

Wohneigentum Region Winterthur 2025

Herzlich Willkommen



Pfäffikon © Gemeinde Pfäffikon

Begrüssung



Roger Wiesendanger
Vizepräsident HEV Region Winterthur

Programm



Matthias Baumberger
Vorstand HEV Region Winterthur / Moderation

Programm

- **Grussbotschaft der Regierungspräsidentin**
Natalie Rickli – Regierungspräsidentin Kanton Zürich
- **Der Immobilienmarkt Region Winterthur**
Ralph Bauert – Geschäftsführer HEV Region Winterthur
- **HEV-Award: Preisverleihung der besten Wohneigentumsgemeinde**
Roger Wiesendanger – Vizepräsident HEV Region Winterthur
- **Podiumsdiskussion / Fragerunde**
- **Apéro riche**

Grussbotschaft der Regierungspräsidentin



Natalie Rickli
Regierungspräsidentin Kanton Zürich

Der Immobilienmarkt Region Winterthur



Ralph Bauert
Geschäftsführer HEV Region Winterthur

Wohneigentum Region Winterthur 2025

HEV Studie Region Winterthur

- Immobilienpreise
- Finanzielles
- Gesellschaft
- Gemeinderat
- Ratgeber



Sie erhalten ein Exemplar nach der Veranstaltung

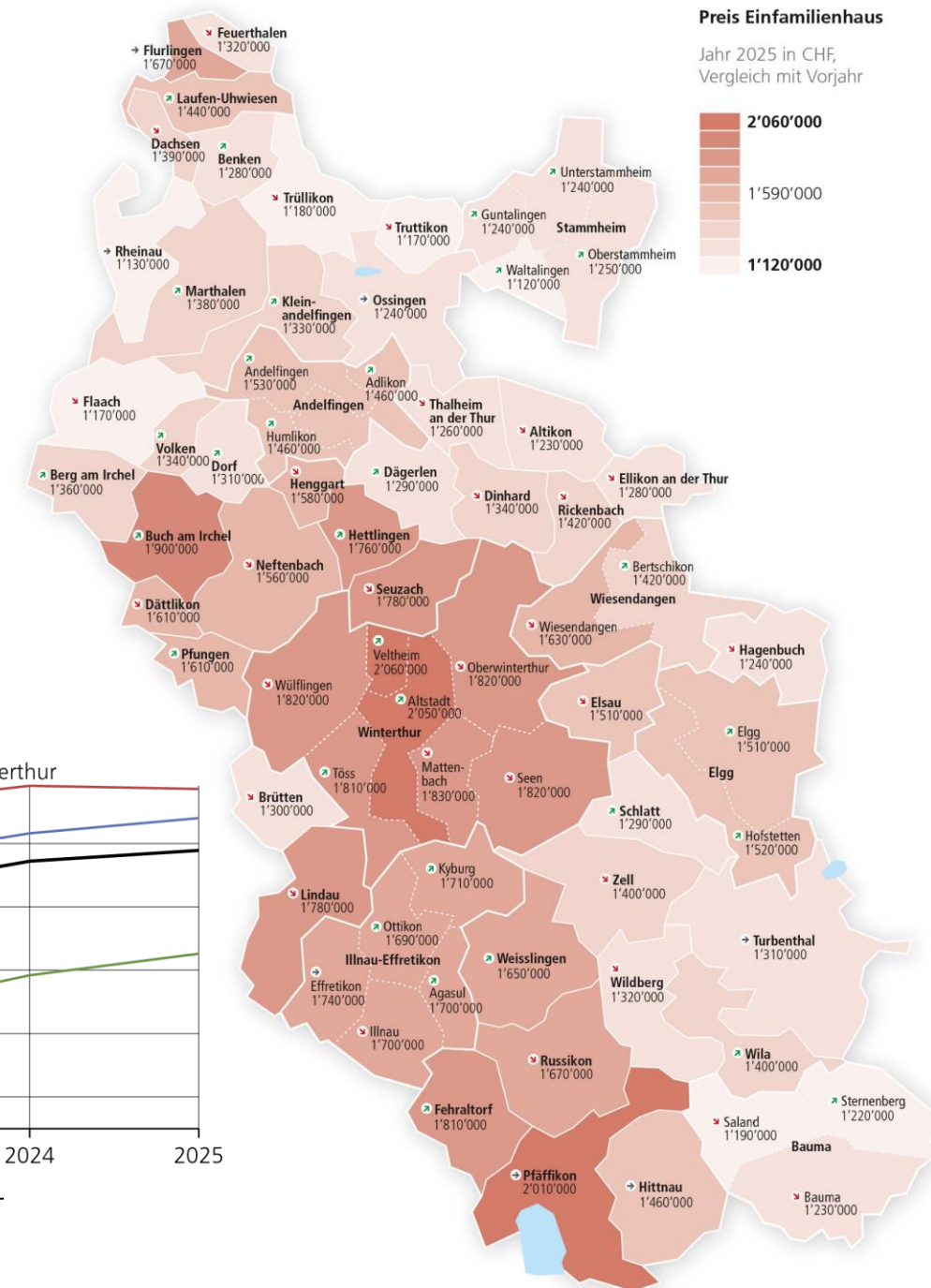
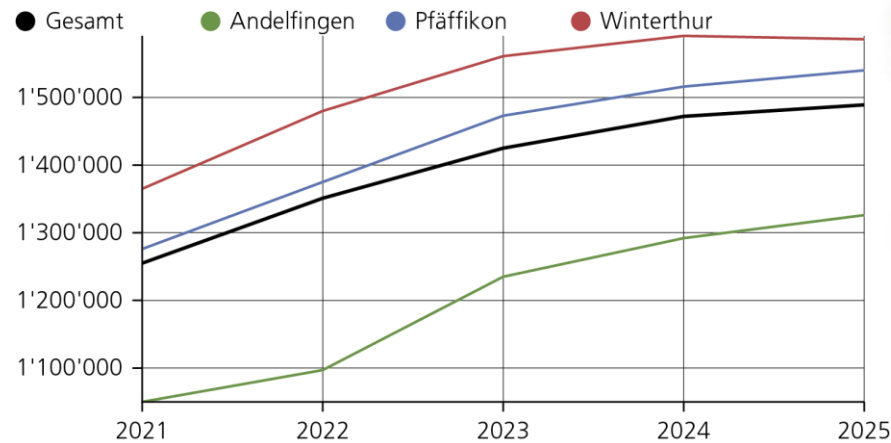
Preise Einfamilienhaus Region Winterthur

Immobilienpreise 6,5-Zimmer EFH

- Winterthur-Veltheim: 2'060'000
- Waltalingen (Stammheim): 1'120'000
- Ø Region Winterthur: 1'489'000

Preisentwicklung

- Adlikon (Andelfingen): +25,86%
- Altikon: -12,77%
- Ø Region Winterthur : +1,40%



Preis Einfamilienhaus

Jahr 2025 in CHF,
Vergleich mit Vorjahr

2'060'000
1'590'000
1'120'000

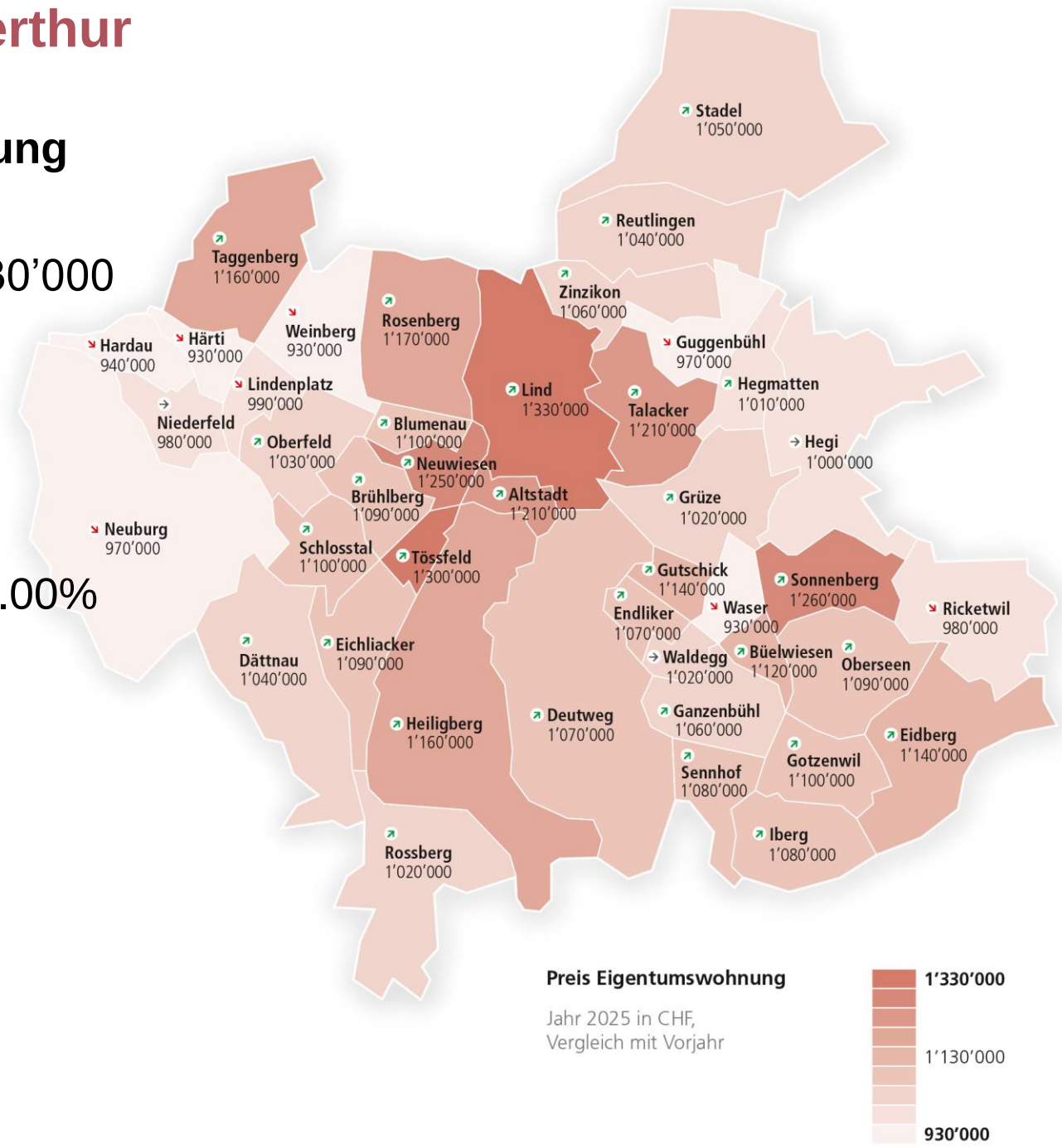
Preise Eigentumswohnung Stadt Winterthur

Immobilienpreise 4,5-Zimmer Eigentumswohnung

- Lind (Stadt): 1'330'000
- Waser (Seen), Weinberg, Härti (Wülflingen): 930'000
- Ø Stadt Winterthur: 1'080'000

Preisentwicklung

- Tössfeld (Stadt): +17,12%
- Waser (Seen), Weinberg, Härti (Wülflingen): -7.00%
- Ø Stadt Winterthur: +4,85%



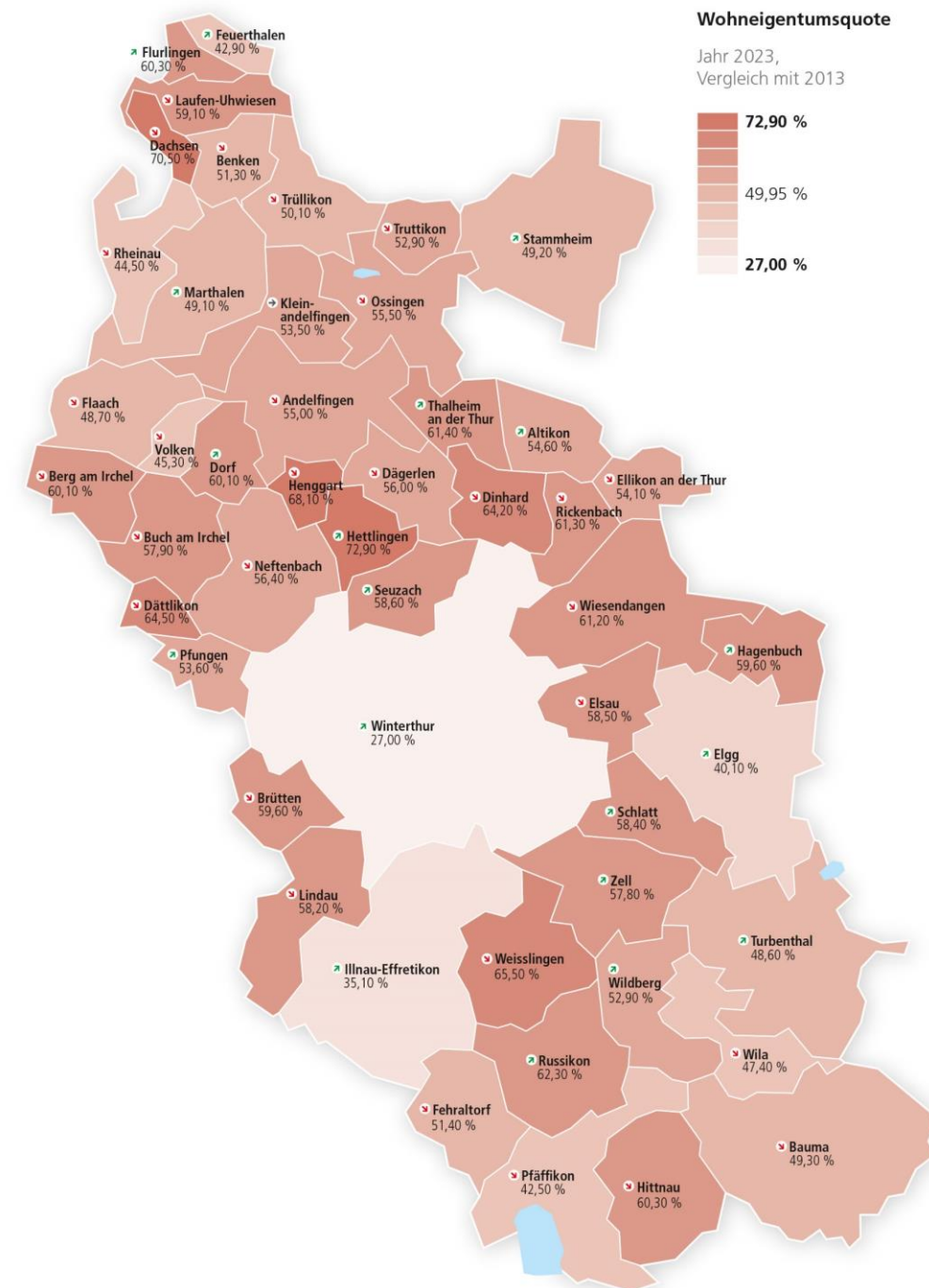
Wohneigentumsquote und Finanzierung

Wohneigentumsquote Region Winterthur

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

Finanzierungsquote

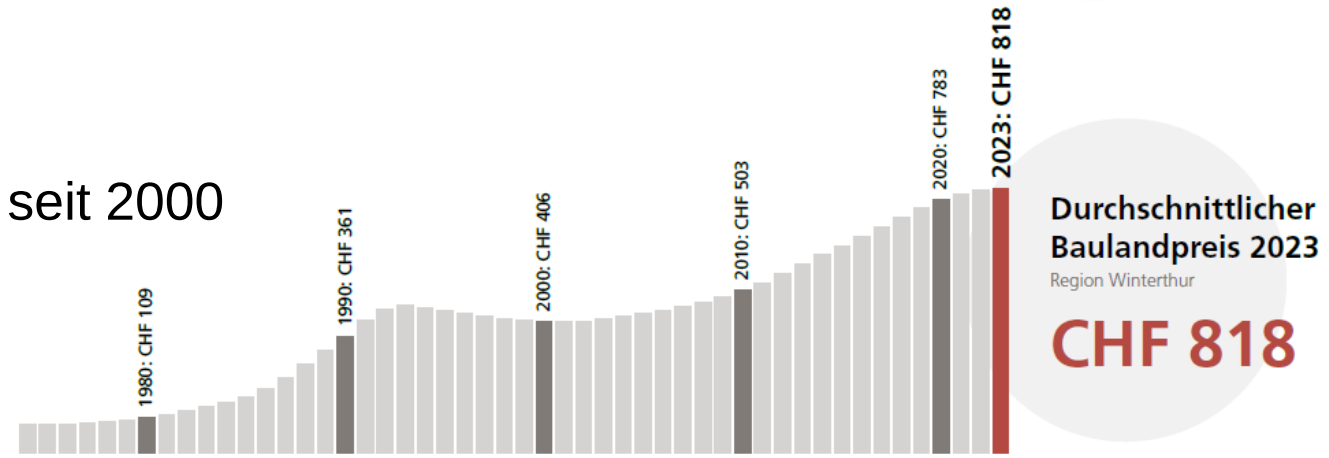
- Brütten: 19,3 (EFH 1'300'000 / Einkommen 67'200)
- Winterthur: 37,9 (EFH 1'860'000 / Einkommen 49'100)
- Ø Region Winterthur: 26,3 (EFH 1'489'000 / Einkommen 56'640)



Ausblick und Empfehlungen

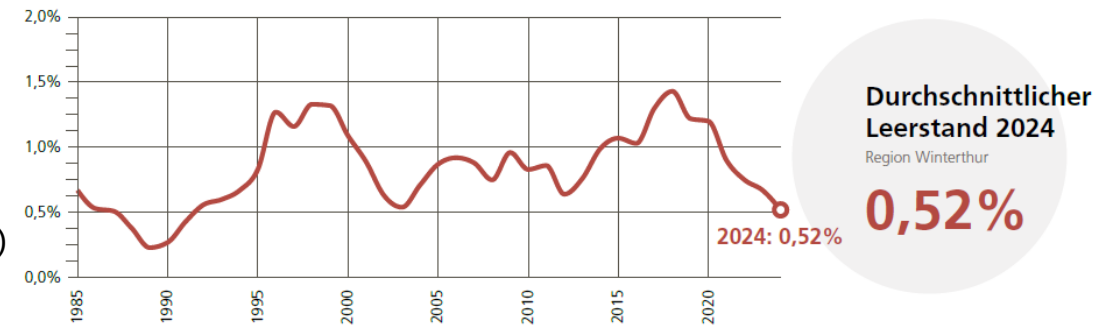
Wohneigentum

- Bauland Region Winterthur: Preise verdoppelt seit 2000
- Bautätigkeit tief, Zuwanderung hoch
- Hypothekarzinsen auf tiefem Niveau
- Immobilienpreise werden weiter steigen



Vermietung

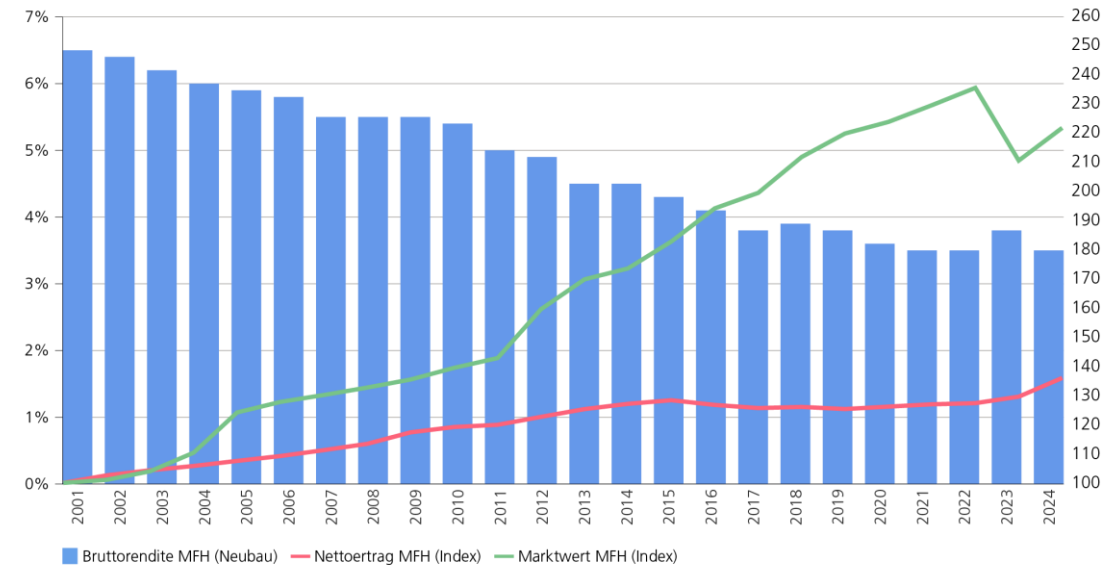
- Leerstand Region Winterthur: tiefstes Niveau seit 1992
- Referenzzinssatz aktuell: 1,5% (Durchschnittszinssatz: 1,53%)
- Bruttorendite STWE Region Winterthur: $\emptyset$ 2,9% (erlaubt: 5%)
- Mietzinse bei Vermietung STWE / EFH nicht zu hoch



Ausblick und Empfehlungen

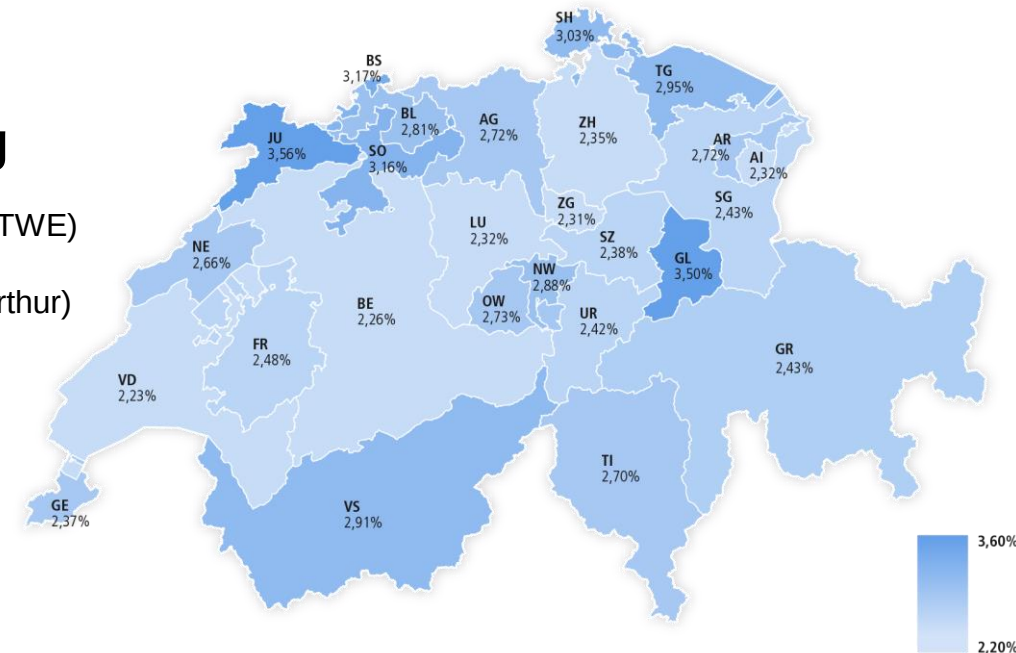
Rendite Vermietung Mehrfamilienhaus

- Marktwerte MFH: +122% (seit 2001)
- Nettoertrag MFH: +36% (seit 2001)
- Bruttorendite MFH: 6,5% → 3,5% (Neubau MFH seit 2001)
- **Bruttorendite MFH: erlaubt sind 5%** (Referenzzinssatz: 1,5%)



Rendite Vermietung Einfamilienhaus / Eigentumswohnung

- Durchschnittsrendite Schweiz: Netto 1,6% / Brutto 2,7% (Ø STWE)
- Vermietung seit 2016: Netto 2,3% / Brutto 2,9% (Ø STWE in Winterthur)
- Erlaubte Renditen: Netto 3,5% / Brutto 5% (Referenzzinssatz: 1,5%)
- **Senkung Referenzzinssatz + Kauf EFH / STWE: Vermieter sollten Rendite überprüfen**



HEV-Award: Preisverleihung der besten Wohneigentumsgemeinde



Roger Wiesendanger
Vizepräsident HEV Region Winterthur

Gemeinderating Wohneigentum

Immobilienpreise (Preisveränderung Wohneigentum 2024 – 2025)

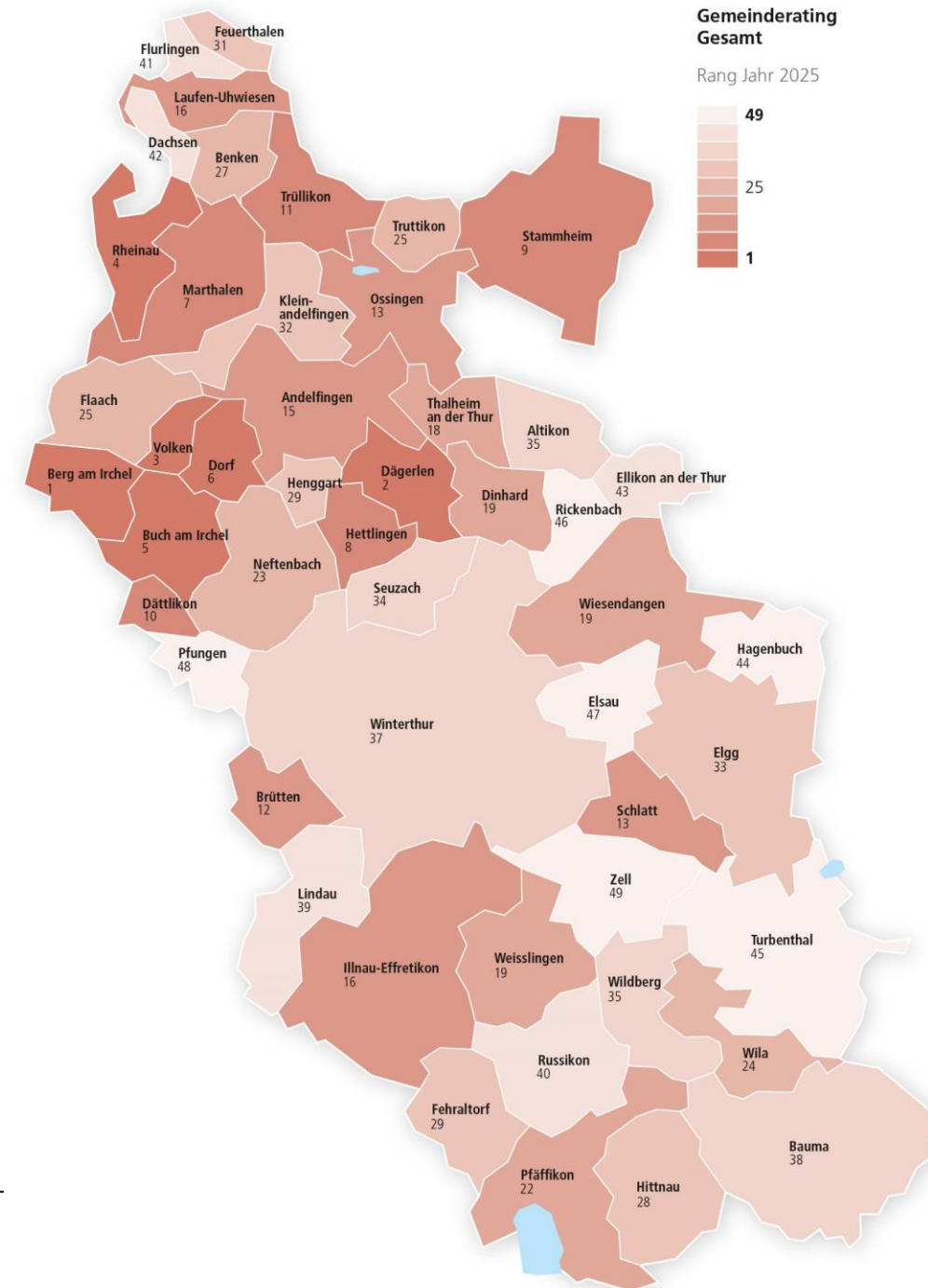
1. Berg am Irchel
2. Andelfingen und Volken

Finanzielles (Steuerfuss / Finanzierungsquote)

1. Dinhard
2. Flaach
3. Dorf

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

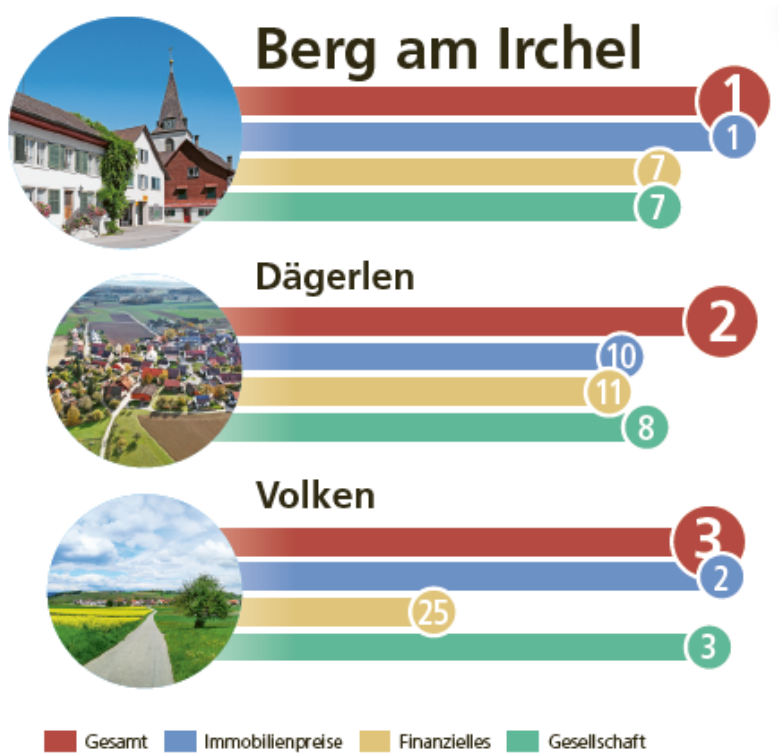
1. Buch am Irchel und Rheinau
3. Volken



HEV Award 2025

Beste Gemeinden für Wohneigentum

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



HEV Award 2025 – Berg am Irchel

Gemeinde

- 598 Einwohner (31.12.2024)
- 7,06 km²
- 410 m.ü.M

Wohneigentum

- Wohneigentumsquote 60,1% (Ø Region Winterthur: 45,9%)
- EFH: 1'360'000 / STWE: 1'050'000 (Ø Region Winterthur: 1'489'000 / 918'000)
- Finanzierungsquote: 23,2 (Ø Region Winterthur: 26,3%)

Politik

- 6. bürgerlichste Gemeinde: Politik-Rating 2,7 (Ø Region Winterthur: 1,2)
- 19. sicherste Gemeinde: 1,7 Einbrüche auf 1'000 Einwohner (Ø Region Winterthur: 2,7)
- Gemeindepräsident: Roland Fehr



HEV Award 2025 – Berg am Irchel



Berg am Irchel © House of Winterthur



Podiumsdiskussion / Fragerunde



Roger Wiesendanger
HEV Vizepräsident



Natalie Rickli
Regierungspräsidentin



Matthias Baumberger
HEV Vorstand / Moderation



Ralph Bauert
HEV Geschäftsführer

Schlusswort



Roger Wiesendanger
Vizepräsident HEV Region Winterthur

HEV: Politik – Information – Unterstützung

Eidgenössisch

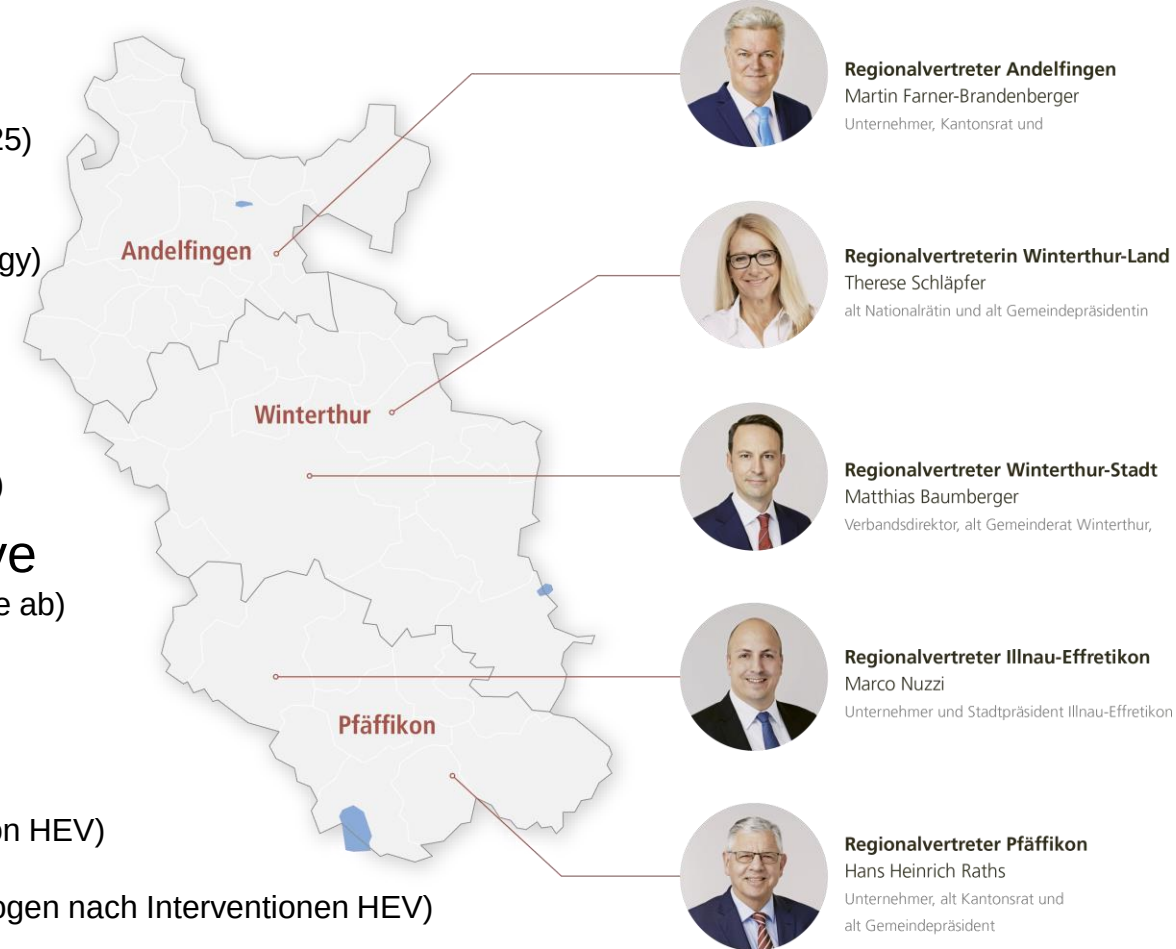
- Abschaffung Eigenmietwert (Abstimmung voraussichtlich am 28.9.2025)
- Kleine Wohnbauten: Kein Verbandsbeschwerderecht
(27.9.2024: Annahme parl. Initiative von HEV-Vorstandsmitglied NR Philipp Matthias Bregy)

Kantonal

- Neubewertung Liegenschaften 2026 (Klage HEV Kanton Zürich)
- HEV Initiativen Wohneigentums- und Starthilfeinitiative
(12.12.2024: Regierungsrat begrüsst Wohneigentumsinitiative und lehnt Starthilfeinitiative ab)

Kommunal

- Mehrwertausgleich (9.2.2025: Hittnau hat 0% beschlossen, nach Intervention HEV)
- Grünflächenziffer (16.9.2024 in Pfäffikon abgelehnt, in Winterthur zurückgezogen nach Interventionen HEV)



HEV: Politik – Information – Unterstützung

Publikationen

- Wohneigentum Region Winterthur
- Wohneigentum und Politik im Kanton Zürich
- HEV-Fakten-Check und HEV-Rating Parlament

Zeitung / Zeitschrift / Social Media

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

Ratgeber

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



HEV: Politik – Information – Unterstützung

Beratungen

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

Kaufen und Verkaufen

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

Vermieten

- Mietrechtsberatung
- Vermietung und Wohnungsabnahme
- Unterstützung bei Schlichtungsverhandlungen



Sabrina Rizzuto

Leiterin Beratungen
Mitglied Geschäftsleitung



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf / Bewertung
Mitglied Geschäftsleitung

Weiteres Programm

- **Apéro riche**
Wird im Foyer serviert
- **Beratung durch Experten HEV Region Winterthur**
Beratungstisch im Foyer
- **HEV Studie Wohneigentum Region Winterthur 2025**
Exemplare liegen im Foyer auf
- **Nächste Veranstaltungen**
30. Juni 2025: Generalversammlung
1. Oktober 2025: Herbstveranstaltung

Wir danken für Ihr Kommen und wünschen eine gute Heimreise