

Wädenswil

MARKTBERICHT 2019

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

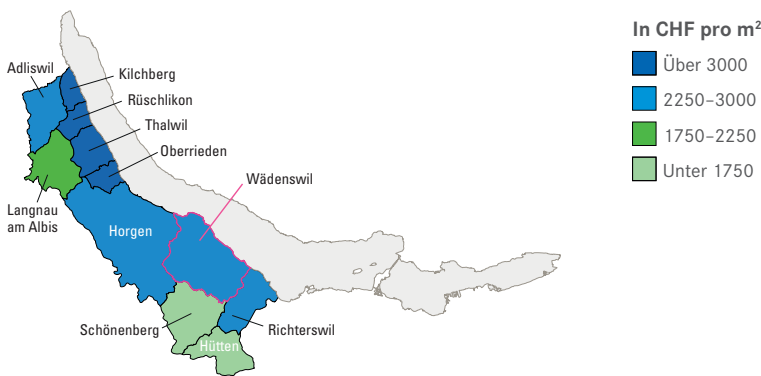
- Preissteigerungen auf breiter Front
- Gutes Angebot an Mietwohnungen
- Neubautätigkeit auf tiefem Niveau

Überdurchschnittliche Standortqualität

Begehrte Einfamilienhäuser

In der Region Zimmerberg wohnen rund 125'000 Personen, die ein Haushaltseinkommen pro Kopf von durchschnittlich CHF 51'000 und pro Haushalt von CHF 117'000 erwirtschaften. Die hohe Standortqualität, zu der die geringe Steuerbelastung sowie die gute Erreichbarkeit zählen, trägt zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Das Preisniveau für Wohnungen ist in Kilchberg am höchsten, gefolgt von Rüslikon, Thalwil und den übrigen Gemeinden mit Seeanstoss. Der Mietwohnungsbestand ist höher sowie leicht älter als im kantonalen Durchschnitt aufgrund des relativ hohen Anteils von Bauten aus der Periode von 1960 bis 1980.

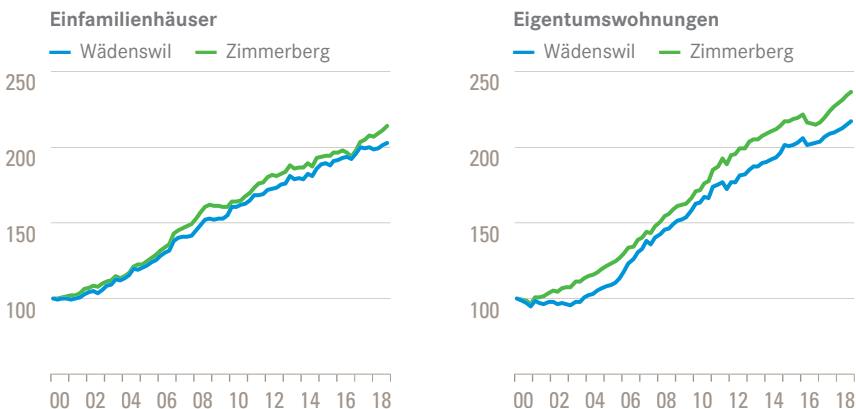
Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)



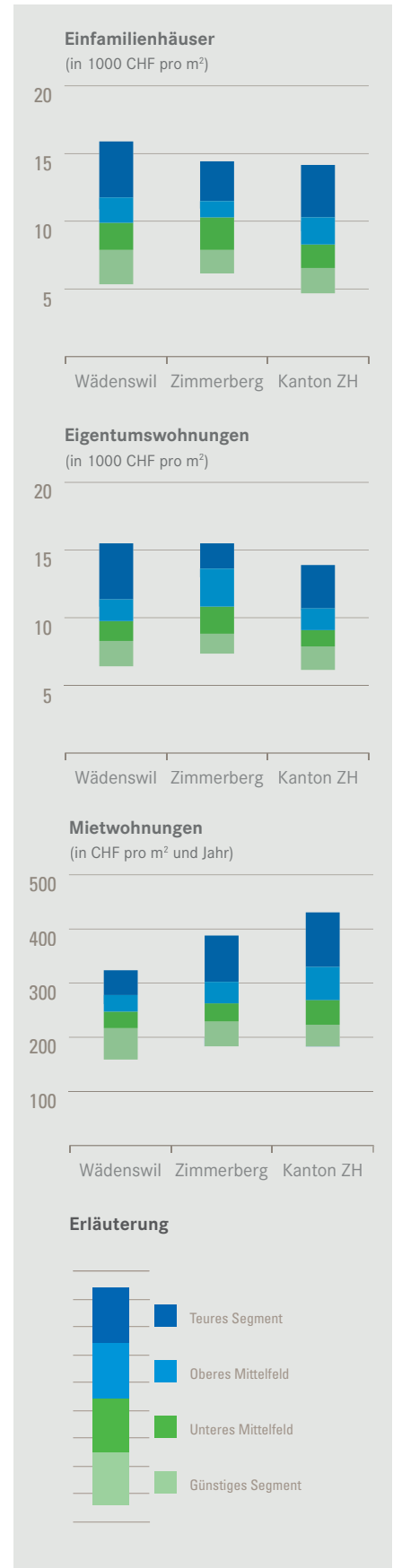
Boom im mittleren Marktsegment

Nach wie vor bewegen sich die Preise für Wohneigentum auf hohem Niveau, in den meisten Teilsegmenten gar auf einem Allzeithöchst. Im exklusivsten Marktsegment haben sich die Preise nach einem kurzfristigen Abschwung 2016/17 gut erholt und bewegen sich aktuell über den Höchstwerten aus dem Jahr 2015. Im mittleren Segment sind die Preise sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen kontinuierlich weiter angestiegen und sie befinden sich auf einem neuen Rekordwert. Interessant ist die Betrachtung seit dem Jahr 2000. Hier stellen wir rückblickend fest, dass sich alle Marktsegmente in etwa gleich gut entwickelt haben. Generell haben sich die Preise im Gesamtimmobilienmarkt Zimmerberg seit der Jahrtausendwende mehr als verdoppelt. Wir rechnen mit einer weiteren Stabilisierung auf hohem Niveau auch in den kommenden Monaten, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohneigentum besteht.

Wohneigentum: Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2000 = 100)



Immobilienpreise (Bandbreiten)



Wohneigentum bleibt gefragt

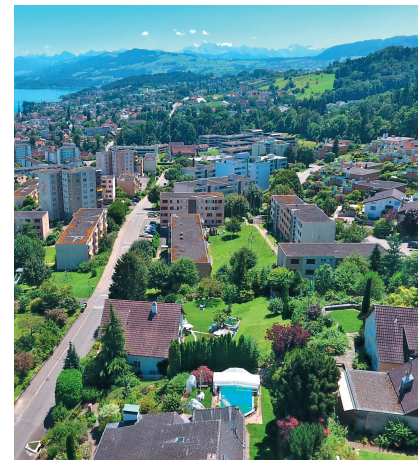
Preise für Wohneigentum auf neuem Höchst

Gemessen an den Angebotspreisen werden in Wädenswil Preise im Durchschnitt der Region Zimmerberg bezahlt. Für ein hochwertiges Haus an guter Lage ist mit Preisen von bis zu CHF 16'000 je Quadratmeter Wohnfläche zu kalkulieren. Für Eigentumswohnungen, die zahlreicher und primär im mittleren Segment angeboten werden, ist ein Quadratmeterpreis von ebenfalls über CHF 15'000 realistisch. Damit ist Wädenswil eine der wenigen Gemeinden, in denen sich die Preise für Häuser noch nicht vom Niveau bei Eigentumswohnungen entkoppelt haben. Die Preise für Wohnbau land verharren auf einer Höhe von über CHF 2'500 pro Quadratmeter. Insgesamt ist der Immobilienmarkt Wädenswil robust und breit diversifiziert und damit gegen allfällige Preissenkungen gut geschützt. Trotz dem bereits viele Jahre anhaltenden Boom ist es weiterhin ein Verkäufermarkt.

Tiefe Angebotsquoten

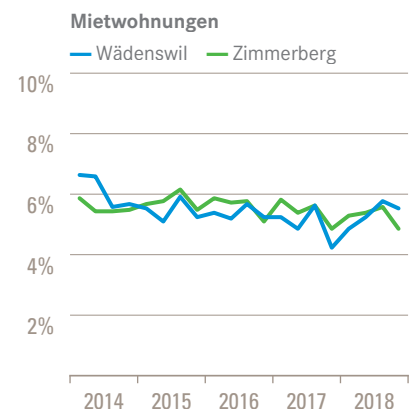
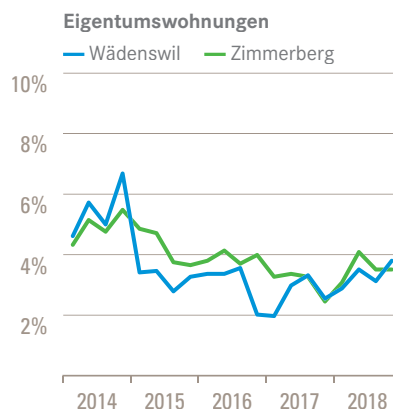
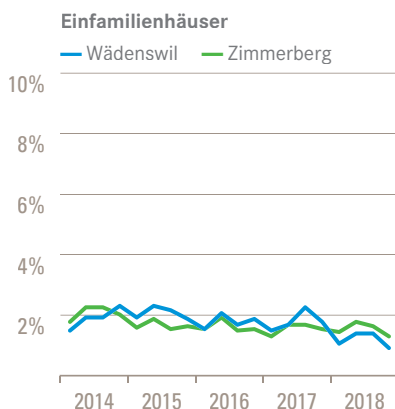
Im Vergleich zu den Nachbargemeinden weiter unten am linken Seeufer ist die Anzahl kleinerer Mietwohnungen mit bis zu vier Zimmern höher, während Häuser und Eigentumswohnungen prozentual rarer sind. Bis zu einer Angebotsquote von 6% sind für uns die Märkte intakt und effizient, was in der Gemeinde Wädenswil in allen Bereichen der Fall ist. Bei Einfamilienhäusern (0.9%) und Eigentumswohnungen (3.8%) hat sich die Auswahl seit mehreren Quartalen, wenn auch unter Schwankungen, auf tiefem Niveau festgesetzt. Einzig bei Mietwohnungen ist der Wert mit 5-6% etwas höher, was auf die rege Bautätigkeit im Jahr 2017 zurückzuführen ist. Mit 44 ist die Anzahl bewilligter Wohnungen aber unter dem langjährigen Durchschnitt, was die Angebotsquote reduzieren dürfte. Insgesamt sind aktuell sechs Häuser, gut 24 Eigentumswohnungen und knapp 80 Mietwohnungen auf dem Markt.

Zahlenspiegel Wädenswil



Bevölkerung	
Einwohner	21'792
jährliche Wachstumsrate	-0.02%
Ausländeranteil	23.3%
Immobilienmarkt	
	10'580
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	8'999
Einfamilienhäuser	1'581
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	67.7%
Eigentumswohnungen	17.4%
Einfamilienhäuser	14.9%
Baubewilligte Wohneinheiten	
	54
in Mehrfamilienhäusern	44
in Einfamilienhäusern	10

Angebotsquote (Anzahl angebotener Wohnungen im Verhältnis zum Bestand)





Ausblick: Markt bleibt robust

Wirtschaftsboom dämpft Marktrisiken

Die Marktveränderungen in den letzten Quartalen gingen Hand in Hand mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, welche durch Wachstum, steigende Haushaltseinkommen und guten Zugang zu Finanzierungslösungen gekennzeichnet war. Tiefe Zinsen, das positive wirtschaftliche Umfeld und ein moderates reales Einkommensplus bilden auch 2019 eine grundsätzlich erfreuliche Ausgangslage für die Nachfrage nach Wohneigentum. Eine dämpfende Wirkung üben die (Selbst-)Regulierungsmassnahmen und die damit einhergehenden höheren finanziellen Anforderungen für den Erwerb von Wohneigentum aus. Insgesamt bleibt Wädenswil ein robuster Markt für Wohneigentum.



Sichern Sie sich jetzt Ihre Kauf- und Miet-Vorteile:

1. Newsletter abonnieren

Verpassen Sie nichts mehr und holen Sie sich kostenlos die neuesten Immonews auf Ihr Smartphone, Tablet oder Ihren PC.

www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter



2. Suchprofil anlegen

Leichter und schneller zu Ihrem Wunschobjekt geht es, wenn Sie Ihr individuelles Suchprofil eingeben.

www.ginesta.ch/de/mein-suchprofil



Verkaufen, vermieten und bewirtschaften

Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Horgen, Chur, St. Moritz und in Kürze auch in Zürich. Seit 75 Jahren verkaufen, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 30 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in der Bewertung, der Vermarktung, der Vermietung und der Bewirtschaftung von Objekten. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kundinnen und Kunden.

Gerne sind wir für Sie da

GINESTA IMMOBILIEN AG

Lindenstrasse 3

CH-8810 Horgen

Phone +41 44 728 82 00

www.ginesta.ch

verkauf@ginesta.ch

Folgen Sie uns auf Social Media



Ginesta
Immobilien

Disclaimer: Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktcommentare. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Ginesta Immobilien AG weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden. Copyright Ginesta Immobilien AG 2019. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 4. Quartal 2018); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2017 respektive 2016), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 4. Quartal 2018); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.