

Immobilienmarktbericht Rüschtikon

Frühling 2017

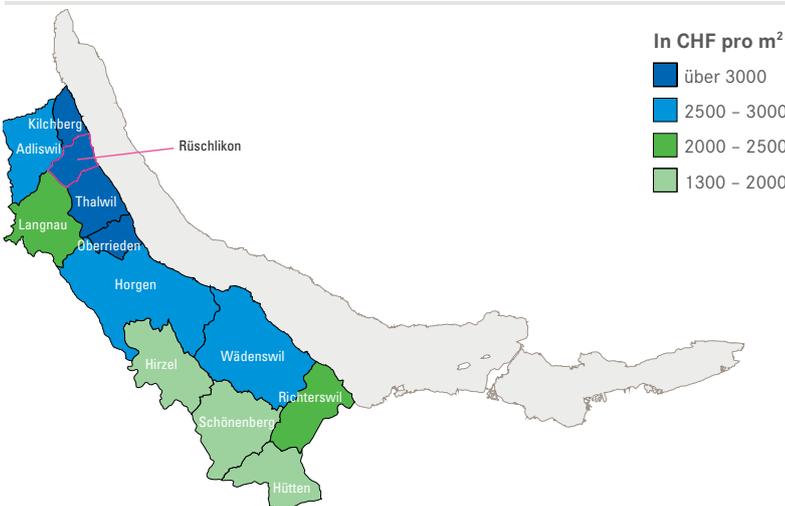
- » Nachfrage übersteigt Angebot weiterhin
- » Hohe Wohneigentumspreise
- » Tiefe Angebotsquote

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 Rüslikon 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.

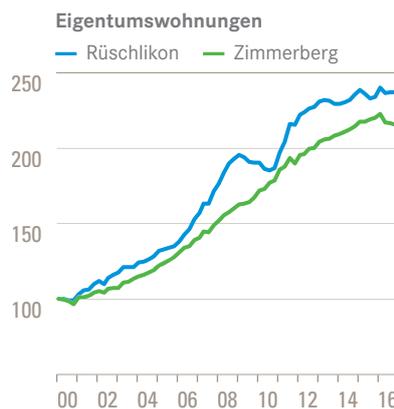
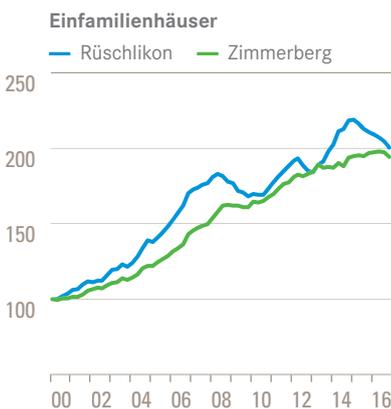
Preise für Wohnbauland (gehobene Lage)



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.

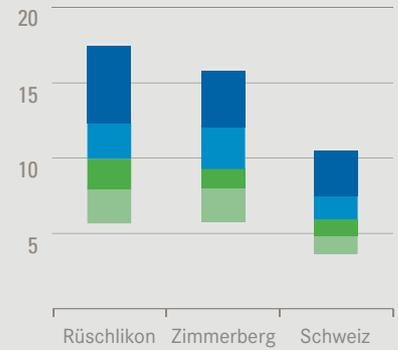
Wohneigentum: Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2000 = 100)



Immobilienpreise (Bandbreiten)

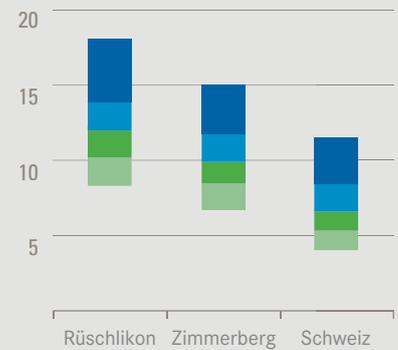
Einfamilienhäuser

(In 1000 CHF pro m²)



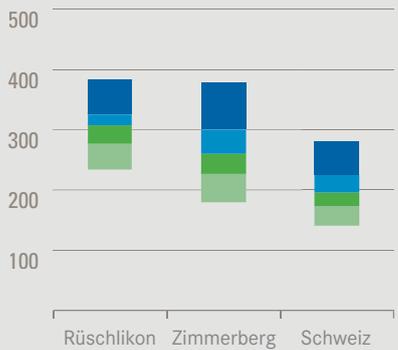
Eigentumswohnungen

(In 1000 CHF pro m²)



Mietwohnungen

(In CHF pro m² und Jahr)



Erläuterung



Rüschtikon ist ein Verkäufermarkt

Wohneigentum ist weiterhin beliebt

In Rüschtikon ist die Nachfrage in allen Kategorien gross, das Angebot aber eingeschränkt. Das führte bei den wenigen Transaktionen im letzten Jahr zu nach wie vor überdurchschnittlichen Preisen, auch wenn sich der Markt in den letzten Monaten im Hochpreissegment normalisiert hat. Die durchschnittlichen Verkaufspreise pro Quadratmeter erreichen für luxuriöse Wohnungen mehr als CHF 18'000 und auch für die wenigen erwerblichen Einfamilienhäuser werden gute Preise erzielt. Trotz dem bereits viele Jahre anhaltenden Boom ist es immer noch ein Verkäufermarkt.

Attraktiver Standort

In Rüschtikon ist der Anteil hochqualifizierter Vorgesetzter und Arbeitnehmer im lokalen und kantonalen Vergleich sehr hoch. Die Anzahl grosser Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern ist überdurchschnittlich und mit über 16% doppelt so hoch als im kantonalen Vergleich. Dies zeigt deutlich auf, dass der Standort für Gutverdienende mit Familie eine hohe Attraktivität aufweist.

Die Wohnungsleerstände im Verhältnis zum Bestand verhielten sich volatil in den letzten Jahren, verharren jedoch aktuell auf einem tiefen Niveau.

Geringes Angebot

Das Angebot an Wohneigentum in Rüschtikon ist beschränkt. Leerstehende Objekte gibt es nur wenige und gleichzeitig kommen nur vereinzelte Häuser auf den Markt.

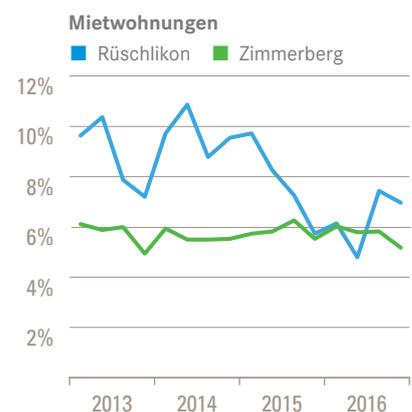
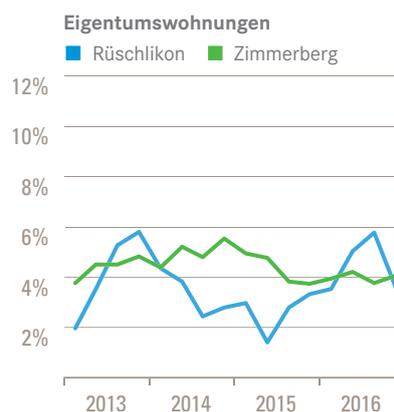
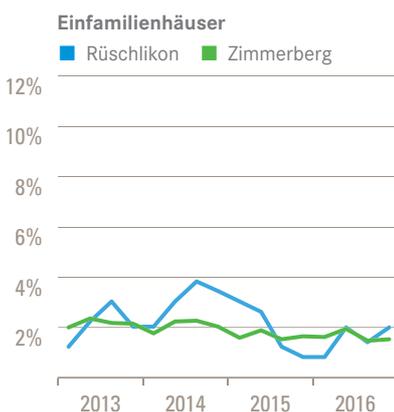
Durch die Neubautätigkeit an der Bahnhofstrasse und im Buhrain ist die Anzahl verfügbarer Eigentumswohnungen höher als der historische Durchschnitt der letzten Jahre. Generell hat im Luxussegment der Vermarktungsaufwand in der gesamten Region Zimmerberg leicht zugenommen, und so liegt die Vermarktungsdauer für luxuriöse Eigentumswohnungen momentan bei rund 80 Tagen. Hinsichtlich Neubauten sind keine grossen Zunahmen zu erwarten, weil die Anzahl Baubewilligungen auf durchschnittlichem Niveau verharrt und damit keine Angebotsausweitung stattfindet. Der Markt bleibt eng.

Zahlenspiegel Rüschtikon



Bevölkerung	
Einwohner	5'673
Jährliche Wachstumsrate	1.8 %
Ausländeranteil	29.9 %
Immobilienmarkt	
	2'610
Whg. in Mehrfamilienhäusern	2'110
Einfamilienhäuser	500
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	58.2%
Eigentumswohnungen	22.7%
Einfamilienhäuser	19.2 %
Baubewilligte Wohneinheiten	
	18
In Mehrfamilienhäusern	15
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 Rüschtikon 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 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 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.