

Immobilienmarktbericht Küsnacht Sommer 2017

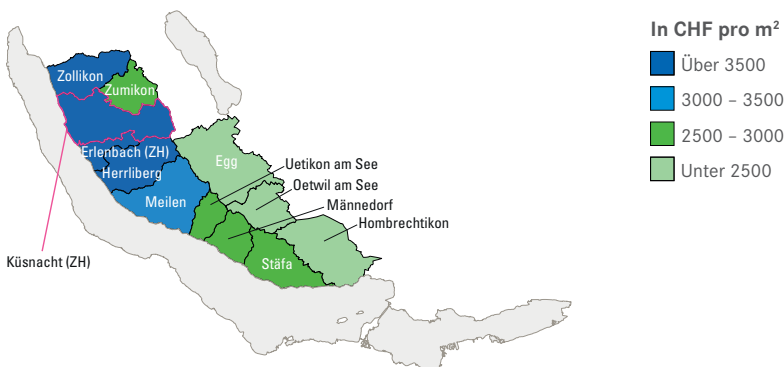
- » Stockwerkeigentum gesucht
- » Überdurchschnittliche Preise für Wohneigentum
- » Zahlreiche neue Mietwohnungen führen zu Preisdruck

Erstklassige Standortqualität

Überdurchschnittliche Anzahl Liegenschaften mit grosser Zimmerzahl

In der Region Pfannenstiel wohnen gut 110'000 Personen, die eine Kaufkraft von durchschnittlich CHF 65'000 pro Kopf und CHF 148'000 pro Haushalt erwirtschaften. Eine überdurchschnittliche Anzahl von Hochqualifizierten und Fachkräften, die geringe Steuerbelastung und die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln tragen zur aussergewöhnlichen Standortqualität bei. Der Bestand an Liegenschaften ist geprägt durch die grosse Anzahl Einfamilienhäuser und Wohnungen, die im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt mehr Zimmer aufweisen.

Preise für Wohnbauland (gehobene Lage)

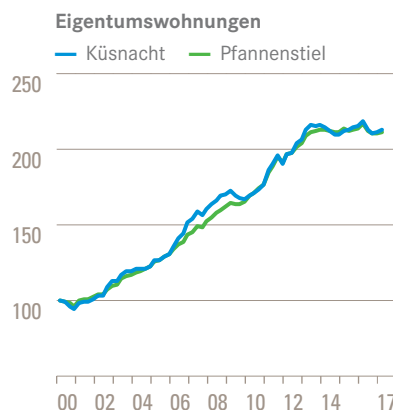
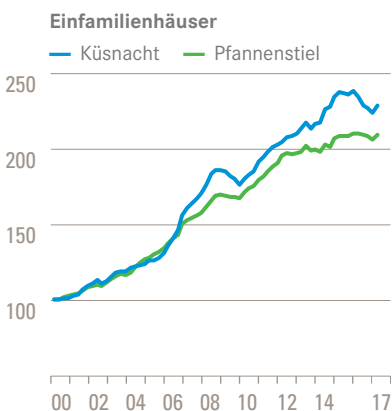


Wohneigentum bleibt en vogue

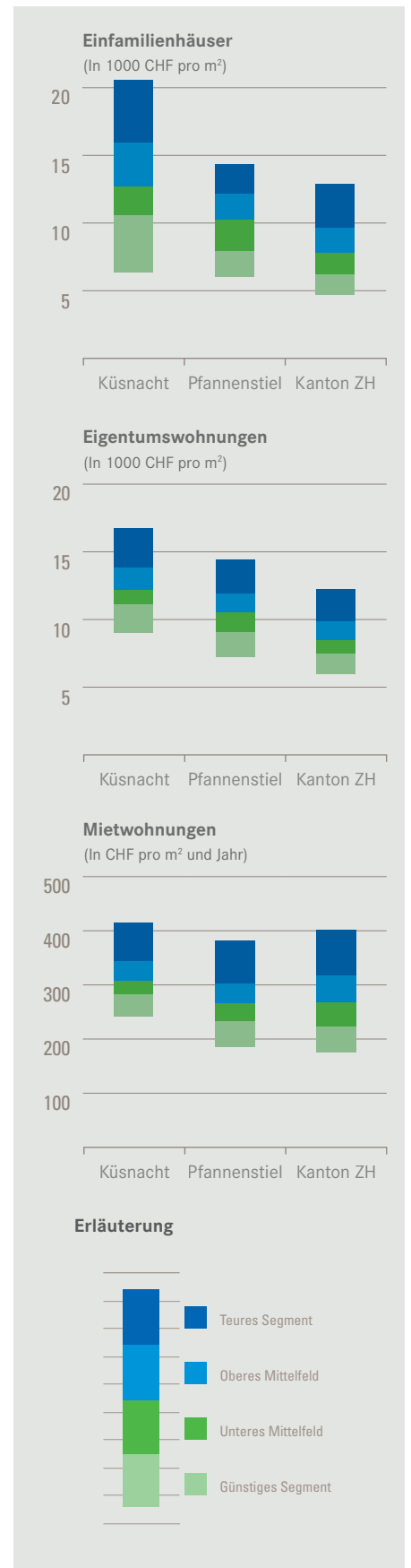
Nach wie vor bewegen sich die Preise für Wohneigentum auf hohem Niveau. Im exklusivsten Marktsegment haben die Preise 2016 rund 9-10% nachgegeben und die Vermarktungsdauer hat deutlich zugenommen, während sich im mittleren Segment die Preise hielten und im günstigen Segment sogar ein Wachstum spürbar war. Die verschiedenen Marktsegmente (Luxus/Durchschnitt/Günstig) haben sich seit 2013 unterschiedlich entwickelt. Interessant ist die Betrachtung seit dem Jahr 2000. Hier stellen wir rückblickend fest, dass sich alle Marktsegmente gleich gut entwickelt haben. Somit wurde in den letzten 2-3 Jahren nur die Preisblase im Luxussegment abgebaut, während die anderen Segmente aufgeholt haben.

Generell haben sich die Preise im Gesamtimmobilienmarkt Pfannenstiel seit 2000 verdoppelt. Wir rechnen mit einer weiteren Stabilisierung auf hohem Niveau auch in den kommenden Monaten, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohneigentum besteht.

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



Immobilienpreise (Bandbreiten)



Küsnacht bleibt Spitzenklasse

Höchstpreise für Wohneigentum

Küsnacht ist nicht nur eine der beliebtesten Wohngemeinden der Goldküste, sondern der Schweiz insgesamt. Im Vergleich zur gesamten Region Pfannenstiel werden in Küsnacht deshalb überdurchschnittliche Verkaufspreise für Wohneigentum erzielt. Für luxuriöse Eigentumswohnungen erreichen die durchschnittlichen Verkaufspreise pro Quadratmeter nahezu CHF 17'000, und für erstklassige Einfamilienhäuser wird teilweise die Preisgrenze von CHF 20'000 pro Quadratmeter Wohnfläche überschritten. Die Marktliquidität hat in den letzten Monaten stetig abgenommen, weil sich die Anzahl verfügbarer Objekte laufend verminderte und die Angebotsquoten entsprechend abnahmen.

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen geringfügig unter den Höchstständen aus dem Jahr 2015. Im Markt für Eigentumswohnungen sind die Preise im Vorjahr leicht gesunken, haben sich aber seither wieder erholt und notieren aktuell unmittelbar unter dem Allzeithoch. Insbesondere gut ausgestattete Stockwerkeigentumsobjekte sind begehrt. Bei sehr luxuriösen Villen mit einem Verkaufspreis über CHF 8 Millionen haben sich die Preise im Jahr 2016 reduziert und die Vermarktungsdauer hat zugenommen. Diese Marktconstellation dürfte auch in den kommenden Monaten andauern.

Überangebot an Mietobjekten

Aktuell sind in Küsnacht neun Eigentumswohnungen unterschiedlicher Grösse, sechs Häuser und zwei Villen ausgeschrieben. Insgesamt verharren die Wohnungsleerstände auf tiefem Niveau.

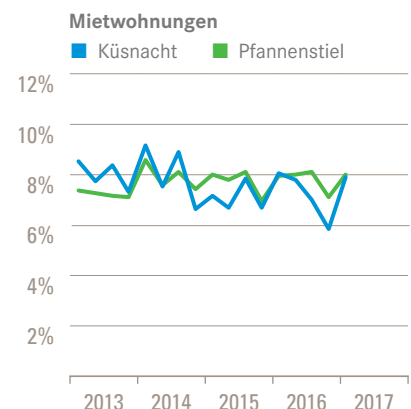
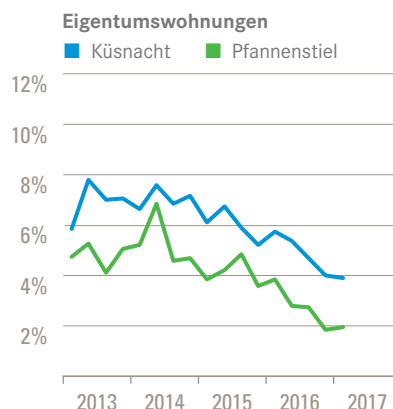
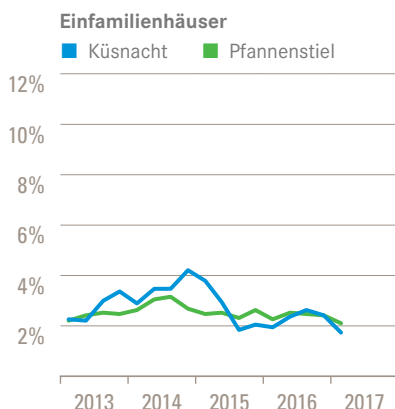
Die bewilligten Neubauten, primär Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 69 Wohnungen, werden das Angebot an Mietwohnungen weiter vergrössern, den Markt für Stockwerkeigentum aber nur geringfügig beeinflussen. Die Angebotsquote für Mietwohnungen liegt momentan deutlich über 6%. Diese Zahl sehen wir als Grenze für einen effizienten und intakten Markt. Deshalb müssen Vermieter mit längeren Leerstandzeiten und fallenden Mietpreisen rechnen.

Zahlenspiegel Küsnacht



Bevölkerung	
Einwohner	14'192
jährliche Wachstumsrate	2.62%
Ausländeranteil	25.7%
Immobilienmarkt	
	7'052
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	5'521
Einfamilienhäuser	1'531
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	55.6%
Eigentumswohnungen	22.6%
Einfamilienhäuser	21.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	
	75
in Mehrfamilienhäusern	69
in Einfamilienhäusern	6

Angebotsquote (Anzahl angebotener Wohnungen im Verhältnis zum Bestand)



Markt bleibt robust

Verschärfte Regulierung

Tiefe Zinsen und ein moderates reales Einkommensplus bilden 2017 eine grundsätzlich positive Ausgangslage für die Nachfrage nach Wohneigentum. Eine dämpfende Wirkung üben dagegen die (Selbst-)Regulierungsmassnahmen und die damit einhergehenden höheren finanziellen Anforderungen für den Erwerb von Wohneigentum aus. Das bedeutet nicht primär ein Ausbleiben der Käufer, sondern dass sich die Nachfrage vom obersten Segment nach unten verschiebt. Die Nachfrage dürfte sich weiter in Richtung mittleres Preissegment bewegen. Insgesamt bleibt Küsnacht ein robuster Markt für Wohneigentum.



Wissenswertes

Neben den bekannten Belehnungs- und Tragbarkeitskriterien wird seit Herbst 2014 die Allgemeinverbindlichkeit des Niederwertprinzips angewandt. Es besagt, dass Kreditinstitute als Verkehrswert einer Immobilie zwingend den tieferen Wert aus dem Kaufpreis und dem von einem Schätzer ermittelten nachhaltigen Wert unterstellen müssen. Eine allfällige Differenz zwischen dem höheren Kaufpreis und dem niedrigeren Schätzwert muss vollständig aus harten Eigenmitteln finanziert werden.

Über Ginesta

Ginesta Immobilien AG ist einer der führenden Immobilienmakler im Kanton Zürich. Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht/ZH und Niederlassungen in Horgen und Chur. Seit 1944 vermarkten wir Immobilien aller Art und erbringen sämtliche Dienstleistungen, die für eine erfolgreiche Transaktion nötig sind. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kundinnen und Kunden. Wir lieben das Besondere und begleiten Ihre Immobilie versiert zum angestrebten Vermarktungserfolg.



Haben Sie Fragen zum Thema Wohneigentum?
Gerne erwarte ich Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Claude Ginesta
claude@ginesta.ch

Ginesta
IMMOBILIEN

GINESTA IMMOBILIEN AG

www.ginesta.ch
verkauf@ginesta.ch
verwaltung@ginesta.ch

KÜSNACHT

Obere Wiltisgasse 52
CH-8700 Küsnacht
Phone +41 44 910 77 33
Fax +41 44 910 77 20

HORGEN

Lindenstrasse 3
CH-8810 Horgen
Phone +41 44 728 82 00
Fax +41 44 728 82 05

CHUR

Reichsgasse 71
CH-7000 Chur
Phone +41 81 254 37 70
Fax +41 81 254 37 77

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 2017. **Quellen:** Ginesta, **Grafiken:** Wüest Partner (Datenstand 1. Quartal 2017), **Zahlenspiegel:** Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2016 respektive 2014), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 1. Quartal 2017), **weitere Quellen:** Credit Suisse und eigene Schätzungen.