

Fusion lässt Hauspreise in Andelfingen sprunghaft steigen

Immobilien Region In Winterthur sind Einfamilienhäuser wieder etwas günstiger geworden, allerdings auf hohem Niveau. Im Zürcher Weinland steigen die Preise weiter an.

Rafael Rohner

In der Stadt Winterthur bleibt Wohneigentum für die meisten unerschwinglich: Ein frei stehendes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus kostet derzeit durchschnittlich 1'860'000 Franken. Die Hauspreise in der Region Winterthur zeigten in den vergangenen Jahren nur in eine Richtung – nach oben.

Die Entwicklung hat sich jüngst allerdings etwas abgeschwächt. Und 2024 sind die Hauspreise in Winterthur sogar das erste Mal seit vielen Jahren leicht gesunken, um 1,59 Prozent. Dies zeigt die neuste Immobilienstudie des Hauseigentümerverbands (HEV) Region Winterthur.

«Eine Trendwende ist das aber vermutlich nicht», sagt Ralph Bauert, Geschäftsführer des HEV Region Winterthur. Er geht davon aus, dass die Preise in den nächsten Jahren wieder steigen werden. «Die Nachfrage hat deutlich angezogen und bleibt wohl in nächster Zeit hoch, da die Nationalbank den Leitzins wieder gesenkt hat.» Durch die Zinssenkung werden Hypotheken günstiger, was Wohneigentum attraktiver macht.

Zudem sind die Preise in einzelnen Winterthurer Quartieren gemäss HEV-Studie auch 2024 weiter gestiegen, vor allem in bahnhofsnahe Quartieren wie Winterthur-Veltheim (+7,29 Prozent), das die Altstadt damit knapp als teuerstes Pflaster abgelöst hat. 2'060'000 Franken kostet in Veltheim ein frei stehendes Haus inzwischen. In Töss ist es ebenfalls ein leichtes Plus von 2,26 Prozent auf 1'810'000 Franken. Gesunken sind die Preise hingegen etwa in Seen (-4,21 Prozent) auf 1'820'000 Franken.

Steigende Hauspreise im Zürcher Weinland

Bei den anhaltend hohen Preisen in Winterthur können sich immer weniger Personen ein Einfamilienhaus in der Stadt leisten. «Mit einem normalen Einkommen wird es schwierig», bestätigt Ralph Bauert. Entweder brauche es zur Finanzierung einer Hypothek ein hohes Gehalt von um die 300'000 Franken pro Jahr oder ein grösseres Vermögen, um die Hypothek zu redu-



Blick auf Andelfingen im Zürcher Weinland: Da Wohneigentum in der Stadt sehr teuer ist, weichen Kaufwillige vermehrt auf ländliche Gegenden aus. Archivfoto: Marc Dahinden

zieren, etwa dank eines Erbvorzugs.

Das führt dazu, dass sich viele, die sich eigentlich ein Haus in der Stadt wünschen, nach günstigeren Alternativen umschauen: etwa nach einer Eigentumswohnung (Stadt oder Land) oder nach einem Haus auf dem Land.

Denn weiterhin gilt die Regel: je weiter weg von der Stadt, desto tiefer die Preise. Allerdings ziehen die Immobilienpreise gerade auch im Zürcher Weinland an, und es gibt eine leichte Annäherung an die Stadt: Plus 2,7 Prozent beträgt die Preissteigerung 2024 im Bezirk Andelfingen.

Ganz ähnlich war die Preisentwicklung 2024 bei den Eigentumswohnungen – in der Stadt

stabiler als auf dem Land: Während die Preise im Bezirk Winterthur um 1,3 Prozent gestiegen sind, war es im Bezirk Andelfingen ein Plus von 8,2 Prozent.

Zu einem regelrechten Preissprung kam es gemäss HEV-Studie im Bezirkshauptort Andelfingen: Die Preise für Einfamilienhäuser sind in der Gemeinde um 14,73 Prozent gestiegen, auf 1'480'000 Franken für ein frei stehendes Einfamilienhaus. Zurückzuführen ist dies vor allem auf eine enorme Wertsteigerung in den Ortsteilen Humlikon und Adlikon. In den vergangenen fünf Jahren betrug dort der Zuwachs gar 52 Prozent beziehungsweise 46 Prozent. Erklären lässt sich diese höhere Bewertung vor al-

lem mit der Fusion der Ortsteile mit Andelfingen per Januar 2023. Kleinere Dörfer werden von der Immobilienplattform Wüest Partner in grösseren Gemeinden als attraktiver eingestuft. Die HEV-Auswertung basiert auf Modellrechnungen.

Der gleiche Wertzuwachs liess sich auch nach den Gemeindefusionen im Stammatal oder im Tössstal in Sternenberg beobachten. Seit den Fusionen ist in den betroffenen Orten die Steuerbelastung tendenziell gesunken, was Immobilienpreise erhöhen kann. Auch der Wildberger Gemeindepäsident Dölf Conrad hatte im Vorfeld der Abstimmung über die Fusion mit Pfäffikon diesen Effekt erwähnt – und die

Einigung im Tarifstreit und eine Anleihe

Kantonsspital Winterthur

Personalprobleme und hohe Kosten – das KSW stürzte in eine finanzielle Krise. Doch nun hat sich die Lage entschärft.

Das Kantonsspital Winterthur hat drei Jahre in Folge hohe Defizite geschrieben. In der Coronapandemie geriet das Spital in finanzielle Schieflage und kämpfte mit Personalproblemen und hohen Kosten. Es stellte sich sogar die Frage, ob es das KSW allein aus den tiefen Zahlen schaffen oder Finanzhilfe vom Staat benötigen würde. Doch nun verkündet das Spital, dass es nicht auf die Hilfe des Kantons angewiesen sei.

Die erste gute Nachricht: Das Kantonsspital hat erfolgreich eine Anleihe über 150 Millionen Franken zu einem Zinssatz von 1,4 Prozent platziert. Damit will das Spital einerseits die auslaufende Anleihe über 100 Millionen Franken finanzieren – diese wurde 2021 für die Finanzierung des erstellten Neubaus aufgenommen. Zudem sollen Mittel für weitere Investitionen beschafft werden, wie das KSW mitteilt. Mit einer Eigenkapitalquote von 47,6 Prozent hat das Spital ein solides finanzielles Polster.

Die zweite gute Nachricht: Im Tarifstreit mit den Krankenkassen ist es überraschend zu einer Einigung gekommen, das berichtet die NZZ. Während andere Spitäler bereits höhere Tarife zugesprochen bekommen haben, muss das Kantonsspital seit 2020 mit unveränderten stationären Tarifen auskommen. Die Winterthurer befinden sich seit da im Rechtsstreit mit den Krankenkassen. Sie hätten die Tarife der Jahre 2020 bis 2022 bis vor Bundesverwaltungsgericht angefochten, heisst es weiter.

Nun konnte sich das Spital mit sämtlichen Kassen aussgerichtlich einigen, wie CEO Guido Speck gegenüber der NZZ sagt. Das KSW werde schweizweit die höchsten Tarife unter den Zentrumsspitalern erhalten, heisst es weiter. Der Deal sei unter Dach und Fach: Alle Verträge mit den Kassen seien unterschrieben.

Die höheren Tarife, die noch vom Regierungsrat bewilligt werden müssen, werden laut Speck dem Spital auf dem Weg zurück in die schwarzen Zahlen helfen. Und: Die Tarife gelten rückwirkend bis 2020. Das Spital darf also in diesem Jahr – als Einmaleffekt – mit einem stattlichen Batzen rechnen.

Fabian Röthlisberger

Veranstaltung

Der Hauseigentümerverband Region Winterthur präsentiert die Ergebnisse seiner jährlichen Immostudie heute ab 18 Uhr im Gate 27. Dabei wird auch die wohneigentümerfreundlichste Gemeinde in der Region Winterthur gekürt. Mit der Studie will der HEV die Transparenz im Immobilienmarkt erhöhen, verfügbar ist sie unter www.hev-wohneigentum.ch. (red)

Abstimmung in Wildberg sehr deutlich gewonnen.

Ralph Bauert weist darauf hin, dass eine solche Wertsteigerung zwar positiv sei für jene, die ihr Haus verkaufen wollten. Es könne aber auch sein, dass dadurch die Steuerbelastung steige, weil sich der Eigenmietwert erhöhe. «Obwohl man nach wie vor im gleichen Haus wohnt.»

Zwar hat das Bundesparlament die Abschaffung des Eigenmietwerts bereits beschlossen, das letzte Wort hat aber das Volk.

Mietwohnungen steigen ebenfalls

Deutlich verteuert haben sich im vergangenen Jahr in der Region Winterthur erneut auch die Mieten – um 3,8 Prozent. In Winterthur waren es gar 8,42 Prozent. Durchschnittlich 2575 Franken muss man in der Stadt Winterthur für eine Etagenwohnung mit 4½ Zimmern bezahlen, die 14 Jahre alt und 110 Quadratmeter gross ist. Dies bei durchschnittlicher Lage und durchschnittlichem Ausbaustandard.

Über die vergangenen fünf Jahre hinweg sind die Mieten in der Region Winterthur gar um 13 Prozent gestiegen, in der Stadt ist der Zuwachs ähnlich hoch und beträgt 14,5 Prozent. Die Entwicklung betrifft den ganzen Kanton Zürich. Dies etwa aus folgenden Gründen: höherer Referenzzinssatz, Teuerung, steigende Baukosten und Wohnungsknappheit. Trotz der hohen Mieten sei die Bruttorendite von vermieteten Wohnhäusern in den vergangenen Jahren gesunken und im Durchschnitt deutlich unter der zulässigen Rendite, sagt Ralph Bauert.

Die dritte Generation übernimmt

Figurentheater Winterthur Ursula Bienz geht 2027 in Pension und übergibt an ihre Töchter.

Ab kommender Saison 2025/26 wird Ursula Bienz bei der Leitung des Figurentheaters in Winterthur von ihren Töchtern Hanna und Rea Bienz unterstützt. Die beiden Schwestern sind mit dem Theaterbetrieb vertraut: Hanna Bienz ist Szenografin, Rea Bienz Theaterpädagogin. Sie waren bisher freischaffend unterwegs und arbeiteten projektweise auch immer wieder im Figurentheater. 2027 übernehmen sie gemeinsam die Leitung, und Ursula Bienz geht in Pension. Damit wird das Theater bereits



Ursula Bienz, Rea Bienz und Hanna Bienz (v.l.) führen bald zu dritt das Figurentheater. Foto: PD

in dritter Generation von Mitgliedern der Familie Bienz geführt. Peter und Trudi Bienz hatten es 1971 als «Kleine Marionettenbühne Winterthur» eröffnet und beinahe drei Jahrzehnte lang geleitet. Ursula Bienz, die Schwiegertochter der Gründer, übernahm die Leitung im Jahr 2000. Sie erhielt 2016 den Kulturpreis der Stadt Winterthur.

«Der richtige Zeitpunkt»

«Ich gehe auch in Pension, weil es jetzt der richtige Zeitpunkt ist zu übergeben», sagt Ursula

Bienz, Jahrgang 1960. «Es ist gut, wenn man mit Freude und Anerkennung die Veränderungen begleiten darf, statt ihnen verbitert im Weg zu stehen.»

Das Jahr 2027 für die endgültige Übergabe ist nicht zufällig gewählt: Bis dann soll die geplante Renovation des Waaghausees beendet sein. Im Waaghause befinden sich neben dem Figurentheater auch die Kunsthalle Winterthur und im Erdgeschoss die Kleine Markthalle.

Helmut Dworschak

Waldbesucher fällen vermehrt Bäume

Elsau In Elsau gab es vermehrt Fälle, in denen Waldbesucher für ihre Feuerstelle oder für eine Hütte kleine Bäume gefällt und Wurzeln beschädigt haben. Zum Beispiel bei der Waldhütte Elsau, wo Jugendliche während eines Fests Bäume zerstörten. «Solche Meldungen häufen sich», sagt der Elsauer Förster Fabian Tanner.

«Das ist kein Kavaliärsdelikt», sagt Tanner. Wieso, erklärt er an einem 20-jährigen Baumbestand. Diese Bäume haben einen Durchmesser von etwa 15 Zentimetern. Auch wenn sie dünn sind, wurden genau diese Bäume über 20 Jahre hinweg «selektiert, geschützt und gefördert», sagt Tan-

ner. Waldbesitzer würden Bäume nach ihrem Potenzial aussuchen, gross und mächtig zu werden. Die Vitalität, Qualität und Stabilität dieser ausgewählten Bäume sei sehr vielversprechend.

«Ohne Erlaubnis der Waldeigentümerschaft darf grundsätzlich nichts abgeschnitten oder aus dem Wald weggenommen werden», sagt Beat Kunz, Leiter von Stadtgrün Winterthur. Für das Fällen grosser Bäume würde auch das Einverständnis der Waldeigentümerschaft allein nicht mehr ausreichen. Dafür brauche es eine Bewilligung vom zuständigen Förster der Gemeinde. (ku)