

Kilchberg

MARKTBERICHT 2019

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Hohe Attraktivität der Gemeinde ungebrochen
- Kleines Angebot
- Preise auf neuen Höchstständen

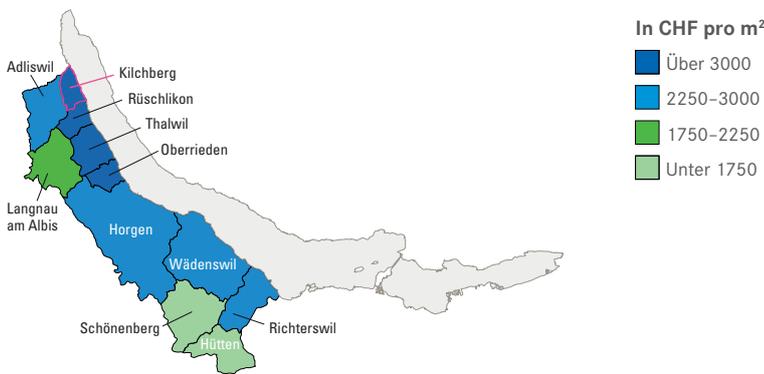


Überdurchschnittliche Standortqualität

Begehrte Einfamilienhäuser

In der Region Zimmerberg wohnen rund 125'000 Personen, die ein Haushaltseinkommen pro Kopf von durchschnittlich CHF 51'000 und pro Haushalt von CHF 117'000 erwirtschaften. Die hohe Standortqualität, zu der die geringe Steuerbelastung sowie die gute Erreichbarkeit zählen, trägt zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Das Preisniveau für Wohnungen ist in Kilchberg am höchsten, gefolgt von Rüschlikon, Thalwil und den übrigen Gemeinden mit Seeanstoss. Der Mietwohnungsbestand ist höher sowie leicht älter als im kantonalen Durchschnitt aufgrund des relativ hohen Anteils von Bauten aus der Periode von 1960 bis 1980.

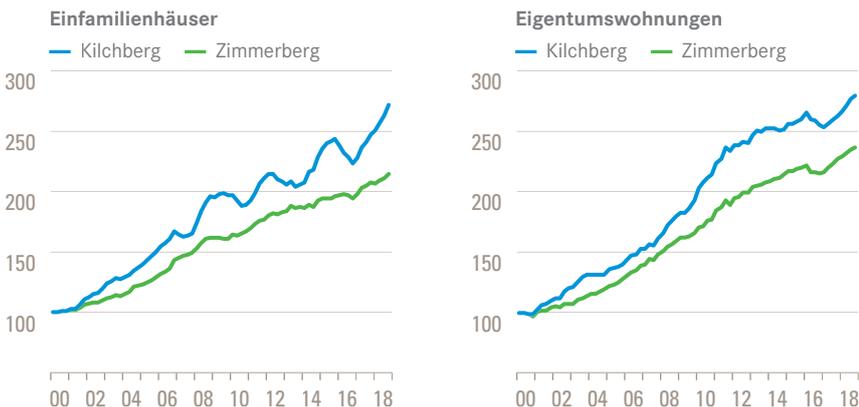
Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)



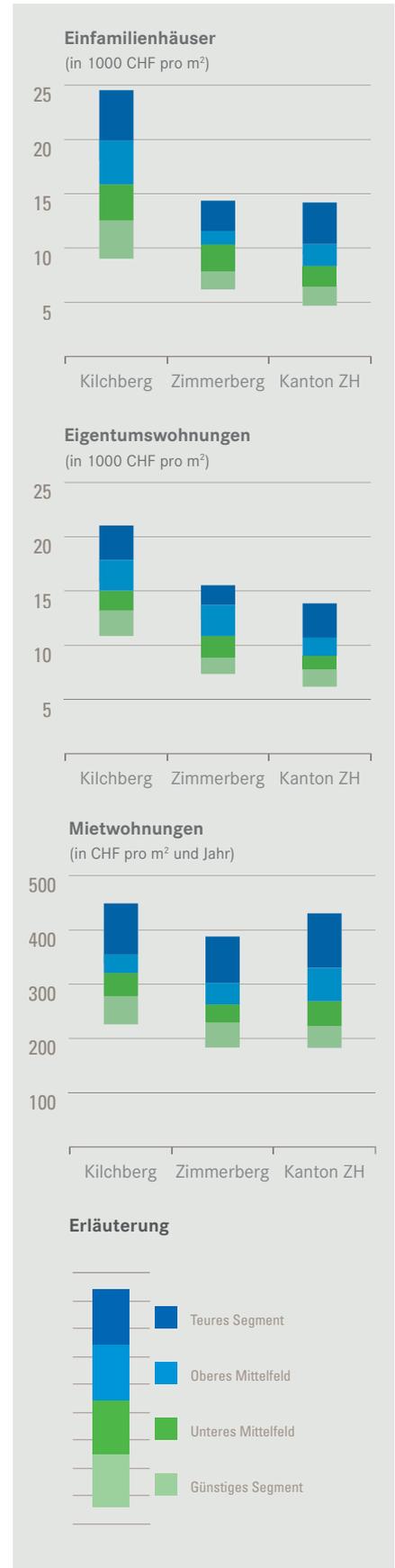
Boom im mittleren Marktsegment

Nach wie vor bewegen sich die Preise für Wohneigentum auf hohem Niveau, in den meisten Teilsegmenten gar auf einem Allzeithöchst. Im exklusivsten Marktsegment haben sich die Preise nach einem kurzfristigen Abschwung 2016/17 gut erholt und bewegen sich aktuell über den Höchstwerten aus dem Jahr 2015. Im mittleren Segment sind die Preise sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen kontinuierlich weiter angestiegen und sie befinden sich auf einem neuen Rekordwert. Interessant ist die Betrachtung seit dem Jahr 2000. Hier stellen wir rückblickend fest, dass sich alle Marktsegmente in etwa gleich gut entwickelt haben. Generell haben sich die Preise im Gesamtimmobilienmarkt Zimmerberg 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)



Kilchberg bleibt Spitze

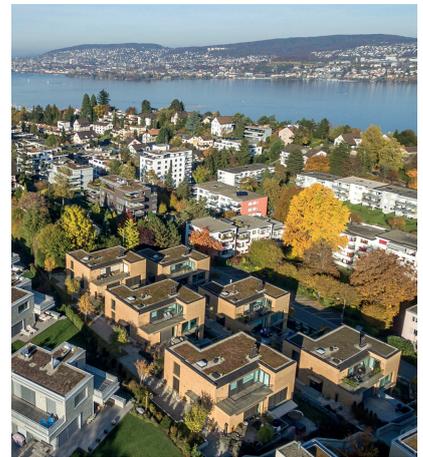
Preise für Wohneigentum auf neuen Rekordwerten

Gemessen an den Angebotspreisen werden in Kilchberg die höchsten Preise nicht nur in der Region Zimmerberg, sondern insgesamt am Zürichsee erzielt. Mit Baulandpreisen von über CHF 3'500 für gute Lagen ist Kilchberg auch bei dieser Kennzahl absolute Spitze. Die bereits hohen Preise für luxuriöse Eigenheime haben sich in den letzten zwei Jahren nochmals deutlich aufgewertet, bei Eigentumswohnungen auf einen Preis von mehr als CHF 20'000 pro Quadratmeter Wohnfläche und bei Einfamilienhäusern im Luxussegment auf mehr als CHF 24'000 pro Quadratmeter. Damit wurde ein noch nie festgestelltes Preisniveau erreicht. Trotz dieser Konstellationen und dem bereits viele Jahre anhaltenden Boom ist Kilchberg immer noch ein Verkäufermarkt. Insgesamt gehört die Gemeinde zu den begehrtesten Wohngemeinden der Schweiz überhaupt, zu der auch die tiefste Steuerbelastung im Kanton Zürich beiträgt.

Angebot weiterhin gering

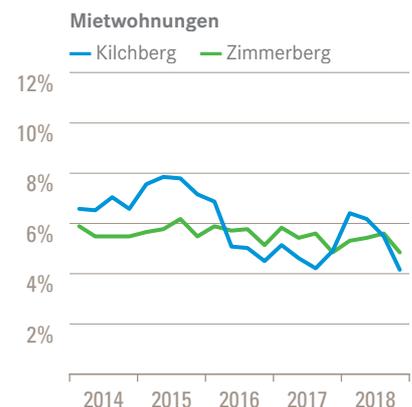
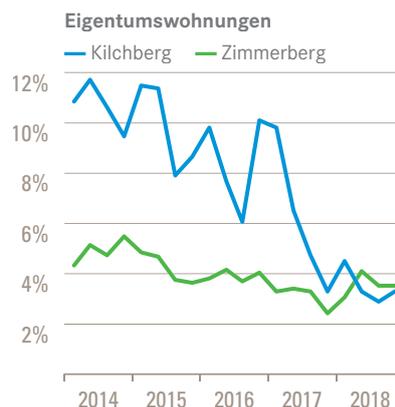
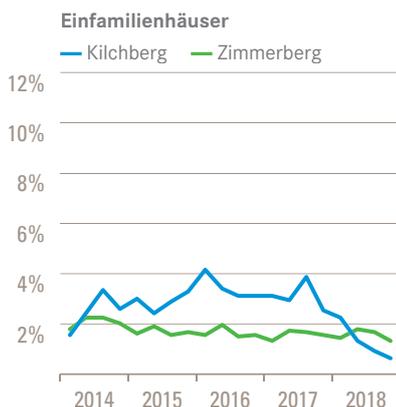
Grosse familienfreundliche Wohnungen und zahlreiche grosszügige Häuser sind typisch für Kilchberg, auch wenn die Anzahl Einfamilienhäuser mit 16% des Bestandes eher gering ist. Diese Konstellation zieht einerseits weiterhin Gutverdienende und Familien an und führt andererseits dazu, dass der Markt eng bleibt. Die Angebotsquoten bei Eigenheimen sind mit rund 3% bei Wohnungen tief, mit weniger als einem Prozent bei Einfamilienhäusern gar sehr tief. Aber auch bei Mietwohnungen ist mit einer Quote von rund 4% nur ein eingeschränktes Angebot feststellbar. Neue Angebote aufgrund der regen Bautätigkeit im Segment Wohnungen in den Jahren 2015 bis 2017 wurden sehr gut absorbiert. Künftig dürfte das Angebot primär durch neu erstellte Mehrfamilienhäuser leicht ansteigen, momentan sind nur 30 neue Wohneinheiten bewilligt und Baugesuche sind rar. Aktuell auf dem Markt sind vier Häuser, 13 Eigentumswohnungen und 35 zumeist kleinere Mietwohnungen.

Zahlenspiegel Kilchberg



Bevölkerung	
Einwohner	8'470
jährliche Wachstumsrate	1.1%
Ausländeranteil	31.7%
Immobilienmarkt	
	4'256
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	3'575
Einfamilienhäuser	681
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	64.6%
Eigentumswohnungen	19.4%
Einfamilienhäuser	16.0%
Baubewilligte Wohneinheiten	
	30
in Mehrfamilienhäusern	23
in Einfamilienhäusern	7

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 Kilchberg 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

Lindenstrasse 3

CH-8810 Horgen

Phone +41 44 728 82 00

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.