



Marktbericht Meilen, Männedorf und Stäfa

## Entwicklungen im Wohneigentum

- Knappes Angebot an Einfamilienhäusern
- Markanter Nachfrageüberhang
- Anhaltender Preisanstieg in Meilen

# Angebot an Einfamilienhäusern begrenzt

## Angebot an Einfamilienhäusern äusserst knapp

Meilen, Männedorf und Stäfa zählen dank ihrer attraktiven Lage am rechten Zürichseeufer zu den gefragtesten Wohngemeinden im Kanton. Entsprechend hoch bleibt die Nachfrage im Wohneigentum, wobei sich das Angebot je nach Segment unterscheidet. In sämtlichen Gemeinden stehen lediglich rund 1 % der bestehenden Einfamilienhäuser zum Verkauf. Etwas mehr Auswahl ist bei den Eigentumswohnungen vorhanden, wobei sie auch in diesem Segment limitiert ist: Während in Männedorf 3.7 % der Objekte ausgeschrieben sind, bewegt sich die Angebotsquote in Meilen und Stäfa bei rund 3 % und damit leicht unter dem regionalen Durchschnitt.

## Neubautätigkeit bleibt durchschnittlich

Im langjährigen Mittel wurden in den drei Seegemeinden zwischen 20 und 32 Eigenheime pro Jahr bewilligt. Auch im vergangenen Jahr lagen die Bau-

bewilligungen insgesamt nahe am 10-Jahres-Schnitt, sodass kurzfristig keine markanten zusätzlichen Angebotsimpulse aus dem Neubau zu erwarten sind.

## Hohe Nachfrageintensität

Der ausgeprägte Nachfrageüberhang unterstreicht die Top-Lage am rechten Zürichseeufer. Zwar liegen in Männedorf und Stäfa die Suchabos pro Inserat sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei den Einfamilienhäusern leicht unter dem regionalen Mittelwert von 12 respektive 29. Dennoch deutet dieses Niveau auf einen intensiven Wettbewerb um die verfügbaren Objekte hin. In Meilen ist die Marktanspannung noch höher. Bei den Eigentumswohnungen beträgt das Verhältnis rund 12 Interessierte pro inserierter Wohnung. Mit 60 potenziellen Käuferinnen und Käufern je inseriertem Einfamilienhaus verzeichnet Meilen einen merklich höheren Wert als der regionale Referenzwert.

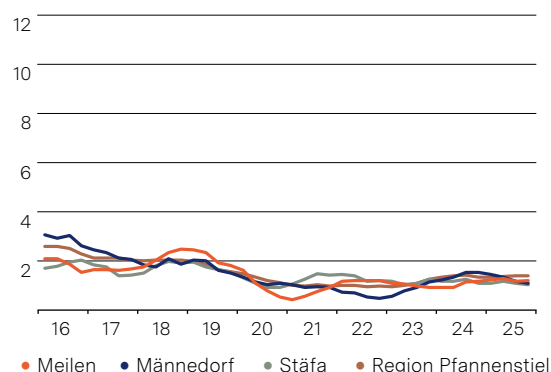
## Kennzahlen

	Meilen	Männedorf	Stäfa	Region Pfannenstiel
<b>Bevölkerung</b>				
Einwohner, 2024	14'848	11'767	15'152	<b>118'362</b>
Jährliche Wachstumsrate*	1.2%	1.1%	0.8%	<b>0.9%</b>
<b>Immobilienmarkt</b>				
Anzahl Wohnobjekte, 2024	7'195	5'558	7'435	<b>57'170</b>
Anteil Wohneigentum, 2024	39.0%	37.4%	41.3%	<b>40.8%</b>
Leerwohnungen**, 202	0.3%	0.6%	0.1%	<b>0.6%</b>
Baubewilligungen**, 2025	0.7%	1.0%	0.9%	<b>0.6%</b>

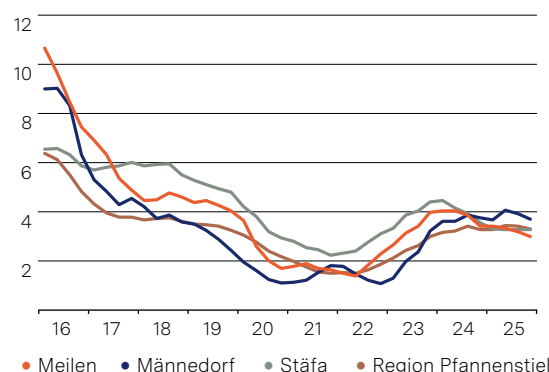
\*10 Jahre; \*\*in % des Bestands, Wohneigentum

## Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

### Einfamilienhäuser



### Eigentumswohnungen



# Meilen teurer als Nachbargemeinden

## Markante Preisunterschiede

Im nationalen Vergleich ist Wohneigentum in der Region Pfannenstiel im oberen Preissegment angesiedelt. Innerhalb der Region zeigen sich jedoch klare Unterschiede: Männedorf und Stäfa befinden sich in beiden Segmenten auf einem tieferen Preisniveau. Ein typisches Haus kostet rund 2.1 Mio. Franken in Männedorf und 1.9 Mio. Franken in Stäfa. Auch die mittleren Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen liegen unter dem regionalen Mittel von 16'800 Franken. Meilen positioniert sich dagegen im hochpreisigen Segment der Region – mit einem Medianpreis von 2.6 Mio. Franken für Einfamilienhäuser und 18'000 Franken pro Quadratmeter für Stockwerkeigentum. Bei Premiumimmobilien kann die obere Bandbreite gemäss Grafik auch überschritten werden.

steigenden Realeinkommen haben die Einfamilienhauspreise in den vergangenen 10 Jahren in allen drei Gemeinden zugelegt – am stärksten in Meilen mit 62 %. In Stäfa hat die Preisdynamik bereits seit längerem merklich nachgelassen. Zuletzt notierten die Transaktionspreise rund 2.0 % unter dem Vorjahr. In Meilen fiel der Zuwachs mit 1.7 % weiterhin positiv aus, während die Preise in Männedorf leicht nachgaben. Trotz dieser Abflachung bleibt der Wunsch nach Eigentum – gestützt vom günstigen Finanzierungsumfeld – gross.

## Einfamilienhauspreise verlieren an Schwung

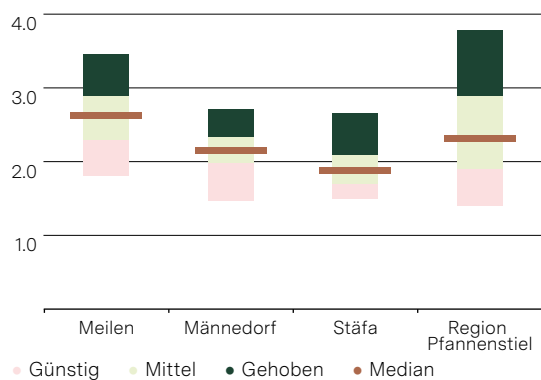
Getragen vom regen Bevölkerungswachstum sowie

## Preisaufrschwung im Stockwerkeigentum in Meilen

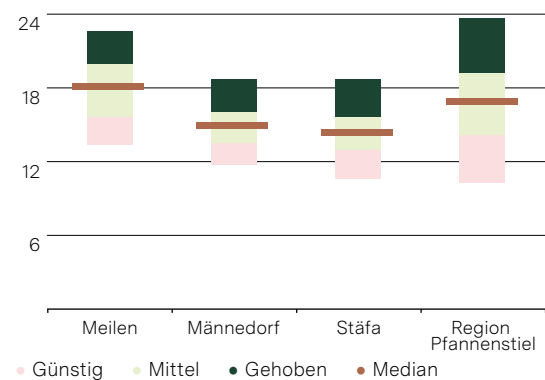
Im Segment der Eigentumswohnungen zeigt sich ebenfalls eine Abschwächung der Dynamik. Einzig Meilen wies seit Mitte 2025 wieder überdurchschnittliche Wachstumsraten auf (4. Quartal 2025: +6.9 % gegenüber dem Vorjahr). In Männedorf und Stäfa fielen die Anstiege moderater aus – die Preise haben sich hier etwas stabilisiert.

## Immobilienpreise (Bandbreiten)

**Einfamilienhäuser** (5 bis 5.5 Zimmer, in Mio. CHF pro Objekt)

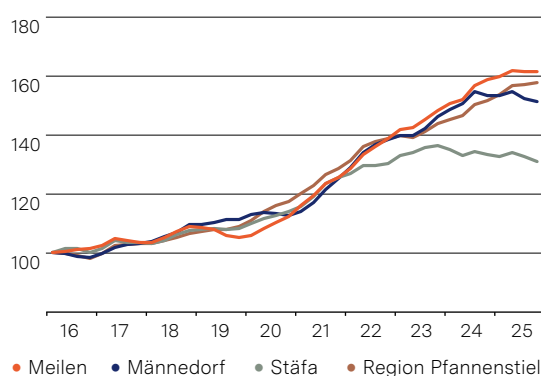


**Eigentumswohnungen** (in Tausend CHF pro m<sup>2</sup> Wohnfläche)

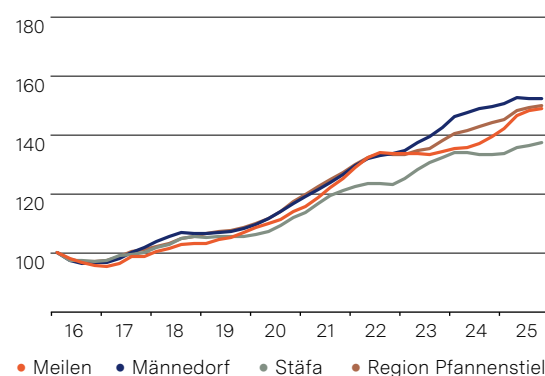


## Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

**Einfamilienhäuser**



**Eigentumswohnungen**



## Marktumfeld

### **Nachfrage bleibt rege, Preise weiterhin steigend**

Die Preise für Wohneigentum in der Schweiz steigen seit Jahren kontinuierlich. Haupttreiber sind die hohe Nachfrage und die unzureichende Neubautätigkeit. Zudem stützt das wieder sehr attraktive Hypothekenzinsniveau die Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer. Das knappe Angebot und die günstigen Finanzierungsbedingungen sprechen dafür, dass die Preise auch 2026 weiter zulegen werden. Zusätzlich dürfte die angekündigte Abschaffung des Eigenmietwerts eine stützende Wirkung entfalten, da sie für viele Haushalte die laufenden Kosten von Wohneigentum senkt. Dämpfend wirken hingegen die aktuell verhaltene Beschäftigungsentwicklung, ein schwächeres Bevölkerungswachstum sowie konjunkturelle Unsicherheiten. Insgesamt ist auch 2026 mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, wobei sich das Wachstum gegenüber den besonders dynamischen Vorjahren etwas abschwächen dürfte.



Benjamin Stamm  
Leiter Region rechte Zürichsee-Seite  
Mitglied Management Team



Livio Corrado  
Leiter Akquisition rechte Zürichsee-Seite

## Kontaktieren Sie uns

Walde Immobilien wurde 1985 von Marianne und Gerhard E. Walde gegründet und zählt heute zu den grössten unabhängigen Immobilienvermarktern der Deutschschweiz. Mit Hauptsitz in Zollikon (ZH) vermittelt das Unternehmen jährlich rund 400 Liegenschaften – darunter Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Neubauprojekte sowie Ferien- und Premiumimmobilien. Das Familienunternehmen mit über 80 Mitarbeitenden ist an elf Standorten in der Deutschschweiz präsent und regional stark verankert.

Walde Immobilien AG  
Zollikerstrasse 65  
8702 Zollikon  
Telefon: +41 44 396 60 40 / +41 44 396 60 54  
E-Mail: benjamin.stamm@walde.ch /  
livio.corrado@walde.ch

**Impressum:** Dieser Bericht wurde in Zusammenarbeit mit der Wüest Partner AG erstellt und dient ausschliesslich Informationszwecken. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, die Schweizerische Nationalbank, Infopro Digital Schweiz GmbH, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG. **Erläuterungen:** Der Median ist der Preis, der in der Mitte aller Beobachtungen liegt (50% der Preise liegen darunter, 50% darüber).