

Rüschlikon

MARKTBERICHT 2019

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Rekordpreise für Eigenheime
- Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Steigende Angebotsquote bei Mietwohnungen



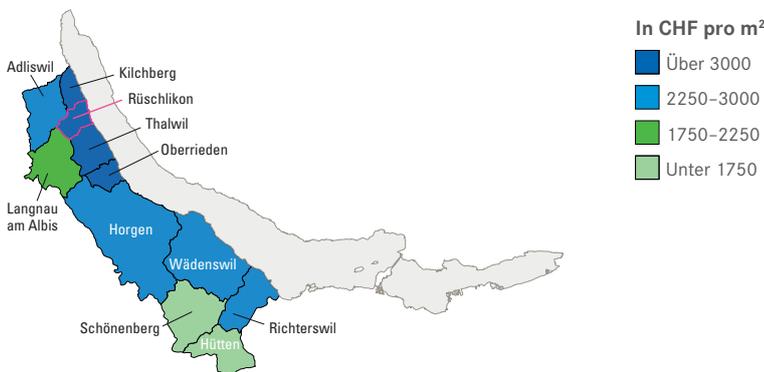
Ginesta
Immobilien

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 Rüslikon, 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.

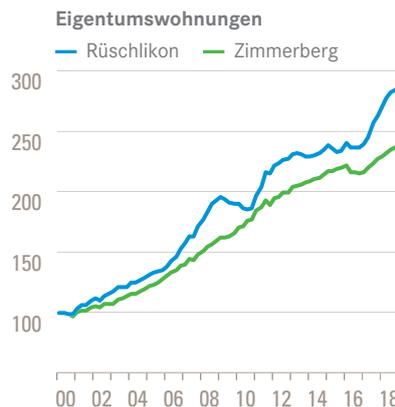
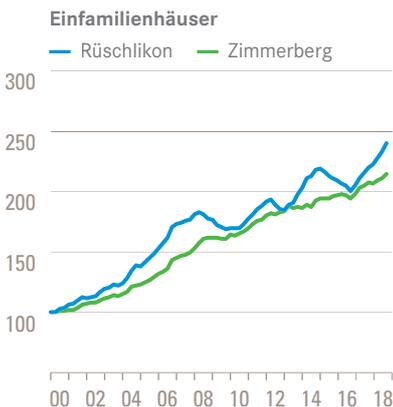
Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)



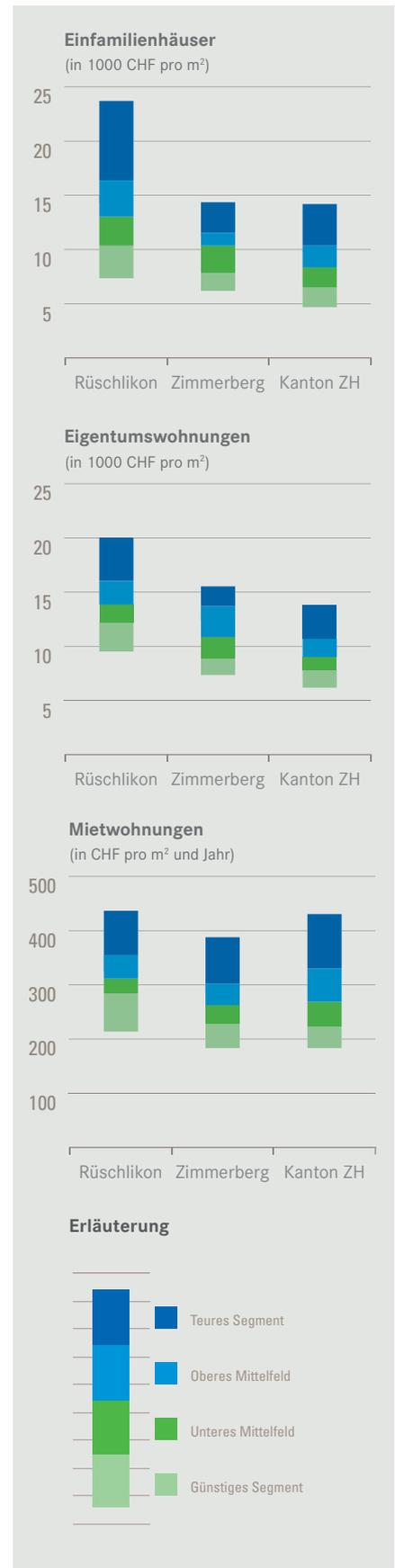
Boom im mittleren Marktsegment

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)



Einfamilienhäuser wechseln zu Höchstpreisen die Hand

Wohneigentum ist weiterhin en vogue

In Rüschnlikon ist die Nachfrage in allen Kategorien gross, das Angebot aber eingeschränkt, vor allem bei Eigenheimen. Diese Marktconstellation führt weiterhin zu überdurchschnittlichen Preisen sowohl im mittleren wie oberen Segment. Bei gehobenen Eigentumswohnungen erhöhten sich die Preise in den letzten zwei Jahren abermals um 10% auf bis zu CHF 20'000 pro Quadratmeter, bei luxuriösen Einfamilienhäusern gar auf deutlich über CHF 23'000 pro Quadratmeter – beides sind neue Rekordwerte. Das manifestiert sich auch bei den Baulandpreisen, die an guten Lagen gerne CHF 3'500 und mehr pro Quadratmeter kosten. Trotz dieser Constellationen und dem bereits viele Jahre anhaltenden Boom ist Rüschnlikon weiterhin ein Verkäufermarkt. Insgesamt gehört die Gemeinde zu den begehrtesten Wohngemeinden der Schweiz überhaupt, zu der auch der zweittiefste Steuerfuss im Kanton Zürich beiträgt.

Geringes Angebot

Die Anzahl grosser Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern ist überdurchschnittlich und mit über 16% doppelt so hoch als im kantonalen Vergleich. Diese Constellation zieht einerseits weiterhin Gutverdienende und Familien an und führt andererseits dazu, dass der Markt eng bleibt. Bis zu einer Angebotsquote von 6% sind für uns die Märkte intakt und effizient, was in der Gemeinde Rüschnlikon in allen Bereichen der Fall ist.

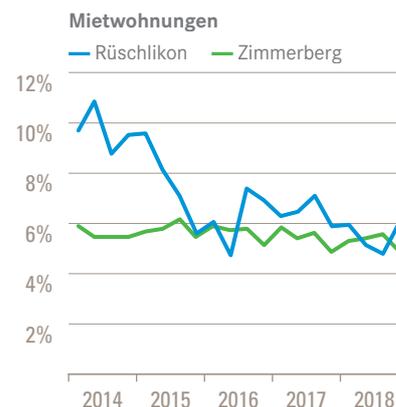
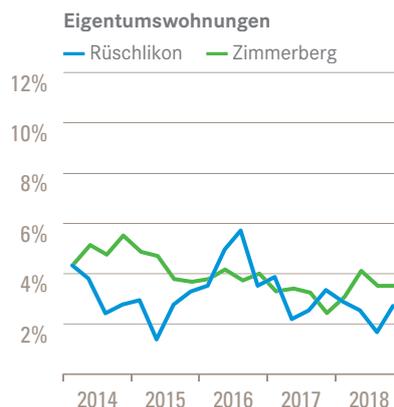
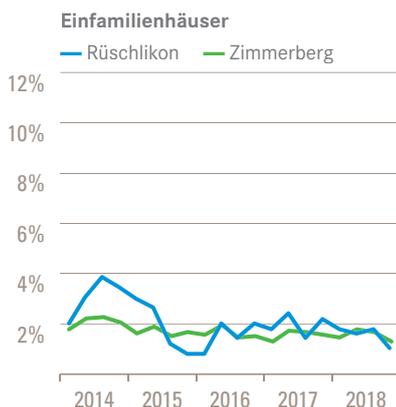
Das Angebot an Wohneigentum in Rüschnlikon ist sehr beschränkt. Leerstehende Objekte gibt es nur wenige und gleichzeitig kommen nur vereinzelte Häuser auf den Markt. Aktuell sind nur ein Haus sowie zehn Eigentumswohnungen ausgeschrieben. Im Segment der Mietwohnungen ist die Lage weniger angespannt, auch wegen der regen Neubautätigkeit in den letzten beiden Jahren. Zurzeit sind über 30 Wohnungen, meist kleinere und auch ältere, verfügbar. Das Erteilen von Baubewilligungen für knapp 50 neue Wohnungen dürfte den Markt im Mietbereich gleichwohl nur wenig verändern, weil Neubauten in der Regel rasch einen Mieter oder Käufer (bei Stockwerkeigentum) finden. Insgesamt ist also mit keiner Angebotsausweitung zu rechnen.

Zahlenspiegel Rüschnlikon



Bevölkerung	
Einwohner	5'853
jährliche Wachstumsrate	1.9%
Ausländeranteil	32.6%
Immobilienmarkt	
	2'622
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	2'117
Einfamilienhäuser	505
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	58.1%
Eigentumswohnungen	22.7%
Einfamilienhäuser	19.3%
Baubewilligte Wohneinheiten	
	55
in Mehrfamilienhäusern	48
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 Rüschtikon 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 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.