

# Immobilienmarkt Region Winterthur



**Ralph Bauert**

dipl. Architekt FH  
Executive MBA FH  
dipl. Immobilien-Treuhänder  
Geschäftsführer  
HEV Region Winterthur

Im vergangenen Jahr stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in der Region um durchschnittlich 6,3 Prozent. Im Bezirk Andelfingen gab es ein Plus von 8,2 Prozent, im Bezirk Pfäffikon stiegen die Preise um 4,7 Prozent und im Bezirk Winterthur um 1,3 Prozent. Für eine Eigentumswohnung mit 4½ Zimmern, 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Balkon mit 15 m<sup>2</sup> bezahlt man durchschnittlich 918 000 Franken. Mit 1 660 000 Franken werden die höchsten Preise in Pfäffikon bezahlt, während die gleiche Eigentumswohnung in Hagenbuch 690 000 Franken kostet.

In der Stadt Winterthur stiegen die Preise für Eigentumswohnungen durchschnittlich um 4,9 Prozent. Am teuersten sind Eigentumswohnungen im Quartier Lind mit 1 330 000 Franken, am günstigsten in den Quartieren Härti, Waser und Weinberg mit 930 000 Franken. Wenn eine Eigentumswohnung vermietet wird, beträgt die Miete in der Region Winterthur durchschnittlich 2210 Franken. Damit beträgt die erzielte Bruttorendite 2,9 Prozent und liegt damit deutlich unter der mietrechtlich erlaubten Rendite von 5 Prozent. Weitere Informationen finden Sie auf: [www.hev-wohneigentum.ch](http://www.hev-wohneigentum.ch)

## Eigentumswohnungen Winterthur: Reduzierte Nachfrage in allen Preissegmenten

Prof. Dr. Peter Ilg, Prof. an der HWZ Zürich und Leiter Swiss Real Estate Institute und Martin Bürlimann, freier Journalist

Die Zahl der online ausgeschriebenen Eigentumswohnungen war schweizweit noch nie so hoch wie im vergangenen Jahr. Das Rekordangebot von knapp 100 000 Wohnungen wurde jedoch von einer weiterhin stabilen Nachfrage gut absorbiert. In Winterthur hingegen sank die Nachfrage. Zu diesen Erkenntnissen kommt die aktuelle Online Home Market Analysis.

Die Zahl der online ausgeschriebenen Eigentumswohnungen war schweizweit noch nie so hoch wie im vergangenen Jahr. Das Rekordangebot von knapp 100 000 Wohnungen wurde jedoch von einer weiterhin stabilen Nachfrage gut absorbiert. In Winterthur hingegen sank die Nachfrage. Zu diesen Erkenntnissen kommt die aktuelle Online Home Market Analysis.

Innert dreier Jahre stieg die Zahl der auf Immobilienportalen wie ImmoScout24 oder Homegate inserierten Eigentumswohnungen von 70 000 auf 100 000 kontinuierlich an. Damit war das Angebot seit der ersten Studie im Jahr 2016 noch nie so umfassend wie im vergangenen Jahr. Zu diesem Ergebnis kommt die neueste Ausgabe der Online Home Market Analysis (OHMA) des Immobilienportals ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümerverband Schweiz sowie dem Swiss Real Estate Institute. Allein im Jahr 2024 ist das Angebot um 19 Prozent gestiegen, während die schweizweite Inseratedauer ebenfalls um knapp 23 Prozent auf 92 Tage zunahm (siehe Abbildung 1). Eine noch längere Ausschreibungszeit wurde letztmals 2020 gemes-

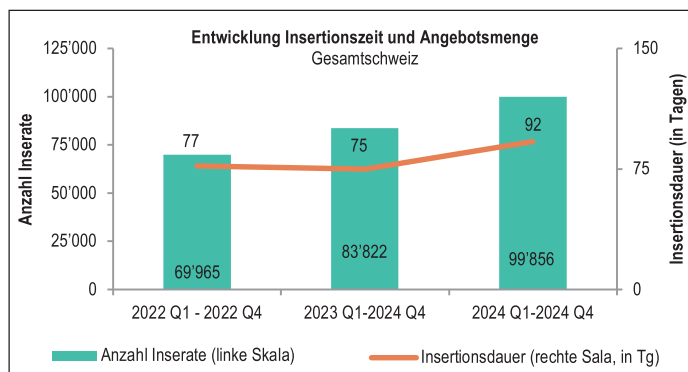


Abbildung 1: Die Zahl der online ausgeschriebenen Eigentumswohnungen stieg von knapp 70 000 im Jahr 2022 auf knapp 100 000 im Vorjahr (Balken, linke Skala). Die Insertionsdauer stieg von 2022 auf 2024 auf 92 Tage deutlich an, nachdem sie im Jahr 2023 leicht rückläufig war (Linie, rechte Skala).

sen. Damit ist die schweizweite Nachfrage nach Stockwerkeigentum trotz der Zinssenkung um 1,25 Prozentpunkte nicht wesentlich gestiegen, jedoch nach wie vor vorhanden.

### Erfüllung des Wohntraums braucht seine Zeit

Martin Waeber, Managing Director Real Estate bei der Swiss Marketplace Group, sieht den Zeitbedarf bei so wichtigen Entscheidungen wie der Erfüllung des Wohntraums. «In einem Umfeld sinkender Zinsen wäre rein rational eine Belebung der Nachfrage nach Wohneigentum und somit eine kürzere Inseratedauer zu erwarten», so der Immobilienexperte. Die Erfahrung lehre jedoch, dass Zinsanpassungen die Nachfrage erst mit Verzögerung beeinflussten und dass ein Zinseffekt frühestens im laufenden Jahr zu erwarten sei, prognostiziert Waeber. «Gerade weil ein deutlich ausgeweitetes Angebot mehr Möglichkeiten bietet, ist es für Suchende von zentraler Bedeutung, den Überblick zu behalten. Auf der Angebotsseite gibt es hingegen nun mehr Konkurrenz. Das macht eine ansprechende und umfassende Präsentation über einschlägige Immobilienplattformen wichtiger denn je», so Waeber weiter.

Peter Ilg, Leiter Swiss Real Estate Institute, analysiert den Grund des Rekordangebots wie folgt: «Die nahezu sechsstellige Marke an zum Verkauf ausgeschriebenen Eigentumswohnungen muss primär aus Wechseln in Bestandswohnungen herrühren.» Denn aufgrund der gesunkenen Anzahl an Baugesuchen in den Jahren 2023 und 2024 könne davon ausgegangen werden, dass die Anzahl neu gebauter Eigentumswohnungen eher gesunken sei, schlussfolgert Ilg. «Das steigende Angebot an Eigentumswohnungen aus dem Bestand könnte ein erstes Anzeichen dafür sein, dass der demografische Wandel auch im Eigentumswohnungsmarkt langsam, aber sicher spürbar wird», so Ilg weiter.

### Hohe Preise als Hürde

Markus Meier, Direktor des Schweizerischen Hauseigentümergebunds, verweist auf die hohen Preise, die insbesondere junge Familien vor Herausforderungen beim Erwerb von Wohneigentum stellen. «Die Finanzierung eines Eigenheims bleibt eine anspruchsvolle Hürde», so Meier. Der grösste Stolperstein seien jedoch nicht die aktuellen Hypothekenzinsen, sondern die Kapitalbeschaffung und das Erfüllen der Tragbarkeitskriterien, erklärt Meier. Deshalb brauche es gezielte Massnahmen, um auch kommenden Generationen den Zugang zu den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

### Stadt Winterthur: Rückläufige Nachfrage in allen Preisklassen

In Winterthur absorbierte der Markt ein gegenüber dem Vorjahr erhöhtes Angebot an Eigentumswohnungen, allerdings führte das zu deutlich längeren Ausschreibungszeiten. Konkret dauerte es im Schnitt 21 Tage – das entspricht einer Zunahme von 50 Prozent – länger, bis ein Objekt in den Verkaufsprozess übergang. Das Angebot hingegen legte 2024 gegenüber 2023 lediglich um 12 Prozent auf knapp 300 Einheiten zu (Abbildung 2). Diese überproportionale Zunahme der Inseratedauer gegenüber dem gewachsenen Angebot lässt auf eine deutlich gesunkene Nachfrage in der Stadt Winterthur schliessen.

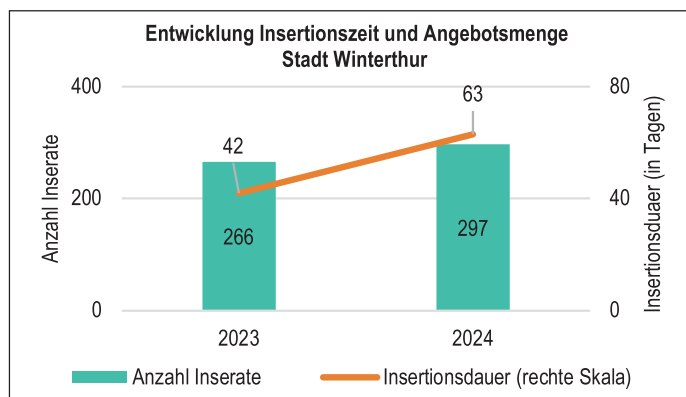


Abbildung 2: In Winterthur stieg 2024 die Ausschreibungszeit um 50 Prozent auf 63 Tage (Linie, rechte Skala). Die Anzahl angebotener Objekte stieg im gleichen Zeitraum lediglich um 12 Prozent auf knapp 300 Einheiten (Balken, linke Skala).

Verkaufswillige brauchten in allen drei untersuchten Preissegmenten deutlich mehr Geduld als bisher. So sind auch in Winterthur hochpreisige Eigentumswohnungen keine Selbstläufer mehr, wie die Auswertung zeigt. Denn bei Eigenheimen im teuersten Segment (1,5 bis 3,0 Millionen Franken) stieg die Inseratedauer um mehr als das Doppelte auf 99 Tage. Die Zahl der Inserate stieg in diesem Segment gleichzeitig hingegen lediglich um 24 Prozent auf neu 43 Einheiten. Im mittleren Preissegment zwischen 1 und 1,5 Millionen Franken verliefen Handänderungen ebenfalls weniger rasch. 2024 wurden in Winterthur 99 Objekte in diesem Segment inseriert. Das sind zwar rund 24 Prozent mehr als im Jahr davor, allerdings hat sich gleichzeitig die Inseratedauer beinahe verdoppelt. Hingegen wurden in den günstigeren Preissegmenten zwischen 0,5 und 1 Million Franken während des letzten Jahres mit 127 Einheiten beinahe gleich viele Objekte ausgeschrieben wie noch 2023. Da diese Eigentumswohnungen mit 70 Tagen im Vergleich zum Vorjahr beinahe 60 Prozent länger inseriert waren, zeigt sich auch hier eine geringere Nachfrage für Winterthur (das Preissegment unter 0,5 Millionen Franken verfügt über eine zu kleine Datenbasis, um verlässliche Aussagen treffen zu können).

Die detaillierte Studie finden Sie hier:



Grafiken: Online Home Market Analysis (OHMA) für Eigentumswohnungen, Homegate/ImmoScout24/Swiss Real Estate Institute, April 2025

### Über die Online Home Market Analysis

Die Online Home Market Analysis ist eine seit 2016 regelmässig erscheinende Analyse, die alternierend über die Entwicklung der Inseratedauer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab und gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen. ImmoScout24 publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der Hochschule für Wirtschaft Zürich sowie dem Hauseigentümergebund Schweiz.