

Veranstaltung Wohneigentum Region Winterthur 2023

Bei der Veranstaltung «Wohneigentum Region Winterthur 2023» informierte der Vizepräsident der Schweizerischen Nationalbank, Dr. Martin Schlegel, über die aktuelle Geldpolitik und die Lage auf dem Immobilienmarkt. HEV-Geschäftsführer Ralph Bauert präsentierte die neueste HEV-Studie zum Immobilienmarkt der Region Winterthur und wie sich die Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen entwickelten. HEV-Präsident Martin Farner-Brandenberger übergab der Gemeindepräsidentin von Buch am Irchel den HEV-Award für die beste Wohneigentumsgemeinde.

Über 500 interessierte Haus- und Wohneigentümer kamen am 19. April 2023 an die Veranstaltung «Wohneigentum Region Winterthur 2023» des Hauseigentümergebietes Region Winterthur. Dr. Martin Schlegel, Vizepräsident der Schweizerischen Nationalbank, informierte in seinem Referat über die aktuelle Geldpolitik und die Lage auf dem Immobilienmarkt. Das wichtigste Ziel der Nationalbank ist die Preisstabilität, also eine Teuerung von maximal 2 Prozent. Weil die Teuerung deutlich über diesem Zielwert liegt, musste die Nationalbank in den vergangenen Monaten den Leitzins viermal erhöhen, von -0,75 auf derzeit 1,5 Prozent. Diese Zinserhöhungen zeigten bereits Wirkung, die Teuerung ging von 3,5 auf zurzeit 2,9 Prozent zurück. Die Nationalbank prognostiziert für 2023 eine Teuerung von 2,6 Prozent, ab 2024 sollte das Ziel von maximal 2 Prozent Inflation erreicht sein. Trotz diesen positiven Aussichten erwarten gemäss Dr. Martin Schlegel die Finanzmarktteilnehmer weitere Zinserhöhungen von der Nationalbank.

Immobilienstudie Region Winterthur

Zum zweiten Mal wurde die Studie «Wohneigentum Region Winterthur» vom Hauseigentümergebiet Region Winterthur publiziert. Die wichtigsten Ergebnisse zu den Preisentwicklungen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in den Bezirken Andelfingen, Pfäffikon und Winterthur sowie in der Stadt Winterthur wurden von HEV-Geschäftsführer Ralph Bauert vorgestellt. Am teuersten sind Einfamilienhäuser in Winterthur und Pfäffikon. Ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit 6,5 Zimmern und 500 m² Landanteil kostet in diesen Gemeinden rund 1 900 000 Franken. Preiswerter sind Eigen-



Dr. Martin Schlegel, Vizepräsident Schweizerische Nationalbank, informiert über die aktuelle Geldpolitik und die Lage auf dem Immobilienmarkt.

tumswohnungen, eine Wohnung mit 110 m² kann man in Rheinau für 670 000 Franken kaufen. Im vergangenen Jahr haben sich Einfamilienhäuser in der Region Winterthur durchschnittlich um 5,4 Prozent verteuert, die Preise für Eigentumswohnungen stiegen um 7,9 Prozent. Weniger stark haben sich Immobilien in der Stadt Winterthur verteuert, Preise

für Einfamilienhäuser stiegen um 4,8 Prozent, für Eigentumswohnungen mussten 4,2 Prozent höhere Preise bezahlt werden. Neben den Immobilienpreisen werden in der HEV-Studie viele weitere Aspekte und Entwicklungen rund um das Wohneigentum in der Region Winterthur behandelt. Pro Jahr werden durchschnittlich 29 Straftaten pro 1000 Ein-



HEV-Geschäftsführer Ralph Bauert präsentiert die neue Studie zum Immobilienmarkt der Region Winterthur.



HEV-Präsident Martin Farner-Brandenberger überreicht Brigitte Felix, Gemeindepräsidentin Buch am Irchel, den HEV-Award 2023 für die beste Wohneigentumsgemeinde.

wohner begangen. Die sicherste Gemeinde mit 7 Straftaten pro 1000 Einwohner ist Berg am Irchel, am meisten Straftaten passieren in der Stadt Winterthur. Die grössten Naherholungsflächen gibt es in Berg am Irchel und in Schlatt. In diesen Gemeinden gibt es über 11 000 m² Naherholungsfläche pro Einwohner, der Durchschnitt in der Region Winterthur liegt bei 4554 m² pro Einwohner. Die Wohneigentumsquote der Region Winterthur ist mit 46 Prozent überdurchschnittlich hoch, der kantonale Durchschnitt liegt bei 32 Prozent. Den höchsten Anteil von Wohneigentümern haben Dachsen mit 71 Prozent und Hettlingen mit 74 Prozent, in der Stadt Winterthur sind dagegen nur 27 Prozent Wohneigentümer.

Rating der Gemeinden

Mit den Ergebnissen der Studie «Wohneigentum Region Winterthur» wurde die

Attraktivität aller Gemeinden im Zusammenhang mit Wohneigentum ausgewertet. Für die Auswertung wurden die Entwicklung der Immobilienpreise sowie die finanziellen und gesellschaftlichen Aspekte der Gemeinden berücksichtigt. Im vergangenen Jahr haben sich die Preise für Wohneigentum in den Gemeinden Pfäffikon, Laufen-Uhwiesen und Hittnau am besten entwickelt. Beim Steuereffizient und bei der Finanzierungsquote stechen Berg am Irchel, Buch am Irchel und Dägerlen heraus. Beim Anschluss an den öffentlichen Verkehr, bei der Versorgung durch Ärzte und Kindertagesstätten, bei den grössten Naherholungsgebieten und bei der Sicherheit sind Buch am Irchel, Berg am Irchel und Volken die attraktivsten Gemeinden. Gesamthaft haben Buch am Irchel, Dinhard, Benken und Thalheim an der Thur die besten Rahmenbedingungen für Wohneigentum.



Expertenrunde (v.l.n.r.): HEV-Geschäftsführer Ralph Bauert, HEV-Vorstandsmitglied Matthias Baumberger, SNB-Vizepräsident Dr. Martin Schlegel, HEV-Präsident Martin Farner-Brandenberger.

Den HEV-Award für die beste Wohneigentums-gemeinde konnte HEV-Präsident Martin Farner-Brandenberger dieses Jahr der Gemeinde Buch am Irchel überreichen. Buch am Irchel erreichte bei den gesellschaftlichen Aspekten den Spitzenplatz, bei finanziellen Aspekten den zweiten und bei der Preissteigerung von Wohneigentum den 14. Platz. Gemeindepräsidentin Brigitte Felix bedankte sich für den HEV-Award und freute sich, dass mit dieser Auszeichnung die Attraktivität von Buch am Irchel für Wohneigentümer bestätigt wurde. Buch am Irchel ist die südlichste Gemeinde im Bezirk Andelfingen und besteht aus fünf Dorfteilen. Brigitte Felix bezeichnet sich als Ur-Buchemerin und sagte stolz, dass aus den Hähnen von Buch am Irchel reines Quellwasser flicse.

Expertenrunde

Bei der Expertenrunde beantworteten die Referenten die Fragen von Moderator und HEV-Vorstandsmitglied Matthias Baumberger und aus dem Publikum. Dr. Martin Schlegel konnte dabei erklären, dass die Nationalbank nicht in Kryptowährungen investiert und warum im typischen Warenkorb der Nationalbank alkoholische Getränke und Tabak einen grösseren Stellenwert haben als Bekleidung und Schuhe. Trotz den gestiegenen Hypothekarzinsen empfiehlt HEV-Geschäftsführer Ralph Bauert weiterhin den Kauf von Wohneigentum. Er erwartet keinen Rückgang bei den Immobilienpreisen, und das Wohnen in den eigenen vier Wänden bietet Sicherheit und Eigenständigkeit. Weniger Bürokratie und Auflagen für Hauseigentümer fordert HEV-Präsident Martin Farner-Brandenberger. Als er bei seiner eigenen Liegenschaft eine Erdsonden-Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage einbaute, lernte er den Bürokratie-dschungel persönlich kennen.

Beim anschliessenden Apéro richte standen die Referenten und Experten des Hauseigentü-merverbands für Diskussionen zur Verfügung. Damit ging eine interessante Veranstaltung zu Ende, und die Teilnehmenden begaben sich zufrieden und mit einem Exemplar der 64-seitigen HEV-Studie auf den Heimweg.

Die gesamte Immobilienstudie «Wohneigentum Region Winterthur 2023» kann kostenlos heruntergeladen werden: www.hev-wohneigentum.ch