

Hier kostet ein Haus mehr als zwei Millionen Franken

Immobilienpreise Region Winterthur Die Preise für Einfamilienhäuser steigen. Auch die ländlichen Gemeinden kommen unter Druck. Eine Trendwende ist nicht in Sicht.

Luc Ruffieux

Der Traum vom eigenen «Hüsi» bleibt für Normalverdiener in der Region Winterthur praktisch unerreichbar. Ein Einfamilienhaus kostet 2026 durchschnittlich 1,54 Millionen Franken. Das zeigt eine neue Studie des Hauseigentümerverbands Region Winterthur (HEV). Vergleichsobjekt ist ein 14-jähriges Einfamilienhaus mit 6,5 Zimmern und 500 Quadratmetern Grundstücksfläche in gutem Zustand.

Die Immobilienpreise in der Region zeigten in den letzten Jahren stetig nach oben. Auch 2026 ist hier keine Ausnahme: Die Hauspreise in der Region Winterthur steigen durchschnittlich um 3,44 Prozent.

«Die Zinsen dürften tief bleiben, das macht Hypotheken günstiger und Wohneigentum attraktiver», sagt HEV-Geschäftsführer Ralph Bauert. Für zusätzliche Preissteigerungen sorgten die steigenden Mieten und die beschlossene Abschaffung des Eigenmietwerts. «Das hat den Vorteil des Wohneigentums gegenüber Mietwohnungen nochmals vergrössert.»

Eine Trendwende ist laut Bauert nicht in Sicht: «Die Bautätigkeit hält nicht mit dem Bevölkerungswachstum Schritt. Das Angebot ist viel kleiner als die Nachfrage.»

Tiefe Steuersätze führen zu höheren Hauspreisen

Im regionalen Vergleich gehen die Preise aber weit auseinander. Das teuerste Pflaster ist Brütten, hier bezahlt man durchschnittlich 2,11 Millionen Franken für ein Haus. Dahinter liegt die idyllische Oberland-Seegemeinde



In der Region Winterthur haben die Hauspreise in Brütten am stärksten zugelegt. Archivfoto: Madeleine Schoder

Pfäffikon (2,06 Millionen), gefolgt von der Stadt Winterthur (1,96 Millionen).

Blickt man hingegen auf die einzelnen Winterthurer Quartiere, verliert Brütten den Spitzenplatz: 2,17 Millionen Franken bezahlt man in Winterthur-Stadt durchschnittlich für ein Haus, fast 6 Prozent mehr als 2025. Das liegt an den besonders teuren Quartieren Brühlberg (2,38 Millionen) und Inneres Lind (2,28 Millionen). Damit überholt die Altstadt mit Winterthur-Veltheim (2,11 Millionen Franken) auch den letztjährigen Spitzenreiter.

Am unteren Ende der Skala liegen die Weinland-Gemeinden Rheinau (1,17 Millionen Franken), Truttikon (1,22 Millionen Franken) und Flaach, das gleichauf mit Bauma im Tösstal liegt

«Ohne Unterstützung der Eltern ist es etwa für junge Familien praktisch unmöglich, ein Haus zu kaufen.»

Ralph Bauert
Geschäftsführer HEV

(je 1,26 Millionen Franken). Und das, obwohl die Häuserpreise im Ortsteil Saland (1,3 Millionen) um über 9 Prozent zugelegt haben.

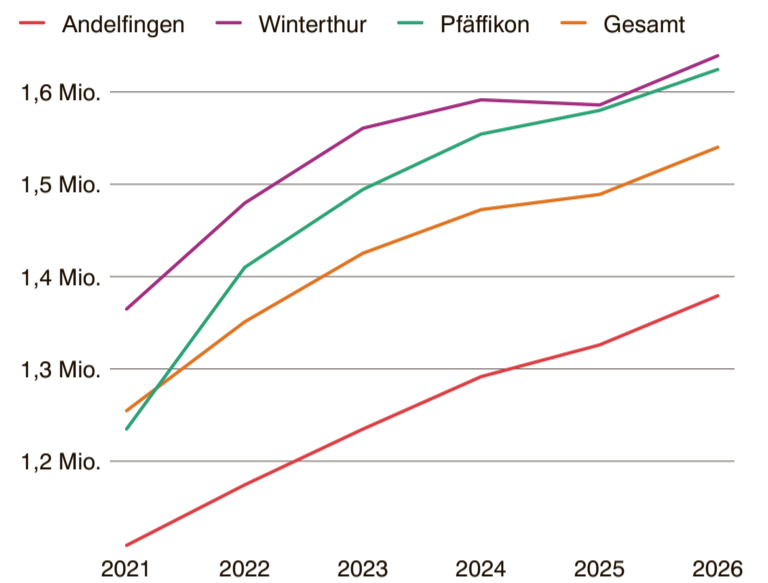
Die grössten Preissprünge verzeichneten Brütten (11,05 Prozent) und Dinhard (9,7 Prozent). Das liegt laut HEV-Geschäftsführer Bauert an den vergleichsweise tiefen Steuersätzen, die zu hohen Immobilienpreisen führen. «Brütten hat mit 85 Prozent seit letztem Jahr den tiefsten Steuerfuss in der Region», so Bauert. Dinhard habe die Steuern letztes Jahr zwar auf 90 Prozent erhöht. «Dieses Jahr hat die Gemeinde aber den Steuerfuss auf tiefem Niveau stabil gehalten – das hat sich in den Immobilienpreisen niederschlagen.»

Immobilienpreise auf dem Land steigen

Nach wie vor gilt: je weiter von der Stadt entfernt, desto tiefer die Hauspreise. Aber das Land

Preise pro Bezirk

Für Einfamilienhäuser, 2021-2026



Grafik: ruf / Quelle: HEV

holt auf. Im Zürcher Weinland legten die Preise für ein Einfamilienhaus um durchschnittlich 4 Prozent zu – der Bezirk Andelfingen verzeichnete damit einen leicht höheren Preisanstieg als die Bezirke Winterthur (3,7 Prozent) und Pfäffikon (2,8 Prozent).

Der Preisanstieg auf dem Land liegt laut Bauert auch an der Knappheit anderswo: «Wohneigentum in der Stadt ist für viele praktisch unerschwinglich geworden. Deshalb weichen sie aufs Umland aus.» Zunehmend werden auch die vergleichsweise günstigen Häuser auf dem Land zum Luxusgut: «Wer heute Wohneigentum kaufen will, muss sehr gut verdienen», stellt Bauert fest. «Ohne Unterstützung der Eltern ist es etwa für

junge Familien praktisch unmöglich, ein Haus zu kaufen.»

Etwas günstiger sind Eigentumswohnungen. Deren Preise bleiben gemäss der HEV-Studie mit einer Zunahme von 1,2 Prozent vergleichsweise stabil. Eine 4,5-Zimmer-Wohnung in der Region kostet durchschnittlich 930'000 Franken. Teuerstes Pflaster ist Pfäffikon: Hier bezahlt man 1,8 Millionen Franken – fast doppelt so viel wie der Durchschnitt.

Der Hauseigentümerverband Region Winterthur präsentiert die Ergebnisse seiner jährlichen Immobilienstudie heute um 18 Uhr im Gate 27. Dabei wird auch die wohneigentümergefreundliche Gemeinde in der Region Winterthur gekürt.

Ausgehtipp

— Karfreitagkonzert



Foto: Anne Hornemann

Die A-cappella-Formation Calmus Ensemble aus Leipzig gehört zu den erfolgreichsten in Europa. Die Sängerinnen und Sänger verbinden klassische Werke mit moderner Musik.

Konzert: Freitag, 3. April, 17.15 Uhr, Kirche Andelfingen. www.konzertverein.ch

— Opernsänger im Stadttalk

Der Winterthurer Bassbariton Ruben Drole ist durch seine markante Stimme in der Opernszene im In- und Ausland bekannt. Im Stadttalk, moderiert durch Claudia Dischl, erzählt er vom Opernbetrieb und wann es ihm auch mal die Stimme verschlägt.

Talkshow: Dienstag, 31. März, 19.30 Uhr, Kellertheater Winterthur, Marktgasse 53. www.stadttalk.ch

— Jazz der New Yorker Szene



Foto: Nikita Sipiagin

Nikita Sipiagin (Saxofon) gehört zu der jungen Generation, die tief in der Jazztradition verwurzelt ist und diese mit Modernem verbindet.

Konzert: Donnerstag, 2. April, 20.15 Uhr, Esse Musicbar, Zeughausstrasse 52, Winterthur. www.esse-musicbar.ch

— Die «Grüne Neune»

Die Theologin und Pflanzensammlerin Gisula Tschärner erzählt viel Wissenswertes über den Gründonnerstag «Die Grüne Neune», ein wichtiger Tag der naturkundigen Frauen.

«Die Grüne Neune»: Donnerstag, 2. April, 19.30 Uhr, Werkstatt-Laden, Wylandstrasse 26, Winterthur. www.werkstatt.laden.ch

— Circus Knie



Foto: Patrick Gutenberg

Mit neuer Show, atemberaubender Akrobatik, Artistik und Pferdedarbietungen entführt der Circus Knie in eine Welt voller Fantasie.

Circus Knie: Donnerstag, 2. April, 19.30 Uhr, Samstag, 4. April, 13.30/17/20 Uhr, Sonntag, 5. April, 14.30 und 18 Uhr, Montag, 6. April, 10.30 und 14 Uhr, Teuchelweiher, Winterthur. www.knie.ch

— Oster-Hip-Hop-Party

Sechs DJs werden an den Plattenspieler das Beste, was die Rap-Szene zu bieten hat, servieren. Dazu gehören internationale und nationale Perlen der Rap-Szene.

Party: Donnerstag, 2. April, 23 Uhr, Salzhaus, Untere Vogelsangstrasse 6, Winterthur. www.salzhaus.ch

— Kinderstück mit Musik



Foto: PD

Die kleine Hexe Hillary freut sich sehr über den Gewinn von zwei Karten für die Oper. Sie weiss nur nicht so genau, was eine Oper ist.

Kinderstück: Mittwoch und Donnerstag, 1. und 2. April, 10 Uhr, Theater Winterthur, Theaterstrasse 6. www.theaterwinterthur.ch

— Die neue Wildnis

Die Ausstellung stellt die Landschaftsarchitektur in der Stadt und das Potenzial der wilden Begrünung in den Fokus. Sie zeigt auf, wie mit überraschenden Kräutern und seltenen Pflanzen die Stadtnatur gefördert wird.

Vernissage: Mittwoch, 1. April, 18.30 Uhr, Gewerbemuseum, Kirchplatz 14, Winterthur. www.gewerbemuseum.ch

— Eiersuche im Eichwäldli



Foto: PD

Viele bunte und zehn goldene Eier versteckt der Osterhase im Eichwäldli. Das goldene Ei darf die Finderin gegen einen Kilo-Goldhasen eintauschen. Mit Festwirtschaft und musikalischer Unterhaltung.

Eiersuche: Montag, 6. April, 11.30 Uhr, Freizeitanlage Eichwäldli, Frauenfelderstrasse 2, Winterthur. test.qv-eichwaeldli.ch

— Schweizer Hardrock

Gloria Volt waren schon an zahlreichen Headlinershows wie auch an diversen Supportshows für Mötley Crüe, Slash, Billy Idol und Motörhead und sind eine fixe Grösse in der lokalen Szene.

Konzert: Donnerstag, 2. April, 20 Uhr, Albani Musicbar, Steinberggasse 16, Winterthur. www.albani.ch

— Spanische Klangwelten



Foto: PD

Ein Abend ganz im Zeichen des Komponisten Manuel de Falla. Die «Noches en los jardines de España» gelten als Hommage an die Gärten der Alhambra in Granada. Das Musikkollegium Winterthur spielt unter der Leitung von Roberto González-Monjas.

Konzert: Mittwoch und Donnerstag, 1. und 2. April, 19.30 Uhr, Stadthaus Winterthur. www.musikkollegium.ch

Heidrun Pschorn

Mehr Tipps?

Eine komplette Liste finden Sie unter www.tagesanzeiger.ch/winterthur. Mehr Kultur- und Veranstaltungsinfos bietet zudem der Newsletter «Winti, was läuft?».