

Zumikon

MARKTBERICHT 2019

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Im Banne der neuen Bau- und Zonenordnung
- Spitzenpreise für Einfamilienhäuser
- Hohe Angebotsquote bei Mietwohnungen

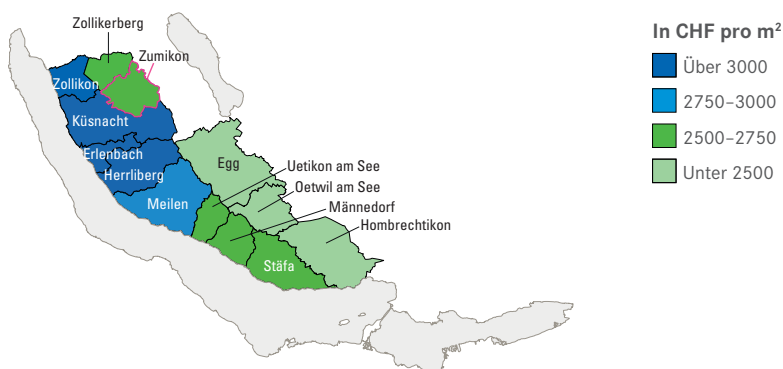


Erstklassige Standortqualität

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.

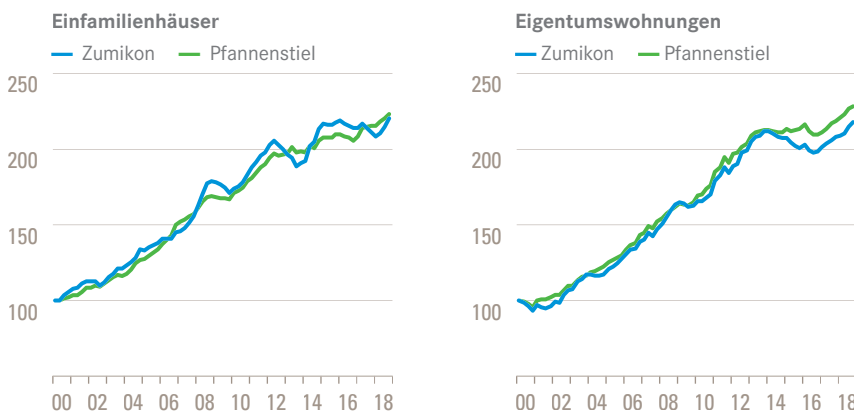
Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)



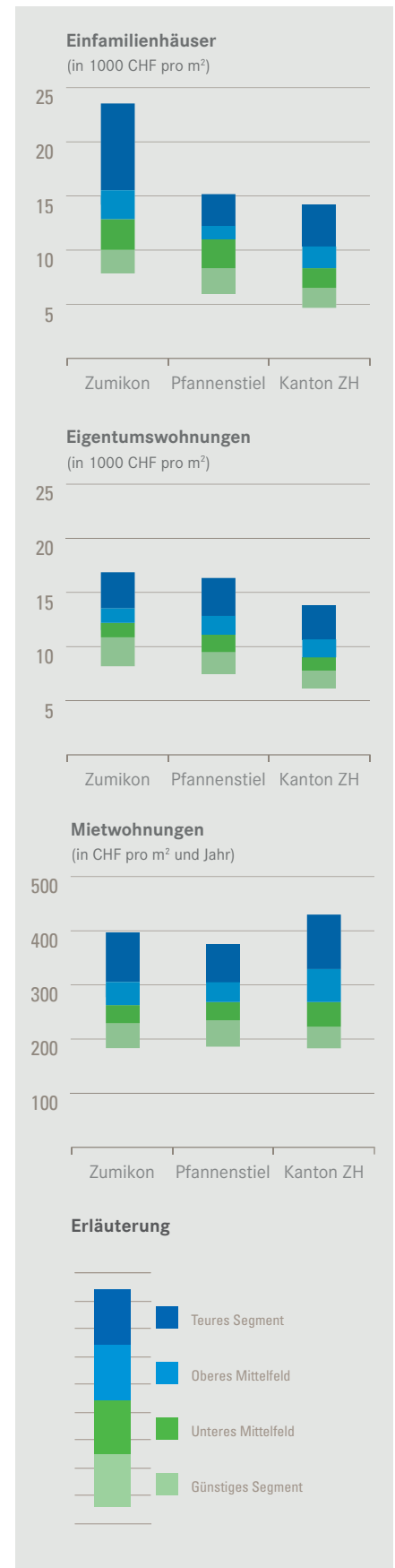
Wohneigentumspreise steigen moderat

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 gefragt

Zumikon ist eine begehrte Wohngemeinde. Das manifestiert sich in hohen Baulandpreisen von bis zu CHF 2'500 bis 2'600 pro Quadratmeter. Noch markanter zeigt sich dies an den durchschnittlichen Verkaufspreisen von Wohneigentum. Für gehobene Eigentumswohnungen werden über CHF 15'000 pro Quadratmeter bezahlt. Für erstklassige Einfamilienhäuser werden in Einzelfällen gar über CHF 18'000 pro Quadratmeter bezahlt – ein sehr hoher Wert in der ganzen Region Pfannenstiel. Im Segment Mietwohnungen ist für schöne Objekte mit einem Preis pro Quadratmeter und Jahr von netto CHF 300-400 zu kalkulieren.

Die durchschnittlichen Transaktionspreise für Einfamilienhäuser bestätigen, dass Wohneigentum in Zumikon gefragt bleibt. Einfamilienhäuser werden nach wie vor zu sehr guten, im mittleren und unteren Segment gar zu Höchstwerten gehandelt. Der Markt für exklusive Eigentumswohnungen ist seit dem Zenit 2014 leicht rückläufig, die erzielbaren Verkaufspreise haben sich in den letzten Quartalen aber wieder deutlich erholt und liegen auf neuen Rekordwerten. Bei luxuriösen Villen mit einem Verkaufspreis über CHF 8 Millionen hat die Vermarktungsdauer spürbar zugenommen. Diese Marktkonstellation dürfte auch in den kommenden Monaten andauern.

Breites Angebot an Mietwohnungen

Bis zu einer Angebotsquote von 6% sind für uns die Märkte intakt und effizient, was in der Gemeinde Zumikon beim Wohneigentum der Fall ist. Im Bereich Mietwohnungen ist die Angebotsquote mit aktuell fast 10% überdurchschnittlich hoch. Das ist aber vor allem auf ein grosses Neubauprojekt zurückzuführen.

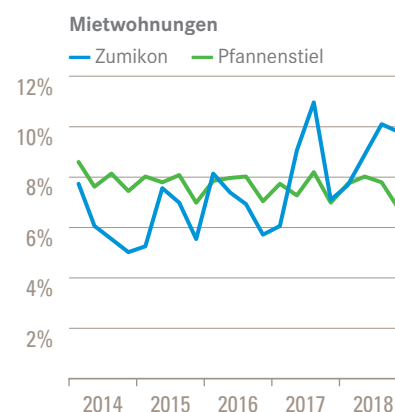
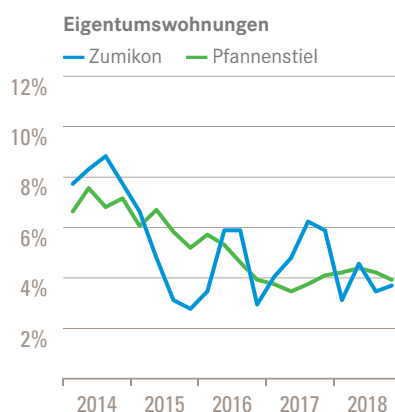
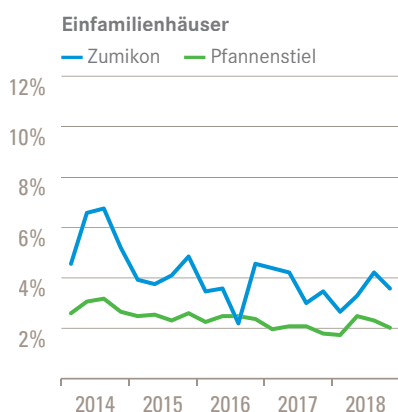
Die Revision der BZO und die damit verbundenen Änderungen in der grössten Wohnzone W2/25 (Attika statt Schrägdach sowie Doppel-/Reiheneinfamilienhäuser möglich, leicht verkürzte Grenzabstände) wurden von der Gemeindeversammlung 2018 angenommen. Bis zum Druck dieses Berichts war noch nicht klar, ob die BZO im Frühjahr 2019 rechtskräftig wird. Bewilligte Mehrfamilienhäuser gibt es nur eines, weil vor der Abstimmung zur neuen BZO kaum Projekte eingereicht wurden. Dies änderte sich Ende 2018, seither sind 15 unter die neuen BZO-Richtlinien fallende Vorhaben eingereicht wurden. Mit der Inkraftsetzung der neuen BZO ist mit einem massiven Anstieg der Planungs- und Bautätigkeit zu rechnen. Hier wird es sich zeigen, ob alle Projekte die Nachfrage treffen werden. Die neue BZO wird dank einer leichten Verdichtung die Baulandpreise nochmals leicht steigen lassen.

Zahlenspiegel Zumikon



Bevölkerung	
Einwohner	5'142
jährliche Wachstumsrate	-0.3%
Ausländeranteil	24.1%
Immobilienmarkt	
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	1'870
Einfamilienhäuser	645
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	52.8%
Eigentumswohnungen	21.6%
Einfamilienhäuser	25.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	
in Mehrfamilienhäusern	0
in Einfamilienhäusern	1

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 Zumikon 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

Ginesta
Immobilien

Folgen Sie uns auf Social Media



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.