

MARKTBERICHT 2021

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Zürich, Kreis 10

- Wohneigentum bleibt gefragt
- Höchstpreise für Einfamilienhäuser
- Geringe Neubautätigkeit



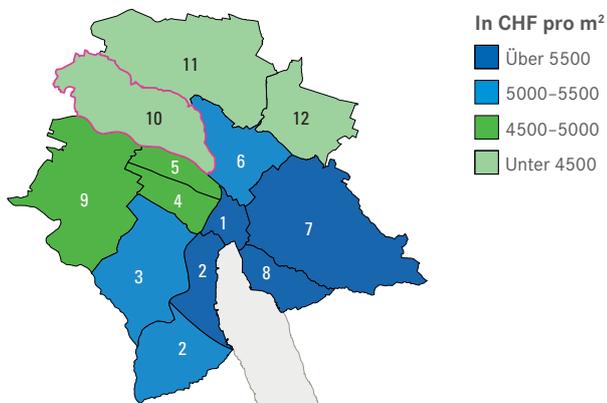
Ginesta
Immobilien

Urbanes Wohnen hoch im Kurs

Überdurchschnittliche Anzahl kleinerer und mittelgrosser Wohnungen

Die Bevölkerung in der Stadt Zürich nahm die letzten Jahre stetig zu, mittlerweile leben rund 430'000 Personen in der Stadt, so viele wie noch nie. Davon sind rund 41'000 Menschen im Kreis 10 wohnhaft. Der Anteil hochqualifizierter Vorgesetzter und hochqualifizierter Arbeitnehmer ist in der Stadt Zürich weit grösser als im kantonalen Mittel und rund doppelt so hoch wie in der übrigen Schweiz. Wie in Städten üblich, ist der prozentuale Anteil an Einfamilienhäusern am Immobilienbestand geringer, der Anteil an Mietwohnungen dafür überdurchschnittlich hoch. Grössere Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern machen weniger als 10% des Gesamtbestandes aus.

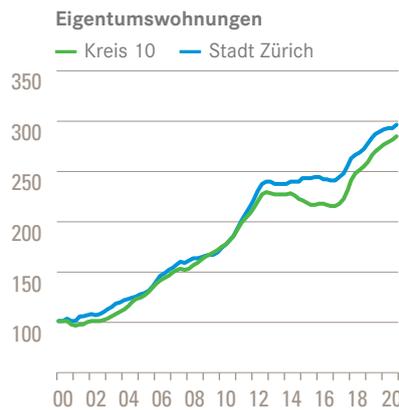
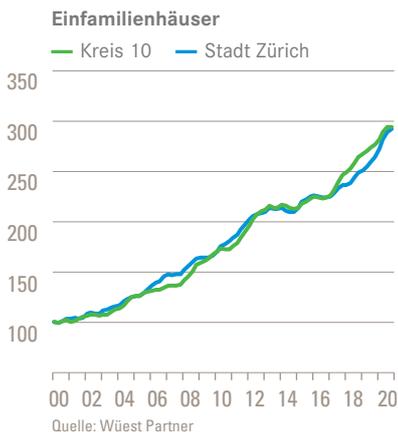
Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage, nach Stadtkreisen)



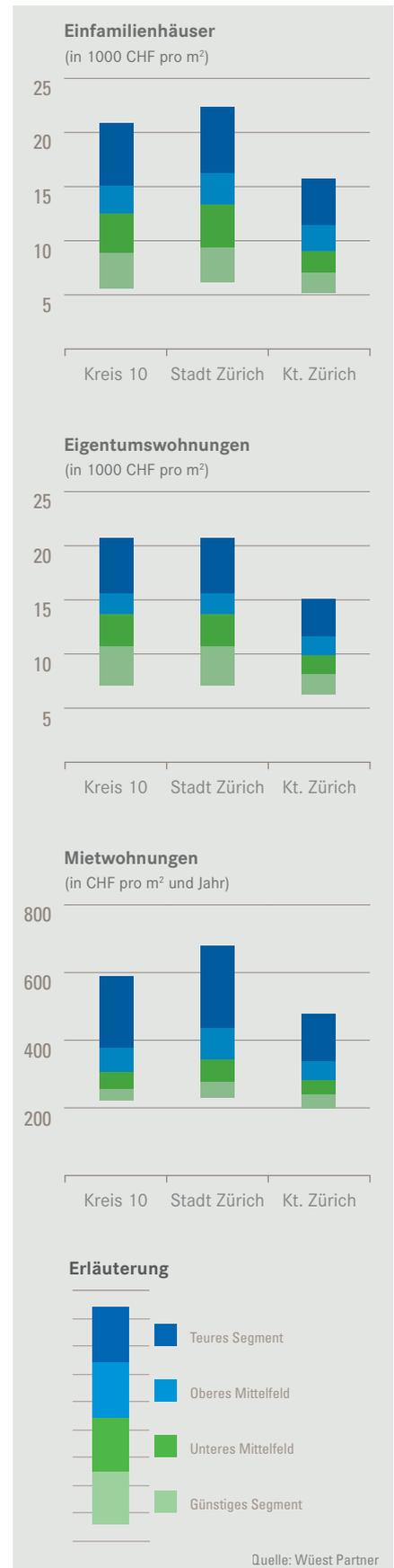
Höchste Baulandpreise im Kanton

Für Einfamilienhäuser an gehobener Lage werden in der Stadt Zürich die mit Abstand höchsten Baulandpreise im Kanton erzielt. In kaum einem Stadtkreis werden weniger als CHF 4'000 pro Quadratmeter bezahlt, in der City teilweise sogar über CHF 10'000. Die Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser variieren je nach Quartier und Ausnützung zwischen CHF 6'000 und CHF 12'000 pro Quadratmeter. Die Transaktionspreise für Wohneigentum liegen in der Stadt Zürich und im Kreis 10 auf neuen Rekordwerten. Generell haben sich die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2000 nahezu verdreifacht. In den kommenden Monaten rechnen wir mit moderat steigenden Transaktionspreisen, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohneigentum besteht.

Wohneigentum: Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2000 = 100)



Immobilienpreise (Bandbreiten)



Quelle: Wüest Partner

Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt

Hohe Preise

Im Kreis 10 besteht ein breites Angebot an 2- bis 4-Zimmerwohnungen, während grössere Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern nur rund 10% des Gesamtbestandes ausmachen. Im Kreis 10 gibt es insgesamt 21'000 Wohnungen, davon knapp 60% im Quartier Höngg und gut 40% im Quartier Wipkingen. Bauland für Einfamilienhäuser (z.B. 2-geschossige Wohnzone) an gehobenen Lagen kostet rund CHF 3'000 bis CHF 4'000 pro Quadratmeter.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von bis zu CHF 18'000 erzielt, deutlich mehr als im kantonalen Durchschnitt. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss mit rund CHF 15'000 pro Quadratmeter kalkuliert werden, bei luxuriösen Objekten mit mehr als CHF 17'000. Attraktive Mietobjekte an guter Lage erzielen Quadratmeterpreise von über CHF 500 pro Jahr.

Sehr tiefe Angebotsquoten

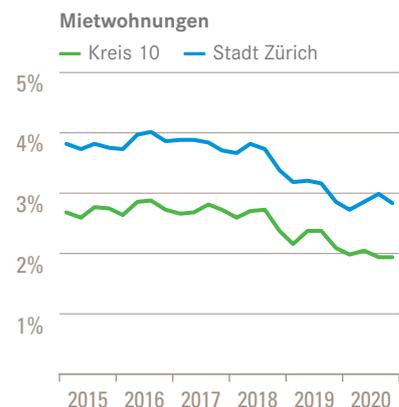
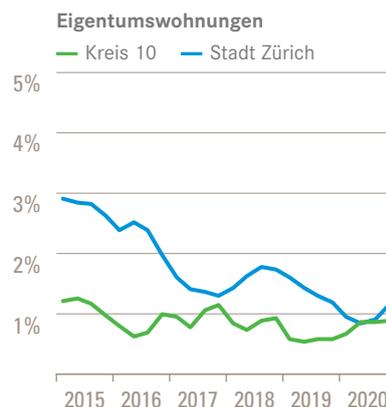
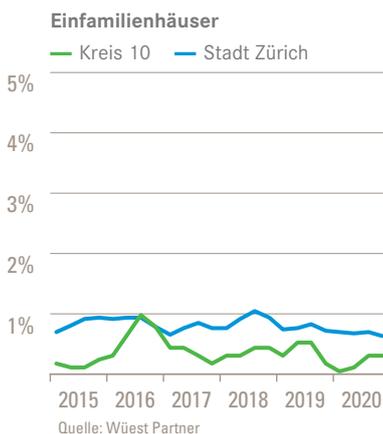
Das Immobilienangebot in den Quartieren Höngg und Wipkingen ist knapp, vor allem im Bereich Wohneigentum. Aktuell sind im Kreis 10 deshalb nur wenige Häuser sowie ein paar Eigentumswohnungen unterschiedlicher Grösse ausgeschrieben. Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6 bis 8% intakt und effizient. Im Kreis 10 wird dieser Richtwert in allen Segmenten deutlich unterschritten. Bei Eigentumswohnungen liegt die Quote unter 1%, bei Einfamilienhäusern sogar noch tiefer bei 0.3%. Bei Mietwohnungen notiert sie nach einem weiteren Rückgang in den letzten Quartalen bei moderaten 1.9%. Aufgrund der geringen Bautätigkeit dürften die Angebotsquoten in kommenden Monaten weiterhin auf tiefem Niveau verharren.

Zahlenspiegel Zürich



Kreis 10	
Bevölkerung	
Einwohner	41'044
Wachstumsrate ggü. Vorjahr	0.5%
Ausländeranteil	25.9%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	85.0%
Anteil Eigentumswohnungen	11.7%
Anteil Einfamilienhäuser	3.3%
Baubewilligte Wohneinheiten	
Höngg	136
Wipkingen	107

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)





Ausblick: Markt bleibt robust

Die Marktveränderungen in den letzten Quartalen gingen Hand in Hand mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die tiefen Zinsen, die allgemeine Wirtschaftslage, das Wohlstandsniveau und neuerdings das durch COVID-19 veränderte Reiseverhalten bleiben wichtige Faktoren, welche die Nachfrage nach Wohneigentum stützen. Eine dämpfende Wirkung üben die (Selbst-)Regulierungsmassnahmen und die damit einhergehenden höheren finanziellen Anforderungen für den Erwerb von Wohneigentum aus. Insgesamt bleiben die Stadt Zürich und der Kreis 10 robuste und attraktive Märkte für Wohneigentum. Auch für Mietwohnungen besteht weiterhin eine sehr grosse Nachfrage.



Sichern Sie sich jetzt Ihre Kauf- und Mietvorteile:

1. Newsletter abonnieren

Verpassen Sie nichts mehr und holen Sie sich kostenlos die neuesten Immo-News auf Ihr Smartphone, Tablet oder Ihren PC.

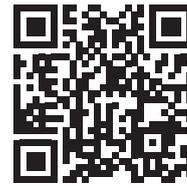
www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter



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 Zürich. Seit mehr als 75 Jahren verkaufen, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 40 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

Franklinstrasse 27

CH-8050 Zürich

Phone +41 44 914 10 60

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 Marktcommentare. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Ginesta Immobilien AG weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden. Copyright Ginesta Immobilien AG 2021. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 4. Quartal 2020); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Statistik Stadt Zürich (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2020), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 4. Quartal 2020); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.