

Die Kurve, die verlässlich nach oben zeigt

Eine neue Broschüre des HEV Region Winterthur zeigt auf, wie sich die Immobilienpreise entwickelt haben.

Studie Die Kurve der Preisentwicklung für Wohneigentum in der Region Winterthur zeigt seit Jahren kontinuierlich nach oben. Das macht auch die neue Studie des Hauseigentümergebietes (HEV) Region Winterthur deutlich. Die durchschnittliche Preisentwicklung eines Einfamilienhauses weist ein Plus von 3,44 Prozent auf. «Die höchsten Preise für Einfamilienhäuser werden in Brütten, Pfäffikon und Winterthur bezahlt, dort liegen die Preise teilweise über der Grenze von zwei Millionen Franken», heisst es im Bericht. In der Stadt Winterthur sind die Preise um 3,7 Prozent gestiegen. Am teuersten ist ein Einfamilienhaus in der Altstadt mit durchschnittlichen Kosten von 2,17 Millionen Franken, gefolgt von Veltheim mit 2,11 Millionen und Seen mit 1,92 Millionen Franken. Es folgen im Ranking die Ortsteile Mattenbach (1,91 Millionen Franken), Oberwinterthur (1,9 Millionen Franken) sowie Töss und Wülflingen mit je 1,87 Millionen Franken. Am günstigsten kauft man in Waltalingen. Dort sind die Kosten für ein Einfamilienhaus mit durchschnittlichen 1,16 Millionen Franken am tiefsten.



«Für dieses und nächstes Jahr rechne ich mit weiteren Preissteigerungen.»

Ralph Bauert, Geschäftsführer HEV

Bevölkerung wächst weiter und die Bautätigkeit bleibt tief, damit übersteigt die Nachfrage das Angebot. Zusätzlich erhöhen die tiefen Hypothekarzinsen und die Abschaffung des Eigenmietwerts die Attraktivität von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zusätzlich. Für dieses und nächstes Jahr rechne ich mit weiteren Preissteigerungen von vier bis fünf Prozent», sagt Ralph Bauert, Geschäftsführer des HEV Region Winterthur.

Pfäffikon ist am teuersten

Ähnlich verläuft die Kurve im Bereich der Eigentumswohnungen.

Diese sind gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 1,2 Prozent teurer geworden. Die höchsten Preise für Eigentumswohnungen werden in Pfäffikon bezahlt. Hier kostet eine Eigentumswohnung durchschnittlich 1,81 Millionen Franken. Die zweithöchsten Preise weist die Stadt Winterthur mit 1,14 Millionen Franken auf, was einem Plus von 4,59 Prozent entspricht. Am preiswertesten sind Eigentumswohnungen in Hagenbuch. Eine Eigentumswohnung erhält man dort durchschnittlich für weniger als 700 000 Franken.

Renditen unter dem Maximum

Auch die Marktmieten in der Region wurden vom HEV analysiert und er kommt zum Schluss: Sie haben sich im vergangenen Jahr um drei Prozent erhöht. Für eine 110 Quadratmeter grosse 4,5-Zimmer-Wohnung samt Balkon wurde durchschnittlich 2270 Franken Miete bezahlt. Laut Studie variierten die Bruttorenditen von vermieteten Eigentumswohnungen zwischen 2,2 und 3,5 Prozent. «Damit liegen alle Bruttorenditen in der Region Winterthur deutlich unter der gesetzlich erlaubten Maximalrendite», heisst es in der HEV-Broschüre. Denn bei einem Referenzzinssatz von 1,25 Prozent darf aus der Vermietung eine maximale Bruttorendite von 4,75 Prozent erzielt werden.

Sandro Portmann



Dieter Kläy, Kantonsrat FDP

FDP zur Kriminalitätsentwicklung

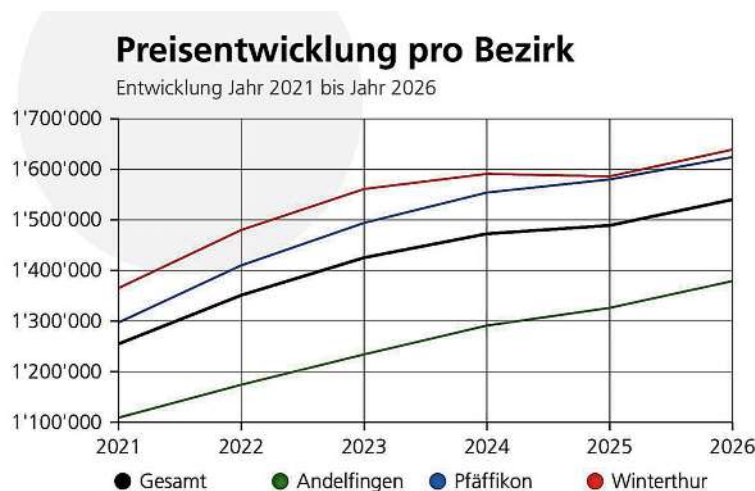
Die vor ein paar Tagen veröffentlichte Kriminalstatistik zeigt, dass im Kanton Zürich die Kriminalität im vergangenen Jahr um fünf Prozent zurückgegangen ist. Besonders erfreulich ist der deutliche Rückgang in zentralen Bereichen: Delikte gegen Leib und Leben (-6 %), Jugendkriminalität (-10 %) sowie Einbruchskriminalität (-12,5 %). Damit ist im Kanton Zürich die Kriminalität stärker zurückgegangen als im schweizerischen Durchschnitt (-1,5 %). Die Entwicklung zeigt, dass der Mix aus notwendigen repressiven Massnahmen und wirksamer Prävention funktioniert. Die FDP setzt sich weiterhin dafür ein, dass die Polizei die notwendigen Instrumente erhält, um Kriminalität wirksam zu verhindern und die Bevölkerung bestmöglich zu schützen. So forderte die Kantonsratsfraktion der FDP, den Sollbestand der Kantonspolizei sukzessive aufzustocken. Dieses Anliegen ist inzwischen umgesetzt. Der Sollbestand wird laufend angepasst.

Die zusätzlichen Einsatzkräfte stärken insbesondere die Grundversorgung durch die Regionalpolizei sowie sicherheitspolizeiliche Aufgaben wie die Observation von Gefährdungen und Gruppierungen. Auch gegen die Jugendkriminalität hat die FDP in den vergangenen Jahren immer wieder Massnahmen angeregt und Strategien gefordert.

Das revidierte Polizeigesetz, das der Kantonsrat letzten Montag angenommen hat, schafft moderne, klare und zeitgemässe Rahmenbedingungen für die Polizei, stärkt ihre Einsatzfähigkeit und trägt dazu bei, dass sie auf neue Herausforderungen angemessen reagieren kann. Die FDP unterstützt dieses Gesetz, weil es einen wichtigen Beitrag zur Sicherheit im Kanton Zürich leistet.

Weitere Preissteigerung

Wer trotzdem bauen will, braucht Bauland, und auch diese Preise sind gestiegen. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Baulandpreise in der Region Winterthur laut HEV mehr als verdoppelt. Das teuerste Pflaster findet sich wiederum in Brütten, Winterthur und Pfäffikon. In diesen Gemeinden kostet Bauland über 1900 Franken pro Quadratmeter. Die Kurve der Preisentwicklung dürfte auch künftig nur in eine Richtung gehen. «Die Rahmenbedingungen sprechen für steigende Preise bei Wohneigentum: Die



Die Preise für Einfamilienhäuser entwickeln sich nach oben. Bild: HEV