

Küsnacht

MARKTBERICHT 2019

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Hohe Preise für Einfamilienhäuser
- Angebotsquote für Eigentumswohnungen steigend
- Gute Verfügbarkeit von Mietwohnungen

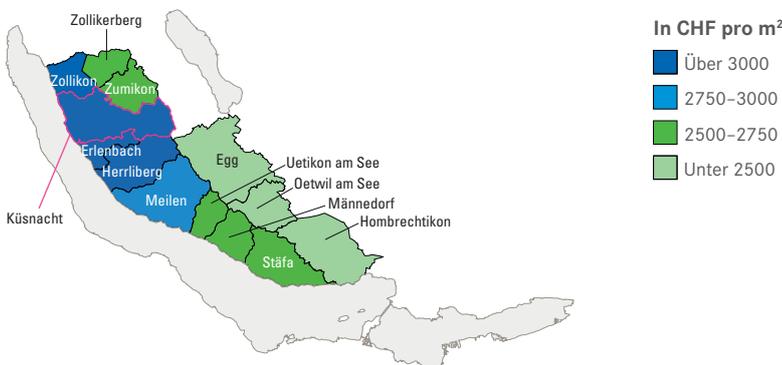


Erstklassige Standortqualität

Hohe Kaufkraft, überdurchschnittlich grosse Objekte

In der Region Pfannenstiel wohnen seit Jahren gut 110'000 Personen, die eine hohe, steigende Kaufkraft von durchschnittlich CHF 67'000 pro Kopf und CHF 152'000 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. Im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt ist der Bestand an Liegenschaften geprägt durch eine Vielzahl von grösseren Einfamilienhäusern und Wohnungen.

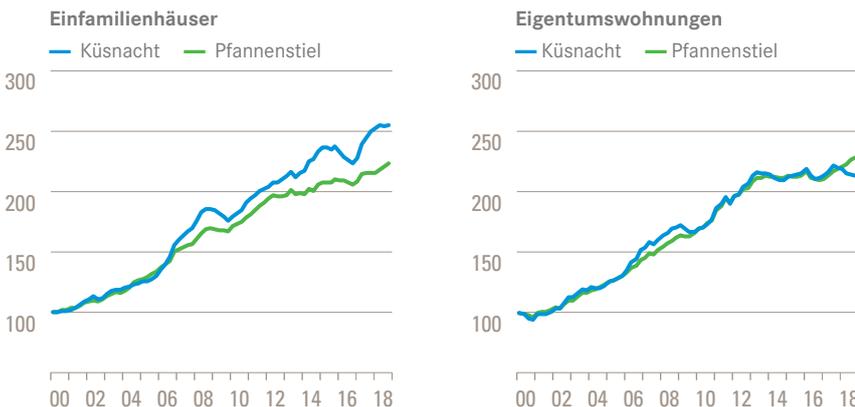
Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)



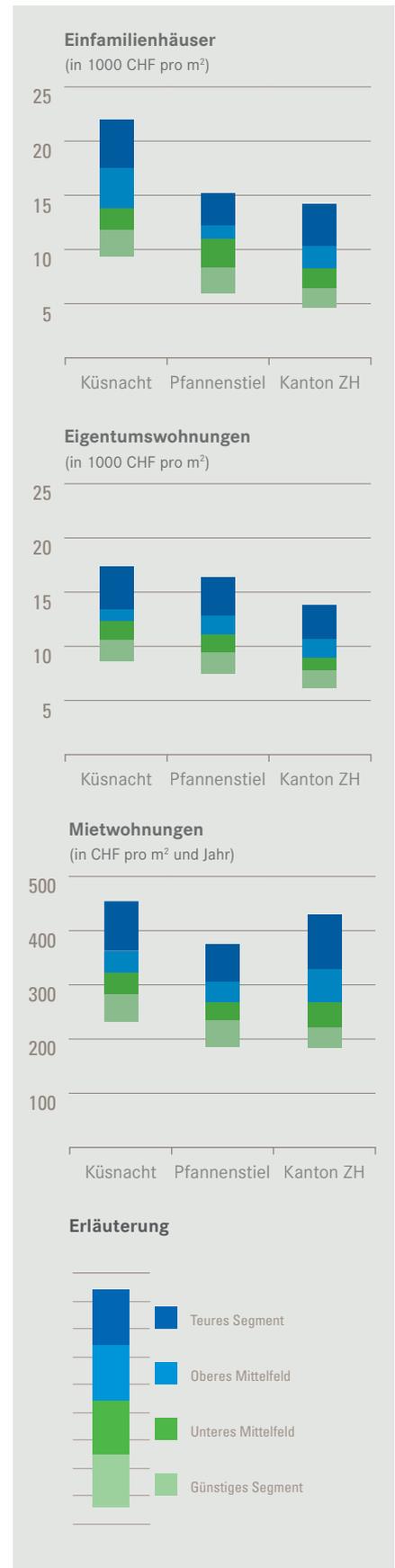
Wohneigentumspreise steigen moderat

Nach wie vor bewegen sich die Preise für Wohneigentum auf hohem Niveau, in Teilsegmenten gar auf einem Allzeithöchst. Im exklusivsten Marktsegment haben sich die Preise nach einer kurzfristigen Delle 2016/17 gut erholt und bewegen sich nahe den Höchstwerten aus dem Jahr 2015. Im mittleren Segment sind die Preise weiter angestiegen und sie befinden sich wie im günstigen Segment auf einem neuen Rekordwert. Diese unterschiedliche Entwicklung in den verschiedenen Marktsegmenten (Luxus/Durchschnitt/Günstig) manifestierte sich sowohl bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Interessant ist die Betrachtung seit dem Jahr 2000. Rückblickend gilt, dass sich alle Marktsegmente in etwa gleich gut entwickelt haben. Generell haben sich die Preise im Gesamtimmobilienmarkt Pfannenstiel seit der Jahrtausendwende mehr als 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)



Einfamilienhäuser wechseln zu Höchstpreisen die Hand

Wohneigentum bleibt en vogue

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 mehr als CHF 17'000, und für erstklassige Einfamilienhäuser hat sich die Preisgrenze in den letzten zwei Jahren erneut um rund 10% erhöht, auf neu nun teilweise über CHF 22'000 pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Baulandpreise notieren weiterhin deutlich über CHF 3'000 pro Quadratmeter.

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen im Luxussegment geringfügig unter den Höchstständen aus dem Jahr 2015, im mittleren Segment werden weiterhin Rekordpreise erzielt. Bei sehr luxuriösen Villen mit einem Verkaufspreis von mehr als CHF 8 Millionen ist die Vermarktungsdauer weiterhin höher als im mittleren und günstigen Segment. Im Markt für Eigentumswohnungen haben sich die Preise von einer leichten Baisse in 2016 erholt und notieren aktuell unmittelbar unter dem Allzeithoch. Insbesondere gut ausgestattete Stockwerkeigentumsobjekte sind begehrt. Diese Marktkonstellation dürfte auch in den kommenden Monaten andauern.

Weiterhin viele Mietobjekte erhältlich

Die Marktliquidität hat sich in den letzten Quartalen unterschiedlich entwickelt. Während die Angebotsquote für Einfamilienhäuser in den letzten zwei Jahren unter Schwankungen relativ stabil und mit aktuell 1.6% tief blieb, erhöhte sich die Angebotsquote im Segment Eigentumswohnungen insbesondere seit Anfang 2018 schrittweise. Mit 5.5% ist das Angebot so gross wie schon seit vielen Jahren nicht mehr. Aktuell sind in Küsnacht rund 50 Mietwohnungen mit grossmehrheitlich 4½ Zimmern oder weniger ausgeschrieben.

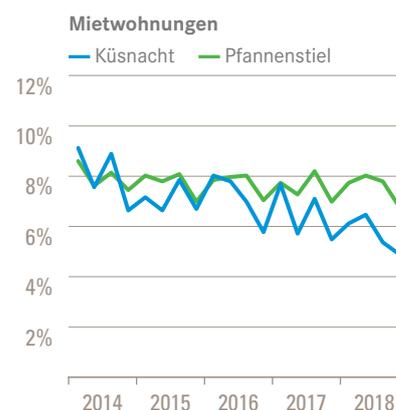
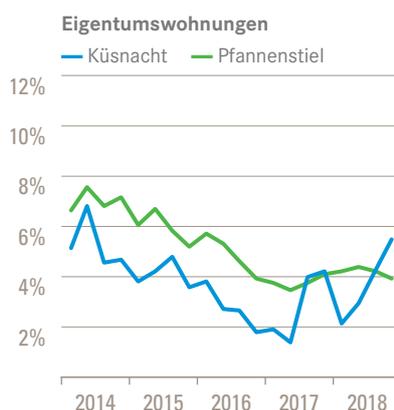
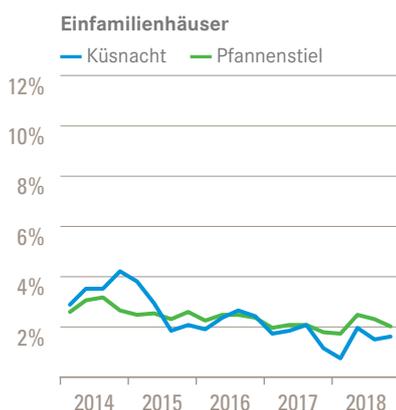
Die bewilligten Neubauten, primär Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 61 Wohnungen, werden das Angebot an Mietwohnungen weiter erhöhen, den Markt für Stockwerkeigentum aber nur geringfügig beeinflussen. Insgesamt müssen sich Vermieter mit längeren Leerstandzeiten und fallenden Mietpreisen auseinandersetzen. Nicht betroffen von dieser Entwicklung sind die erzielbaren Mietpreise, die im unteren und mittleren Segment stabil, im obersten Marktsegment leicht ansteigend sind.

Zahlenspiegel Küsnacht



Bevölkerung	
Einwohner	14'310
jährliche Wachstumsrate	0.8%
Ausländeranteil	26.5%
Immobilienmarkt	
	7'205
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	5'662
Einfamilienhäuser	1'543
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	55.8%
Eigentumswohnungen	22.8%
Einfamilienhäuser	21.4%
Baubewilligte Wohneinheiten	
	64
in Mehrfamilienhäusern	61
in Einfamilienhäusern	3

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 Küsnacht 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

Obere Wiltisgasse 52

CH-8700 Küsnacht

Phone +41 44 910 77 33

www.ginesta.ch

verkauf@ginesta.ch

Folgen Sie uns auf Social Media



Ginesta
Immobilien

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 4. Quartal 2018); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2017 respektive 2016), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 4. Quartal 2018); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.