

Zollikon

MARKTBERICHT 2019

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Tiefe Angebotsquote bei Eigenheimen
- Wohneigentumspreise auf hohem Niveau
- Angebot an Mietwohnungen verbessert

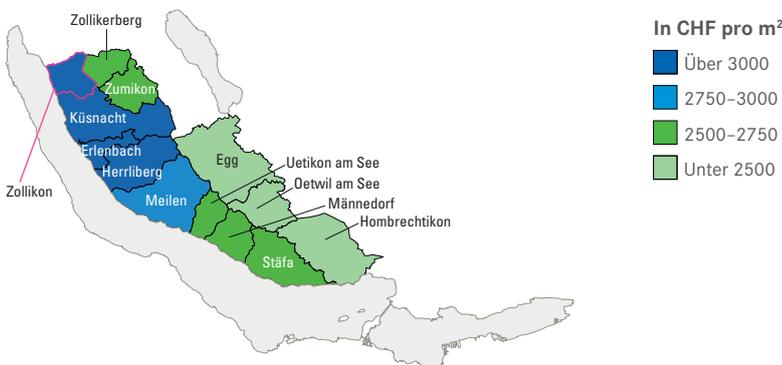


Erstklassige Standortqualität

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.

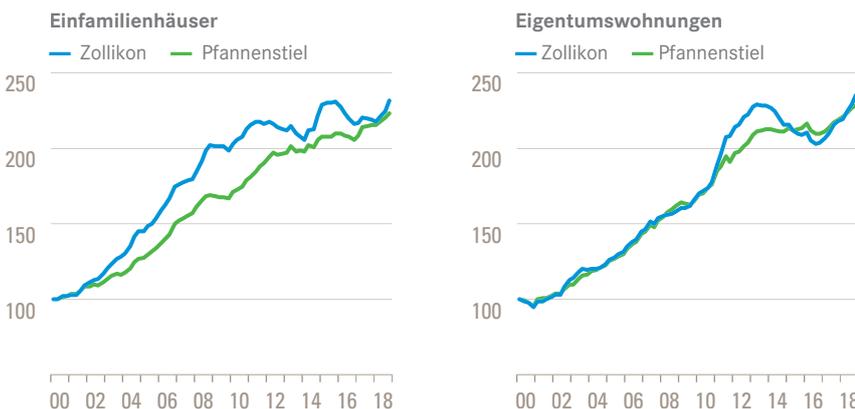
Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)



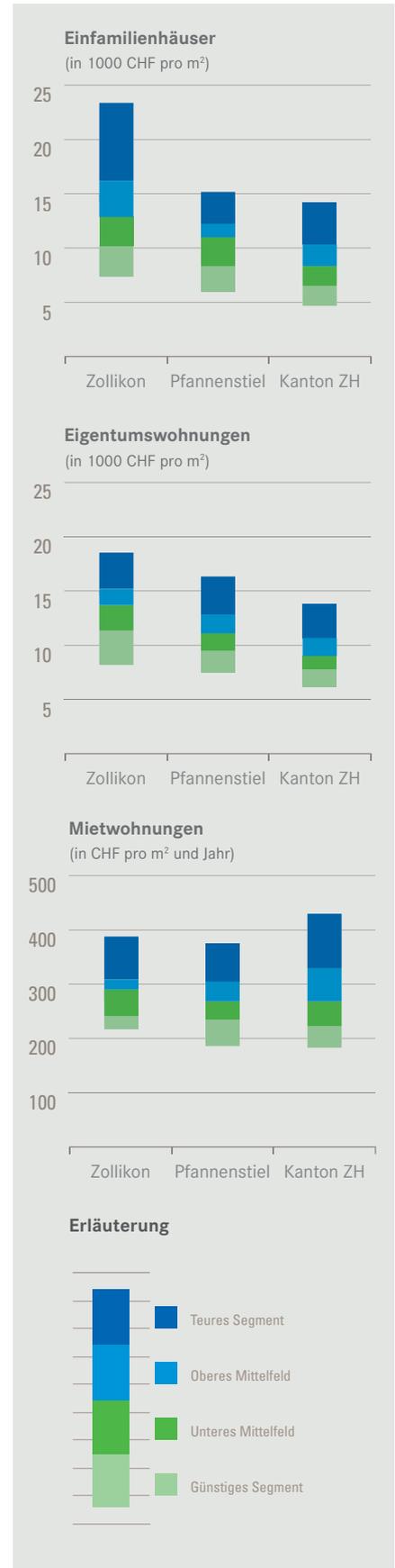
Wohneigentumspreise steigen moderat

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)



Wohnraum an der Stadtgrenze heiss begehrt

Spitzenpreise für erstklassige Immobilien

Wohneigentum in Zollikon ist sehr gesucht, wie die Baulandpreise von mindestens CHF 3'000 untermauern. Im Vergleich zur gesamten Region Pfannenstiel werden überdurchschnittliche Verkaufspreise für Wohneigentum erzielt. Für luxuriöse Eigentumswohnungen erreichen die durchschnittlichen Verkaufspreise bis zu CHF 20'000 pro Quadratmeter, und für die wenigen auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser werden teilweise sogar Preise von mehr als CHF 23'000 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen damit auf einem noch nie beobachteten Niveau. Im Markt für exklusive Eigentumswohnungen sind die Preise in den letzten zwei Jahren ebenfalls angestiegen und übertreffen die alten Höchstmarken. Bei sehr luxuriösen Villen mit einem Verkaufspreis von mehr als CHF 8 Millionen ist die Vermarktungsdauer weiterhin höher als in den Vorjahren. Im Mietwohnungsmarkt ist eine leichte Abkühlung festzustellen, die Miete pro Quadratmeter vor allem im oberen Segment reduzierte sich. Diese Marktmerkmale dürften auch in den kommenden Monaten andauern.

Geringes Angebot an Einfamilienhäusern

Das Immobilienangebot in Zollikon ist knapp, vor allem im Bereich Wohneigentum. Insgesamt verharren die Wohnungsleerstände auf extrem tiefem Niveau. Nur Mietwohnungen weisen eine etwas höhere Angebotsquote auf. Bis zu einer Angebotsquote von 6% sind für uns die Märkte intakt und effizient, das ist in Zollikon aber in allen Marktsegmenten nach wie vor der Fall.

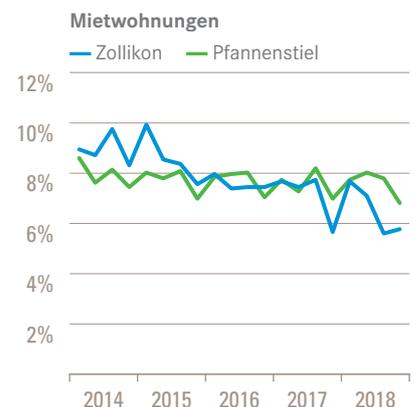
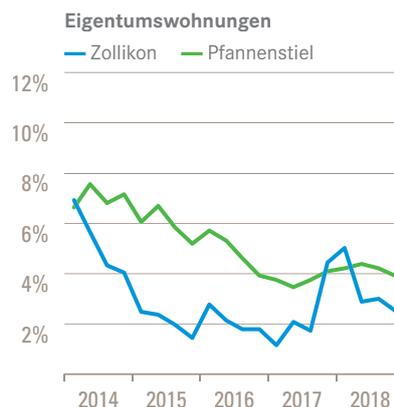
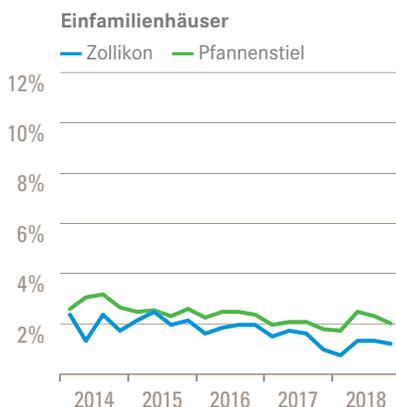
Aktuell sind nur wenige Einfamilienhäuser und eine Handvoll grössere Eigentumswohnungen ausgeschrieben. Der Markt für Eigentumswohnungen ist weniger dynamisch als der Verkauf von Wohneigentum. Um die 30 Wohnungen sind zur Vermietung ausgeschrieben. Die Anzahl bewilligter neuer Wohnungen bewegt sich mit derzeit 38 auf einem höheren Niveau als in den Vorjahren. Gleichwohl dürfte dies die Angebotsquote nur geringfügig beeinflussen, da Zollikon auch künftig zu den beliebtesten Wohngemeinden der Region mit entsprechendem Nachfragedruck zählen wird.

Zahlenspiegel Zollikon



Bevölkerung	
Einwohner	12'983
jährliche Wachstumsrate	1.5%
Ausländeranteil	24.9%
Immobilienmarkt	
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	6'475
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	5'530
Einfamilienhäuser	945
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	63.7%
Eigentumswohnungen	21.8%
Einfamilienhäuser	14.6%
Baubewilligte Wohneinheiten	
in Mehrfamilienhäusern	45
in Mehrfamilienhäusern	38
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 Zollikon 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.