

Zürich, Kreis 6 und 7

MARKTBERICHT 2019

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Einfamilienhäuser bleiben ein rares Gut
- Überdurchschnittliche Baulandpreise
- Wenige Neubauten

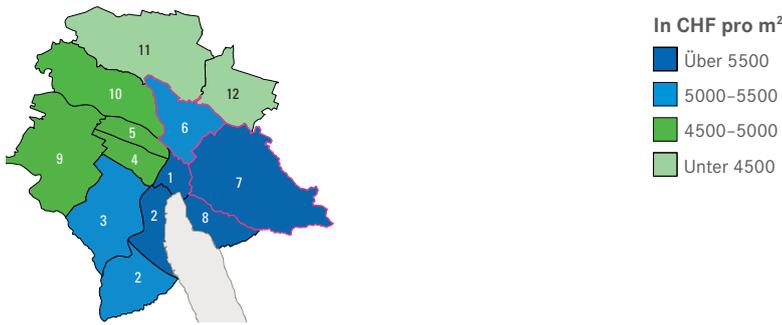


Urbanes Wohnen hoch im Kurs

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.

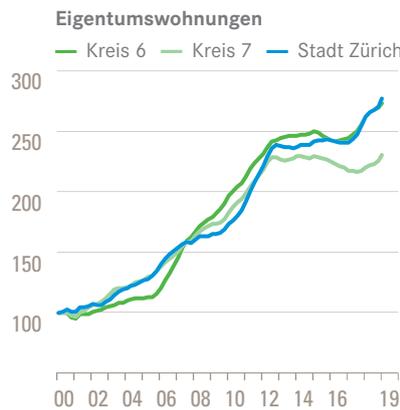
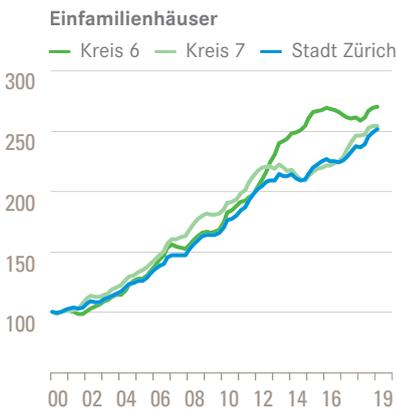
Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)



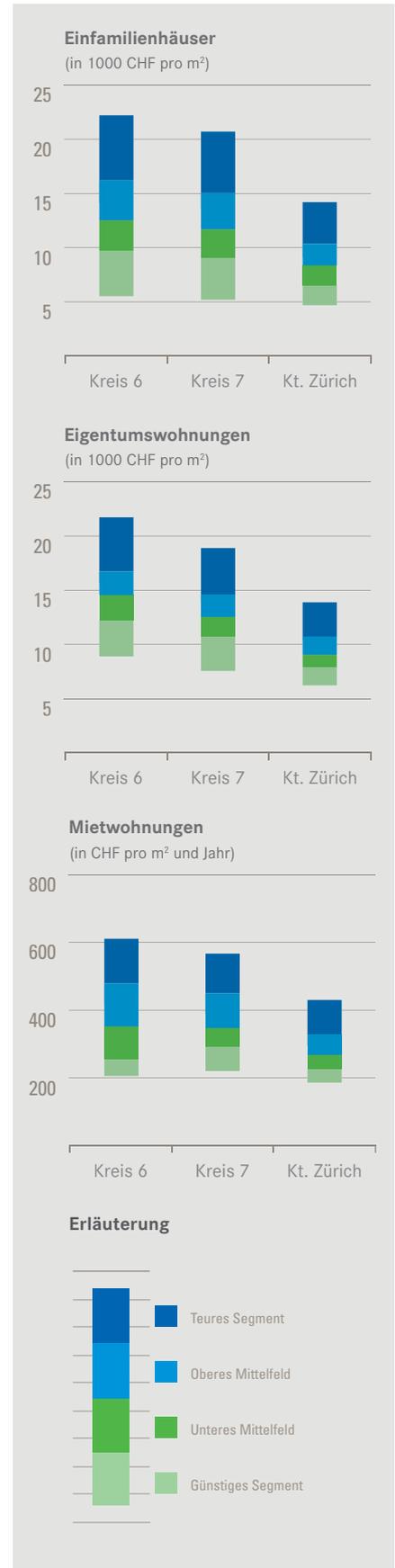
Höchste Baulandpreise im Kanton

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)



Attraktive Wohnlagen heiss begehrt

Preise für Wohneigentum auf neuen Rekordwerten

Gemessen an den Angebotspreisen werden in den Kreisen 6 und 7 neben der Innenstadt die höchsten Preise für Wohneigentum erzielt. Gerade im mittleren Segment war in den letzten Quartalen eine dynamische Entwicklung spürbar, und die bereits hohen Preise für Wohneigentum haben sich nochmals aufgewertet. Für Eigentumswohnungen werden in den Kreisen 6 und 7 pro Quadratmeter Wohnfläche bis CHF 22'000 bezahlt. In beiden Kreisen sind das neue Höchstwerte, auch wenn die Zunahme im Kreis 7 in den letzten Quartalen etwas weniger gross war. Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen in beiden Kreisen auf absoluten Höchstwerten, bei CHF 22 bis 26'000 pro Quadratmeter. Bei luxuriösen Villen mit einem Verkaufspreis von mehr als CHF 8 Millionen ist die Vermarktungsdauer weiterhin höher als in den Vorjahren. Für attraktive Mietobjekte an guter Lage werden Quadratmeterpreise von über CHF 500 pro Jahr bezahlt.

Geringes Angebot an Wohneigentum

Das Immobilienangebot in den Kreisen 6 und 7 ist knapp, vor allem im Bereich Wohneigentum. Insgesamt verharren die Leerstände auf tiefem Niveau, die Angebotsquote bei Einfamilienhäusern liegt in beiden Kreisen bei extrem tiefen 0.4%, bei Eigentumswohnungen mit 0.6% im Kreis 6 bzw. 2% im Kreis 7 leicht darüber.

Nur Mietwohnungen, vor allem bei kleineren und mittleren Objekten, weisen eine breitere Auswahl auf, wie die Angebotsquoten von 2.4% im Kreis 6 und 4.3% im Kreis 7 untermauern. Bis zu einer Angebotsquote von 6% sind die Märkte für uns intakt, was sowohl im Kreis 6 als auch im Kreis 7 in allen Segmenten deutlich der Fall ist. Aktuell sind in beiden Kreisen nur vereinzelt Häuser, eine Handvoll Eigentumswohnungen sowie kombiniert rund 130 Mietwohnungen ausgeschrieben. Die Anzahl bewilligter neuer Wohnungen ist gering und dürfte die Angebotsquote nur geringfügig beeinflussen. Beide Stadtkreise werden auch künftig zu den beliebtesten Wohngegenden in Zürich mit entsprechendem Nachfragedruck zählen.

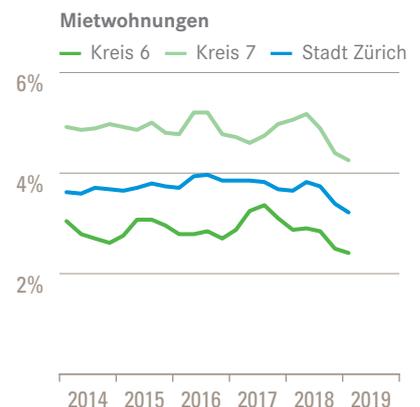
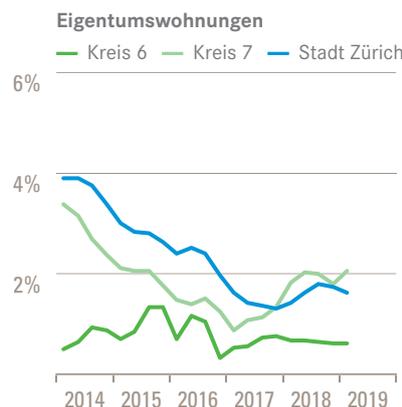
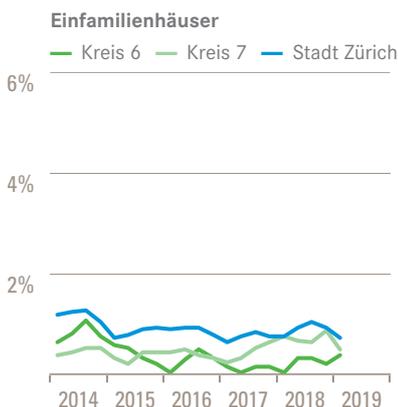
Zahlenspiegel Zürich



Kreis 6	
Bevölkerung	
Einwohner	34'321
jährliche Wachstumsrate	2.1%
Ausländeranteil	28.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte) 18'348	
Anteil Mietwohnungen	85.1%
Anteil Eigentumswohnungen	10.4%
Anteil Einfamilienhäuser	4.4%
Baubewilligte Wohneinheiten 66	
Unterstrass	65
Oberstrass	1

Kreis 7	
Bevölkerung	
Einwohner	38'191
jährliche Wachstumsrate	2.0%
Ausländeranteil	28.4%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte) 20'419	
Anteil Mietwohnungen	75.1%
Anteil Eigentumswohnungen	18.2%
Anteil Einfamilienhäuser	6.7%
Baubewilligte Wohneinheiten 85	
Fluntern	27
Hottingen	49
Hirslanden	-
Witikon	9

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 bleiben Zürich Kreis 6 und 7 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

Oberes Wiltisgasse 52

CH-8700 Küsnacht

Phone +41 44 910 77 33

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 (Baubewertungen bis zum 1. Quartal 2019); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.