

# MARKTBERICHT 2021

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

## Zürich, Kreis 12

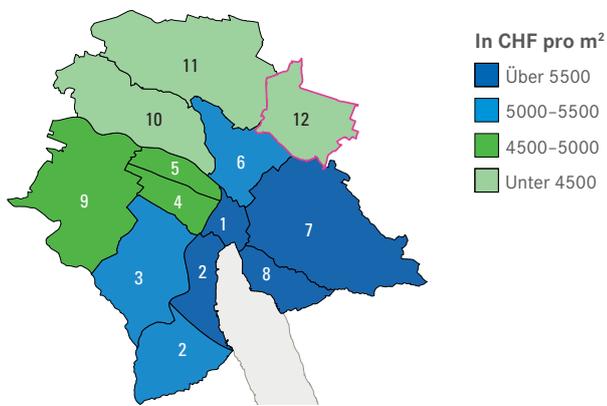
- Wohneigentum bleibt gefragt
- Einfamilienhäuser selten auf dem Markt
- Rege Neubautätigkeit

## 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 33'000 Menschen im Kreis 12 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.

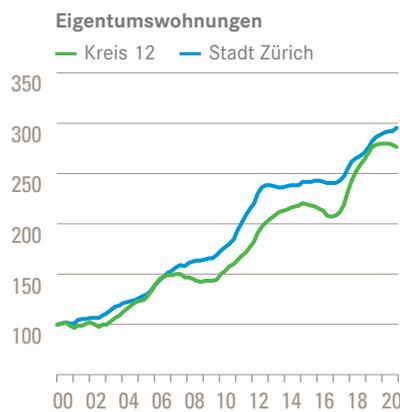
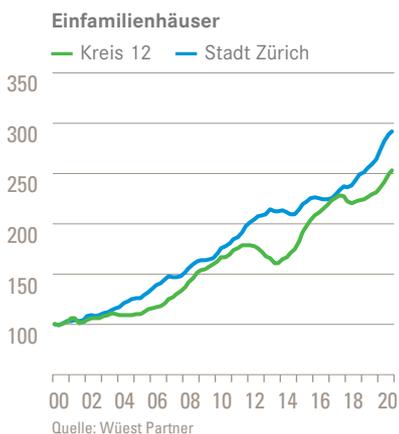
### Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage, nach Stadtkreisen)



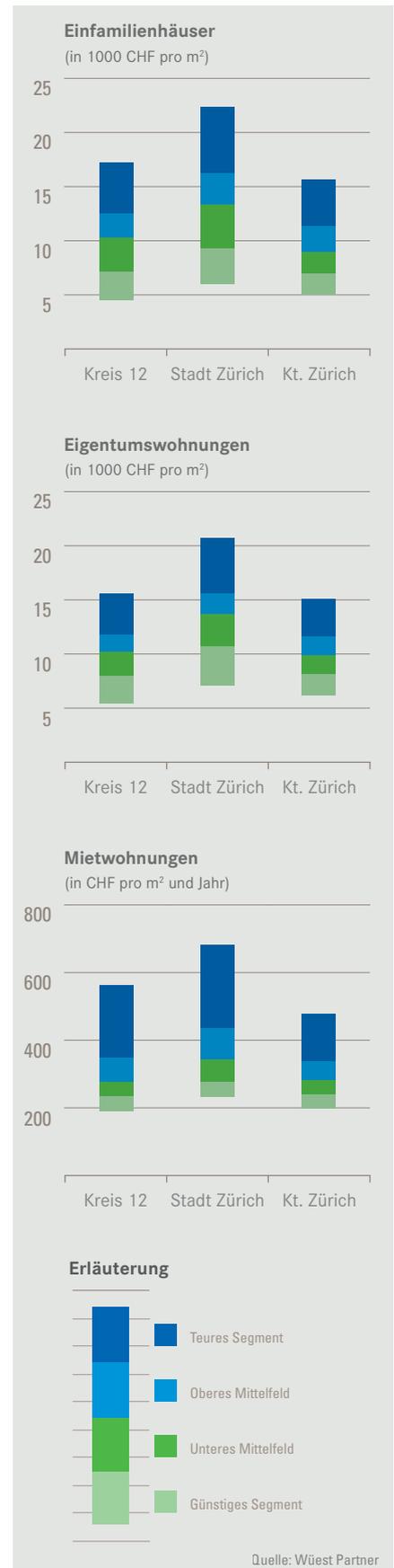
### Höchste Baulandpreise im Kanton

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 auf neuen Rekordwerten, im Kreis 12 nur wenig darunter. Generell haben sich die Preise seit dem Jahr 2000 bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen 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)



## Einfamilienhäuser selten auf dem Markt

### Viele kleinere Wohnungen

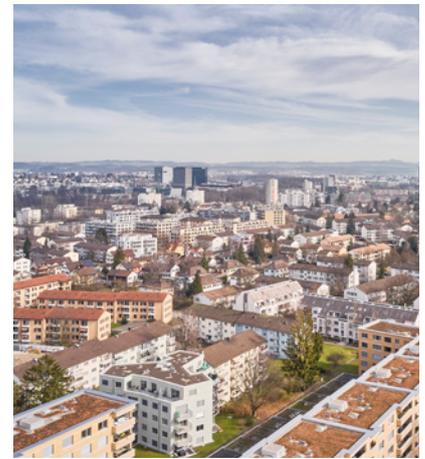
Im Kreis 12 besteht ein sehr breites Angebot an Wohnungen mit drei oder weniger Zimmern, mehr als zwei Drittel aller Einheiten, während grössere Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern nur gut 5% des Gesamtbestandes ausmachen. Im Kreis 12 gibt es insgesamt 16'000 Wohnungen, davon je knapp 40% in den Quartieren Schwamendingen-Mitte und Hirzenbach sowie gut 20% im Quartier Saatlen. Bauland für Einfamilienhäuser (z.B. 2-geschossige Wohnzone) an gehobenen Lagen kostet rund CHF 2'500 bis CHF 3'000 pro Quadratmeter.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von bis zu CHF 16'000 erzielt, mehr als im kantonalen Durchschnitt. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss mit rund CHF 12'000 pro Quadratmeter kalkuliert werden, bei luxuriösen Objekten mit bis zu CHF 15'000. Attraktive Mietobjekte an guter Lage erzielen Quadratmeterpreise von CHF 400 bis CHF 500 pro Jahr.

### Sehr tiefe Angebotsquoten

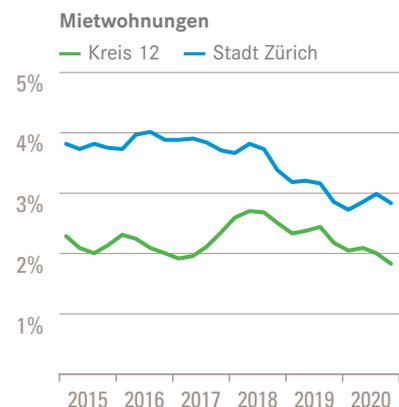
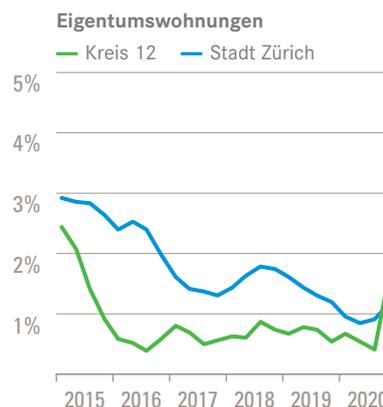
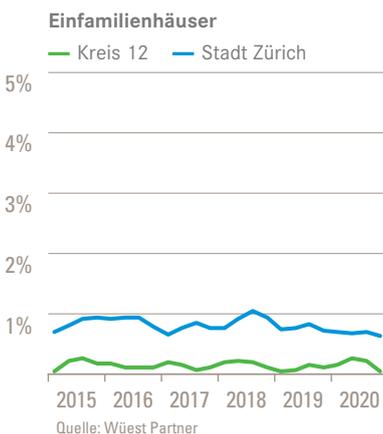
Das Immobilienangebot in den Saatlen, Schwamendingen-Mitte und Hirzenbach ist knapp, vor allem im Bereich Wohneigentum. Aktuell sind im Kreis 12 deshalb keine Häuser sowie nur ein paar Eigentumswohnungen ausgeschrieben. Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6 bis 8% intakt und effizient. Im Kreis 12 wird dieser Richtwert in allen Segmenten deutlich unterschritten. Bei Eigentumswohnungen liegt die Quote unter 1.6%, bei Einfamilienhäusern rekordtief um den Nullpunkt. Bei Mietwohnungen ist das Angebot etwas breiter und die Angebotsquote notiert nach der Fertigstellung verschiedener Neubauten etwas höher, liegt aber immer noch bei tiefen 1.8%. Aufgrund der regen geplanten Bautätigkeit dürften die Angebotsquoten insbesondere bei Mietwohnungen tendenziell leicht steigen, bei Wohneigentum aber auf tiefem Niveau verharren.

## Zahlenspiegel Zürich



Kreis 12	
<b>Bevölkerung</b>	
Einwohner	32'845
Veränderung ggü. Vorjahr	-1.2%
Ausländeranteil	35.7%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	
Anteil Mietwohnungen	86.8%
Anteil Eigentumswohnungen	5.0%
Anteil Einfamilienhäuser	8.2%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	
Saatlen	0
Schwamendingen-Mitte	320
Hirzenbach	305

## 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 12 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.

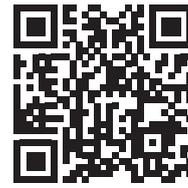
[www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter](http://www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter)



### 2. Suchprofil anlegen

Leichter und schneller zu Ihrem Wunschobjekt geht es, wenn Sie Ihr individuelles Suchprofil eingeben.

[www.ginesta.ch/de/mein-suchprofil](http://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](http://www.ginesta.ch)

[verkauf@ginesta.ch](mailto: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 Marktkenntnisse. 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.