

Am Irchel stimmt das Rundum-sorglos-Paket

Die aktuelle Wohneigentumsbroschüre des Hauseigentümergebietes Region Winterthur lobt Buch am Irchel und Berg am Irchel in den höchsten Tönen; hingegen fallen Laufen-Uhwiesen, Kleinandelfingen und Flurlingen ab. Ossingen taucht in mehreren Kategorien vorne auf.

Alexander Joho

WINTERTHUR. Die neueste Wohneigentumsbroschüre des Hauseigentümergebietes (HEV) Region Winterthur stellt dem Zürcher Norden für 2024 ein durchmisches Zeugnis aus. Dennoch ist das Weinland bei den «HEV-Awards» sehr gut vertreten: Insgesamt, unter Berücksichtigung der Immobilienpreise, des Steuerfusses, der Finanzierungsquote sowie von gesellschaftlichen Aspekten wie ÖV, Ärztedichte, Kinderbetreuung, Naherholung und Sicherheit, sind die Voraussetzungen in Buch am Irchel am besten, gefolgt von der Nachbargemeinde Berg am Irchel; auf Platz drei folgt Brütten (Bezirk Winterthur). Am schlechtesten schneiden bei diesem Rating im Weinland Laufen-Uhwiesen, Kleinandelfingen und Flurlingen ab.

Das Portal «Immoscout» findet Ende Mai im Bezirk Andelfingen bei 20 Gemeinden gerade einmal 40 Mietwohnungen. Bei den Marktmieten sind drei Weinländer Gemeinden gleich an zwei Fronten «führend»: In Volken (plus 24 Prozent), Benken (plus 18,4 Prozent) und Ossingen (plus 16,2 Prozent) sind die Marktmieten im Vergleich zum Vorjahr am stärksten gestiegen; am unteren Ende des Spektrums findet sich das Trio Flurlingen (minus 4 Prozent), Flaach (minus 5 Prozent) sowie Rheinau (minus 11,1 Prozent). Die Bruttorenditen liegen dabei in der Region Winterthur allesamt zwischen 2,26 (Feuerthalen) und 3,55 Prozent (Ossingen). Die zweithöchste Rendite ergibt sich laut HEV in Thalheim an der Thur (3,46 Prozent), die drittiefste in Flurlingen (2,46 Prozent).

Ossingen schlägt bei einem weiteren Vergleich obenaus: Bei einem der tiefsten Steuersätze von heute 99 Prozent hat die Bevölkerung zwischen 2013 und 2023 nach mehrfachen Steuersenkungen und dank einer hohen Bautätigkeit um 25 Prozent zugenommen. Auf Platz zwei beim Bevölkerungswachstum liegt die kleinste Zürcher Gemeinde, Volken (plus 24,6 Prozent). Am meisten Einwohner verloren haben laut HEV-Angaben Dachsen (minus 0,3 Prozent), Marthalen (minus 1,5 Prozent) sowie Rheinau (minus 2,8 Prozent).

Teures Flurlingen

Wer im Bezirk Andelfingen mit einem Einfamilienhaus liebäugelt, muss zunächst einmal eines auf dem Markt finden, Immobilien zum Kauf findet «Immoscout» hier deren 100. Zudem sind laut HEV Region Winterthur auch im Zürcher Norden die Immobilienpreise im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, wenn auch nicht im Ausmass wie in den Bezirken Winterthur und Pfäffikon (hier besonders im Nordwesten, Westen und Südwesten). Als Grundlage dient dabei ein 14-jähriges «Musterhaus» mit 6,5 Zimmern mit einer Grundstücksfläche von 500 Quadratmetern und einem Gebäudevolumen von 800 Kubikmetern an «durchschnittlicher» Lage.

Am teuersten im Weinland sind Immobilien zum Kauf in Flurlingen mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 1,67 Millionen Franken; am «günstigsten» fährt man derzeit noch im Stammer Ortsteil Waltalingen mit 1,05 Millionen Franken. Der Durchschnittsverkaufspreis für die Region Winterthur beträgt laut HEV 1,473 Millionen Franken. Bei einer Verteuerung von plus 3,62 Prozent für die gesamte Region und plus 4,6 Prozent im Bezirk Andelfingen sind besonders Bauten in Humlikon (Andelfingen) um 11,4 Prozent teurer geworden, in Stammheim, unter Berücksichtigung aller Ortsteile, im Schnitt um 10,7 Prozent. Unterstammheim sowie Guntalingen liegen dabei im Regionsvergleich hinter Sternenberg (Bauma) sogar auf den Plätzen zwei und drei. Die grösste Abnahme überhaupt stellt der HEV in Laufen-Uhwiesen (minus 7,24 Prozent) fest.

Bauland ist rar

Eigentumswohnungen sind zwar günstiger, aber auch rar. Hier stiegen die Preise, als Grundlage dient wie bei den Mietpreisen eine 14-jährige Viereinhalbzimmer-Etagenwohnung mit 110 Quadratmetern



Gemäss dem Hauseigentümergebiet Region Winterthur lebt es sich in Buch am Irchel (hier der Dorfteil Wiler) am besten.

BILD ALEXANDER JOHO

Wohnfläche, im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls, aber mit 1,9 Prozent (Region Winterthur) respektive 2,8 Prozent (Bezirk Andelfingen) weniger stark als bei den Immobilien. Im Schnitt kosten Wohnungen derzeit 865 000 Franken. Gegenüber 2022 teurer geworden sind Eigentumswohnungen besonders im Weinland, speziell in den beiden neuen Andelfinger Ortsteilen Adlikon (plus 12,5 Prozent) und Humlikon (plus 10,6 Prozent) sowie in Benken (plus 11,1 Prozent). Zwei Weinländer Gemeinden sind dafür für Wohnungssuchende «günstiger» geworden: Dachsen und Laufen-Uhwiesen (beide minus 5,8 Prozent).

Bauland ist ebenfalls ein rares Gut; die Gemeinden wenden sich vermehrt dem verdichteten Bauen zu. Wer zu den Glücklichen gehört und ein eigenes Grundstück erwerben kann, tut dies trotz einer Preissteigerung von 120 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und einem Mittel von 797 Franken pro Quadratmeter. Besonders teuer ist Bauland in Winterthur (1232 Franken), Brütten (1426 Franken pro Quadratmeter), Seuzach (1403 Franken) sowie in Fehraltorf (1208 Franken) und Prättikon (1335 Franken). Im Weinland bewegen sich die Preise zwischen 507 Franken (in Truttikon) und 843 Franken (in Buch am Irchel).

Wert «Null» für Buch am Irchel

Leer stehende Wohnungen werden seltener, der Schnitt betrug in der Region Winterthur im Jahr 2023 nur 0,82 Prozent: Vier Gemeinden wiesen laut HEV eine Leerstandsquote von 0 Prozent aus: Dinhard, Ellikon an der Thur, Hagenbuch – und Buch am Irchel. Wer von «hohen» Leerständen spricht, meint Werte von gerade einmal gegen 2 Prozent: Am meisten leere Wohnungen gab es zuletzt in Volken (2,33 Prozent), Fehraltorf (2,06 Prozent) und Rheinau (2,05 Prozent). Es geht aber noch extremer: 1989 lag der Leerstandsdurch-

schnittswert in der Region Winterthur bei 0,2 Prozent.

Wo mietet man am wenigsten (gern)? Am meisten Wohneigentümer im Verhältnis zur Bevölkerung fanden sich gemäss HEV respektive Daten des Bundesamts für Statistik 2022 in Hettlingen mit stolzen 72,5 Prozent, in Dachsen mit 70,7 Prozent sowie in Henggart mit 67,4 Prozent. Der Regionsschnitt liegt bei 45,9 Prozent – ein Wert, der besonders durch die Stadt Winterthur mit einem Wohneigentümergebietanteil von 26,1 Prozent beeinflusst wird.

Die Finanzierungsquote des HEV zeigt auf, wie viele Jahreseinkommen (Werte von 2020) im Schnitt für ein Einfamilienhaus (Werte von 2024) aufgewendet werden müssen: Am «ringsten» ist dies noch in Rheinau (21,3 Jahreseinkommen), Flaach (21,4) und in Berg am Irchel (21,4) möglich; das sind zudem auch gleich die Top drei in der gesamten Region Winterthur. Die drei höchsten Quoten im Bezirk Andelfingen weisen Henggart (28,5), Flurlingen (27,3) und Feuerthalen (26,3) auf.

Fehlende Kinderbetreuungsangebote

Zudem könnte das Zürcher Weinland familienfreundlicher sein: Geht es nach den HEV-Guide und den Zahlen der Bildungsdirektion, fanden sich 2018 nur drei Gemeinden im Bezirk Andelfingen in den Top sieben in Bezug auf den Versorgungsgrad bei Kindertagesstätten: Andelfingen auf Platz zwei (22,1 Prozent), Rheinau auf Platz drei (21,6 Prozent) und Henggart (21 Prozent). Spitzenreiter in dieser Kategorie ist oder war Dinhard mit einem Anteil von 25,3 Prozent. 24 Gemeinden in der HEV-Region Winterthur boten vor sechs Jahren noch keine Plätze für Kinder zwischen 0 und 4 Jahren in Tagesstätten an.

Im Vergleich zum Rest der Region Winterthur weist das Weinland eine hohe Ärztedichte auf: In den Top sieben aus dem

Jahr 2022 finden sich gleich vier Vertreter: Zuoberst steht Feuerthalen mit 4,2 Ärzten pro 1000 Einwohner, noch vor Winterthur mit einem Wert von 3,8. Es folgen Rheinau (2,3) und Marthalen (2,1) vor Pfäffikon (1,9), Ossingen (1,8) und Illnau-Effretikon (1,5). Mehrere Weinländer Gemeinden hatten 2022 keinen Arzt, keine Ärztin im Dorf: Benken, Berg am Irchel, Dorf, Flaach, Laufen-Uhwiesen, Trüllikon und Truttikon wie auch Volken.

Der Zürcher Verkehrsverbund zeigt in seinen Statistiken, die der HEV übernommen hat: Nimmt man die Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle als Grundlage, so lebte es sich 2022 in Kleinandelfingen mit 550 Metern, in Stammheim mit 480 Metern und in Marthalen mit 436 Metern im Weinland am unpraktischsten; am einfachsten war der Zugang vor zwei Jahren in Buch am Irchel (143 Meter), Feuerthalen (176 Meter) und Volken (179 Meter).

Steuerfüsse: Grosse Bandbreite

Die HEV-Statistiken gehen zudem noch auf die Steuerfüsse und die Einkommen in der Region ein: In Dinhard zahlt man aktuell am wenigsten Steuern bei einem Ansatz von 83 Prozent; am meisten in Wildberg mit 127 Prozent. Die tiefsten Steuersätze im Bezirk Andelfingen finden sich weiterhin in Berg am Irchel mit 98 Prozent, in Ossingen mit 99 Prozent sowie in Henggart mit 102 Prozent. Regionenweit beträgt der Schnitt 110 Steuerprozent.

Beim Median des steuerbaren Einkommens stützt sich der HEV auf die Zahlen des Zürcher Steueramts von 2020 ab. Dabei schwingen Dättlikon (70 600 Franken), Brütten (68 300 Franken) und Dinhard (62 200 Franken) obenaus. Als «reichste» Weinländer Gemeinden galten vor vier Jahren Laufen-Uhwiesen (61 300 Franken), Flurlingen (61 200 Franken) und Buch am Irchel (59 600 Franken).

25

Prozent betrug das Bevölkerungswachstum in Ossingen in den Jahren 2013 bis 2023. Fast gleich gross, nämlich 24 Prozent, ist der Anstieg bei den Marktmieten in Ossingen seit 2023. Die Gemeinde hat ihren Steuerfuss zudem seit 2014 von 124 Prozent auf nunmehr 99 Prozent gesenkt; das ist der sechstiefste Steuerfuss in der gesamten HEV-Region Winterthur.