

Bezirk Höfe

MARKTBERICHT 2019

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Wohneigentum bleibt gefragt
- Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Angebotsausweitung bei Mietwohnungen

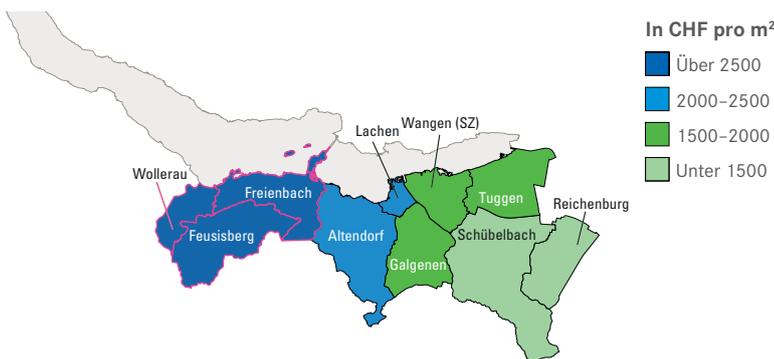


Mehr als nur tiefe Steuern

Hohe Kaufkraft

In der Region Höfe leben rund 30'000 Personen. Das Haushaltseinkommen pro Kopf ist im Bezirk Höfe überdurchschnittlich hoch. In Freienbach sind es rund CHF 100'000, in Feusisberg über CHF 120'00 und in Wollerau sogar über CHF 130'000 pro Person – ein absoluter Spitzenwert in der Schweiz. Aufgrund der guten Standortqualität, der sehr tiefen Steuerbelastung und der guten Erreichbarkeit für die meist pendelnden Arbeitskräfte nahm die Bevölkerung in den letzten 10 Jahren um fast 15% zu. Diese Soziostruktur zeigt sich im Immobilienbestand, der aus überdurchschnittlich vielen Einfamilienhäusern und grösseren Wohnungen besteht, insbesondere in Wollerau und Feusisberg.

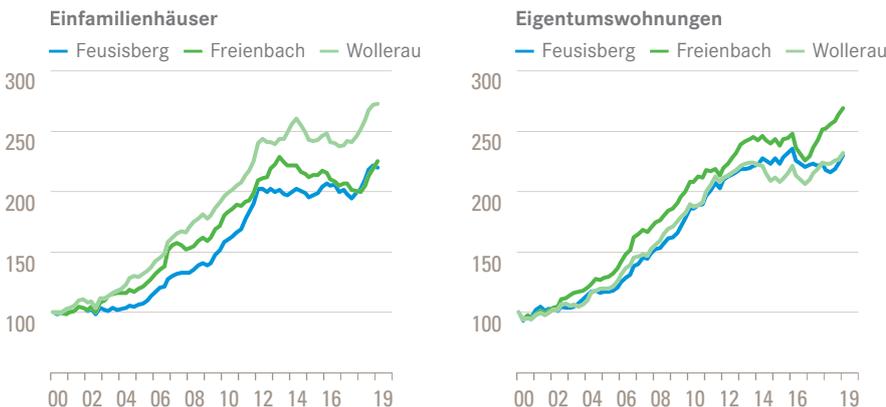
Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)



Boom im mittleren Preissegment

Im obersten Marktsegment sind die Preise in den letzten Quartalen um rund 5-10% zurückgegangen, während die Transaktionspreise für Wohneigentum im mittleren Segment nach einer kurzen Delle vor zwei Jahren wieder anzogen haben und heute auf neuen Höchstständen notieren. Einfamilienhäuser, insbesondere in Wollerau, und Eigentumswohnungen, hauptsächlich in Freienbach, sind gleichermassen von dieser Entwicklung betroffen. An beiden Orten wurde die Gesamtmarktentwicklung deutlich übertroffen. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende mehr als verdoppelt. Wir rechnen mit einer 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)



Platinküste en vogue

Wohneigentum bleibt gefragt

Hohe Baulandpreise je Quadratmeter von CHF 2'900 (Feusisberg), CHF 2'600 (Freienbach) und CHF 3'100 (Wollerau) für gute Lagen untermauern die Beliebtheit von Wohneigentum. Im Vergleich zu den übrigen Gemeinden im Bezirk Höfe werden in diesen drei Gemeinden überdurchschnittliche Verkaufspreise für Wohneigentum erzielt. Eigentumswohnungen im gehobenen Segment erreichen durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter von bis zu CHF 14'000 (Feusisberg), CHF 14'000 (Freienbach) und CHF 17'000 (Wollerau). Für die wenigen auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser werden pro Quadratmeter Wohnfläche gar CHF 17'000 (Feusisberg), CHF 18'000 (Freienbach) und CHF 23'000 (Wollerau) bezahlt. Bei sehr luxuriösen Wohnungen und Villen sind auch Preise deutlich über CHF 20'000.-/m² möglich. Im Mietwohnungsmarkt ist eine leichte Abkühlung festzustellen. Diese Marktmerkmale dürften auch in den kommenden Monaten andauern.

Angebotsausweitung durch Neubautätigkeit

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6% intakt und effizient. Generell ist festzustellen, dass eine unterschiedliche Entwicklung zwischen Einfamilienhäusern und Wohnungen stattfand – sowohl in absoluten Zahlen als auch in der Tendenz über die letzten Quartale. Während in allen drei analysierten Gemeinden die Angebotsquoten bei Einfamilienhäusern bei tiefen 1.2% bis 2.4% notieren, ist bei Wohnungen ein weit grösseres Angebot vorhanden. Bei Eigentumswohnungen liegen die Angebotsquoten in Feusisberg mit 3.0% und Freienbach mit 5.1% noch unter dem Grenzwert, in Wollerau mit 6.5% aber bereits darüber.

Im Segment Mietwohnungen ist eine partielle Marktsättigung registrierbar, und die Angebotsquoten liegen in allen drei Gemeinden über dem Grenzwert. Mit 15.0% ist der Wert in Feusisberg sehr hoch, in Wollerau mit 10.1% hoch, und nur in Freienbach mit 6.5% auf einem gerade noch soliden Niveau. Aktuell sind in den drei Gemeinden 11 Einfamilienhäuser, 13 Eigentumswohnungen und 70 Mietwohnungen ausgeschrieben. Künftig dürfte das Angebot primär durch neu erstellte Mehrfamilienhäuser ansteigen. Der Anzahl erteilter Baubewilligungen für Miet- und Eigentumswohnungen ist mit 67 Wohnungen in Feusisberg, 113 Einheiten in Freienbach und 94 Wohnungen in Wollerau im Vergleich zu den Vorjahren überdurchschnittlich.

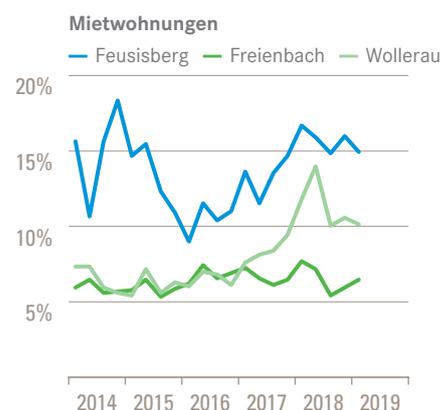
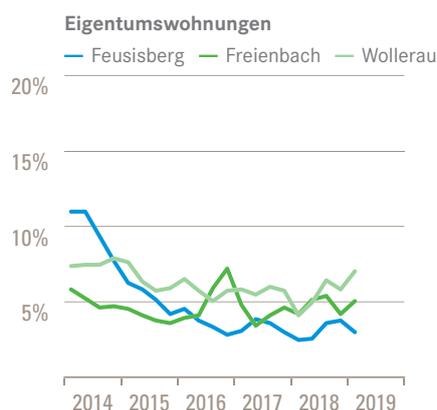
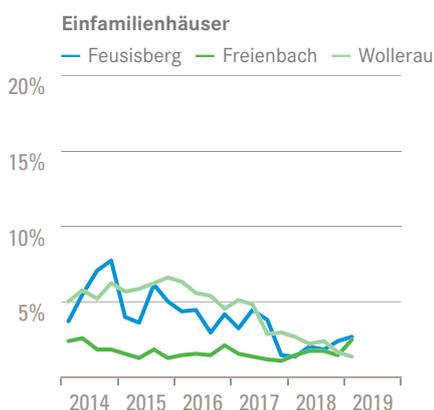
Zahlenspiegel March-Höfe

Feusisberg	
Bevölkerung	
Einwohner	5'262
jährliche Wachstumsrate	- 0.2%
Ausländeranteil	26.0%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
2'388	
Anteil Mietwohnungen	40.2%
Anteil Eigentumswohnungen	35.8%
Anteil Einfamilienhäuser	24.0%
Baubewilligte Wohneinheiten	
59	
In Mehrfamilienhäusern	56
In Einfamilienhäusern	3

Freienbach	
Bevölkerung	
Einwohner	16'391
jährliche Wachstumsrate	0.7%
Ausländeranteil	28.9%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
7'449	
Anteil Mietwohnungen	58.9%
Anteil Eigentumswohnungen	21.7%
Anteil Einfamilienhäuser	19.3%
Baubewilligte Wohneinheiten	
58	
In Mehrfamilienhäusern	50
In Einfamilienhäusern	8

Wollerau	
Bevölkerung	
Einwohner	7'255
jährliche Wachstumsrate	2.2%
Ausländeranteil	24.4%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
3'247	
Anteil Mietwohnungen	40.2%
Anteil Eigentumswohnungen	24.8%
Anteil Einfamilienhäuser	35.0%
Baubewilligte Wohneinheiten	
81	
In Mehrfamilienhäusern	60
In Einfamilienhäusern	21

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 der Bezirk Höfe 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 1. Quartal 2019); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2018 respektive 2016), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 1. Quartal 2019); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.