



Marktbericht Winterthur und Seuzach

Entwicklungen im Wohneigentum

- Knappes Angebot an Wohneigentum
- Nachfrageüberschuss in Seuzach
- Starker Preisauftrieb in Winterthur

Angebotsknappheit bei Wohneigentum

Mangel an verfügbaren Objekten

Die Wohnungsauswahl ist sowohl in Winterthur als auch in Seuzach stark eingeschränkt. In jüngster Vergangenheit sank das Angebot an Eigentumswohnungen in beiden Regionen teils drastisch. In Winterthur sind lediglich 1.2 % des Bestands zum Verkauf ausgeschrieben. Seuzach weist eine Quote von 1.7 % auf. Zwar kam es hier jüngst zu einer Ausweitung gegenüber dem Vorquartal; das Niveau bleibt jedoch klar unter dem kantonalen Durchschnitt von 2.4 %. Ähnlich präsentiert sich das Bild bei den Einfamilienhäusern: Aktuell sind in Winterthur weniger als 1 % aller Objekte verfügbar, in Seuzach nur unwesentlich mehr. Die Marktliquidität bleibt damit in beiden Segmenten deutlich unter dem kantonalen Mittel.

Verschiebung bei der Bautätigkeit in Winterthur

In den vergangenen zehn Jahren wurden in Winterthur im Schnitt 70 Eigentumswohnungen und 28

Einfamilienhäuser pro Jahr bewilligt. 2025 waren es 119 Eigentumswohnungen, jedoch nur 15 Einfamilienhäuser. In zentralen Lagen besteht aufgrund hoher Baulandpreise häufig ein Anreiz, bestehende Objekte durch verdichtete Wohnformen zu ersetzen. Die Neubautätigkeit in Seuzach bewegt sich mit 12 bewilligten Eigenheimen nahe am historischen Mittelwert.

Unterschiedliche Nachfrageintensität

Die Zahl der Suchabonnements übersteigt zwar das Angebot weiterhin, die Intensität unterscheidet sich jedoch eindeutig zwischen den Gemeinden. In Winterthur kommen auf jede inserierte Eigentumswohnung 2 Suchabonnements, bei den Einfamilienhäusern 3 – deutlich weniger als im Kanton Zürich mit 8 respektive 14. In Seuzach ist die Marktanspannung erheblich höher: Rund 8 Suchende pro Eigentumswohnung und 16 pro Einfamilienhaus zeigen einen klaren Nachfrageüberhang.

Kennzahlen

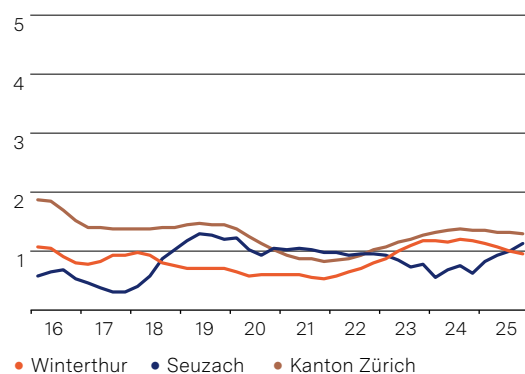
| | Winterthur | Seuzach | Kanton Zürich |
|---------------------------|------------|---------|---------------|
| Bevölkerung | | | |
| Einwohner, 2024 | 120'376 | 7'990 | 1'620'020 |
| Jährliche Wachstumsrate* | 1.2% | 1.0% | 1.1% |
| Immobilienmarkt | | | |
| Anzahl Wohnobjekte, 2024 | 58'873 | 3'758 | 794'374 |
| Anteil Wohneigentum, 2024 | 26.2% | 52.4% | 30.6% |
| Leerwohnungen**, 2025 | 0.1% | 0.0% | 0.4% |
| Baubewilligungen**, 2025 | 0.9% | 0.6% | 0.7% |

*10 Jahre; **in % des Bestands, Wohneigentum

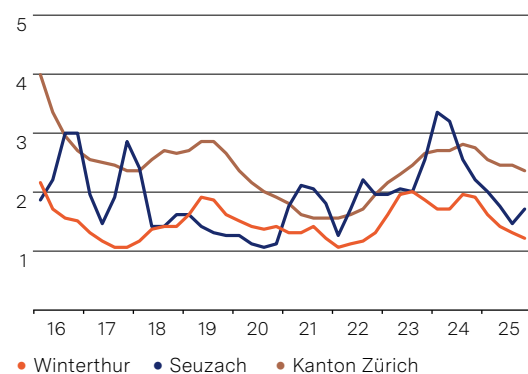


Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Kräftige Preiszuwächse in Winterthur

Leicht unterdurchschnittliche Preisniveaus

Winterthur als regionales Zentrum und Seuzach als Umlandgemeinde weisen im Wohneigentumsmarkt ein leicht unterdurchschnittliches Preisniveau auf. Ein typisches Einfamilienhaus kostet derzeit in beiden Gemeinden rund 1.6 Mio. Franken und liegt damit knapp unter dem kantonalen Niveau von 1.7 Mio. Franken. Bei den Eigentumswohnungen beträgt der Medianpreis in Winterthur rund 10'400 Franken und in Seuzach rund 9500 Franken pro Quadratmeter – ebenfalls unter dem kantonalen Mittel von 11'700 Franken. Die Preisbandbreiten fallen in beiden Gemeinden zudem vergleichsweise kompakt aus.

Wert von Einfamilienhäusern steigt deutlich

Obwohl das Preiswachstum der Einfamilienhäuser zwischen 2016 und 2025 in Winterthur mit 42 % unter dem kantonalen Anstieg von rund 51 % liegt, hat sich die Preisdynamik im Zuge der Zinssenkun-

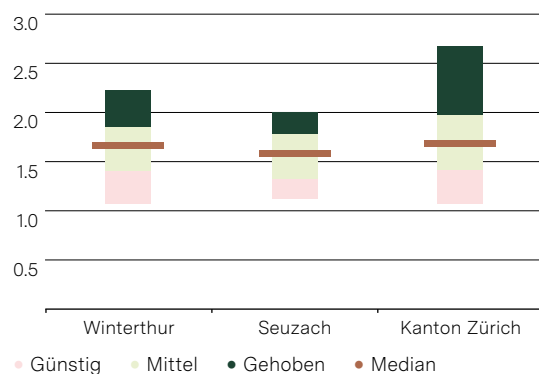
gen ab 2024 spürbar beschleunigt. Mittlere Objekte verteuerten sich zuletzt im Jahresvergleich um rund 12 % und damit mehr als doppelt so stark wie im Kanton Zürich. In Seuzach fiel der langfristige Anstieg mit 58 % zwar kräftiger aus, der Jahreszuwachs im Jahr 2025 mit 3.1 % jedoch verhaltener. Günstige Finanzierungskosten treffen dabei auf ein knappes Angebot und treiben die Preise nach oben.

Preise von Eigentumswohnungen divergieren

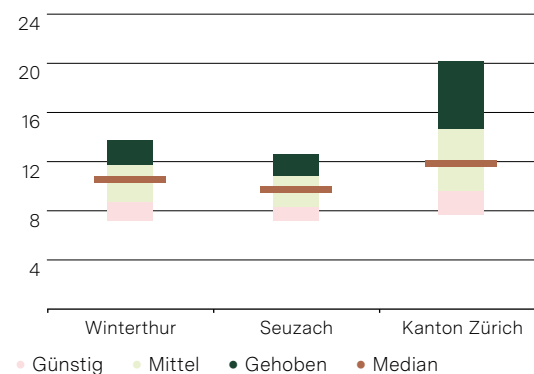
Die kräftige Preiserhöhung in Winterthur setzt sich auch bei den Eigentumswohnungen ungehindert fort. Über die letzten zehn Jahre erhöhten sich die Preise für Stockwerkeigentum in Winterthur um 56 %. Im 4. Quartal 2025 wurde ein mittleres Objekt 9.6 % über dem Vorjahresniveau gehandelt – erheblich über dem kantonalen Wachstum von 4.6 %. In Seuzach bewegen sich die Preise seit geraumer Zeit seitwärts und gaben zuletzt leicht um 0.5 % nach.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

Einfamilienhäuser (5 bis 5.5 Zimmer, in Mio. CHF pro Objekt)

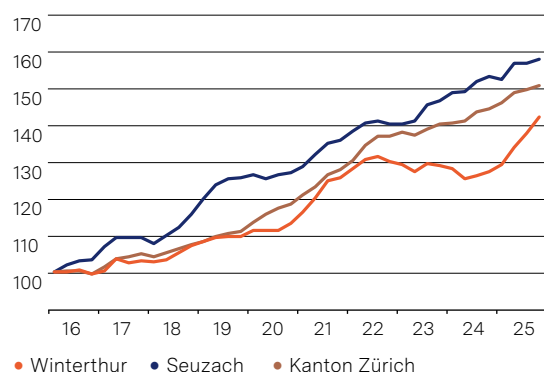


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

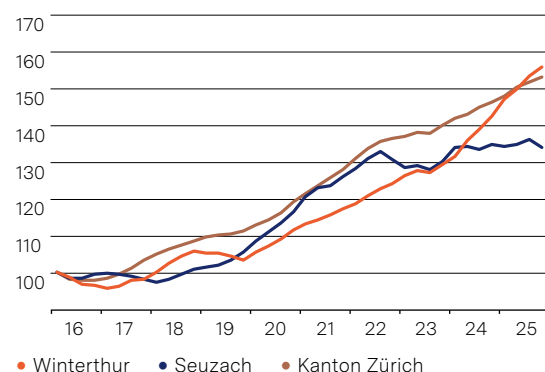


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Marktumfeld

Nachfrage bleibt rege, Preise weiterhin steigend

Die Preise für Wohneigentum in der Schweiz steigen seit Jahren kontinuierlich. Haupttreiber sind die hohe Nachfrage und die unzureichende Neubautätigkeit. Zudem stützt das wieder sehr attraktive Hypothekenzinsniveau die Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer. Das knappe Angebot und die günstigen Finanzierungsbedingungen sprechen dafür, dass die Preise auch 2026 weiter zulegen werden. Zusätzlich dürfte die angekündigte Abschaffung des Eigenmietwerts eine stützende Wirkung entfalten, da sie für viele Haushalte die laufenden Kosten von Wohneigentum senkt. Dämpfend wirken hingegen die aktuell verhaltene Beschäftigungsentwicklung, ein schwächeres Bevölkerungswachstum sowie konjunkturelle Unsicherheiten. Insgesamt ist auch 2026 mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, wobei sich das Wachstum gegenüber den besonders dynamischen Vorjahren etwas abschwächen dürfte.



Valery Alves
Immobilienberaterin

Kontaktieren Sie uns

Walde Immobilien wurde 1985 von Marianne und Gerhard E. Walde gegründet und zählt heute zu den grössten unabhängigen Immobilienvermarktern der Deutschschweiz. Mit Hauptsitz in Zollikon (ZH) vermittelt das Unternehmen jährlich rund 400 Liegenschaften – darunter Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Neubauprojekte sowie Ferien- und Premiumimmobilien. Das Familienunternehmen mit über 80 Mitarbeitenden ist an elf Standorten in der Deutschschweiz präsent und regional stark verankert.

Walde Immobilien AG
Lindenstrasse 35
8302 Kloten
Telefon: +41 44 534 61 63
E-Mail: valery.alves@walde.ch

Impressum: Dieser Bericht wurde in Zusammenarbeit mit der Wüest Partner AG erstellt und dient ausschliesslich Informationszwecken. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, die Schweizerische Nationalbank, Infopro Digital Schweiz GmbH, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG. **Erläuterungen:** Der Median ist der Preis, der in der Mitte aller Beobachtungen liegt (50% der Preise liegen darunter, 50% darüber).