

MARKTBERICHT 2021

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Kloten-Opfikon

- Wohneigentum bleibt gefragt
- Höchstpreise für Einfamilienhäuser
- Gutes Angebot bei Mietwohnungen in Kloten

Nähe zum Flughafen beeinflusst Immobilienmarkt

Hervorragende Erschliessung stärkt Immobilienmarkt

Die Flughafenstadt Kloten und die Nachbargemeinde Opfikon liegen im boomenden Glat-tal, eine der wachstumsstärksten Regionen des Kantons Zürich. In beiden Ortschaften le-ben je rund 21'000 Einwohner. Besonders in Opfikon nahm die Bevölkerung während der letzten Dekade um mehr als ein Drittel zu, während das Wachstum in Kloten mit rund 15% deutlich geringer ausfiel. Die hohe Standortqualität beider Gemeinden mit einem brei-ten Arbeitsplatzangebot, einer moderaten Steuerbelastung und der sehr guten Erreichbar-keit sowie die Nähe zum Flughafen trägt zur Attraktivität als Immobilienstandort bei. Mit dem kürzlich fertiggestellten Grossprojekt «The Circle» entstand in Kloten ein neues Quar-tier mit zahlreichen Arbeitsplätzen sowie Begegnungsräumen für Lifestyle und Entertain-ment. Gemäss dem unter 1'000 Schweizer Ortschaften durchgeführten Gemeinderating 2020 der Weltwoche schneiden Kloten und Opfikon überdurchschnittlich gut ab, mit Platz 37 (Opfikon) bzw. Rang 155 (Kloten).

Preise für Wohnbauland

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage)

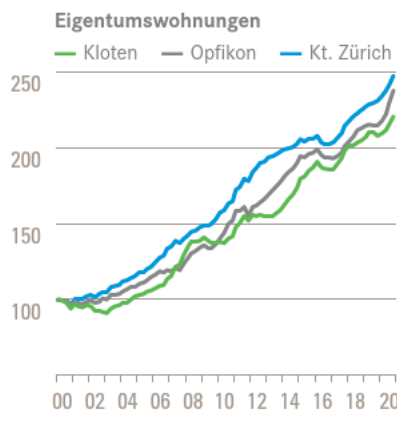
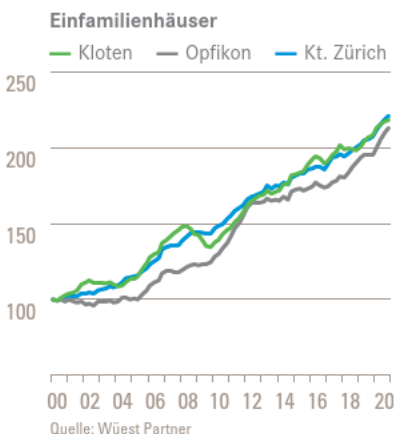
In CHF pro m²



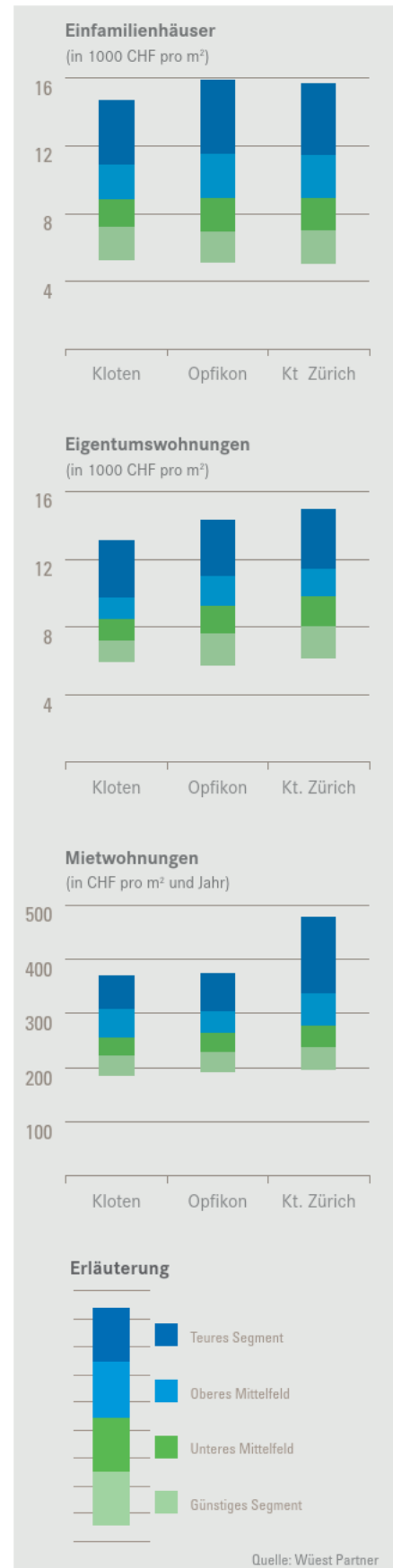
Preisanstieg bei Wohneigentum

Die Transaktionspreise für Wohneigentum liegen in Kloten und Opfikon auf neuen Rekord-werten. Im Segment Einfamilienhäuser haben sich die Preise in der letzten Dekade kontinu-ierlich erhöht und seit der Jahrtausendwende mehr als verdoppelt. Im Bereich der Eigen-tumswohnungen ist der Trend vergleichbar. 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)



Kaum Einfamilienhäuser auf dem Markt

Mehrheitlich kleinere bis mittelgrosse Wohnungen

Die urbane Qualität der beiden Städte zeigt sich im Immobilienbestand, der im kantonalen und schweizweiten Vergleich aus überdurchschnittlich vielen kleineren und mittelgrossen Wohnungen und wenigen Einfamilienhäusern besteht. In Kloten sind die Wohnungen tendenziell etwas grösser als in Opfikon, bei grösseren Einfamilienhäusern mit sechs oder mehr Zimmern ist es genau umgekehrt. Bauland für Einfamilienhäuser an gehobenen Lagen kostet rund CHF 2'400 pro Quadratmeter (Kloten) bzw. CHF 2'300 (Opfikon), an sehr guten Lagen teilweise auch mehr.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von rund CHF 11'000 (Kloten) bzw. 12'000 (Opfikon) erzielt. Für luxuriöse Objekte werden bis zu CHF 15'000 bzw. 16'000 pro Quadratmeter bezahlt und damit etwa gleich viel wie im kantonalen Durchschnitt. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss mit rund CHF 10'000 (Kloten) bzw. 11'000 (Opfikon) pro Quadratmeter kalkuliert werden, bei luxuriösen Objekten mit nochmals rund 3'000 Franken mehr. Der Markt für Wohneigentum ist robust, und die erzielbaren Verkaufspreise sind gut.

Tiefe Angebotsquoten bei Wohneigentum

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6 bis 8% intakt und effizient. In Kloten und Opfikon wird dieser Richtwert in allen Segmenten unterschritten und er liegt bei Einfamilienhäusern bei 1.7% in Kloten bzw. 0.6% in Opfikon. In Opfikon gibt es mit einer Angebotsquote von 1.6% etwas mehr Wohnungen als in Kloten mit 0.7%. Im Bereich Mietwohnungen ist der Markt liquider, die Angebotsquoten liegen mit 5.9% in Kloten und 4.9% in Opfikon aber weiterhin auf moderatem Niveau. Künftig dürfte das Angebot von neuen Einheiten insbesondere in Kloten etwas zunehmen, denn es liegen Baubewilligungen für rund 350 neue Wohnungen vor. In Opfikon wächst der Bestand nur noch wenig. Im Bereich Wohneigentum ist deshalb mit weiterhin tiefen Angebotsquoten zu rechnen.

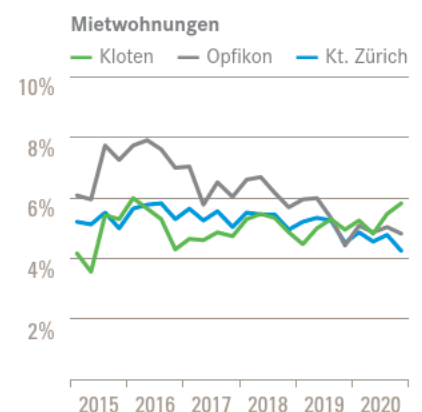
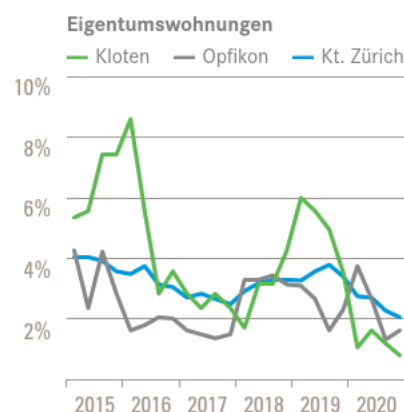
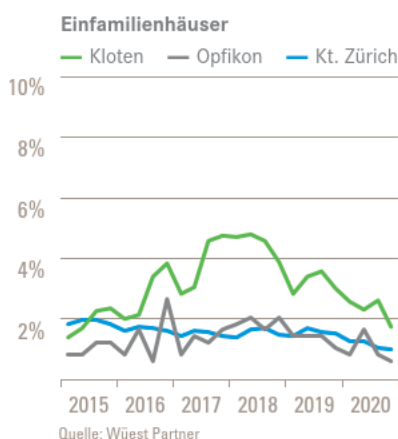
Zahlenspiegel Kloten und Opfikon



Kloten	
Bevölkerung	
Einwohner	20'959
Jährliche Wachstumsrate	2.3%
Ausländeranteil	33.7%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	76.7%
Anteil Eigentumswohnungen	15.1%
Anteil Einfamilienhäuser	8.2%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	352
In Einfamilienhäusern	2

Opfikon	
Bevölkerung	
Einwohner	20'905
Jährliche Wachstumsrate	3.2%
Ausländeranteil	44.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	78.3%
Anteil Eigentumswohnungen	16.7%
Anteil Einfamilienhäuser	4.9%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	65
In Einfamilienhäusern	4

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 Gemeinden Kloten und Opfikon robuste und attraktive Märkte 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



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 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

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 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.