

Zürich, Kreis 2

MARKTBERICHT 2019

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

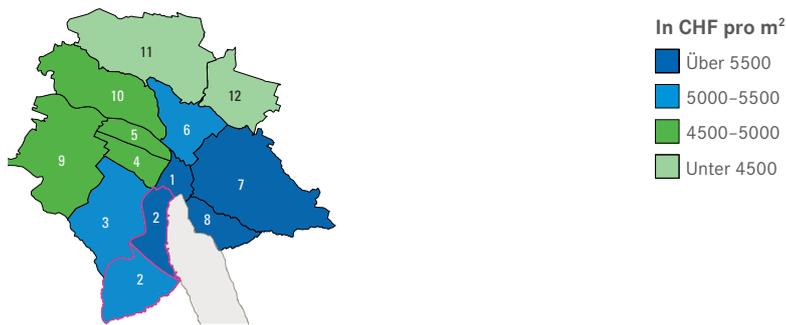
- Einfamilienhäuser bleiben ein rares Gut
- Überdurchschnittliche Baulandpreise
- Hohe Quadratmeterpreise für Wohneigentum

Urbanes Wohnen hoch im Kurs

Überdurchschnittliche Anzahl kleinerer und mittelgrosser Wohnungen

Die Bevölkerung in der Stadt Zürich nahm die letzten Jahre stetig zu, mittlerweile leben rund 410'000 Personen in der Stadt, so viele wie noch nie. Der Anteil hochqualifizierter Arbeitnehmer ist weit grösser als im kantonalen Mittel und rund doppelt so hoch wie in der übrigen Schweiz. Gleichwohl ist die Kaufkraft tiefer als in den umliegenden Seegemeinden. Sie liegt bei knapp CHF 44'000 pro Person und CHF 91'000 pro Haushalt. Allerdings sind die Schwankungen innerhalb der Stadtkreise gross, was sich nachhaltig auf die Immobilienbranche auswirkt. Wie in Städten üblich, ist der prozentuale Anteil an Einfamilienhäusern am Immobilienbestand geringer, der Anteil an Mietwohnungen dafür überdurchschnittlich hoch. Auffallend ist, dass in der Stadt Zürich ein breites Angebot an 2- bis 4-Zimmerwohnungen besteht, während grössere Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern nicht einmal 10% des Gesamtbestandes ausmachen.

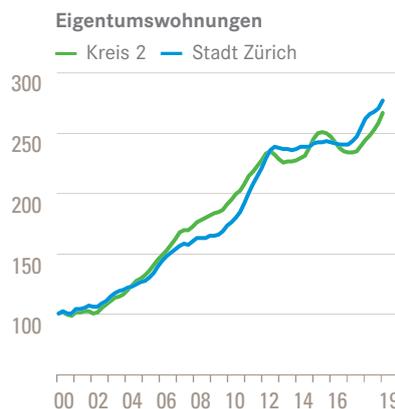
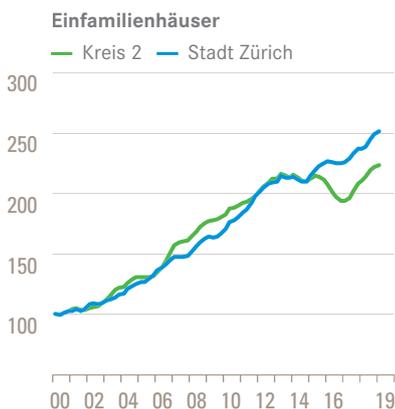
Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)



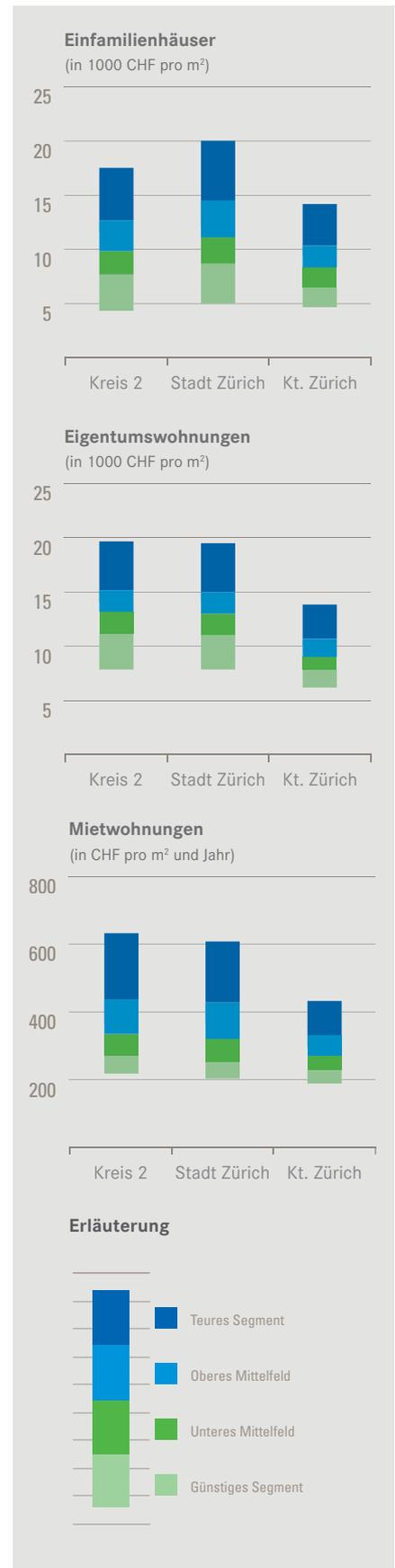
Höchste Baulandpreise im Kanton

Für Einfamilienhäuser an gehobener Lage werden in der Stadt Zürich die mit Abstand höchsten Baulandpreise im Kanton erzielt. In kaum einem Stadtkreis wird weniger als CHF 4'000 pro Quadratmeter bezahlt, in den beliebten Quartieren sind es deutlich über CHF 5'000, rund um das Seebecken über CHF 5'500 und an sehr guten Lagen in der Innenstadt gar bis zu CHF 7'000 pro Quadratmeter. Nach wie vor bewegen sich die Transaktionspreise für Wohneigentum auf Höchstwerten. Der Aufwärtstrend seit der Jahrtausendwende ist ungebrochen, die Aufwärtsdynamik gegenüber den Preisen im Gesamtkanton vor allem in den letzten 10 Jahren augenscheinlich. Generell haben sich die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2000 mehr als verdoppelt. Wir rechnen mit einem weiteren moderaten Preisanstieg in den kommenden Monaten.

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



Immobilienpreise (Bandbreiten)



Beliebte Wohnlage

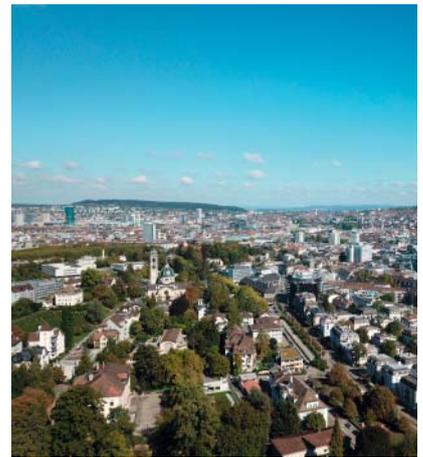
Hohe Preise für Wohneigentum

Wohneigentum im Kreis 2 bleibt gesucht. Preislich ist zwischen dem Aussenquartier Leimbach und der sich in City-Nähe befindlichen Lagen am See und rund um den Bahnhof Enge zu unterscheiden. An guten Lagen nahe bei der Innenstadt werden Baulandpreise von über CHF 5000 pro Quadratmeter erzielt. Dies widerspiegelt sich auch in den durchschnittlichen Verkaufspreisen von bis CHF 20'000 pro Quadratmeter für gehobene Eigentumswohnungen und CHF 17'000 pro Quadratmeter Wohnfläche für Einfamilienhäuser im mittleren Segment. Die Transaktionspreise für Wohneigentum sind nach wie vor sehr hoch. Bei Eigentumswohnungen liegen sie auf absoluten Höchstwerten, bei Einfamilienhäusern bewegen sie sich nach einer Preisdelle im Jahr 2016 aktuell wieder nahe bei den Höchstständen. Im Mietwohnungsmarkt werden, auch im städtischen Quervergleich, weiterhin überdurchschnittlich hohe Mieten von über CHF 500 pro Quadratmeter und Jahr für gehobene Objekte bezahlt.

Einfamilienhäuser sind ein rares Gut

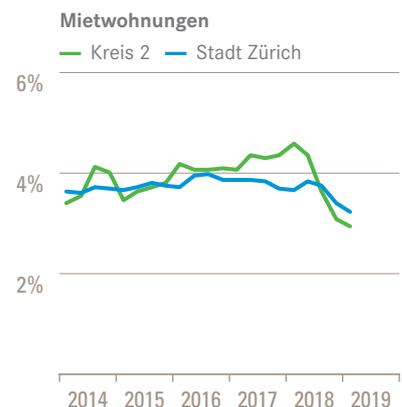
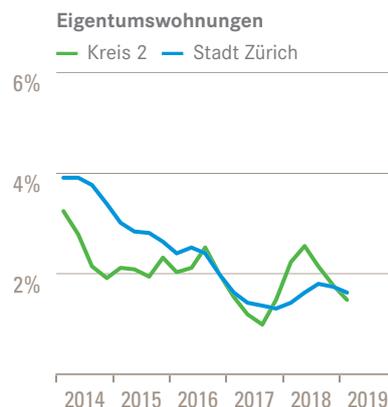
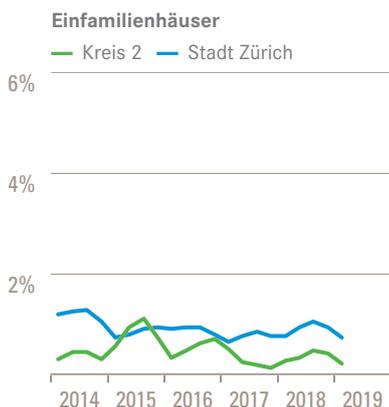
Das Immobilienangebot im Kreis 2 ist knapp, vor allem im Bereich Wohneigentum. Insgesamt verharren die Wohnungsleerstände auf sehr tiefem Niveau. Nur Mietwohnungen weisen eine leicht höhere Angebotsquote auf. Bis zu einer Angebotsquote von 6% sind die Märkte für uns intakt, was im Kreis 2 in allen Segmenten deutlich der Fall ist. Aktuell sind nur zwei Villen und 15 Eigentumswohnungen ausgeschrieben. Rund 80 Wohnungen, davon weniger als zehn in Leimbach, sind zur Vermietung ausgeschrieben. Die Anzahl bewilligter neuer Wohnungen ist gering und dürfte die Angebotsquote kaum beeinflussen. Der Kreis 2 wird auch künftig zu den beliebtesten Wohngebieten der Stadt Zürich mit entsprechendem Nachfragedruck zählen.

Zahlenspiegel Zürich



Kreis 2	
Bevölkerung	
Einwohner	34'877
jährliche Wachstumsrate	3.8%
Ausländeranteil	32.0%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	84.2%
Anteil Eigentumswohnungen	10.1%
Anteil Einfamilienhäuser	5.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	
Wollishofen	26
Leimbach	19
Enge	142

Angebotsquote (Anzahl angebotener Wohnungen im Verhältnis zum Bestand)





Ausblick: Markt bleibt robust

Wirtschaftsboom dämpft Marktrisiken

Die Marktveränderungen in den letzten Quartalen gingen Hand in Hand mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, welche durch Wachstum, steigende Haushaltseinkommen und guten Zugang zu Finanzierungslösungen gekennzeichnet war. Tiefe Zinsen, das positive wirtschaftliche Umfeld und ein moderates reales Einkommensplus bilden auch 2019 eine grundsätzlich erfreuliche Ausgangslage für die Nachfrage nach Wohneigentum. Eine dämpfende Wirkung üben die (Selbst-)Regulierungsmassnahmen und die damit einhergehenden höheren finanziellen Anforderungen für den Erwerb von Wohneigentum aus. Insgesamt bleibt der Zürcher Kreis 2 ein robuster Markt für Wohneigentum.



Sichern Sie sich jetzt Ihre Kauf- und Miet-Vorteile:

1. Newsletter abonnieren

Verpassen Sie nichts mehr und holen Sie sich kostenlos die neuesten Immonews auf Ihr Smartphone, Tablet oder Ihren PC.

www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter



2. Suchprofil anlegen

Leichter und schneller zu Ihrem Wunschobjekt geht es, wenn Sie Ihr individuelles Suchprofil eingeben.

www.ginesta.ch/de/mein-suchprofil



Verkaufen, vermieten und bewirtschaften

Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Horgen, Chur, St. Moritz und in Kürze auch in Zürich. Seit 75 Jahren verkaufen, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 30 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in der Bewertung, der Vermarktung, der Vermietung und der Bewirtschaftung von Objekten. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kundinnen und Kunden.

Gerne sind wir für Sie da

GINESTA IMMOBILIEN AG

Lindenstrasse 3

CH-8810 Horgen

Phone +41 44 728 82 00

www.ginesta.ch

verkauf@ginesta.ch

Ginesta
Immobilien

Folgen Sie uns auf Social Media



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 2019. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 1. Quartal 2019); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2018 respektive 2016), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 1. Quartal 2019); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.