

Wohneigentum Region Winterthur 2026

Herzlich Willkommen



Kleinandelfingen © House of Winterthur

Begrüssung



Matthias Baumberger
Präsident HEV Region Winterthur

Programm

- **Der Immobilienmarkt Region Winterthur**
Ralph Bauert – Geschäftsführer HEV Region Winterthur
- **HEV-Award: Preisverleihung der besten Wohneigentumsgemeinde**
Matthias Baumberger – Präsident HEV Region Winterthur
- **Fachinput Heizungsersatz**
Marcel Truninger – Geschäftsleitung ELCO Winterthur
- **Fachinput Photovoltaik**
Severin Bäuerle – Geschäftsführer engitec Winterthur
- **Podiumsdiskussion / Fragerunde**
- **Apéro**

Der Immobilienmarkt Region Winterthur



Ralph Bauert
Geschäftsführer HEV Region Winterthur

Wohneigentum Region Winterthur 2026

HEV Studie Region Winterthur

- Immobilienpreise
- Finanzielles
- Gesellschaft
- Gemeinderating
- Ratgeber



Sie erhalten ein Exemplar nach der Veranstaltung

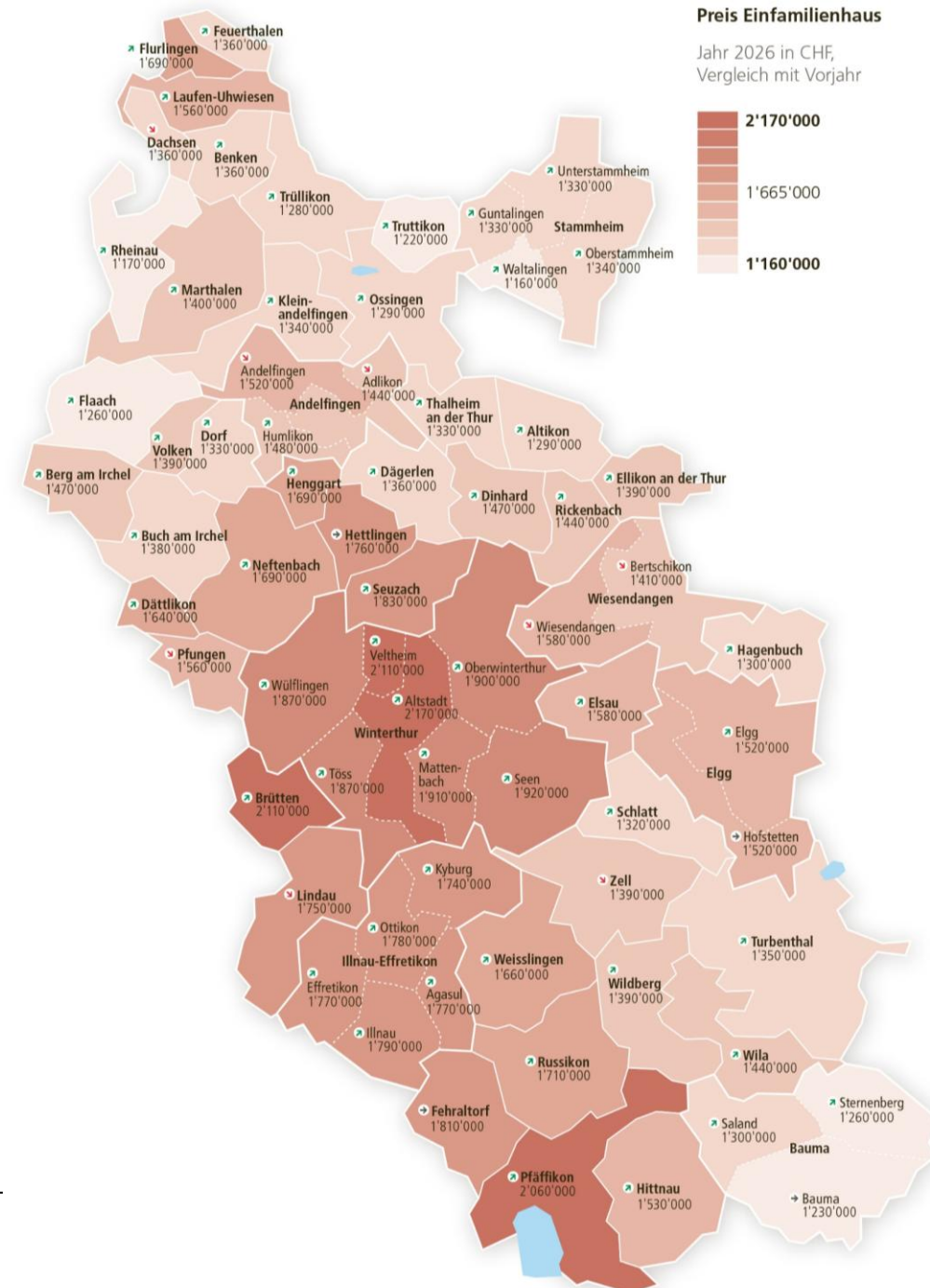
Preise Einfamilienhaus Region Winterthur

Immobilienpreise 6,5-Zimmer EFH

- Winterthur-Stadt: 2'170'000
- Waltalingen (Stammheim): 1'160'000
- ∅ Region Winterthur: 1'540'000

Preisentwicklung 2025 → 2026

- Brütten: +11%
- Pfungen: -3%
- ∅ Region Winterthur: +3,4%



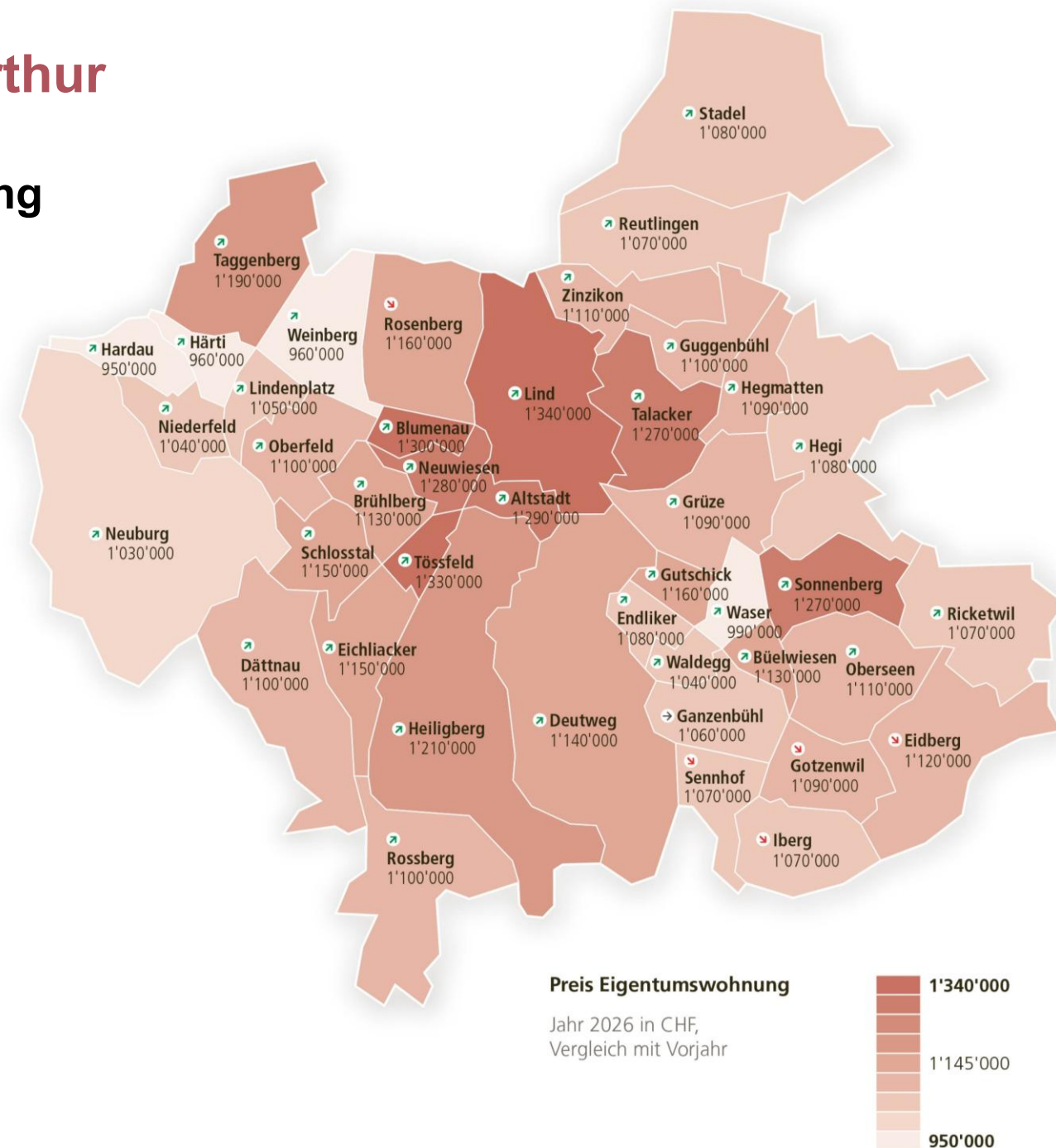
Preise Eigentumswohnung Stadt Winterthur

Immobilienpreise 4,5-Zimmer Eigentumswohnung

- Lind (Stadt): 1'340'000
- Hardau (Wülflingen): 950'000
- ∅ Stadt Winterthur: 1'140'000

Preisentwicklung 2025 → 2026

- Stadtkreis Veltheim: +8%
- Stadtkreis Seen: +1%
- ∅ Stadt Winterthur: +4,6%



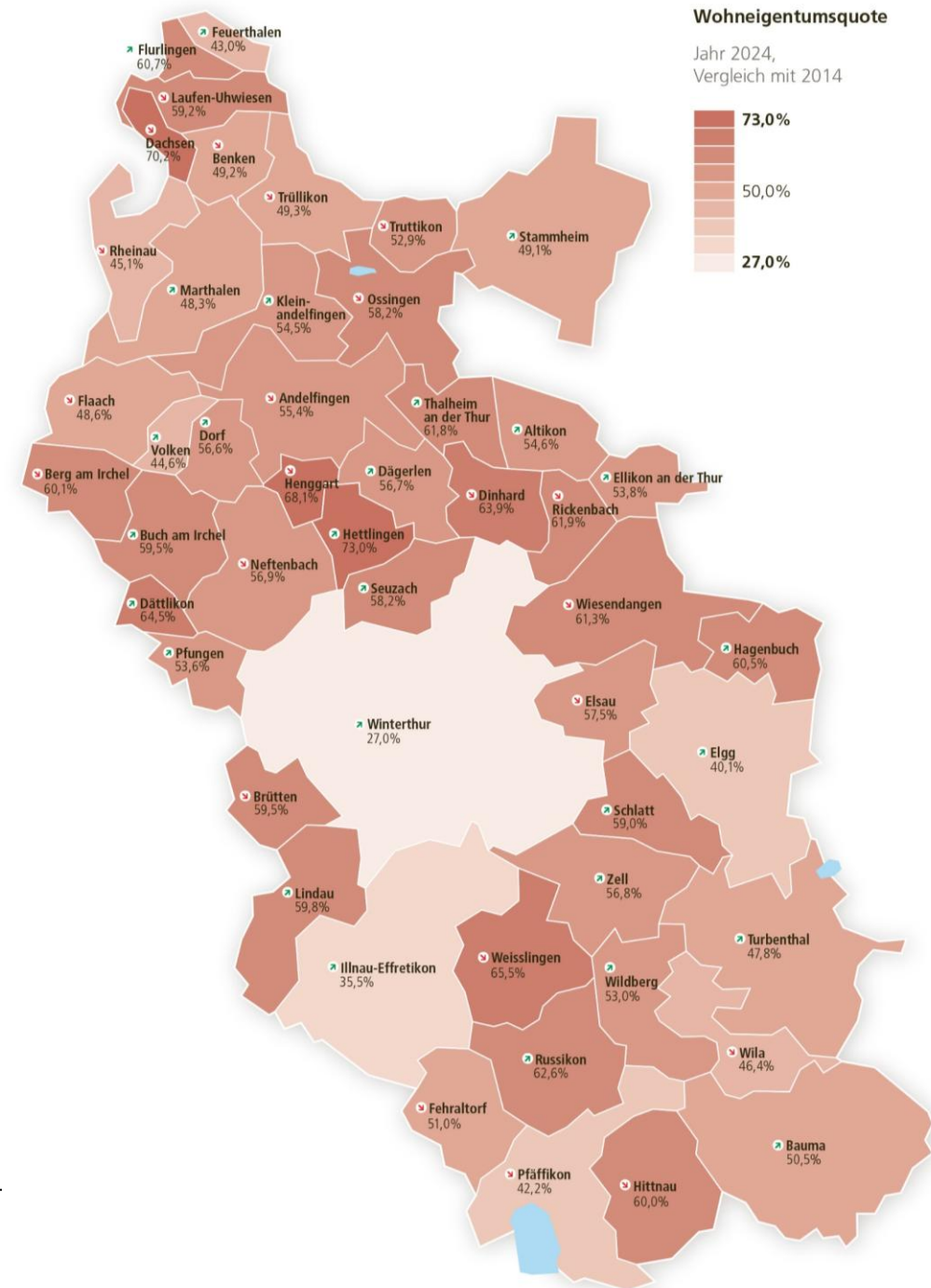
Wohneigentumsquote und Finanzierung

Wohneigentumsquote Region Winterthur

- Hettlingen: 73%
- Stadt Winterthur: 27%
- ∅ Region Winterthur: 54,8%

Finanzierungsquote

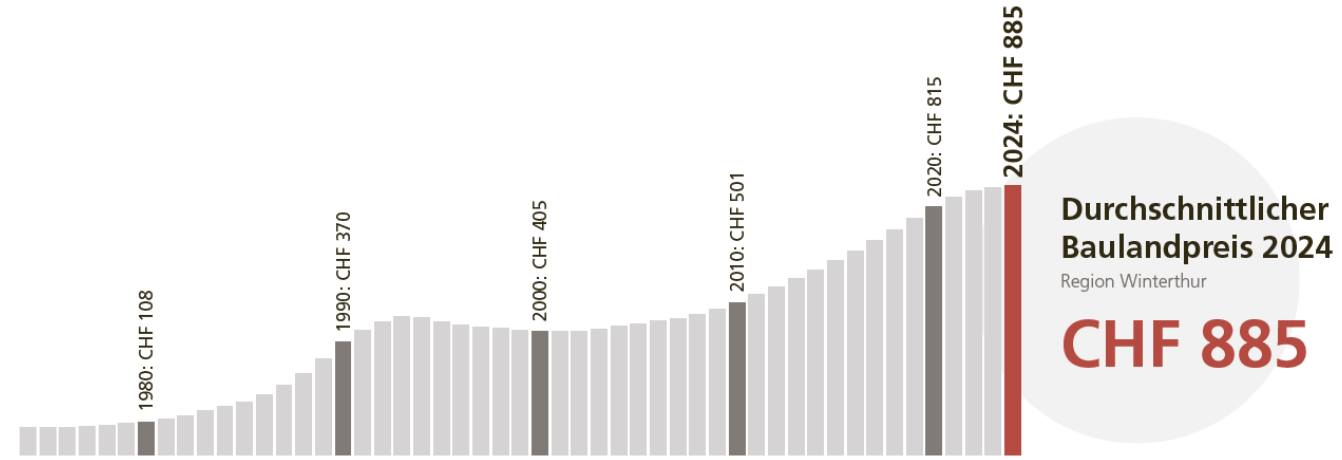
- Flaach: 21,0 (EFH 1'260'000 / Einkommen 60'100)
- Winterthur: 38,8 (EFH 1'940'000 / Einkommen 50'000)
- ∅ Region Winterthur: 26,2



Ausblick Immobilienmarkt

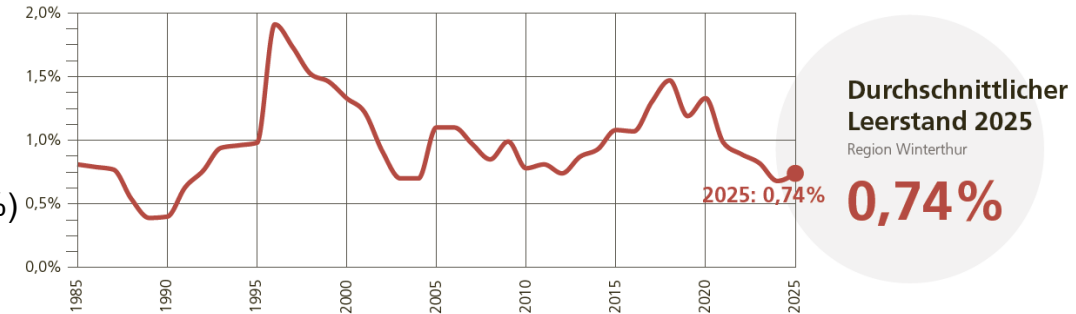
Wohneigentum

- Baulandpreise mehr als verdoppelt seit 2000
- Bautätigkeit tief, Zuwanderung hoch
- Hypothekarzinsen auf tiefem Niveau
- **Immobilienpreise werden weiter steigen**



Vermietung

- Leerstand Region Winterthur: tiefes Niveau
- Referenzzinssatz aktuell: 1,25% (Durchschnittszinssatz: 1,32%)
- Bruttorendite STWE Region Winterthur: \emptyset 3,1% (erlaubt: 4,75%)
- **Mietzinse bei Vermietung STWE / EFH nicht zu hoch**



Abschaffung Eigenmietwert

Termin für Abschaffung

- Bundesrat: 2028
- Gebirgskantone: nicht vor 2030
- **Prognose: Abschaffung per 1.1.2029** (bis Sommer 2026 sollte Entscheid gefällt werden)

Abzüge für energetische Sanierungen

- Jeder Kanton kann selber entscheiden
- Anfrage eingereicht im Zürcher Kantonsrat (26.1.2026: SVP, FDP, Mitte, GLP)
- **Prognose: Kanton Zürich lässt Abzüge zu**

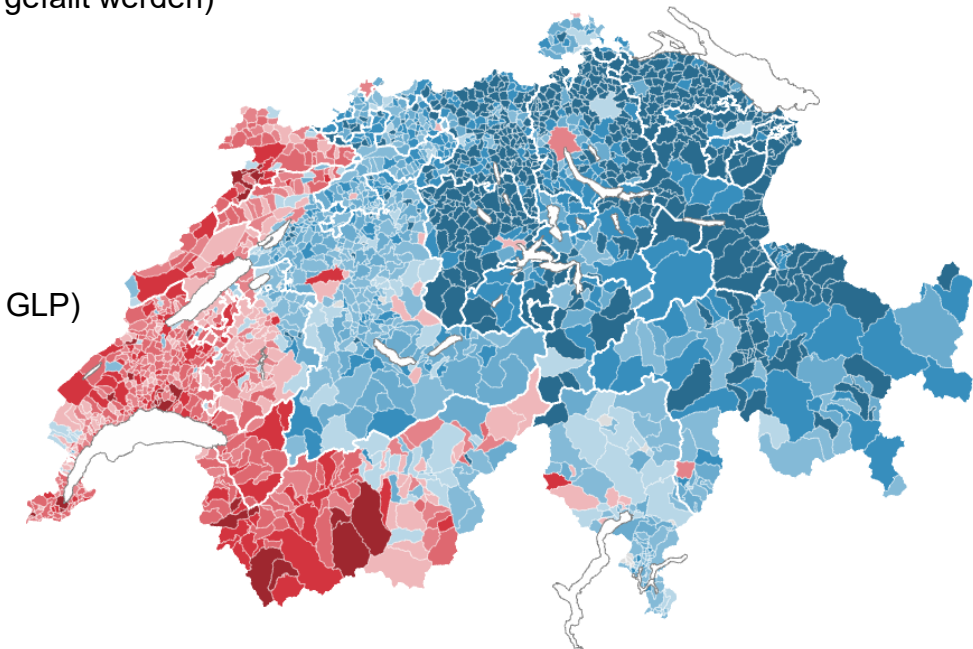
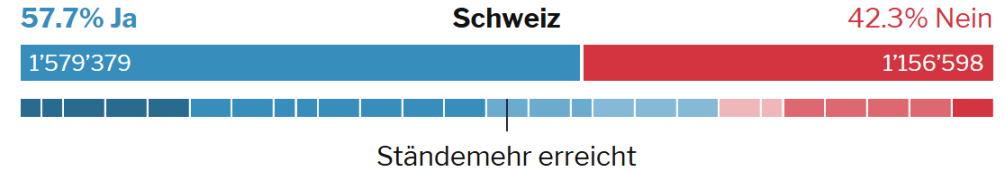
Empfehlungen für Hauseigentümer

- Werterhaltende und energetische Sanierungen vorziehen
- Einlagen in Erneuerungsfonds tätigen

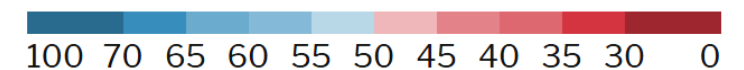
Abschaffung des Eigenmietwerts

✓ SCHLUSSRESULTAT

Stimmbeteiligung 49.5 %



Ja-Anteil in %



HEV-Award: Preisverleihung der besten Wohneigentumsgemeinde

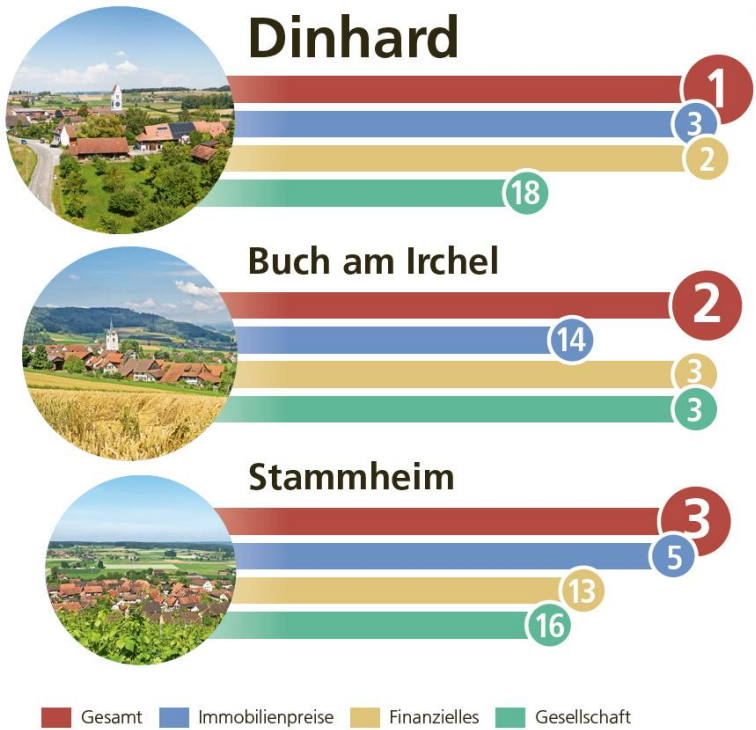


Matthias Baumberger
Präsident HEV Region Winterthur

HEV Award 2026

Beste Gemeinden für Wohneigentum

1. Rang: Dinhard
2. Rang: Buch am Irchel
3. Rang: Stammheim



HEV Award 2026 – Dinhard

Gemeinde

- 1'727 Einwohner (30.11.2025)
- 7,15 km²
- 438 m.ü.M

Wohneigentum

- Wohneigentumsquote 63,9% (Ø Region Winterthur: 54,8%)
- EFH: 1'470'000 / STWE: 900'000 (Ø Region Winterthur: 1'540'000 / 930'000)
- Finanzierungsquote: 22,9 (erforderliche Jahreseinkommen für ein EFH / Ø Region Winterthur: 26,2)

Politik

- 15. bürgerlichste Gemeinde: Politik-Rating 1,7 (Ø Region Winterthur: 1,2)
- Hohe Wahlbeteiligung Nationalratswahlen 2023: 59,1% (Ø Region Winterthur: 50,5%)
- Gemeindepräsident: Thomas Schmid (seit 2022, wiedergewählt am 8.3.2026)



HEV Award 2026 – Dinhard



© Gemeinde Dinhard



Fachinput Heizungsersatz



Marcel Truninger
Geschäftsleitung ELCO Winterthur

WIR BRINGEN
WÄRME
INS SPIEL.



elco-waermepumpen.ch

elco  heating
solutions

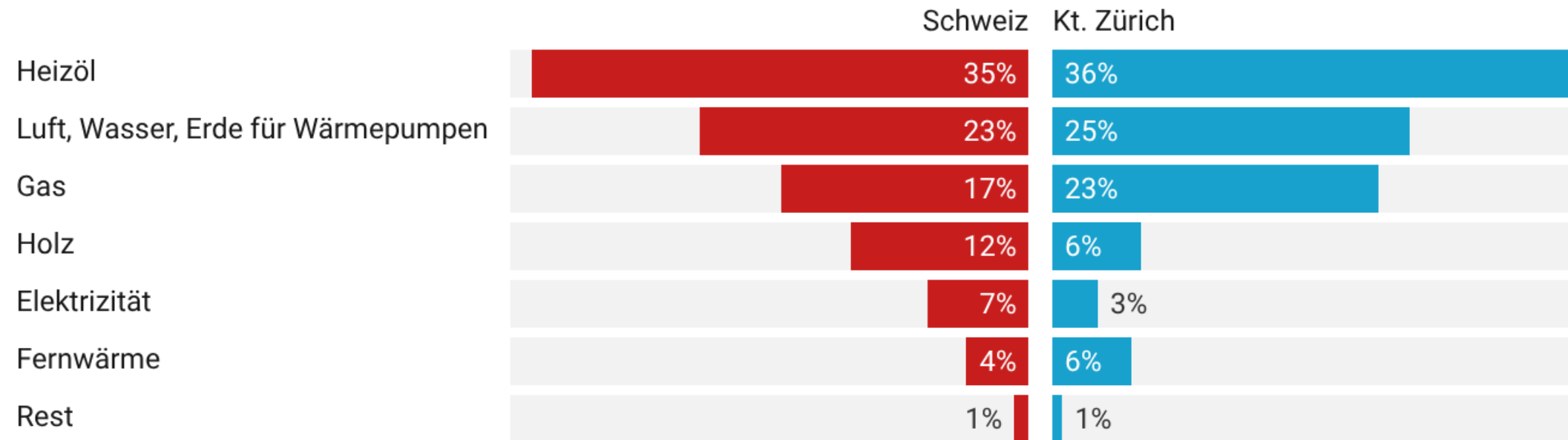


EXPERTEN-TIPPS FÜR DEN HEIZUNGSERSATZ

Welcher Energieträger sind heute installiert?

Energiequellen 2024 in der Schweiz & im Kanton Zürich

■ Schweiz ■ Kt. Zürich



Grafik: ELCO • Quelle: Bundesamt für Statistik BFS • Erstellt mit Datawrapper

Der Beginn

Energieverbrauch

Lebenszyklus
Gebäudeteile

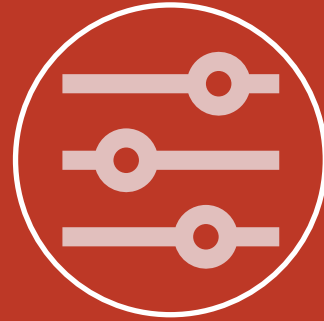
Defekt

Persönliche Situation und Rahmenbedingungen



Situation

- Aktuelle Lage
- nahe und mittlere Zukunft
- Szenarien



Einstellung

- Gesamtkosten
- Aufwand
- Werterhalt
- Schonung der Umwelt



Finanzierung

- Budget
- Finanzierungsmöglichkeiten
- Investition vs. Betriebskosten

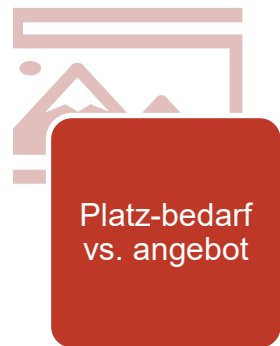
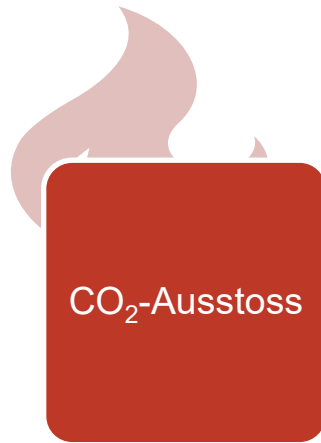


Standort

- Lärmschutz
- Geoinformation
- Bauordnung
- Grundbuch



Kriterien für die Wahl des Energieträgers



Heizungersatz im Kanton Zürich

Wärmepumpe, Holz, (Solar)

Wärmenetz

Biogas und erneuerbare Brennstoffe
(80% über Lebensdauer)



Elektroheizung müssen **bis 2030** ersetzt werden:
Elektrische Widerstandsheizungen, Infrarotheizungen
Elektrospeicherheizungen, Zentrale elektrische Wassererwärmer

Das Gespräch mit dem Installateur / Planer

Elektro-
verteilung

Platz bedarf

Zugang

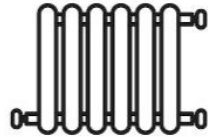
Bauliche
Mass-
nahmen

andere
Systeme

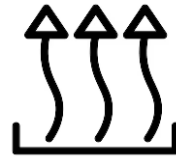
Förderung

Umbau-
chance

Wärmeverteilung (Raumwärme) ist wichtig für Wärmepumpen



Radiatoren
(sind möglich)



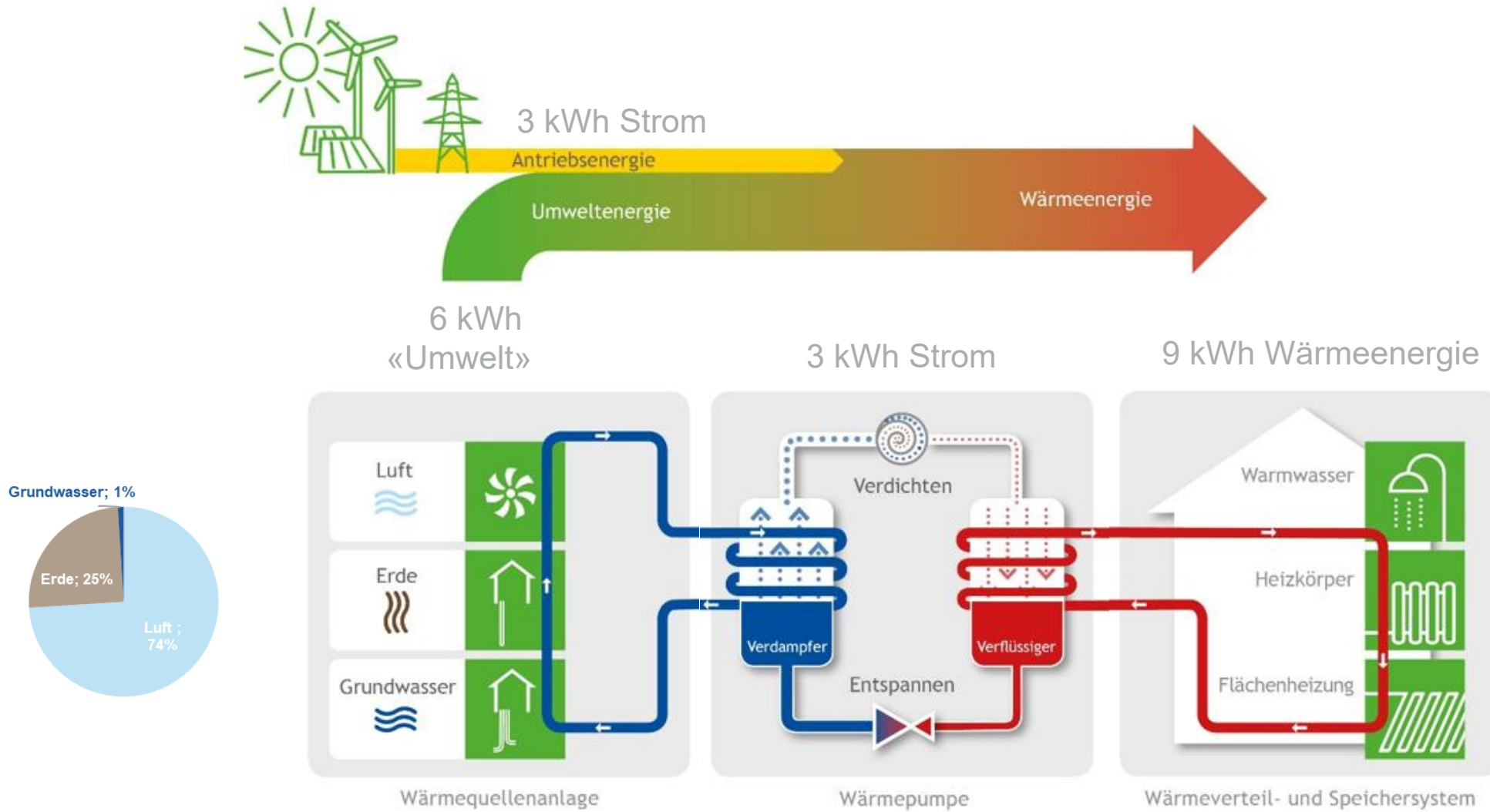
Fussbodenheizung
(optimal, jedoch Alter
berücksichtigen)

Nachträglicher Einbau Fussbodenheizung

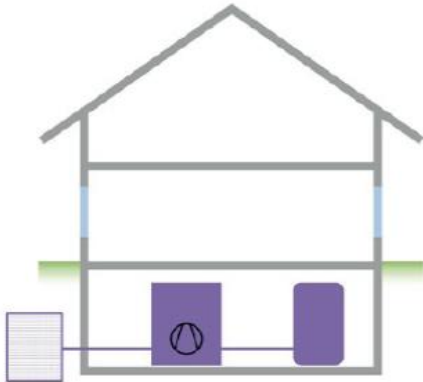
- Verschiedene Systeme (Trockenbau / Fräsen / Giessen)
- Konstruktionshöhe Bodenaufbau vs. Raumhöhe
- Trocknungszeit bei gegossenem Unterlagsboden



Wie funktioniert eigentlich eine Wärmepumpe

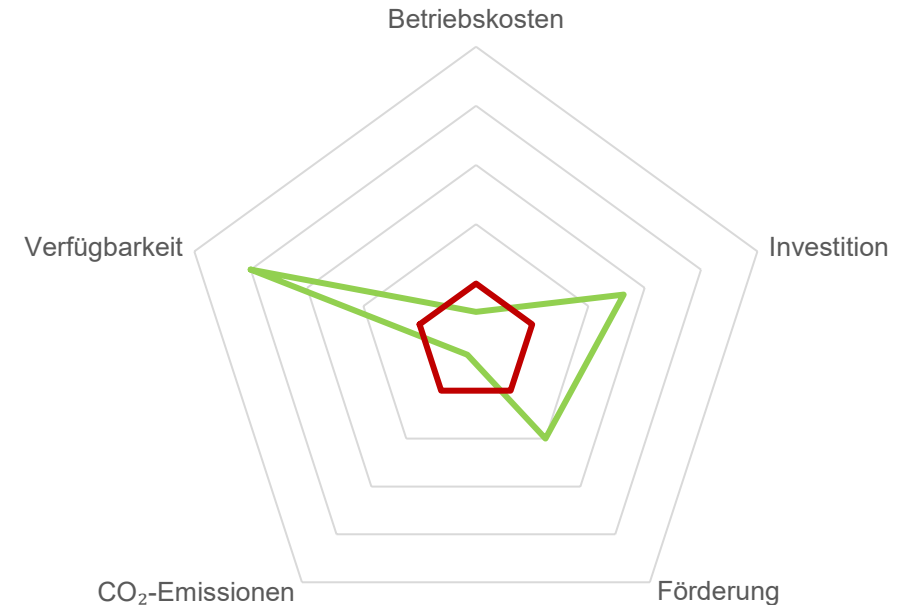


Luft-Wasser Wärmepumpe



Innen- oder
Aussenaufstellung möglich

ca. 40'000 CHF



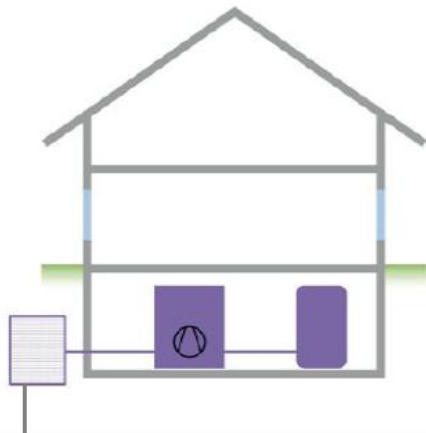
Vorteile

- Niedrige Betriebskosten (je nach Elektrotarife)
- Innen- oder Aussenaufstellung möglich

Zu bedenken

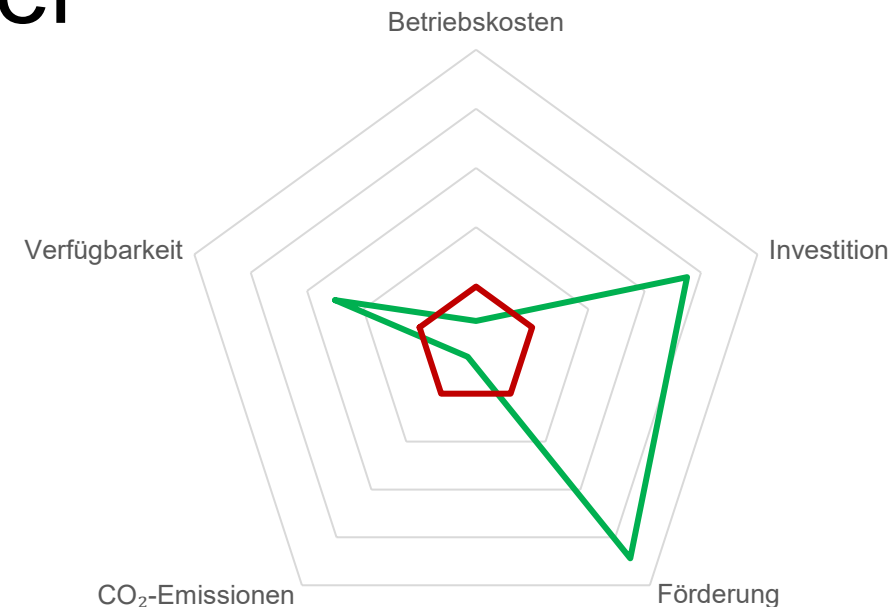
- Zustand Gebäudehülle & Wärmeverteilung
- Lärmschutz / Sicherheitsabstände und Installation im Gebäude in Verbindung mit Kältemittel R290
- Wirkungsgrad bei tiefen Aussentemperaturen
- Elektroinstallation
- Innengeräte: Einbringung / Zu- und Abluft

Sole-Wasser oder Grundwasser Wärmepumpe



Energiegewinnung mittels
Erdsonde oder Grundwasser-
brunnen

ca. 60'000 CHF



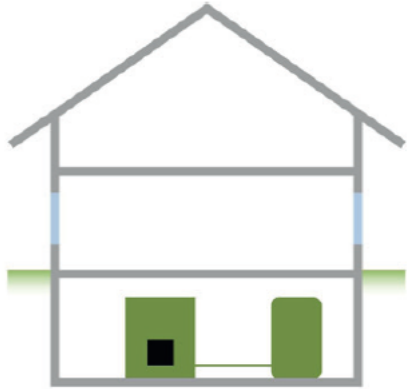
Vorteile

- Geringste Betriebskosten
- Lebensdauer Erd-Sonde > 30 Jahre
(Grundwasser / Seewasser kann sich verändern)
- Lärm unkritisch

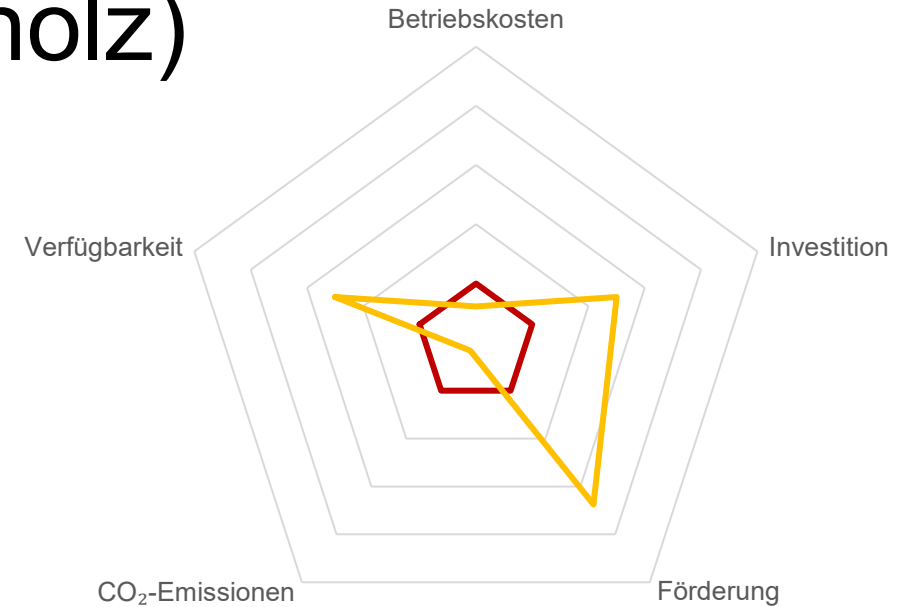
Zu bedenken

- Bohrbewilligung / Wassernutzung
- Wärmeverteilung
- Elektroinstallation
- Zufahrt Bohrgerät

Holz-Pellets (Schnitzel, Stückholz)



ca. 40'000 CHF



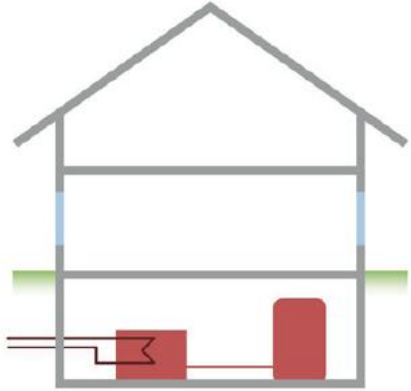
Vorteile

- CO₂-neutraler Energieträger, nachwachsend
- (Heimischer) Brennstoff
- Eigener Energievorrat
- Wärmeverteilung unkritisch

Zu bedenken

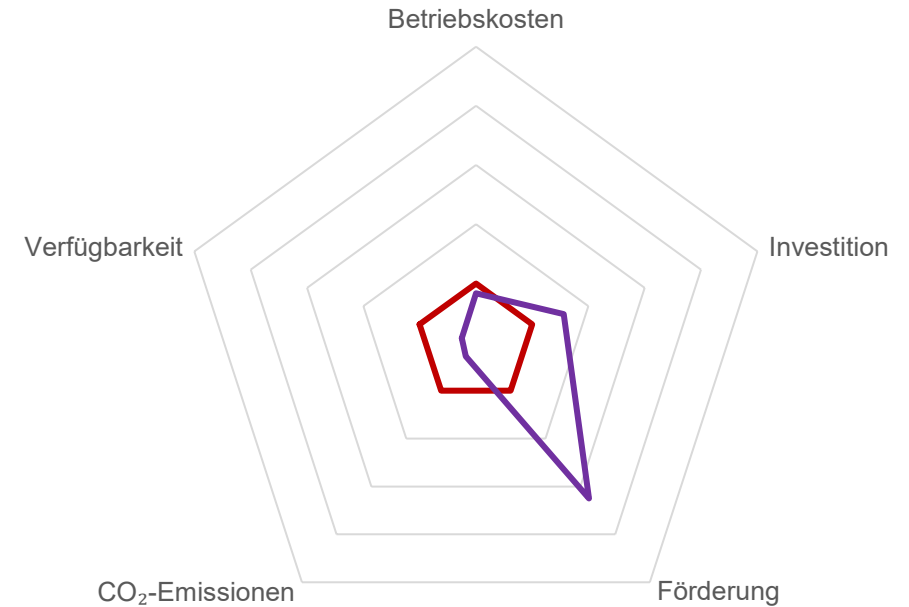
- Platzbedarf Brennstofflager / Heizraum
- Komplexe Technik
- Aschenentfernung und Reinigung des Feuerraums
- Feinstaub-Emissionen
- Kamin

Nah- und Fernwärme



- KVA, (ARA) oder erneuerbare Energien (z.B. Holzschneitzelheizzentrale)

ca. 25'000 CHF



Vorteile

- Sehr geringer Platzbedarf
- Min. Aufwand für Unterhalt
- Lebensdauer der Anlage

Zu bedenken

- Abhängigkeit vom Versorger möglich
- Energieträger der Fernheizung
- Gesamtkosten
- Erschliessung Gebäude



Vorgehen beim Heizungersatz



Wer kann mir helfen ?



Bis gleich am Apéro



zum Kontaktformular auf [elco.ch](https://www.elco.ch)

Fachinput Photovoltaik



Severin Bäuerle
Geschäftsführer engitec Winterthur

Photovoltaik 2026

**Sinkende Vergütungen –
lohnt sich eine PV-Anlage noch?**

Severin Bäuerle
BSc Elektrotechnik
Geschäftsführer



Lohnt sich eine PV-Anlage noch? Ja, aber ...



Neues Energiegesetz

- Schwankender Referenzmarktpreis
- Weniger Vergütung für Netzeinspeisung
- Mehr Rechtssicherheit
- Neue Möglichkeiten

→ **Darum: Strom lokal nutzen!**



Eigenverbrauchs- optimierung



Prinzip

Mehr Eigenverbrauch
= schnellere Amortisation
+ mehr Rendite

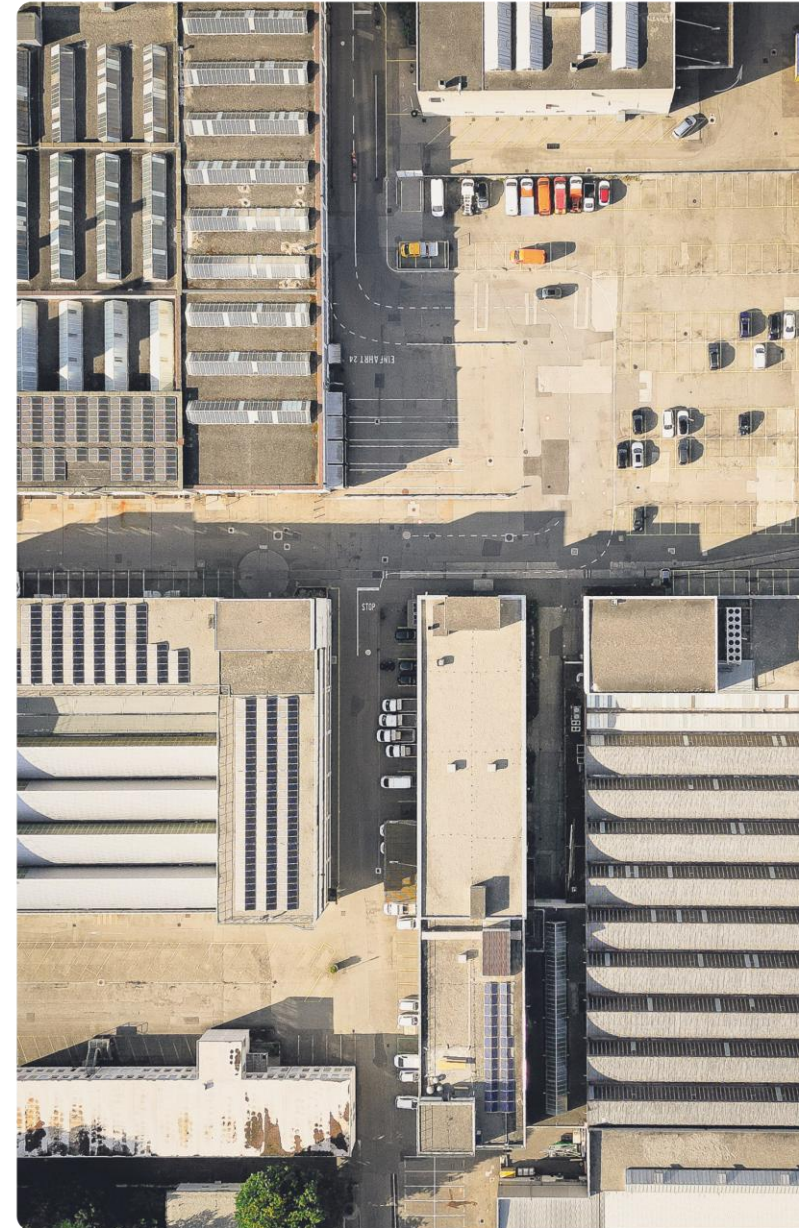
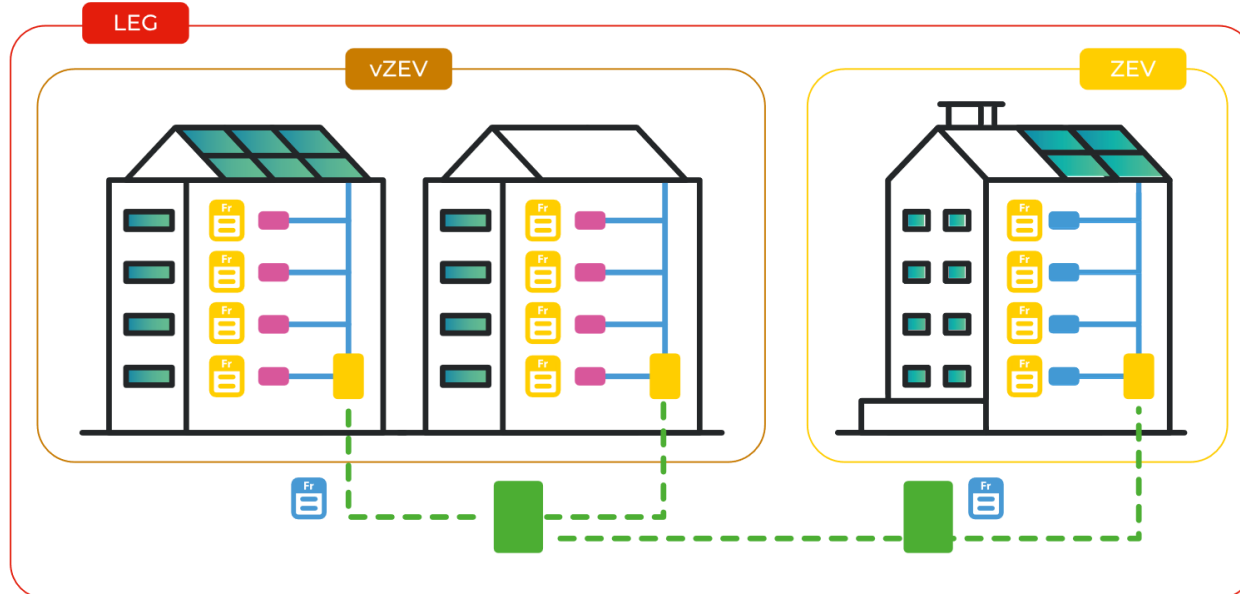


Energiegemeinschaften

ZEV, vZEV und LEG

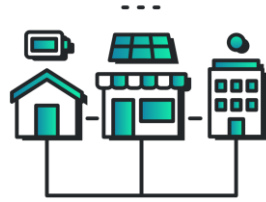


- Erzeugter Strom wird lokal gehandelt
- Innerhalb eines Hauses, über Grundstücksgrenze hinweg oder im Quartier

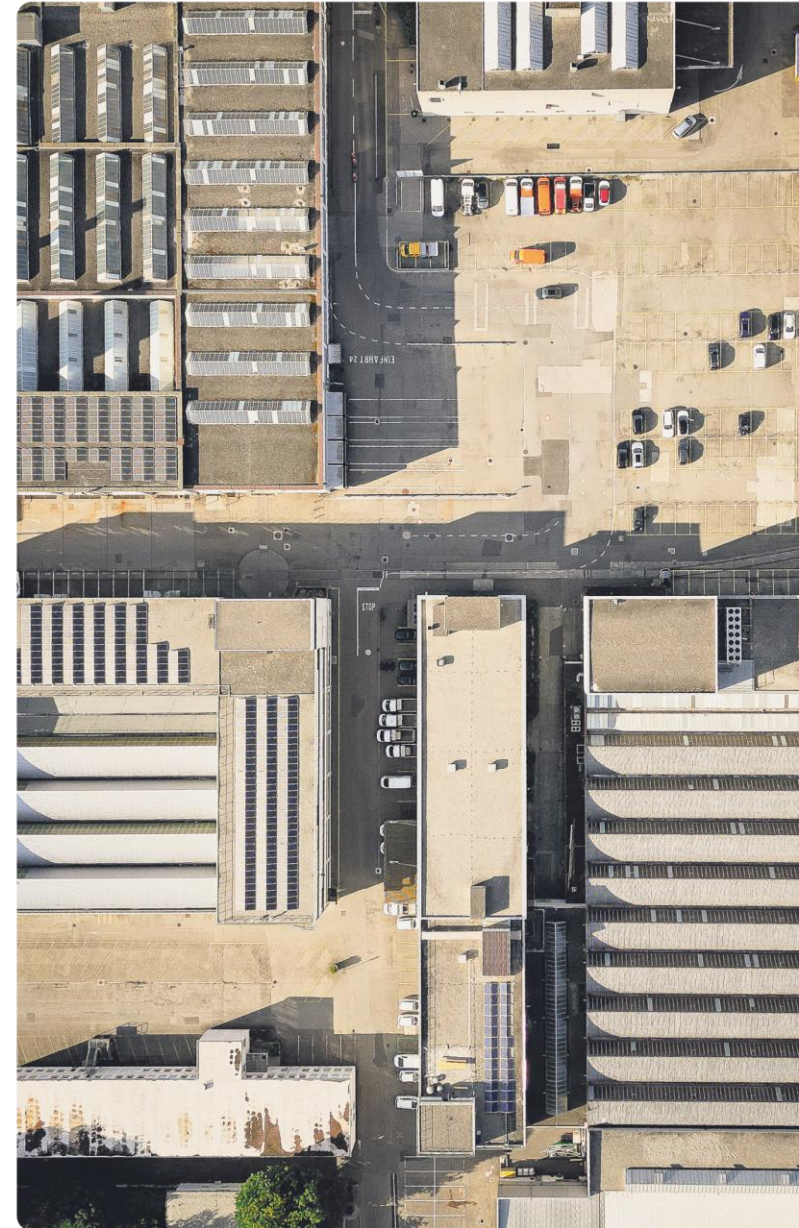


Energiegemeinschaften

ZEV, vZEV und LEG

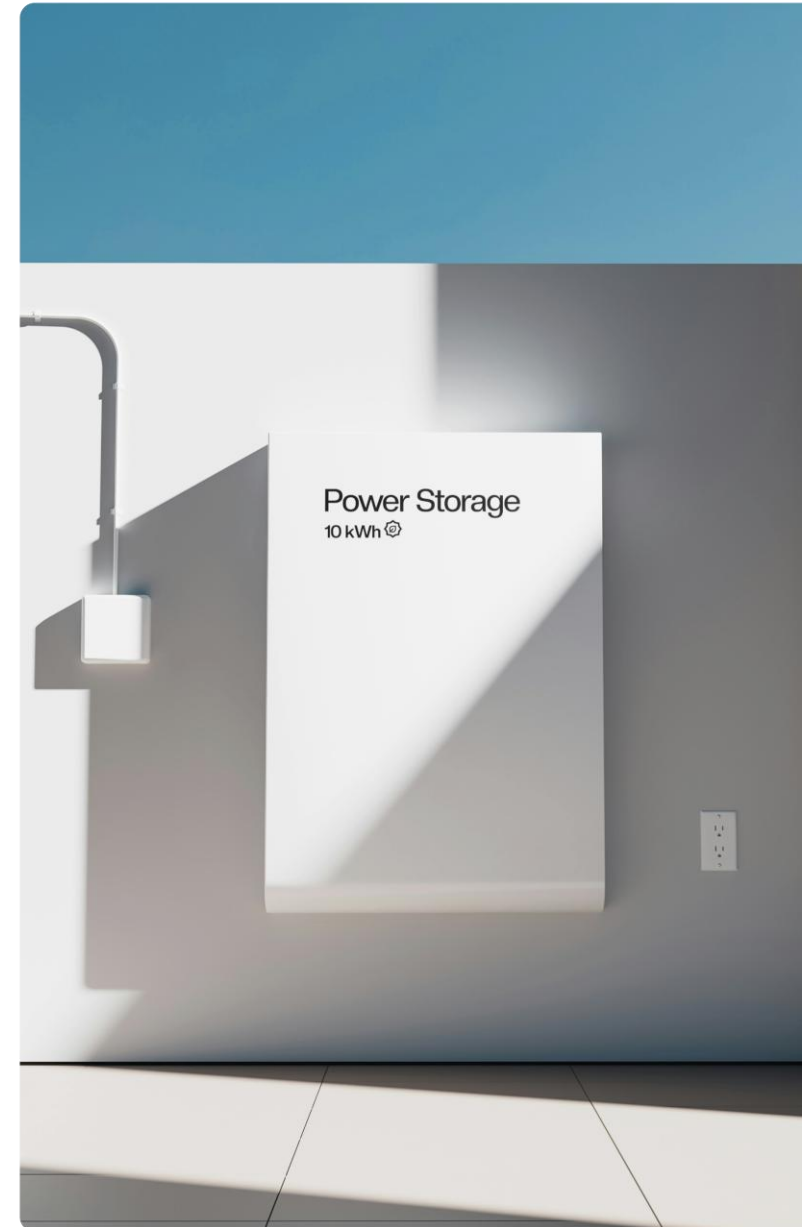


- Physikalische (ZEV) oder administrative Lösung (vZEV und LEG)
- Geringer Investitionsaufwand
- Vorteilhafte Netznutzungsgebühren
- Automatisierte Abrechnung
- Win-win-Situation



Batteriespeicher

- Vom Tag in die Nacht
- Signifikante Steigerung der Eigennutzung (von 30% bis über 60%)
- Dimensionierung ist wichtig
- Mit intelligenter Steuerung noch effizienter
- Möglichkeit zur Notstromversorgung



Elektromobilität

- Moderne, intelligente Ladestationen
- Exakte Verwendung des PV-Überschusses
- Ohne Speicher: tagsüber laden
- Je nach Modell möglich: Speicher/Notstromquelle für Haushalt



Kalkulation



Faktoren



- Investitionskosten (für PV-Anlage, Speicher, Ladestation, etc.)
- Unterhalts- und Erneuerungskosten
- Einmalvergütung vom Bund (EIV)
- Weitere Fördergelder möglich
- Gesparte Netzbezüge (Eigenverbrauch)
- Verkaufsgewinne (Einspeisevergütung, Energiegemeinschaften)



Lebensdauer

- PV-Module: mehr als 30 Jahre
- Wechselrichter: 10 bis 15 Jahre
- Batteriespeicher: 10 bis 15 Jahre

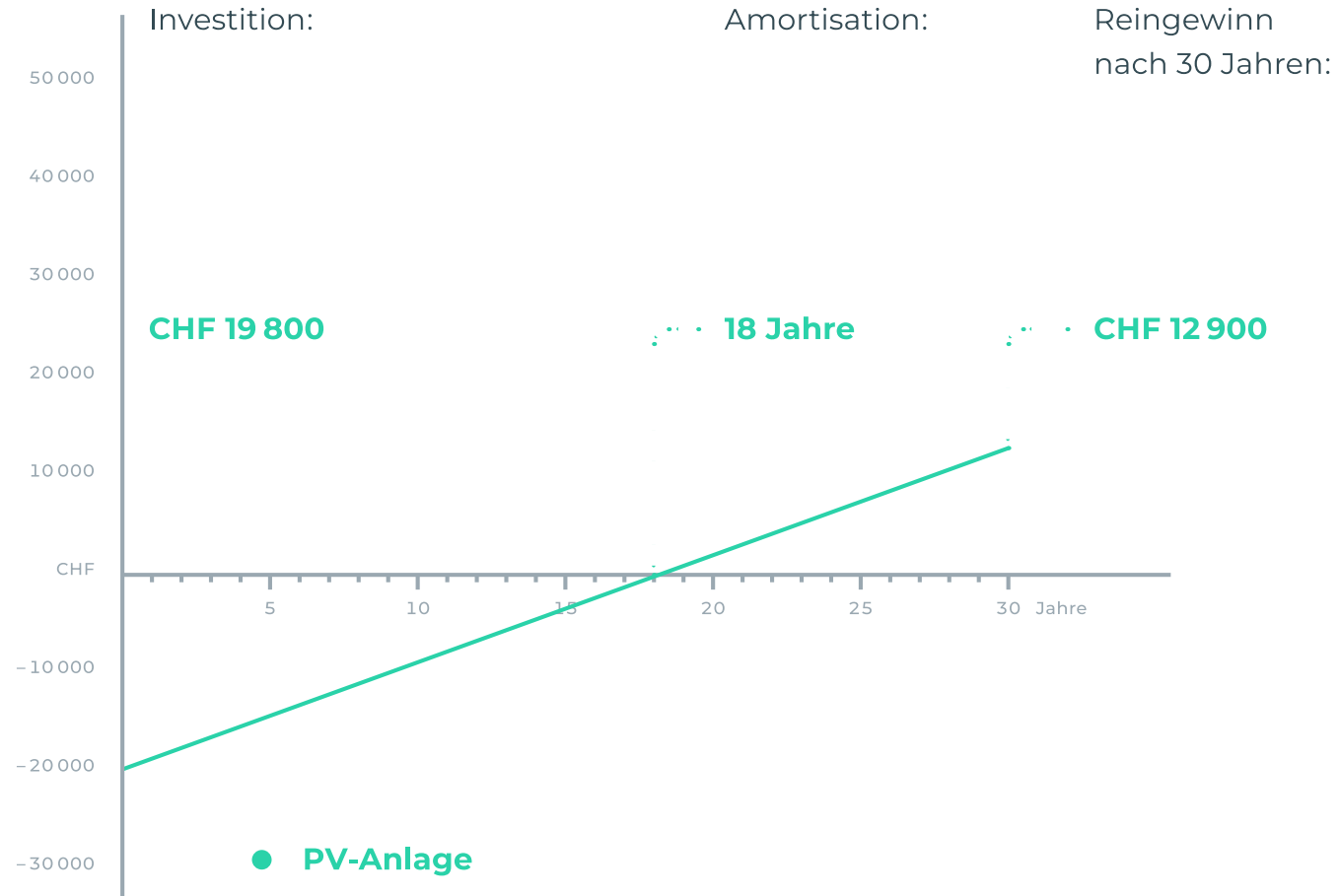


Beispiel



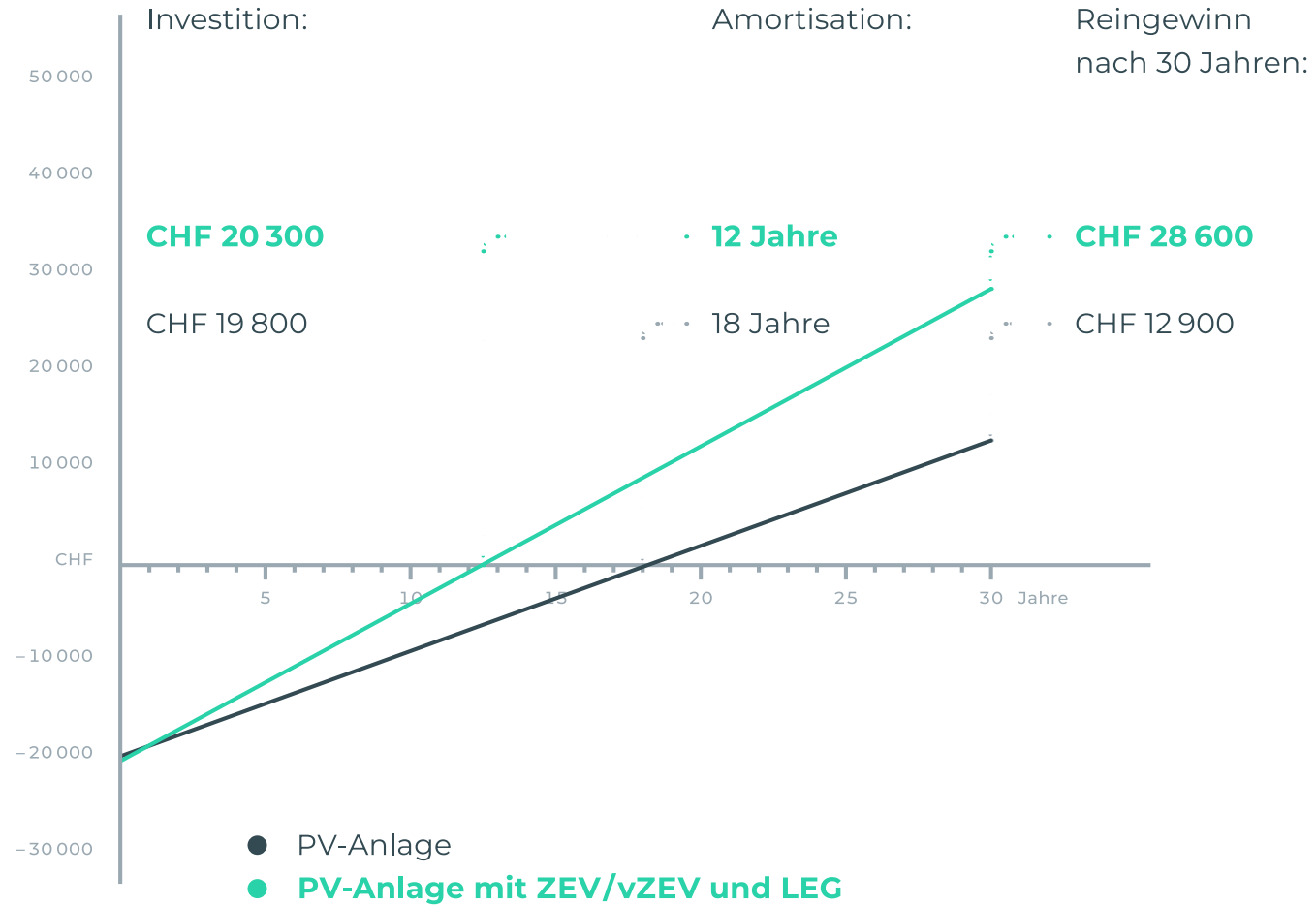
Einfamilienhaus

PV-Anlage: 10 kWp



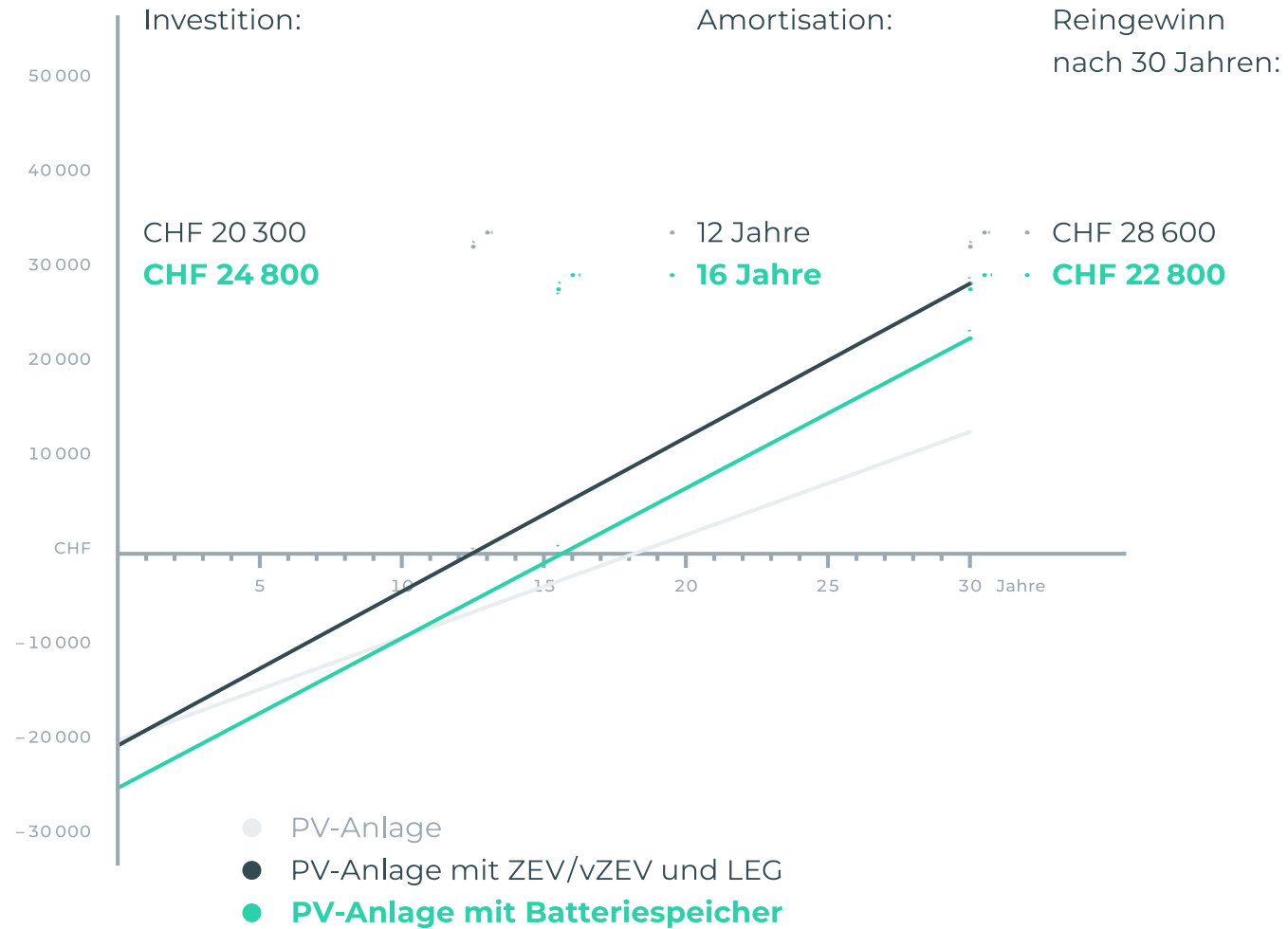
Einfamilienhaus

PV-Anlage: 10 kWp



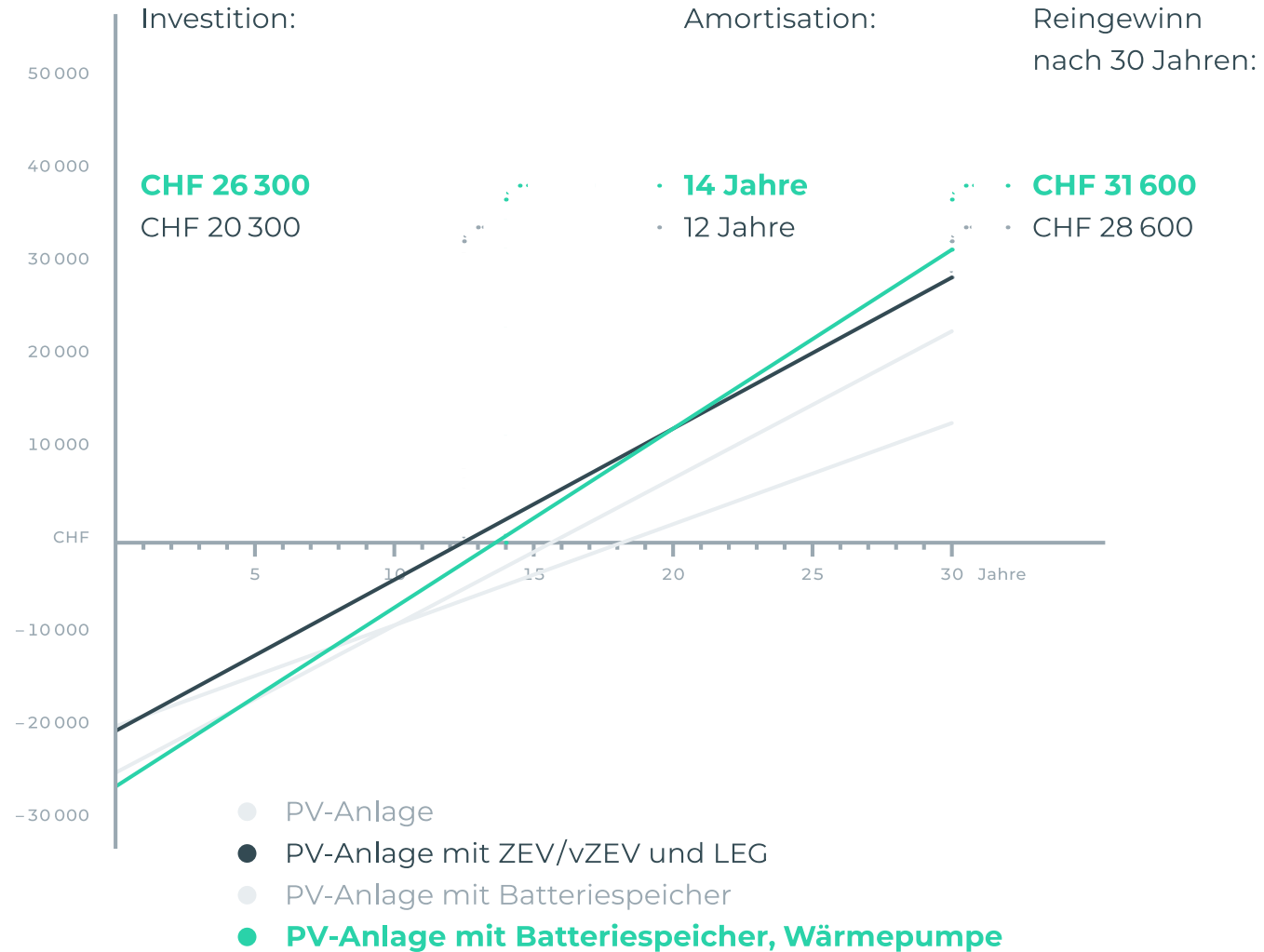
Einfamilienhaus

PV-Anlage: 10kWp | Batteriespeicher: 10kWh



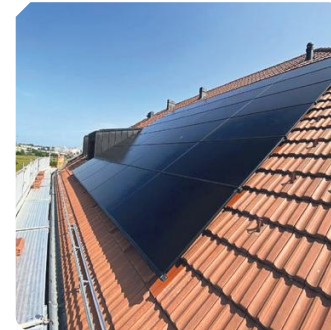
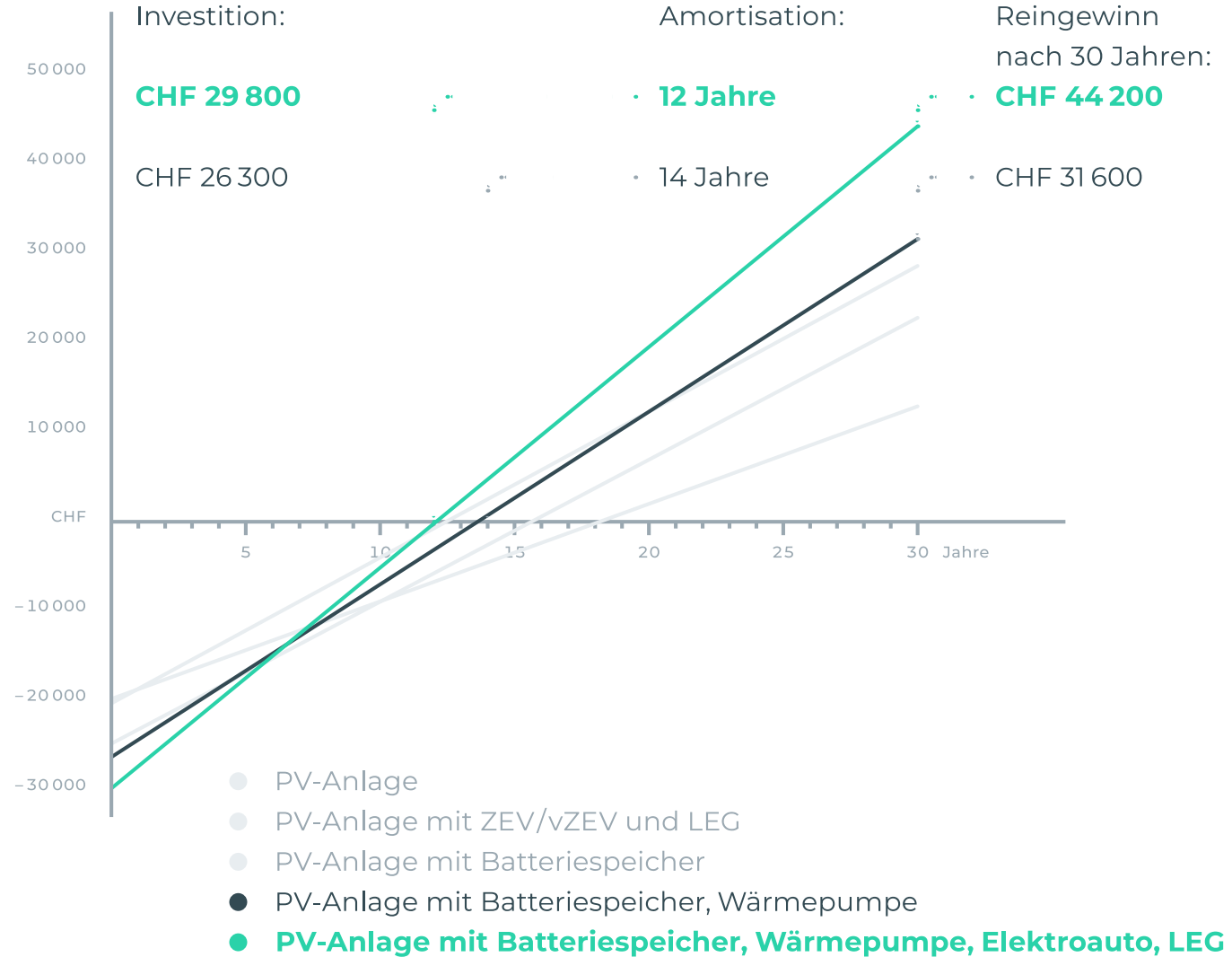
Einfamilienhaus

PV-Anlage: 10kWp | Batteriespeicher: 10kWh



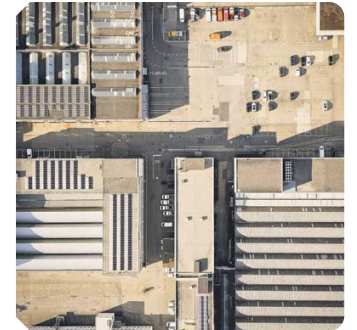
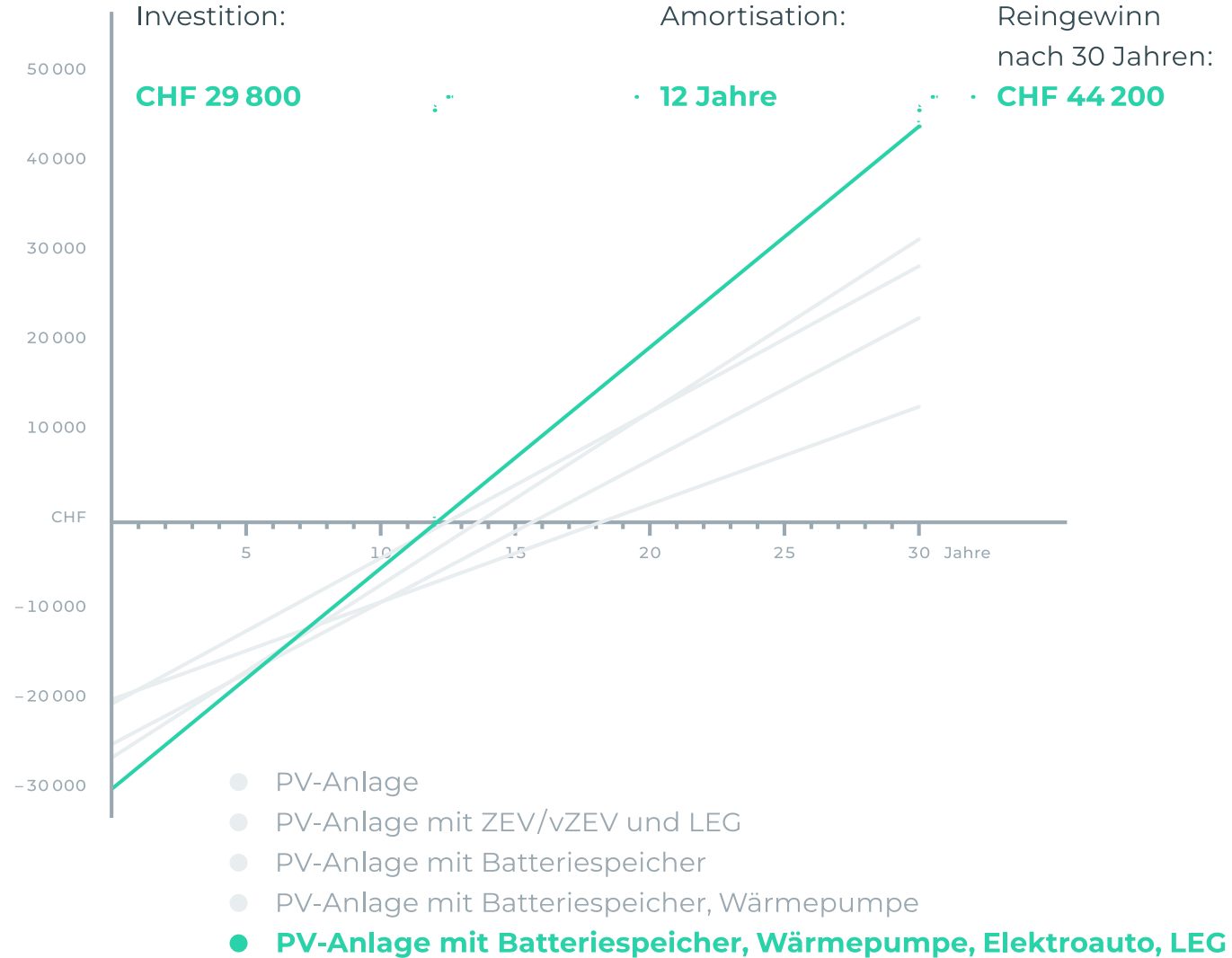
Einfamilienhaus

PV-Anlage: 10kWp | Batteriespeicher: 10kWh



Einfamilienhaus

PV-Anlage: 10kWp | Batteriespeicher: 10kWh



Fazit



Renditeobjekt



- Ja, eine PV-Anlage rechnet sich in den meisten Fällen
- Bereit für zukünftige Innovationen
- Steigert den Wert der Liegenschaft



Zu beachten

- Beste Kapazität finden
- Eigenverbrauch optimieren
- Zukunftspläne berücksichtigen

→ **Kalkulation mit Profis**





Danke



engitec AG | Klosterstrasse 34 | 8406 Winterthur
info@engitec.ch | 052 544 30 30

engitec.ch

Podiumsdiskussion / Fragerunde



Matthias Baumberger
HEV Präsident



Marcel Truninger
Geschäftsleitung ELCO Winterthur



Severin Bäuerle
Geschäftsführer engitec Winterthur



Ralph Bauert
HEV Geschäftsführer

Schlusswort



Matthias Baumberger
Präsident HEV Region Winterthur

Unterstützung bei Hauseigentum und Stockwerkeigentum

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



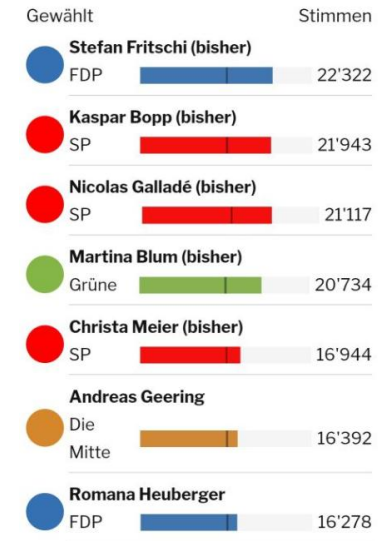
Tiziano Canonica

Leiter Verkauf / Bewertung
Mitglied Geschäftsleitung

Wahlen und Abstimmungen

10. Mai 2026: Stadt Winterthur

- 2. Wahlgang Stadtpräsidium
- HEV empfiehlt Stefan Fritschi als neuen Stadtpräsidenten



14. Juni 2026: Kanton Zürich

- **JA** zur Wohneigentums-Initiative (Initiative vom HEV Kanton Zürich)
- **NEIN** zur Wohnungsinitiative
- **NEIN** zur Wohnschutz-Initiative

JA zu preisgünstigem Wohnraum



→ **JA** zur Wohneigentums-Initiative



14. Juni 2026
chance-wohneigentum.ch



Weiteres Programm

- **Apéro**
Wird im Foyer serviert
- **Beratung und Informationen**
Experten von HEV, ELCO und engitec stehen beim Apéro zur Verfügung
- **HEV Studie Wohneigentum Region Winterthur 2026**
Exemplare liegen im Foyer auf
- **Nächste Veranstaltungen**
12. Mai 2026: Generalversammlung
24. November 2026: Herbstveranstaltung

Wir danken für Ihr Kommen und wünschen eine gute Heimreise