

# Meilen

## MARKTBERICHT 2019

### Wissenswertes zum Immobilienmarkt

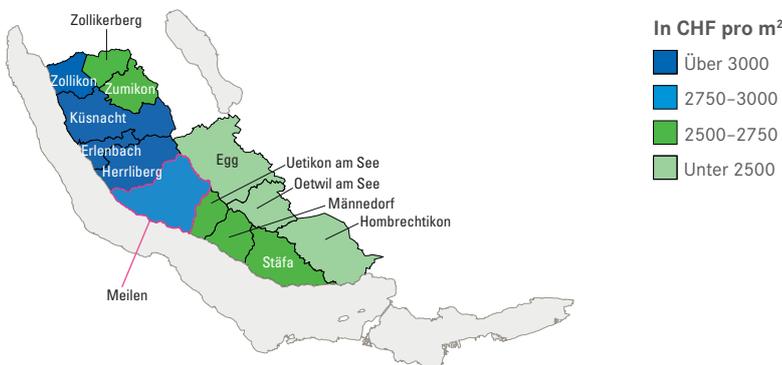
- Preise für Einfamilienhäuser steigen weiter
- Sinkende Angebotsquoten bei Stockwerkeigentum
- Breites Mietwohnungsangebot

**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.

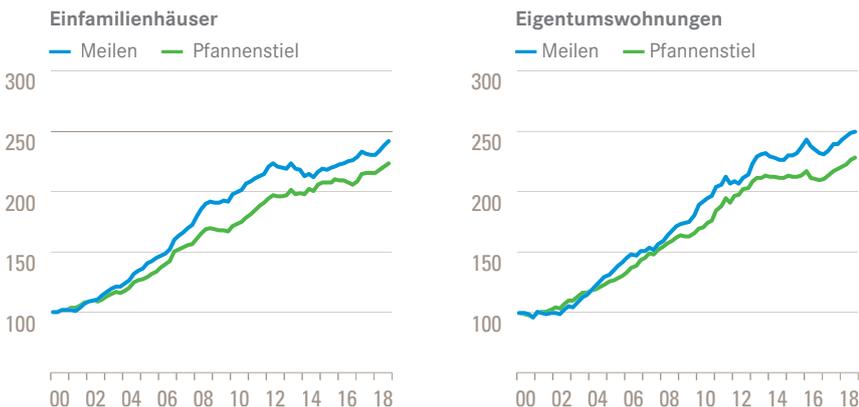
**Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)**



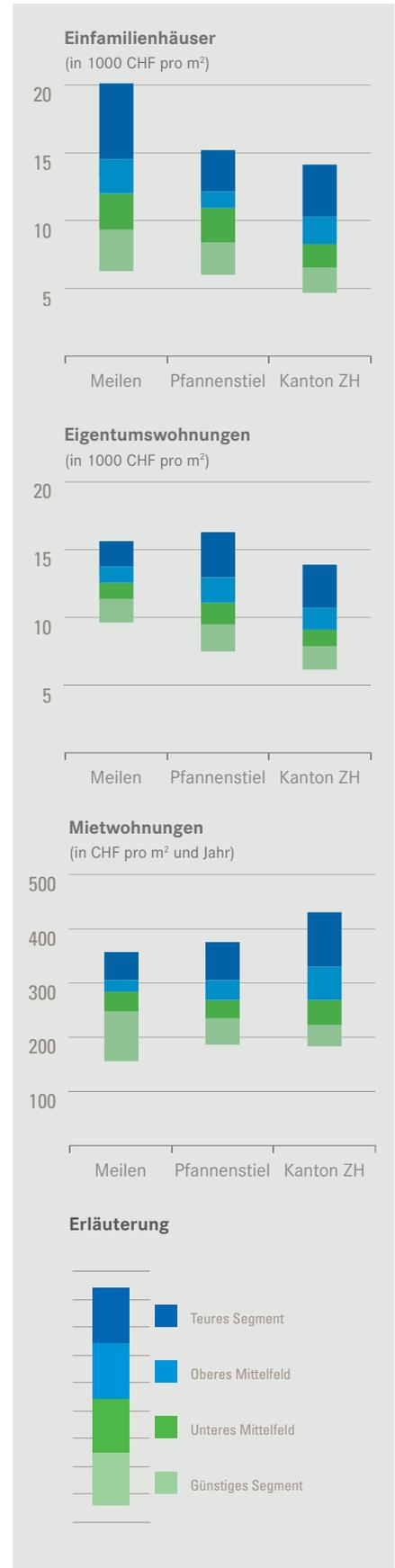
**Wohneigentumspreise steigen moderat**

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)**



## Wohneigentum bleibt gefragt

### Hohe Preise für Einfamilienhäuser

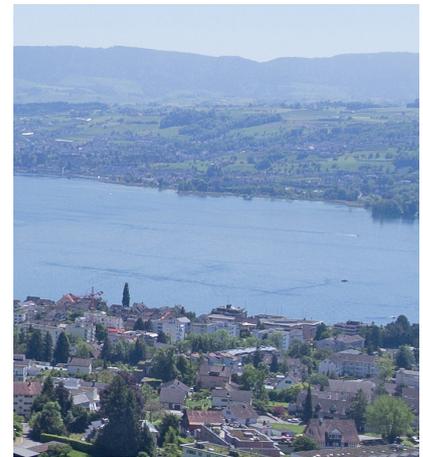
Meilen ist die grösste Gemeinde in der Region Pfannenstiel. Der Immobiliensektor entwickelte sich in den letzten Jahren sehr dynamisch, ein gewisses Aufholpotenzial gegenüber den unteren Seegemeinden wurde realisiert. Speziell im Segment der Eigenheime waren die Preissteigerungen je Quadratmeter in den letzten beiden Jahren markant. Die hohe Attraktivität schlägt sich auch in den erzielbaren Preisen nieder. Für luxuriöse Eigentumswohnungen erreichen die durchschnittlichen Verkaufspreise pro Quadratmeter mehr als CHF 15'000, und für erstklassige Einfamilienhäuser werden mittlerweile fast CHF 20'000 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. Die durchschnittlichen Transaktionspreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen bestätigen diesen Trend. In Meilen ist bisher kein Ende des Preisauftriebs feststellbar. Bei sehr luxuriösen Villen mit einem Verkaufspreis über CHF 8 Millionen hat die Vermarktungsdauer spürbar zugenommen. Diese Marktconstellation dürfte auch in den kommenden Monaten andauern.

### Neubautätigkeit wirkt sich aktuell kaum auf Angebotsquote aus

Trotz reger Bautätigkeit in den letzten Quartalen verminderte sich die Angebotsquote bei Eigentumswohnungen und Mietwohnungen weiter. Bis zu einer Angebotsquote von 6% sind für uns die Märkte intakt und effizient, was in der Gemeinde Meilen derzeit sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen der Fall ist. Erstmals seit vielen Jahren kam die Quote auch im Segment Mietwohnungen wieder unter diese Schwelle, wenn auch nur knapp.

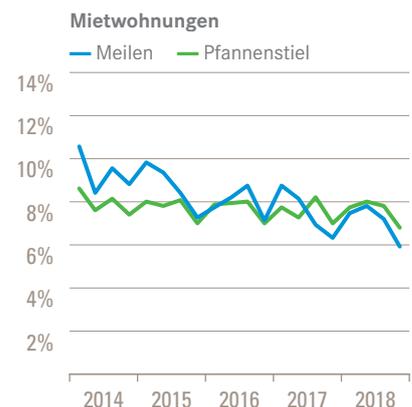
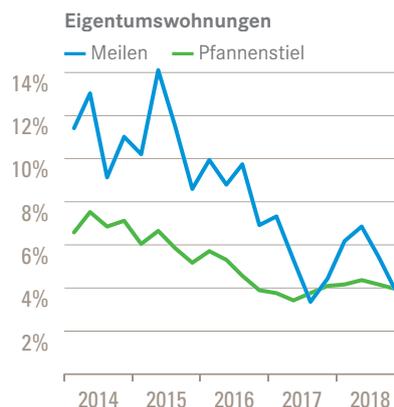
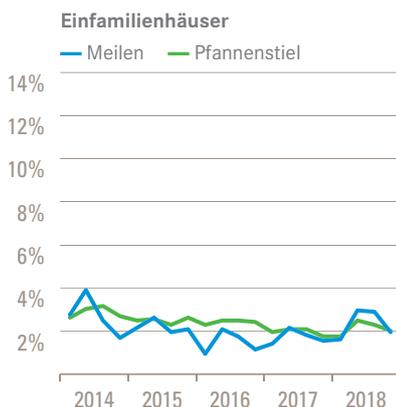
Aktuell sind in Meilen rund 25 Eigentumswohnungen unterschiedlicher Grösse und Qualität sowie zehn Einfamilienhäuser ausgeschrieben. Zudem sind 77 Mietwohnungen meist mittlerer Grösse in der Vermarktungsphase. Weitere bewilligte Mehrfamilienhäuser werden das Angebot an Mietwohnungen vergrössern und auch den Markt für Stockwerkeigentum beeinflussen. Zurzeit sind 77 neue Wohnungen baubewilligt, die in den kommenden Quartalen gebaut werden.

## Zahlenspiegel Meilen



Bevölkerung	
Einwohner	14'000
jährliche Wachstumsrate	1.7%
Ausländeranteil	22.7%
Immobilienmarkt	
	<b>6'764</b>
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	5'390
Einfamilienhäuser	1'374
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	56.7%
Eigentumswohnungen	23.0%
Einfamilienhäuser	20.3%
Baubewilligte Wohneinheiten	
	<b>78</b>
in Mehrfamilienhäusern	77
in Einfamilienhäusern	1

## 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 Meilen 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](http://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](http://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](http://www.ginesta.ch)

[verkauf@ginesta.ch](mailto: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 (Baubewertungen bis zum 4. Quartal 2018); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.