

Horgen

MARKTBERICHT 2019

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Preissteigerungen auf breiter Front
- Gutes Angebot an Mietwohnungen
- Reduzierte Neubautätigkeit

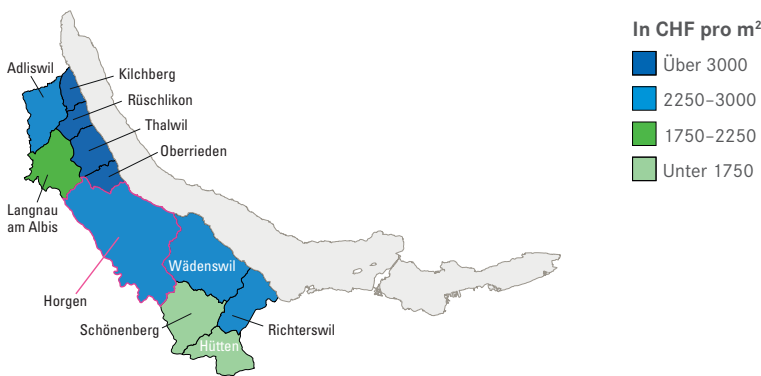


Überdurchschnittliche Standortqualität

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.

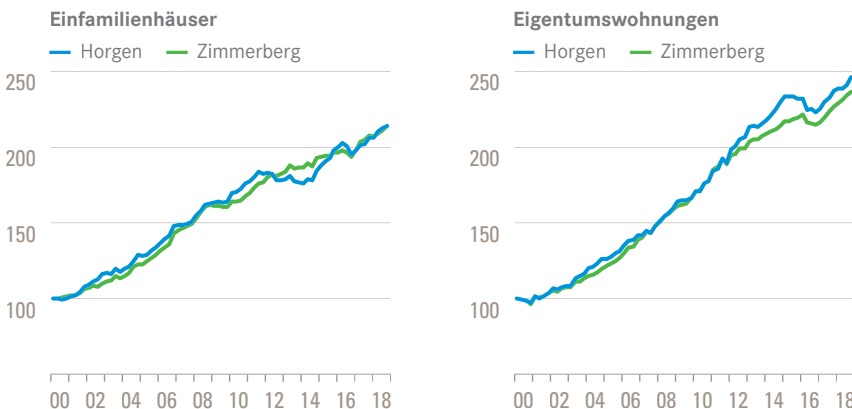
Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)



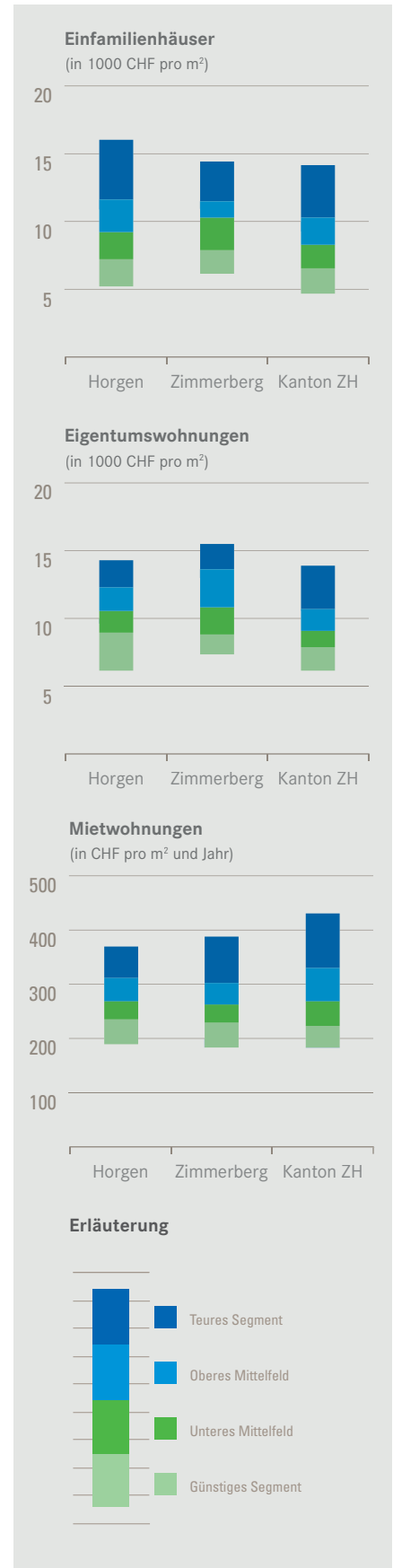
Boom im mittleren Marktsegment

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)



Wohneigentum bleibt en vogue

Preissteigerungen in allen Segmenten

Einfamilienhäuser gelangen in Horgen nur selten auf den Markt. Für die wenigen verfügbaren Objekte werden deshalb weiterhin achtbare Preise erzielt. Für ein hochwertiges Haus an guter Lage ist mit Preisen von CHF 16'000 je Quadratmeter Wohnfläche zu kalkulieren. Für Eigentumswohnungen, die zahlreicher und primär im mittleren Segment angeboten werden, ist ein Quadratmeterpreis von CHF 14'000 realistisch. Die Preise für Wohnbauland verharren auf gutem Niveau von rund CHF 2'500 pro Quadratmeter. Nur in wenigen Gemeinden am linken Seeufer ist das Land teurer. Nachdem in den letzten Jahren zahlreiche neue gehobene Mietwohnungen entstanden sind, erhöhte sich der erzielbare Mietpreis je Quadratmeter auf deutlich über CHF 350 je Quadratmeter im Jahr. Insgesamt ist der Immobilienmarkt Horgen robust und breit diversifiziert und damit gegen allfällige Preissenkungen gut geschützt. Trotz dem bereits viele Jahre anhaltenden Boom ist es weiterhin ein Verkäufermarkt.

Neubautätigkeit entspannt Angebotsengpass kaum

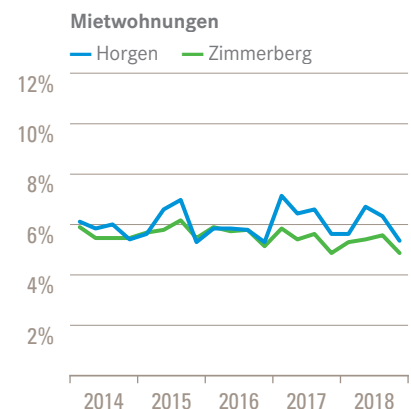
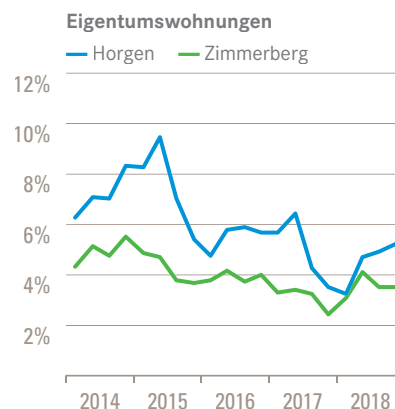
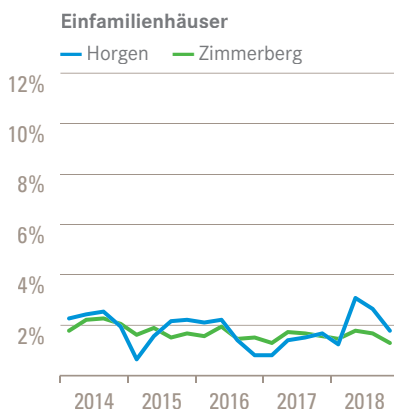
Im Vergleich zu den Nachbargemeinden weiter unten am linken Seeufer ist die Anzahl kleinerer Mietwohnungen mit bis zu drei Zimmern höher, während Häuser prozentual rarer sind und der Bestand an Eigentumswohnungen in etwa dem regionalen Durchschnitt entspricht. Bis zu einer Angebotsquote von 6% sind für uns die Märkte intakt und effizient, was in der Gemeinde Horgen in allen Bereichen der Fall ist. Bei Einfamilienhäusern (1.8%) und Mietwohnungen (5.3%) ist die Tendenz weiter fallend, während im Segment Eigentumswohnungen (5.2%) aufgrund der regen Bautätigkeit in den letzten Quartalen bessere Auswahlmöglichkeiten bestehen. Dieser Effekt dürfte aber nur temporär sein, denn die Anzahl der bewilligten neuen Wohnungen bewegt sich am unteren Ende des langjährigen Durchschnitts. Insgesamt befinden sich aktuell 14 Häuser, 39 kleine bis mittelgrosse Eigentumswohnungen sowie mehr als 80 Mietobjekte aller Art und Grösse in der Vermarktungsphase.

Zahlenspiegel Horgen



Bevölkerung	
Einwohner	22'514
jährliche Wachstumsrate	0.2%
Ausländeranteil	29.1%
Immobilienmarkt	
	10'480
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	8'849
Einfamilienhäuser	1'631
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	63.5%
Eigentumswohnungen	21.0%
Einfamilienhäuser	15.6%
Baubewilligte Wohneinheiten	
	70
in Mehrfamilienhäusern	62
in Einfamilienhäusern	8

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 Horgen 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.