

## Standort

Gemeinde	Pfäffikon (BFS: 177)
Ortschaft	Pfäffikon (FPRE: CH-01-000518)
Agglomeration BFS	Zürich
Gemeindetyp BFS	Periurbane Industriegemeinde hoher Dichte
Kanton	Zürich
MS-Region	Zürcher Oberland (BFS: 7)
FPRE-Region	Zürich
FPRE-Raumtyp	Andere Agglomerationen
Fusionen:	-



## Themen

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 1 Bevölkerung                      | 9 Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus                  |
| 2 Nachfragersegmente               | 10 Lage (Erreichbarkeit und Pendler)                     |
| 3 Einkommen, Kaufkraft und Steuern | 11 Bauzonenreserven, öV-Güteklassen                      |
| 4 Lebensphasen                     | 12 Perspektiven 2040 (Szenario «Raumplanung wie bisher») |
| 5 Wohn- und Lebensqualität         |  |
| 6 Umzugsverhalten                  |  |
| 7 Wohnungsmarkt und Immobilien     |  |
| 8 Leerwohnungen                    |  |

Pfäffikon ist gemäss BFS eine «periurbane Industriegemeinde hoher Dichte» und Teil der grossen Agglomeration Zürich. Diese zählt 1'438'365 Einwohner (2022) und 652'020 Haushalte (2022). Die Gemeinde Pfäffikon selber hat 12'379 Einwohner (2022), verteilt auf 5'622 Haushalte (2022); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf 90 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 36.7% der Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Schweiz: 35.1%), 33.2% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.2%) und 30.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33.7%). Zwischen 2017 und 2022 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stabil geblieben und für Ledige schwach angestiegen. Die Gemeinde Pfäffikon weist im Jahr 2021 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 851 Betriebe mit 6'086 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 110 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 855 Beschäftigten seit 2012. Von den 4'462 vollzeitäquivalenten Stellen sind 201.9 (5%) im 1. Sektor, 1'425 (32%) im Industrie- und 2'835 (64%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Pfäffikon aus erreichbaren Zentren sind Wetzikon (ZH) (10 Min.), Rapperswil-Jona (19 Min.) und Winterthur (21 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Wetzikon (ZH) (7 Min.), Rapperswil-Jona (26 Min.) und Winterthur (31 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2022 einen Bestand von 5'995 Wohneinheiten auf, wovon 1'105 Einfamilienhäuser und 4'890 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 18.4% im landesweiten Vergleich (21.3%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 90 Wohnungen (2016 - 2021; das sind 1.59% des Bestandes 2016), ist die Leerstandsquote mit 1.12% im landesweiten Vergleich (1.15%) durchschnittlich. Dies entspricht 67 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 51% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 110 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Gemeinde Pfäffikon von einer Zusatznachfrage von 843 Wohnungen (pro Jahr: 47) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2023) bei den EFH bei 14'807 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 11'492 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 270 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 1'640 - 2'125 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 2'620 - 3'900 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 1'345 - 2'725 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich hoch.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Zürcher Oberland um 31.2% zugelegt (Bauland für EFH: 39.7%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 24.7% (Bauland für MFH mit EWG: 30.2%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 1.6% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -11%). Der Markt der Gemeinde Pfäffikon ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

## Standort

Gemeinde	Pfäffikon
Ortschaft	Pfäffikon
Kanton	Zürich
MS-Region	Zürcher Oberland

Fahrzeit (öV) nach Wetzikon (ZH)	7 Min.
Fahrzeit (öV) nach Rapperswil-Jona	26 Min.
Fahrzeit (öV) nach Winterthur	31 Min.
Fahrzeit (öV) nach Zürich	35 Min.

## Kennzahlen Gemeinde

	2017	2022	Δ
Bevölkerung (ständig)	11'864	12'379	4.3%
Anzahl Haushalte	5'204	5'622	8.0%
Ausländeranteil	19.4%	19.5%	0.1%p.
Ø Wanderungssaldo (2017-2022)	90		

	2017	2022	Δ
Steuerbelastung Familie	4.7%	4.8%	0.1%p.
Steuerbelastung Lediger	9.4%	9.6%	0.2%p.
	2014	2019	Δ
Ø Reines Einkommen	84'606	89'889	6.2%

## Haushaltsstruktur

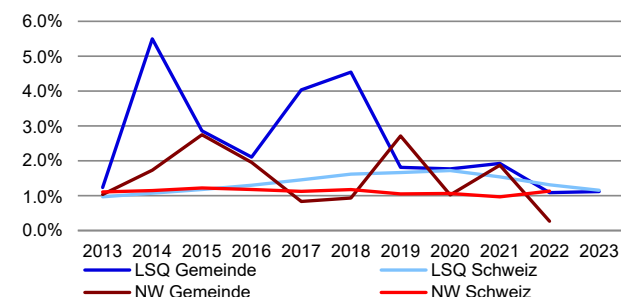
Nachfragersegmente 2021	Gemeinde	Schweiz	Δ (in %p.)
1 Ländlich Traditionelle	10.7%	11.7%	-1.0
2 Moderne Arbeiter	9.1%	10.5%	-1.5
3 Improvisierte Alternative	10.4%	11.5%	-1.1
4 Klassischer Mittelstand	9.4%	10.0%	-0.6
5 Aufgeschlossene Mitte	10.9%	10.9%	0.0
6 Etablierte Alternative	12.8%	10.3%	2.6
7 Bürgerliche Oberschicht	9.8%	8.1%	1.6
8 Bildungsorientierte Oberschicht	9.8%	9.1%	0.7
9 Urbane Avantgarde	17.1%	17.8%	-0.7

Lebensphasen 2021	Gemeinde	Schweiz	Δ (in %p.)
Junger Single	6.0%	7.1%	-1.1
Mittlerer Single	9.7%	10.4%	-0.7
Älterer Single	19.9%	19.3%	0.6
Junges Paar	5.1%	4.6%	0.4
Mittleres Paar	5.4%	5.2%	0.2
Älteres Paar	22.0%	19.6%	2.4
Familie mit Kindern	23.1%	23.7%	-0.6
Einelternfamilie	5.0%	5.8%	-0.7
Wohngemeinschaft	3.7%	4.3%	-0.5

## Wohnungsmarkt

	2017	2022	Δ
Wohnungsbestand	5'635	5'995	6.4%
davon Einfamilienhäuser	1'117	1'105	-1.1%
EFH-Quote	19.8%	18.4%	-1.4%p.
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	166	196	18.1%
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	676	800	18.3%
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	1'473	1'594	8.2%
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	1'934	2'011	4.0%
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	1'386	1'394	0.6%
Leerstandsquote (2023)	4.0%	1.1%	-2.9%p.
Mittlere Bautätigkeit (2016 - 2021)	90		

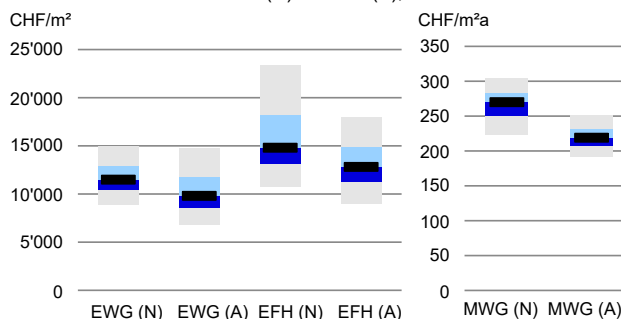
## Leerstandsquote (LSQ) / Anteil neu erstellte Wohnungen (NW)



## Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus

Ortschaft Pfäffikon	CHF/m²(a)
Typische EWG Neubau, 4.5-Zimmer	11'492
Typische EWG Altbau, 4.5-Zimmer	9'809
Typisches freistehendes Neubau-EFH	14'807
Typisches freistehendes Altbau-EFH	12'815
Typische MWG Neubau, 4.5-Zimmer	270
Typische MWG Altbau, 4.5-Zimmer	234
Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG	2'620 - 3'900
Innere Werte von Bauland für EFH	1'640 - 2'125
Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG	1'345 - 2'725
Diskontierungssatz MWG-Nutzung	2.6%

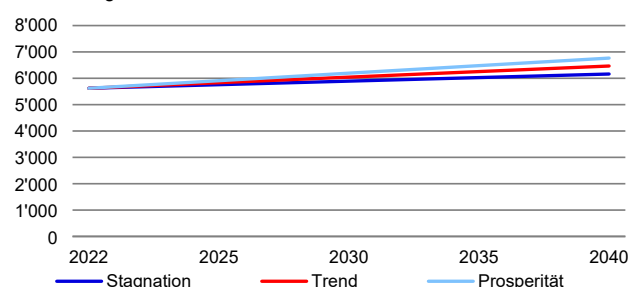
## Marktwerte/-mieten: Neubau (N) / Altbau (A), Transaktionsdaten



## Perspektiven

Perspektiven 2040 (Wohnen)	2022 - 2040	p.a.	
Bevölkerungswachstum	1'727	13.9%	96
Veränderung Anzahl Haushalte	843	15.0%	47
Zusatznachfrage MWG	337	9.1%	19
Zusatznachfrage Wohneigentum	506	26.5%	28

## Entwicklung Anzahl Haushalte



## Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt

Hauptsegment	9 Urbane Avantgarde
Komplementärsegment 1	8 Bildungsorientierte Oberschicht
Komplementärsegment 2	6 Etablierte Alternative

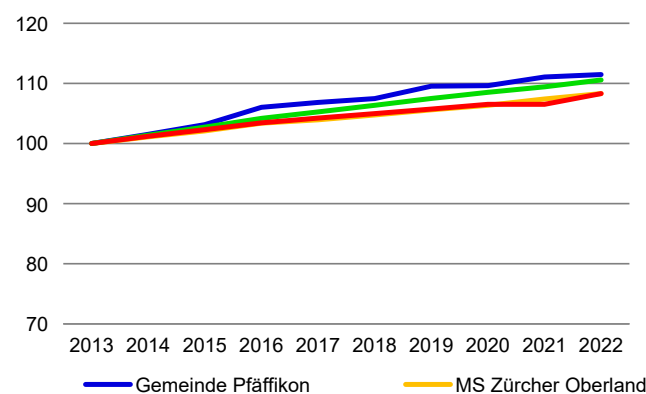
## Kennzahlen Bevölkerung

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bevölkerung (ständig)	11'105	11'275	11'454	11'774	11'864	11'935	12'164	12'174	12'334	12'379
Anzahl Haushalte	4'854	4'918	4'995	5'144	5'204	5'269	5'401	5'473	5'597	5'622
Ø Haushaltsgrösse	2.29	2.29	2.29	2.29	2.28	2.27	2.25	2.22	2.20	2.20
Bevölkerungswachstum (%)	0.72	1.54	1.61	2.84	0.79	0.60	1.93	0.08	1.32	0.37
Ausländeranteil (%)	19.01	18.81	18.95	19.42	19.36	19.12	19.09	18.93	19.04	19.47

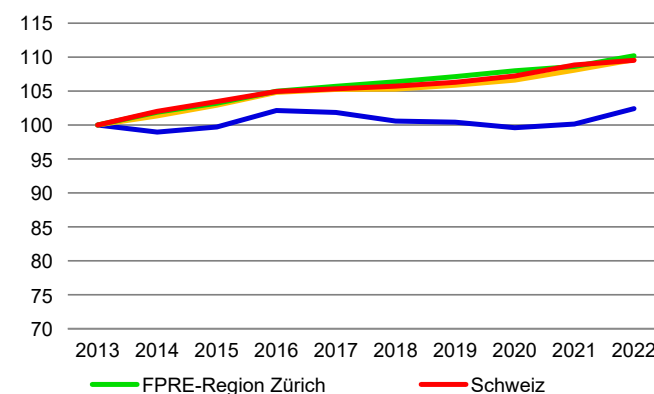
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung (Index Jahr 2013 = 100)

## Ständige Wohnbevölkerung

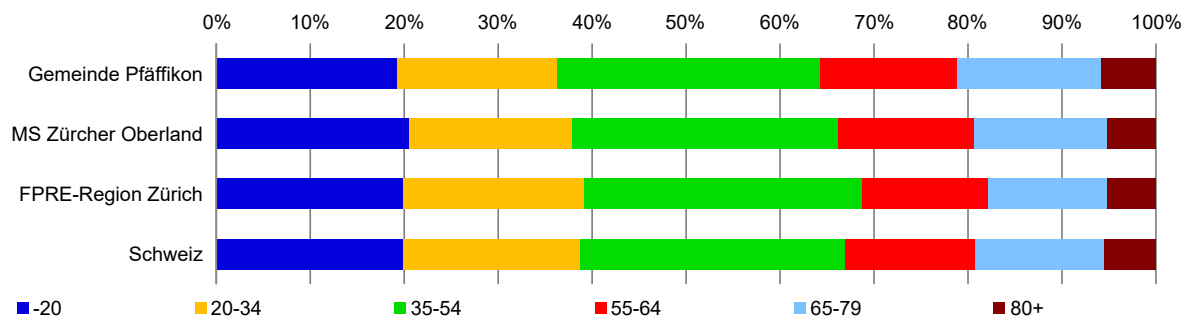


## Ausländeranteil



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Bevölkerung nach Altersklasse (2022)



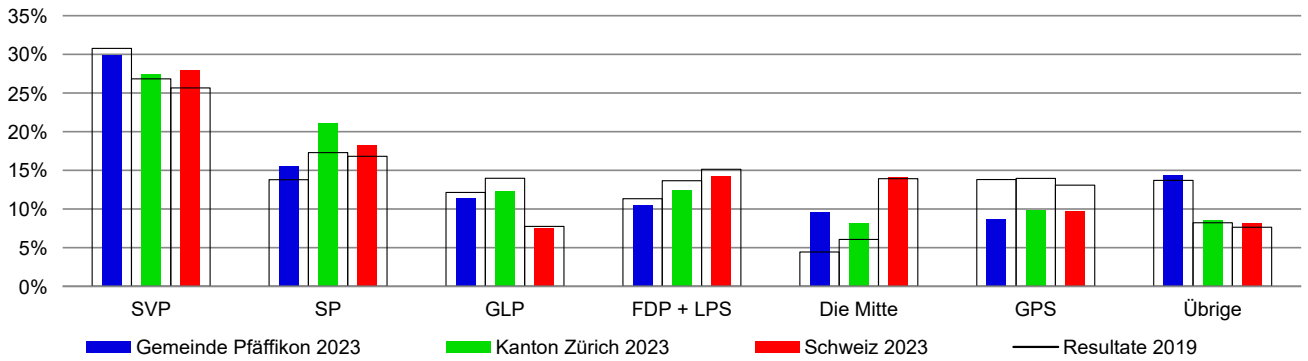
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Bevölkerung im Rentenalter und durchschnittliche Lebenserwartung nach Altersklasse (2022)

	65–69	70–74	75–79	80–84	85–89	90+
Bevölkerung im Rentenalter (abs.)						
Gemeinde Pfäffikon	692	626	583	375	220	123
MS-Region Zürcher Oberland	9'504	8'547	7'492	4'898	2'933	1'459
Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren (Schweiz)*						
Männer	18.3	14.4	10.9	7.8	5.2	3.2
Frauen	20.8	16.6	12.6	9.1	6.1	3.7

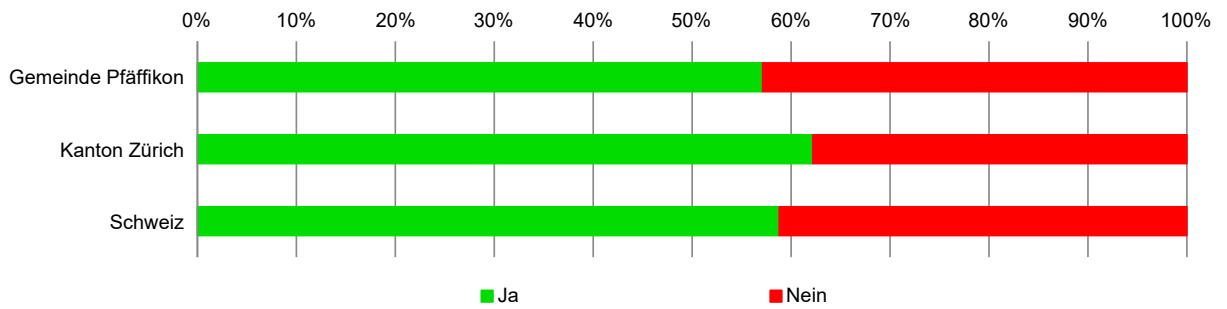
\* Bevölkerung zwischen 65 und 99 Jahren; gewichteter Mittelwert innerhalb der jeweiligen Altersklasse.  
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Nationalratswahlen 2023 und 2019 im Vergleich



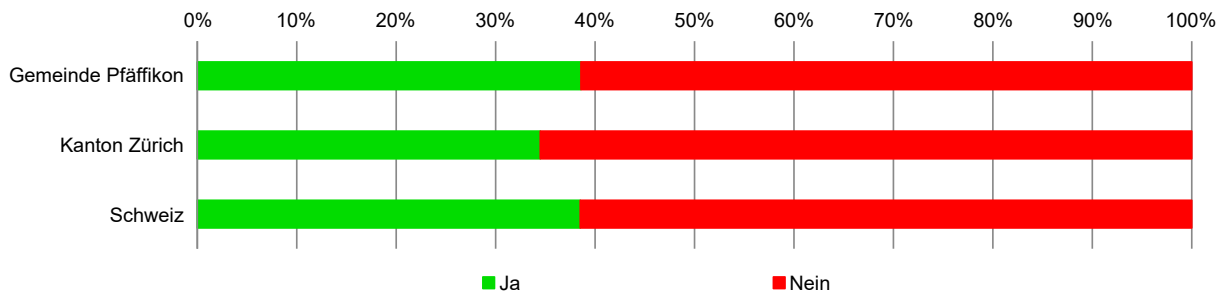
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

## Abstimmung (18. Juni 2023): «Klima- und Innovationsgesetz»



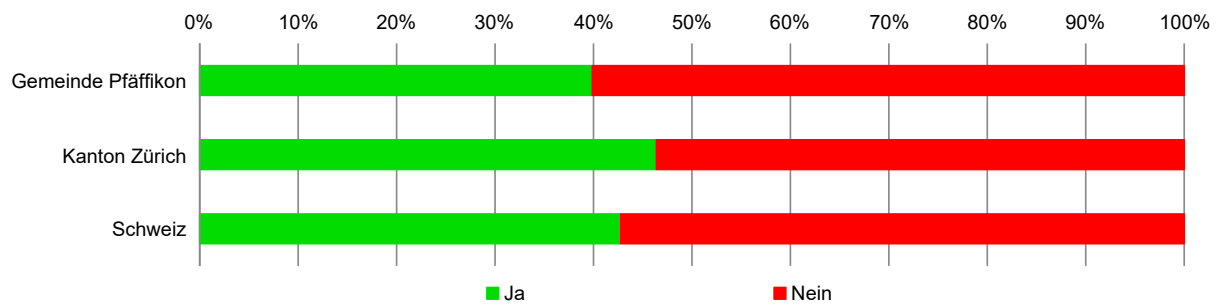
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

## Volksinitiative (27. September 2020): «Für eine massvolle Zuwanderung»



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

## Volksinitiative (9. Februar 2020): «Mehr bezahlbare Wohnungen»

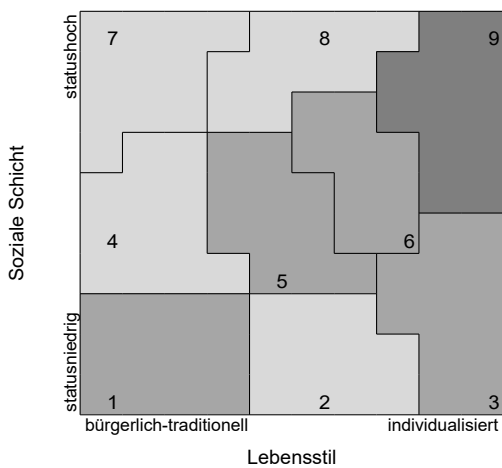


Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

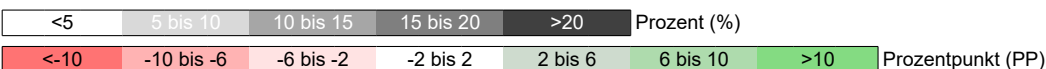
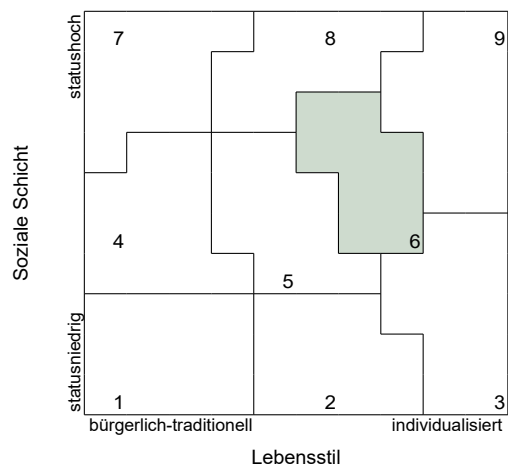
Nachfragersegmente 2021	Gemeinde Pfäffikon		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	601	10.7%	12.4%	10.4%	11.7%
2 Moderne Arbeiter	507	9.1%	10.4%	9.3%	10.5%
3 Improvisierte Alternative	581	10.4%	10.7%	10.9%	11.5%
4 Klassischer Mittelstand	527	9.4%	10.7%	8.7%	10.0%
5 Aufgeschlossene Mitte	610	10.9%	11.9%	10.1%	10.9%
6 Etablierte Alternative	718	12.8%	11.6%	10.5%	10.3%
7 Bürgerliche Oberschicht	546	9.8%	9.4%	8.6%	8.1%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	549	9.8%	8.4%	10.8%	9.1%
9 Urbane Avantgarde	956	17.1%	14.5%	20.7%	17.8%
<b>Total</b>	<b>5'597</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets): <https://fpfe.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>  
 Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Gemeinde

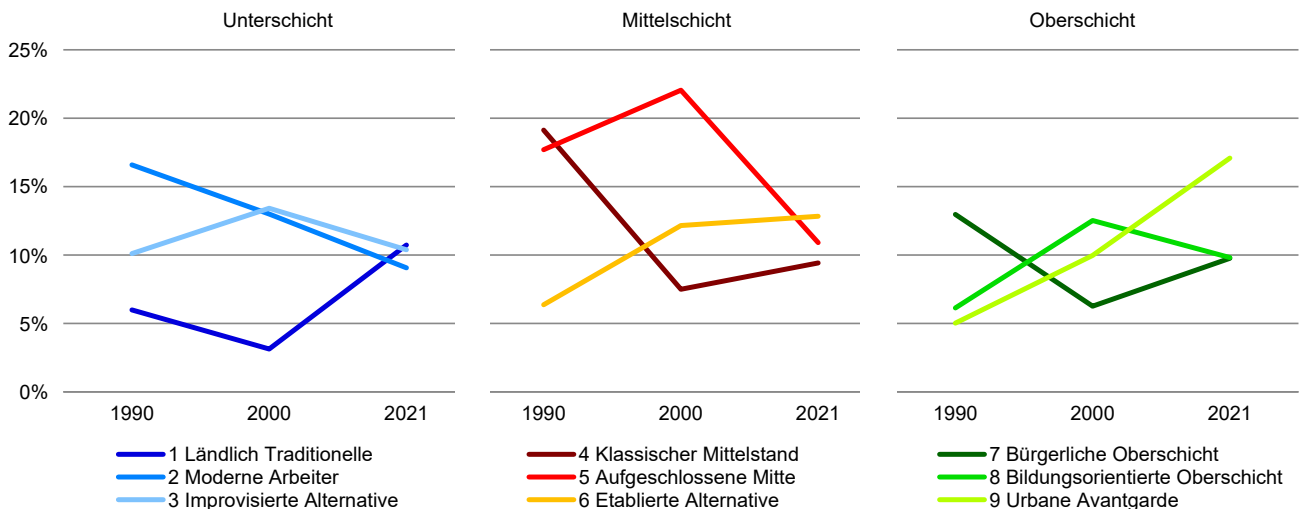


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

## Nachfragersegmente 1990 - 2021, Gemeinde Pfäffikon

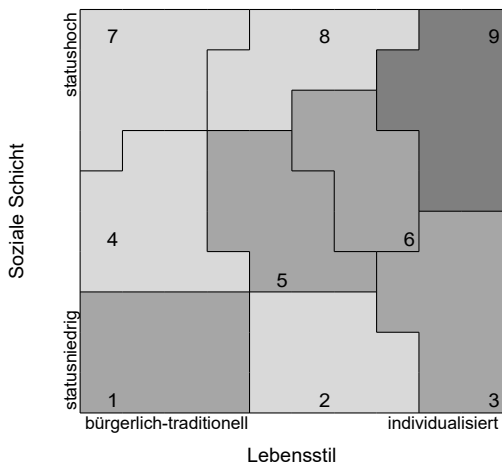


Anmerkung: Mit der Aktualisierung auf den Datenstand 2013 wurde die Segmentierungsmethode revidiert. Zudem basiert die Segmentierung ab diesem Zeitpunkt auf der neuen Volkszählung (Struktur- und Registererhebung).  
 Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

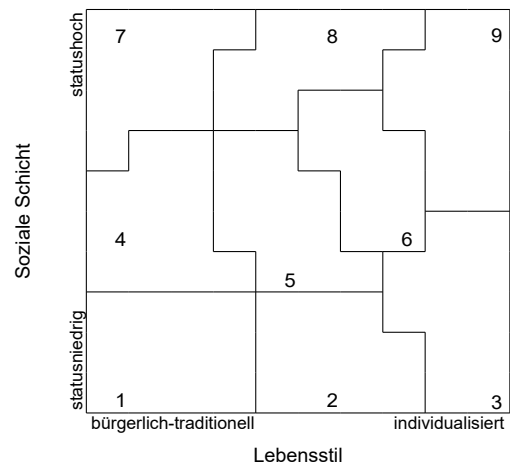
Nachfragersegmente 2021	Ortschaft Pfäffikon		Gemeinde Pfäffikon	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	563	10.8%	10.7%	10.4%	11.7%
2 Moderne Arbeiter	485	9.3%	9.1%	9.3%	10.5%
3 Improvisierte Alternative	555	10.7%	10.4%	10.9%	11.5%
4 Klassischer Mittelstand	484	9.3%	9.4%	8.7%	10.0%
5 Aufgeschlossene Mitte	555	10.7%	10.9%	10.1%	10.9%
6 Etablierte Alternative	651	12.5%	12.8%	10.5%	10.3%
7 Bürgerliche Oberschicht	496	9.5%	9.8%	8.6%	8.1%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	519	10.0%	9.8%	10.8%	9.1%
9 Urbane Avantgarde	901	17.3%	17.1%	20.7%	17.8%
<b>Total</b>	<b>5'210</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets): <https://fppe.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>  
 Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Ortschaft



Differenz der Anteile der Ortschaft zur Gemeinde

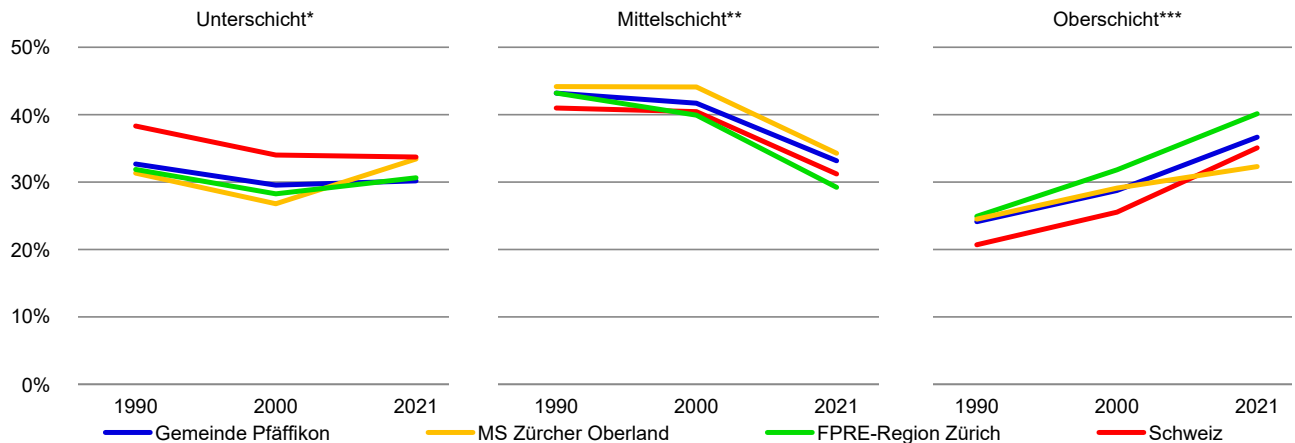


Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

## Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 2021)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Gemeinde Pfäffikon	30.2%	33.2%	36.7%
MS-Region Zürcher Oberland	33.4%	34.3%	32.3%
FPRE-Region Zürich	30.6%	29.2%	40.1%
Schweiz	33.7%	31.2%	35.1%

\* Nachfragersegmente 1-3, \*\* Nachfragersegmente 4-6, \*\*\* Nachfragersegmente 7-9.  
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.



\* Nachfragersegmente 1-3, \*\* Nachfragersegmente 4-6, \*\*\* Nachfragersegmente 7-9.  
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

## Ø Reines Einkommen; Alle Natürlichen Personen\*

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gemeinde Pfäffikon	79'096	81'402	81'753	82'349	84'606	85'126	87'028	87'516	89'206	89'889
MS-Region Zürcher Oberland	78'616	80'598	80'787	80'876	81'985	82'230	83'336	83'858	84'608	84'966
FPRE-Region Zürich	86'624	91'236	88'951	88'764	89'753	89'317	90'540	91'410	92'277	92'874
Schweiz	78'432	80'868	80'176	80'457	81'024	81'206	82'025	82'345	82'797	83'361

\* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.  
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Ø Reines Einkommen; Erwerbstätige\*

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gemeinde Pfäffikon	83'467	86'664	87'027	87'782	91'010	91'971	93'717	93'468	95'225	95'727
MS-Region Zürcher Oberland	83'127	85'894	85'901	85'940	87'359	87'759	89'025	89'860	90'512	90'802
FPRE-Region Zürich	92'037	98'125	95'269	94'876	95'989	95'387	96'657	97'581	98'385	98'959
Schweiz	83'591	87'044	86'188	86'302	86'784	86'863	87'700	87'846	88'253	88'856

\* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.  
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Ø Reines Einkommen; Nichterwerbstätige / Rentner\*

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gemeinde Pfäffikon	65'624	66'560	66'952	67'326	67'970	67'706	70'064	71'450	73'214	74'272
MS-Region Zürcher Oberland	63'415	64'453	65'275	65'871	66'475	66'722	67'426	67'728	68'887	69'357
FPRE-Region Zürich	69'478	71'013	70'377	70'689	71'574	71'645	72'755	73'968	74'817	74'683
Schweiz	65'334	67'032	66'781	67'356	68'289	68'664	69'519	70'290	70'763	71'110

\* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.  
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.



## Steuerbelastung Familie (%)\*

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gemeinde Pfäffikon**	4.41	4.56	4.57	4.63	4.49	4.59	-	-	-	-
Gemeinde Pfäffikon					4.74	4.85	4.85	4.81	4.88	4.83
Gemeinde Kilchberg (ZH) (tiefste Steuerbelastung im Kt.)***					4.03	3.95	3.90	3.88	3.88	3.85
Gemeinde Maschwanden (höchste Steuerbelastung im Kt.)***					5.31	5.33	5.31	5.25	5.23	5.23
Stadt Zürich (Kantonshauptort)					4.97	4.97	4.97	4.94	4.94	4.92

\* Familie mit zwei Kindern, Bruttoarbeitseinkommen CHF 100'000.

\*\* Strukturbruch: Die Steuerbelastungsstatistik bis 2018 basierte auf anderen Berechnungsgrundlagen als die Daten ab dem Jahr 2017 (insb. exkl. Bundessteuer).

\*\*\* Referenzjahr 2022 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Steuerbelastung Lediger (%)\*

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gemeinde Pfäffikon**	8.10	8.10	8.10	8.21	8.21	8.40	-	-	-	-
Gemeinde Pfäffikon					9.44	9.64	9.67	9.64	9.72	9.72
Gemeinde Kilchberg (ZH) (tiefste Steuerbelastung im Kt.)***					8.13	7.98	7.92	7.90	7.88	7.84
Gemeinde Maschwanden (höchste Steuerbelastung im Kt.)***					10.48	10.52	10.52	10.44	10.37	10.37
Stadt Zürich (Kantonshauptort)					9.87	9.87	9.90	9.87	9.84	9.80

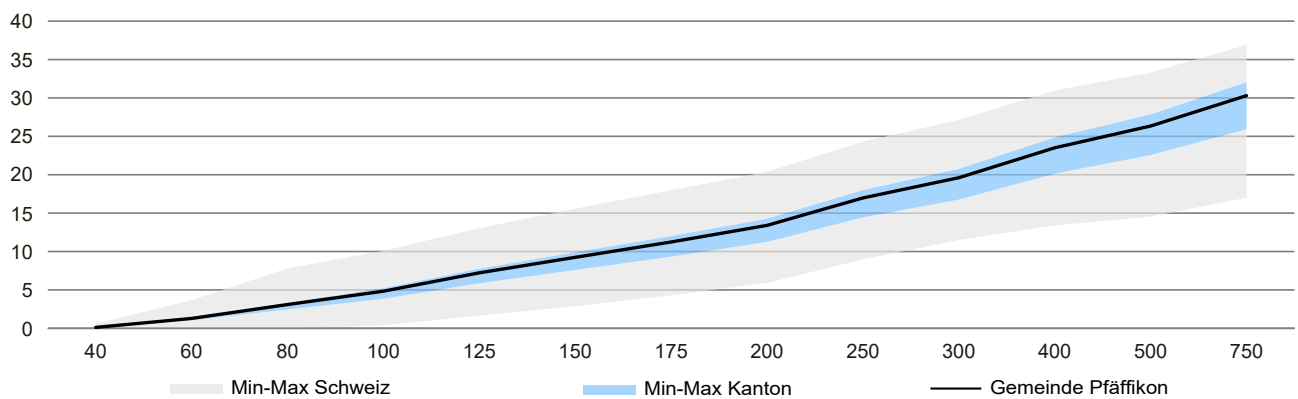
\* Lediger Steuerpflichtiger, Bruttoarbeitseinkommen CHF 70'000.

\*\* Strukturbruch: Die Steuerbelastungsstatistik bis 2018 basierte auf anderen Berechnungsgrundlagen als die Daten ab dem Jahr 2017 (insb. exkl. Bundessteuer).

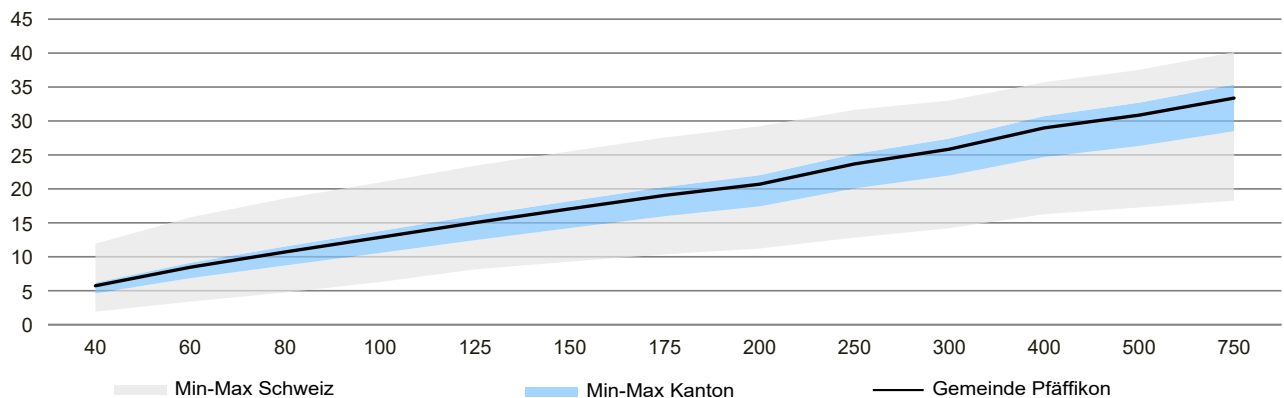
\*\*\* Referenzjahr 2022 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Steuerbelastung Familien (%) nach Bruttoarbeitseinkommen in CHF 1'000\*



## Steuerbelastung Lediger (%) nach Bruttoarbeitseinkommen in CHF 1'000\*



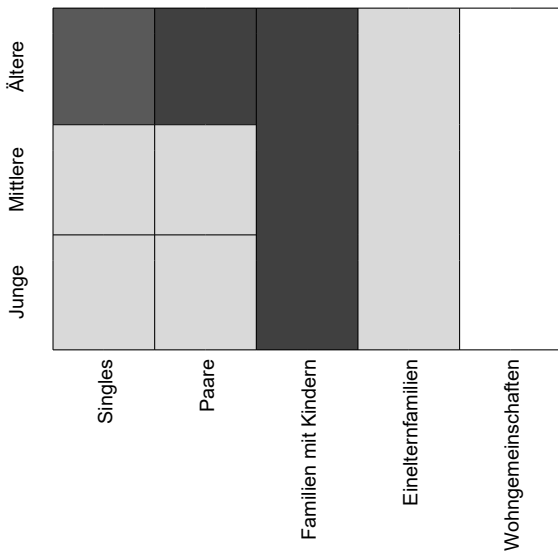
\* Referenzjahr 2022 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

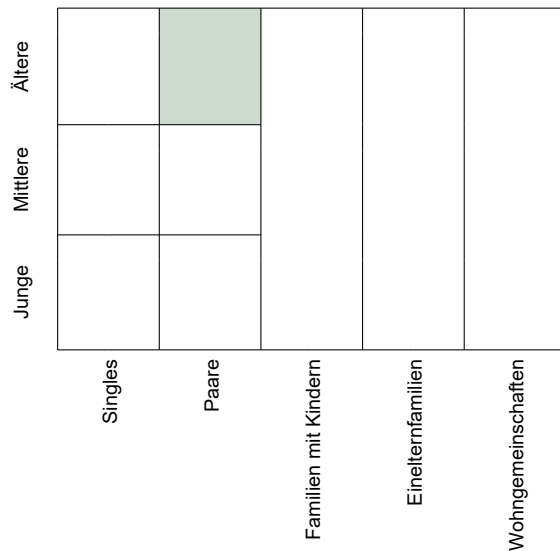
Lebensphasen 2021	Gemeinde Pfäffikon		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	337	6.0%	5.6%	7.1%	7.1%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	543	9.7%	9.4%	10.9%	10.4%
Älterer Single (55+ J.)	1'112	19.9%	18.4%	18.0%	19.3%
Junges Paar (bis 34 J.)	284	5.1%	4.6%	5.3%	4.6%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	300	5.4%	5.5%	6.2%	5.2%
Älteres Paar (55+ J.)	1'234	22.0%	21.8%	18.8%	19.6%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	1'294	23.1%	25.2%	24.0%	23.7%
Einelternfamilie (altersunabhängig)	282	5.0%	5.3%	5.2%	5.8%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	210	3.7%	4.2%	4.4%	4.3%
<b>Total</b>	<b>5'597</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Lebensphasen in der Gemeinde

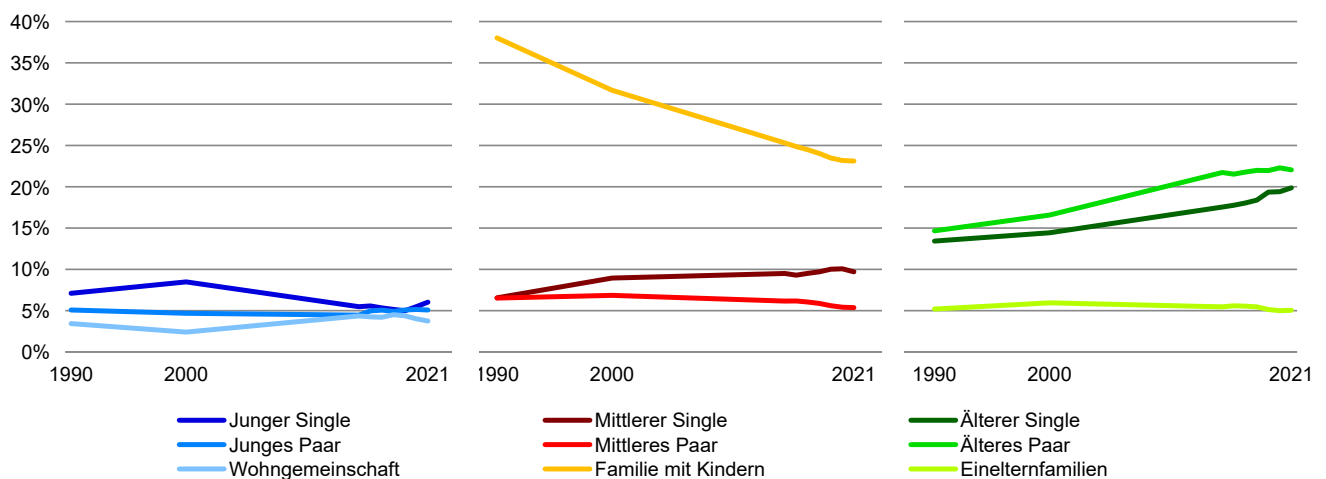


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Lebensphasen 1990 - 2021, Gemeinde Pfäffikon

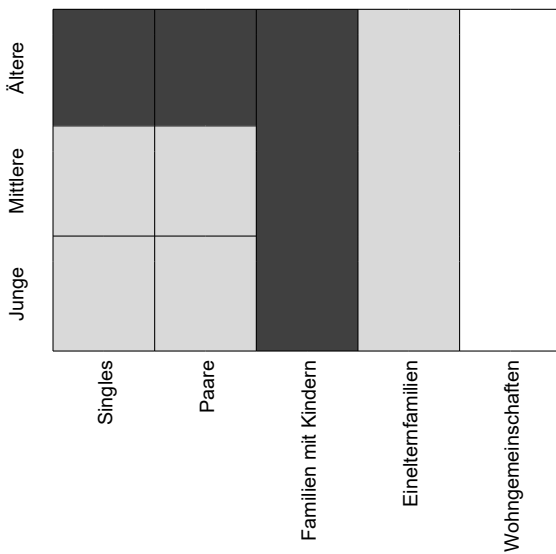


Anmerkung: Basis bis 2000: Volkszählung. Basis ab 2015: STATPOP.  
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

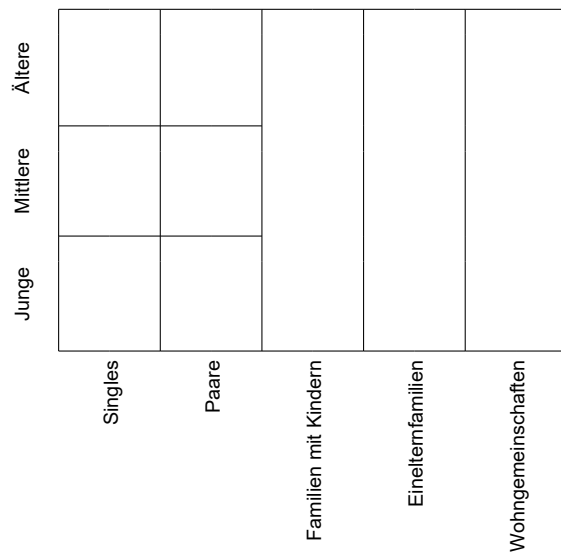
Lebensphasen 2021	Ortschaft Pfäffikon		Gemeinde Pfäffikon	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	321	6.2%	6.0%	7.1%	7.1%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	512	9.8%	9.7%	10.9%	10.4%
Älterer Single (55+ J.)	1'052	20.2%	19.9%	18.0%	19.3%
Junges Paar (bis 34 J.)	277	5.3%	5.1%	5.3%	4.6%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	285	5.5%	5.4%	6.2%	5.2%
Älteres Paar (55+ J.)	1'105	21.2%	22.0%	18.8%	19.6%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	1'203	23.1%	23.1%	24.0%	23.7%
Einelternerfamilie (altersunabhängig)	269	5.2%	5.0%	5.2%	5.8%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	186	3.6%	3.7%	4.4%	4.3%
<b>Total</b>	<b>5'210</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Lebensphasen in der Ortschaft



Differenz der Anteile der Ortschaft zur Gemeinde



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

## Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) 2022

Zentralität	
Reisezeit zum nächsten Zentrum mit überregionaler Bedeutung	4.5 gut-sehr gut
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (motorisierter Individualverkehr)	4.0 gut
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (öffentlicher Verkehr)	5.0 sehr gut
Qualität Wohnumfeld	
Exposition (Hangneigung, Besonnung)	4.0 gut
Landschaftsqualität	2.5 mässig-durchschnittlich
Image	
Anteil Oberschicht-Haushalte	3.0 durchschnittlich
Stabilität der Wohnverhältnisse	
Zusatznachfrage und Bauzonenreserven	3.5 durchschnittlich-gut

Quelle: Fahrländer Partner.

## WLQI für Nachfragegruppen

	Gemeinde Pfäffikon	MS-Region Zürcher Oberland
Junge, bürgerlich-traditionelle Singles und Paare	++	+/-
Mittlere und ältere bürgerlich-traditionelle Singles und Paare	++	+/-
Bürgerlich-traditionelle Familien	++	+
Junge, aufgeschlossene Singles und Paare	++	+/-
Mittlere und ältere aufgeschlossene Singles und Paare	++	+
Aufgeschlossene Familien	++	+
Junge, individualisierte Singles und Paare	+	+/-
Mittlere und ältere individualisierte Singles und Paare	++	+
Individualisierte Familien	++	+
Gesamtindex	++	+

Stark unterdurchschnittlich (- -), unterdurchschnittlich (-), durchschnittlich (+/-), überdurchschnittlich (+), gut (++) , sehr gut (+++), exzellent (++++).

Quelle: Fahrländer Partner.

## Umzugsmeldungen (Haushalte)

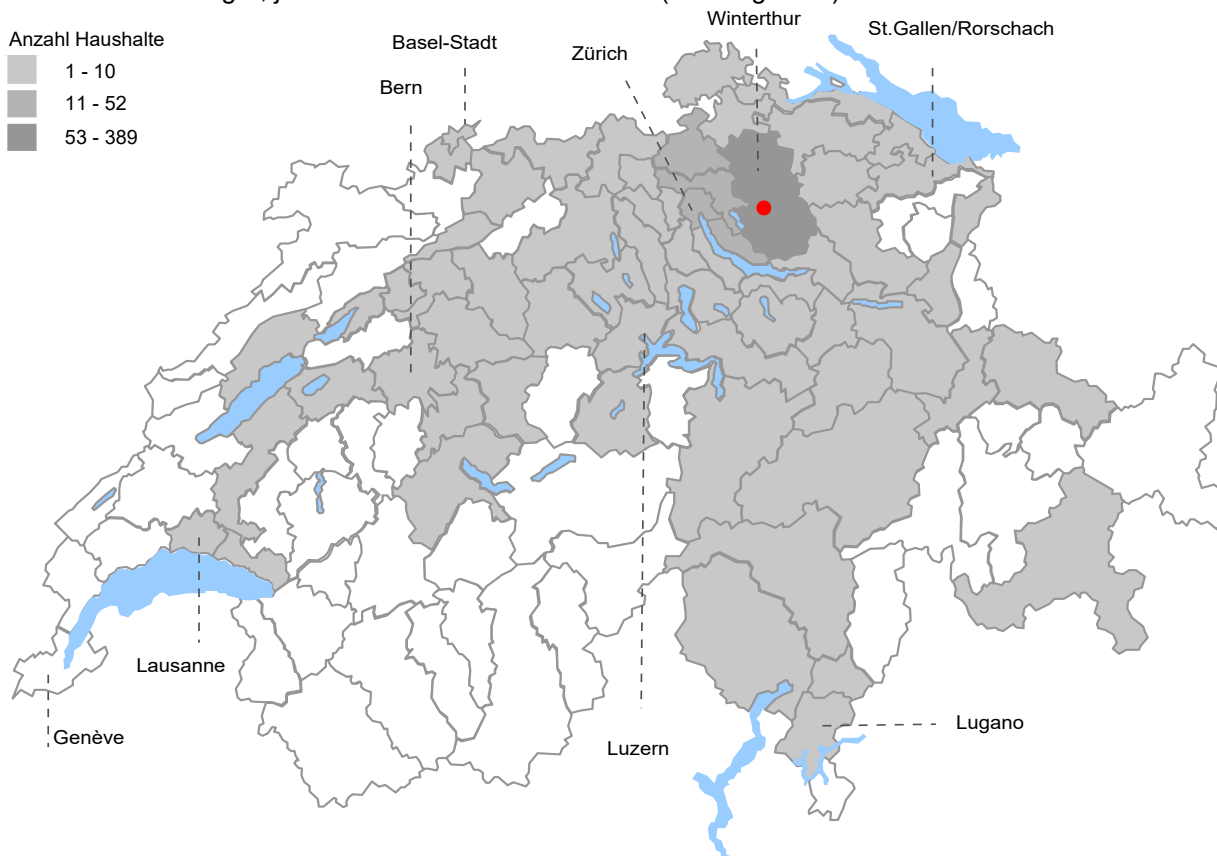
	2013	2014	2015	2016	2017*	2018*	2019*	2020*	2021*	2022*
Zuzüge (Inland)	338	374	345	451	457	393	475	431	451	405
Wegzüge (Inland)	325	311	290	344	418	382	367	392	435	388
Umzüge innerhalb Gemeinde	169	187	182	222	244	254	273	217	233	226

\* Ab dem Jahr 2017 hat die Post ihre Bemühungen verstärkt, um über andere Kanäle Umzugsmeldungen zu erfassen.

Anmerkung: Bei den Postdaten handelt es sich um freiwillige Umzugsmeldungen. Sie decken also nicht alle effektiven Umzüge ab.

Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Herkunft der Zuzüger, jährlicher Mittelwert 2020 - 2022 (MS-Regionen)



Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Kennzahlen Wanderung (Bevölkerung)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zuzüge	782	854	825	1'047	873	807	1'024	843	945	842
Schweizer aus der Schweiz	472	545	526	617	554	505	606	536	583	480
Schweizer aus dem Ausland	32	31	17	30	24	17	34	20	38	26
Ausländer aus der Schweiz	149	170	176	256	174	178	232	180	191	202
Ausländer aus dem Ausland	129	108	106	144	121	107	152	107	133	134
Wegzüge	724	756	699	785	857	757	784	817	784	795
Schweizer in die Schweiz	461	471	455	487	530	465	462	512	516	519
Schweizer ins Ausland	39	29	22	24	36	27	40	24	28	33
Ausländer in die Schweiz	162	171	153	188	192	202	198	215	193	171
Ausländer ins Ausland	62	85	69	86	99	63	84	66	47	72
Wanderungssaldo	58	98	126	262	16	50	240	26	161	47

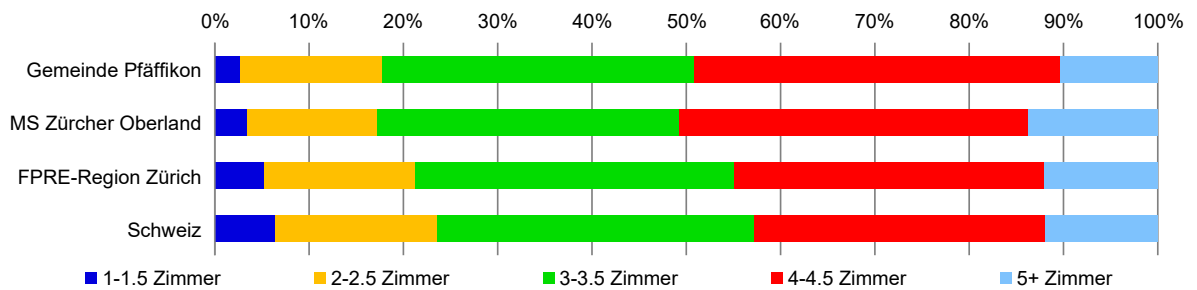
Quelle: BFS.

## Kennzahlen Wohnungsmarkt

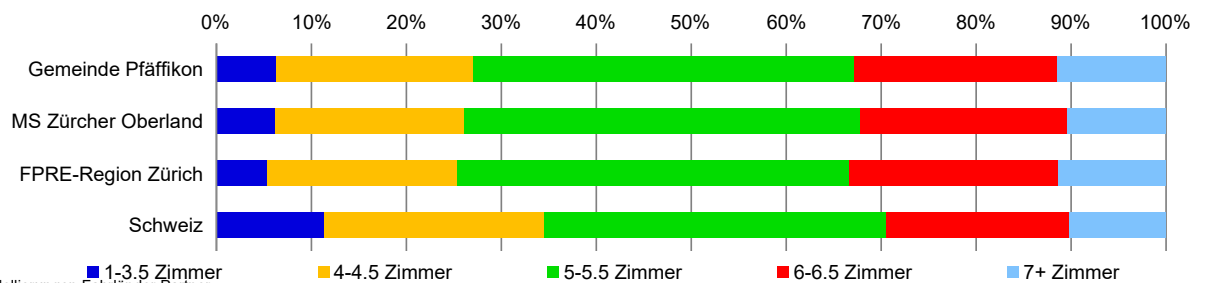
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl Haushalte	4'854	4'918	4'995	5'144	5'204	5'269	5'401	5'473	5'597	5'622
Wohnungsbestand	5'221	5'316	5'461	5'578	5'635	5'684	5'825	5'872	5'979	5'995
davon Einfamilienhäuser	1'139	1'152	1'147	1'132	1'117	1'112	1'109	1'110	1'110	1'105
davon Zweitwohnungen	-	-	-	407	410	403	431	399	393	375
Zweitwohnungsanteil (%)	-	-	-	7.4	7.3	7.1	7.4	6.8	6.6	6.3
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	161	156	162	165	166	168	169	178	190	196
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	584	607	627	661	676	692	722	753	795	800
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	1'325	1'346	1'408	1'457	1'473	1'488	1'541	1'559	1'595	1'594
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	1'817	1'843	1'891	1'916	1'934	1'945	1'998	1'994	2'004	2'011
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	1'334	1'364	1'373	1'379	1'386	1'391	1'395	1'388	1'395	1'394
Neubau	54	92	150	109	47	53	158	60	112	-
Wohnungszugang (netto)	36	95	145	117	57	49	141	47	107	16
Baubewilligte Wohnungen	119	230	31	104	101	-	-	-	-	-

Quelle: BFS, ARE Wohnungsinventar, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Wohnungsbestand nach Zimmerzahl: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2022)

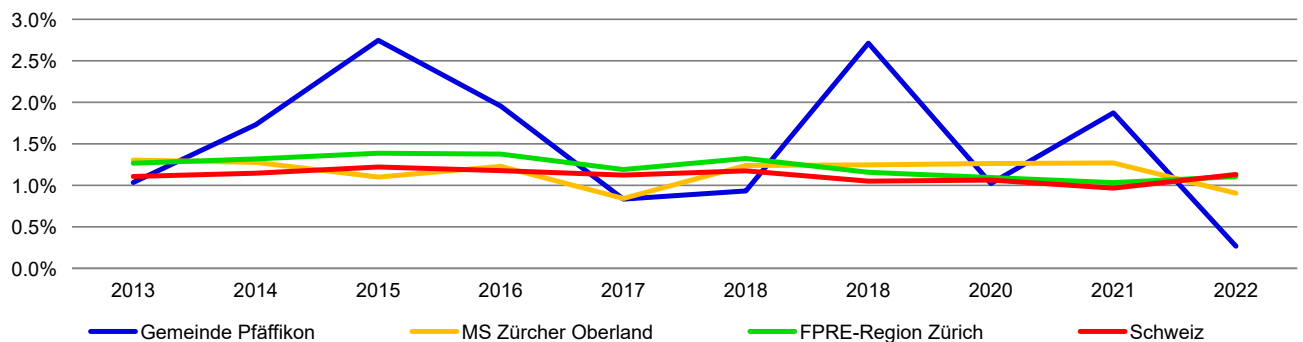


## Wohnungsbestand nach Zimmerzahl: Einfamilienhäuser (2022)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



Anmerkung: Da für 2022 noch keine Zahlen zum Neubau publiziert sind, wird in diesem Jahr mit dem Wohnungszugang gerechnet.

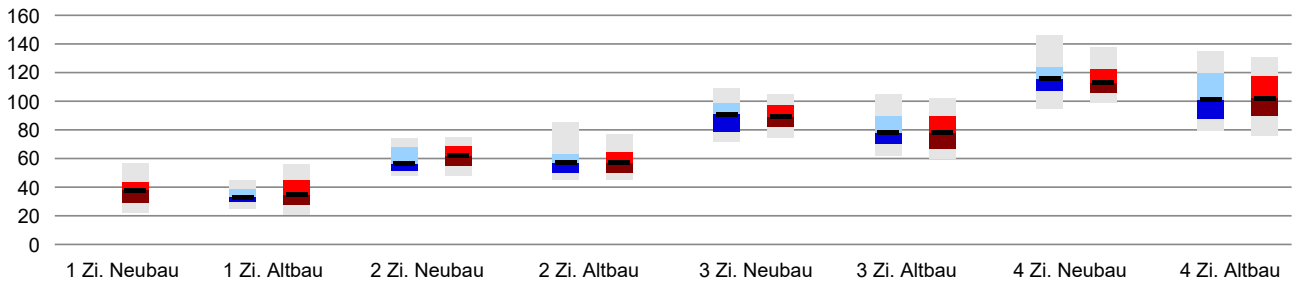
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Wohnflächen nach Haushaltstyp (2022)	Wohnungen in MFH			Einfamilienhäuser		
	Gemeinde	MS-Region	Schweiz	Gemeinde	MS-Region	Schweiz
Median Wohnfläche	90	90	83	143	148	139
Singles	74	75	70	120	130	120
Paare	98	98	91	140	145	140
Familien	101	102	99	160	150	150

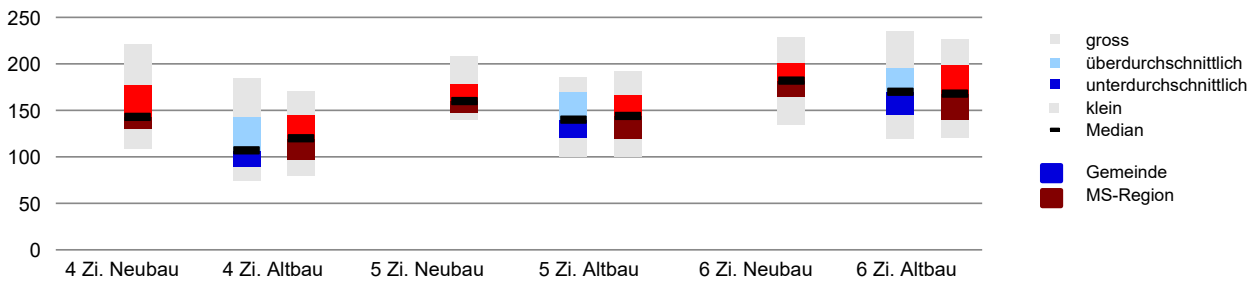
Anmerkung: Bei einer zu geringen Anzahl Wohnungen pro Kategorie wird kein Median berechnet.  
 Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (BFS).

## Verteilung der Wohnfläche nach Zimmerzahl (2022)

### Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

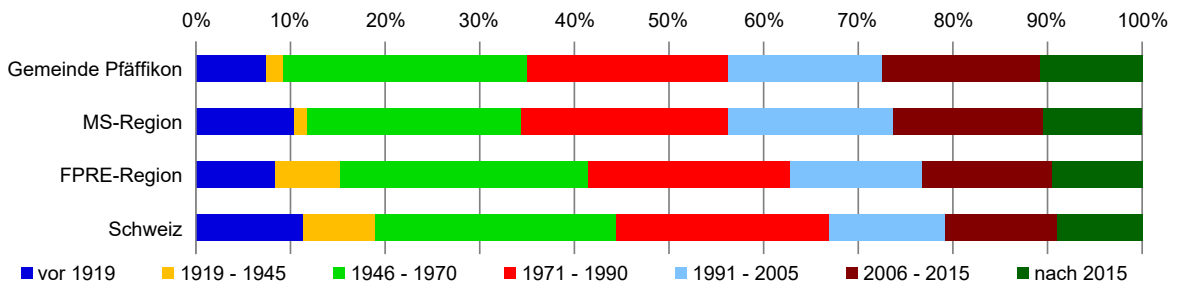


### Einfamilienhäuser



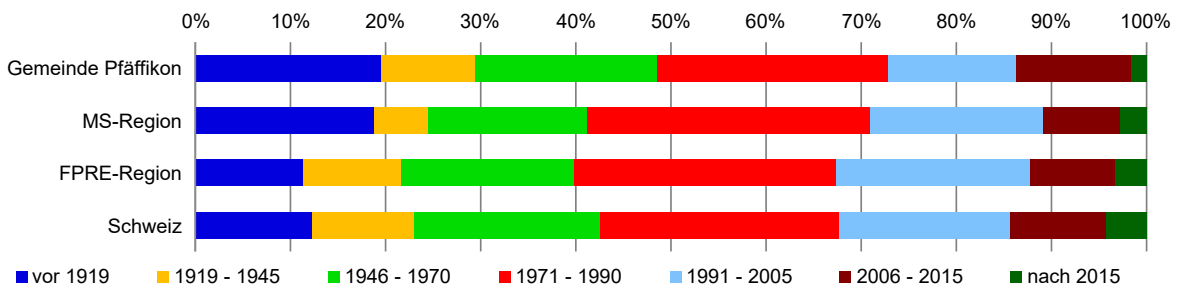
Anmerkung: Bei einer zu geringen Anzahl Wohnungen pro Kategorie wird kein Median berechnet.  
 Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (BFS).

## Wohnungsbestand nach Bauperiode: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Bestand Gemeinde 2022: 3'994)



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (BFS).

## Wohnungsbestand nach Bauperiode: Einfamilienhäuser (Bestand Gemeinde 2022: 1'105)



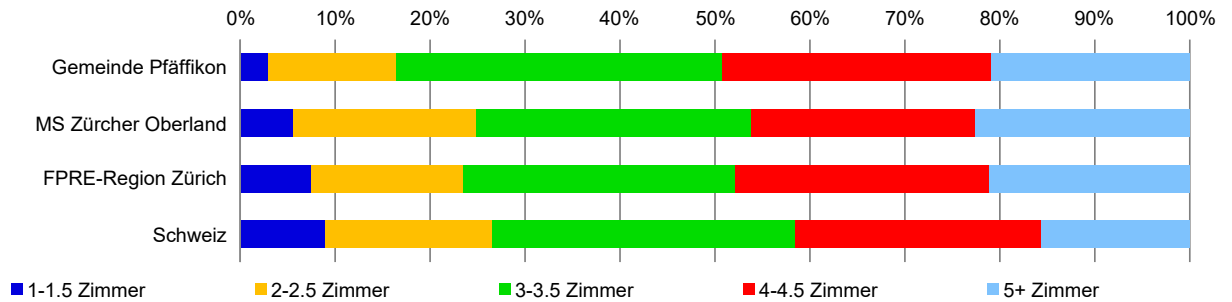
Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (BFS).

## Leerstandsquote

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gemeinde (abs.)	287	152	115	225	256	103	103	113	65	67
davon Neubau	34	13	22	64	43	17	7	1	0	0
davon Eigentum	32	2	2	35	48	21	25	35	33	33
Gemeinde (%)	5.50	2.86	2.11	4.03	4.54	1.81	1.77	1.92	1.09	1.12

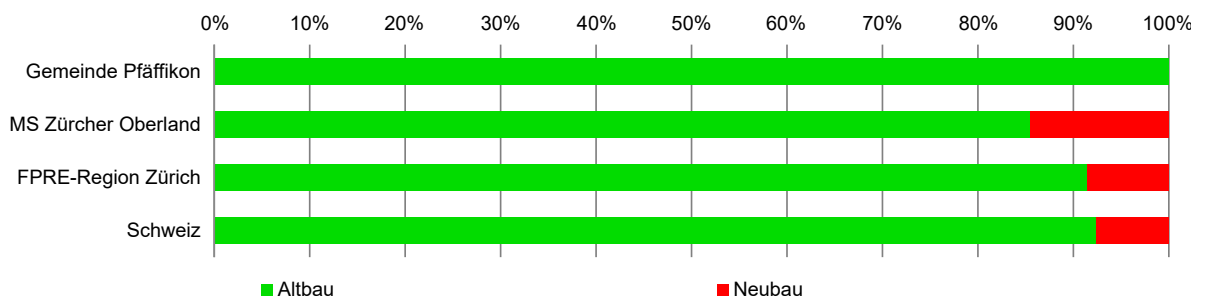
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Leerwohnungen nach Zimmerzahl (2023)



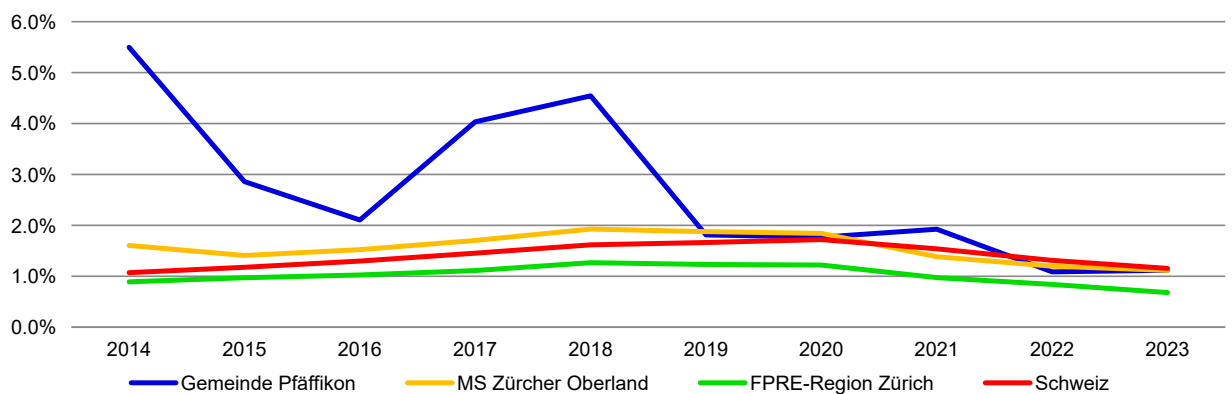
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Verteilung der Leerwohnungen nach Altbau und Neubau (2023)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Leerstandsquote



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.



## Marktwerte von Eigentumswohnungen

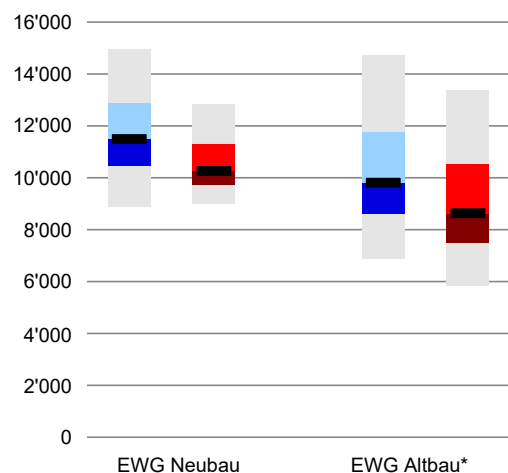
Ortschaft Pfäffikon	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m <sup>2</sup>	CHF	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung (120 m <sup>2</sup> / 110 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	11'492	1'379'000	9'809	1'079'000
3.5-Zimmer-Wohnung (100 m <sup>2</sup> / 80 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	11'800	1'180'000	10'225	818'000
2.5-Zimmer-Wohnung (80 m <sup>2</sup> / 60 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	12'125	970'000	10'667	640'000

\* 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

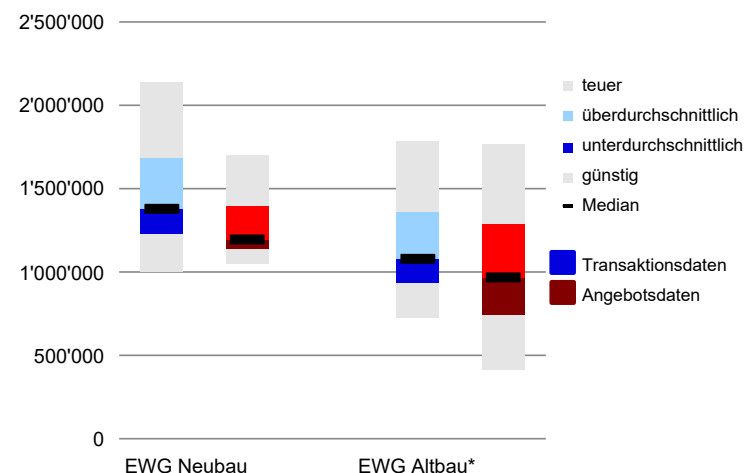
\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2023.

## Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen, Ortschaft Pfäffikon

Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>), 4-4.5 Zimmer

Verteilung der Marktwerte (CHF), 4-4.5 Zimmer



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. \* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2016.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

## Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen), Ortschaft Pfäffikon\*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	2'620 - 2'755	2'835 - 3'135	3'355 - 3'900
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	3'845 - 4'045	4'160 - 4'595	4'920 - 5'720

\* Die inneren Werte für Bauland werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwicklergewinn berücksichtigt. Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Ausnützungsziffer: 0.7, Landfläche: 1'800m<sup>2</sup>, Nutzfläche total: 920m<sup>2</sup>.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2023.

## Marktvolumen für Eigentumswohnungen (2022)

	Anzahl Transaktionen	Umsatz in Mio. CHF
MS-Region Zürcher Oberland	484	519
FPRE-Region Zürich	6'612	7'398
Schweiz	31'672	27'409

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Amt für Statistik der Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Tessin und Zürich, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Marktwerte von Einfamilienhäusern

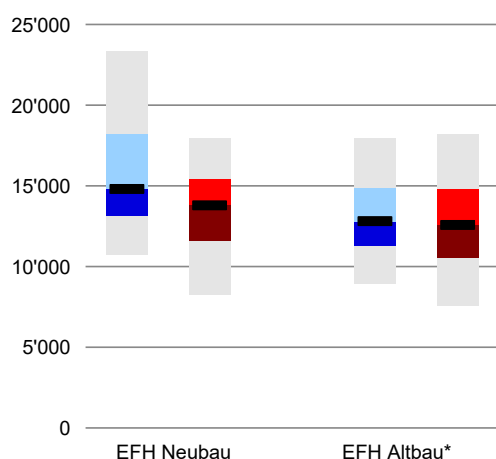
Ortschaft Pfäffikon	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m <sup>2</sup>	CHF	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
Freistehendes Einfamilienhaus (450m <sup>2</sup> Land, 710m <sup>3</sup> SIA 416)*	14'807	1'999'000	12'815	1'730'000
Einseitig angebautes Einfamilienhaus (370m <sup>2</sup> Land, 620m <sup>3</sup> SIA 416)*	14'442	1'733'000	12'492	1'499'000

\* durchschnittlich ausgebaut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

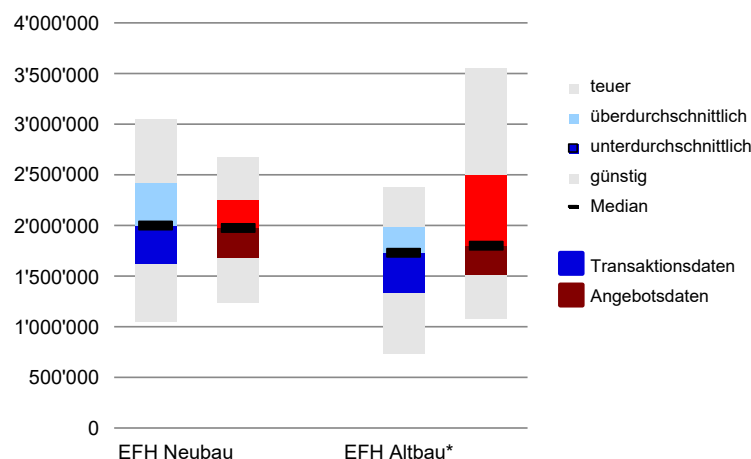
\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2023.

## Verteilung der Marktwerte von Einfamilienhäusern, Ortschaft Pfäffikon

Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>), 5-5.5 Zimmer

Verteilung der Marktwerte (CHF), 5-5.5 Zimmer



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. \* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2016.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

## Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen), Ortschaft Pfäffikon\*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	1'640 - 1'720	1'725 - 1'905	1'830 - 2'125
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	6'115 - 6'425	6'430 - 7'110	7'000 - 8'135

\* Die inneren Werte für Bauland werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwicklergewinn berücksichtigt. Basis: Freistehendes EFH mit Landfläche von 750 m<sup>2</sup> (850 m<sup>2</sup> an bester Lage), Gebäudevolumen von 950 m<sup>3</sup> (1'050 m<sup>3</sup> an bester Lage) und typischem Ausbaustandard an der entsprechenden Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2023.

## Marktvolumen für Einfamilienhäuser (2022)

	Anzahl Transaktionen	Umsatz in Mio. CHF
MS-Region Zürcher Oberland	324	523
FPRE-Region Zürich	3'790	6'184
Schweiz	19'640	23'351

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Amt für Statistik der Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Tessin und Zürich, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Perspektive: Anzahl EFH-Transaktionen (Altbau) aufgrund demografischer Entwicklung (2024-2028)

	Total	% EFH-Bestand	Freihand	% EFH-Bestand
Gemeinde Pfäffikon	139	12.5%	93	8.4%
MS Zürcher Oberland	2'359	12.0%	1'571	8.0%
FPRE-Region Zürich	24'840	11.8%	16'326	7.7%
Schweiz	106'528	10.6%	70'109	7.0%

Quelle: Kantonale Ämter, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Marktmieten (netto) von Wohnungen

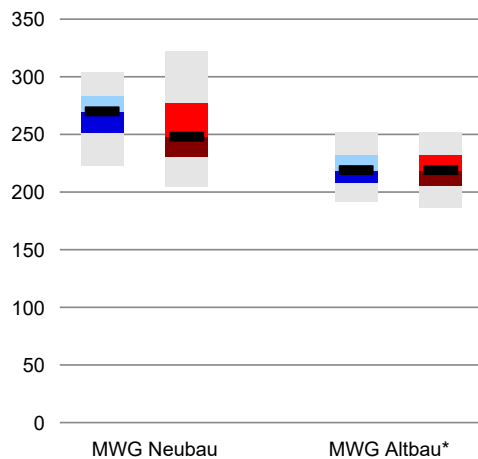
Ortschaft Pfäffikon	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m <sup>2</sup> a	CHF/Monat	CHF/m <sup>2</sup> a	CHF/Monat
4.5-Zimmer-Wohnung (110 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	270	2'475	234	1'950
3.5-Zimmer-Wohnung (90 m <sup>2</sup> / 80 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	285	2'135	250	1'665
2.5-Zimmer-Wohnung (70 m <sup>2</sup> / 60 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	304	1'775	270	1'350
1.5-Zimmer-Wohnung (45 m <sup>2</sup> / 35 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	336	1'260	312	910

\* im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

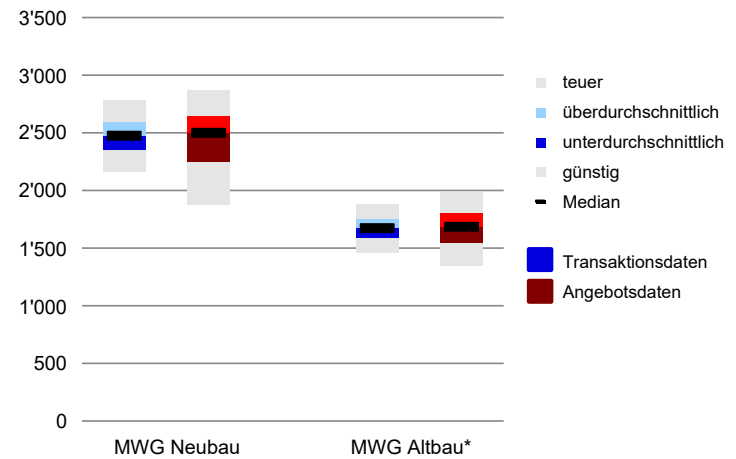
\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

## Verteilung der Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Pfäffikon

Verteilung der Marktmieten (CHF/m<sup>2</sup>a netto), 4-4.5 Zimmer

Verteilung der Marktmieten (CHF/Monat netto), 4-4.5 Zimmer



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. \* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2016.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

## Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen), Ortschaft Pfäffikon\*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	1'345 - 1'415	1'745 - 1'930	2'345 - 2'725
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	1'975 - 2'075	2'565 - 2'835	3'440 - 4'000

\* Die inneren Werte für Bauland werden mittels der statischen Residualwertmethode berechnet. Dabei werden vom Marktwert einer hypothetischen Überbauung sämtliche Kosten, die für die Erstellung notwendig sind, abgezogen. Dabei werden zusätzliche Risiken (z.B. Kostenüberschreitungen, Marktveränderungen bis zur Fertigstellung) sowie der kalkulierte Entwicklergewinn berücksichtigt. Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnützungsziffer: 0.7, Landfläche: 1'800m<sup>2</sup>, Nutzfläche total: 920m<sup>2</sup>.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

## Diskontierungssatz MWG-Nutzung, Ortschaft Pfäffikon

netto, real (Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	2.6%
---	------

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

## Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	CHF/m <sup>2</sup>		CHF/m <sup>2</sup>		CHF/m <sup>2</sup> a	
Pfäffikon	11'492		14'807		270	
Humbel (Pfäffikon)	9'808	(-15%)	14'941	(+1%)	247	(-9%)
Wallikon (Pfäffikon)	9'725	(-15%)	14'941	(+1%)	251	(-7%)
Wilhof (Russikon)	11'742	(+2%)	13'844	(-7%)	257	(-5%)
Isikon (Hittnau)	8'608	(-25%)	14'859	(0%)	254	(-6%)
Hittnau	8'008	(-30%)	12'926	(-13%)	245	(-9%)
Auslikon (Pfäffikon)	8'725	(-24%)	11'852	(-20%)	263	(-2%)
Ottenhusen (Seegräben)	10'908	(-5%)	17'415	(+18%)	280	(+4%)
Seegräben	10'617	(-8%)	15'319	(+3%)	259	(-4%)
Wermatswil (Uster)	12'450	(+8%)	16'400	(+11%)	284	(+5%)
Oberhittnau (Hittnau)	8'058	(-30%)	11'052	(-25%)	238	(-12%)
Russikon	9'458	(-18%)	13'681	(-8%)	274	(+2%)
Aathal (Seegräben)	9'325	(-19%)	12'756	(-14%)	268	(-1%)
Fehraltorf	9'900	(-14%)	15'022	(+1%)	273	(+1%)
Aretshalden (Seegräben)	11'433	(-1%)	14'185	(-4%)	263	(-2%)
Ober Balm (Pfäffikon)	9'775	(-15%)	14'941	(+1%)	251	(-7%)
Schönau (Hittnau)	8'642	(-25%)	14'859	(0%)	239	(-12%)
Gündisau (Russikon)	9'492	(-17%)	14'059	(-5%)	249	(-8%)
Freudwil (Uster)	13'042	(+13%)	18'904	(+28%)	265	(-2%)
Hasel (Hittnau)	8'617	(-25%)	14'859	(0%)	239	(-12%)
Sack (Seegräben)	10'000	(-13%)	13'667	(-8%)	263	(-3%)
Hermatswil (Pfäffikon)	9'750	(-15%)	14'941	(+1%)	229	(-15%)
Dürstelen (Hittnau)	8'383	(-27%)	11'400	(-23%)	236	(-13%)
Heusberg (Mönchaltorf)	10'450	(-9%)	13'585	(-8%)	259	(-4%)
Madetswil (Russikon)	9'667	(-16%)	13'178	(-11%)	259	(-4%)
Rumlikon (Russikon)	9'542	(-17%)	13'067	(-12%)	257	(-5%)

\* 4.5 Zimmer, 120 m<sup>2</sup> HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschn.-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

\*\* 450m<sup>2</sup> Grundstückfläche, 710m<sup>3</sup> SIA 416, freistehend, Neubau, durchschn. ausgebaut, durchschn.-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

\*\*\* 4.5 Zimmer, 110 m<sup>2</sup> HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, Hülle isoliert, durchschn. Mikrolage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

## Preisniveau, Gemeinde Pfäffikon, Ortschaft Pfäffikon

Vergleich mit MS-Region Zürcher Oberland	hoch
Vergleich mit Kanton Zürich	unterdurchschnittlich
Vergleich mit Schweiz	hoch
Einschätzung des heutigen Preisniveaus	sehr hoch bewertet

Quelle: IMBAS & RESC Fahrländer Partner.

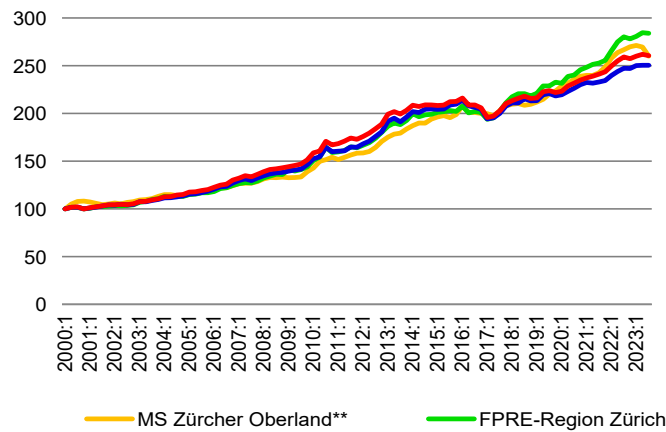
## Transaktionspreis- und Marktmietenindizes: Veränderungsraten MS Zürcher Oberland

	1 Quartal		1 Jahr		3 Jahre		5 Jahre	
	MS	CH	MS	CH	MS	CH	MS	CH
EWG: mittleres Segment	-3.5%	-0.5%	-2.5%	0.5%	10.3%	12.4%	24.7%	19.5%
EFH: mittleres Segment	4.2%	2.9%	8.7%	5.3%	20.2%	15.8%	31.2%	26.1%
MWG	0.0%	0.5%	1.4%	2.5%	0.4%	2.5%	1.6%	0.8%

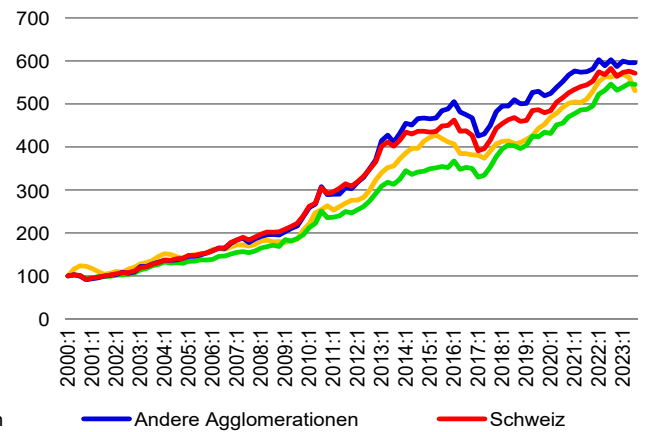
Anmerkung: Veränderungsdaten für die Schweiz stehen in Klammern.  
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

## Transaktionspreis-, Marktmieten- und Baulandindizes: Preisentwicklung\*

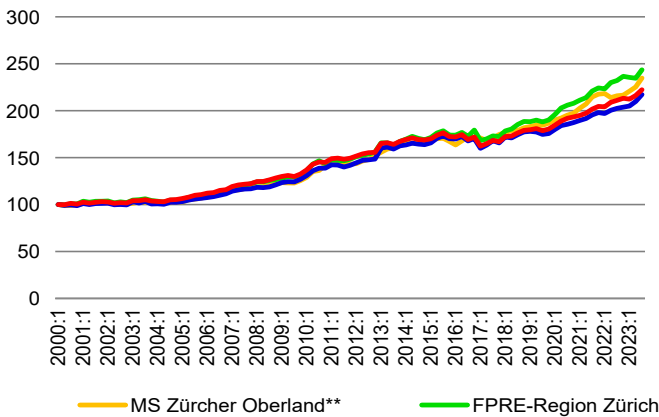
EWG: mittleres Segment



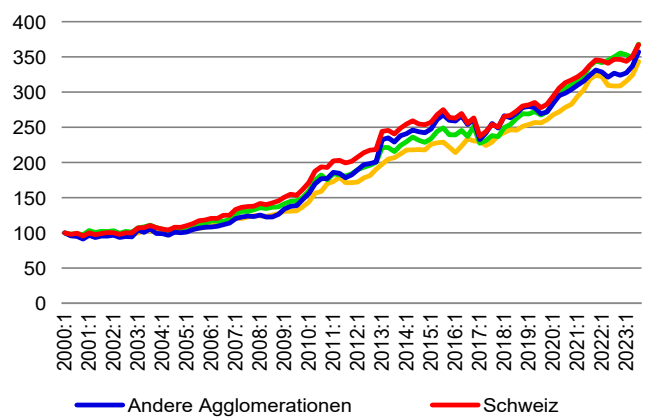
Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen)



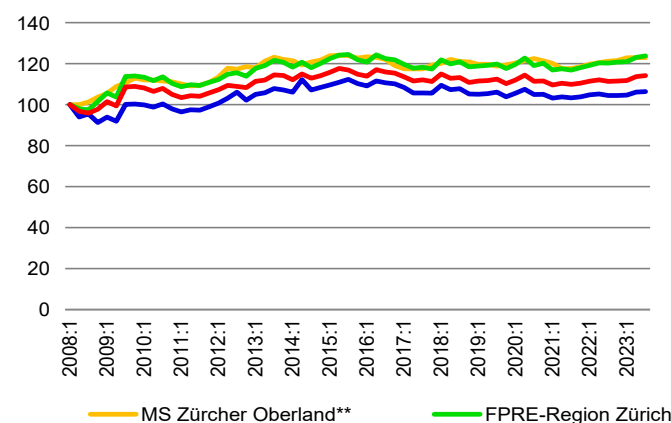
EFH: mittleres Segment



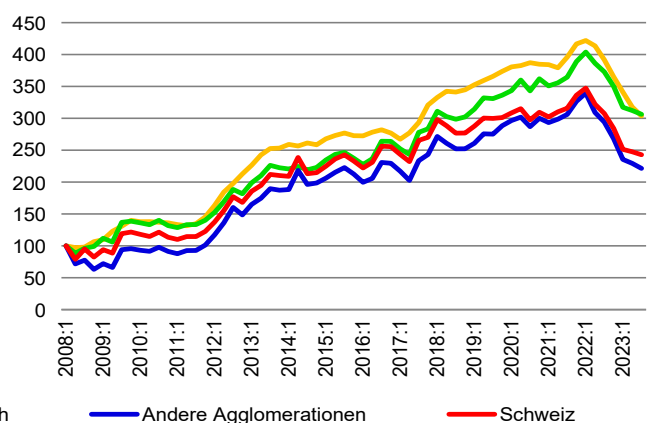
Innere Werte von Bauland für EFH (erschlossen)



MWG



Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen)



\* Indexiert, 1. Quartal 2000 = 100 resp. 1. Quartal 2008 = 100. \*\* Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.  
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

## Am schnellsten erreichbare Zentren von Pfäffikon (öffentlicher Verkehr, öV)

Fahrzeit nach Wetzikon (ZH)*	7 Min.
Fahrzeit nach Rapperswil-Jona*	26 Min.
Fahrzeit nach Winterthur*	31 Min.
Fahrzeit nach Zürich*	35 Min.

\* Mittlere Beförderungszeit unter Berücksichtigung der Quartiere (Fahrzeit zuzüglich Umsteigezeit), ohne Zu- und Abgangszeiten. Nur Schweizer Zentren werden berücksichtigt.  
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Am schnellsten erreichbare Zentren von Pfäffikon (motorisierter Individualverkehr, MIV)

Fahrzeit nach Wetzikon (ZH)*	10 Min.
Fahrzeit nach Rapperswil-Jona*	19 Min.
Fahrzeit nach Winterthur*	21 Min.
Fahrzeit nach Zürich*	26 Min.

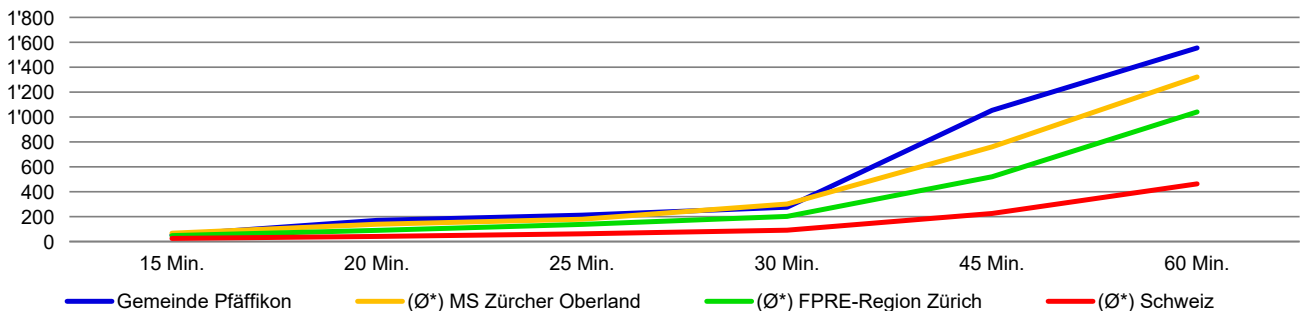
\* Reisezeit unter Belastung des mittleren Werktagverkehrs. Nur Schweizer Zentren werden berücksichtigt.  
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Erreichbarkeit\*

	15 Min.	20 Min.	25 Min.	30 Min.	45 Min.	60 Min.
Bevölkerung (öV)	52'702	169'965	211'788	275'778	1'053'626	1'554'699
Bevölkerung (MIV)	168'772	351'618	611'876	1'290'397	2'256'367	3'327'343
Beschäftigte (öV)	26'451	84'031	107'359	165'296	890'068	1'122'001
Beschäftigte (MIV)	81'072	165'287	322'465	931'032	1'423'719	2'049'504

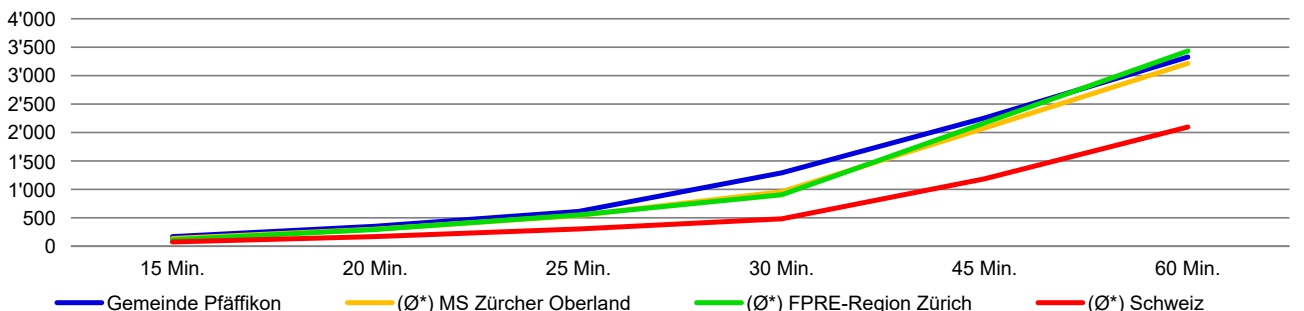
\* Erreichbare inländische Bevölkerung (2020) / inländische Beschäftigte (2020) mit öV (2010) / MIV (2010).  
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Erreichbare Bevölkerung innert 15 bis 60 Minuten mit ÖV (in 1'000 Personen)



\* Durchschnitt der erreichbaren Bevölkerung (2020) der Schweizer Gemeinden.  
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Erreichbare Bevölkerung innert 15 bis 60 Minuten mit MIV (in 1'000 Personen)



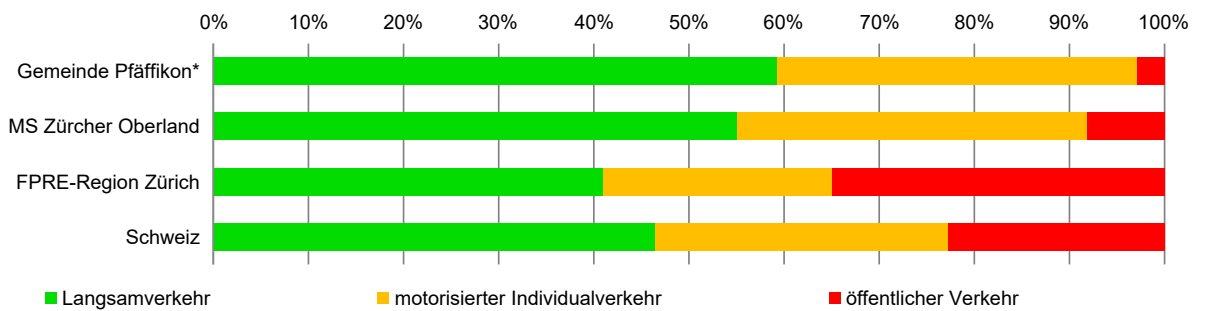
\* Durchschnitt der erreichbaren Bevölkerung (2020) der Schweizer Gemeinden.  
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendlerbeziehungen (2018)

von	Zupendler nach Pfäffikon		nach	Wegpendler von Pfäffikon	
	Anzahl Personen	in %		Anzahl Personen	in %
Pfäffikon	1'852	35.1%	Pfäffikon	1'852	29.5%
Wetzikon (ZH)	301	5.7%	Zürich	1'045	16.7%
Uster	223	4.2%	Wetzikon (ZH)	374	6.0%
Winterthur	207	3.9%	Uster	365	5.8%
Hittnau	162	3.1%	Winterthur	240	3.8%
Zürich	146	2.8%	Volketswil	159	2.5%
Fehraltorf	136	2.6%	Fehraltorf	157	2.5%
Russikon	135	2.6%	Dübendorf	157	2.5%
Andere Gemeinde(n) (ZH)	129	2.4%	Opfikon	141	2.2%
Illnau-Effretikon	116	2.2%	Hinwil	120	1.9%
Total Zupendler (Inland)	5'283	100.0%	Total Wegpendler (Inland)	6'269	100.0%
Pendlersaldo (Inland)	-986				
Ausländische Grenzgänger	21				

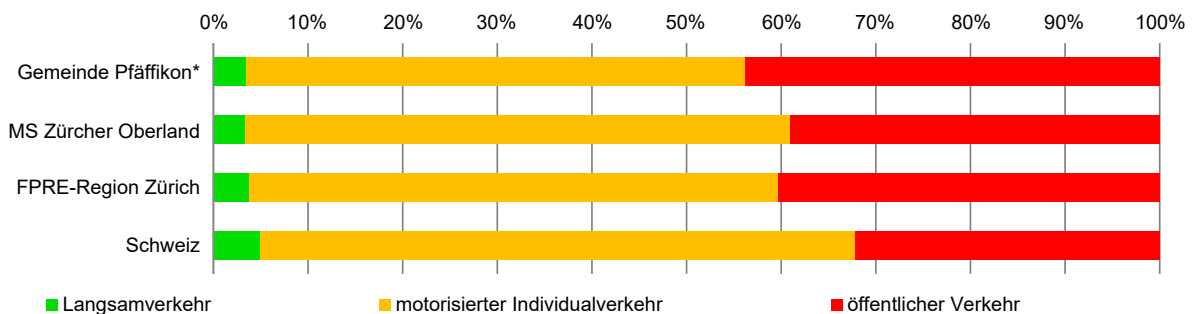
Anmerkung: Total Zu- und Wegpendler inkl. Binnenpendler. Zusammenhänge mit weniger als 5 Erwerbstätigen wurden zu «Andere Gemeinden» aggregiert.  
 Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Arbeitsort in Wohngemeinde)



\*Anzahl Beobachtungen: 149. \*\* Hochrechnung basierend auf Strukturserhebungen 2017 - 2021 (gepoolt).  
 Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Arbeitsort ausserhalb Wohngemeinde)



\*Anzahl Beobachtungen: 626. \*\* Hochrechnung basierend auf Strukturserhebungen 2017 - 2021 (gepoolt).  
 Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Grundflächen, Bauzonenflächen und Reserven (2022)

	in Hektaren	in %	Wohnungen/ Hektare	Zusatzpotenzial Wohnungen*	Zusatzpotenzial Bevölkerung*
Gesamtfläche	1'952	100%			
Besiedelbare Fläche	1'165	60%		33'010 - 35'630	64'831 - 69'975
Bauzonenfläche	278	24% <sup>1)</sup>	22		
davon überbaut	244 - 258	88% - 93% <sup>2)</sup>			
davon unüberbaut	20 - 34	7% - 12% <sup>2)</sup>		725 - 1'320	1'423 - 2'593
Bauzonenfläche Wohnen	174	63% <sup>2)</sup>	34		
davon überbaut	155 - 165	89% - 95% <sup>3)</sup>	36 - 39		
davon unüberbaut	9 - 19	5% - 11% <sup>3)</sup>		339 - 736	666 - 1'446
Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen	66	24% <sup>2)</sup>			
davon überbaut	51 - 55	77% - 84% <sup>3)</sup>			
davon unüberbaut	11 - 15	16% - 23% <sup>3)</sup>			

\* Bei konstanter mittlerer Ausnutzung und konstantem Flächenkonsum pro Wohnung bzw. pro Person auf Basis Datenstand 2022.

1) In % der besiedelbaren Fläche; 2) In % der Bauzonenfläche; 3) In % der Bauzonenfläche Wohnen bzw. Arbeitsnutzungen.

Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

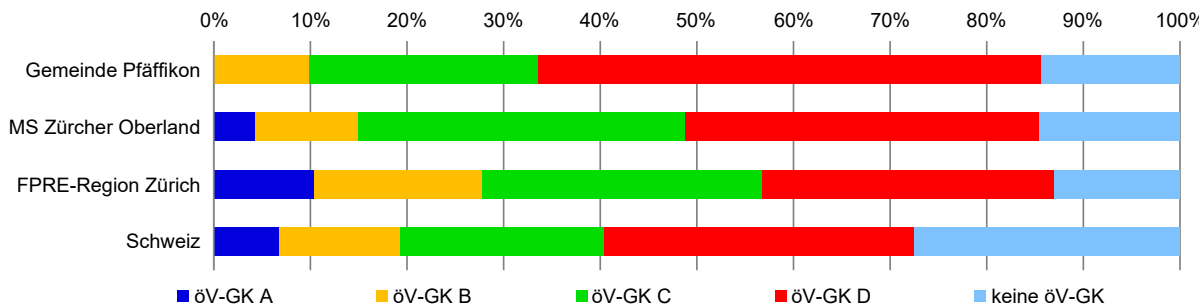
Entwicklung der unüberbauten Bauzonenflächen 2017-2022

Wohnen	Zunahme (1)*
Arbeitsnutzungen	Rückgang (-1)*

\* starker Rückgang (-2), Rückgang (-1), Konstanz (0), Zunahme (1) der unüberbauten Bauzonenflächen.

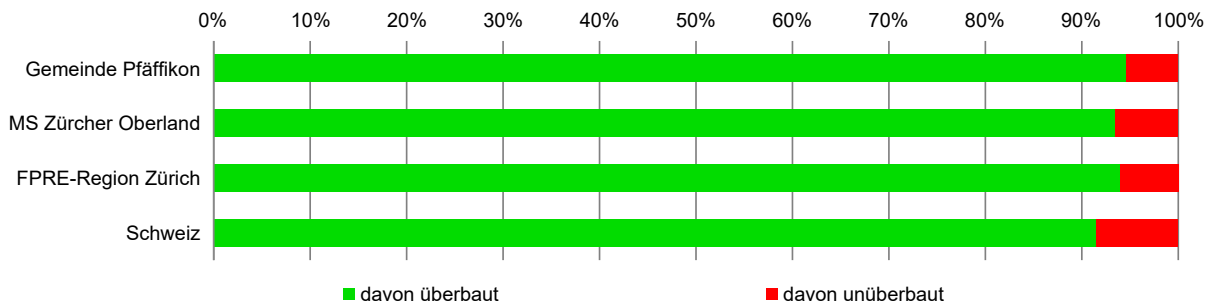
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Anteil der Bauzonenfläche 2022 nach öV-Güteklassen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bauzonenfläche Wohnen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.



## Perspektiven 2040 (Wohnen) Gemeinde Pfäffikon

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2022 - 2040	1'002	8.1%	1'727	13.9%	2'450	19.8%
Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040	540	9.6%	843	15.0%	1'144	20.3%
Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040	288	7.8%	337	9.1%	619	16.7%
unteres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
mittleres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
gehobenes Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040	251	13.1%	506	26.5%	525	27.5%
unteres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Potenzial vorhanden (2)*

\*-5 bis -2: Potenzielles Verlustrisiko, -1: Unter-Performance, 0: Neutral, 1 bis 2: Potenzial vorhanden, 3 bis 4: Erhebliches Potenzial, 5: Hohes Potenzial.

Quelle: Propektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

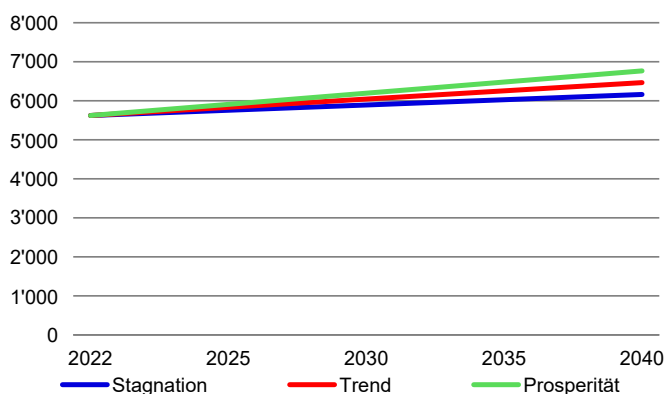
## Perspektiven 2040 (Wohnen) MS-Region Zürcher Oberland

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2022 - 2040	18'945	10.5%	30'010	16.7%	41'147	22.9%
Veränderung Anzahl Haushalte 2022 - 2040	9'560	12.1%	14'055	17.8%	18'542	23.5%
Zusatznachfrage MWG 2022 - 2040	5'287	11.2%	4'208	8.9%	6'622	14.0%
unteres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
mittleres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
gehobenes Segment	-		± 1% (0)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2022 - 2040	4'273	13.5%	9'846	31.0%	11'921	37.5%
unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	

Quelle: Propektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

## Entwicklung Anzahl Haushalte

Gemeinde Pfäffikon



Quelle: Propektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2040 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Gemeinde Pfäffikon

Bevölkerungswachstum p.a.	96
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	47
Zusatznachfrage MWG p.a.	19
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	28

MS-Region Zürcher Oberland

Bevölkerungswachstum p.a.	1'667
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	781
Zusatznachfrage MWG p.a.	234
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	547

## Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Gemeinde Pfäffikon)

Hauptsegment	9 Urbane Avantgarde
Komplementärsegment 1	8 Bildungsorientierte Oberschicht
Komplementärsegment 2	6 Etablierte Alternative

Quelle: Propektivmodell 2022 Fahrländer Partner.

## Nutzungsbedingungen

Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen sind Eigentum der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung. Das vorliegende Produkt darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Urhebers weder weiterverkauft noch vervielfältigt werden. Einzelne Textpassagen oder Daten dürfen zitiert werden, sofern Urheber und Quelle kenntlich gemacht werden.

Alle Informationen und Modelle in dieser Publikation werden von Fahrländer Partner AG Raumentwicklung mit grösster Sorgfalt basierend auf den neusten verfügbaren Daten erarbeitet beziehungsweise berechnet. Dennoch kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Die Inhalte dieser Publikation sind ausschliesslich zur Information bestimmt. Jede Haftung ist ausgeschlossen.

## Über FPRE

Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) ist ein privates Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Hauptsitz in Zürich und Niederlassungen in Bern und Frankfurt am Main. FPRE ist im Eigentum der geschäftsleitenden Partner und komplett unabhängig. Das Unternehmen ist einer der führenden digitalen Daten- und Modellprovider für die Immobilienbewertung und Raumentwicklung. Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPRE eine der grossen immobilienökonomischen Applikationen für die Schweiz, Deutschland und das Fürstentum Liechtenstein. FPRE stellt auch Marktdaten, Bewertungsmodelle und Benchmarks über standardisierte Schnittstellen (API) bereit und ermöglicht damit bruchfreie Integrationen in digitale Prozesse. Ratings, Benchmarks und automatisierte Bewertungen werden so für die Analyse und Bewertung von ganzen Hypotheken- oder Anlageportfolios in Nullzeit verfügbar gemacht.

Die Gemeindechecks bieten gut visualisierte Informationen zu sämtlichen für die Immobilienmärkte relevanten Themen auf Ebene Ortschaft/Stadtquartier. Es stehen Gemeindechecks für Wohn- und Geschäftsnutzungen zur Verfügung. Beziehen Sie Gemeindechecks für jeden Standort in der Schweiz auf Knopfdruck in der Applikation IMBAS. Oder nutzen Sie unsere API zur Integration der Gemeindechecks in Ihr Ökosystem. Die Gemeindechecks können einzeln bestellt oder pauschal lizenziert werden.

Mehr Informationen:

<https://fpre.ch/tools/imbas/gemeindechecks/>

## Kontakt

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

+41 44 466 70 00

[info@fpre.ch](mailto:info@fpre.ch)

<https://fpre.ch/>

Standorte  
Zürich  
Bern  
Frankfurt