

8804 AU ZH



Quelle: IAZI

Gemeindebeschreibung

8804 Au ZH liegt im Bezirk Horgen, im Kanton Zürich. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Wädenswil hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.9% pro Jahr auf 25'704 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 9.9% (Kanton: 10.0%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.0% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.4% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +26.5% verändert (Kanton: +28.4%).

Quellen: BFS, IAZI

Gemeindeinformation

Gemeinde	Wädenswil
BFS-Nr.	293
Gemeindetyp	Suburbane Gemeinden

Bezirk	Horgen
MS-Region	Zimmerberg
Kanton	Kanton Zürich

Quelle: BFS

LOCATION REPORT

8804 AU ZH

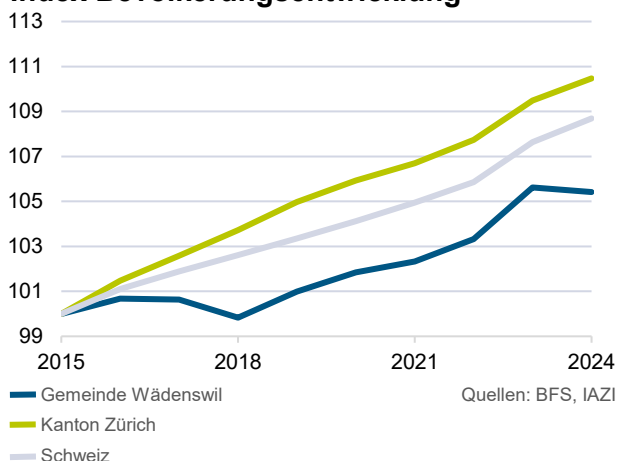
Allgemeine Informationen

Aktuelle Kennzahlen	Gemeinde	Bezirk	Kanton
Bevölkerung	25'704	132'542	1'620'020
Bevölkerungsentwicklung über 5 Jahre*	0.9%	1.0%	1.0%
Ausländerquote	24.5%	30.4%	29.0%
Steuerbelastung	9.9%	9.4%	10.0%
Durchschnittliches steuerbares Einkommen	94'020	118'935	94'020
Arbeitslosenquote	1.6%	1.8%	1.4%
Wohnbautätigkeit über 5 Jahre*	1.0%	1.0%	1.0%
Eigentumswohnungspreis	1'628'000	1'785'000	1'460'000
Einfamilienhauspreis	2'261'000	2'559'000	2'036'000

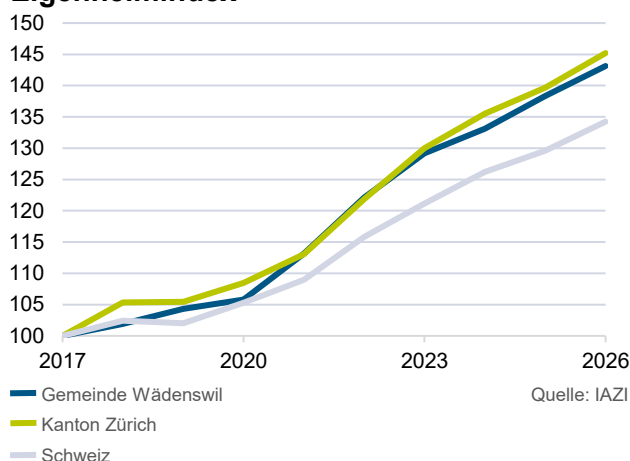
*Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate

Quellen: BFS, ESTV, SECO, IAZI

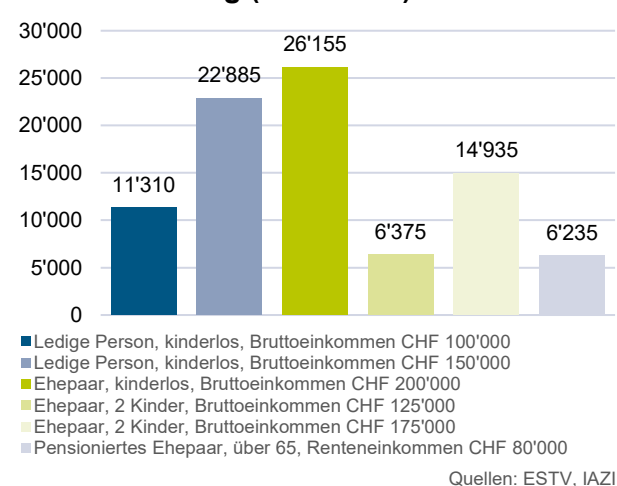
Index Bevölkerungsentwicklung



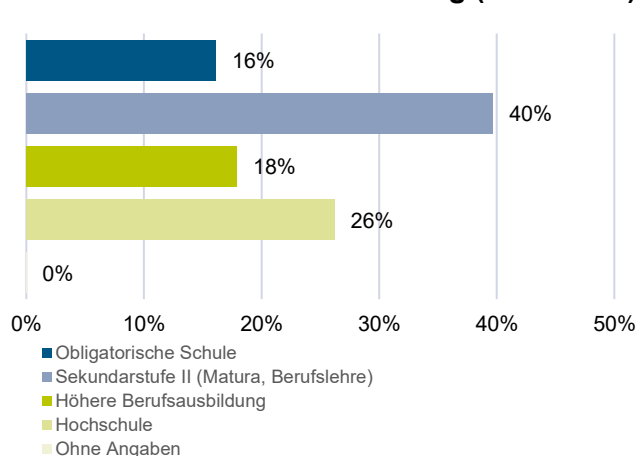
Eigenheimindex



Steuerbelastung (Gemeinde)



Höchste absolvierte Ausbildung (Gemeinde)

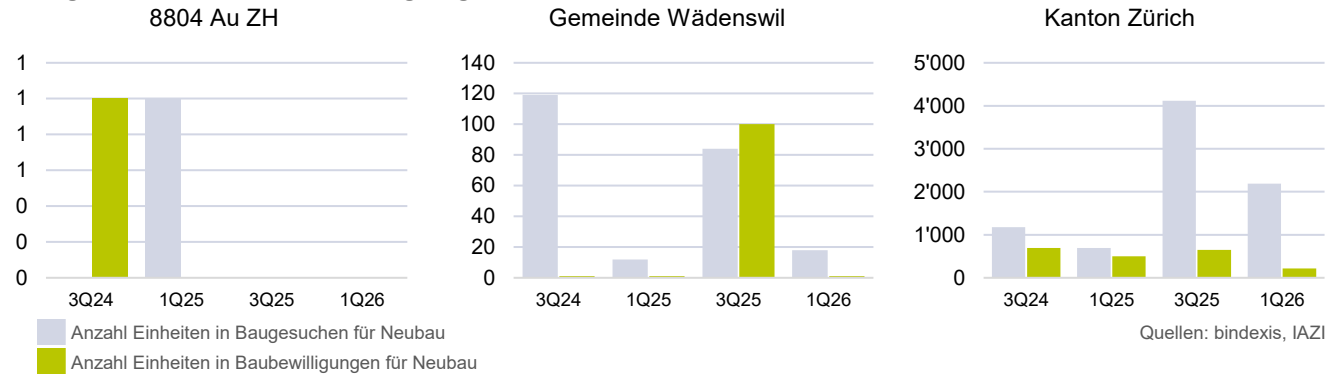


LOCATION REPORT

8804 AU ZH

Wohnungsmarkt

Baugesuche und Baubewilligungen



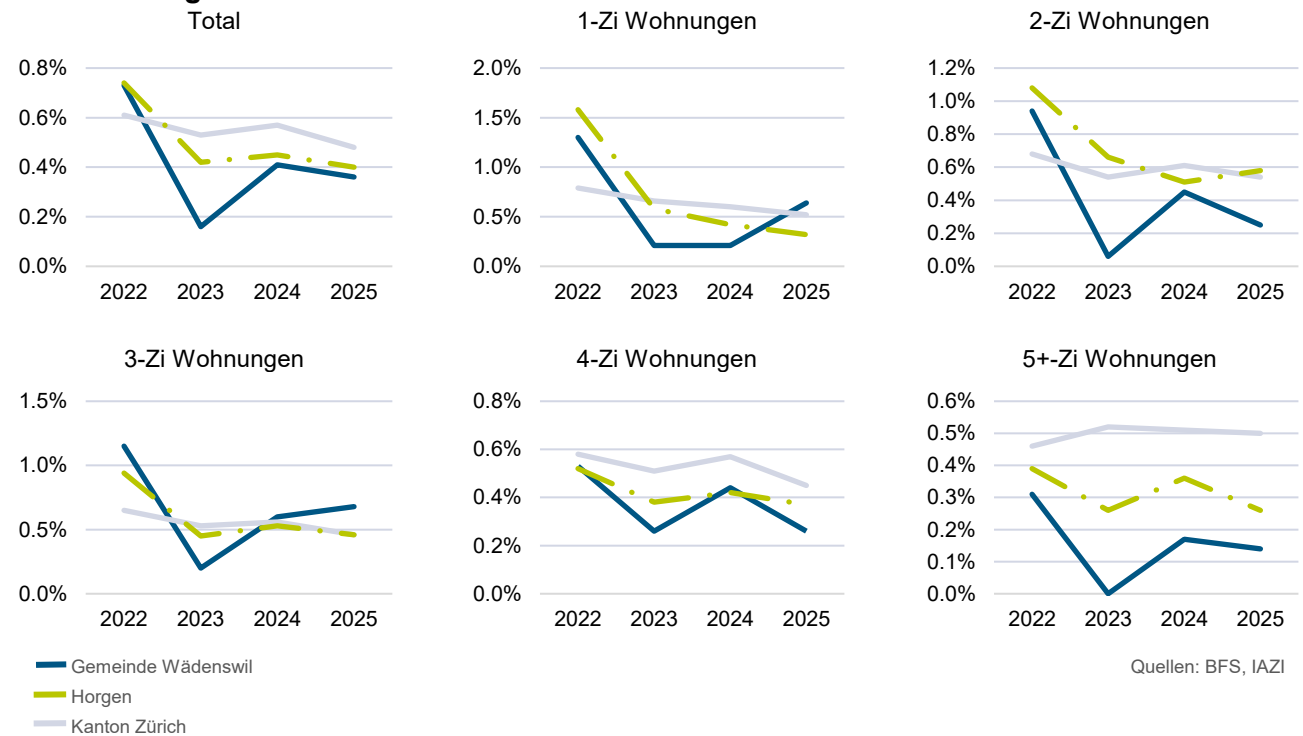
Anmerkung: Für Perioden, in denen keine Werte vorhanden sind, werden in den Grafiken keine Angaben angezeigt.

Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit in der Gemeinde

Wohnen	Total	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	6+-Zi
Bestand	12'434	470	1'597	3'524	3'887	1'826	1'130
Bestand in %	100%	4%	13%	28%	31%	15%	9%
Neue Wohnungen (letzte 5 J.)	650	12	163	222	184	55	14
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in %	100%	2%	25%	34%	28%	8%	2%
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in % des Bestandes	5.2%	2.6%	10.2%	6.3%	4.7%	3.0%	1.2%

Quellen: BFS, IAZI

Leerwohnungsziffern

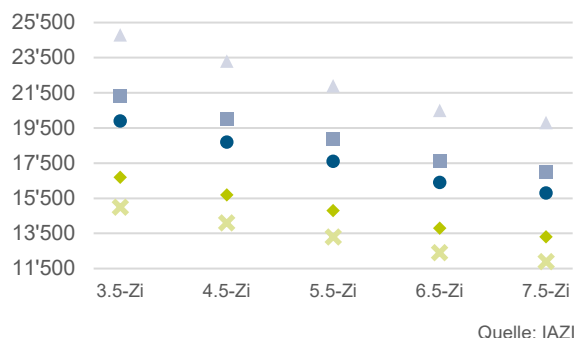


LOCATION REPORT

8804 AU ZH

Transaktionspreise nach Zimmerzahl

Einfamilienhäuser

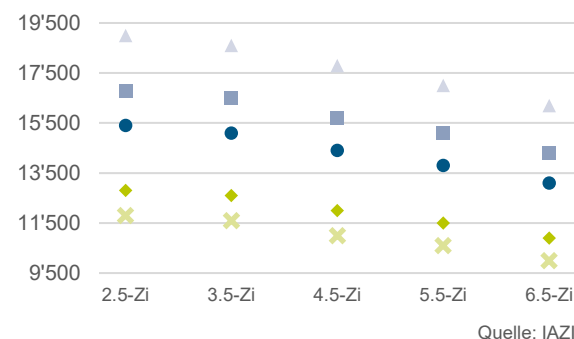


3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi	7.5-Zi
24'800	23'300	21'900	20'500	19'800
21'300	20'000	18'900	17'600	17'000
19'900	18'700	17'600	16'400	15'800
16'700	15'700	14'800	13'800	13'300
15'000	14'100	13'300	12'400	11'900

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

Eigentumswohnungen



2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi
19'000	18'600	17'800	17'000	16'200
16'800	16'500	15'700	15'100	14'300
15'400	15'100	14'400	13'800	13'100
12'800	12'600	12'000	11'500	10'900
11'800	11'600	11'000	10'600	10'000

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Preise innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren aktuelle Marktpreise geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- ▲ Niveau für ein Musterobjekt im höchsten Preissegment
- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 8)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt
- ✕ Niveau für ein Musterobjekt im tiefsten Preissegment

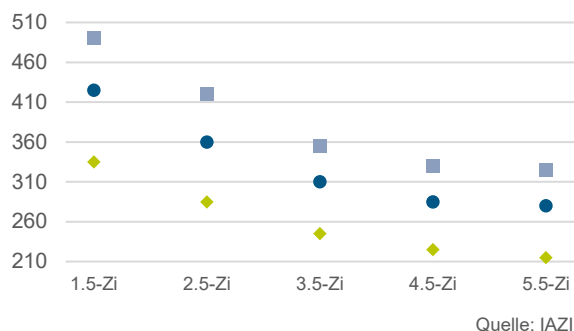
Spezialaspekte wie das Vorhandensein von Baurechten oder wertrelevanten Servituten sowie allfällige Zuschläge für Ferienobjekte in Tourismusregionen oder solche mit einem luxuriösen Ausbaustandard werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

LOCATION REPORT

8804 AU ZH

Angebotsmieten für Wohnungen nach Zimmerzahl

Jahresmieten pro Quadratmeter (Netto)

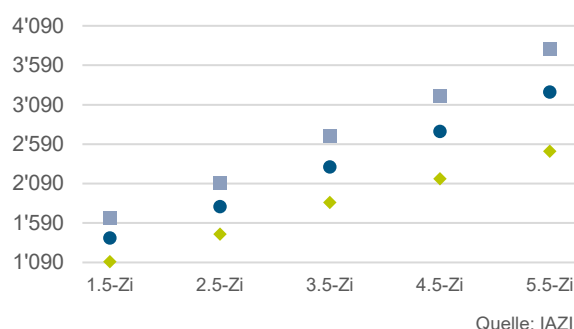


1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
490	420	355	330	325
425	360	310	285	280
335	285	245	225	215

CHF/m² Nettowohnfläche pro Jahr

Quelle: IAZI

Monatsmieten pro Wohneinheit (Netto)



1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
1'650	2'100	2'700	3'200	3'800
1'400	1'800	2'300	2'750	3'250
1'100	1'450	1'850	2'150	2'500

CHF/Wohneinheit pro Monat

Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Mieten innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Nettajahresmieten pro Quadratmeter geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 8)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt

Die Nettajahresmieten (ohne Nebenkosten) pro Quadratmeter Nettowohnfläche werden anhand von Inseraten geschätzt. Die Nettomonatsmieten pro Wohneinheit ergeben sich aus der Multiplikation mit der entsprechenden Nettowohnfläche und der Division durch 12 Monate. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

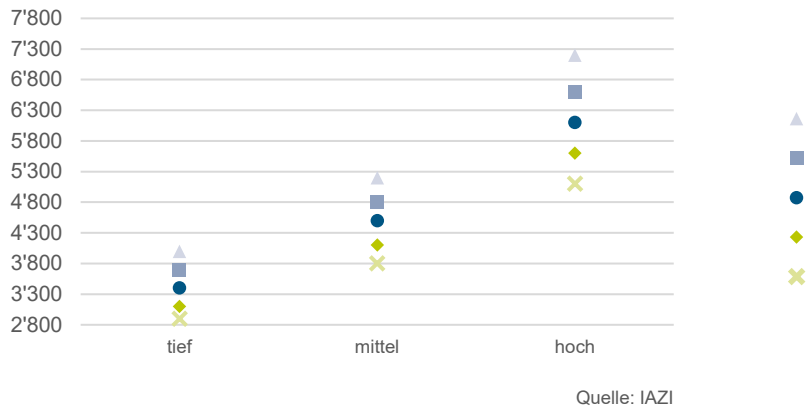
Für Neubauwohnungen sind gemäss der Definition der Musterobjekte die Werte im oberen Grafikbereich bzw. Tabellenteil als Referenz zu nehmen.

LOCATION REPORT

8804 AU ZH

Landwerte in Wohnzonen nach Ausnützung

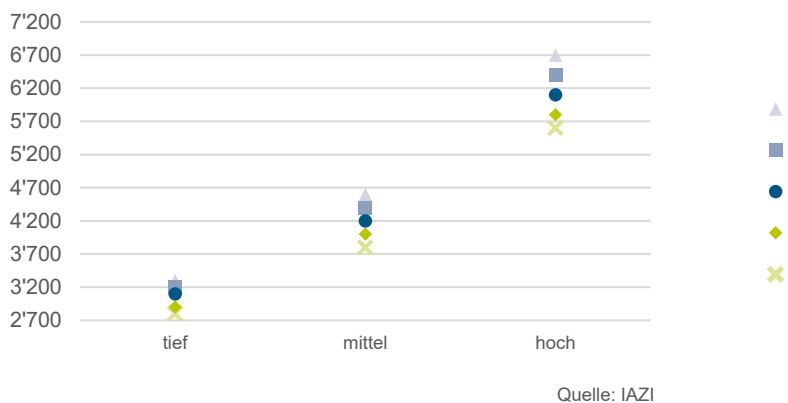
Landwerte pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser



Ausnützung		
tief	mittel	hoch
4'000	5'200	7'200
3'700	4'800	6'600
3'400	4'500	6'100
3'100	4'100	5'600
2'900	3'800	5'100

CHF/m² Grundstücksfläche Quelle: IAZI

Landwerte pro Quadratmeter für Mehrfamilienhäuser



Ausnützung		
tief	mittel	hoch
3'300	4'600	6'700
3'200	4'400	6'400
3'100	4'200	6'100
2'900	4'000	5'800
2'800	3'800	5'600

CHF/m² Grundstücksfläche Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Landwerte innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Landwerte pro Quadratmeter geschätzt. Die Landwerte werden anhand der Residualwertmethode modelliert. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- ▲ Grundstück an bester Lage
- Grundstück an überdurchschnittlicher Lage
- Grundstück an durchschnittlicher Lage
- ◆ Grundstück an unterdurchschnittlicher Lage
- ✕ Grundstück an schlechter Lage

Die Landwerte beziehen sich auf Grundstücke innerhalb der Wohnzone. Die Abstufungen orientieren sich an der gemeindetypischen Ausnützung. Für Regionen mit geringer Marktliquidität werden die Werte nur für die mittlere Ausnützung aufgeführt.

LOCATION REPORT

8804 AU ZH

Mikrolage-Situation (transaktionsbasiert)



- überdurchschnittliche Mikrolage
- durchschnittliche Mikrolage
- unterdurchschnittliche Mikrolage

Quellen: IAZI, Map data ©2024 Google

Hinweis:

Die Mikrolage-Situation wird aus den Immobilieninformationen von IAZI und GIS-Informationen von externen Quellen ermittelt und entspricht einer lokalen Durchschnittsbetrachtung. Anhand der Grafik und der darin enthaltenen Durchschnittswerte sind keinerlei Rückschlüsse auf einzelne Objekte möglich.

Mikrolage-Daten

			10%	25%	50%	75%	90%
Aussicht	Hangneigung	°	2.6	4.1	6.5	9.5	13.1
	Sonnenscheindauer Sommer	h	14.1	14.6	15.0	15.2	15.3
Besonnung	Sonnenscheindauer Winter	h	0.0	3.6	5.6	6.3	6.6

Quelle: IAZI

			N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	flach
Hauptausrichtung	Himmelsrichtung	%	26	43	15	12	0	0	0	3	0

Quelle: IAZI

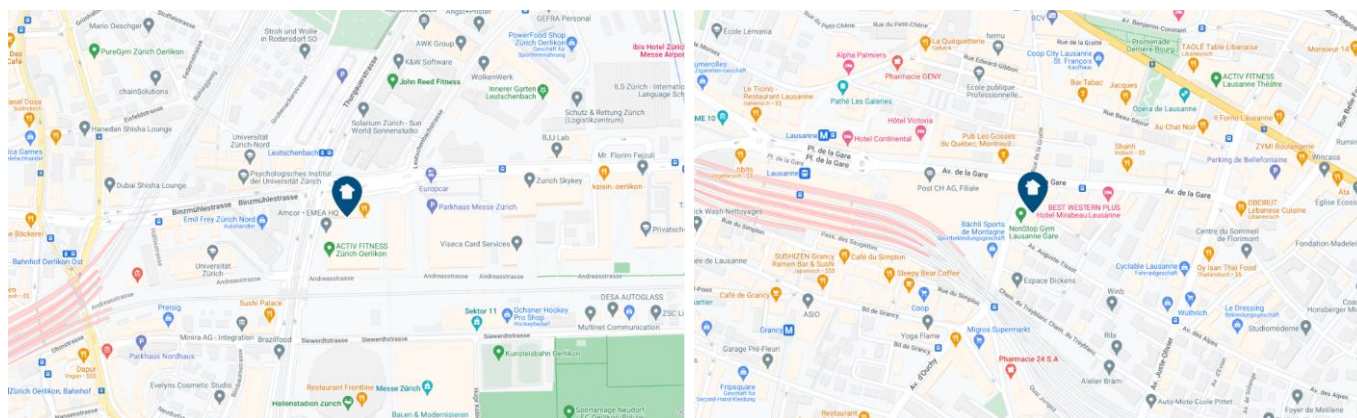
LOCATION REPORT

8804 AU ZH

Kontaktinformationen

IAZI AG
Thurgauerstrasse 36
CH-8050 Zürich
Tel: +41 43 501 06 00
<https://www.iazi.ch>
info@iazi.ch

CIFI SA
Avenue de la Rasude 2
CH-1006 Lausanne
Tel: +41 21 533 06 00
<https://www.cifi.ch>
info@cifi.ch



Map data ©2022 Google

Beschreibung der mittleren Musterobjekte

Das mittlere Einfamilienhaus befindet sich an guter Lage, ist freistehend und hat einen separaten Garagenplatz. Das Haus ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand des Gebäudes wird als gut bewertet.

Die mittlere Eigentumswohnung befindet sich in einem Gebäude an guter Lage mit acht Wohneinheiten, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und hat einen Parkplatz in der Tiefgarage. Die Wohnung ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand der Wohnung wird als gut bewertet.

Die mittlere Mietwohnung befindet sich im zweiten Stock in einem Gebäude an guter Lage, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und per Lift erreichbar. Die Wohnung ist siebzehn Jahre alt und hat eine gute Bauqualität. Entsprechend wird der Zustand der Wohnung als gut bewertet.

Das mittlere Grundstück weist eine für die Gemeindetypisierung und Nutzungsart typische Ausnützung auf und liegt an einer mittleren Mikrolage. Es ist gut bebaubar und unterliegt keinen speziellen baulichen Einschränkungen.

Detaillierte Informationen zu den zugrundeliegenden Grössenangaben sind im entsprechenden Benutzerhandbuch zu finden.

Datengrundlage & Haftungsbeschränkung

Die vorliegenden Analysen und Kennziffern basieren auf statistischen Modellen, Datenerhebungen und -berechnungen von IAZI sowie öffentlich zugänglichen Datenquellen. Die Daten sind ausschliesslich zur Information und zur internen Nutzung bestimmt. Eine elektronische Weitergabe ist untersagt.

IAZI übernimmt keine Gewähr hinsichtlich der Zuverlässigkeit und Vollständigkeit und lehnt jegliche Haftung für direkte oder indirekte Schäden ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben.

Für eine angemessene Interpretation der Daten ist eine detaillierte Kenntnis der Grundlagen erforderlich, auf denen die aufgeführten Daten basieren. Lesen Sie dazu bitte die Erläuterungen im Benutzerhandbuch.