

Stäfa

MARKTBERICHT 2019

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

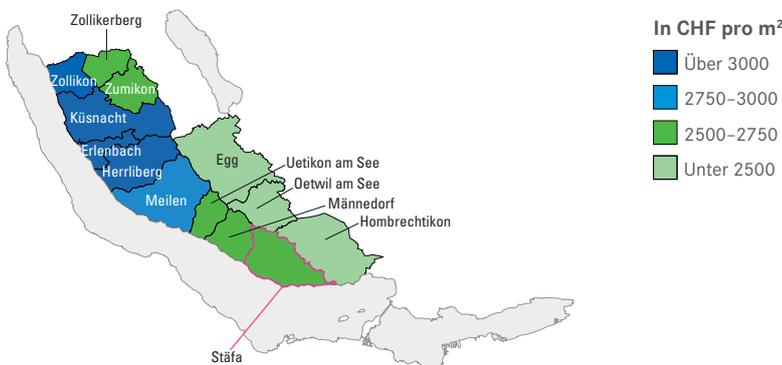
- Begehrte Einfamilienhäuser
- Sinkende Angebotsquoten in allen Segmenten
- Breites Mietwohnungsangebot

Erstklassige Standortqualität

Hohe Kaufkraft, überdurchschnittlich grosse Objekte

In der Region Pfannenstiel wohnen seit Jahren gut 110'000 Personen, die eine hohe, steigende Kaufkraft von durchschnittlich CHF 67'000 pro Kopf und CHF 152'000 pro Haushalt erwirtschaften. Eine überdurchschnittliche Anzahl von Hochqualifizierten und Fachkräften, die geringe Steuerbelastung und die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln tragen zur aussergewöhnlichen Standortqualität bei. Im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt ist der Bestand an Liegenschaften geprägt durch eine Vielzahl von grösseren Einfamilienhäusern und Wohnungen.

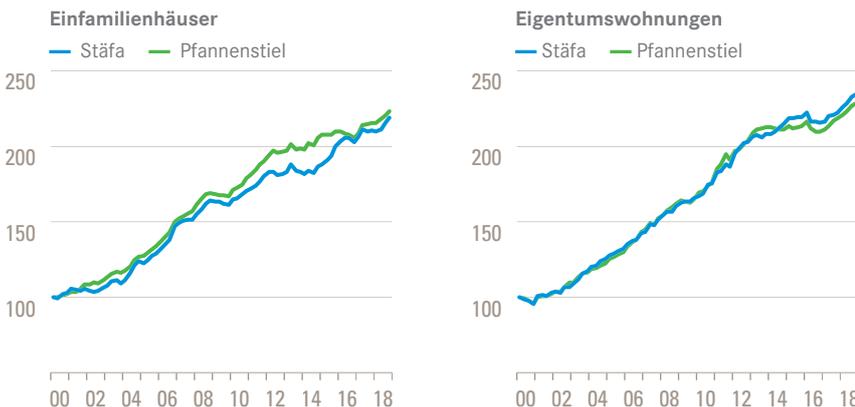
Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)



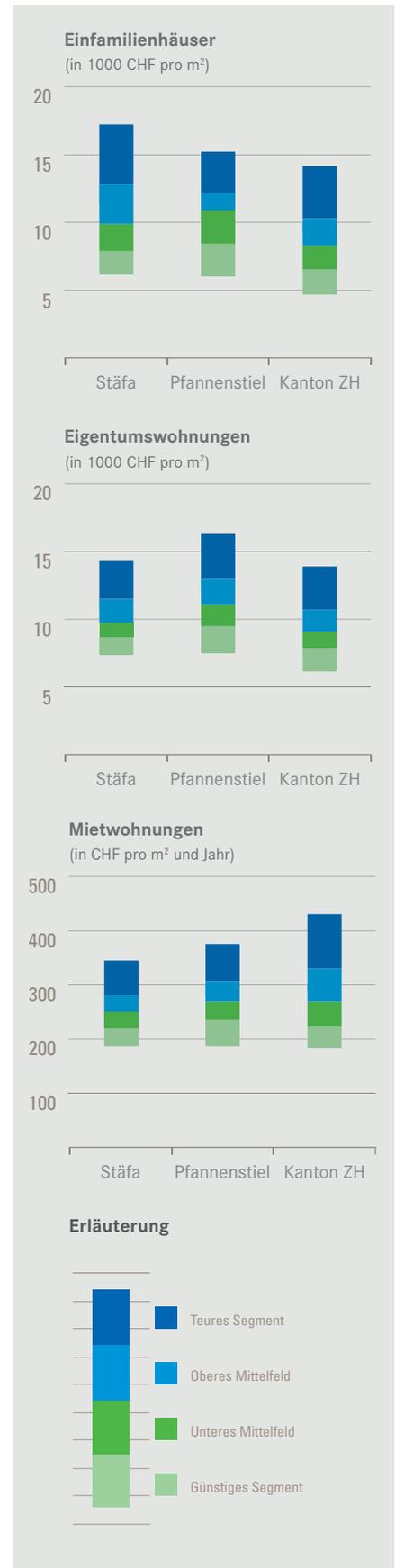
Wohneigentumspreise steigen moderat

Nach wie vor bewegen sich die Preise für Wohneigentum auf hohem Niveau, in Teilsegmenten gar auf einem Allzeithöchst. Im exklusivsten Marktsegment haben sich die Preise nach einer kurzfristigen Delle 2016/17 gut erholt und bewegen sich nahe den Höchstwerten aus dem Jahr 2015. Im mittleren Segment sind die Preise weiter angestiegen und sie befinden sich wie im günstigen Segment auf einem neuen Rekordwert. Diese unterschiedliche Entwicklung in den verschiedenen Marktsegmenten (Luxus/Durchschnitt/Günstig) manifestierte sich sowohl bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Interessant ist die Betrachtung seit dem Jahr 2000. Rückblickend gilt, dass sich alle Marktsegmente in etwa gleich gut entwickelt haben. Generell haben sich die Preise im Gesamtimmobilienmarkt Pfannenstiel 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)



Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt

Baulandpreise von CHF 2'600 pro Quadratmeter

In Stäfa ist der Immobilienbestand gut durchmischt und entspricht dem durchschnittlichen Mix in der Region Pfannenstiel, das heisst rund 23% der Objekte sind Einfamilienhäuser. Die Gemeinde ist seit Jahren ein attraktiver Wohnort, was sich einerseits in den hohen Preisen für Bauland von bis CHF 2'600 pro Quadratmeter und andererseits auch in den erzielbaren Verkaufspreisen niederschlägt, insbesondere bei den begehrten Einfamilienhäusern. Insgesamt ist die Bandbreite des Angebots (von Luxus bis zum einfachen Objekt) breiter als in den Gemeinden weiter unten am See. Für gehobene Eigentumswohnungen erreichen die durchschnittlichen Verkaufspreise gerne zwischen CHF 12'000 und über 14'000 je Quadratmeter, während dieser Wert bei luxuriösen Einfamilienhäusern teilweise sogar auf über CHF 17'000 pro Quadratmeter steigt. Der Markt für Eigentumswohnungen bleibt gut, die Spitzenpreise aus dem Jahr 2015 werden um rund 5% übertroffen. Bei sehr luxuriösen Villen mit einem Verkaufspreis über CHF 5 Millionen hat die Vermarktungsdauer spürbar zugenommen. Diese Marktkonstellation dürfte auch in den kommenden Monaten andauern.

Weiterhin viele Mietobjekte erhältlich

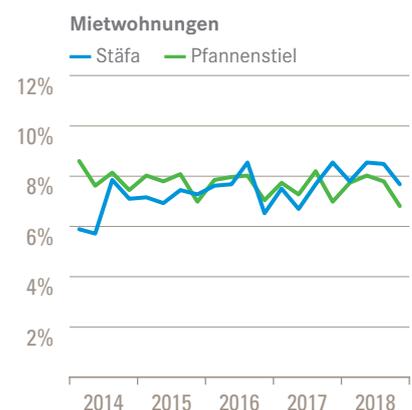
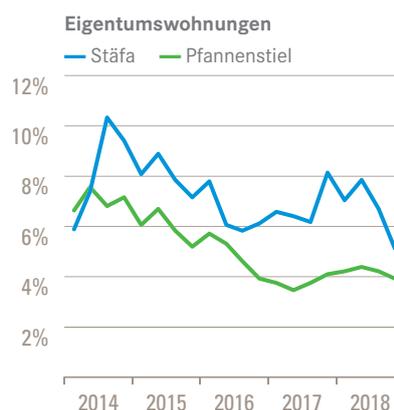
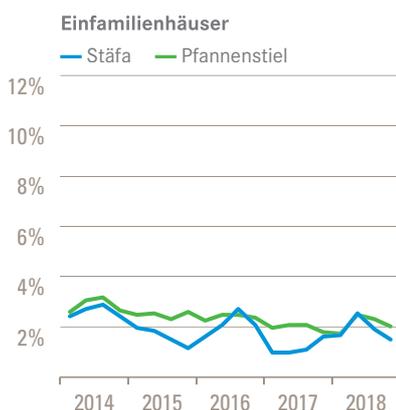
Bis zu einer Angebotsquote von 6% sind für uns die Märkte intakt und effizient, was in der Gemeinde Stäfa aktuell nur bei Eigenheimen der Fall ist, nicht aber im Segment Mietwohnungen. So ist die Angebotsquote für Eigentumswohnungen mit rund 5% bereits nahe an diesem Grenzwert, bei den gesuchten Einfamilienhäusern liegt der entsprechende Wert bei nur gut 1%. Anders im Bereich Mietwohnungen, wo die Quote mit nahezu 7% weiterhin überdurchschnittlich hoch ist. Seit mehr als sieben Jahren wird in Stäfa rege gebaut. Dieser Trend setzt sich weiter fort, und zahlreiche neue Wohnungen werden auf den Markt kommen. Aktuell sind 28 Wohnungen bewilligt, die das Angebot für Mietwohnungen vergrössern und auch den Markt für Stockwerkeigentum beeinflussen dürften. Insgesamt sind momentan 12 Häuser unterschiedlicher Grösse, 22 Eigentumswohnungen mittlerer Grösse sowie 85 eher kleine und auch ältere Mietwohnungen auf dem Markt. Neugebaute Mietwohnungen finden rascher einen Mieter als ältere Bestandesliegenschaften.

Zahlenspiegel Stäfa



Bevölkerung	
Einwohner	14'435
jährliche Wachstumsrate	1.0%
Ausländeranteil	19.1%
Immobilienmarkt	
	6'810
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	5'248
Einfamilienhäuser	1'562
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	55.6%
Eigentumswohnungen	21.4%
Einfamilienhäuser	22.9%
Baubewilligte Wohneinheiten	
	37
in Mehrfamilienhäusern	28
in Einfamilienhäusern	9

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 Stäfa 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

Obere Wiltisgasse 52

CH-8700 Küsnacht

Phone +41 44 910 77 33

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.