

Immobilienmarktbericht Horgen

Frühling 2017

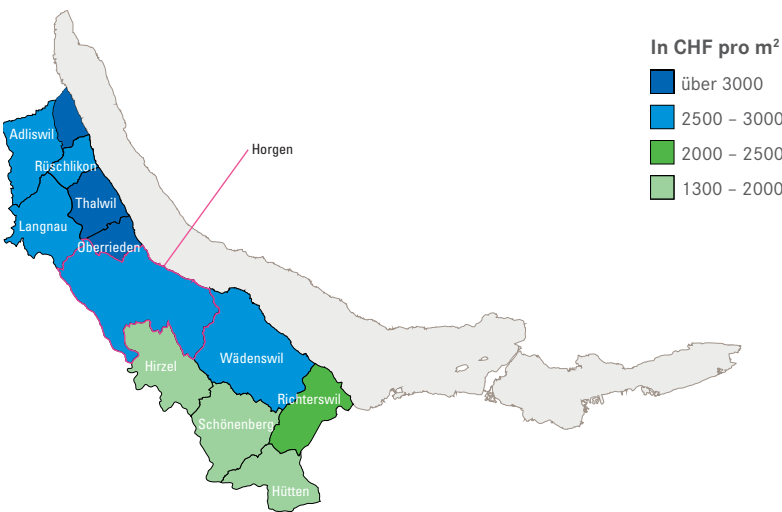
- » Preissteigerungen im mittleren Segment
- » Gutes Angebot an Eigentumswohnungen
- » Anhaltende Neubautätigkeit

Überdurchschnittliche Standortqualität

Ältere Liegenschaften bieten Potenzial

In der Region Zimmerberg wohnen rund 120'000 Personen, die ein Haushaltseinkommen pro Kopf von durchschnittlich CHF 75'000 erwirtschaften. Die hohe Standortqualität, zu der die Verfügbarkeit von Hochqualifizierten und Fachkräften, die geringe Steuerbelastung sowie die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln zählen, tragen zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Das Preisniveau für Wohnungen ist aktuell in Rüschlikon am höchsten, gefolgt vom bisherigen Spitzenreiter Kilchberg, Wollerau, Thalwil und den übrigen Gemeinden mit Seeanstoss. Der Wohnungsbestand ist leicht älter als der kantonale Durchschnitt, primär aufgrund des relativ hohen Anteils von Bauten aus der Periode von 1960 bis 1980.

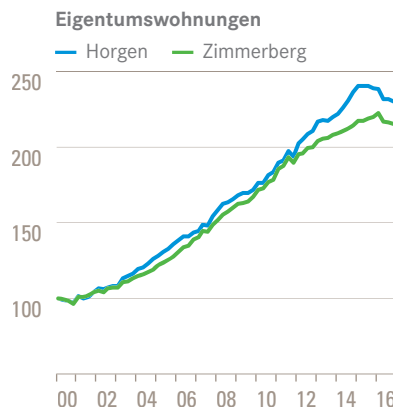
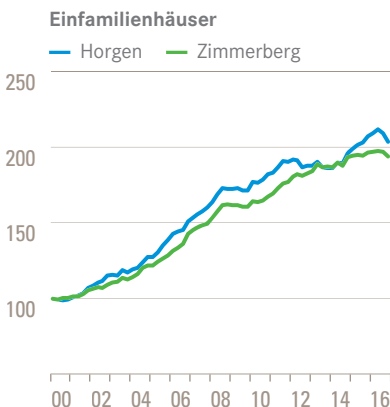
Preise für Wohnbauland (gehobene Lage)



Mittleres Marktsegment sehr gefragt

Im obersten Marktsegment für Wohneigentum ist ein leichter Rückgang der Preise zu erkennen. Potenzielle Käufer wenden sich vermehrt Objekten im mittleren und günstigen Segment zu und tragen so dazu bei, dass in dieser Kategorie weiterhin stabile oder sogar steigende Preise feststellbar sind. Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen war rückblickend in den letzten Jahren unverändert hoch, nachdem sich der Index in den letzten 20 Jahren verdoppelt hatte. Wir rechnen mit stabilen Preisen, auch wenn der Markt nicht zu neuen Höhenflügen ansetzen wird.

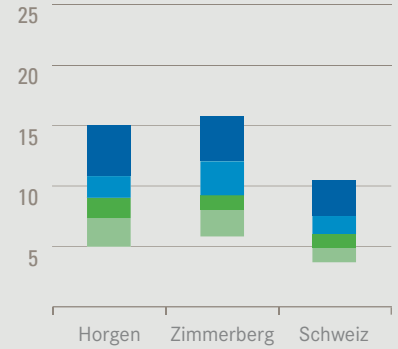
Wohneigentum: Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2000 = 100)



Immobilienpreise (Bandbreiten)

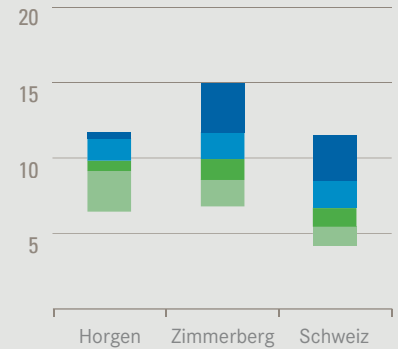
Einfamilienhäuser

(In 1000 CHF pro m²)



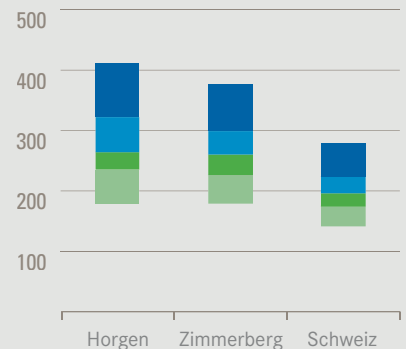
Eigentumswohnungen

(In 1000 CHF pro m²)

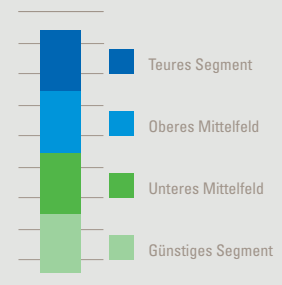


Mietwohnungen

(In CHF pro m² und Jahr)



Erläuterung



Einfamilienhäuser wechseln in Horgen selten die Hand

Mittleres Segment en vogue

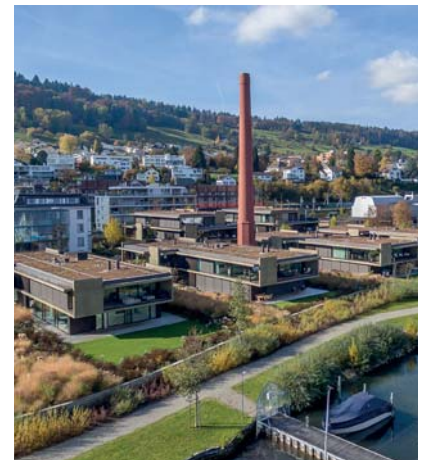
Einfamilienhäuser gelangen in Horgen nur selten auf den Markt. Für die wenigen verfügbaren Objekte werden deshalb weiterhin achtbare Preise erzielt. Für ein hochwertiges Haus an guter Lage ist mit Preisen von CHF 15'000 je Quadratmeter Wohnfläche zu kalkulieren. Für Eigentumswohnungen, die zahlreicher und primär im mittleren Segment angeboten werden, ist ein Quadratmeterpreis von rund CHF 12'000 realistisch. Die Preise für Wohnbauland verharren auf gutem Niveau von CHF 2'500-3'000 je Quadratmeter. Nur in wenigen Gemeinden am linken Seeufer ist das Land teuer.

Nachdem in den letzten Jahren zahlreiche neue gehobene Mietwohnungen entstanden sind, erhöhte sich der erzielbare Mietpreis je Quadratmeter auf mehr als CHF 400. Insgesamt ist der Immobilienmarkt Horgen robust und breit diversifiziert und damit gegen allfällige Preissenkungen gut geschützt. Trotz dem bereits viele Jahre anhaltenden Boom ist es weiterhin ein Verkäufermarkt.

Neubautätigkeit entspannt Angebotsengpass kaum

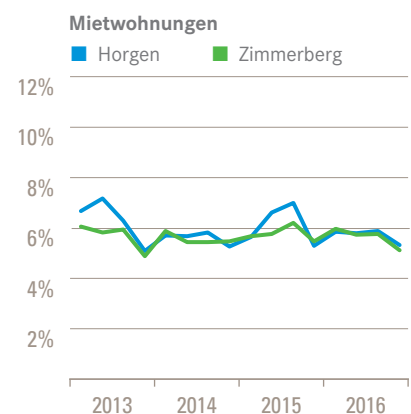
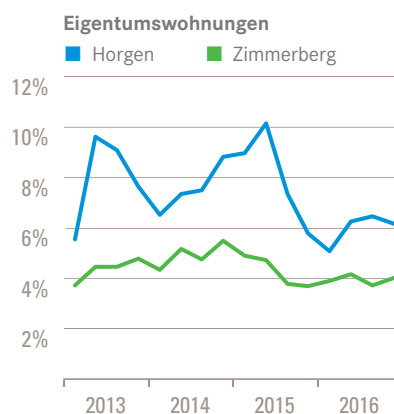
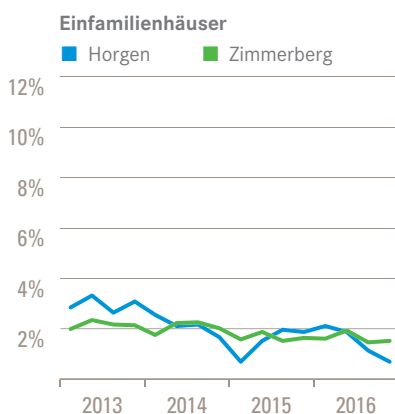
Neue Eigentumswohnungen sind vor allem in den beiden Projekten Rohrstrasse und Spätzerenstrasse sowie an der Plattenstrasse erhältlich. Die Pipeline ist gut gefüllt und der Bau von zusätzlichen 82 Wohnungen in den nächsten Quartalen ist bewilligt. Damit wird sich der bereits überdurchschnittliche Anteil von Eigentumswohnungen am Gesamtbestand weiter erhöhen. Aufgrund guter Auswahlmöglichkeiten ist die Angebotsquote von Eigentumswohnungen mit mehr als 6% auf eher hohem Niveau, bei Einfamilienhäusern liegt der Wert unter 1% deutlich tiefer. Bei Mietwohnungen liegt die Angebotsquote im regionalen Durchschnitt von knapp 5%.

Zahlenspiegel Horgen



Bevölkerung	
Einwohner	20'207
Jährliche Wachstumsrate	0.90%
Ausländeranteil	30.5%
Immobilienmarkt	
	9'549
Whg. in Mehrfamilienhäusern	8'215
Einfamilienhäuser	1'334
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	65.5%
Eigentumswohnungen	20.5%
Einfamilienhäuser	14.0%
Baubewilligte Wohneinheiten	
	82
In Mehrfamilienhäusern	79
In Einfamilienhäusern	3

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 Horgen ein robuster Markt für Wohneigentum.



Wissenswertes

Neben den bekannten Belehnungs- und Tragbarkeitskriterien wird seit Herbst 2014 die Allgemeinverbindlichkeit des Niederstwertprinzips 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 erfolgreich 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 4. Quartal 2016), Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2015 respektive 2014), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 4. Quartal 2016), weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.