

## Immobilienmarktbericht Wollerau Frühling 2017

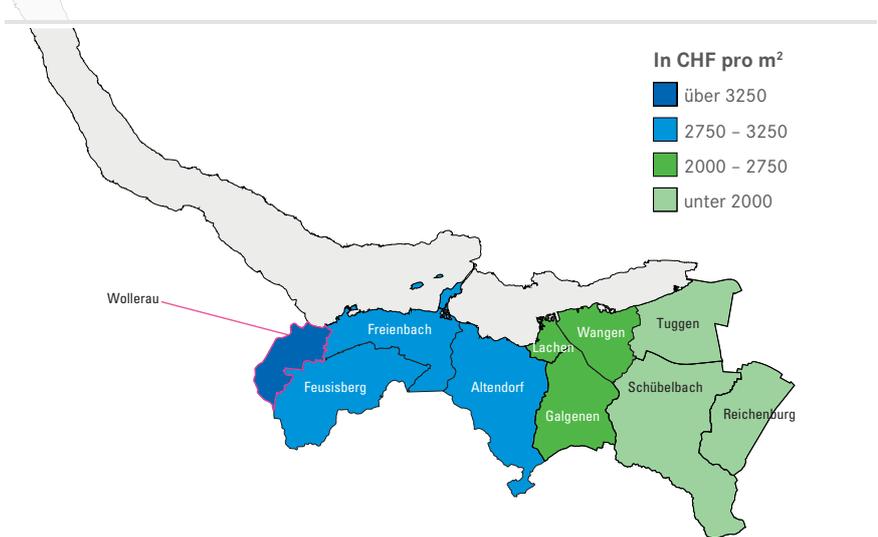
- » Gutes Angebot an Einfamilienhäusern
- » Preise für Luxusbauten leicht gesunken
- » Rege Bautätigkeit

## Begehrte Wohnlage

### Hohe Kaufkraft

In der Region March-Höfe leben rund 70'000 Personen, die ein hohes Haushaltseinkommen pro Kopf von durchschnittlich mehr als CHF 70'000 erwirtschaften, in Wollerau sind es sogar über CHF 150'000 pro Person – ein absoluter Spitzenwert. Aufgrund der guten Standortqualität, der sehr tiefen Steuerbelastung und der guten Erreichbarkeit für die meist pendelnden Arbeitskräfte nahm die Bevölkerung in der Region March-Höfe in den letzten 10 Jahren um fast 15% zu. Diese Sozialstruktur schlägt sich im Immobilienbestand nieder, der deutlich mehr Einfamilienhäuser und grössere Wohnungen aufweist, insbesondere in Wollerau, als in den angrenzenden Gebieten.

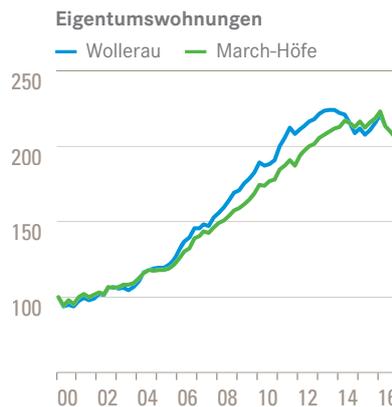
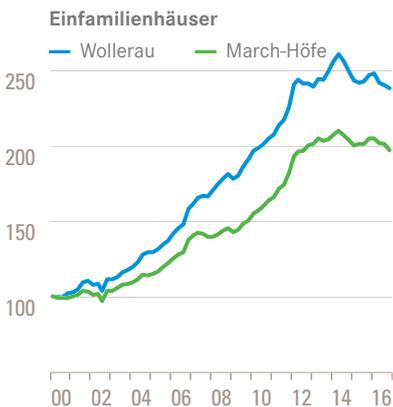
### Preise für Wohnbauland (gehobene Lage)



### Boom im mittleren Preissegment

Im obersten Marktsegment sind die Preise in den letzten Quartalen um rund 6-10% zurückgegangen, während die Transaktionspreise für Wohneigentum im mittleren Segment nach kurzem Einbruch wieder anzogen und nahe den Höchstständen verharren. Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind gleichermassen von dieser Entwicklung betroffen. Diese Marktconstellation dürfte auch in den kommenden Monaten Bestand haben.

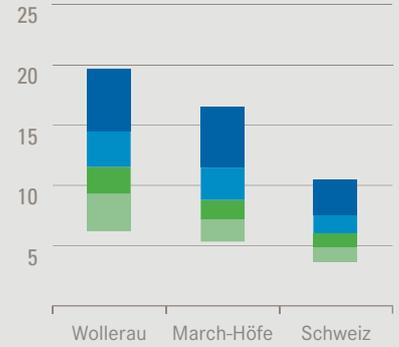
### Wohneigentum: Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2000 = 100)



## Immobilienpreise (Bandbreiten)

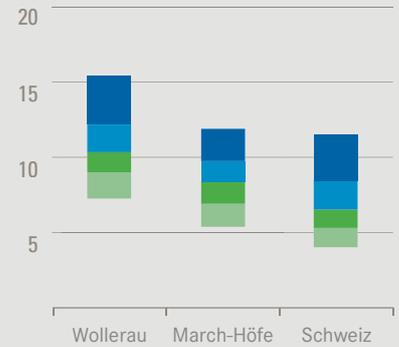
### Einfamilienhäuser

(In 1000 CHF pro m<sup>2</sup>)



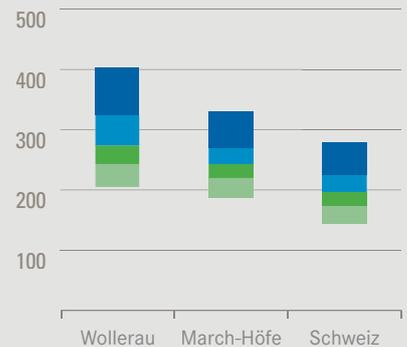
### Eigentumswohnungen

(In 1000 CHF pro m<sup>2</sup>)

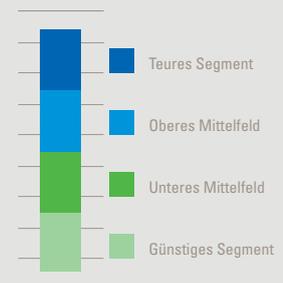


### Mietwohnungen

(In CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr)



### Erläuterung



## Überdurchschnittliche Anzahl Eigenheimbesitzer

### Wohneigentum bleibt gefragt

Gemessen an den vorliegenden Angebotspreisen liegt Wollerau an der Spitze in der Region March-Höfe. Obwohl das Angebot im Bereich der Mietwohnungen in den letzten Monaten zunahm, ist kein allgemeiner Preisdruck zu verspüren. Das mittlere Segment bleibt beliebt, während potentielle Käufer von luxuriösen Villen eine breitere Auswahl haben. Pro Quadratmeter werden für luxuriöse Häuser weiterhin knapp CHF 20'000 je Quadratmeter aufgerufen, während für eine schöne Eigentumswohnung an guter Lage mit einem Preis je Quadratmeter von ca. CHF 12'000 bis 15'000 kalkuliert werden muss. Die Attraktivität der Gemeinde manifestiert sich auch im Preis für Wohnbauland, das an guter Lage für mehr als CHF 3'500 je Quadratmeter angeboten wird.

### Angebotsausweitung durch Neubautätigkeit

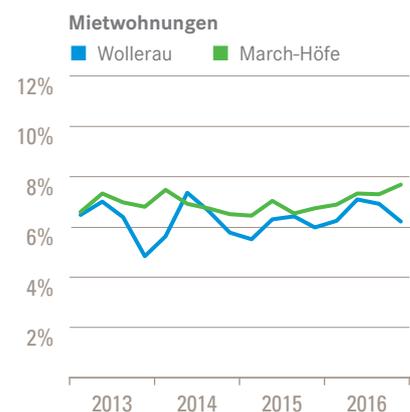
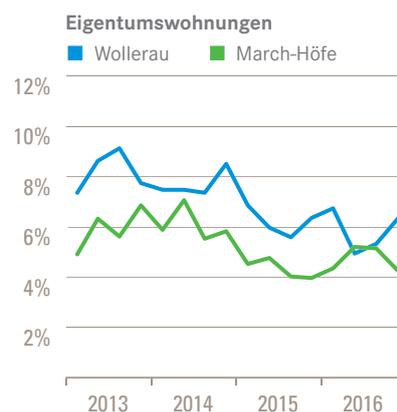
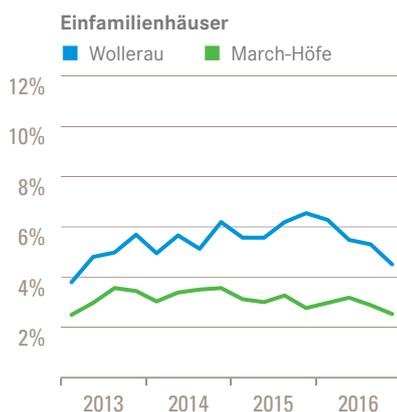
Angebotsseitig hat sich die Schere zwischen luxuriösen Häusern und den übrigen Kategorien geöffnet. Im High-End Bereich ist eine partielle Marktsättigung festzustellen. Die Angebotsquoten für Einfamilienhäuser sind zwar aktuell fallend, befinden sich allerdings immer noch mit fast 5% auf einem hohen Niveau. Bei Eigentumswohnungen liegt das Verhältnis von angebotener Fläche zum Flächenbestand ebenfalls aktuell bei 6% - Tendenz steigend. In der Kategorie Mietwohnungen (Angebotsquote um 6%) sind vor allem 3-5 Zimmerwohnungen auf dem Markt, wobei sich die Anzahl leerstehender Objekte im Mittel der letzten Quartale bewegt. Künftig dürfte das Angebot primär durch neu erstellte Mehrfamilienhäuser ansteigen. Die Anzahl erteilter Baubewilligungen ist mit 18 Einheiten zwar deutlich niedriger als in den Vorjahren, allerdings wurde 2015 ein Rekordwert von knapp 150 Baubewilligungen erreicht. Deshalb dürften bei Wohnungen und Eigentumswohnungen in den kommenden Quartalen neue Produkte lanciert werden. Grössere Überbauungen entstehen an der Etzelstrasse (Wollerau Park) und der Hauptstrasse (Zentrum 33).

## Zahlenspiegel Wollerau



Bevölkerung	
Einwohner	7'048
Jährliche Wachstumsrate	-0.20%
Ausländeranteil	22.5%
Immobilienmarkt	
<b>Whg. in Mehrfamilienhäusern</b>	<b>2'066</b>
Einfamilienhäuser	1'130
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	39.9%
Eigentumswohnungen	24.7%
Einfamilienhäuser	35.4%
Baubewilligte Wohneinheiten	
<b>In Mehrfamilienhäusern</b>	<b>17</b>
In Einfamilienhäusern	1

## Angebotsquote (Anzahl angebotener Wohnungen im Verhältnis zum Bestand)



## Markt bleibt robust

### Verschärfte Regulierung

Tiefe Zinsen und ein moderates reales Einkommensplus bilden 2017 eine grundsätzlich positive Ausgangslage für die Nachfrage nach Wohneigentum. Eine dämpfende Wirkung üben dagegen die (Selbst-)Regulierungsmassnahmen und die damit einhergehenden höheren finanziellen Anforderungen für den Erwerb von Wohneigentum aus. Das bedeutet nicht primär ein Ausbleiben der Käufer, sondern dass sich die Nachfrage vom obersten Segment nach unten verschiebt. Die Nachfrage dürfte sich weiter in Richtung mittleres Preissegment bewegen. Insgesamt bleibt Wollerau ein robuster Markt für Wohneigentum.



### Wissenswertes

Neben den bekannten Belehnungs- und Tragbarkeitskriterien wird seit Herbst 2014 die Allgemeinverbindlichkeit des Niederwertprinzips angewandt. Es besagt, dass Kreditinstitute als Verkehrswert einer Immobilie zwingend den tieferen Wert aus dem Kaufpreis und dem von einem Schätzer ermittelten nachhaltigen Wert unterstellen müssen. Eine allfällige Differenz zwischen dem höheren Kaufpreis und dem niedrigeren Schätzwert muss vollständig aus harten Eigenmitteln finanziert werden.

## Über Ginesta

Ginesta Immobilien AG ist einer der führenden Immobilienmakler im Kanton Zürich. Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht/ZH und Niederlassungen in Horgen und Chur. Seit 1944 vermarkten wir erfolgreich Immobilien aller Art und erbringen sämtliche Dienstleistungen, die für eine erfolgreiche Transaktion nötig sind. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kundinnen und Kunden. Wir lieben das Besondere – und begleiten Ihre Immobilie versiert zum angestrebten Vermarktungserfolg.



Haben Sie Fragen zum Thema Wohneigentum?  
Gerne erwarte ich Ihre Kontaktaufnahme!

Ihr Claude Ginesta  
claude@ginesta.ch

*Ginesta*  
IMMOBILIEN

### GINESTA IMMOBILIEN AG

www.ginesta.ch  
verkauf@ginesta.ch  
verwaltung@ginesta.ch

### KÜSNACHT

Obere Wiltisgasse 52  
CH-8700 Küsnacht  
**Phone** +41 44 910 77 33  
**Fax** +41 44 910 77 20

### HORGEN

Lindenstrasse 3  
CH-8810 Horgen  
**Phone** +41 44 728 82 00  
**Fax** +41 44 728 82 05

### CHUR

Reichsgasse 71  
CH-7000 Chur  
**Phone** +41 81 254 37 70  
**Fax** +41 81 254 37 77

**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 2017. **Quellen:** Ginesta, Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 4. Quartal 2016), Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2015 respektive 2014), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 4. Quartal 2016), weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.