



Marktbericht Wollerau und Freienbach

Entwicklungen im Wohneigentum

- Anhaltend knappes Angebot in beiden Segmenten
- Eigenheimmärkte bleiben angespannt
- Attraktivität der Region stützt Preisentwicklung

Hohe Nachfrage und geringes Angebot

Hohe Nachfrage nach Wohneigentum

Wollerau und Freienbach haben sich als Wohnstandorte mit schweizweit überdurchschnittlicher Attraktivität etabliert. Die Lage innerhalb der wirtschaftlich starken Region Höfe am oberen Zürichsee, kombiniert mit vorteilhaften steuerlichen Rahmenbedingungen und der guten Erreichbarkeit des Grossraums Zürich wie auch der alpinen Erholungsgebiete, schafft ein attraktives Umfeld für einkommensstarke Haushalte. Entsprechend hoch bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum, wobei die weiterhin günstigen Finanzierungskonditionen nach wie vor stützend wirken.

Wenig Angebot und moderate Neubautätigkeit

Dem regen Interesse steht ein äusserst knappes Angebot gegenüber. Insbesondere im Segment der Eigentumswohnungen hat sich das verfügbare Volumen in den vergangenen zehn Jahren deut-

lich reduziert. Aktuell befinden sich in Wollerau und Freienbach – wie auch in der gesamten Region March-Höfe – weniger als 2 % des Bestands in der Vermarktung. Eine spürbare Ausweitung des Angebots ist derzeit nicht absehbar. Im Jahr 2025 wurden in den beiden Gemeinden insgesamt weniger als 30 Eigentumswohnungen sowie rund 20 Einfamilienhäuser baubewilligt.

Der Markt bleibt angespannt

Obwohl Wollerau und Freienbach zu den höherpreisigen Eigenheimmärkten der Schweiz zählen, übersteigt die Nachfrage nach Wohneigentum das verfügbare Angebot markant. Dies unterstreicht die hohe Kaufkraft der zuziehenden Haushalte. Im Jahr 2025 nahm die Zahl der Suchenden erneut zu und liegt um ein Mehrfaches über dem verfügbaren Angebot. Angesichts der verhaltenen Neubautätigkeit bleibt die Marktsituation vorerst angespannt.

Kennzahlen

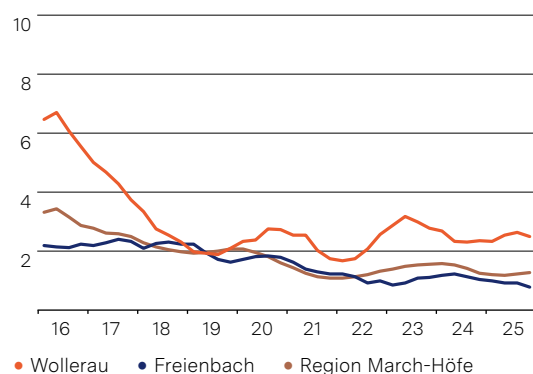
	Wollerau	Freienbach	Region March-Höfe
Bevölkerung			
Einwohner, 2024	7'596	17'028	75'604
Jährliche Wachstumsrate*	0.7%	0.6%	1.0%
Immobilienmarkt			
Anzahl Wohnobjekte, 2024	3'666	8'169	35'942
Anteil Wohneigentum, 2024	48.4%	33.8%	42.5%
Leerwohnungen**, 2025	0.3%	0.0%	0.3%
Baubewilligungen**, 2025	1.1%	1.0%	1.4%

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

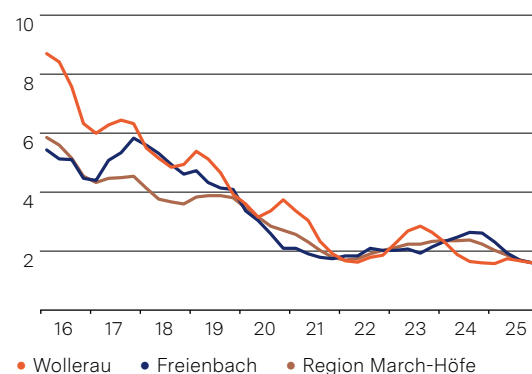


Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Überdurchschnittliche Preisniveaus

Attraktive Lage spiegelt sich im Preisniveau

Innerhalb der Region March-Höfe markieren Wollerau und Freienbach das obere Ende der Preisskala im Eigenheimsegment. Der Median-Angebotspreis für ein 5-Zimmer-Einfamilienhaus liegt in Wollerau bei rund 2.7 Mio. und in Freienbach bei rund 2.5 Mio. Franken. Für hochwertige Objekte dieser Grösse an bevorzugter Lage werden 5.0 Mio. Franken oder mehr verlangt. Auch im Segment der Eigentumswohnungen bewegt sich das Preisniveau auf hohem Niveau: Die mittleren Quadratmeterpreise liegen in beiden Gemeinden bei rund 16'000 Franken, verglichen mit knapp 13'000 Franken im regionalen Schnitt. Im gehobenen Segment reicht die Spanne bis 27'000 Franken pro Quadratmeter oder mehr.

Markante Preisanstiege

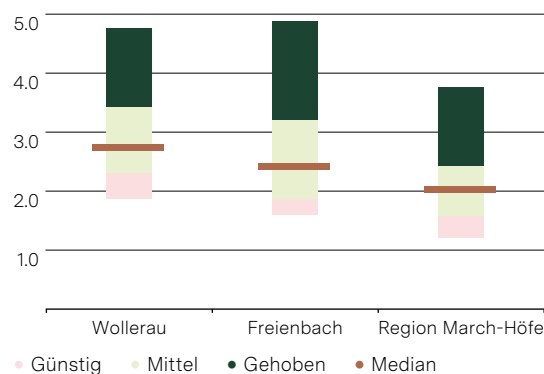
In den vergangenen 10 Jahren legten die Einfamilienhauspreise in der Region March-Höfe um mehr

als 75 % zu. Besonders stark war die Dynamik in Freienbach, wo sich die Preise für mittlere Einfamilienhäuser seit Anfang 2016 verdoppelten und allein im vergangenen Jahr um rund 20 % erhöhten. Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich bei den Eigentumswohnungen: Das begrenzte Angebot trifft auf eine kaufkraftstarke Nachfrage, was die Preise kontinuierlich nach oben treibt. 2025 stiegen die Transaktionspreise für mittlere Eigentumswohnungen erneut um 8.8 % in Wollerau und um 14.1 % in Freienbach – deutlich stärker als im landesweiten Durchschnitt von 5.4 %.

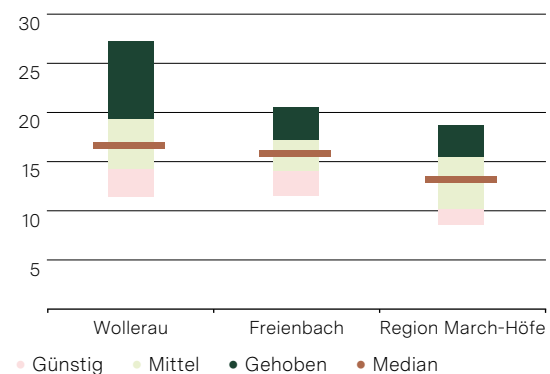
Die hohe Standortattraktivität und das anhaltend tiefe Zinsumfeld stützen die Wohnungsmärkte weiterhin. Im Wohneigentumssegment ist angesichts des strukturell tiefen Angebots auch in den kommenden Monaten mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, wenngleich sich die zuletzt sehr hohe Dynamik abschwächen dürfte.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

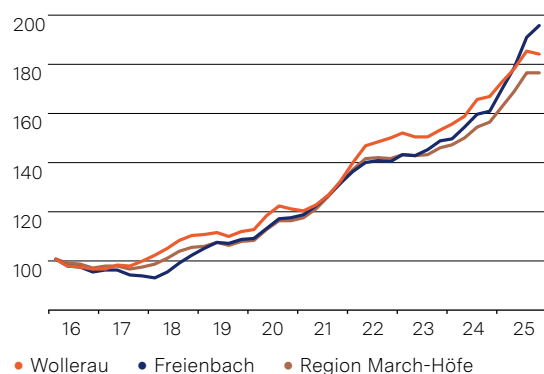


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

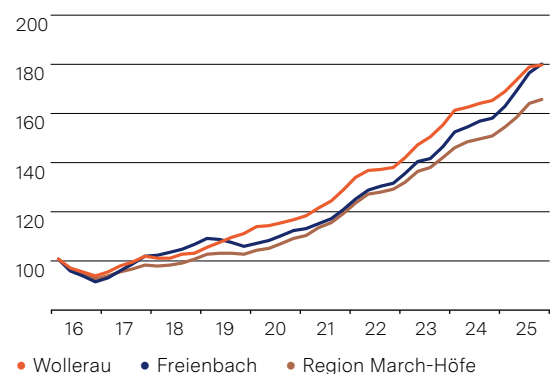


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

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 Hypothekarzinsniveau 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.



Sandra Iten
Leiterin Region linke Zürichsee-Seite
Mitglied Management Team



Vy Ha
Leiterin Akquisition linke Zürichsee-Seite
Mitglied Management Team

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
Alte Landstrasse 131
8800 Thalwil
Telefon: +41 44 722 61 01 / +41 44 722 61 08
E-Mail: sandra.iten@walde.ch / vy.ha@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).