

# Richterswil

## MARKTBERICHT 2019

### Wissenswertes zum Immobilienmarkt

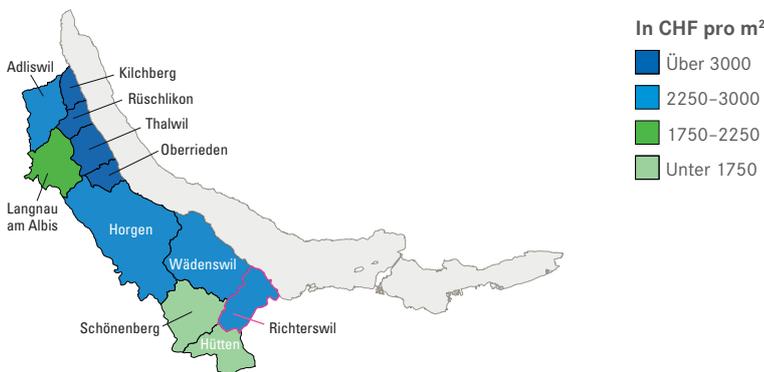
- Hoher Anteil Einfamilienhäuser
- Preissteigerungen in allen Segmenten
- Breites Angebot an Mietwohnungen

## 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.

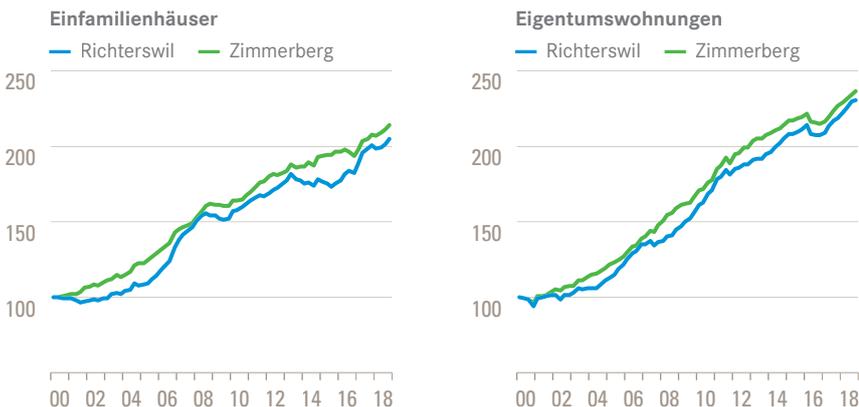
### Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)



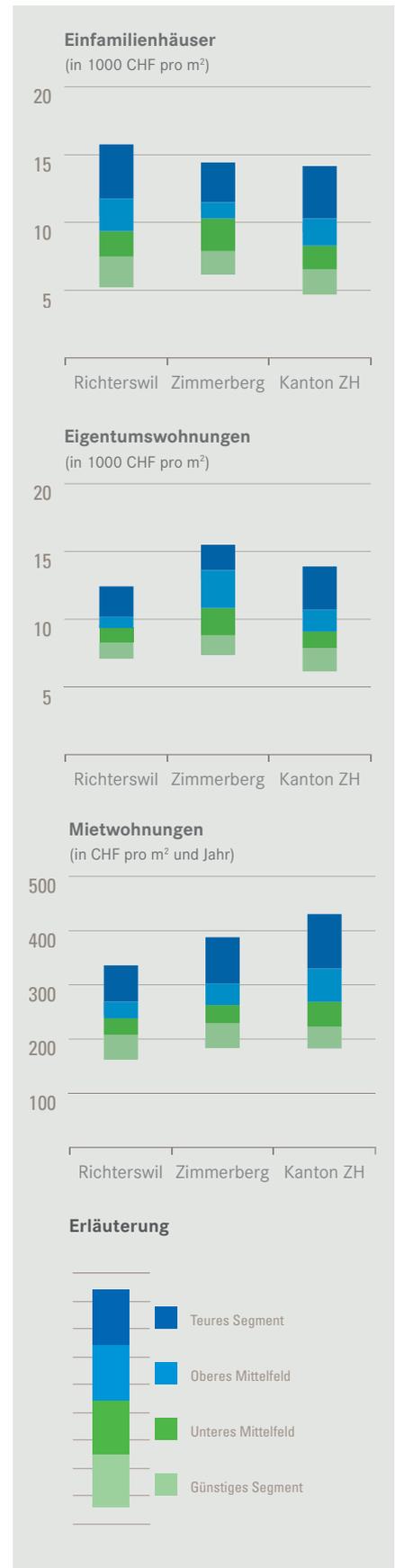
### Boom im mittleren Marktsegment

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 ist begehrt

### Preise für Wohneigentum steigen weiter

Gemessen an den Angebotspreisen werden in Richterswil Preise bezahlt, die leicht unter dem Durchschnitt der Region Zimmerberg liegen. Gleichwohl haben sich die Transaktionspreise nach einer kleinen Korrektur 2016 seit dem Jahr 2018 auf neuen Höchstmarken festgesetzt. Für ein hochwertiges Haus an guter Lage ist mit Preisen von bis zu CHF 15'000 je Quadratmeter Wohnfläche zu kalkulieren. Für Eigentumswohnungen, die zahlreicher und primär im mittleren Segment angeboten werden, ist ein Quadratmeterpreis von mehr als CHF 12'000 marktüblich. Die Preise für Wohnbauland bewegen sich auf einer Höhe von bis CHF 2'400 pro Quadratmeter. Insgesamt ist der Immobilienmarkt Richterswil 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 bei Eigenheimen

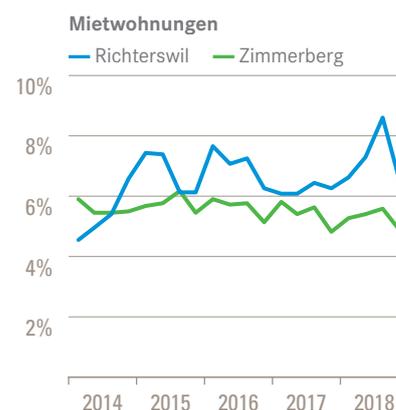
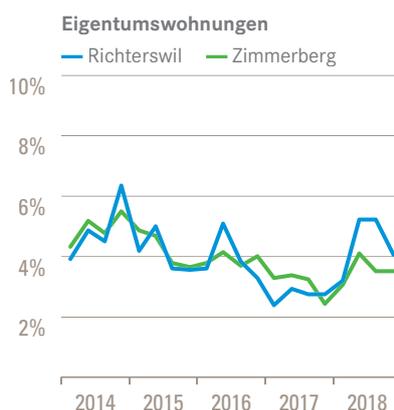
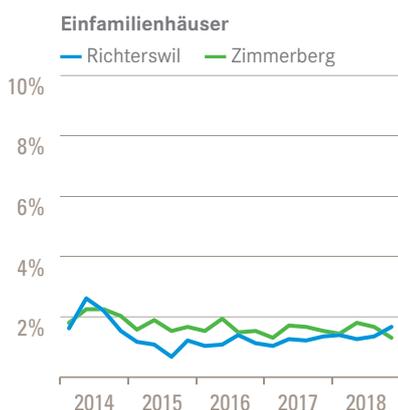
Im Vergleich zu den Nachbargemeinden in der Region Zimmerberg gibt es in Richterswil deutlich mehr Einfamilienhäuser (24%) und Eigentumswohnungen (22%). Der Markt für Eigenheime ist nicht nur gut diversifiziert, sondern absorbiert neue Angebote rasch und gut. Die tiefen Angebotsquoten von 1.7% bei Häusern und 4.1% bei Eigentumswohnungen untermauern dies. Bis zu einer Angebotsquote von 6% sind für uns die Märkte intakt und effizient. Im Segment Eigenheime ist dies in der Gemeinde Richterswil also der Fall. Nicht aber bei Mietwohnungen (6.5%), auch wenn die Werte in den letzten Quartalen rückläufig waren. Grund dafür ist die rege Bautätigkeit in den Jahren 2016 und 2017. Ein Trend, der nicht nachhaltig ist und sich mit momentan 63 bewilligten Wohnungen wieder etwas normalisiert hat. Insgesamt sind aktuell fünf Häuser, knapp 20 Eigentumswohnungen und gegen 70 Mietwohnungen auf dem Markt.

## Zahlenspiegel Richterswil



Bevölkerung	
Einwohner	13'454
jährliche Wachstumsrate	0.8%
Ausländeranteil	19.4%
Immobilienmarkt	
	<b>6'201</b>
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	4'686
Einfamilienhäuser	1'515
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	53.5%
Eigentumswohnungen	22.1%
Einfamilienhäuser	24.4%
Baubewilligte Wohneinheiten	
	<b>64</b>
in Mehrfamilienhäusern	63
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 Richterswil 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**

**Lindenstrasse 3**

**CH-8810 Horgen**

Phone +41 44 728 82 00

[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 (Baubewilligungen bis zum 4. Quartal 2018); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.