

Immobilienmarktbericht Kilchberg Frühling 2017

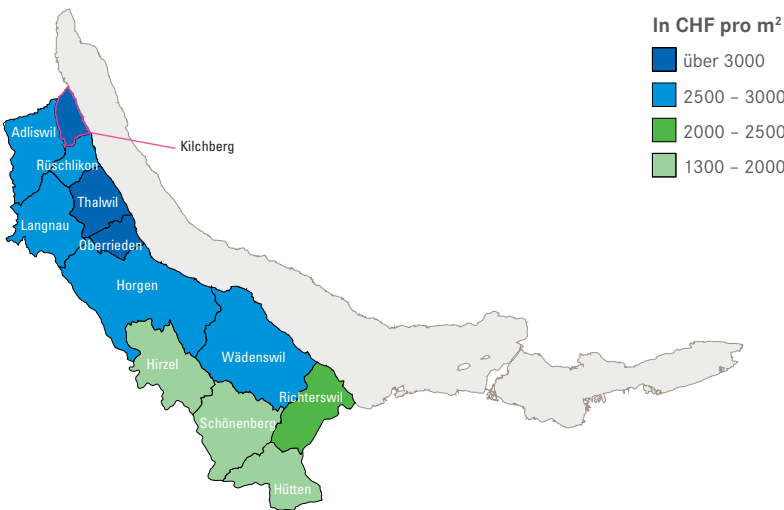
- » Hohe Attraktivität der Gemeinde ungebrochen
- » Kleines Angebot
- » Preise verharren nahe dem Höchst

Überdurchschnittliche Standortqualität

Ältere Liegenschaften bieten Potenzial

In der Region Zimmerberg wohnen rund 120'000 Personen, die ein Haushaltseinkommen pro Kopf von durchschnittlich CHF 75'000 erwirtschaften. Die hohe Standortqualität, zu der die Verfügbarkeit von Hochqualifizierten und Fachkräften, die geringe Steuerbelastung sowie die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln zählen, tragen zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Das Preisniveau für Wohnungen ist aktuell in Rüschlikon am höchsten, gefolgt vom bisherigen Spitzenreiter Kilchberg, Wollerau, Thalwil und den übrigen Gemeinden mit Seeanstoss. Der Wohnungsbestand ist leicht älter als der kantonale Durchschnitt, primär aufgrund des relativ hohen Anteils von Bauten aus der Periode von 1960 bis 1980.

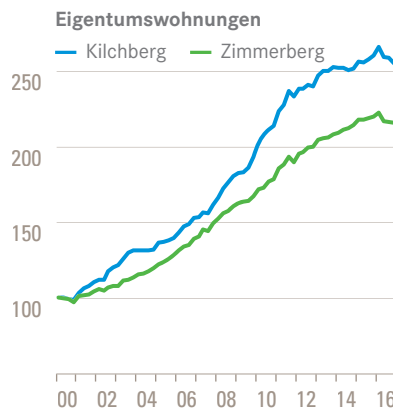
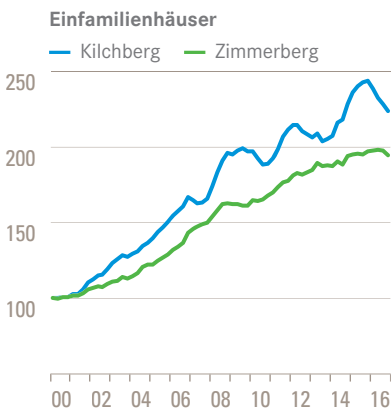
Preise für Wohnbauland (gehobene Lage)



Mittleres Marktsegment sehr gefragt

Im obersten Marktsegment für Wohneigentum ist ein leichter Rückgang der Preise zu erkennen. Potenzielle Käufer wenden sich vermehrt Objekten im mittleren und günstigen Segment zu und tragen so dazu bei, dass in dieser Kategorie weiterhin stabile oder sogar steigende Preise feststellbar sind. Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen war rückblickend in den letzten Jahren unverändert hoch, nachdem sich der Index in den letzten 20 Jahren verdoppelt hatte. Wir rechnen mit stabilen Preisen, auch wenn der Markt nicht zu neuen Höhenflügen ansetzen wird.

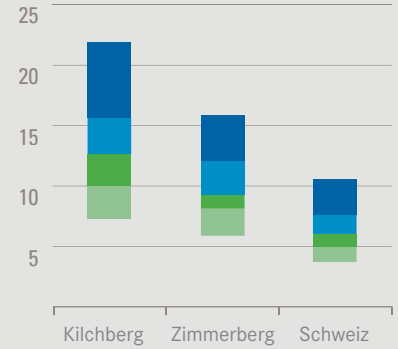
Wohneigentum: Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2000 = 100)



Immobilienpreise (Bandbreiten)

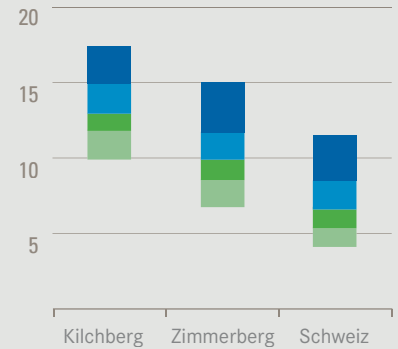
Einfamilienhäuser

(In 1000 CHF pro m²)



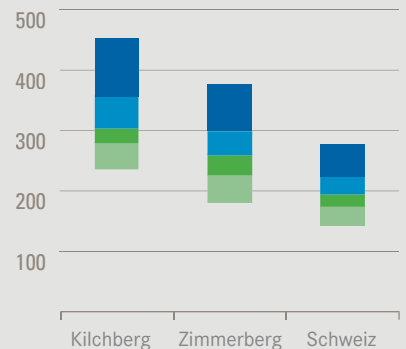
Eigentumswohnungen

(In 1000 CHF pro m²)

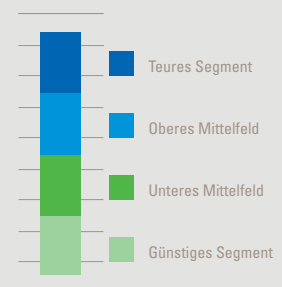


Mietwohnungen

(In CHF pro m² und Jahr)



Erläuterung



Kilchberg bestätigt Vorreiterrolle

Höchstpreise für Wohneigentum

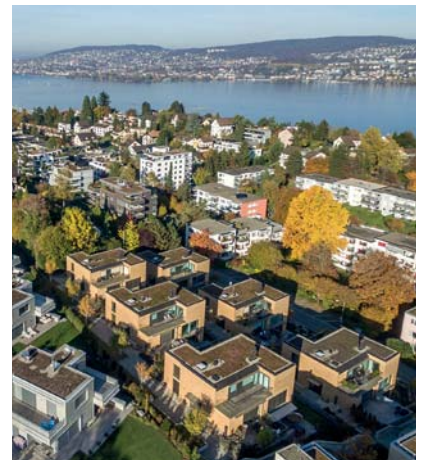
Gemessen an den vorliegenden Angebotspreisen liegt Kilchberg an der Spitze in der Region Zimmerberg. Obwohl sich das Angebot in den letzten Monaten ausgeweitet hat und sich die Immobilienpreise beruhigt haben, ist kein nachhaltiger Preisdruck zu spüren. Es werden im Markt für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Eigentumswohnungen) nach wie vor überdurchschnittliche Preise verbucht. Pro Quadratmeter werden für luxuriöse Wohnungen weiterhin mehr als CHF 17'000 taxiert, während der Preis für ein gehobenes Einfamilienhaus gut und gerne über CHF 21'000 pro Quadratmeter Wohnfläche liegen kann. Die Attraktivität Kilchbergs manifestiert sich auch im Preis für Wohnbauland, der bereits für durchschnittliche Lagen über CHF 3'000 je Quadratmeter liegt. Trotz dem bereits viele Jahre anhaltenden Boom ist Kilchberg immer noch ein Verkäufermarkt. Insgesamt gehört die Gemeinde zu den begehrtesten Wohngemeinden der Schweiz überhaupt.

Angebot stabil

Die Anzahl Transaktionen verlief in den letzten zwei Jahren stabil aber mit kleinen Stückzahlen. Pro Quartal wurden nur rund 8 bis 12 Verkäufe von Wohneigentum registriert. Grosse familienfreundliche Wohnungen sind typisch für Kilchberg und das Angebot an Eigentumswohnungen liegt mit einer Angebotsquote von über 10% deutlich über dem regionalen Durchschnitt. Diese Konstellation zieht weiterhin Gutverdienende und Familien an. Künftig dürfte das Angebot primär durch neu erstellte Mehrfamilienhäuser ansteigen, da momentan 106 neue Wohneinheiten bewilligt sind. Der Leerstand für Wohneigentum befindet sich deutlich über dem schweizweiten Niveau und ist höher als im kantonalen Vergleich.

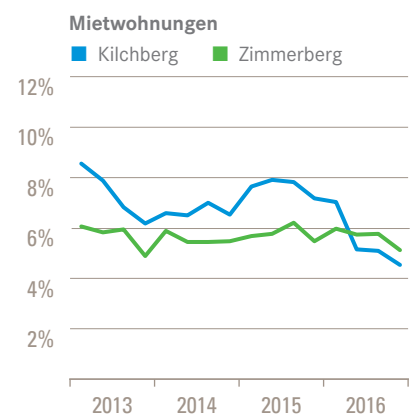
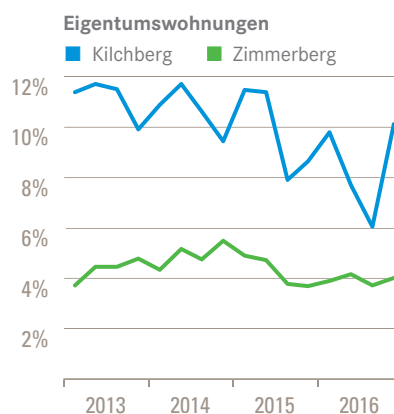
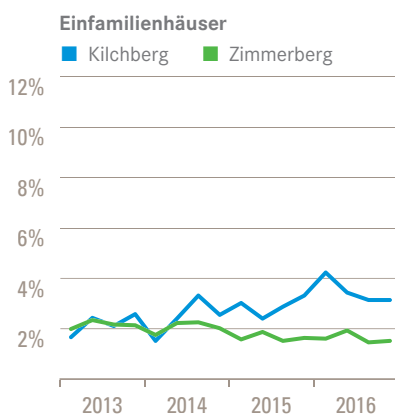
Die Vermarktungsdauer für luxuriöse Eigenheime ist zurzeit deutlich länger.

Zahlenspiegel Kilchberg



Bevölkerung	
Einwohner	8'098
Jährliche Wachstumsrate	2.90%
Ausländeranteil	30.2%
Immobilienmarkt	
Whg. in Mehrfamilienhäusern	4'121
Whg. in Einfamilienhäusern	3'452
Einfamilienhäuser	669
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	64.7%
Eigentumswohnungen	19.0%
Einfamilienhäuser	16.2%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	106
In Einfamilienhäusern	0

Angebotsquote (Anzahl angebotener Wohnungen im Verhältnis zum Bestand)



Markt bleibt robust

Verschärfte Regulierung

Tiefe Zinsen und ein moderates reales Einkommensplus bilden 2017 eine grundsätzlich positive Ausgangslage für die Nachfrage nach Wohneigentum. Eine dämpfende Wirkung üben dagegen die (Selbst-)Regulierungsmassnahmen und die damit einhergehenden höheren finanziellen Anforderungen für den Erwerb von Wohneigentum aus. Das bedeutet nicht primär ein Ausbleiben der Käufer, sondern dass sich die Nachfrage vom obersten Segment nach unten verschiebt. Die Nachfrage dürfte sich weiter in Richtung mittleres Preissegment bewegen. Insgesamt bleibt Kilchberg ein robuster Markt für Wohneigentum.



Wissenswertes

Neben den bekannten Belehnungs- und Tragbarkeitskriterien wird seit Herbst 2014 die Allgemeinverbindlichkeit des Niederstwertprinzips angewandt. Es besagt, dass Kreditinstitute als Verkehrswert einer Immobilie zwingend den tieferen Wert aus dem Kaufpreis und dem von einem Schätzer ermittelten nachhaltigen Wert unterstellen müssen. Eine allfällige Differenz zwischen dem höheren Kaufpreis und dem niedrigeren Schätzwert muss vollständig aus harten Eigenmitteln finanziert werden.

Über Ginesta

Ginesta Immobilien AG ist einer der führenden Immobilienmakler im Kanton Zürich. Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht/ZH und Niederlassungen in Horgen und Chur. Seit 1944 vermarkten wir erfolgreich Immobilien aller Art und erbringen sämtliche Dienstleistungen, die für eine erfolgreiche Transaktion nötig sind. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kundinnen und Kunden. Wir lieben das Besondere – und begleiten Ihre Immobilie versiert zum angestrebten Vermarktungserfolg.



Haben Sie Fragen zum Thema Wohneigentum?
Gerne erwarte ich Ihre Kontaktaufnahme!

Ihr Claude Ginesta
claude@ginesta.ch

Ginesta
IMMOBILIEN

GINESTA IMMOBILIEN AG

www.ginesta.ch
verkauf@ginesta.ch
verwaltung@ginesta.ch

KÜSNACHT

Obere Wiltisgasse 52
CH-8700 Küsnacht
Phone +41 44 910 77 33
Fax +41 44 910 77 20

HORGEN

Lindenstrasse 3
CH-8810 Horgen
Phone +41 44 728 82 00
Fax +41 44 728 82 05

CHUR

Reichsgasse 71
CH-7000 Chur
Phone +41 81 254 37 70
Fax +41 81 254 37 77

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 2017. **Quellen:** Ginesta, Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 4. Quartal 2016), Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2015 respektive 2014), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 4. Quartal 2016), weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.