

# MARKTBERICHT 2021

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

## Dübendorf

- Wohneigentum bleibt gefragt
- Höchstpreise für Einfamilienhäuser
- Steigendes Angebot bei Mietwohnungen

Nähe zum Flughafen beeinflusst Immobilienmarkt

Ausgezeichnete Erreichbarkeit stärkt Immobilienmarkt

Die Stadt Dübendorf liegt im boomenden Glattal, eine der wachstumsstärksten Regionen des Kantons Zürich. In der Gemeinde leben knapp 30'000 Personen, nachdem die Bevölkerung in der letzten Dekade überdurchschnittlich um 20% zunahm. Die überdurchschnittliche Standortqualität mit einem breiten Arbeitsplatzangebot, einer moderaten Steuerbelastung, der sehr guten Erreichbarkeit sowie die Nähe zum Flughafen trägt zur Attraktivität als Immobilienstandort bei. Ein Grossteil der arbeitenden Bevölkerung pendelt in die angrenzende Stadt Zürich sowie die umliegenden Gemeinden. Der Stadtrat misst gemäss aktuellem Legislatur-Programm der weiteren Entwicklung und Aufwertung des Glattrames, des Stadtzentrums und den Quartieren hohe Bedeutung zu. Die Gebiete Hochbord und Giessen werden etappenweise entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt. Im Gemeinderatung 2020 der Weltwoche belegte Dübendorf den beachtlichen Platz 17 von beinahe 1'000 berücksichtigten Gemeinden in der ganzen Schweiz.

Preise für Wohnbauland

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage)

In CHF pro m<sup>2</sup>

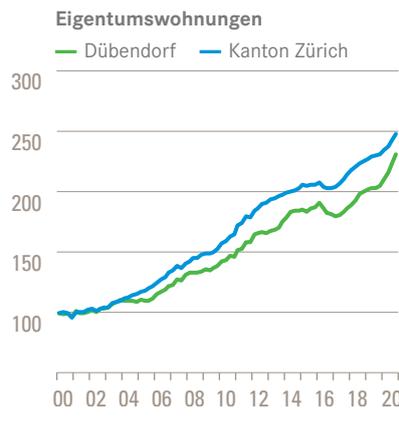
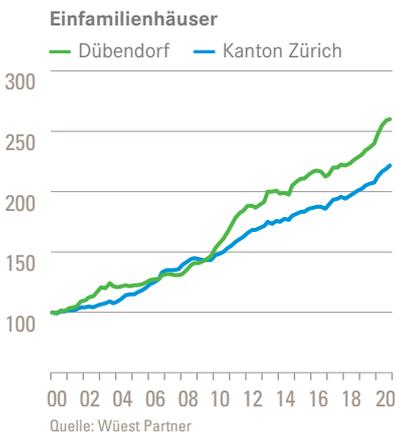
- Über 3000
- 2500-3000
- 2000-2500
- Unter 2000



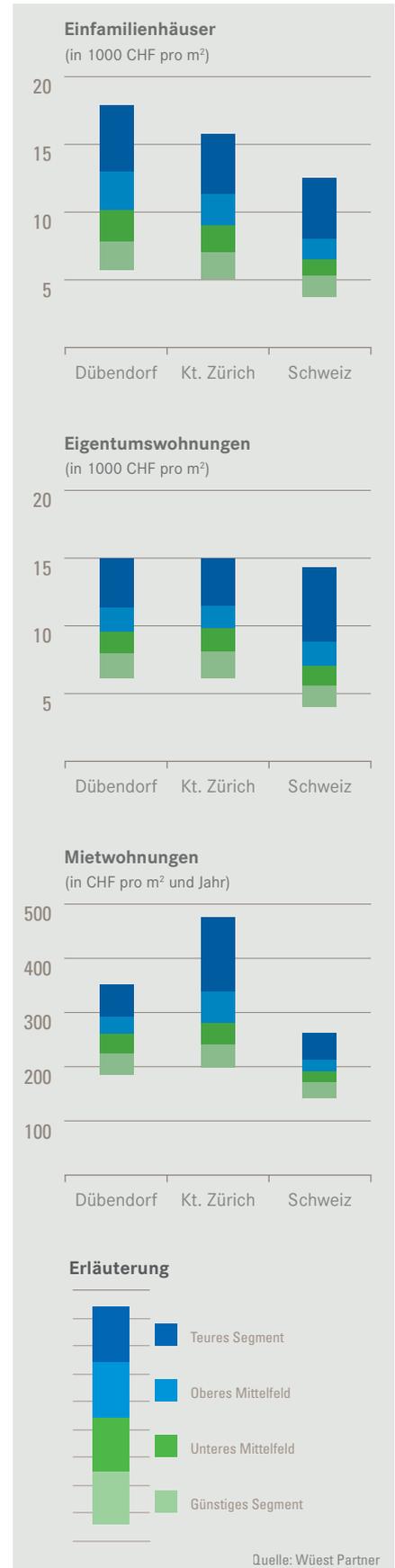
Preisanstieg bei Wohneigentum

Die Transaktionspreise für Wohneigentum liegen in Dübendorf auf neuen Rekordwerten. Im Segment Einfamilienhäuser haben sich die Preise in der letzten Dekade kontinuierlich erhöht und seit der Jahrtausendwende um mehr als 150% aufgewertet. Im Bereich der Eigentumswohnungen ist der Trend vergleichbar. Die Aufwärtstendenz wurde nur 2015 kurz unterbrochen, seither beschleunigte sich der Preisauftrieb, und die Transaktionspreise für Eigentumswohnungen haben sich im Vergleich zu 2000 mehr als verdoppelt. 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

## Kaum Einfamilienhäuser auf dem Markt

### Hohe Baulandpreise

Die urbane Qualität der Gemeinde zeigt sich im Immobilienbestand, der im kantonalen und schweizweiten Vergleich im Segment Einfamilienhäuser aus prozentual weniger, dafür grösseren Objekten mit fünf und mehr Zimmern besteht. Demgegenüber setzt sich der Wohnungsbestand sowohl bei Eigentums- als auch bei Mietwohnungen mehrheitlich aus mittelgrossen Einheiten mit drei bis vier Zimmern zusammen. Bauland für Einfamilienhäuser an gehobenen Lagen kostet im Schnitt CHF 2'500 pro Quadratmeter, an sehr guten Lagen auch mehr.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von CHF 12'000 bis 13'000 erzielt. Für luxuriöse Objekte, insbesondere im Ortsteil Gockhausen, wird mit über CHF 16'000 pro Quadratmeter deutlich mehr als im kantonalen Durchschnitt bezahlt. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss mit rund CHF 10'000 bis 11'000 pro Quadratmeter kalkuliert werden, bei luxuriösen Objekten mit CHF 14'000. Der Markt für Wohneigentum ist robust, und die erzielbaren Verkaufspreise sind hoch.

### Tiefe Angebotsquoten bei Wohneigentum

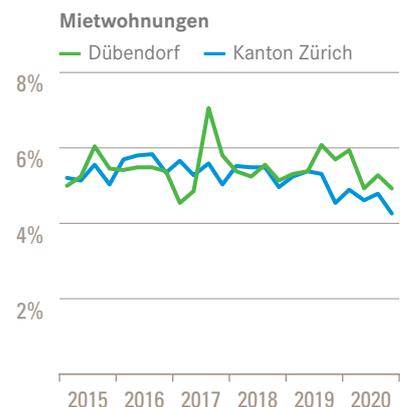
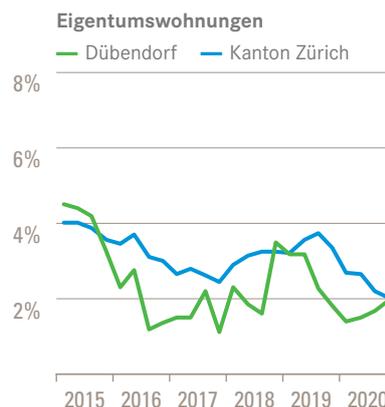
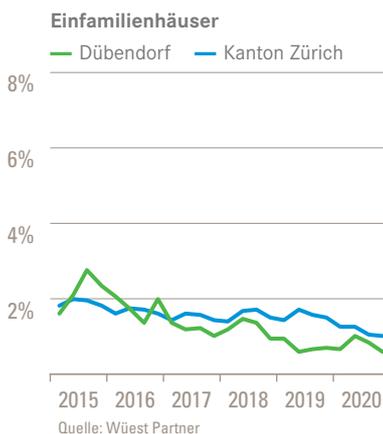
Aktuell ist in Dübendorf Wohneigentum nur sehr beschränkt erhältlich, das gilt sowohl für Einfamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen. Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6 bis 8% intakt und effizient. In Dübendorf wird dieser Richtwert in allen Segmenten deutlich unterschritten; er liegt bei Eigentumswohnungen bei 2%, bei Einfamilienhäusern noch tiefer bei weniger als 1%. Diese Tendenz dürfte weiterhin anhalten. Im Bereich Mietwohnungen ist der Markt liquider und es sind mehr als 100 Objekte aller Grössen ausgeschrieben, die Angebotsquote notiert bei 4.9%. Künftig wird das Angebot an Mietwohnungen zunehmen, weil aktuell Baubewilligungen für mehr als 600 Einheiten vorliegen und sich gleichzeitig mehrere Neubauprojekte in der Umsetzungsphase befinden.

## Zahlenspiegel Dübendorf



Dübendorf	
<b>Bevölkerung</b>	
Einwohner	29'854
Jährliche Wachstumsrate	2.2%
Ausländeranteil	36.5%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	
Anteil Mietwohnungen	71.6%
Anteil Eigentumswohnungen	15.2%
Anteil Einfamilienhäuser	13.2%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	
In Mehrfamilienhäusern	604
In Einfamilienhäusern	3

## 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 bleibt die Gemeinde Dübendorf ein robuster und attraktiver Markt für Wohneigentum. Im Mietwohnungsmarkt profitieren Neubauten an zentralen Lagen von einer guten Nachfrage. Durch die weiterhin hohe Bautätigkeit in der Region steigen die Auswahlmöglichkeiten bei Mietwohnungen aber tendenziell an.



## 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.

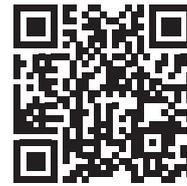
[www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter](http://www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter)



### 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 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, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2019), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 4. Quartal 2020); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.