

MARKTBERICHT 2021

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Wallisellen

- Wohneigentum bleibt gefragt
- Höchstpreise für Einfamilienhäuser
- Geringe Neubautätigkeit



Ginesta
Immobilien

Nähe zum Flughafen beeinflusst Immobilienmarkt

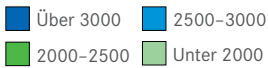
Hervorragende Erschliessung stärkt Immobilienmarkt

Die Stadt Wallisellen liegt im boomenden Glattal, eine der wachstumsstärksten Regionen des Kantons Zürich. In der Gemeinde leben mehr als 17'000 Personen, fast 50% mehr als zu Beginn des Jahrtausends. Die überdurchschnittliche Standortqualität mit einem breiten Arbeitsplatzangebot, einer moderaten Steuerbelastung, der sehr guten Erreichbarkeit für pendelnde Arbeitskräfte sowie die Nähe zum Flughafen trägt zur Attraktivität als Immobilienstandort bei. Die Gemeinde bietet Objekte für alle Bedürfnisse, von grosszügigen Villen und attraktiven Mehrfamilienhäusern bis zu modernsten Büro-, Gewerbe- und Industrieflächen. Täglich pendeln rund 15'000 Arbeitnehmer nach Wallisellen. Im Gemeinderating 2020 der Weltwoche belegte Wallisellen Platz 23 (von knapp 1'000 Gemeinden), bezogen auf das Kriterium Wohnqualität sogar den hervorragenden achten Rang.

Preise für Wohnbauland

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage)

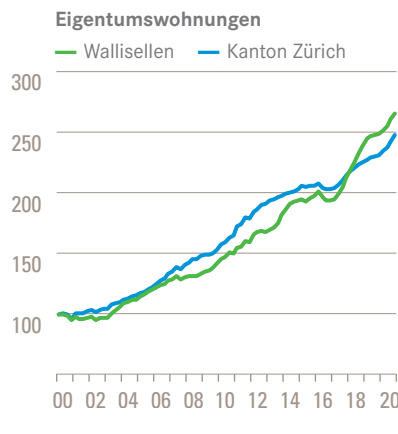
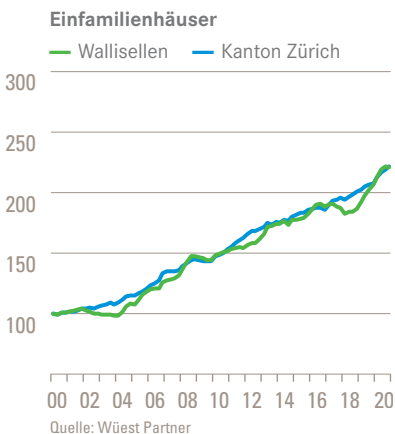
In CHF pro m²



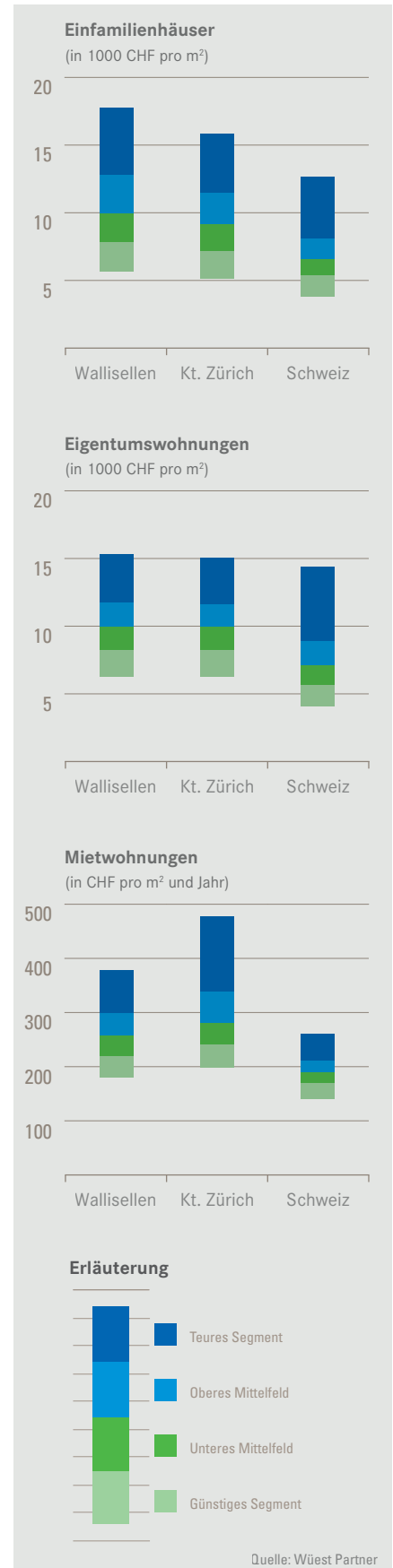
Preisanstieg bei Wohneigentum

Die Transaktionspreise für Wohneigentum liegen in Wallisellen auf neuen Rekordwerten. Im Segment Einfamilienhäuser haben sich die Preise in der letzten Dekade kontinuierlich erhöht und sich seit der Jahrtausendwende mehr als verdoppelt. Im Bereich der Eigentumswohnungen ist der Trend vergleichbar. Die Aufwärtstendenz wurde nur 2016 kurz unterbrochen, seither beschleunigte sich der Preisauftrieb, und die Transaktionspreise für Eigentumswohnungen sind im Vergleich zu 2000 im Schnitt um mehr als 150% gestiegen. In den kommenden Monaten rechnen wir mit moderat steigenden Transaktionspreisen, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohneigentum besteht.

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



Immobilienpreise (Bandbreiten)



Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt

Überdurchschnittliche Preise

Die urbane Qualität der Gemeinde zeigt sich im Immobilienbestand, der im kantonalen und schweizweiten Vergleich im Segment Einfamilienhäuser aus wenigen, dafür überdurchschnittlich grossen Objekten mit sechs und mehr Zimmern besteht. Demgegenüber setzt sich der Bestand an Eigentumswohnungen mehrheitlich aus Einheiten mit drei bis vier Zimmern zusammen. Bauland für Einfamilienhäuser an gehobenen Lagen kostet rund CHF 2'500 bis 2'800 pro Quadratmeter, an sehr guten Lagen sogar gegen CHF 3'000.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von CHF 12'000 bis 13'000 erzielt. Für luxuriöse Objekte wird mit rund CHF 17'000 pro Quadratmeter deutlich mehr als im kantonalen Durchschnitt bezahlt. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss mit rund CHF 11'000 pro Quadratmeter kalkuliert werden, bei luxuriösen Objekten mit mehr als CHF 14'000. Der Markt für Wohneigentum ist robust, und die erzielbaren Verkaufspreise sind hoch.

Tiefe Angebotsquoten

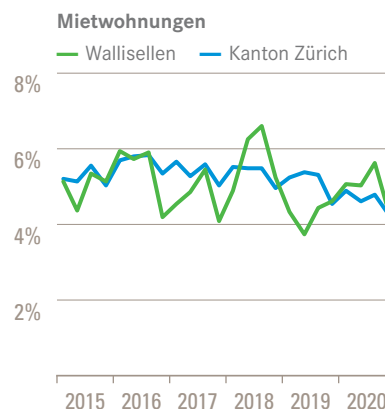
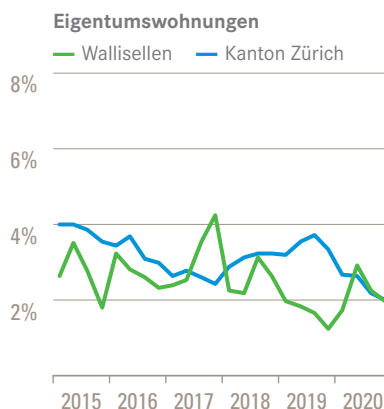
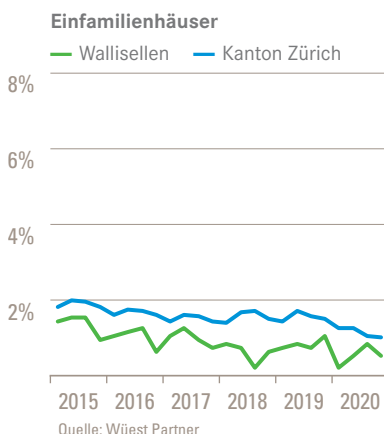
Aktuell sind in Wallisellen nur wenige Häuser sowie ein paar Eigentumswohnungen unterschiedlicher Grösse ausgeschrieben. Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6 bis 8% intakt und effizient. In Wallisellen wird dieser Richtwert in allen Segmenten unterschritten. Bei Einfamilienhäusern liegt die Quote unter 1%, bei Eigentumswohnungen etwas höher bei 2% und im Bereich Mietwohnungen trotz reger Bautätigkeit in den letzten Jahren bei moderaten 4.3%. In den nächsten Quartalen wird das Angebot an Eigentumswohnungen wenig beeinflusst werden, denn aktuell liegen nur wenige Baubewilligungen vor. Im Bereich Wohneigentum dürften die Angebotsquoten deshalb weiterhin auf tiefem Niveau verharren.

Zahlenspiegel Wallisellen



Wallisellen	
Bevölkerung	
Einwohner	17'171
Jährliche Wachstumsrate	3.2%
Ausländeranteil	31.3%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
8'265	
Anteil Mietwohnungen	68.5%
Anteil Eigentumswohnungen	19.0%
Anteil Einfamilienhäuser	12.5%
Baubewilligte Wohneinheiten	
35	
In Mehrfamilienhäusern	34
In Einfamilienhäusern	1

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)





Ausblick: Markt bleibt robust

Die Marktveränderungen in den letzten Quartalen gingen Hand in Hand mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die tiefen Zinsen, die allgemeine Wirtschaftslage, das Wohlstandsniveau und neuerdings das durch COVID-19 veränderte Reiseverhalten bleiben wichtige Faktoren, welche die Nachfrage nach Wohneigentum stützen. Eine dämpfende Wirkung üben die (Selbst-)Regulierungsmassnahmen und die damit einhergehenden höheren finanziellen Anforderungen für den Erwerb von Wohneigentum aus. Insgesamt bleibt die Gemeinde Wallisellen ein robuster und attraktiver Markt für Wohneigentum. Im Mietwohnungsmarkt profitieren Neubauten an zentralen Lagen von einer guten Nachfrage. Durch die zukünftige Bautätigkeit in der Region könnten die Auswahlmöglichkeiten bei Mietwohnungen tendenziell ansteigen.



Sichern Sie sich jetzt Ihre Kauf- und Mietvorteile:

1. Newsletter abonnieren

Verpassen Sie nichts mehr und holen Sie sich kostenlos die neuesten Immo-News 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 Zürich. Seit mehr als 75 Jahren verkaufen, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 40 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

Franklinstrasse 27

CH-8050 Zürich

Phone +41 44 914 10 60

www.ginesta.ch

verkauf@ginesta.ch

Ginesta
Immobilien

Folgen Sie uns auf Social Media



Disclaimer: Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktkenntnisse. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Ginesta Immobilien AG weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden. Copyright Ginesta Immobilien AG 2021. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 4. Quartal 2020); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2019), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 4. Quartal 2020); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.