

Thalwil

MARKTBERICHT 2019

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Kaum Einfamilienhäuser im Angebot
- Überdurchschnittliche Baulandpreise
- Rege Neubautätigkeit

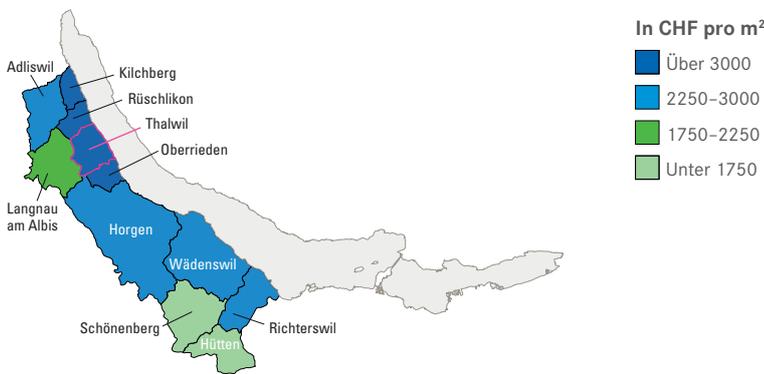


Überdurchschnittliche Standortqualität

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.

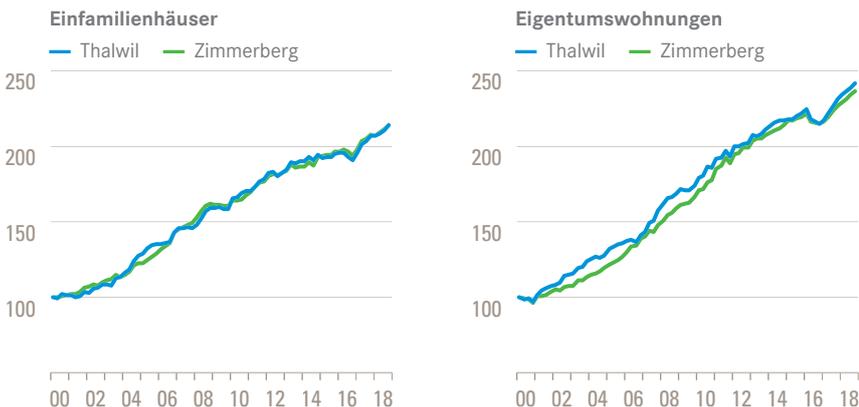
Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)



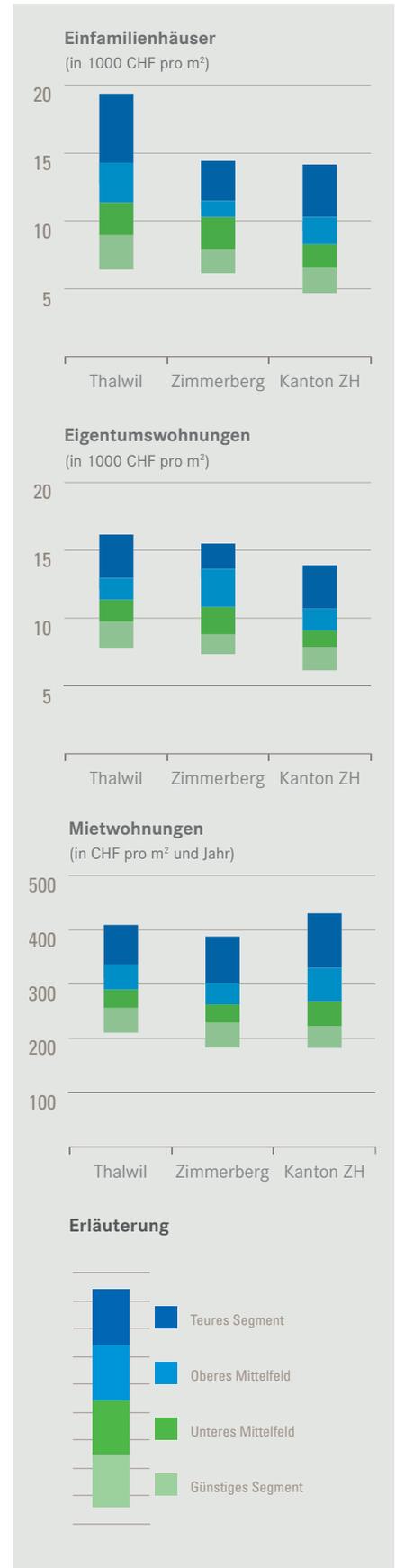
Boom im mittleren Marktsegment

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)



Thalwil bleibt ein Verkäufermarkt

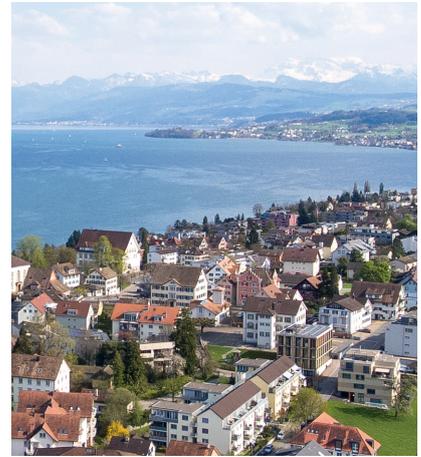
Hohe Baulandpreise

Nachfrageseitig war in den letzten Quartalen erneut ein allgemeiner Preisauftrieb festzustellen, etwa im gleichen Ausmass wie in der gesamten Region Zimmerberg. Nach einer kurzen Preisdelle im Jahr 2016 stiegen die bezahlten Preise für Wohneigentum weiter an und befinden sich nun auf neuen Höchstwerten. Pro Quadratmeter werden luxuriöse Wohnungen für mehr als CHF 16'000 angeboten, während der Quadratmeterpreis für ein gehobenes Einfamilienhaus die Marke von CHF 19'000 überschreitet. Die Attraktivität der Gemeinde Thalwil zeigt sich für Eigenheimbesitzer auch in den Baulandpreisen, die an guten Lagen deutlich über CHF 3'000 je Quadratmeter betragen und damit zu den höchsten am linken Zürichseeufer zählen.

Tiefe Angebotsquoten in allen Segmenten

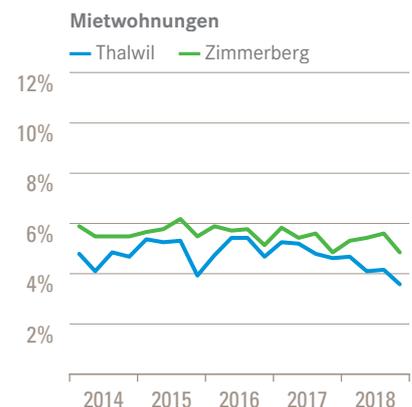
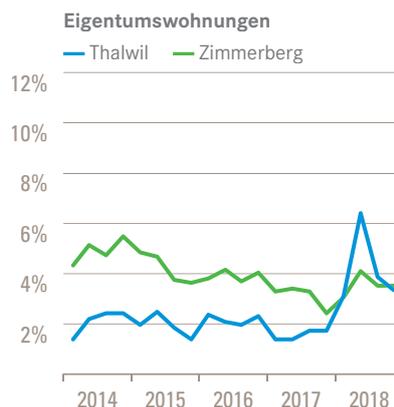
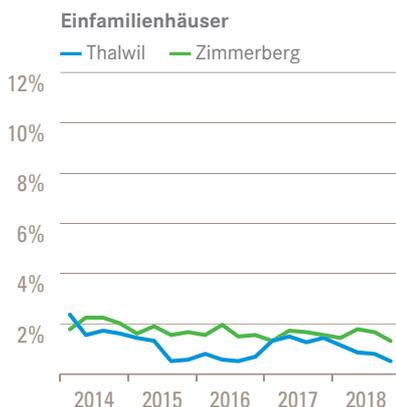
Als zweitgrösste Gemeinde in der Region Zimmerberg ist Thalwil sowohl für Eigenheimbesitzer als auch für Mieterinnen und Mieter sehr attraktiv. Im Vergleich zu den Nachbargemeinden ist die Anzahl kleinerer Mietwohnungen mit bis zu drei Zimmern höher, während Häuser und Eigentumswohnungen prozentual rarer sind. Tiefe Wohnungsleerstände und ein nach wie vor eingeschränktes Angebot von Stockwerkeigentum oder Einfamilienhäusern zeichnen den insgesamt engen Markt aus. Bis zu einer Angebotsquote von 6% sind für uns die Märkte intakt und effizient, was in der Gemeinde Thalwil in allen Marktsegmenten der Fall ist. Aktuell sind nur ein Haus und acht Eigentumswohnungen auf dem Markt. Die Anzahl Baubewilligungen (Anzahl Wohnungen) ist mit über 200 so hoch wie seit vielen Jahren nicht mehr und dürfte den Markt für Miet- und Eigentumswohnungen beeinflussen. Vor allem im Mietsegment dürfte eine gewisse Ausweitung des Angebots eintreten und der tiefen Angebotsquote von 3.5% entgegenwirken. Insgesamt wird das knappe Angebot aber auch in den kommenden Quartalen Bestand haben. Thalwil bleibt auf absehbare Zeit ein Verkäufermarkt und die erzielbaren Preise bleiben angebotsseitig gut abgesichert.

Zahlenspiegel Thalwil



Bevölkerung	
Einwohner	17'857
jährliche Wachstumsrate	0.4%
Ausländeranteil	28.5%
Immobilienmarkt	
	8'871
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	7'800
Einfamilienhäuser	1'071
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	71.8%
Eigentumswohnungen	16.1%
Einfamilienhäuser	12.1%
Baubewilligte Wohneinheiten	
	214
in Mehrfamilienhäusern	214
in Einfamilienhäusern	0

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 Thalwil 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 Marktkommentare. 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.