todesfall oder eine längerfristige Erkrankung können die Tragbarkeit gefährden.



«Können wir uns das leisten?» Diese Frage stellen sich viele, die Wohneigentum kaufen möchten. Prinzipiell geht es bei der Tragbarkeit immer darum, dass das Gesamteinkommen ausreicht, um die Hypothekarzinsen sowie die Nebenkosten bezahlen zu können und gegebenenfalls die Hypothek zu amortisieren. Bei der Immobilienfinanzierung wird die Tragbarkeit mit einem Zins berechnet, der höher als der aktuelle Marktzins ist. Bei stark steigenden Zinsen ist dieses «Polster» jedoch schnell aufgebraucht, und die Zinslast bedroht die Finanzierbarkeit. Das gilt insbesondere, falls zu einem späteren Zeitpunkt das Einkommen unerwartet sinkt.

Tragbarkeit einer Hypothek

Alle Ereignisse, die das Einkommen reduzieren, können also die Tragbarkeit einer Hypothek infrage stellen. Das kann eine längerfristige Arbeitslosigkeit sein, ein Unfall oder eine dauerhafte Erkrankung, die in einer Erwerbsunfähigkeit endet, eine Insolvenz, eine längere Erwerbspause oder ein deutlich reduziertes Stellenpensum. Auch eine Scheidung ist häufig ein Grund, weshalb eine Immobilie verkauft werden muss.

Individueller Schutz

Gegen Ereignisse wie eine Scheidung kann man sich zwar nicht versichern, wohl aber

gegen die finanziellen Folgen bei einer Erwerbsunfähigkeit oder bei einem Todesfall. Für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer ist dies besonders wichtig: Die Leistungen aus der ersten und zweiten Säule bieten ihnen einen gewissen Schutz vor diesen Lebensrisiken. Doch es hängt sehr von der individuellen Situation ab, wie gut dieser Schutz ist. Oft gerät das Finanzierungskonzept dann gefährlich ins Wanken. Deshalb ist es in den meisten Fällen sinnvoll, als Wohneigentümerin oder -eigentümer zusätzlich privat, in der dritten Säule, vorzusorgen.

Einkommenslücke schliessen

Wird jemand wegen einer Erkrankung oder durch einen Unfall erwerbsunfähig, schliesst eine Erwerbsunfähigkeitsversicherung die Einkommenslücke: Sie zahlt eine Rente, welche die Leistungen aus erster und zweiter Säule ergänzt. Die Höhe der versicherten Rente lässt sich individuell so bestimmen, dass die Hypothek im Fall der Fälle tragbar bleibt.

Konkubinatspartner

Im Todesfall sieht die finanzielle Situation für die Hinterbliebenen meist noch kritischer aus. Das gilt insbesondere für Personen, die im Konkubinat leben: Hinterbliebene Konkubinatspartner erhalten aus der ersten Säule überhaupt keine Leistungen und Verheiratete nur unter gewissen Voraussetzungen. In der zweiten Säule können sich zwar je nach Pensionskasse auch Konkubinatspartner absichern. Dennoch sind die Gesamtleistungen im Todesfall meist markant tiefer als das vorherige Einkommen. In der Folge ist die Weiterführung der Hypothek und somit auch der Verbleib in der Immobilie ernsthaft in Gefahr. Hier lohnt sich unbedingt eine Beratung.

Erbschaft nicht vergessen

Im Todesfall muss unter Umständen zusätzlich auch noch das Thema Erbschaft berücksichtigt werden: Wenn beispielsweise noch Ansprüche von Kindern bestehen, sind oft nicht genügend finanzielle Mittel vorhanden, um diese auszuzahlen. Auch das kann ein Grund sein, weshalb eine Immobilie verkauft werden muss.

Eine Todesfallversicherung zahlt im Fall der Fälle ein vorher definiertes Kapital an die begünstigte Person. Die Versicherungs-

nehmerin oder der Versicherungsnehmer entscheidet beim Vertragsabschluss, wie hoch das Kapital sein soll und bestimmt die Person, die es erhalten soll. Die begünstigte Person erhält im Todesfall das Geld unabhängig vom Erbe ausbezahlt. Falls erforderlich, kann das Geld für Hypothekarzinsen oder zur Tilgung der Hypothek genutzt werden. Manchmal verlangen die Banken auch, eine Lebensversicherung abzuschliessen und diese zur Sicherstellung der Tragbarkeit an sie zu verpfänden. So lässt sich sicherstellen, dass die Hinterbliebenen in der vertrauten Umgebung bleiben können.

Je früher, desto besser

Eine Todesfallversicherung kann auch noch nach Abschluss einer Hypothek abgeschlossen werden. Es lohnt sich gleichwohl, früh zu handeln, weil statistisch gesehen das Todesfallrisiko mit dem zunehmenden Lebensalter steigt und die Prämie entsprechend höher wird. Bei schwerwiegenden Vorerkrankungen ist es schlimmstenfalls nicht mehr möglich, einen Versicherungsschutz zu erhalten.

Beratung empfehlenswert

Deshalb empfiehlt es sich für alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer, sich individuell beraten zu lassen. So finden sie heraus, welchen Schutz sie benötigen, damit sie bei Erwerbsunfähigkeit oder bei einem Todesfall ihre Immobilie halten können. Übrigens: Wer die Versicherung in der Säule 3a abschliesst, kann die Prämie Jahr für Jahr vom steuerbaren Einkommen abziehen und erhält dadurch indirekt einen Beitrag an die Prämien.

Profitieren Sie als HEV-Mitglied

Als HEV-Mitglied profitieren Sie von Sonderkonditionen und bist zu 10% Rabatt bei Zurich. Lassen Sie sich jetzt beraten:

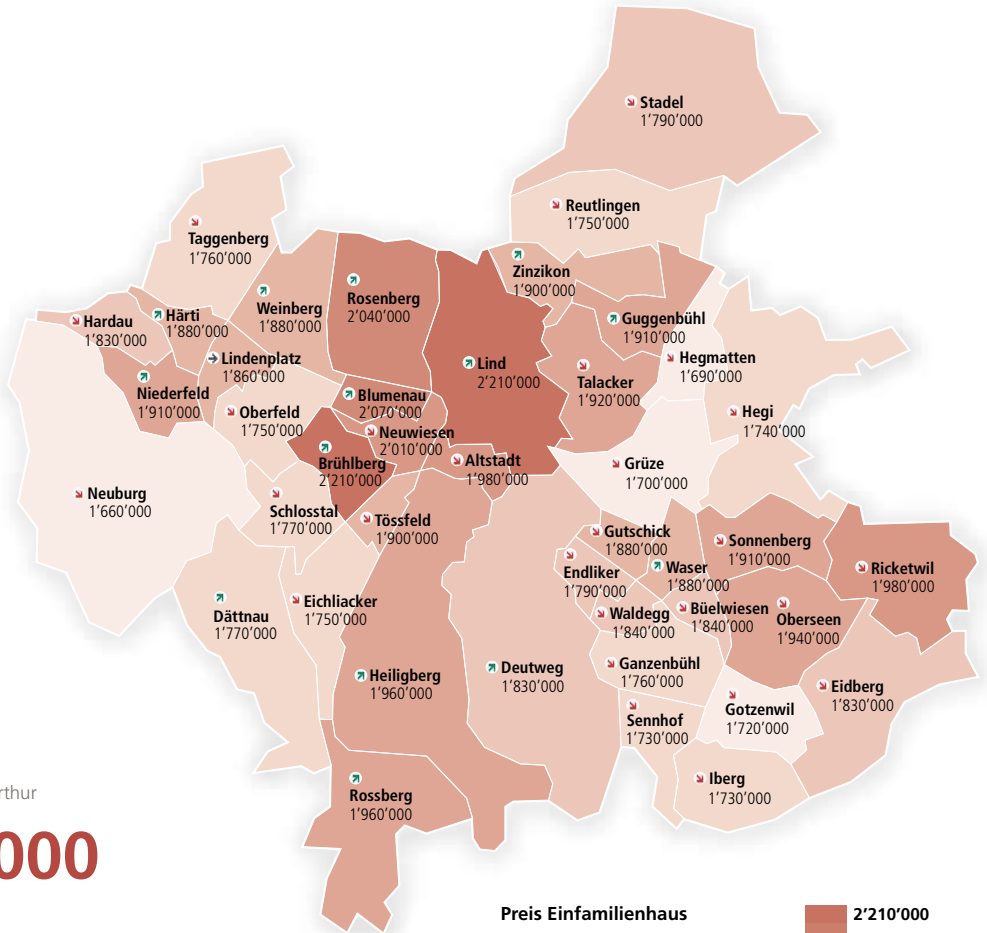
Zurich, Generalagentur Okan Pelenk
Theaterstrasse 17 (Roter Turm)
8401 Winterthur
+41 52 208 97 77
winterthur@zurich.ch



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 in den Quartieren Brühlberg und Lind 2'210'000 Franken, im Quartier Neuburg jedoch 25 Prozent weniger für das gleiche Einfamilienhaus.

Am teuersten sind Einfamilienhäuser im Stadtkreis Veltheim, dort bezahlt man durchschnittlich 2'060'000 Franken. Am preiswertesten kann man ein Einfamilienhaus in Töss kaufen, dort kostet das gleiche Einfamilienhaus durchschnittlich 1'810'000 Franken. Über die gesamte Stadt sind die Preise für Einfamilienhäuser im vergangenen Jahr um 1,6 Prozent zurückgegangen.



Durchschnittlicher Preis 2025

Verkaufspreis Einfamilienhaus Stadt Winterthur

CHF 1'860'000

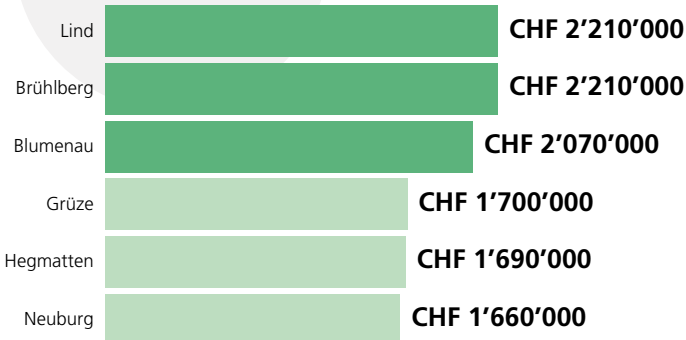
Durchschnittliche Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2024 mit Jahr 2025

-1,59%

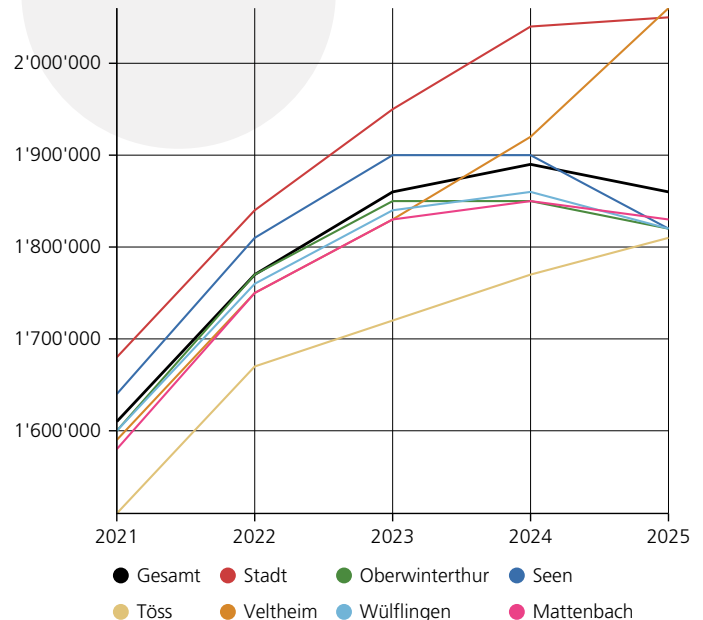
Teuerste und günstigste Quartiere 2025

Stadt Winterthur



5-Jahres-Preisentwicklung pro Kreis

Entwicklung Jahr 2021 bis Jahr 2025



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 m²

Gebäudevolumen

800 m³ SIA 416

Standard

Durchschnittlich

Zustand

Gut

Mikrolage

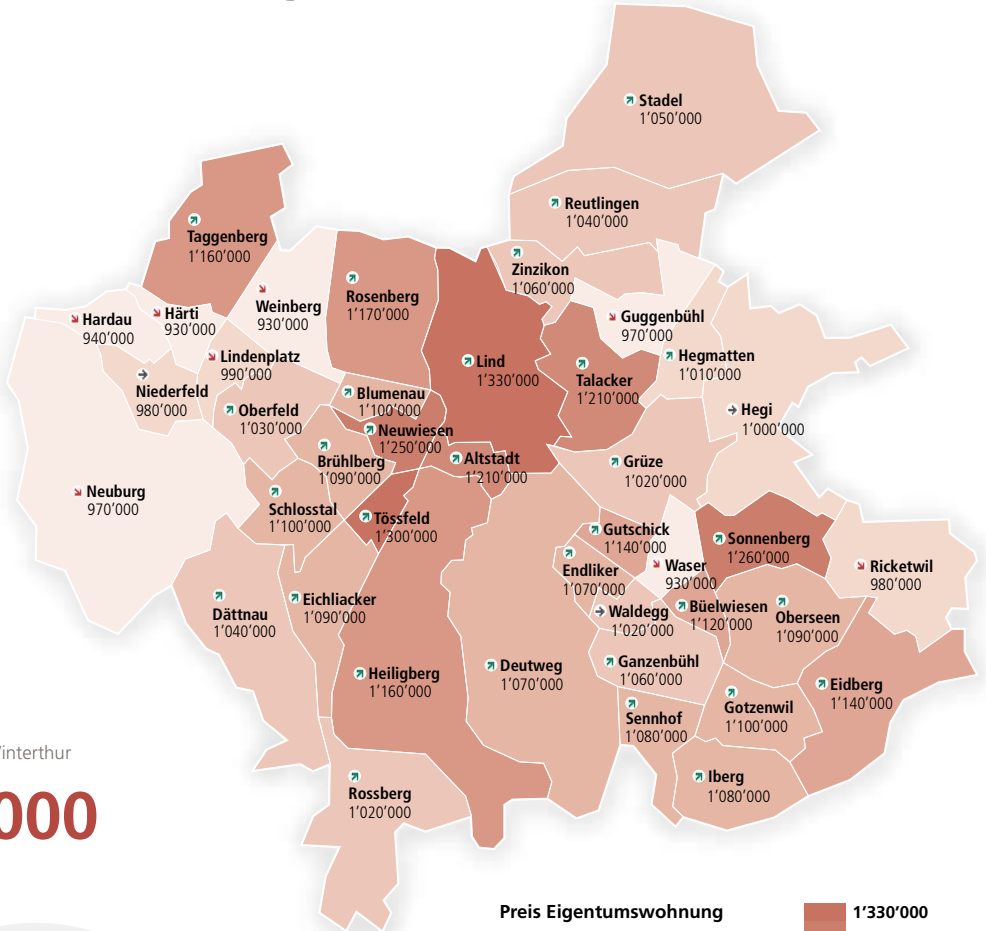
Durchschnittlich

| Gemeinde | Preis 2025 | Preis 2024 | Veränderung |
|--------------------------------------|------------|------------|-------------|
| Stadtkreis 1 - Stadt | 2'050'000 | 2'040'000 | 0,49% |
| Altstadt | 1'980'000 | 2'030'000 | -2,46% |
| Lind | 2'210'000 | 2'130'000 | 3,76% |
| Heiligberg | 1'960'000 | 1'940'000 | 1,03% |
| Tössfeld | 1'900'000 | 2'060'000 | -7,77% |
| Brühlberg | 2'210'000 | 1'990'000 | 11,06% |
| Neuwiesen | 2'010'000 | 2'060'000 | -2,43% |
| Stadtkreis 2 - Oberwinterthur | 1'820'000 | 1'850'000 | -1,62% |
| Talacker | 1'920'000 | 1'940'000 | -1,03% |
| Guggenbühl | 1'910'000 | 1'850'000 | 3,24% |
| Grüze | 1'700'000 | 1'790'000 | -5,03% |
| Hegmatten | 1'690'000 | 1'790'000 | -5,59% |
| Hegi | 1'740'000 | 1'810'000 | -3,87% |
| Zinzikon | 1'900'000 | 1'890'000 | 0,53% |
| Reutlingen | 1'750'000 | 1'800'000 | -2,78% |
| Stadel | 1'790'000 | 1'810'000 | -1,10% |
| Ricketwil | 1'980'000 | 2'010'000 | -1,49% |
| Stadtkreis 3 - Seen | 1'820'000 | 1'900'000 | -4,21% |
| Waser | 1'880'000 | 1'870'000 | 0,53% |
| Büelwiesen | 1'840'000 | 1'970'000 | -6,60% |
| Waldegg | 1'840'000 | 1'910'000 | -3,66% |
| Ganzenbühl | 1'760'000 | 1'870'000 | -5,88% |
| Sonnenberg | 1'910'000 | 1'970'000 | -3,05% |
| Oberseen | 1'940'000 | 1'990'000 | -2,51% |
| Gotzenwil | 1'720'000 | 1'930'000 | -10,88% |
| Eidberg | 1'830'000 | 1'940'000 | -5,67% |
| Iberg | 1'730'000 | 1'760'000 | -1,70% |
| Sennhof | 1'730'000 | 1'750'000 | -1,14% |
| Stadtkreis 4 - Töss | 1'810'000 | 1'770'000 | 2,26% |
| Schlosstal | 1'770'000 | 1'810'000 | -2,21% |
| Dätttau | 1'770'000 | 1'690'000 | 4,73% |
| Eichliacker | 1'750'000 | 1'810'000 | -3,31% |
| Rosberg | 1'960'000 | 1'750'000 | 12,00% |
| Stadtkreis 5 - Veltheim | 2'060'000 | 1'920'000 | 7,29% |
| Rosenberg | 2'040'000 | 1'920'000 | 6,25% |
| Blumenau | 2'070'000 | 1'920'000 | 7,81% |
| Stadtkreis 6 - Wülflingen | 1'820'000 | 1'860'000 | -2,15% |
| Weinberg | 1'880'000 | 1'860'000 | 1,08% |
| Oberfeld | 1'750'000 | 1'810'000 | -3,31% |
| Lindenplatz | 1'860'000 | 1'860'000 | 0,00% |
| Niederfeld | 1'910'000 | 1'870'000 | 2,14% |
| Neuburg | 1'660'000 | 1'800'000 | -7,78% |
| Hardau | 1'830'000 | 1'850'000 | -1,08% |
| Härti | 1'880'000 | 1'860'000 | 1,08% |
| Taggenberg | 1'760'000 | 1'940'000 | -9,28% |
| Stadtkreis 7 - Mattenbach | 1'830'000 | 1'850'000 | -1,08% |
| Deutweg | 1'830'000 | 1'800'000 | 1,67% |
| Gutschick | 1'880'000 | 1'920'000 | -2,08% |
| Endliker | 1'790'000 | 1'840'000 | -2,72% |

Eigentumswohnung

In der Stadt Winterthur bezahlt man für Eigentumswohnungen im Stadtkreis Stadt die höchsten Preise. Eine Eigentumswohnung kostet im Kreis 1 durchschnittlich 1'220'000 Franken. Am preiswertesten sind Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 990'000 Franken in Wülflingen. Durchschnittlich kostet eine Winterthurer Eigentumswohnung 1'080'000 Franken.

Im vergangenen Jahr haben sich die Preise für Eigentumswohnungen durchschnittlich um 4,9 Prozent verteuert. Die höchsten Preissteigerungen gab es mit über 15 Prozent in den Quartieren Lind und Tössfeld.



Durchschnittlicher Preis 2025

Verkaufspreis Eigentumswohnung Stadt Winterthur

CHF 1'080'000

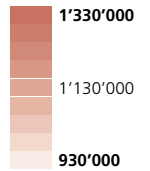
Durchschnittliche Preisentwicklung

Vergleich Jahr 2024 mit Jahr 2025

4,85%

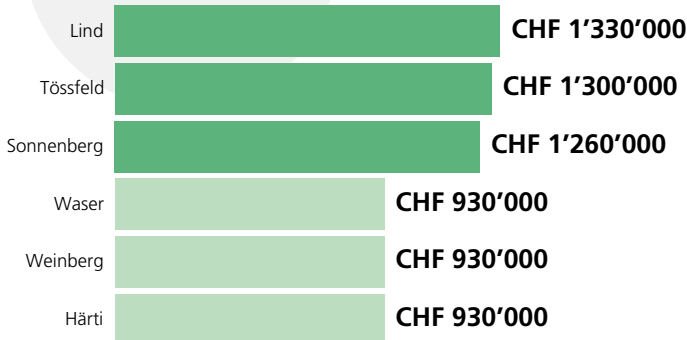
Preis Eigentumswohnung

Jahr 2025 in CHF, Vergleich mit Vorjahr



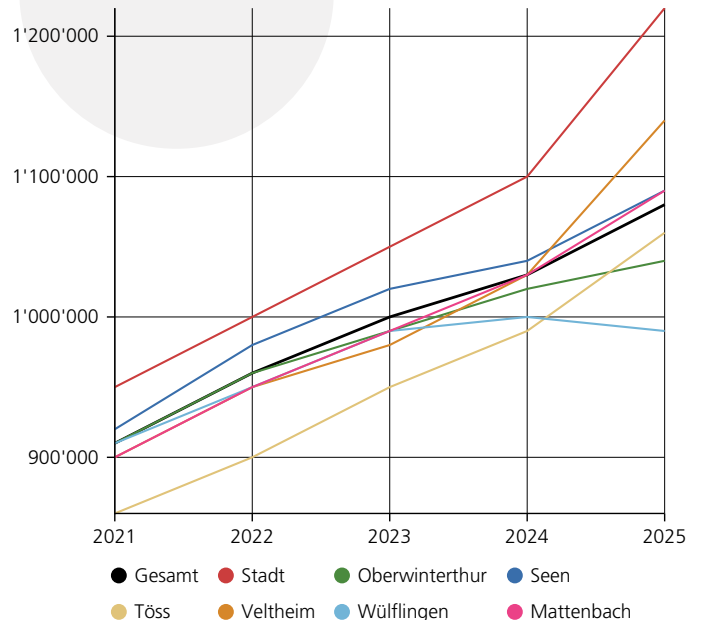
Teuerste und günstigste Quartiere 2025

Stadt Winterthur



5-Jahres-Preisentwicklung pro Kreis

Entwicklung Jahr 2021 bis Jahr 2025



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 m² NWF

Balkon

15 m²

Standard

Durchschnittlich

Zustand

Gut

Mikrolage

Durchschnittlich

| Gemeinde | Preis 2025 | Preis 2024 | Veränderung |
|--------------------------------------|------------|------------|-------------|
| Stadtkreis 1 - Stadt | 1'220'000 | 1'100'000 | 10,91% |
| Altstadt | 1'210'000 | 1'110'000 | 9,01% |
| Lind | 1'330'000 | 1'150'000 | 15,65% |
| Heiligberg | 1'160'000 | 1'060'000 | 9,43% |
| Tössfeld | 1'300'000 | 1'110'000 | 17,12% |
| Brühlberg | 1'090'000 | 1'050'000 | 3,81% |
| Neuwiesen | 1'250'000 | 1'130'000 | 10,62% |
| Stadtkreis 2 - Oberwinterthur | 1'040'000 | 1'020'000 | 1,96% |
| Talacker | 1'210'000 | 1'090'000 | 11,01% |
| Guggenbühl | 970'000 | 1'000'000 | -3,00% |
| Grüze | 1'020'000 | 1'000'000 | 2,00% |
| Hegmatten | 1'010'000 | 1'000'000 | 1,00% |
| Hegi | 1'000'000 | 1'000'000 | 0,00% |
| Zinzikon | 1'060'000 | 1'020'000 | 3,92% |
| Reutlingen | 1'040'000 | 1'000'000 | 4,00% |
| Stadel | 1'050'000 | 1'010'000 | 3,96% |
| Ricketwil | 980'000 | 1'050'000 | -6,67% |
| Stadtkreis 3 - Seen | 1'090'000 | 1'040'000 | 4,81% |
| Waser | 930'000 | 1'000'000 | -7,00% |
| Büelwiesen | 1'120'000 | 1'080'000 | 3,70% |
| Waldegg | 1'020'000 | 1'020'000 | 0,00% |
| Ganzenbühl | 1'060'000 | 1'030'000 | 2,91% |
| Sonnenberg | 1'260'000 | 1'110'000 | 13,51% |
| Oberseen | 1'090'000 | 1'070'000 | 1,87% |
| Gotzenwil | 1'100'000 | 1'070'000 | 2,80% |
| Eidberg | 1'140'000 | 1'060'000 | 7,55% |
| Iberg | 1'080'000 | 980'000 | 10,20% |
| Sennhof | 1'080'000 | 980'000 | 10,20% |
| Stadtkreis 4 - Töss | 1'060'000 | 990'000 | 7,07% |
| Schlosstal | 1'100'000 | 1'030'000 | 6,80% |
| Dättnau | 1'040'000 | 960'000 | 8,33% |
| Eichliacker | 1'090'000 | 1'000'000 | 9,00% |
| Rosberg | 1'020'000 | 950'000 | 7,37% |
| Stadtkreis 5 - Veltheim | 1'140'000 | 1'030'000 | 10,68% |
| Rosenberg | 1'170'000 | 1'050'000 | 11,43% |
| Blumenau | 1'100'000 | 1'010'000 | 8,91% |
| Stadtkreis 6 - Wülflingen | 990'000 | 1'000'000 | -1,00% |
| Weinberg | 930'000 | 1'000'000 | -7,00% |
| Oberfeld | 1'030'000 | 1'000'000 | 3,00% |
| Lindenplatz | 990'000 | 1'000'000 | -1,00% |
| Niederfeld | 980'000 | 980'000 | 0,00% |
| Neuburg | 970'000 | 980'000 | -1,02% |
| Hardau | 940'000 | 980'000 | -4,08% |
| Härti | 930'000 | 1'000'000 | -7,00% |
| Taggenberg | 1'160'000 | 1'090'000 | 6,42% |
| Stadtkreis 7 - Mattenbach | 1'090'000 | 1'030'000 | 5,83% |
| Deutweg | 1'070'000 | 1'000'000 | 7,00% |
| Gutschick | 1'140'000 | 1'050'000 | 8,57% |
| Endliker | 1'070'000 | 1'050'000 | 1,90% |

Steuern: Wohneigentum zwischen Entlastung und Mehrkosten

Nach fast acht Jahren Debatte hat das Schweizer Parlament der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung zugestimmt. Damit endet ein ungerechtes und reformbedürftiges System. Gleichzeitig plant der Kanton Zürich höhere Steuerwerte für Liegenschaften – ein Widerspruch, der Fragen zur fairen Besteuerung von Wohneigentum aufwirft.



Martin Farner

Präsident HEV Region Winterthur, Regionalvertreter Andelfingen

Der Eigenmietwert ist veraltet

Der Eigenmietwert ist ein fiktives Einkommen, das Eigentümerinnen und Eigentümer versteuern müssen, wenn sie ihr Eigenheim selbst nutzen. Ursprünglich als Kriegssteuer 1915 eingeführt, später als Wehrsteuer weitergeführt und schliesslich 1982 in die direkte Bundessteuer integriert, sollte dieses System eine steuerliche Gleichbehandlung von Mietenden und Eigentümerinnen und Eigentümern sicherstellen. Doch in der Praxis hat es zunehmend zu Ungleichheiten geführt. Besonders für langjährige Hauseigentümerinnen und -eigentümer sowie Rentnerinnen und Renter bedeutet die Steuer eine erhebliche finanzielle Belastung, ohne dass ihnen tatsächlich liquide Mittel zur Verfügung stehen.

Ein Schritt in Richtung Fairness

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts setzt der Bund eine bedeutende und längst überfällige Reform um:

- **Ende der Eigenmietwertbesteuerung:** Eigentümerinnen und Eigentümer müssen kein fiktives Einkommen mehr versteuern.
- **Einschränkung der Abzugsfähigkeit privater Schulden:** Steuerliche Abzugsmöglichkeiten für Hypothekarzinsen werden reduziert, um Fehlanreize zur Verschuldung zu vermeiden.
- **Förderung von Erstkäuferinnen und -käufern:** Ein begrenzter Schuldzinsabzug soll jungen Familien den Erwerb von Wohneigentum erleichtern.

- **Streichung systeminkonformer Abzüge:** Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts entfallen auch Abzüge für Unterhalt und Versicherungen, wobei energetische Sanierungen weiterhin steuerlich begünstigt werden können.
- **Flexibilität für Tourismuskantone:** Betroffene Kantone erhalten die Möglichkeit, eine Objektsteuer für Zweitliegenschaften einzuführen, um Steuerausfälle auszugleichen.

Da die Abschaffung eine Verfassungsänderung erfordert, ist eine Volksabstimmung notwendig. Zudem könnte ein Referendum den Prozess weiter verzögern.

Steuererhöhungen in Zürich – Widerspruch zur Bundespolitik?

Während auf Bundesebene eine Entlastung der Wohneigentümerinnen und -eigentümer entschieden wurde, plant der Kanton Zürich gleichzeitig eine gegenläufige Massnahme: Die Anpassung der Steuerwerte für Liegenschaften führt zu einer erheblichen Erhöhung der Steuerbelastung. Zwar wurde die Umsetzung auf 2026 verschoben, doch die Unsicherheit bleibt bestehen. Besonders ältere Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Haushalte mit beschränkten Einkommen könnten finanziell stark belastet werden.

Diese geplante Erhöhung widerspricht dem Reformkurs auf Bundesebene. Während National- und Ständerat anerkennen, dass der Eigenmietwert nicht mehr zeitgemäss ist, geht Zürich in die entgegengesetzte Richtung. Dies führt zu Verunsicherung: Wie wird sich die Besteuerung von Wohneigentum entwickeln?

Es braucht eine faire Lösung

Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist ein längst überfälliger Schritt hin zu einem gerechteren Steuersystem. Doch sie darf nicht durch andere steuerliche Belastungen zunichtegemacht werden. Der Kanton Zürich muss seine Pläne überdenken und ein Steuersystem schaffen, das langfristig gültig ist und keine weiteren Ungerechtigkeiten schafft.

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts wird das einzig Richtige getan. Im Kanton Zürich hat sich jedoch eine neue Frage aufgetan: Ist es gerecht, wenn diese Erleichterung auf Bundesebene durch höhere Steuerwerte auf kantonaler Ebene wieder aufgehoben wird? Eine nachhaltige und ausgewogene Besteuerung muss oberste Priorität haben – egal auf welcher staatlichen Ebene.

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

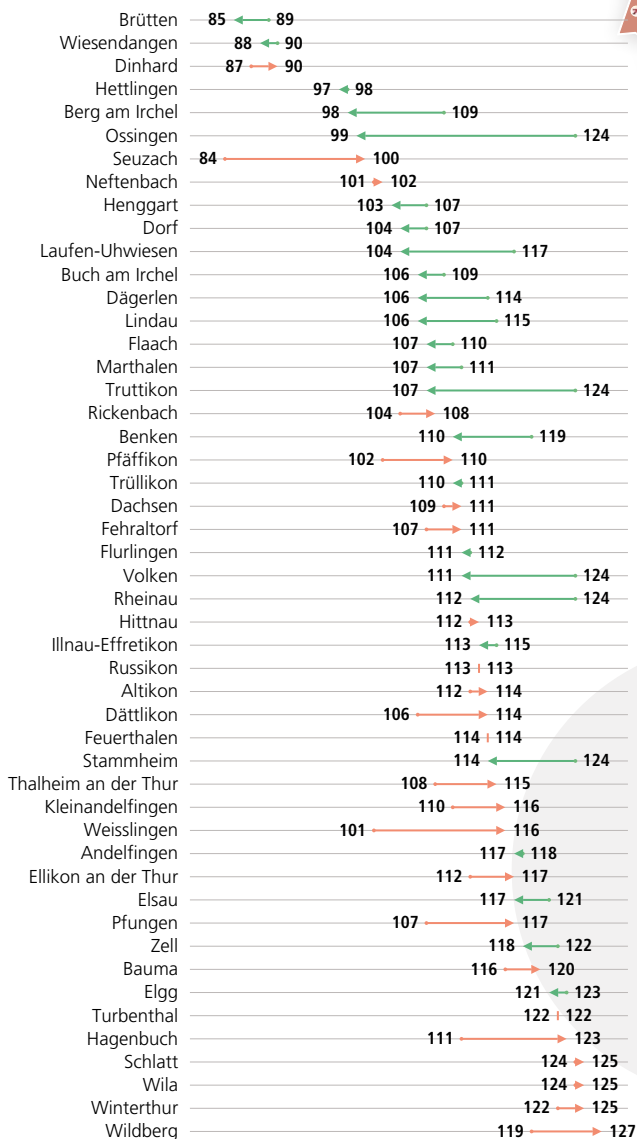
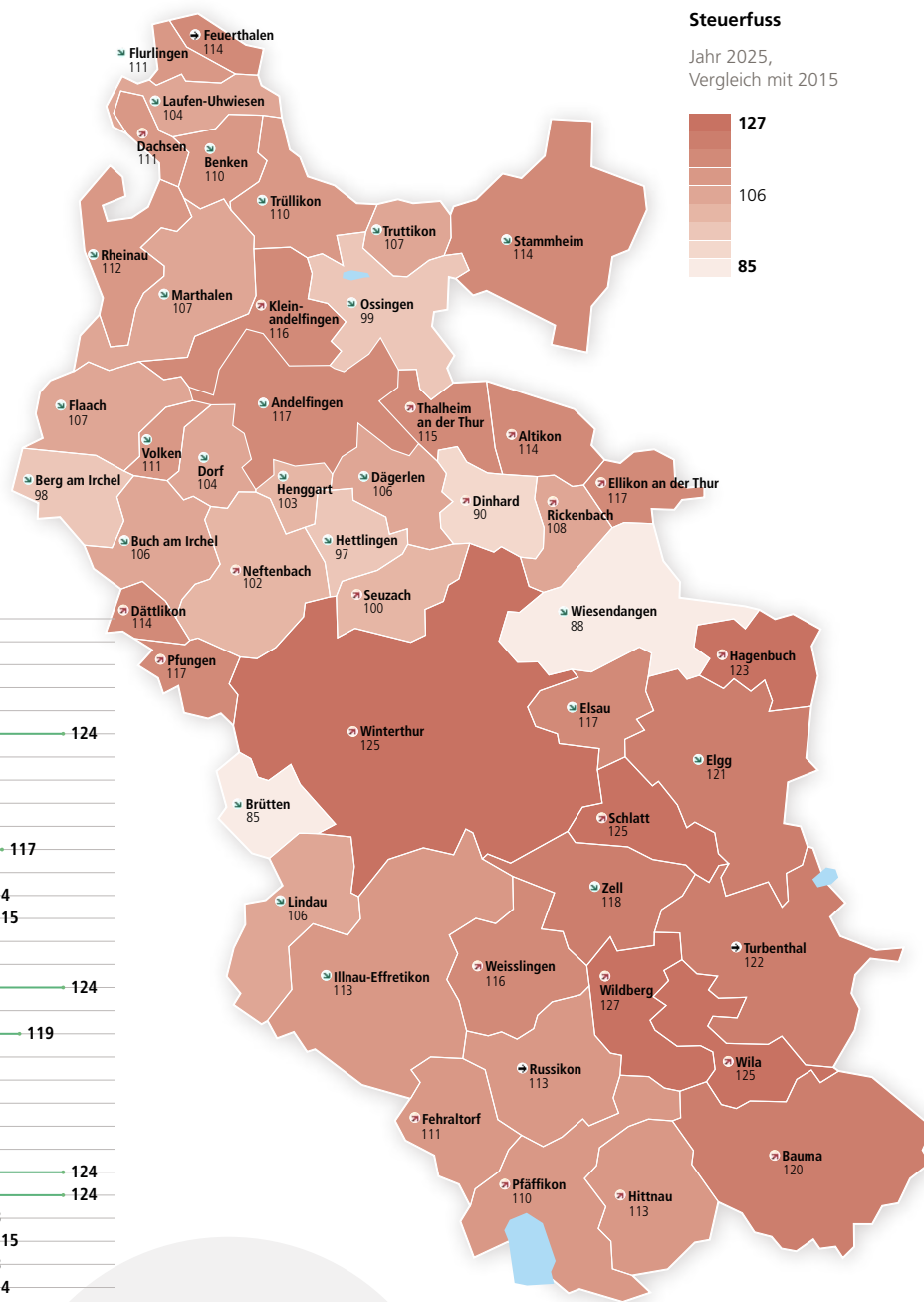




Steuerfuss und Einkommen

In der Region Winterthur liegt der durchschnittliche Steuerfuss bei 110,6 Prozent. Seit 2015 hat Ossingen mit 20,2 Prozent die Steuern am stärksten reduziert. Seuzach hat in derselben Zeit die Steuern um 19,1 Prozent angehoben.

Das durchschnittliche steuerbare Einkommen beträgt in der Region Winterthur 56'640 Franken. In Dättlikon ist das Einkommen mit 69'600 Franken am höchsten, in Turbenthal mit 47'600 Franken am tiefsten. Das Einkommen hat sich in den vergangenen 10 Jahren durchschnittlich um 11,4 Prozent erhöht, am stärksten in Berg am Irchel mit rund 21 Prozent.



Durchschnittlicher Steuerfuss 2025

Region Winterthur

110,60%

Entwicklung Einkommen

Vergleich Jahr 2011 mit Jahr 2021

+11,37%

Vergleich Steuerfuss Jahr 2015 mit Jahr 2025

Steuerfuss

Angaben in %

Quelle

Statistisches Amt des Kantons Zürich

Beschreibung

Steuerfüsse ohne Kirchensteuern.

| Gemeinde | 2025 | 2015 | Veränd. |
|----------------------|------|------|---------|
| Altikon | 114 | 112 | 1,79% |
| Andelfingen | 117 | 118 | -0,85% |
| Bauma | 120 | 116 | 3,45% |
| Benken | 110 | 119 | -7,56% |
| Berg am Irchel | 98 | 109 | -10,09% |
| Brütten | 85 | 89 | -4,49% |
| Buch am Irchel | 106 | 109 | -2,75% |
| Dachsen | 111 | 109 | 1,83% |
| Dägerlen | 106 | 114 | -7,02% |
| Dättlikon | 114 | 106 | 7,55% |
| Dinhard | 90 | 87 | 3,45% |
| Dorf | 104 | 107 | -2,80% |
| Elgg | 121 | 123 | -1,63% |
| Ellikon an der Thur | 117 | 112 | 4,46% |
| Elsau | 117 | 121 | -3,31% |
| Fehraltorf | 111 | 107 | 3,74% |
| Feuerthalen | 114 | 114 | 0,00% |
| Flaach | 107 | 110 | -2,73% |
| Flurlingen | 111 | 112 | -0,89% |
| Hagenbuch | 123 | 111 | 10,81% |
| Henggart | 103 | 107 | -3,74% |
| Hettlingen | 97 | 98 | -1,02% |
| Hittnau | 113 | 112 | 0,89% |
| Illnau-Effretikon | 113 | 115 | -1,74% |
| Kleinandelfingen | 116 | 110 | 5,45% |
| Laufen-Uhwiesen | 104 | 117 | -11,11% |
| Lindau | 106 | 115 | -7,83% |
| Marthalen | 107 | 111 | -3,60% |
| Neftenbach | 102 | 101 | 0,99% |
| Ossingen | 99 | 124 | -20,16% |
| Pfäffikon | 110 | 102 | 7,84% |
| Pfungen | 117 | 107 | 9,35% |
| Rheinau | 112 | 124 | -9,68% |
| Rickenbach | 108 | 104 | 3,85% |
| Russikon | 113 | 113 | 0,00% |
| Schlatt | 125 | 124 | 0,81% |
| Seuzach | 100 | 84 | 19,05% |
| Stammheim | 114 | 124 | -8,06% |
| Thalheim an der Thur | 115 | 108 | 6,48% |
| Trüllikon | 110 | 111 | -0,90% |
| Truttikon | 107 | 124 | -13,71% |
| Turbenthal | 122 | 122 | 0,00% |
| Volken | 111 | 124 | -10,48% |
| Weisslingen | 116 | 101 | 14,85% |
| Wiesendangen | 88 | 90 | -2,22% |
| Wila | 125 | 124 | 0,81% |
| Wildberg | 127 | 119 | 6,72% |
| Winterthur | 125 | 122 | 2,46% |
| Zell | 118 | 122 | -3,28% |

Hinweis Steuerfuss

Andelfingen: für 2015 Mittelwert Adlikon, Andelfingen und Humlikon.

Elgg: für 2015 Mittelwert Elgg und Hofstetten. Stammheim: für 2015 Mittelwert Oberstammheim, Unterstammheim und Waltalingen

Einkommen

Angaben in CHF

Quelle

Steueramt Kanton Zürich

Beschreibung

Median des steuerbaren Einkommens steuerpflichtiger natürlicher Personen.

| Gemeinde | 2021 | 2011 | Veränd. |
|----------------------|--------|--------|---------|
| Altikon | 56'800 | 47'500 | 19,58% |
| Andelfingen | 58'700 | 52'000 | 12,88% |
| Bauma | 49'100 | 42'900 | 14,45% |
| Benken | 52'400 | 47'600 | 10,08% |
| Berg am Irchel | 58'700 | 48'500 | 21,03% |
| Brütten | 67'200 | 65'300 | 2,91% |
| Buch am Irchel | 60'700 | 53'500 | 13,46% |
| Dachsen | 60'500 | 55'200 | 9,60% |
| Dägerlen | 55'400 | 49'700 | 11,47% |
| Dättlikon | 69'600 | 58'500 | 18,97% |
| Dinhard | 63'700 | 53'300 | 19,51% |
| Dorf | 61'100 | 54'600 | 11,90% |
| Elgg | 52'000 | k.A. | k.A. |
| Ellikon an der Thur | 60'400 | 50'000 | 20,80% |
| Elsau | 53'100 | 50'000 | 6,20% |
| Fehraltorf | 58'800 | 53'700 | 9,50% |
| Feuerthalen | 53'300 | 47'100 | 13,16% |
| Flaach | 58'600 | 50'500 | 16,04% |
| Flurlingen | 61'600 | 57'000 | 8,07% |
| Hagenbuch | 54'100 | 47'200 | 14,62% |
| Henggart | 56'700 | 56'200 | 0,89% |
| Hettlingen | 62'300 | 61'800 | 0,81% |
| Hittnau | 56'700 | 52'900 | 7,18% |
| Illnau-Effretikon | 50'000 | 47'800 | 4,60% |
| Kleinandelfingen | 56'600 | 50'600 | 11,86% |
| Laufen-Uhwiesen | 61'500 | 54'400 | 13,05% |
| Lindau | 59'400 | 55'500 | 7,03% |
| Marthalen | 56'300 | 48'100 | 17,05% |
| Neftenbach | 60'600 | 54'300 | 11,60% |
| Ossingen | 53'700 | 46'400 | 15,73% |
| Pfäffikon | 55'000 | 49'900 | 10,22% |
| Pfungen | 53'400 | 48'400 | 10,33% |
| Rheinau | 52'800 | 49'400 | 6,88% |
| Rickenbach | 54'700 | 53'700 | 1,86% |
| Russikon | 59'100 | 54'300 | 8,84% |
| Schlatt | 56'200 | 47'400 | 18,57% |
| Seuzach | 60'200 | 57'000 | 5,61% |
| Stammheim | 55'200 | k.A. | k.A. |
| Thalheim an der Thur | 56'700 | 49'500 | 14,55% |
| Trüllikon | 53'300 | 47'400 | 12,45% |
| Truttikon | 54'800 | 45'600 | 20,18% |
| Turbenthal | 47'600 | 43'000 | 10,70% |
| Volken | 53'800 | 50'300 | 6,96% |
| Weisslingen | 57'600 | 52'200 | 10,34% |
| Wiesendangen | 60'700 | 56'600 | 7,24% |
| Wila | 49'000 | 43'000 | 13,95% |
| Wildberg | 57'100 | 51'700 | 10,44% |
| Winterthur | 49'100 | 45'500 | 7,91% |
| Zell | 49'600 | 43'800 | 13,24% |

Neue Kantonale Eigenmietwerte

Der Kanton Zürich aktualisiert die Eigenmietwerte zum Steuerjahr 2026. Das Team von Analytics Immobilien der Zürcher Kantonalbank hat die neue Weisung unter die Lupe genommen und für jedes selbstgenutzte Eigenheim simuliert, wie sich der Eigenmietwert verändern könnte.

Immobilienownerinnen und -owner ist der Eigenmietwert ein Dorn im Auge. Gespannt erwarten sie die Abstimmung um die Objektsteuer auf Zweitliegenschaften, welche voraussichtlich im September dieses Jahres stattfinden wird. Da diese Vorlage mit dem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung verknüpft ist, heisst es: Wird die Objektsteuer abgelehnt, ist auch der Wegfall des Eigenmietwertes vom Tisch. Die Abschaffung ist also längst nicht ausgemacht. Ungeachtet des Ausgangs der Abstimmung werden die Eigenmietwerte im Kanton Zürich auf das Steuerjahr 2026 angepasst.

Die Anpassung war nötig geworden, weil die bestehende Berechnungsgrundlage aus dem Jahr 2009 stammt und Immobilienwerte und Mieten seitdem deutlich gestiegen sind. Die Steuerpraxis nähert sich im Kanton Zürich also der Realität an.

Da der Eigenmietwert fiktiv ist, wird er anhand einer Formelrechnung hergeleitet, die auf dem Landwert und dem Zeitbauwert der Liegenschaft basiert.

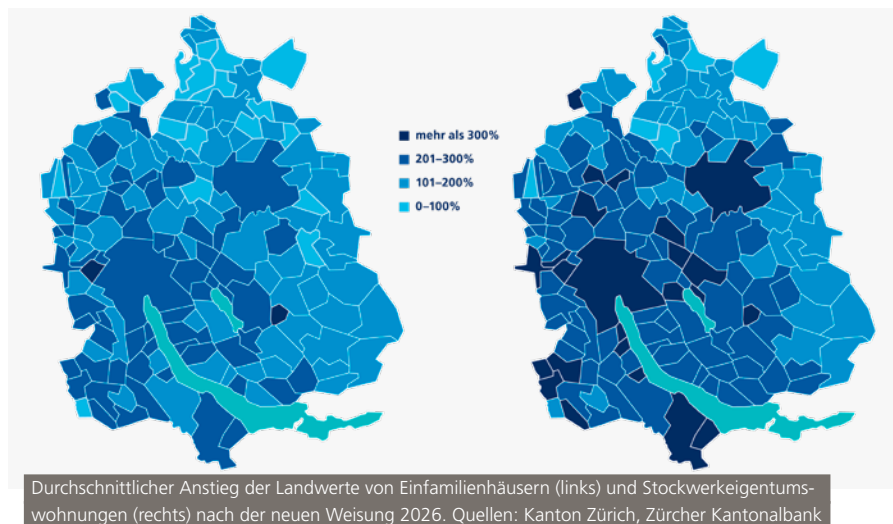
Steigende Landwerte

Der Landwert berechnet sich auf Basis von Lagewert des Grundstücks pro Quadratmeter und Grundstücksgrösse. Der Kanton Zürich hat die Lagewerte zum Steuerjahr 2026 angepasst. In den letzten Jahren konnte das Eigenheimangebot nicht mit der zusätzlichen Nachfrage schritthalten, was die Immobilienpreise und damit die Landwerte in die Höhe getrieben hat.

Der Landwert von Eigentumswohnungen in der Stadt Winterthur hat sich beispielsweise aufgrund der zunehmenden Beliebtheit und der zentralen Lage deutlich erhöht. Angesichts dieser Wachstumsraten wird mancher Wohnungseigentümer erschrecken. Jedoch fliesst der Landwert, ebenso wie der Wert des Gebäudes, nur zu einem bestimmten Anteil in den Eigenmietwert ein. Ein verdreifachter Landwert bedeutet also nicht automatisch eine Verdreifachung des Eigenmietwertes.

Niedrigere Gebäudewerte bei älteren Immobilien

Für die Berechnung des Zeitbauwerts wird der Wiederstellungswert der Immobilie gemäss Gebäudeversicherung mit einem Altersfaktor von 1 Prozent pro Jahr abgeschrieben. Diese Altersabschreibung wird neu um 10 Jahre erweitert. Objekte mit



den Baujahren 1986 bis 2009 geniessen die grösste zusätzliche Altersabschreibung. Besitzer älterer Liegenschaften profitieren somit von niedrigeren Gebäudewerten. Wer erst jüngst sein neu gebautes Eigenheim bezogen hat, wird kaum von einer zusätzlichen Abschreibung auf den Gebäudewert profitieren. Dies führt zu einem überraschenden Ergebnis: Besitzer älterer Liegenschaften, die in Bezug auf den Gebäudewert den grössten Wertzuwachs geniessen konnten, stehen besser da als frischgebackene Neubaueigentümer. Dabei geht neben der Altersabschreibung vergessen, dass auch die Einschätzung des Eigenmietwertes bei den Neubauten auf alten Grundlagendaten basierte.

Mit einer vergleichsweise hohen Amortisation vermeidet man bei einer allfälligen Hypothekarerneuerung auch bei steigenden Zinsen eine zu hohe Belastung. Eine Amortisation ist jedoch nicht immer die ideale Lösung. «Wer eine Hypothek amortisiert, bindet gleichzeitig liquides oder freies Vermögen», so Giezendanner.

Alles halb so schlimm?

Gemäss den Berechnungen der ZKB besteht für die meisten Eigentümer, die von der Ankündigung höherer Eigenmietwerte überrascht wurden, kein Grund zu übermässiger Sorge. Wer zudem den Eindruck hat, der festgestellte Eigenmietwert sei zu hoch, kann eine individuelle Einschätzung der erzielbaren Marktmiete verlangen. So wird sichergestellt, dass der festgelegte Eigenmietwert zwischen 60 und 70 Prozent

dieser Marktmiete liegt. Ausserdem wurde eine Härtefallregel angekündigt. Eigentümerinnen und Eigentümer, denen ein stärkerer Steueranstieg bevorsteht, bleibt ein hoffnungsvoller Blick Richtung Volksabstimmung im September. Denn mit etwas Glück und hoher Stimmbeteiligung aller Immobilienbesitzer wird der Eigenmietwert trotz Hürden endgültig gestrichen.

Wie verändert sich Ihr Eigenmietwert?

Verschaffen Sie sich online einen interaktiven Überblick. Die Zürcher Kantonalbank hat für alle Wohngebäude im Kanton abgeschätzt, wie sich der Eigenmietwert aufgrund der angepassten Lagewerte und der geänderten Altersabschreibung verändern wird.

zkb.ch/eigenmietwert-entwicklung



Thomas Giezendanner
Leiter Filiale Winterthur Zürcher Kantonalbank

Das Beratungsteam steht Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns telefonisch unter 0844 843 823 oder wenden Sie sich an Ihre persönliche Kundenbetreuerin oder Ihren Kundenbetreuer. zkb.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

www.hev-immobilienmarkt.ch

Was macht Andelfingen interessant für Wohneigentümer?

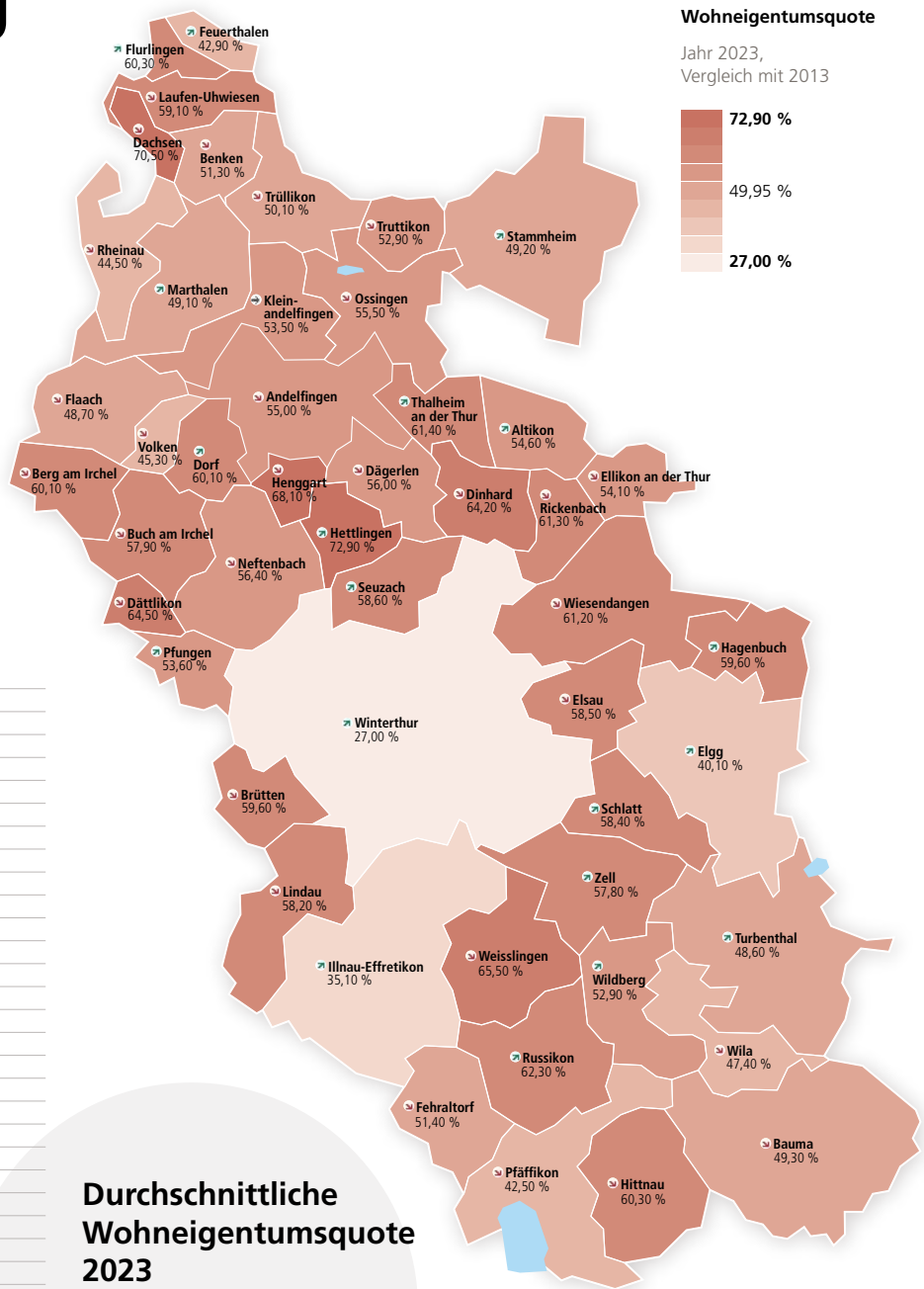
Der HEV Region Winterthur analysiert jährlich den Immobilienmarkt in den Bezirken Andelfingen, Pfäffikon und Winterthur. Folgend die aktuellsten Marktwerte:

| | | |
|--|---|---|
| Preis Einfamilienhaus Marktwert für ein Einfamilienhaus in Andelfingen 2025 CHF 1'530'000 +6,99% gegenüber 2024 <small>Quelle: Auswertung HEV Region Winterthur mit Wüest Dimensions</small> | Preis Stockwerkeigentum Marktwert für eine Eigentumswohnung in Andelfingen 2025 CHF 910'000 0,00% gegenüber 2024 <small>Quelle: Auswertung HEV Region Winterthur mit Wüest Dimensions</small> | Mietzins Durchschnittliche Marktmiete in Andelfingen (gesamt) 2025 CHF 2'375 +9,95% gegenüber 2024 <small>Quelle: Auswertung HEV Region Winterthur mit Wüest Dimensions</small> |
| Bauland Durchschnittlicher Preis pro m ² in Andelfingen (gesamt) 2023 CHF 684 +0,74% gegenüber 2022 <small>Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Bodenpreismodell. Medien der Modellpreise von unbebautem Land der Wohn- und Mischzone inkl. Abbruchliegenschaften.</small> | Wohneigentumsquote Wohneigentumsquote in % in Andelfingen (gesamt) 2023 55,0% -3,85% gegenüber 2013 <small>Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik.</small> | Bevölkerung Bevölkerung in Personen in % in Andelfingen (gesamt) 2024 3'678 +12,8% gegenüber 2014 <small>Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Kantonale 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 2023 eine Wohneigentumsquote von 32,0 Prozent hatte, liegt die Wohneigentumsquote in der Region Winterthur mit 45,9 Prozent wesentlich höher. Die höchste Wohneigentumsquote weist mit 72,9 Prozent Hettlingen auf, die tiefste mit 27,0 Prozent die Stadt Winterthur.

Für ein Einfamilienhaus muss man in der Region Winterthur durchschnittlich 26,3 Jahreseinkommen bezahlen. Im Verhältnis zum Einkommen sind Einfamilienhäuser in Brütten am preiswertesten, dort muss man rund 19 Jahreseinkommen bezahlen. In der Stadt Winterthur benötigt man doppelt so viele für das gleiche Einfamilienhaus.



| Municipality | 2023 (%) | 2013 (%) |
|-------------------|----------|----------|
| Winterthur | 26,8 | 27,0 |
| Illnau-Effretikon | 33,5 | 35,1 |
| Elgg | 39,1 | 40,1 |
| Pfäffikon | 42,5 | 44,8 |
| Feuerthalen | 42,3 | 42,9 |
| Rheinau | 44,5 | 45,1 |
| Volken | 45,3 | 45,4 |
| Wila | 47,4 | 50,1 |
| Turbenthal | 46,9 | 48,6 |
| Flaach | 48,7 | 51,8 |
| Marthalen | 45,6 | 49,1 |
| Stammheim | 48,8 | 49,2 |
| Bauma | 49,3 | 50,6 |
| Trüllikon | 50,1 | 50,2 |
| Benken | 51,3 | 51,6 |
| Fehraltorf | 51,4 | 55,8 |
| Wildberg | 52,1 | 52,9 |
| Truttikon | 52,9 | 55,9 |
| Kleinandelfingen | 53,5 | 53,5 |
| Pfungen | 52,7 | 53,6 |
| Ellikon a.d.Th. | 54,1 | 55,2 |
| Altikon | 52,9 | 54,6 |
| Andelfingen | 55,0 | 57,2 |
| Ossingen | 55,5 | 62,3 |
| Dägerlen | 56,0 | 56,2 |
| Neftenbach | 56,4 | 58,8 |
| Zell | 55,9 | 57,8 |
| Buch a.l. | 57,9 | 59,4 |
| Lindau | 58,2 | 58,5 |
| Schlatt | 52,6 | 58,4 |
| Elsau | 58,5 | 60,1 |
| Seuzach | 56,8 | 58,6 |
| Laufen-Uhwiesen | 59,1 | 61,1 |
| Hagenbuch | 58,1 | 59,6 |
| Brütten | 59,6 | 65,2 |
| Dorf | 56,2 | 60,1 |
| Berg a.l. | 60,1 | 63,0 |
| Flurlingen | 59,1 | 60,3 |
| Hittnau | 60,3 | 63,6 |
| Wiesendangen | 61,2 | 65,8 |
| Rickenbach | 61,3 | 65,6 |
| Thalheim a.d.Th. | 60,6 | 61,4 |
| Russikon | 61,6 | 62,3 |
| Dinhard | 64,2 | 66,7 |
| Dättlikon | 64,5 | 64,7 |
| Weisslingen | 65,5 | 68,5 |
| Henggart | 68,1 | 68,7 |
| Dachsen | 70,5 | 73,2 |
| Hettlingen | 72,8 | 72,9 |

Durchschnittliche Wohneigentumsquote 2023

Region Winterthur

45,9%

Tiefste und höchste Finanzierungsquote 2025

Region Winterthur

| | |
|-------------------|------|
| Brütten | 19,3 |
| Flaach | 20,0 |
| Dinhard | 21,0 |
| Illnau-Effretikon | 34,2 |
| Pfäffikon | 36,5 |
| Winterthur | 37,9 |

Vergleich Wohneigentumsquote Jahr 2013 mit Jahr 2023

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 | 2023 | 2013 | Veränd. |
|----------------------|------|------|---------|
| Altikon | 54,6 | 52,9 | 3,21% |
| Andelfingen | 55,0 | 57,2 | -3,85% |
| Bauma | 49,3 | 50,6 | -2,57% |
| Benken | 51,3 | 51,6 | -0,58% |
| Berg am Irchel | 60,1 | 63,0 | -4,60% |
| Brütten | 59,6 | 65,2 | -8,59% |
| Buch am Irchel | 57,9 | 59,4 | -2,53% |
| Dachsen | 70,5 | 73,2 | -3,69% |
| Dägerlen | 56,0 | 56,2 | -0,36% |
| Dättlikon | 64,5 | 64,7 | -0,31% |
| Dinhard | 64,2 | 66,7 | -3,75% |
| Dorf | 60,1 | 56,2 | 6,94% |
| Elgg | 40,1 | 39,1 | 2,56% |
| Ellikon an der Thur | 54,1 | 55,2 | -1,99% |
| Elsau | 58,5 | 60,1 | -2,66% |
| Fehraltorf | 51,4 | 55,8 | -7,89% |
| Feuerthalen | 42,9 | 42,3 | 1,42% |
| Flaach | 48,7 | 51,8 | -5,98% |
| Flurlingen | 60,3 | 59,1 | 2,03% |
| Hagenbuch | 59,6 | 58,1 | 2,58% |
| Henggart | 68,1 | 68,7 | -0,87% |
| Hettlingen | 72,9 | 72,8 | 0,14% |
| Hittnau | 60,3 | 63,6 | -5,19% |
| Illnau-Effretikon | 35,1 | 33,5 | 4,78% |
| Kleinandelfingen | 53,5 | 53,5 | 0,00% |
| Laufen-Uhwiesen | 59,1 | 61,1 | -3,27% |
| Lindau | 58,2 | 58,5 | -0,51% |
| Marthalen | 49,1 | 45,6 | 7,68% |
| Neftenbach | 56,4 | 58,8 | -4,08% |
| Ossingen | 55,5 | 62,3 | -10,91% |
| Pfäffikon | 42,5 | 44,8 | -5,13% |
| Pfungen | 53,6 | 52,7 | 1,71% |
| Rheinau | 44,5 | 45,1 | -1,33% |
| Rickenbach | 61,3 | 65,6 | -6,55% |
| Russikon | 62,3 | 61,6 | 1,14% |
| Schlatt | 58,4 | 52,6 | 11,03% |
| Seuzach | 58,6 | 56,8 | 3,17% |
| Stammheim | 49,2 | 48,8 | 0,82% |
| Thalheim an der Thur | 61,4 | 60,6 | 1,32% |
| Trüllikon | 50,1 | 50,2 | -0,20% |
| Truttikon | 52,9 | 55,9 | -5,37% |
| Turbenthal | 48,6 | 46,9 | 3,62% |
| Volken | 45,3 | 45,4 | -0,22% |
| Weisslingen | 65,5 | 68,5 | -4,38% |
| Wiesendangen | 61,2 | 65,8 | -6,99% |
| Wila | 47,4 | 50,1 | -5,39% |
| Wildberg | 52,9 | 52,1 | 1,54% |
| Winterthur | 27,0 | 26,8 | 0,75% |
| Zell | 57,8 | 55,9 | 3,40% |

Hinweis Wohneigentumsquote

Andelfingen: für 2013 Mittelwert Adlikon, Andelfingen und Humlikon. Elgg: für 2013 Mittelwert Elgg und Hofstetten.

Stammheim: für 2013 Mittelwert Oberstammheim, Unterstammheim und Waltalingen

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 2025 | Einkommen 2021 |
|----------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Altikon | 21,7 | 1'230'000 | 56'800 |
| Andelfingen | 25,2 | 1'480'000 | 58'700 |
| Bauma | 24,6 | 1'210'000 | 49'100 |
| Benken | 24,4 | 1'280'000 | 52'400 |
| Berg am Irchel | 23,2 | 1'360'000 | 58'700 |
| Brütten | 19,3 | 1'300'000 | 67'200 |
| Buch am Irchel | 31,3 | 1'900'000 | 60'700 |
| Dachsen | 23,0 | 1'390'000 | 60'500 |
| Dägerlen | 23,3 | 1'290'000 | 55'400 |
| Dättlikon | 23,1 | 1'610'000 | 69'600 |
| Dinhard | 21,0 | 1'340'000 | 63'700 |
| Dorf | 21,4 | 1'310'000 | 61'100 |
| Elgg | 29,2 | 1'520'000 | 52'000 |
| Ellikon an der Thur | 21,2 | 1'280'000 | 60'400 |
| Elsau | 28,4 | 1'510'000 | 53'100 |
| Fehraltorf | 30,8 | 1'810'000 | 58'800 |
| Feuerthalen | 24,8 | 1'320'000 | 53'300 |
| Flaach | 20,0 | 1'170'000 | 58'600 |
| Flurlingen | 27,1 | 1'670'000 | 61'600 |
| Hagenbuch | 22,9 | 1'240'000 | 54'100 |
| Henggart | 27,9 | 1'580'000 | 56'700 |
| Hettlingen | 28,3 | 1'760'000 | 62'300 |
| Hittnau | 25,7 | 1'460'000 | 56'700 |
| Illnau-Effretikon | 34,2 | 1'710'000 | 50'000 |
| Kleinandelfingen | 23,5 | 1'330'000 | 56'600 |
| Laufen-Uhwiesen | 23,4 | 1'440'000 | 61'500 |
| Lindau | 30,0 | 1'780'000 | 59'400 |
| Marthalen | 24,5 | 1'380'000 | 56'300 |
| Neftenbach | 25,7 | 1'560'000 | 60'600 |
| Ossingen | 23,1 | 1'240'000 | 53'700 |
| Pfäffikon | 36,5 | 2'010'000 | 55'000 |
| Pfungen | 30,1 | 1'610'000 | 53'400 |
| Rheinau | 21,4 | 1'130'000 | 52'800 |
| Rickenbach | 26,0 | 1'420'000 | 54'700 |
| Russikon | 28,3 | 1'670'000 | 59'100 |
| Schlatt | 23,0 | 1'290'000 | 56'200 |
| Seuzach | 29,6 | 1'780'000 | 60'200 |
| Stammheim | 21,9 | 1'210'000 | 55'200 |
| Thalheim an der Thur | 22,2 | 1'260'000 | 56'700 |
| Trüllikon | 22,1 | 1'180'000 | 53'300 |
| Truttikon | 21,4 | 1'170'000 | 54'800 |
| Turbenthal | 27,5 | 1'310'000 | 47'600 |
| Volken | 24,9 | 1'340'000 | 53'800 |
| Weisslingen | 28,6 | 1'650'000 | 57'600 |
| Wiesendangen | 25,2 | 1'530'000 | 60'700 |
| Wila | 28,6 | 1'400'000 | 49'000 |
| Wildberg | 23,1 | 1'320'000 | 57'100 |
| Winterthur | 37,9 | 1'860'000 | 49'100 |
| Zell | 28,2 | 1'400'000 | 49'600 |

Stopp der Bevormundung und Bürokratie: Engagement lohnt sich!

Dank dem Engagement des HEV Region Winterthur, der Unterstützung von Mitgliedern und vieler Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, ist es in verschiedenen Gemeinden gelungen, im Bereich der Grünflächenziffer und der Mehrwertabgabe, Erfolge zu erzielen.



Hans Heinrich Rath

Mitglied Vorstand HEV Region Winterthur und Kanton Zürich, Regionalvertreter Pfäffikon

Beispiele von Erfolgen in unserem Verbandsgebiet

- In Pfäffikon ZH wurde die Grünflächenziffer an der Gemeindeversammlung im September 2024 in allen Zonen abgelehnt. Dazu wurde auch ein übertriebener Baumschutz verworfen.
- In Winterthur hat der Stadtrat nach grossem Widerstand beschlossen, die Grünflächenziffer aus der laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) auszuklammern.
- In Russikon hat die Gemeindeversammlung im Juni 2022 die Einführung einer Mehrwertabgabe abgelehnt.
- In Hittnau haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Februar 2025 den Antrag des Gemeinderates für die Einführung einer Mehrwertabgabe von 30 Prozent abgelehnt.
- Der Gemeinderat Seuzach hat nach Gegenwind den Abgabesatz für die Mehrwertabgabe von 40 auf 20 Prozent halbiert.
- In anderen Sektionen des HEV des Kantons Zürich ist es ebenfalls gelungen, bezüglich der Mehrwertabgabe Erfolge zu erzielen.

Die verschiedenen Erfolge zeigen eindrücklich, dass es sich lohnt, sich gegen die ausufernde Bürokratie zu wehren und überhöhte Abgaben zu reduzieren oder abzulehnen.

Haus- und Wohneigentümer nehmen Verantwortung wahr

Haus- und Wohneigentümer, aber auch Mieter, sind stolz auf ihr Haus oder ihre Wohnung, die Umgebung und den Garten. Sie tragen der Natur und der Umwelt im eigenen Interesse Sorge. Der Garten und die Umgebung sind für viele eine Oase der Erholung und ein wichtiger Teil der Privatsphäre.

Es ist auch im Interesse von Grundeigentümern, dass das Wasser auf ihrem Grundstück versickern kann und sich Neophyten nicht ausbreiten.

Im Bereich der Ökologie und Biodiversität wird von Haus- und Wohneigentümern ohne Vorschriften, auf freiwilliger Basis, bereits viel gemacht.

Nachvollziehbar reagieren Haus- und Wohnungsbesitzer empfindlich, wenn Ihnen der Staat laufend neue Vorgaben und Vorschriften mit entsprechenden Einschränkungen macht.

Revision BZO, genaues Hinschauen ist wichtig

Viele Gemeinden des Kantons Zürich sind daran, die Baubegriffe in ihrer Bau- und Zonenordnung anzupassen. Grundlage dafür ist die «Interkantonale Vereinbarungen über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)». Diese Anpassungen sind im Grundsatz unbestritten.

Die Revision der Bau- und Zonenordnung wird aber leider von vielen Gemeinden dazu benutzt, eine Grünflächenziffer und weitere bürokratische Regelungen, z.B. in Bezug auf die Bäume, einzuführen. Vorgeschoben wird dafür das Thema Klimaschutz. Leider erfolgt die Umsetzung an vielen Orten ohne jegliches Augenmass.

Statt die Regelungsdichte und die damit verbundene Bürokratie mit entsprechenden Kostenfolgen zu reduzieren, wird weiter reguliert und unverhältnismässig ins Privateigentum eingegriffen.

Öffentliche Auflage, Unterstützung durch den HEV

Gemeinden sind verpflichtet, geplante Revisionen der Bau- und Zonenordnung (BZO) 60 Tage öffentlich aufzulegen. In dieser Zeit kann jede Person oder Organisation eine Einwendung zu Punkten machen, mit denen man nicht einverstanden ist oder wo eine Anpassung als sinnvoll erachtet wird. Erfolgen viele Eingaben zum gleichen

Thema, hat dies Gewicht und kann durch die verantwortlichen Behörden nicht einfach ignoriert werden.

Der HEV Region Winterthur verfügt über eine ausgewiesene Expertise im Bereich von Bau- und Zonenordnungen und unterstützt seine Mitglieder gerne bei der Erarbeitung von Einwendungen.

Demokratische Rechte nutzen

Wir haben es in der Hand, Fehlentwicklungen zum Beispiel an Gemeindeversammlungen zu verhindern oder zu korrigieren. Das Erwachen kommt sonst spätestens beim nächsten Baubewilligungsverfahren.

Es reicht nicht zu sagen, «mer sött», sondern man muss es tun.

Ich lade Sie ein, bei der Revision von Bau- und Zonenordnungen genau hinzuschauen und bei Bedarf an Gemeindeversammlungen Nein zu Artikeln zu sagen, die einen unnötigen Eingriff in das Privateigentum zur Folge haben.

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



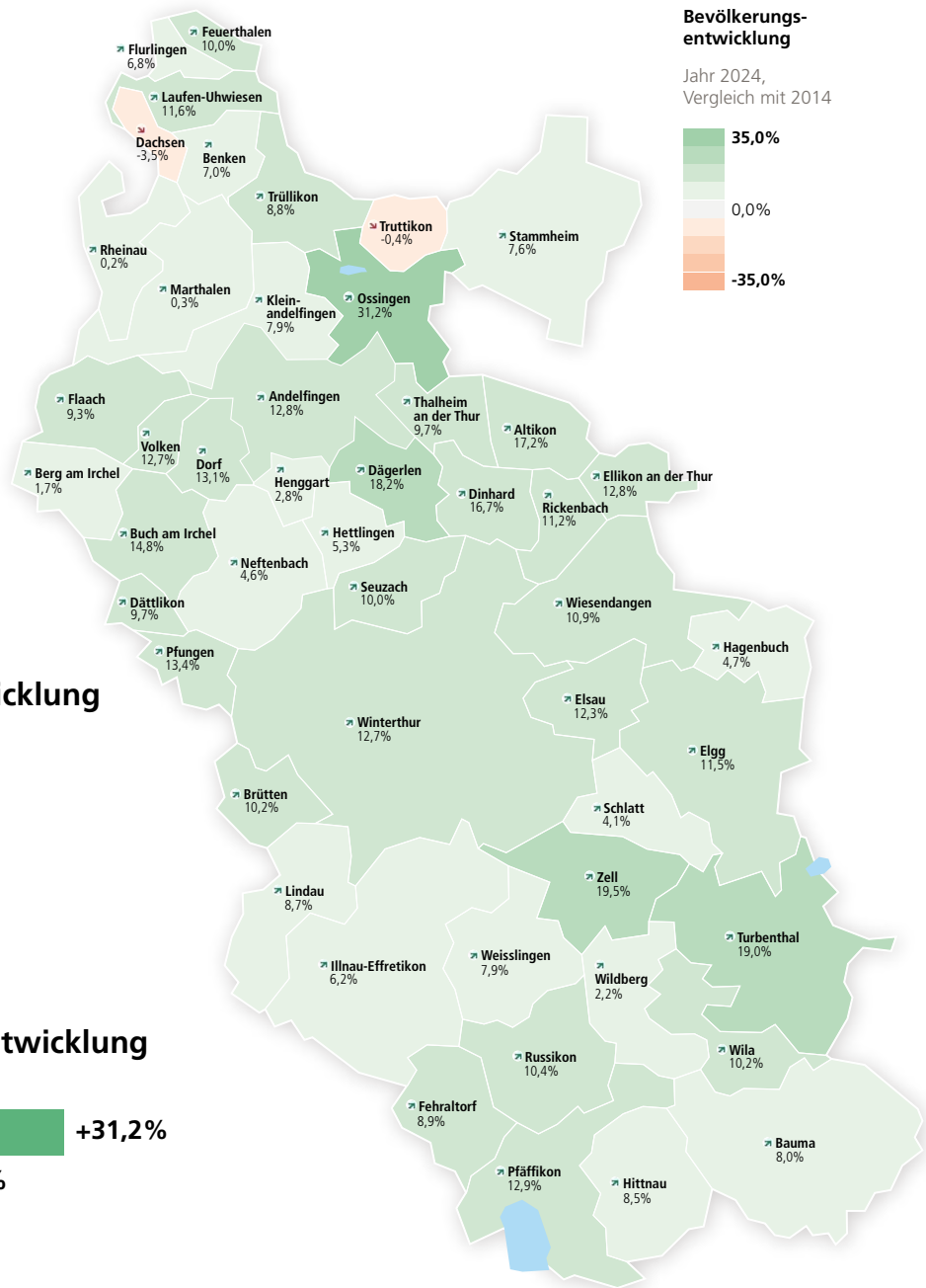


Bevölkerung

Gesamthaft wohnen in der Region Winterthur 278'224 Personen, 27'692 mehr als noch vor 10 Jahren. Absolut ist die Stadt Winterthur mit 13'584 Personen am meisten gewachsen, danach Pfäffikon mit 1'450 und Zell mit 1'110 Personen. In der gleichen Zeit sind Dachsen um 70 und Truttikon um 2 Personen geschrumpft.

In Wila ist der Anteil der Jugendlichen in den vergangenen 10 Jahren mit 2,5 Prozentpunkten am stärksten gestiegen, in Dägerlen dagegen um 6,9 Prozentpunkte zurückgegangen.

Bei den Senioren hatte Stammheim mit 7,3 Prozentpunkten den höchsten Zuwachs, während dieser in Winterthur um 0,2 Prozentpunkte zurückgegangen ist.



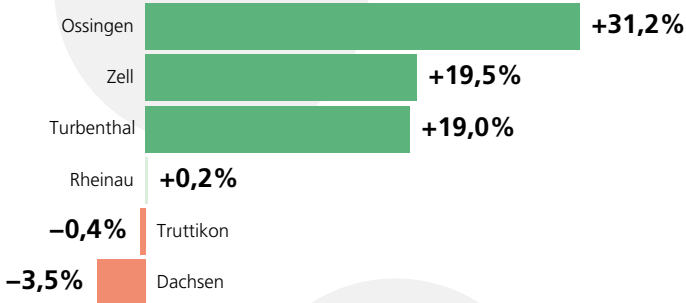
Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung

Vergleich Jahr 2014 mit Jahr 2024

+9,6%

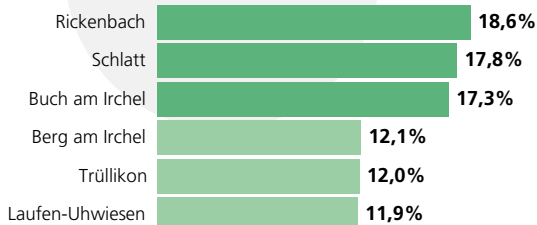
Stärkste Bevölkerungsentwicklung

Vergleich Jahr 2014 mit Jahr 2024



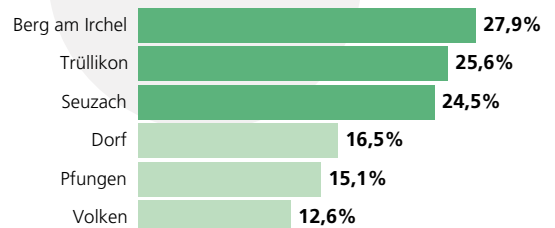
Höchster und geringster Anteil Jugendliche

Vergleich Jahr 2014 mit Jahr 2024



Höchster und geringster Anteil Senioren

Vergleich Jahr 2014 mit Jahr 2024



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 | | |
|----------------------|-------------------|---------|---------|-------------|-------|---------|----------|-------|---------|
| | 2024 | 2014 | Veränd. | 2024 | 2014 | Veränd. | 2024 | 2014 | Veränd. |
| Altikon | 770 | 657 | 17,2% | 16,4% | 16,0% | 0,4%P | 22,2% | 17,5% | 4,7%P |
| Andelfingen | 3'678 | 3'261 | 12,8% | 16,0% | 17,9% | -1,9%P | 19,5% | 18,5% | 1,0%P |
| Bauma | 5'094 | 4'718 | 8,0% | 15,0% | 14,8% | 0,2%P | 20,2% | 15,6% | 4,6%P |
| Benken | 882 | 824 | 7,0% | 16,3% | 14,9% | 1,4%P | 18,1% | 14,1% | 4,0%P |
| Berg am Irchel | 589 | 579 | 1,7% | 12,1% | 10,4% | 1,7%P | 27,9% | 21,4% | 6,5%P |
| Brütten | 2'239 | 2'031 | 10,2% | 15,5% | 14,9% | 0,6%P | 21,3% | 19,1% | 2,2%P |
| Buch am Irchel | 1'060 | 923 | 14,8% | 17,3% | 19,9% | -2,6%P | 17,0% | 12,7% | 4,3%P |
| Dachsen | 1'931 | 2'001 | -3,5% | 13,0% | 17,0% | -4,0%P | 22,5% | 17,1% | 5,4%P |
| Dägerlen | 1'157 | 979 | 18,2% | 12,4% | 19,3% | -6,9%P | 18,2% | 12,7% | 5,5%P |
| Dättlikon | 836 | 762 | 9,7% | 15,1% | 19,7% | -4,6%P | 19,4% | 15,8% | 3,6%P |
| Dinhard | 1'730 | 1'482 | 16,7% | 15,7% | 17,0% | -1,3%P | 22,1% | 19,8% | 2,3%P |
| Dorf | 727 | 643 | 13,1% | 13,9% | 15,4% | -1,5%P | 16,5% | 14,8% | 1,7%P |
| Elgg | 5'157 | 4'627 | 11,5% | 16,0% | 16,2% | -0,2%P | 20,5% | 17,4% | 3,1%P |
| Ellikon an der Thur | 1'023 | 907 | 12,8% | 15,7% | 17,3% | -1,6%P | 16,7% | 14,2% | 2,5%P |
| Elsau | 3'891 | 3'464 | 12,3% | 16,2% | 15,8% | 0,4%P | 20,3% | 17,2% | 3,1%P |
| Fehraltorf | 6'872 | 6'309 | 8,9% | 16,3% | 16,7% | -0,4%P | 19,5% | 13,9% | 5,6%P |
| Feuerthalen | 3'845 | 3'497 | 10,0% | 15,7% | 15,2% | 0,5%P | 19,2% | 17,0% | 2,2%P |
| Flaach | 1'488 | 1'361 | 9,3% | 15,0% | 15,4% | -0,4%P | 19,2% | 15,6% | 3,6%P |
| Flurlingen | 1'516 | 1'420 | 6,8% | 14,5% | 14,6% | -0,1%P | 19,8% | 17,0% | 2,8%P |
| Hagenbuch | 1'164 | 1'112 | 4,7% | 17,3% | 15,5% | 1,8%P | 18,0% | 11,6% | 6,4%P |
| Henggart | 2'338 | 2'274 | 2,8% | 15,6% | 18,0% | -2,4%P | 21,7% | 17,0% | 4,7%P |
| Hettlingen | 3'228 | 3'065 | 5,3% | 15,2% | 18,0% | -2,8%P | 19,9% | 16,5% | 3,4%P |
| Hittnau | 3'951 | 3'640 | 8,5% | 16,2% | 16,9% | -0,7%P | 18,3% | 12,2% | 6,1%P |
| Illnau-Effretikon | 17'707 | 16'676 | 6,2% | 14,9% | 15,0% | -0,1%P | 19,8% | 19,1% | 0,7%P |
| Kleinandelfingen | 2'225 | 2'063 | 7,9% | 15,8% | 16,7% | -0,9%P | 20,4% | 15,5% | 4,9%P |
| Laufen-Uhwiesen | 1'824 | 1'635 | 11,6% | 11,9% | 15,7% | -3,8%P | 23,3% | 21,2% | 2,1%P |
| Lindau | 5'852 | 5'386 | 8,7% | 15,3% | 16,5% | -1,2%P | 18,9% | 15,1% | 3,8%P |
| Marthalen | 1'991 | 1'986 | 0,3% | 15,5% | 15,3% | 0,2%P | 22,1% | 16,3% | 5,8%P |
| Neftenbach | 5'751 | 5'498 | 4,6% | 15,6% | 18,3% | -2,7%P | 19,9% | 13,6% | 6,3%P |
| Ossingen | 1'823 | 1'389 | 31,2% | 16,5% | 16,6% | -0,1%P | 19,6% | 17,3% | 2,3%P |
| Pfäffikon | 12'710 | 11'260 | 12,9% | 14,2% | 15,2% | -1,0%P | 21,7% | 18,8% | 2,9%P |
| Pfungen | 4'145 | 3'655 | 13,4% | 15,1% | 17,5% | -2,4%P | 15,1% | 13,1% | 2,0%P |
| Rheinau | 1'315 | 1'312 | 0,2% | 14,1% | 13,1% | 1,0%P | 23,9% | 18,0% | 5,9%P |
| Rickenbach | 2'840 | 2'554 | 11,2% | 18,6% | 17,1% | 1,5%P | 18,6% | 18,0% | 0,6%P |
| Russikon | 4'633 | 4'197 | 10,4% | 15,7% | 16,4% | -0,7%P | 21,9% | 18,3% | 3,6%P |
| Schlatt | 785 | 754 | 4,1% | 17,8% | 22,7% | -4,9%P | 17,4% | 14,8% | 2,6%P |
| Seuzach | 7'952 | 7'230 | 10,0% | 15,0% | 13,3% | 1,7%P | 24,5% | 22,0% | 2,5%P |
| Stammheim | 2'933 | 2'727 | 7,6% | 15,9% | 16,0% | -0,1%P | 24,3% | 17,0% | 7,3%P |
| Thalheim an der Thur | 1'005 | 916 | 9,7% | 16,6% | 17,2% | -0,6%P | 16,6% | 15,3% | 1,3%P |
| Trüllikon | 1'102 | 1'013 | 8,8% | 12,0% | 14,6% | -2,6%P | 25,6% | 21,2% | 4,4%P |
| Truttikon | 461 | 463 | -0,4% | 14,3% | 17,1% | -2,8%P | 22,6% | 17,5% | 5,1%P |
| Turbenthal | 5'287 | 4'441 | 19,0% | 16,6% | 16,0% | 0,6%P | 20,5% | 16,1% | 4,4%P |
| Volken | 382 | 339 | 12,7% | 16,2% | 20,1% | -3,9%P | 12,6% | 12,1% | 0,5%P |
| Weisslingen | 3'492 | 3'236 | 7,9% | 14,9% | 16,6% | -1,7%P | 21,2% | 17,4% | 3,8%P |
| Wiesendangen | 6'780 | 6'114 | 10,9% | 15,5% | 16,2% | -0,7%P | 21,8% | 18,9% | 2,9%P |
| Wila | 2'115 | 1'920 | 10,2% | 16,2% | 13,7% | 2,5%P | 20,2% | 17,3% | 2,9%P |
| Wildberg | 1'013 | 991 | 2,2% | 16,9% | 17,4% | -0,5%P | 18,4% | 15,6% | 2,8%P |
| Winterthur | 120'136 | 106'552 | 12,7% | 15,2% | 14,9% | 0,3%P | 16,6% | 16,4% | 0,2%P |
| Zell | 6'799 | 5'689 | 19,5% | 16,1% | 15,6% | 0,5%P | 18,5% | 17,5% | 1,0%P |

Biogenes Propangas – die flexible und nachhaltige Energieform

Nachhaltig, effizient und unabhängig – biogenes Propangas bietet eine umweltfreundliche Alternative zur Fernwärme. Es reduziert CO₂-Emissionen um bis zu 90%, kann ohne technische Umrüstungen genutzt werden und ermöglicht eine flexible Energieversorgung. Besonders in Regionen, in denen der Ausbau von Fernwärmenetzen teuer oder nicht möglich ist, punktet biogenes Propangas mit Wirtschaftlichkeit.

Was ist biogenes Propangas?

Biogenes Propangas ist ein regenerativer Energieträger. Es wird aus nachwachsenden Rohstoffen und biogenen Reststoffen gewonnen und senkt bei seinem Einsatz die CO₂ Emissionen um bis zu 90%. Es ist chemisch identisch mit fossilem Flüssiggas (LPG). Durch innovative Herstellungsverfahren – etwa aus Pflanzenölen oder landwirtschaftlichen Nebenprodukten entsteht ein nachhaltiger Energieträger, der ohne technische Umrüstungen in bestehenden Gasheizungen und Industrieanlagen genutzt werden kann.

Flexibilität statt Abhängigkeit

Fernwärme wird zentral produziert und über ein weitverzweigtes Netz verteilt. Dies bringt gewisse strukturelle und wirtschaftliche Nachteile mit sich.

Biogenes Propangas hingegen bietet eine dezentrale, flexible und unabhängige Energieversorgung – mit zahlreichen Vorteilen für Endverbraucher:

1. Unabhängigkeit von zentralen Versorgungsnetzen

Fernwärmenetze sind auf grosse, zentrale Anlagen angewiesen. Wie zum Beispiel an Kehrlichtverbrennungsanlagen (KVA). Somit sind Haushalte und Unternehmen an einen einzigen Anbieter gebunden und können weder den Preis noch die Herkunft der Wärme direkt beeinflussen. Biogenes Propangas ermöglicht hingegen eine unabhängige Energieversorgung, die individuell gesteuert werden kann.



Biogenes Propangas benötigt lediglich einen Flüssiggasbehälter – der flexibel und nicht sichtbar installiert werden kann.



Biogenes Propangas wird z.B. aus Pflanzenölen oder landwirtschaftlichen Nebenprodukten hergestellt.

2. Wirtschaftlichkeit und geringere Infrastrukturkosten

Der Ausbau und die Wartung von Fernwärmenetzen sind kostenintensiv. In ländlichen oder weniger dicht besiedelten Regionen ist der Anschluss oft gar nicht erst möglich oder mit hohen Investitionen verbunden. Biogenes Propangas benötigt lediglich einen Flüssiggasbehälter (nicht sichtbar, wird vergraben) der flexibel installiert werden kann. Somit entfallen teure Netzgebühren und teure Anschlusskosten.

3. Höhere Effizienz und Energieverfügbarkeit

Die Wärmeverluste in Fernwärmenetzen sind ein häufig unterschätzter Kostenfaktor. Durch lange Transportwege gehen wertvolle Energie und Effizienz verloren. Biogenes Propangas hingegen wird direkt vor Ort genutzt, wodurch die Energie effizienter in Wärme umgewandelt werden kann.

4. Schnelle Verfügbarkeit und einfache Umstellung

Ein Wechsel zu biogenem Propangas ist unkompliziert: Bestehende Gasheizungen und Anlagen können weiterhin genutzt werden, ohne dass grössere technische Anpassungen erforderlich sind. Dies macht es zu einer idealen Lösung für Haushalte und Unternehmen, die eine nachhaltige Energiequelle ohne aufwendige Investitionen suchen.



Beratung biogenes Propangas

Die Nachfrage nach erneuerbaren Energien steigt und mit ihr die Bedeutung flexibler, CO₂ armer Lösungen. Biogenes Propangas bietet eine wirtschaftliche und nachhaltige Alternative zur Fernwärme. Als führender Anbieter unterstützt FLAGA Suisse Haushalte, Unternehmen und Gemeinden auf dem Weg zu einer umweltfreundlichen Energiezukunft.

Interessiert an einer nachhaltigen Energieversorgung mit biogenem Propangas? Kontaktieren Sie uns für eine individuelle Beratung!
Tel. 071 388 00 60 oder www.flaga.ch

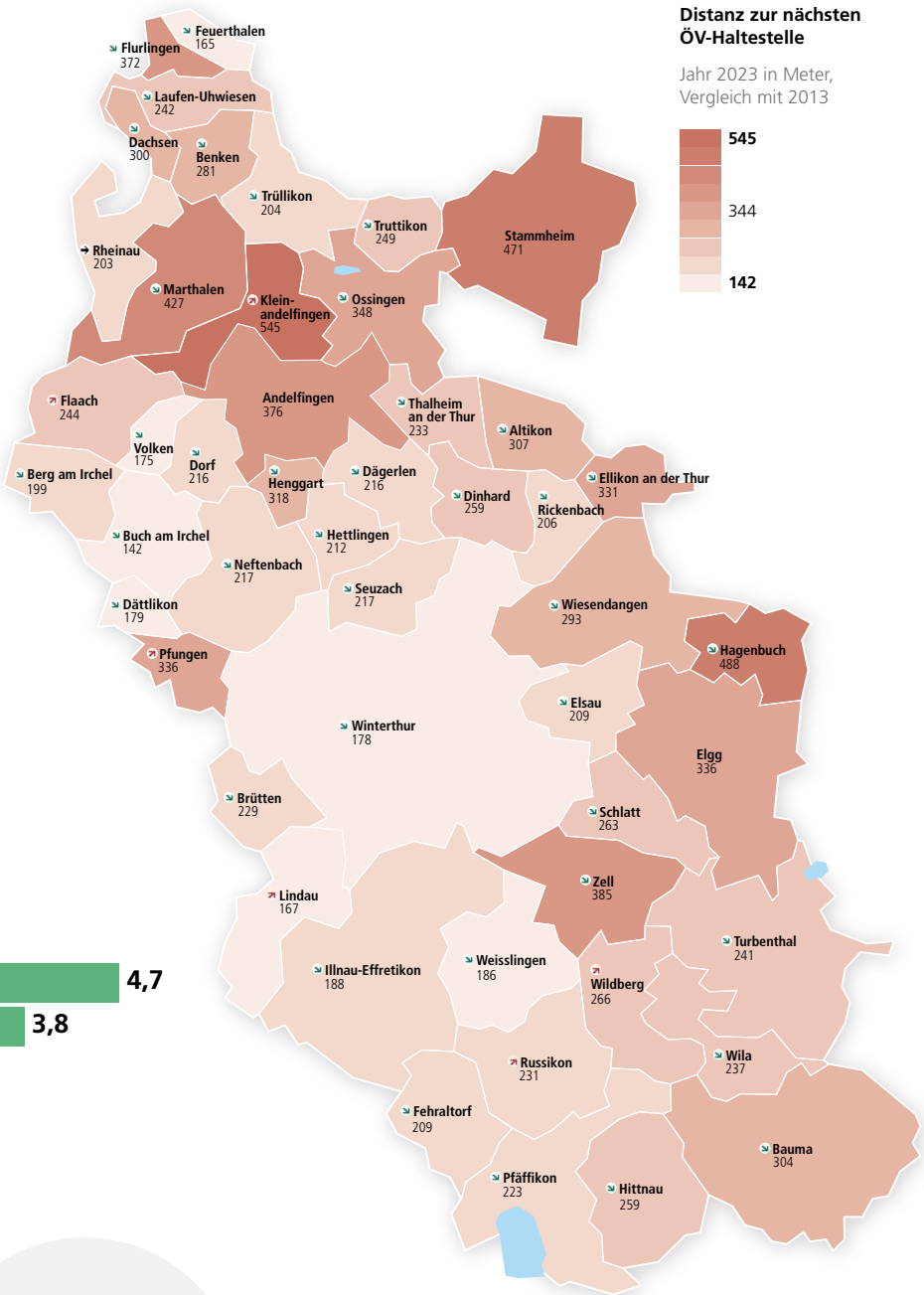


Öffentlicher Verkehr, Ärzte und Kindertagesstätten

Den kürzesten Weg zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Verkehrs 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, Dättlikon und Hittnau.

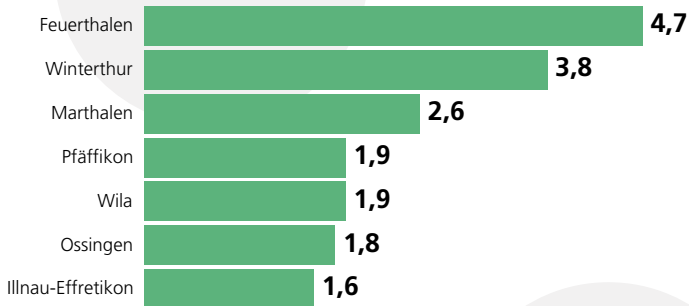
Für die medizinische Grundversorgung ist es angenehm, wenn eine Arztpraxis in der Nähe ist. In den vergangenen 10 Jahren gab es grössere Veränderungen. Einzelne Gemeinden haben keine Arztpraxis mehr, in anderen Gemeinden wurde das Angebot ausgebaut.

In den vergangenen Jahren wurde das Angebot bei Kindertagesstätten ausgebaut. Im Verhältnis zur Kinderanzahl bieten Dinhard, Winterthur und Rheinau die meisten Plätze in Kindertagesstätten an.



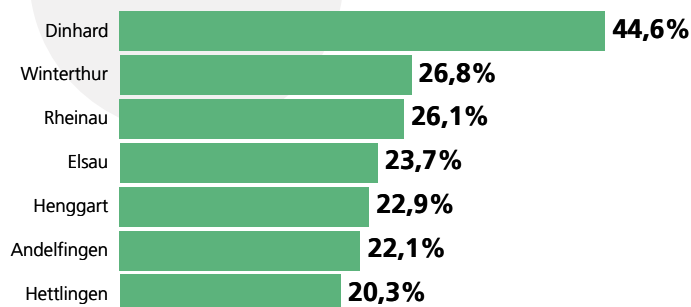
Gemeinden mit höchster Ärztedichte

Jahr 2023, Ärzte pro 1000 Einwohner



Höchster Versorgungsgrad Kindertagesstätten

Jahr 2022



Öffentlicher Verkehr

Durchschnittliche Distanz zur nächsten Haltestelle, in Meter.

Quelle

Zürcher Verkehrsverbund, Amt für Raumentwicklung

| Gemeinde | 2023 | 2013 | Veränd. |
|----------------------|------|------|---------|
| Altikon | 307 | 313 | -1,92% |
| Andelfingen | 376 | k.A. | k.A. |
| Bauma | 304 | 324 | -6,17% |
| Benken | 281 | 296 | -5,07% |
| Berg am Irchel | 199 | 212 | -6,13% |
| Brütten | 229 | 236 | -2,97% |
| Buch am Irchel | 142 | 180 | -21,11% |
| Dachsen | 300 | 305 | -1,64% |
| Dägerlen | 216 | 231 | -6,49% |
| Dättlikon | 179 | 277 | -35,38% |
| Dinhard | 259 | 263 | -1,52% |
| Dorf | 216 | 235 | -8,09% |
| Elgg | 336 | k.A. | k.A. |
| Ellikon an der Thur | 331 | 344 | -3,78% |
| Elsau | 209 | 217 | -3,69% |
| Fehraltorf | 209 | 270 | -22,59% |
| Feuerthalen | 165 | 170 | -2,94% |
| Flaach | 244 | 233 | 4,72% |
| Flurlingen | 372 | 675 | -44,89% |
| Hagenbuch | 488 | 596 | -18,12% |
| Henggart | 318 | 324 | -1,85% |
| Hettlingen | 212 | 272 | -22,06% |
| Hittnau | 259 | 346 | -25,14% |
| Illnau-Effretikon | 188 | 189 | -0,53% |
| Kleinandelfingen | 545 | 532 | 2,44% |
| Laufen-Uhwiesen | 242 | 291 | -16,84% |
| Lindau | 167 | 161 | 3,73% |
| Marthalen | 427 | 441 | -3,17% |
| Neftenbach | 217 | 245 | -11,43% |
| Ossingen | 348 | 427 | -18,50% |
| Pfäffikon | 223 | 272 | -18,01% |
| Pfungen | 336 | 334 | 0,60% |
| Rheinau | 203 | 203 | 0,00% |
| Rickenbach | 206 | 209 | -1,44% |
| Russikon | 231 | 196 | 17,86% |
| Schlatt | 263 | 287 | -8,36% |
| Seuzach | 217 | 253 | -14,23% |
| Stammheim | 471 | k.A. | k.A. |
| Thalheim an der Thur | 233 | 260 | -10,38% |
| Trüllikon | 204 | 224 | -8,93% |
| Truttikon | 249 | 288 | -13,54% |
| Turbenthal | 241 | 245 | -1,63% |
| Volken | 175 | 178 | -1,69% |
| Weissingen | 186 | 198 | -6,06% |
| Wiesendangen | 293 | 311 | -5,79% |
| Wila | 237 | 294 | -19,39% |
| Wildberg | 266 | 262 | 1,53% |
| Winterthur | 178 | 181 | -1,66% |
| Zell | 385 | 438 | -12,10% |

Ärzte

Anzahl Ärzte pro 1000 Einwohner.

Quelle

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

| | 2023 | 2013 | Veränd. |
|--|------|------|----------|
| | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| | 1,40 | k.A. | k.A. |
| | 1,00 | 0,40 | 150,00% |
| | 0,00 | 1,20 | -100,00% |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| | 0,00 | 0,50 | -100,00% |
| | 1,00 | 0,00 | k.A. |
| | 1,00 | 0,50 | 100,00% |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| | 0,00 | 1,30 | -100,00% |
| | 1,20 | 0,70 | 71,43% |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| | 1,20 | k.A. | k.A. |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| | 0,80 | 0,60 | 33,33% |
| | 0,90 | 1,00 | -10,00% |
| | 4,70 | 1,70 | 176,47% |
| | 0,00 | 0,70 | -100,00% |
| | 0,70 | 0,00 | k.A. |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| | 1,30 | 0,90 | 44,44% |
| | 0,00 | 1,00 | -100,00% |
| | 1,00 | 0,60 | 66,67% |
| | 1,60 | 1,50 | 6,67% |
| | 0,50 | 1,00 | -50,00% |
| | 0,00 | 1,20 | -100,00% |
| | 0,50 | 0,20 | 150,00% |
| | 2,60 | 1,00 | 160,00% |
| | 1,20 | 0,90 | 33,33% |
| | 1,80 | 2,90 | -37,93% |
| | 1,90 | 1,80 | 5,56% |
| | 0,50 | 0,60 | -16,67% |
| | 1,60 | 1,50 | 6,67% |
| | 0,70 | 1,20 | -41,67% |
| | 0,90 | 1,00 | -10,00% |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| | 1,10 | 2,20 | -50,00% |
| | 0,70 | k.A. | k.A. |
| | 1,00 | 0,00 | k.A. |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| | 0,40 | 0,50 | -20,00% |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| | 0,90 | 0,90 | 0,00% |
| | 0,60 | 0,70 | -14,29% |
| | 1,90 | 1,00 | 90,00% |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| | 3,80 | 3,40 | 11,76% |
| | 0,30 | 0,20 | 50,00% |

Kindertagesstätten

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

Quelle

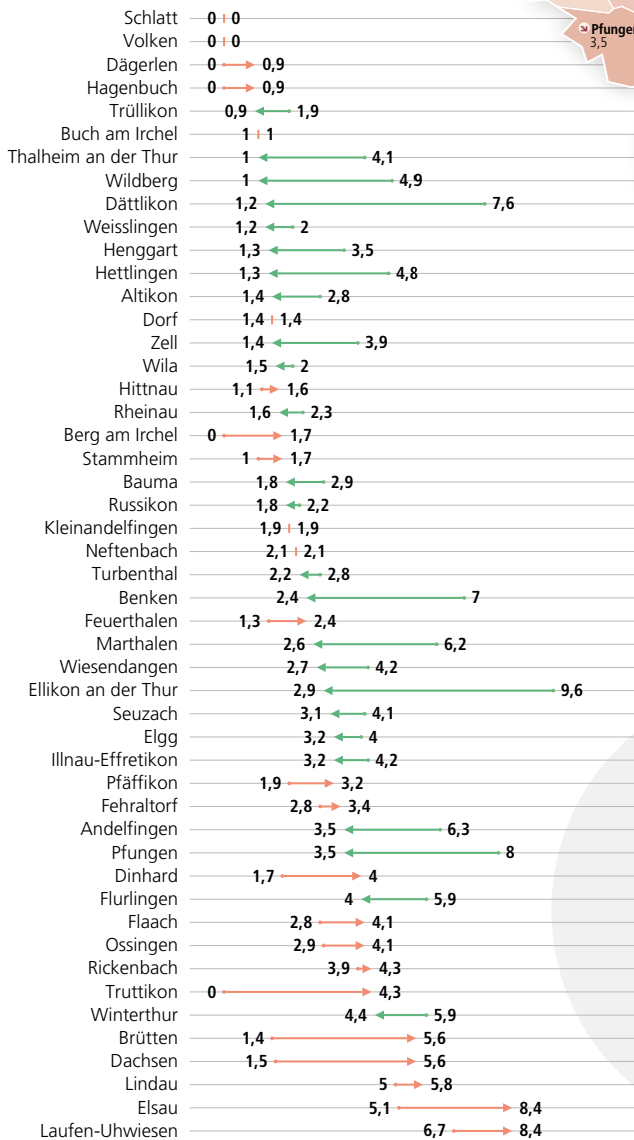
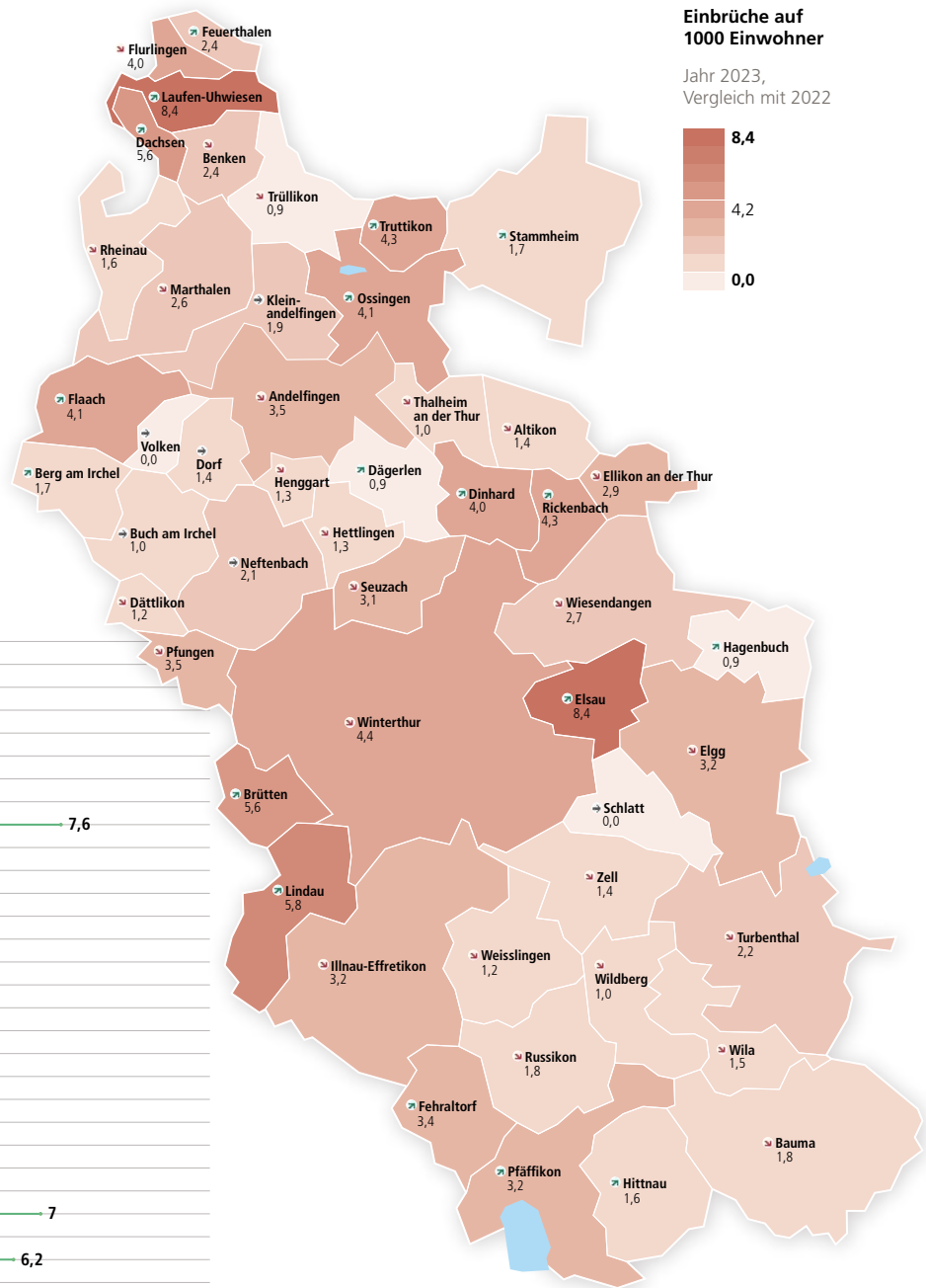
Bildungsdirektion des Kantons Zürich, Bildungsmonitoring

| | 2022 | 2018 | Veränd. |
|--|-------|-------|---------|
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 22,1% | 22,1% | 0,0%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 17,7% | 11,1% | +6,6%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 18,7% | 0,0% | +18,7%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 44,6% | 25,3% | +19,3%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 8,9% | 5,0% | +3,9%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 23,7% | 10,4% | +13,3%P |
| | 20,1% | 18,8% | +1,3%P |
| | 13,3% | 10,6% | +2,7%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 22,9% | 21,0% | +1,9%P |
| | 20,3% | 8,6% | +11,7%P |
| | 12,4% | 12,0% | +0,4%P |
| | 13,2% | 10,5% | +2,7%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 19,7% | 11,6% | +8,1%P |
| | 11,5% | 11,7% | -0,2%P |
| | 14,8% | 4,2% | +10,6%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 15,7% | 14,7% | +1,0%P |
| | 12,4% | 14,5% | -2,1%P |
| | 26,1% | 21,6% | +4,5%P |
| | 16,1% | 8,2% | +7,9%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 8,3% | 5,7% | +2,6%P |
| | 17,0% | 17,6% | -0,6%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 7,6% | 8,3% | -0,7%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 16,9% | 14,7% | 2,2%P |
| | 6,3% | 19,4% | -13,1%P |
| | 8,5% | 0,0% | +8,5%P |
| | 0,0% | 0,0% | 0,0%P |
| | 26,8% | 20,7% | +6,1%P |
| | 7,4% | 13,2% | -5,8%P |

Sicherheit

In der Region Winterthur wurden 2023 durchschnittlich 2,7 Einbrüche pro 1000 Einwohner verübt. Während in den Gemeinden Schlatt und Volken keine Einbrüche gemeldet wurden, lag die Einbruchrate in Elsau und Laufen-Uhwiesen mit 8,4 Einbrüchen pro 1000 Einwohner mehr als dreimal so hoch wie im regionalen Durchschnitt.

Gegenüber dem Vorjahr wurden 2023 in der Region Winterthur weniger Einbrüche gemeldet, damals gab es 3,2 Einbrüche pro 1000 Einwohner. Im Jahr 2010 wurden in der Region Winterthur noch durchschnittlich 5 Einbrüche pro 1000 Einwohner gemeldet.



Durchschnittliche Anzahl Einbrüche 2023 pro 1000 Einwohner

Region Winterthur

2,7

Vergleich Anzahl Einbrüche pro 1000 Einwohner Jahr 2022 mit Jahr 2023

Sicherheit

Häufigkeitszahl (HZ) = Einbrüche auf
1000 Einwohner

Quelle

Sicherheitsdirektion des
Kantons Zürich, Kriminalstatistik

| Gemeinde | 2023 | 2022 | Veränderung | 2020 | 2010 |
|----------------------|------|------|-------------|------|------|
| Altikon | 1,4 | 2,8 | -50,00% | 0,0 | 8,0 |
| Andelfingen | 3,5 | 6,3 | -44,44% | 1,3 | 6,1 |
| Bauma | 1,8 | 2,9 | -37,93% | 1,6 | 7,6 |
| Benken | 2,4 | 7,0 | -65,71% | 1,2 | 0,0 |
| Berg am Irchel | 1,7 | 0,0 | k.A. | 0,0 | 0,0 |
| Brütten | 5,6 | 1,4 | 300,00% | 2,4 | 5,3 |
| Buch am Irchel | 1,0 | 1,0 | 0,00% | 0,0 | 4,8 |
| Dachsen | 5,6 | 1,5 | 273,33% | 2,6 | 3,1 |
| Dägerlen | 0,9 | 0,0 | k.A. | 0,0 | 2,0 |
| Dättlikon | 1,2 | 7,6 | -84,21% | 1,3 | 7,2 |
| Dinhard | 4,0 | 1,7 | 135,29% | 2,4 | 1,4 |
| Dorf | 1,4 | 1,4 | 0,00% | 1,5 | 0,0 |
| Elgg | 3,2 | 4,0 | -20,00% | 1,4 | 3,5 |
| Ellikon an der Thur | 2,9 | 9,6 | -69,79% | 4,4 | 16,4 |
| Elsau | 8,4 | 5,1 | 64,71% | 2,5 | 4,9 |
| Fehraltorf | 3,4 | 2,8 | 21,43% | 3,7 | 8,6 |
| Feuerthalen | 2,4 | 1,3 | 84,62% | 1,4 | 2,3 |
| Flaach | 4,1 | 2,8 | 46,43% | 0,7 | 2,4 |
| Furlingen | 4,0 | 5,9 | -32,20% | 0,0 | 4,3 |
| Hagenbuch | 0,9 | 0,0 | k.A. | 1,8 | 8,2 |
| Henggart | 1,3 | 3,5 | -62,86% | 0,9 | 4,1 |
| Hettlingen | 1,3 | 4,8 | -72,92% | 0,3 | 3,4 |
| Hittnau | 1,6 | 1,1 | 45,45% | 0,5 | 2,1 |
| Illnau-Effretikon | 3,2 | 4,2 | -23,81% | 2,9 | 10,5 |
| Kleinandelfingen | 1,9 | 1,9 | 0,00% | 1,9 | 9,2 |
| Laufen-Uhwiesen | 8,4 | 6,7 | 25,37% | 0,6 | 3,3 |
| Lindau | 5,8 | 5,0 | 16,00% | 1,1 | 9,5 |
| Marthalen | 2,6 | 6,2 | -58,06% | 4,2 | 6,3 |
| Neftenbach | 2,1 | 2,1 | 0,00% | 2,8 | 5,1 |
| Ossingen | 4,1 | 2,9 | 41,38% | 1,2 | 2,2 |
| Pfäffikon | 3,2 | 1,9 | 68,42% | 1,7 | 7,1 |
| Pfungen | 3,5 | 8,0 | -56,25% | 4,1 | 5,8 |
| Rheinau | 1,6 | 2,3 | -30,43% | 0,0 | 2,2 |
| Rickenbach | 4,3 | 3,9 | 10,26% | 2,9 | 4,8 |
| Russikon | 1,8 | 2,2 | -18,18% | 2,0 | 4,7 |
| Schlatt | 0,0 | 0,0 | 0,00% | 0,0 | 0,0 |
| Seuzach | 3,1 | 4,1 | -24,39% | 2,4 | 5,4 |
| Stammheim | 1,7 | 1,0 | 70,00% | 2,2 | 4,9 |
| Thalheim an der Thur | 1,0 | 4,1 | -75,61% | 4,3 | 2,5 |
| Trüllikon | 0,9 | 1,9 | -52,63% | 0,9 | 8,0 |
| Truttikon | 4,3 | 0,0 | 0,00% | 2,2 | 8,4 |
| Turbenthal | 2,2 | 2,8 | -21,43% | 3,1 | 3,9 |
| Volken | 0,0 | 0,0 | 0,00% | 0,0 | 0,0 |
| Weissingen | 1,2 | 2,0 | -40,00% | 3,6 | 1,6 |
| Wiesendangen | 2,7 | 4,2 | -35,71% | 3,8 | 6,3 |
| Wila | 1,5 | 2,0 | -25,00% | 1,5 | 7,8 |
| Wildberg | 1,0 | 4,9 | -79,59% | 1,0 | 1,1 |
| Winterthur | 4,4 | 5,9 | -25,42% | 3,9 | 8,7 |
| Zell | 1,4 | 3,9 | -64,10% | 2,5 | 8,6 |

Referenzzinssatz gesunken: Muss der Mietzins reduziert werden?

Per 4. März 2025 wurde der Referenzzinssatz von 1,75% auf 1,5% gesenkt. Was bedeutet dies für die Vermieterschaft und welche Argumente stehen ihr zur Verfügung, um sich gegen ein Mietzinssenkungsbegehren der Mieterschaft aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes zu wehren?



© iStockphoto Zephyr18



Sandra Haggmacher
lic. iur., Rechtsanwältin
HEV Region Winterthur

Eine automatische Anpassung der Mieten aufgrund einer Referenzzinssatzsenkung ist im Gesetz nicht vorgesehen. Der Vermieter ist somit rechtlich nicht verpflichtet, eine Senkung von sich aus zu gewähren. Stellt die Mieterschaft jedoch ein Gesuch für eine Mietzinssenkung, so ist der Vermieter verpflichtet, auf das Gesuch zu reagieren.

Lehnt er die Senkung vollständig oder teilweise ab oder antwortet er nicht innert einer Frist von 30 Tagen, so kann der Mieter innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde auf Herabsetzung des Nettomietzinses klagen.

Es können jetzt nur diejenigen Mieter zu Recht eine Mietzinssenkung verlangen, deren Mietzins auf einem höheren Referenzzinssatz als 1,5% beruht. Sinkt der Referenzzinssatz um 0,25%, haben die Mieter grundsätzlich Anspruch auf eine Netto-

mietzinssenkung von 2,91%, bei einem Referenzzinssatz von weniger als 5%. Die Mietzinsreduktion ist indes erst auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist zu gewähren. Dies ist insbesondere bei Mietverträgen mit einer Mindestlaufzeit relevant. Beispielsweise müsste bei einem Mietvertrag, der frühestens auf Ende März 2026 kündbar ist, die Nettomiete erst ab 1. April 2026 gesenkt werden.

Ist die Miete indexiert (Laufzeit von mindestens fünf Jahren), ist sie nicht an den Referenzzinssatz gekoppelt und die Mieterschaft kann keinen Senkungsanspruch aus diesem Grund geltend machen.

Doch nun zu den Argumenten, die die Vermieterschaft einem Mietzinssenkungsbegehren aufgrund des Referenzzinssatzes entgegenhalten kann:

Relative Anpassungskriterien

Bei den relativen Anpassungskriterien wird von der letzten Mietzinsfestsetzung ausgegangen und es wird untersucht, wie sich die massgeblichen Faktoren seither verändert haben. Zu den relativen Anpassungskriterien zählen nebst dem Referenzzinssatz (vgl. hiervor), der Teuerungsausgleich, die Unterhalts- und Betriebskosten sowie die Mehrleistungen (wertvermehrnde Investitionen, dazu gehören auch die energetischen Massnahmen).

Teuerungsausgleich

Der Nettomietzins darf um 40% der Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise) angepasst werden, und zwar mit folgender Formel: $[neuer\ Indexstand - alter\ Indexstand] \cdot 40 / alter\ Indexstand$.

Gestiegene Betriebs- und Unterhaltskosten (auch allgemeine Kostensteigerung genannt)

Darunter fallen höhere Gebühren, Objektsteuern, Versicherungsprämien sowie Unterhaltskosten, die nicht separat als Nebenkosten ausgeschieden sind. Hier kann die Vermieterschaft mit der allgemeinen Kostensteigerung argumentieren und diese mit dem Anspruch des Mieters auf eine Mietzinssenkung verrechnen. Das Bundesgericht verlangt zwar, dass der Vermieter die Kostensteigerung konkret nachweist, weil das aber kompliziert und aufwändig ist, lassen die meisten Schlichtungsbehörden im Kanton Zürich ausnahmsweise eine pauschale Kostensteigerung zwischen 0% und 0,5% pro Jahr vom Nettomietzins zu:

- 0% bei Neubauten (d.h. Bauten bis zum Alter von 5 Jahren);
- 0,25%, wenn viele Nebenkostenpositionen separat abgerechnet werden und
- 0,5%, wenn wenig oder keine Nebenkostenpositionen separat abgerechnet werden.

Vor Gericht muss die Vermieterschaft dann aber für die Kostensteigerung Belege einreichen (vgl. dazu Schreiben der Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtsachen des Kantons Zürich vom Herbst 2023).

Mehrleistungen

Hat der Vermieter seit Abschluss des Mietvertrags resp. seit der letzten Vertragsänderung Mehrleistungen getätigt, darf er diese dem Senkungsanspruch des Mieters entgegenhalten. Dazu zählen Investitionen für wertvermehrnde Verbesserungen, die

Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen; ebenso energetische Verbesserungen wie Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, zur rationelleren Energienutzung, zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien und der Ersatz von Haushaltsgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch. Wobei als Mehrleistungen nur derjenige Teil der Kosten geltend gemacht werden kann, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt. Gewöhnliche Unterhaltsarbeiten, die lediglich dazu dienen, die Mietsache in ihrem bisherigen Zustand zu erhalten, zählen nicht dazu. Zudem sind allfällige Förderbeiträge vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen.

Absolute Anpassungskriterien

Mit den absoluten Anpassungskriterien wird der Nettomietzins unabhängig vom bisher gültigen Mietzins bestimmt. Zu diesen Kriterien gehören die orts- und quartierübliche Vergleichsmiete und die Rendite (Netto- und Bruttorendite).

Orts- und Quartierüblichkeit

Dabei handelt es sich um ein beliebtes Argument gegen eine Mietzinssenkung bei Altbauten. Als Altbau wird eine Liegenschaft bezeichnet, wenn seit dem Erstellungsdatum oder dem Erwerbzeitpunkt des aktuellen Eigentümers mindestens 30 Jahre vergangen sind oder wenn die Ertragsberechnung unmöglich ist. Allerdings werden an den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit sehr hohe Anforderungen gestellt. Der Vermieter muss in der Regel mittels mindestens fünf Vergleichsobjekten, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind, nachweisen, dass der reduzierte Nettomietzins tiefer wäre als die Mieten in der Umgebung. Dabei müssen die Vergleichsobjekte verschiedenen Vermietern gehören und sich in unterschiedlichen Liegenschaften befinden. Im Kanton Zürich existieren leider keine amtlichen Statistiken, die diesen Nachweis ersetzen könnten.

Ungenügende Rendite (Nettorendite/Bruttorendite)

Dabei wird geltend gemacht, dass kein übersetzter Ertrag aus dem Mietobjekt erzielt wird. Das Gesetz sieht für Wohn- und Geschäftsräume eine zulässige Rendite vor: Dabei wird zwischen der Bruttorendite für neuere Liegenschaften (bis etwa 10 Jahre alt) und der Nettorendite unterschieden. Die Geltendmachung einer ungenügenden Rendite ist als Abwehrmittel im Zusammenhang mit einem Mietzinssenkungsbegehren durchaus prüfenswert.

Die Nettorendite gilt für Liegenschaften, die älter als 10 Jahre sind. Sie darf gemäss Bundesgericht maximal 2% über dem

aktuellen Referenzzinssatz liegen, bei einem Referenzzinssatz von 2% oder weniger. So beträgt die zulässige Nettorendite bei einem Referenzzinssatz von 1,5% 3,5%. Die Berechnung der Nettorendite ist recht aufwändig, weil sie unter anderem die durchschnittlichen Unterhalts- und Betriebskosten der Liegenschaft berücksichtigt.

Mietzinsreserve/ Vorbehalt

Der Vermieterschaft ist es nicht erlaubt, Anpassungsgründe geltend zu machen, die sich vor Vertragsabschluss bzw. vor der letzten Vertragsänderung verwirklicht haben, sofern diesbezüglich kein Vorbehalt angebracht wurde. Mit einem Vorbehalt erklärt der Vermieter, dass der Mietzins nicht vollständig angepasst wurde und dass der Mieter mit einer späteren Anpassung rechnen muss bzw. dass der Vermieter im Falle eines Senkungsbegehrens des Mieters den Senkungsanspruch mit dem Vorbehalt ganz oder teilweise verrechnen kann. Aus diesem Grund sind in Mietverträgen immer wieder Vorbehalte anzutreffen. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass für die Gültigkeit eines Vorbehalts folgende Voraussetzungen erfüllt sein müssen: Der Vorbehalt muss (1) für den Mieter klar erkennbar, (2) begründet und (3) ziffernmässig in Franken oder in Prozenten bestimmt sein.

Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Vermieterschaft einige Argumente zur Verfügung stehen, um einem allfälligen Senkungsbegehren infolge Referenzzinssatzsenkung zu entgegnen.

Der Rechtsdienst des HEV Region Winterthur steht Ihnen dabei gerne 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 fundierten, rechtlichen Fachwissens.

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

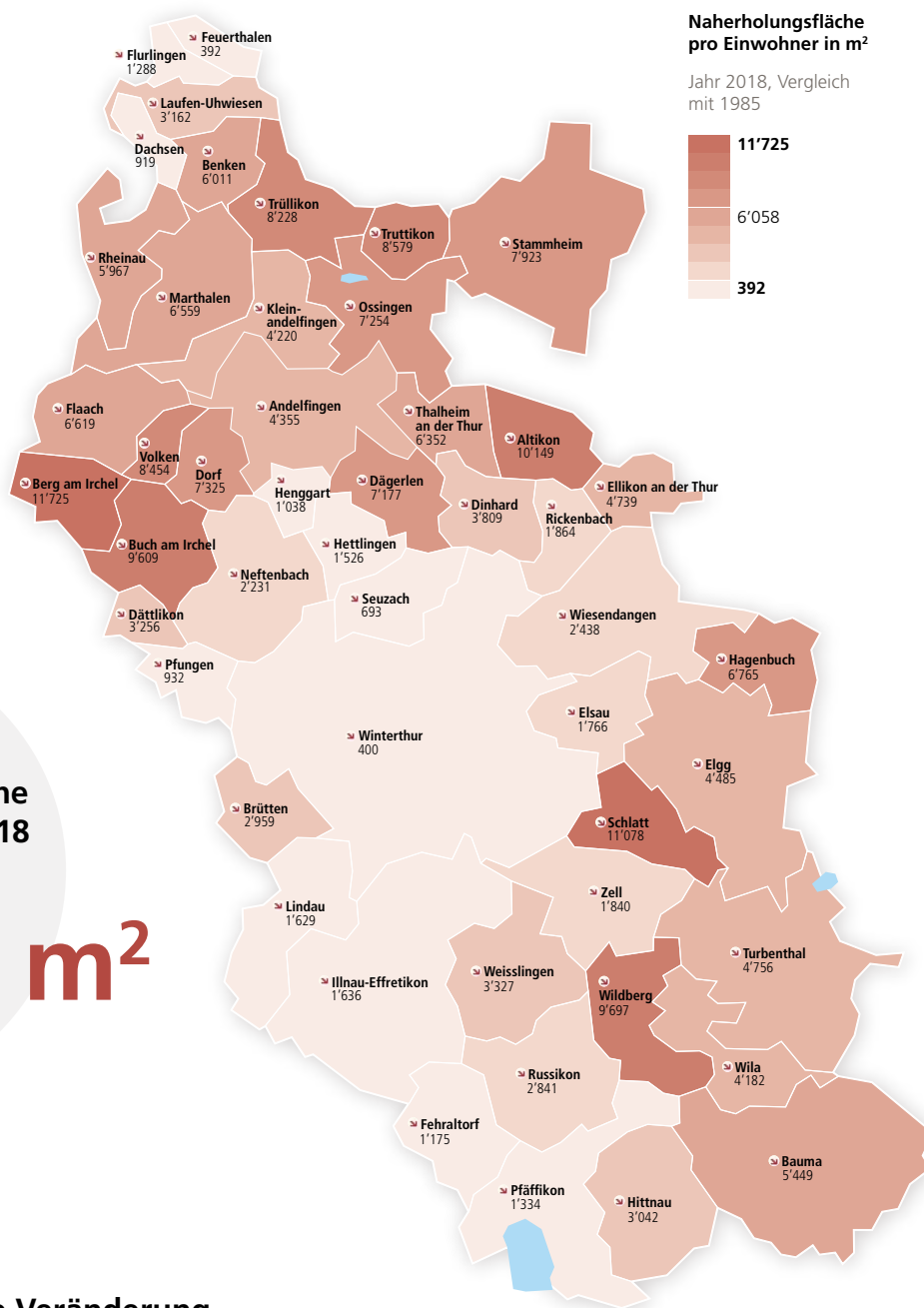
Informieren Sie sich:
www.hev-winterthur.ch



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 m² auf 4'554 m² 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.



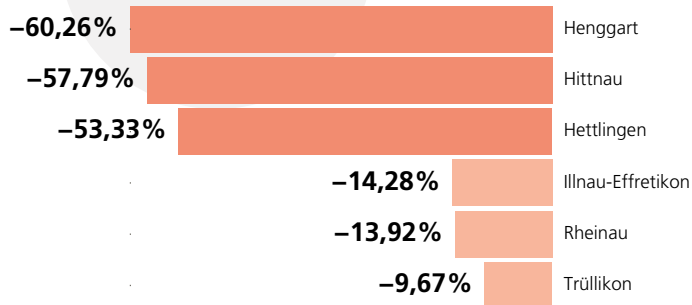
Durchschnittliche Naherholungsfläche pro Einwohner 2018

Region Winterthur

4'554 m²

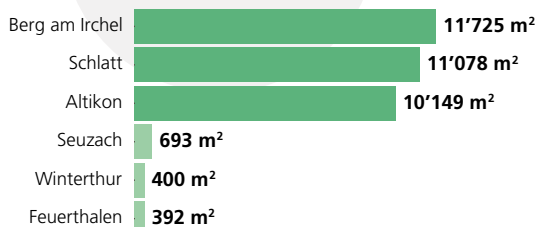
Stärkste und schwächste Veränderung Naherholungsfläche pro Einwohner

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 ² /Einwohner | Naherholung ha | Bevölkerung | m ² /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% |
| Weissingen | 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% |

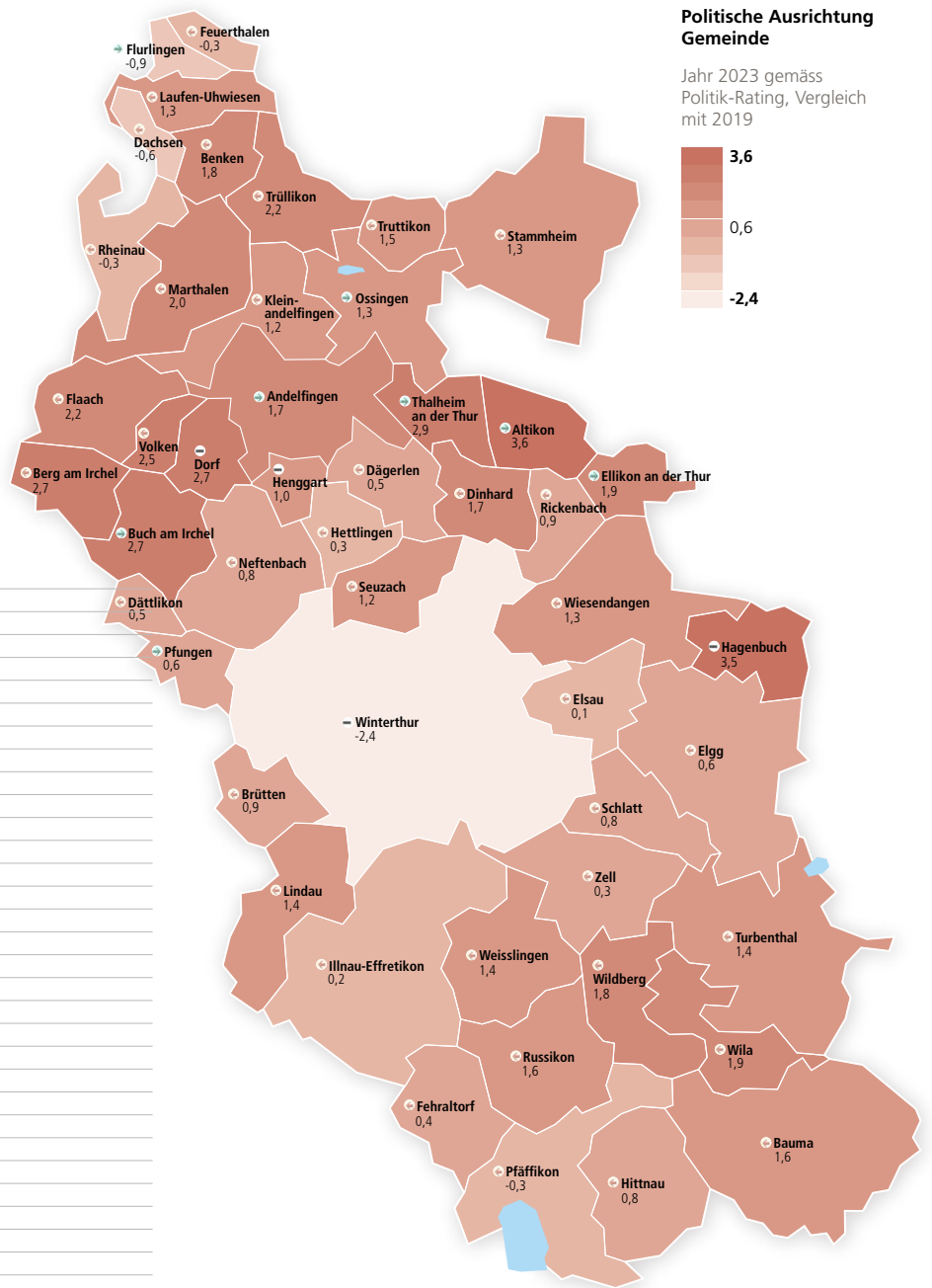
Hinweis

Andelfingen: für 1985 Mittelwert Adlikon, Andelfingen und Humlikon

Politik

Die Nationalratswahlen 2023 ergaben in der Region Winterthur ein durchschnittliches Politik-Rating von 1,2. Dieser Durchschnitt liegt damit zwischen der Mitte und der FDP. Die Stadt Winterthur weist mit -2,4 das tiefste, Altikon mit 3,6 das höchste Politik-Rating auf.

Gegenüber den Wahlen von 2019 hat sich das Politik-Rating bei den Nationalratswahlen um 0,3 nach links verschoben. In Schlatt und Wildberg gab es die grössten Verschiebungen nach links, in Andelfingen erhöhte sich das Politik-Rating am stärksten um 0,4.



| | | |
|-------------------|------|--------|
| Winterthur | -2,4 | ← -2,4 |
| Flurlingen | -1,1 | → -0,9 |
| Dachsen | -0,6 | ← 0,0 |
| Feuerthalen | -0,3 | ← -0,2 |
| Rheinau | -0,3 | ← 0,2 |
| Pfäffikon | -0,3 | ← 0,1 |
| Elsau | 0,1 | → 0,9 |
| Illnau-Effretikon | 0,2 | → 0,3 |
| Hettlingen | 0,3 | → 0,9 |
| Zell | 0,3 | → 0,9 |
| Fehraltorf | 0,4 | → 0,9 |
| Dättlikon | 0,5 | → 1,0 |
| Dägerlen | 0,5 | → 1,5 |
| Elgg | 0,6 | → 0,7 |
| Pfungen | 0,5 | → 0,6 |
| Neftenbach | 0,8 | → 1,3 |
| Hittnau | 0,8 | → 1,6 |
| Schlatt | 0,8 | → 1,9 |
| Rickenbach | 0,9 | → 1,4 |
| Brütten | 0,9 | → 1,7 |
| Henggart | 1,0 | → 1,0 |
| Seuzach | 1,2 | → 1,3 |
| Kleinandelfingen | 1,2 | → 1,5 |
| Laufen-Uhwiesen | 1,3 | → 1,6 |
| Stammheim | 1,3 | → 1,3 |
| Ossingen | 1,1 | → 1,3 |
| Wiesendangen | 1,3 | → 1,4 |
| Weisslingen | 1,4 | → 1,7 |
| Lindau | 1,4 | → 1,6 |
| Turbenthal | 1,4 | → 1,5 |
| Truttikon | 1,5 | → 1,9 |
| Russikon | 1,6 | → 2,2 |
| Bauma | 1,6 | → 2,6 |
| Andelfingen | 1,2 | → 1,7 |
| Dinhard | 1,7 | → 2,3 |
| Benken | 1,8 | → 2,3 |
| Wildberg | 1,8 | → 2,9 |
| Ellikon a.d.Th. | 1,8 | → 1,9 |
| Wila | 1,9 | → 2,6 |
| Marthalen | 2,0 | → 2,1 |
| Trüllikon | 2,2 | → 2,6 |
| Flaach | 2,2 | → 2,7 |
| Volken | 2,5 | → 2,6 |
| Berg a.l. | 2,7 | → 3,2 |
| Dorf | 2,7 | → 2,7 |
| Buch a.l. | 2,4 | → 2,7 |
| Thalheim a.d.Th. | 2,8 | → 2,9 |
| Hagenbuch | 3,5 | → 3,5 |
| Altikon | 3,4 | → 3,6 |

Durchschnittliches Politik-Rating 2023

Region Winterthur

1,2

Wähleranteil Parteien

Nationalratswahlen 2023

Quelle

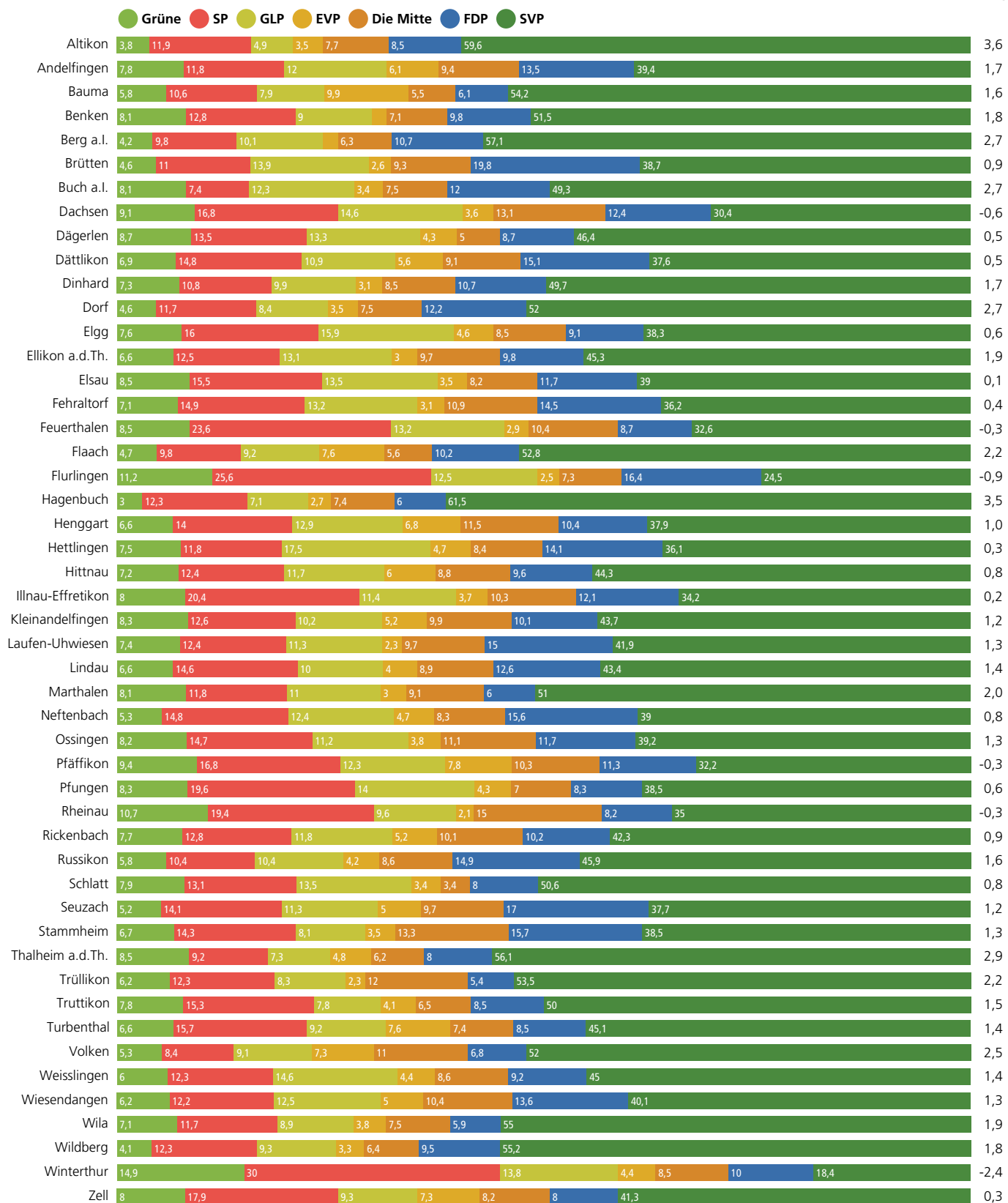
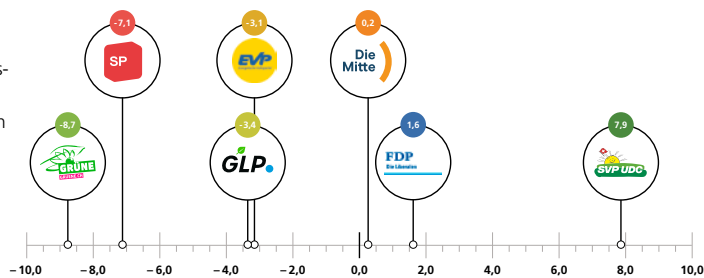
Statistisches Amt des Kantons Zürich

Politik-Rating

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

Quelle

NZZ



Hinweis

Andelfingen: für 2019 Mittelwert Adlikon, Andelfingen und Humlikon

Waschen wie ein Weltmeister? Marco Odermatt macht es vor!

Mit der richtigen Pflege vermeiden Sie teure Reparaturen: Kleine Massnahmen erhalten die Lebensdauer Ihrer Geräte und sorgen für optimale Ergebnisse.



Unnötige Reparaturen vermeiden und Kosten sparen

Die Anschaffung eines Haushaltsgeräts wie eine Waschmaschine oder einen Wäschetrockner ist ein wohlüberlegter und langfristiger Entscheid. Schliesslich sollen die Geräte, die uns den Alltag erleichtern, möglichst lange halten. Trifft mal ein Defekt auf, schränkt einem das schnell ein. Um solche Ausfälle zu vermeiden, bedarf es einer gründlichen Pflege der Geräte.

Electrolux, einer der führenden Haushaltsgerätehersteller weltweit, betreibt in der Schweiz eine landesweite Serviceorganisation. Die Techniker sind täglich bei Schweizer Konsumentinnen und Konsumenten zuhause und setzen defekte Maschinen in Stand. Gemäss Andres Bachofner von Electrolux liegt die Ursache für einen Servicetechniker-Einsatz des Öfteren in der falschen Bedienung oder mangelhaften Pflege der Geräte. «Jährlich könnten da einige Kosten vermieden werden.» Das muss nicht sein, denn die Pflege der Haushaltsgeräte ist oft mit wenigen Handgriffen erledigt.

Tipps für eine saubere und wohlriechende Wäsche

Laut einer in der Schweiz durchgeführten Studie über das Waschverhalten in Schweizer Haushalten läuft die Waschmaschine bei Herrn und Frau Schweizer durchschnittlich 2,5-mal pro Woche. Der Hauptgrund dafür, dass wir unsere Kleidung waschen, ist das Entfernen von unangenehmen Gerüchen. Das klingt einleuchtend, denn wer liebt das Gefühl frisch gewaschener und wohlduftender Wäsche auf der Haut nicht? Wenn aber beim Entladen der Maschine ein muffiger Geruch in die Nase steigt, ist der Frust gross. Was ist die Ursache für dieses Problem und was kann dagegen unternommen werden? Die Ursache für schlechten Geruch kann an Ablagerungen von Waschmittel, Bakterienwachstum oder ganz einfach an Verunreinigungen liegen. Um beste Waschergebnisse zu erzielen, ist es deshalb empfehlenswert die Maschine von Zeit zu Zeit gründlich zu reinigen. Mit diesen Tipps halten Sie Ihre Maschine sauber und beugen Reparaturen vor:

- Waschmittelschublade unter fliessendem Wasser reinigen, da Waschmittelrückstände mit der Zeit zu Schimmel, unangenehmen Gerüchen und Verstopfungen führen können.
- Türdichtung am Ende eines Waschtages trocknen, um Ablagerungen und Schimmelbildung vorzubeugen.
- Flusensieb regelmässig reinigen.
- Waschmaschine ein- bis zweimal pro Monat ohne Wäsche mit einem 95 °C Programm (ohne Vorwaschen) mit ein wenig Pulverwaschmittel mit Sauerstoffbleiche oder mit einem Maschinenpfleger laufen lassen.
- Schmutzige oder nasse Wäsche nicht in der Trommel lagern.
- Die richtige Programmwahl, Beladung und Waschmitteldosierung nach Waschmittelangaben schonen die Wäsche, verhindern schlechten Geruch und beugen Bakterienwachstum vor.
- Türe und Waschmittelschublade nach dem Waschen öffnen, um ein Bakterienwachstum zu reduzieren.
- Gummimanschette sowie den Wasser Schlauch an der Einfüllöffnung regelmässig auf kleine Fremdkörper sowie Beschädigungen überprüfen.

Wäschetrockner richtig reinigen

Um die Wäsche optimal im Tumbler zu trocknen, muss das Gerät gereinigt und gepflegt werden. Denn mit der Zeit setzen sich Waschmittelreste, Staub, Flusen und Kalk ab, was die Leistung beeinträchtigt und den Stromverbrauch erhöht.

Mit ein paar Handgriffen kann dies vermieden werden:

- Filter unterhalb der Tür nach jedem Gebrauch reinigen.
- Geräte mit Sockelfilter müssen nur nach jedem dritten Gebrauch gereinigt werden oder wenn die Anzeige leuchtet.
- Wärmetauscher im Sockelbereich bei sichtbarer Verschmutzung reinigen.
- Saubere Filter und Wärmetauscher sorgen für einen reduzierten Energieverbrauch, da diese den Wirkungsgrad der Wärmepumpe erhöhen, was wiederum zu kürzeren Trocknungszeiten führt.
- Steht der Trockner in einem kleinen Raum (z.B. Reduit) oder ist er in einem Möbel eingebaut, sollte eine gute Frischluftzirkulation gewährleistet werden. Dadurch werden Hitzestaus vermieden, was die Maschine beschädigen könnte.

Übrigens, reduzieren Sie den Energieverbrauch, wenn Sie mehrere Trocknungsgänge ohne längere Pausen nacheinander durchführen, da die Betriebstemperatur schneller erreicht wird.

Professioneller Pflege-Service von Electrolux

Viele Reparaturen sind mit einer regelmässig und richtig durchgeführten Reinigung und Wartung gemäss Gebrauchsanweisung vermeidbar. Electrolux bietet einen professionellen Pflege-Service durch Servicetechniker an, mit dem Sie Defekte an Ihren Geräten vorbeugen und die Lebensdauer der Maschinen verlängern.

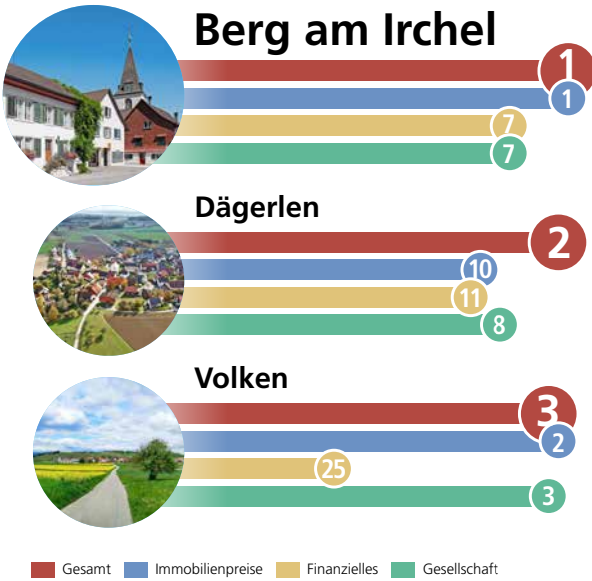
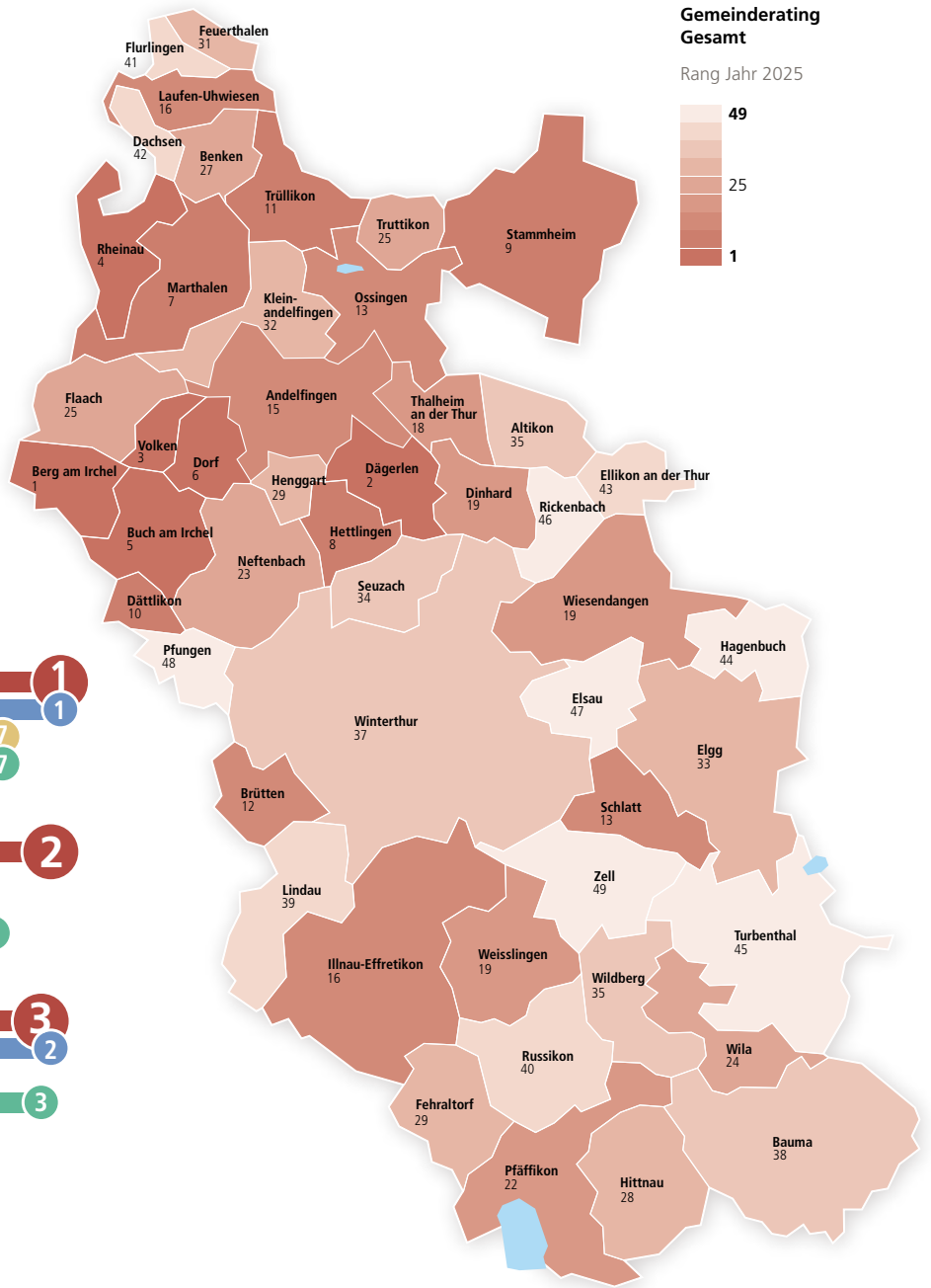
Weitere Informationen:
www.electrolux.ch/support/pflegeservice/



HEV-Award

In der Region Winterthur bieten Berg am Irchel, Dägerlen und Volken die besten Bedingungen für Wohneigentümer. Bei der Wertsteigerung von Wohneigentum sowie den finanziellen und gesellschaftlichen Aspekten erreichten diese Gemeinden gesamthaft die besten Platzierungen.

Die grössten Wertsteigerungen gab es in Berg am Irchel, Dinhard bietet die besten finanziellen Bedingungen und Rheinau sowie Volken erreichten bei den gesellschaftlichen Aspekten den besten Platz.



Immobilienpreise

Region Winterthur

1 Berg am Irchel

2 Andelfingen

2 Volken

Finanzielles

Region Winterthur

1 Dinhard

2 Flaach

3 Dorf

Gesellschaft

Region Winterthur

1 Buch am Irchel

1 Rheinau

3 Volken

Gemeinderating 2025

Gemeinderang, Rating

Quelle

Auswertung HEV Region Winterthur

Beschreibung

Die beste Gesamtwertung aus verschiedenen Faktoren:

Immobilienpreise

Preisveränderung Wohneigentum 2024 zu 2025

Finanzielles

Steuerfuss, Finanzierungsquote

Gesellschaft

Öffentlicher Verkehr, Ärzte, Kindertagesstätten, Naherholung, Sicherheit

| | Gesamtrang | Immobilienpreise | Finanzielles | Gesellschaft |
|----------------------|------------|------------------|--------------|--------------|
| Berg am Irchel | 1 | 1 | 7 | 7 |
| Dägerlen | 2 | 10 | 11 | 8 |
| Volken | 3 | 2 | 25 | 3 |
| Rheinau | 4 | 21 | 11 | 1 |
| Buch am Irchel | 5 | 29 | 4 | 1 |
| Dorf | 6 | 20 | 3 | 12 |
| Marthalen | 7 | 6 | 15 | 24 |
| Hettlingen | 8 | 8 | 19 | 19 |
| Stammheim | 9 | 13 | 17 | 21 |
| Dättlikon | 10 | 14 | 24 | 17 |
| Trüllikon | 11 | 45 | 8 | 5 |
| Brütten | 12 | 4 | 17 | 40 |
| Ossingen | 13 | 23 | 6 | 34 |
| Schlatt | 13 | 19 | 34 | 10 |
| Andelfingen | 15 | 2 | 36 | 26 |
| Illnau-Effretikon | 16 | 10 | 41 | 14 |
| Laufen-Uhwiesen | 16 | 8 | 10 | 47 |
| Thalheim an der Thur | 18 | 37 | 23 | 6 |
| Dinhard | 19 | 48 | 1 | 18 |
| Weisslingen | 19 | 21 | 42 | 4 |
| Wiesendangen | 19 | 17 | 8 | 42 |
| Pfäffikon | 22 | 6 | 39 | 23 |
| Neftenbach | 23 | 41 | 14 | 14 |
| Wila | 24 | 14 | 48 | 8 |
| Flaach | 25 | 32 | 2 | 41 |
| Truttikon | 25 | 32 | 5 | 38 |
| Benken | 27 | 17 | 21 | 38 |
| Hittnau | 28 | 27 | 32 | 21 |
| Fehraltorf | 29 | 14 | 40 | 27 |
| Henggart | 29 | 39 | 22 | 20 |
| Feuerthalen | 31 | 44 | 29 | 10 |
| Kleinandelfingen | 32 | 10 | 30 | 45 |
| Elgg | 33 | 5 | 47 | 34 |
| Seuzach | 34 | 23 | 27 | 37 |
| Altikon | 35 | 49 | 15 | 25 |
| Wildberg | 35 | 39 | 36 | 14 |
| Winterthur | 37 | 29 | 49 | 13 |
| Bauma | 38 | 27 | 38 | 27 |
| Lindau | 39 | 34 | 30 | 32 |
| Russikon | 40 | 34 | 35 | 29 |
| Flurlingen | 41 | 23 | 28 | 49 |
| Dachsen | 42 | 46 | 13 | 43 |
| Ellikon an der Thur | 43 | 41 | 19 | 43 |
| Hagenbuch | 44 | 43 | 32 | 30 |
| Turbenthal | 45 | 29 | 45 | 32 |
| Rickenbach | 46 | 47 | 26 | 34 |
| Elsau | 47 | 37 | 42 | 30 |
| Pfungen | 48 | 23 | 46 | 48 |
| Zell | 49 | 34 | 42 | 45 |

Bundesgerichtsurteil: Denkmalschutz trumps Volksbegehren

Mit Urteil vom 18. November 2024 hat das Bundesgericht entschieden, dass das alte Landihaus in Illnau aufgrund des Denkmalschutzes nicht zugunsten eines vergrösserten Dorfplatzes abgerissen werden darf. Damit kann der Entscheid der Volksabstimmung in Illnau-Effretikon nicht umgesetzt werden.



Das alte Landihaus in Illnau



Marco Nuzzi
Regionalvertreter
Illnau-Effretikon

Am 29. November 2020 hatten die Stimmberechtigten der Stadt Illnau-Effretikon eine Volksinitiative angenommen, die einen vergrösserten Dorfplatz im Bereich des alten Landihauses in Illnau forderte. Der Gegenvorschlag des Stadtrats, der den Erhalt des Gebäudes vorsah, wurde abgelehnt. Zur Umsetzung der Initiative hätte das Gebäude aus dem kommunalen Inventar der Kunst- und kulturhistorischen Objekte entlassen werden müssen. Der Stadtrat argumentierte mit dem überwiegenden öffentlichen Interesse an einem grösseren Dorfplatz. Der Verein Zürcher Heimatschutz wehrte sich erfolgreich gegen die Entlassung – und erhielt auf allen Instanzen bis vor Bundesgericht recht.

Das Bundesgerichtsurteil ist nun zu akzeptieren, auch wenn es für viele nicht überraschend kommt. Die Rechtsprechung der letzten Jahre räumt dem Denkmalschutz zunehmend Gewicht ein. Bereits in den Abstimmungsunterlagen hatte die Stadt Illnau-Effretikon auf dieses Risiko hingewiesen. Insofern ist das Urteil nachvollziehbar. Unverständlich – und aus Sicht der Gemeinden problematisch – sind jedoch nachfolgende zwei Aspekte der Urteilsbegründung.

Die Gerichtsinstanzen stellten die Interessenabwägung in den Kontext des knappen Abstimmungsergebnisses. Weil die Initiative nur knapp angenommen und der Gegenvorschlag nur knapp abgelehnt wurde, sei das öffentliche Interesse an einem grösseren Dorfplatz nicht eindeutig feststellbar. Dies widerspricht dem demokratischen Grundsatz, dass eine angenommene Vorlage unabhängig von der relativen Stimmenverteilung umgesetzt werden muss.

Das Bundesgericht hält zudem fest, dass das kantonale Recht den Gemeinden im Kanton Zürich bei der Beurteilung des Denkmalschutzes erheblichen Spielraum einräumt. Tatsächlich zeigt die Rechtsprechung der letzten Jahre das Gegenteil: Der Ermessensspielraum der Gemeinden bei der Interessenabwägung wurde zunehmend eingeschränkt. Bereits in meinem HEV-Artikel vom 14. Oktober 2021 habe ich darauf hingewiesen, dass der Denkmalschutz in der Schweiz und im Kanton Zürich einen hohen Stellenwert genießt. Insbesondere habe ich dort das Bundesgerichtsurteil vom 7. Juni 2021 thematisiert, indem zugunsten des Heimatschutzes entschieden wurde, obwohl oder eben, weil die betroffene Gemeinde ein Gebäude nicht ins kommunale Inventar aufgenommen hatte. Es stellt sich daher die grundsätzliche Frage, ob ein kommunales Inventar überhaupt noch sinnvoll ist, wenn im Denkmalschutz keine Rechtssicherheit für Gebäude ausserhalb des Inventars besteht und der Ermessensspielraum der Exekutive zunehmend eingeschränkt und auf einen reinen Verwaltungsakt reduziert wird.

Eine Reform des Denkmalschutzes zugunsten der Gemeinden kann nur durch eine Anpassung des kantonalen oder nationalen Rechts erfolgen. Der Hauseigentümergeverband des Kantons Zürich und der Schweiz sind gefordert, sich auf politischer Ebene verstärkt für eine Lösung einzusetzen.

Immerhin herrscht nun nach über zehn Jahren politischer Auseinandersetzung etwas mehr Klarheit: Das alte Landihaus bleibt im Inventar, und der Schutzzumfang des Gebäudes ist unvermeidlich. Doch das letzte Kapitel ist noch nicht geschrieben – der Wunsch einer Mehrheit der Bevölkerung nach einem vergrösserten Dorfplatz bleibt bestehen. Die Stadt Illnau-Effretikon wird sich nun überlegen müssen, wie sie darauf reagiert.

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





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

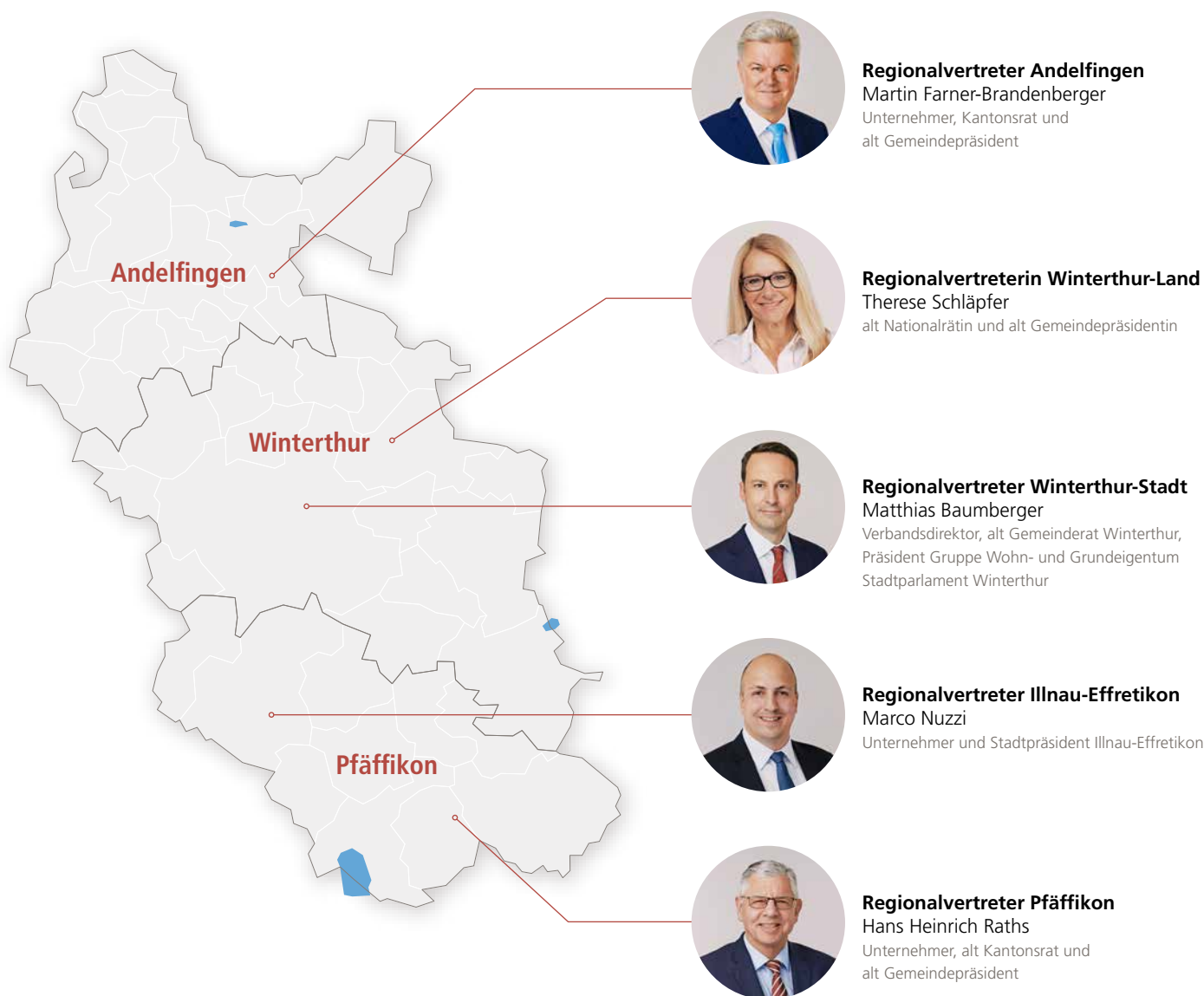
Aufgaben

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:



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



Severine Hangartner
Leiterin Backoffice
Immobilienverkauf



Henry Harrer
Backoffice
Immobilienverkauf



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



Markus Maurer
Immobilienbewerter



Bernadette Wälti
Immobilienbewerterin



Caroline Nägele
Assistentin Bewertungen



Kontakt Bewertung

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



Caroline Nägele
Assistentin Beratungen



Kontakt Bauberatung

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



Sabrina Rizzuto
Leiterin Beratungen,
Mitglied Geschäftsleitung



Sandra Haggenmacher
Rechtsberaterin



Stefan Staub
Rechtsberater und
Vermietungsexperte



Ursula Bentz
Assistentin Beratung



Caroline Nägele
Assistentin Beratung



Kontakt Rechtsberatung

Tel. 052 212 67 70

rechtsberatung@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



Stefan Staub
Rechtsberater und
Vermietungsexperte



Ursula Bentz
Assistentin Beratung



Caroline Nägele
Assistentin Beratung



Kontakt Vermietung

Tel. 052 212 67 70

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



Stefan Staub
Rechtsberater und
Vermietungsexperte



Ursula Bentz
Assistentin Beratung



Caroline Nägele
Assistentin Beratung



Kontakt Wohnungsabnahme

Tel. 052 212 67 70

info@hev-win.ch



Sicher vermieten: Wichtige Tipps zur Geschäftsraummiete

Die Vermietung von Geschäftsräumen erfordert besondere Sorgfalt. Der HEV Region Winterthur unterstützt Vermieter mit rechtlichem Know-how und praxisnahen Empfehlungen.



Stefan Staub

lic. iur., Jurist, Rechtsberater
und Vermietungsexperte
HEV Region Winterthur

Manche Mitglieder des HEV Region Winterthur haben in ihren Liegenschaften Geschäftsräume, die sie für den Betrieb eines Gewerbes vermieten können. Das Schweizerische Recht kennt zwar kein besonderes Gesetz für die Geschäftsraummiete. Es sind wie für die Wohnraummiete die mieterrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR) anwendbar. Dennoch gibt es einige Besonderheiten im Gesetz und in der Praxis, die beachtet werden müssen. Ganz allgemein lässt sich sagen, dass das Aushandeln und Verfassen eines Geschäftsmietvertrages wesentlich komplexer und die Verhandlungen mit den Mietern oft langandauernder und intensiver als bei der Vermietung von Wohnräumen sind. Das Rechtsberatungsteam des HEV Region Winterthur steht Ihnen dabei sehr

gerne zur Verfügung. Selbstverständlich empfehlen wir, Geschäftsmietverträge nur schon aus Beweisgründen, in jedem Fall schriftlich abzuschliessen. Nachfolgend wird ein kurzer Überblick über mögliche Regelungspunkte und gesetzliche Besonderheiten gegeben:

Gebrauchszweck

Während bei der Wohnraummiete klar ist, wozu die Gebrauchsüberlassung dient, muss dieser Punkt bei der Geschäftsraummiete oft ausführlicher umschrieben werden. Vermieter tun gut daran, dem Mieter vorzuschreiben, dass jede Änderung oder Unterbrechung der Nutzung des vertragsgemässen Gebrauchs einer vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung bedarf. Vertraglich geregelt werden können auch – soweit sinnvoll – eine eigentliche Betriebspflicht, Mindest- oder Höchstöffnungszeiten oder Lage und Dauer der Betriebsferien. Da Gewerbebetriebe sich oft störender auf Nachbarn und Mitmieter

auswirken als Wohnungsmieter, kann es unter Umständen Sinn machen, Vorschriften zu Immissionen zu machen, beispielsweise für den Aufenthalt von Gästen vor einem Restaurant, die Anlieferung von Waren oder die Entsorgung von Abfällen.

Dauer Mietverhältnis – befristet oder unbefristet

Wohnungsmieter können mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin kündigen oder ohne Ortsgebrauch auf das Ende einer dreimonatigen Mietdauer. Für Geschäftsmieter gilt eine Frist von sechs Monaten (bei Vorliegen eines ortsüblichen Termins) oder hilfsweise ebenfalls drei Monate. Soweit die gesetzliche Theorie. In der Praxis werden Geschäftsmietverträge jedoch häufig befristet abgeschlossen, meist auf Wunsch der Mieter, die sich eine gewisse Planungssicherheit wünschen. Auch für Vermieter kann eine langjährige Befristung Planungssicherheit bedeuten. Gleichzeitig bedeutet es jedoch auch die Unkündbarkeit eines Mietverhältnisses während eines längeren Zeitraums (oft mehrere Jahre). Sollte sich das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter verschlechtern, kann dies zu Problemen führen. Auch nicht zu unterschätzen sind mögliche Zahlungsausfälle der Miete im Falle eines Konkurses der Mieterin.

Optionen

Zusätzlich zur Befristung des Mietverhältnisses werden in der Praxis häufig Optionen ausgehandelt. Optionen sind einseitig ausübbar Rechte, durch die der Mietvertrag verlängert wird. Praktisch immer werden solche Optionen dem Mieter gewährt. Dabei ist zwischen echten und unechten Optionen zu unterscheiden. Bei einer echten Option vereinbaren die Parteien, dass der Mietzins automatisch um einen im Voraus bestimmten Betrag erhöht oder beibehalten wird. Bei einer unechten Option müssen sich die Parteien nach Ausübung der Option noch auf die vertraglichen Konditionen einigen. Oft findet man die Formulierung, dass der Mietzins den «dann-zumaligen Marktbedingungen» angepasst wird. Ebenfalls eine unechte Option liegt vor, wenn der Vermieter nach Ausübung der Option dem Berechtigten zuerst neue Kon-

ditionen vorschlagen muss. Kommt danach keine Einigung zustande, so löst die ausgeübte Option die vorgesehene Vertragsänderung nicht aus. Bei der Vereinbarung von Optionen kann es unter Umständen Sinn machen, zu vereinbaren, dass diese nicht gelten, wenn das Mietobjekt gestützt auf Art. 263 OR oder Art. 264 OR auf einen Nachmieter übertragen wird oder, sofern die Mieterin eine juristische Person ist, sich die Zusammensetzung des Aktionariats oder der Stammanteilinhaber wesentlich ändert («Change of Ownership»).

Mietzins

Bei der Bestimmung des Mietzinses gilt selbstverständlich der Grundsatz der Vertragsfreiheit (unter Vorbehalt der Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses, zum Beispiel wegen einer zu hohen Rendite). Doch während bei der Wohnungsmiete praktisch immer fixe Brutto- respektive Nettomietzinse vereinbart werden, besteht bei der Geschäftsraummiete in der Praxis mehr Spielraum. Verbreitet sind beispielsweise Umsatzmietzinse. Dabei kann der Mietzins ausschliesslich vom Umsatz (oder einer anderen betriebswirtschaftlichen Grösse des Mieters) abhängen oder aus einem Mix von Fixum plus Umsatzkomponente bestehen. Vermieterseitig kann eine Umsatzmiete interessant sein, um am wirtschaftlichen Erfolg des Mieters partizipieren zu können. Es empfiehlt sich jedoch auf jeden Fall, eine fixe Mindestmiete vorzusehen. Sollten die Parteien eine Umsatzkomponente des Mietzinses vereinbaren, ist es ratsam, eine Kontrollmöglichkeit der Erfolgsrechnung und/oder Bilanz für den Vermieter in den Mietvertrag einzubauen (beispielsweise eine Einreichungspflicht bis zu einem bestimmten Stichtag und die Möglichkeit der Überprüfung durch eine unabhängige Treuhandfirma).

Ein weiterer Tipp: Gewerbliche Mieterinnen sind oftmals GmbH mit einem Mindeststammkapital von 20'000 Franken. Wie der Abkürzung GmbH schon sagt, ist damit die Haftung im Schadenfall beschränkt. Hier kann es sich anbieten, zusätzlich eine zweite natürliche Person als Solidarhafterin in den Mietvertrag zu nehmen. In gewissen Fällen kann es – wenn Vermieter und Mieter mehrwertsteuerpflichtig sind – ausserdem eine Überlegung wert sein, den Mietzins zu optieren.

Indexierung des Mietzinses

Auch bei der Miete von Geschäftsräumen besteht die Möglichkeit von Index- oder Staffelmieten. Damit ein Mietzins indexiert werden kann, muss der Mietvertrag unbefristet oder auf fünf Jahre befristet eingegangen werden. Als Basis darf nur der Landesindex der Konsumentenpreise dienen (LIK). Vorteilhaft ist es auch, die Modalitäten der Erhöhung vertraglich zu regeln. Vergessen Sie bei der Geschäftsraummiete auf keinen Fall, die Höhe des Referenzzinssatzes und LIK bei Vertragsabschluss anzugeben.

Nebenkosten

Nebenkosten sind definitionsgemäss Aufwendungen, die mit dem Gebrauch der

Sache zusammenhängen, also nach dem Verursacherprinzip dem Mieter zugerechnet werden können. Bei der Geschäftsraummiete können naturgemäss andere Nebenkosten und ein höherer Verbrauch (z. B. Wasser) als bei der Wohnraummiete. Wichtig ist, dass auch bei der Geschäftsraummiete sämtliche Nebenkosten im Mietvertrag abschliessend und vollständig aufgeführt werden müssen. Bei der Geschäftsraummiete werden manchmal Maschinen und Apparate als Inventar mitvermietet. Diese Maschinen und Apparate müssen gewartet werden. Dem Mieter können dabei die Kosten von Serviceverträgen übertragen werden oder der Mieter kann zum Abschluss eines solchen Servicevertrages auf seinen Namen verpflichtet werden. Dies muss im Mietvertrag festgehalten werden. Voraussetzung für die Kostenübernahme von Gebühren aus solchen Serviceverträgen durch den Mieter ist jedoch, dass sie ausschliesslich die periodischen Kontrolle und kleine Wartungen (kleiner Unterhalt) des Mietinventars betreffen. Die Kosten für Unterhalt und Reparaturen gehen zwingend zu Lasten des Vermieters.

Inventar

In einigen Branchen hat sich die Unterscheidung zwischen käuflich zu erwerbendem Kleininventar und mitvermieteten Grossinventar eingebürgert. Auch hierzu können Sie Rat beim Rechtsberatungsteam des HEV Region Winterthur einholen.

Sicherheitsleistung

Bei der Wohnungsmiete ist die Kautions strikt auf drei Monatsmieten gedeckelt. Eine solche Obergrenze existiert bei der Geschäftsraummiete nicht. In der Praxis sind daher oft sechs oder gar noch mehr Monatsmieten als Sicherheit üblich. Davon sollte der Vermieter Gebrauch machen, denn bei der Geschäftsraummiete können naturgemäss auch viel höhere Schäden entstehen. Neben der Bareinzahlung der Kautions existieren alternativ auch andere Sicherungsmittel wie Mietkautionsversicherungen oder Garantien von Banken oder Versicherungen. Ebenso kann – wie bereits erwähnt – auch die Solidarhaftung einzelner natürlicher Personen für sämtliche Pflichten aus dem Mietvertrag vereinbart werden.

Mietereinbauten

Viele Geschäftsmieter übernehmen die Mieträume nicht tel quel, sondern wollen und müssen sie entsprechend dem Zweck ihres Unternehmens aus- oder umbauen. Der Vermieter hat oftmals keine Wahl, als diesen Aus- oder Umbauten zuzustimmen. Er kann sich jedoch absichern. Vertraglich lassen sich eine Rückbaupflicht oder bei Verzicht auf einen Rückbau, der entschädigungslose Heimfall an den Vermieter vereinbaren.

Wichtig ist auch, sich gegen die allfällige Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten abzusichern, beispielsweise bei einer Rohbaumiete. Dazu kann in einem Mietvertrag vorgesehen werden, dass der Mieter im Falle der Anmeldung eines Bau-

handwerkerpfandrechtes umgehend dessen Löschung bewirken muss (zum Beispiel durch Sicherstellung der Forderung) und er im Unterlassungsfall für den entstandenen Schaden haftet.

Retentionsrecht

Als gesetzliche Besonderheit können die Vermieter von Geschäftsräumen ein sogenanntes Retentionsrecht geltend machen. Dabei handelt es sich um ein besonderes Pfandrecht an beweglichen Sachen des Mieters für Mietzinsforderungen. Im Fall der Fälle muss ein Retentionsbegehren eingereicht werden.

Firmenschilder

Geschäftsmieter wollen – sofern es sich nicht um reine Verwaltungsbüros handelt – in der Regel sichtbar sein und das nicht nur am Briefkasten und der Türklingel. Um Laufkundschaft anzuziehen, wird oft eine Beschriftung gewünscht. Eine solche muss nicht uneingeschränkt geduldet werden. Es macht Sinn, im Mietvertrag genau festzulegen, welche Art von Beschriftung dem Mieter erlaubt ist und wer die Kosten für die Erstellung, allfällige Energiekosten und den Rückbau trägt.

Mieterstreckung

Wohnungsmieter können eine Erstreckung ihres Mietverhältnisses für bis zu vier Jahre beantragen. Bei der Geschäftsraummiete beträgt diese Frist bis zu sechs Jahre. Allerdings hängt die Gewährung der Erstreckung auch von der wirtschaftlichen Ertragssituation der Mietpartei und der Frage ab, ob der Betrieb Existenzgrundlage für einen Einzelnen oder eine Familie bildet. Ebenso müssen Suchbemühungen nachgewiesen werden.

Haftpflichtversicherungen

Bei der Geschäftsraummiete kann es zu grösseren Beschädigungen am Mietobjekt kommen. Entsprechend macht es Sinn, den Mieter vertraglich zu verpflichten, eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschliessen.

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 fundierten, 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



Team Hauseigentümerverband

Geschäftsleitung



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



Sabrina Rizzuto

Leiterin Beratungen,
Mitglied Geschäftsleitung
Rechtsanwältin lic. iur.

Mitarbeitende



Ursula Bentz

Assistentin Beratungen
Kaufrau mit eidg. Fähigkeitszeugnis



Fabrizio Bresciani
Immobilienbewerter

Immobilienbewerter mit eidg.
Fachausweis, Immobilienbewirtschaftler
mit eidg. Fachausweis



Sandra Haggenmacher
Rechtsberaterin

Rechtsanwältin, lic. iur., MCJ



Severine Hangartner

Leiterin Backoffice Immobilienverkauf
Kaufrau mit eidg. Fähigkeitszeugnis



Henry Harrer

Backoffice Immobilienverkauf
Kaufmann mit eidg. Fähigkeitszeugnis



Roger Kästle

externer Bauberater
dipl. Architekt ETHZ



Martin Klement

Immobilienberater Verkauf,
Stv. Leiter Verkauf



Markus Maurer

Immobilienbewerter
Immobilienbewerter
mit eidg. Fachausweis /
Betriebsökonom HWV/FH



Caroline Nägele

Empfang, Assistentin
Beratungen und Bewertungen
Kaufrau mit eidg. Fähigkeitszeugnis



Stefan Staub

Rechtsberater und Vermietungsexperte
Jurist lic. iur., CAS Employment
Law & Leadership, CAS Sozialversi-
cherungsrecht für die Unternehmers-
praxis, Personalassistent HRSE



Bernadette Wälti

Immobilienbewerterin
Immobilienbewerterin mit
eidg. Fachausweis, Hochbauzeichnerin
mit eidg. Fähigkeitszeugnis

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, alt 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

23'000 Exemplare

Druck

Schellenberg Gruppe, Pfäffikon

Gestaltung

MIND Kommunikation GmbH, Winterthur

Titelbild

Pfäffikon © Gemeinde Pfäffikon

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**



Jetzt alle Vorteile entdecken und bequem online anmelden:
www.hev-mitglied.ch