

Immobilienmarkt und Entwicklungspotenziale in der Flughafenregion Zürich

16. Juni 2022

Christoph Axmann

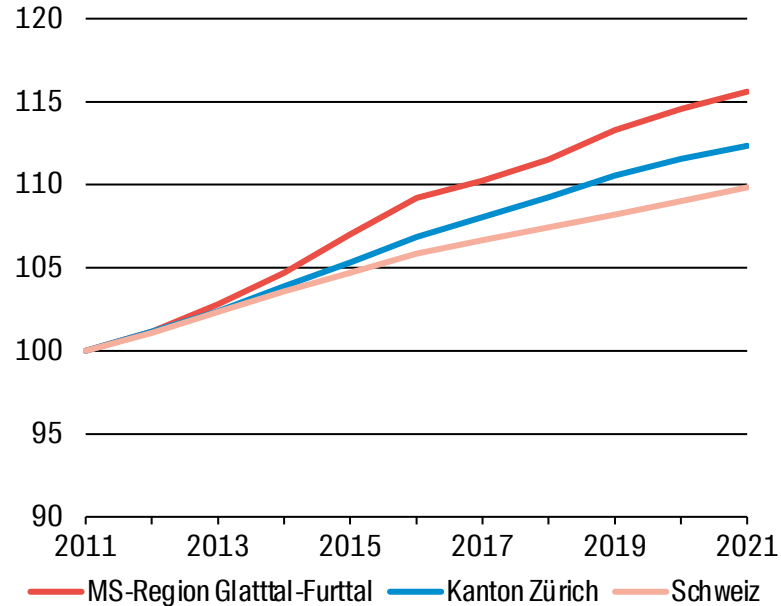
Übersicht

- I Nachfrage und Angebot im Nutzermarkt
- II Angebots- und Transaktionspreise
- III Entwicklungspotenziale in der Flughafenregion

Nachfrage

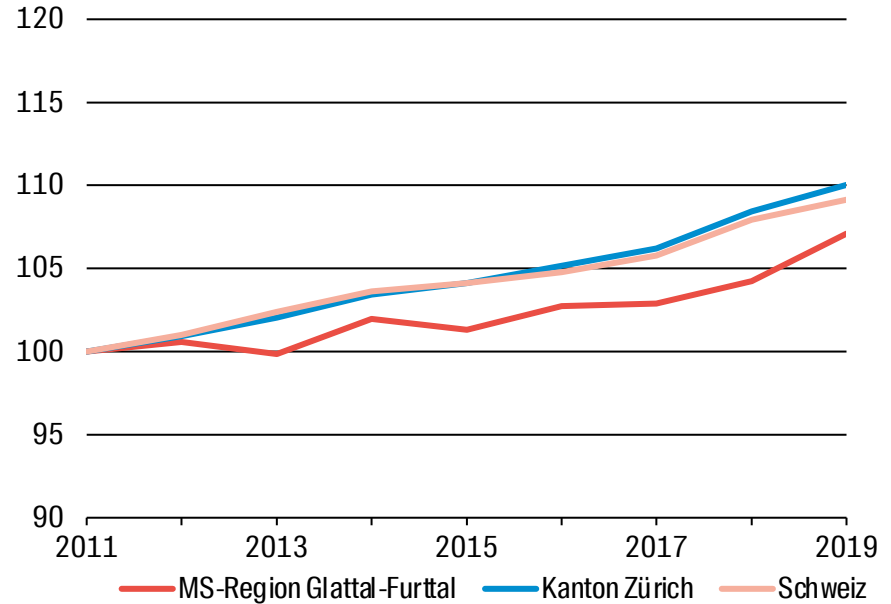
Bevölkerungsentwicklung

(Index 2011=100)



Beschäftigungsentwicklung

(Index 2011=100; Vollzeitäquivalente)

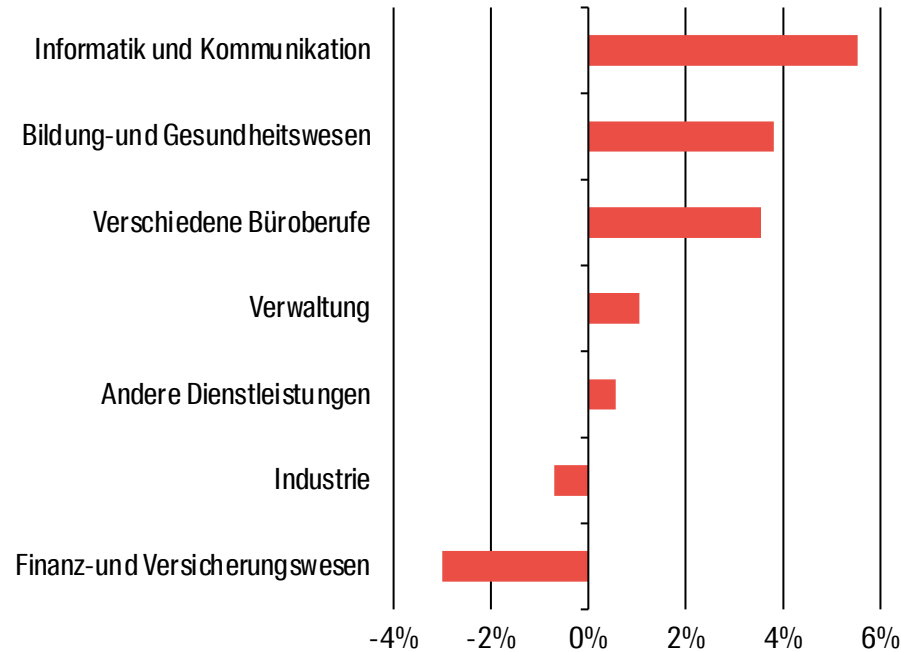


Quelle: BFS (STATENT/STATPOP)

Nachfrage

Beschäftigungsentwicklung nach Wirtschaftsgruppen in der MS-Region Glattal-Furttal

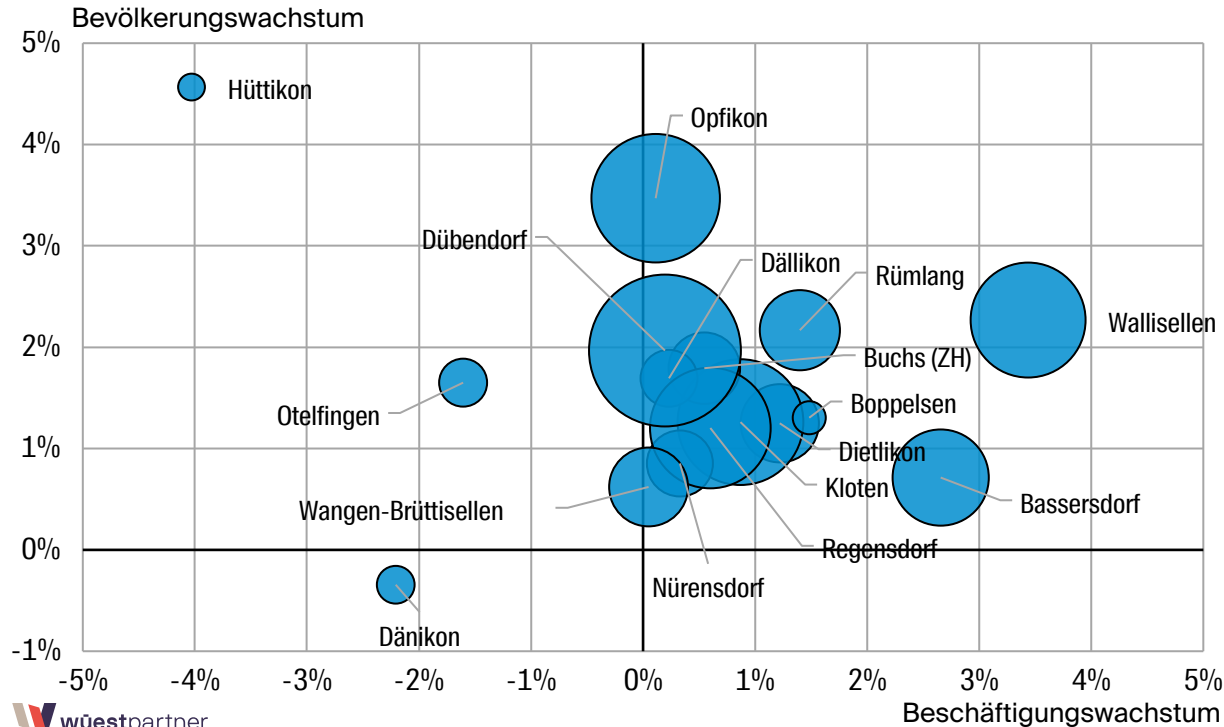
(Vollzeitäquivalente; durchschnittliches jährliches Wachstum 2011-2019)



Quelle: BFS (STATENT)

Nachfrage

Ausgewählte Gemeinden im Glattal-Furttal: Bevölkerung und Beschäftigung



Wachstum jeweils annualisiert (2011-2019).

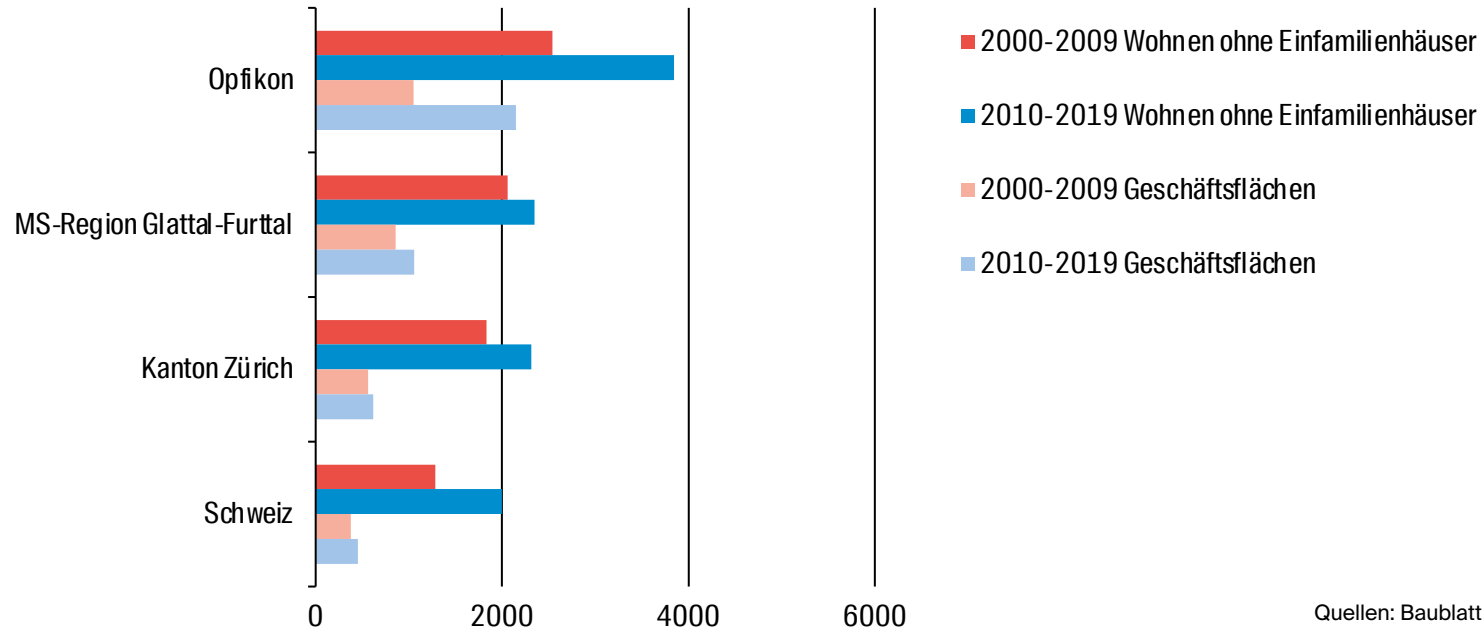
Die Kreisfläche ist proportional zur Bevölkerungszahl (2019).

Quelle: BFS (STATENT/STATPOP)

Angebot

Hochbauinvestitionen (in CHF pro Einwohner)

(Mittelwerte pro Periode)

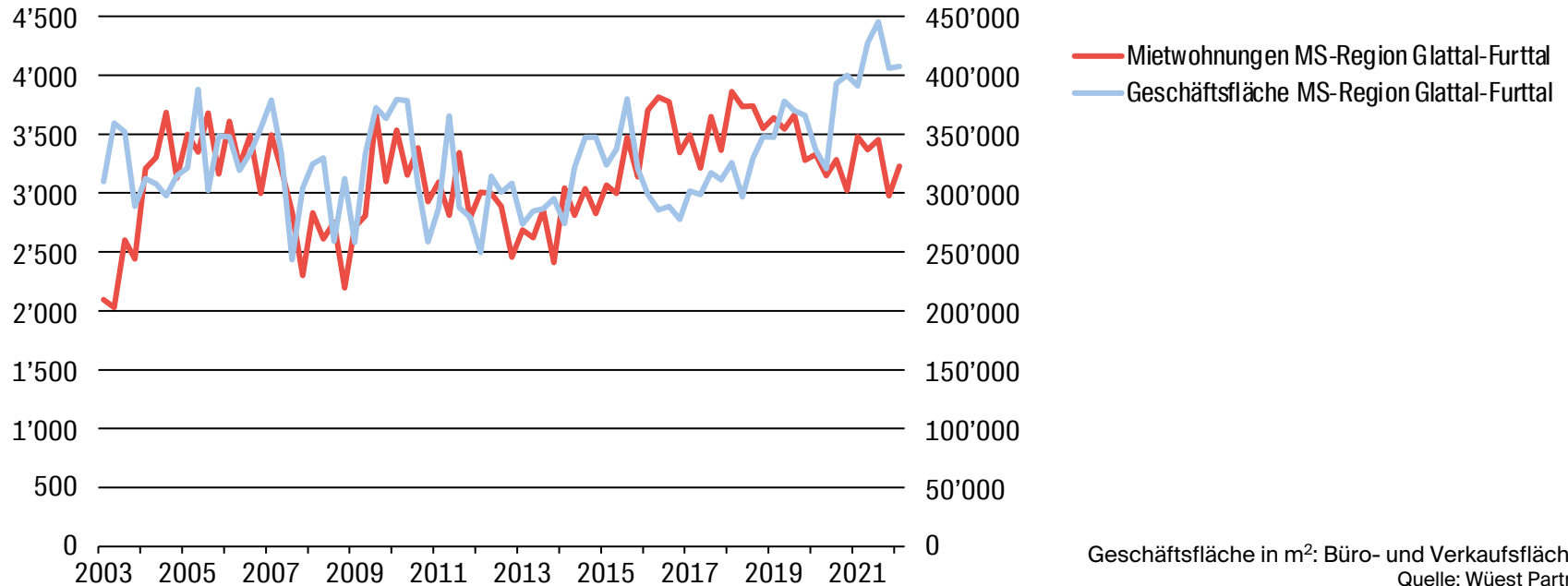


Quellen: Baublatt-Infodienst; Wüest Partner

Angebot

MS-Region Glattal-Furttal: Angebotsmengen

1.Quartal 2003 bis 1.Quartal 2022

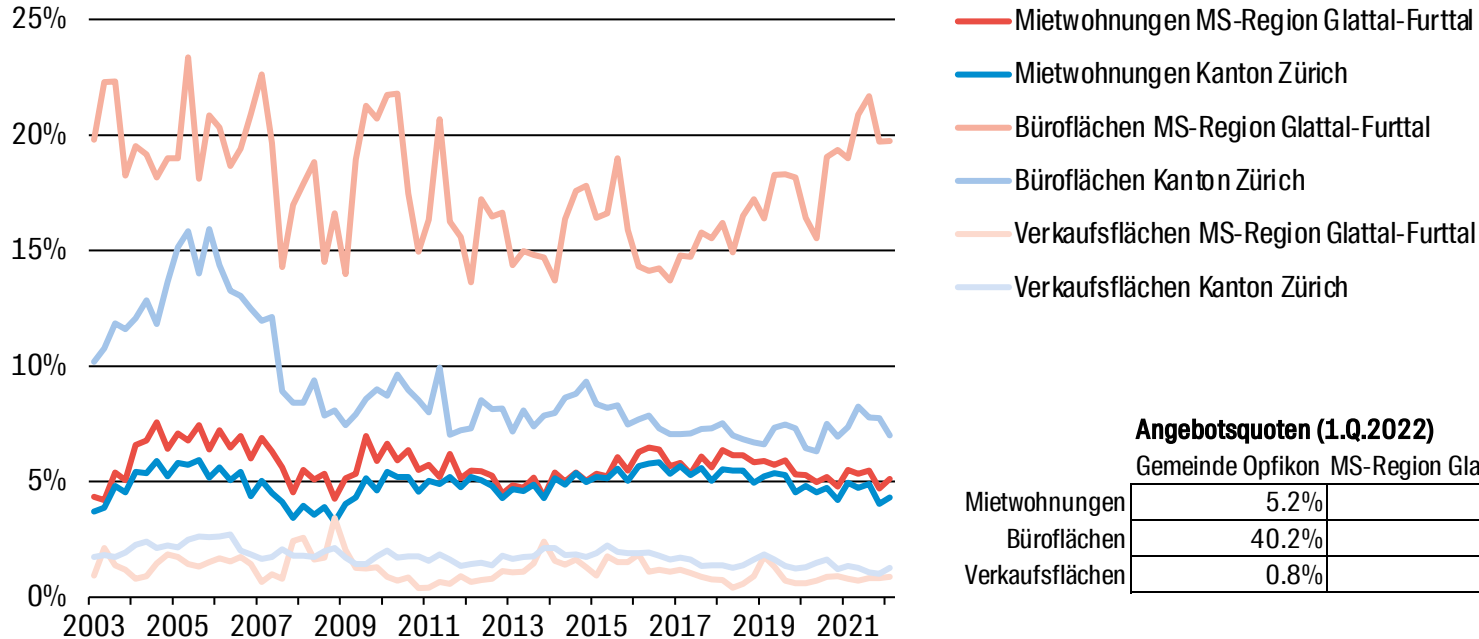


Geschäftsfläche in m²: Büro- und Verkaufsflächen
Quelle: Wüest Partner

Angebot

Angebot im Verhältnis zum Bestand (pro Quartal)

1.Quartal 2003 bis 1.Quartal 2022



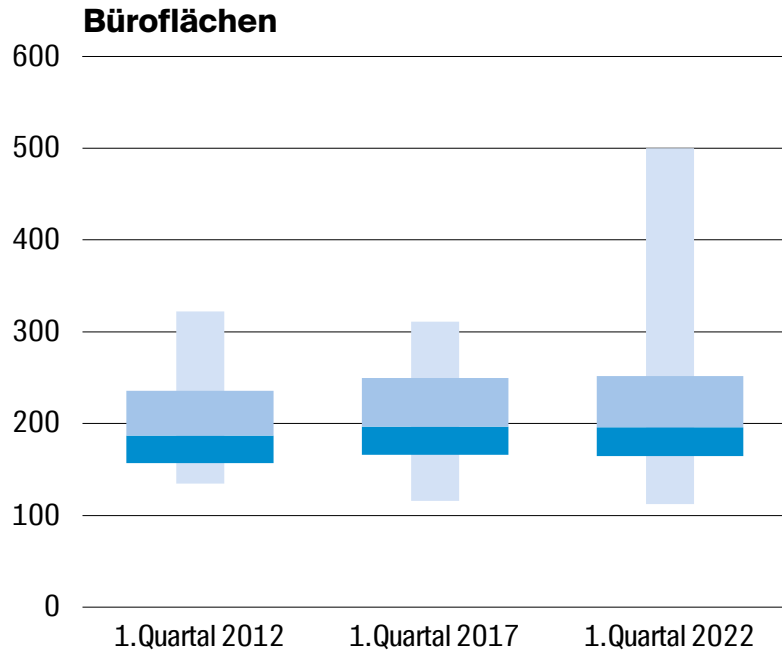
Angebotsquoten (1.Q.2022)

	Gemeinde Opfikon	MS-Region Glattal-Furttal	Schweiz
Mietwohnungen	5.2%	5.1%	6.2%
Büroflächen	40.2%	19.7%	6.9%
Verkaufsflächen	0.8%	0.9%	1.5%

Quelle: Wüest Partner

Angebotspreise

MS-Region Glattal-Furttal: Angebotspreise (Quantile; Mietpreise CHF/m²/Jahr)

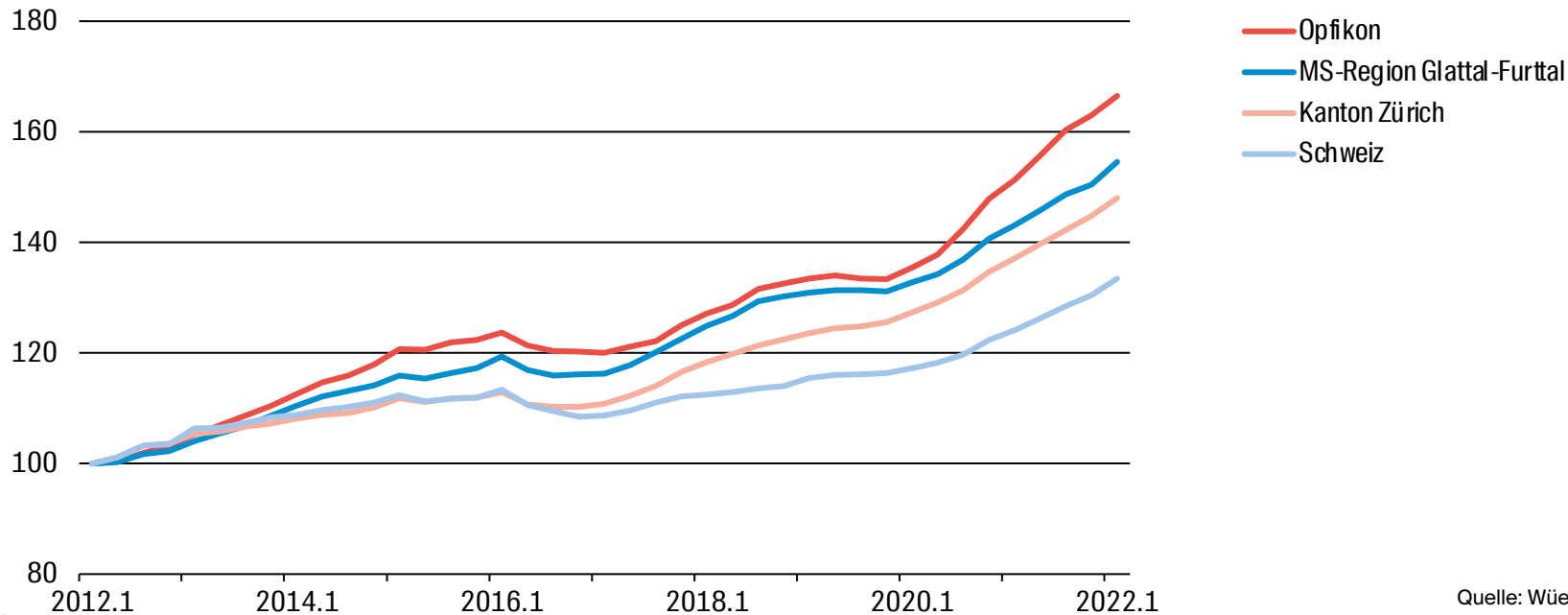


Quelle: Wüest Partner

Transaktionspreise Eigentumswohnungen

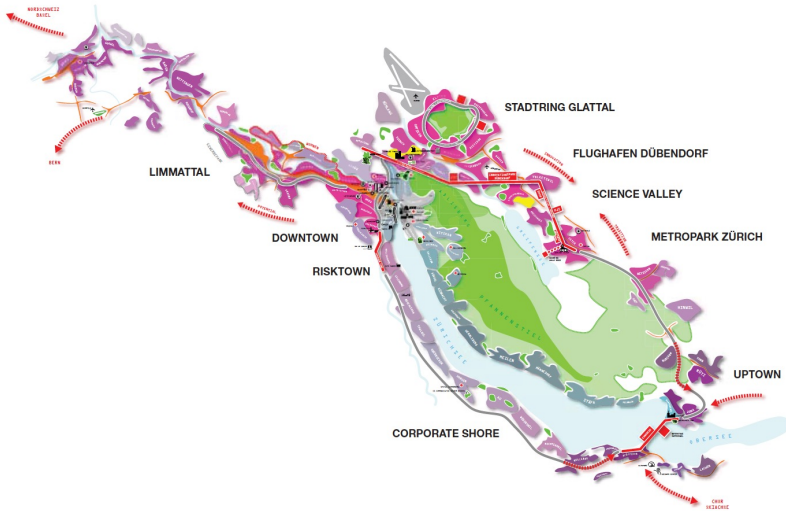
Eigentumswohnungen

Indizes: 1.Quartal 2012=100



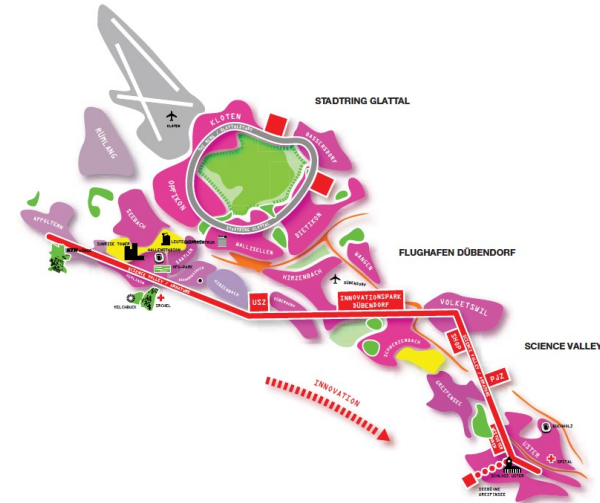
Quelle: Wüest Partner

Rasante Veränderung an Zürichs nördlichem Stadtrand



Das Bundesamt für Statistik rechnet im Kanton Zürich mit einer **Einwohnerzunahme von rund 29 Prozent bis 2050**. Der Altersquotient (Anteil Personen ab 65 Jahren an Altersgruppe der Personen zwischen 20 und 64 Jahren) erhöht sich von 27 auf 38 Prozent. Entsprechend wächst die Bevölkerung in erwerbsfähigem Alter (20 – 64 Jahre) mit 19 Prozent weniger stark.

Quelle: BFS (2020); Hosoya Schäfer Architects (2011); MetroBild

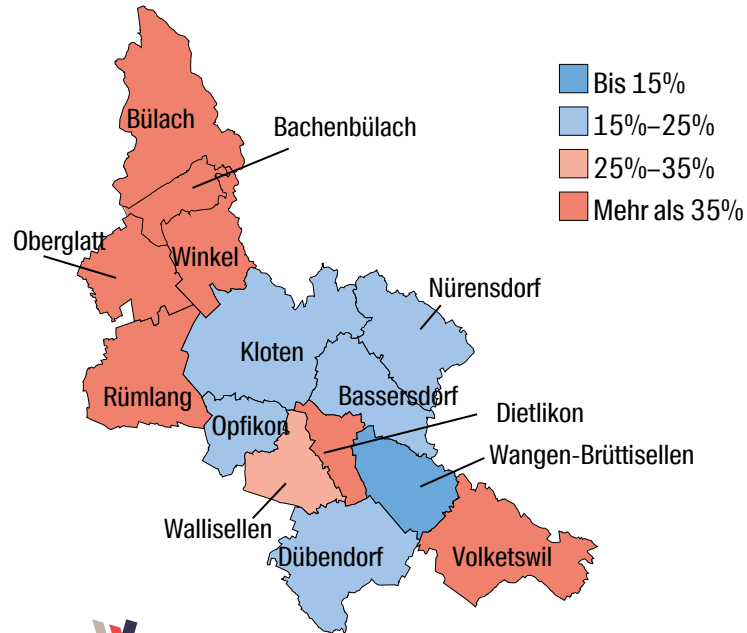


Das Glatttal und das Limmattal bieten heute im Metropolitanraum Zürich im Vergleich die grössten **Kapazitäten** (pink bis lila) und werden daher einen Grossteil des erwarteten Bevölkerungs- und Erwerbswachstum aufnehmen. Entlang der S-Bahn Infrastruktur entsteht so ein neues heterogenes Gebiet mit urbanen Wohnformen und innovativen Arbeitsstätten, welche unter dem Begriff **Science Valley** zusammengefasst werden.

Entwicklungspotenziale in der Flughafenregion

14 Gemeinden der Flughafenregion Zürich

Entwicklungspotenziale in % ggü. heutigem Wohnungsbestand



Entwicklungspotenziale

KPI | Gemeinde: Bassersdorf | Stadtviertel

Parzelleninfo

Übersetzung Kennzahlen | Verteilung angew. BZ

Kennzahl	Beschreibung	Quelle
EGRID	Grundstücksidentifikator	Amtliche
PZ Nummer	Parzellennummer (Gemeinde)	Amtliche
Adresse	GWR Adresse	GWR
Kt	Kantonname	Amtliche
Gem	Gemeindename	Swissto
Viertel	Stadtviertelname	Swissto
Zone Kt	Hauptnutzungsbezeichnung (Kanton)	Nutzung
überl. Nutzung (Kt)	überlagerende Nutzungspläne (Kanton)	Nutzung
Zone Gem	Zonenbezeichnung Gemeinde	Nutzung
überl. Nutzung (Gem)	überlagerende Nutzungspläne (Gemeinde)	Nutzung
Ampel tot	Ampel Total - setzt sich zusammen aus Ampel HNF und Ampel Geo	Modell V
GSF	Grundstücksfläche	Amtliche
GGF IST	Gebäudegrundfläche IST (amtliche Vermessung)	Amtliche
Wohnteil	Wohnteil	Nutzung
ArealUe	Arealüberbauung möglich	Nutzung

Daten Potential Seeker

EGRID	FI ArealUe	angew. BZ	BZ	Anz VG	HNF SOLL	W HNF SOLL	G HNF SOLL	HNF IST	Δ HNF SOLL - IST	anrGF	GFVG	GFDD	GFUG	GFoI	GvI
Totals	4286	1.67	2	568'282	568'282	0	457'926	111'176	44'132	475'869	147'347	185'248	623'216	1'938'27	

Wohnungsbestand aktuell		Entwicklungspotenzial		
in Anzahl Whg	in m ² HNF	in Anzahl Whg	in % zum Bestand	
85'736	2'291'134	26'955	31%	

Fazit

- Nachfrage weiterhin über verfügbarem Angebot: Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum verdeutlichen eine intakte Nachfrage nach Wohnraum und kommerzieller Flächen. Die Flughafenregion bleibt eines der dynamischen Gebiete im Kanton Zürich.
- Projekte müssen heutigen Anforderungen im Nutzermarkt gerecht werden, nur dann sind die Projekte nachhaltig erfolgreich.
- Eine grossmasstäbliche Analyse verdeutlicht ein vielfältiges Entwicklungspotenzial durch verfügbares Bauland. Insgesamt können nach gültigem Baurecht rund 25'000 weitere Wohneinheiten entwickelt werden.



Christoph Axmann

christoph.axmann@wuestpartner.com

Schweiz | Deutschland | Frankreich | Portugal

www.wuestpartner.com

info@wuestpartner.com



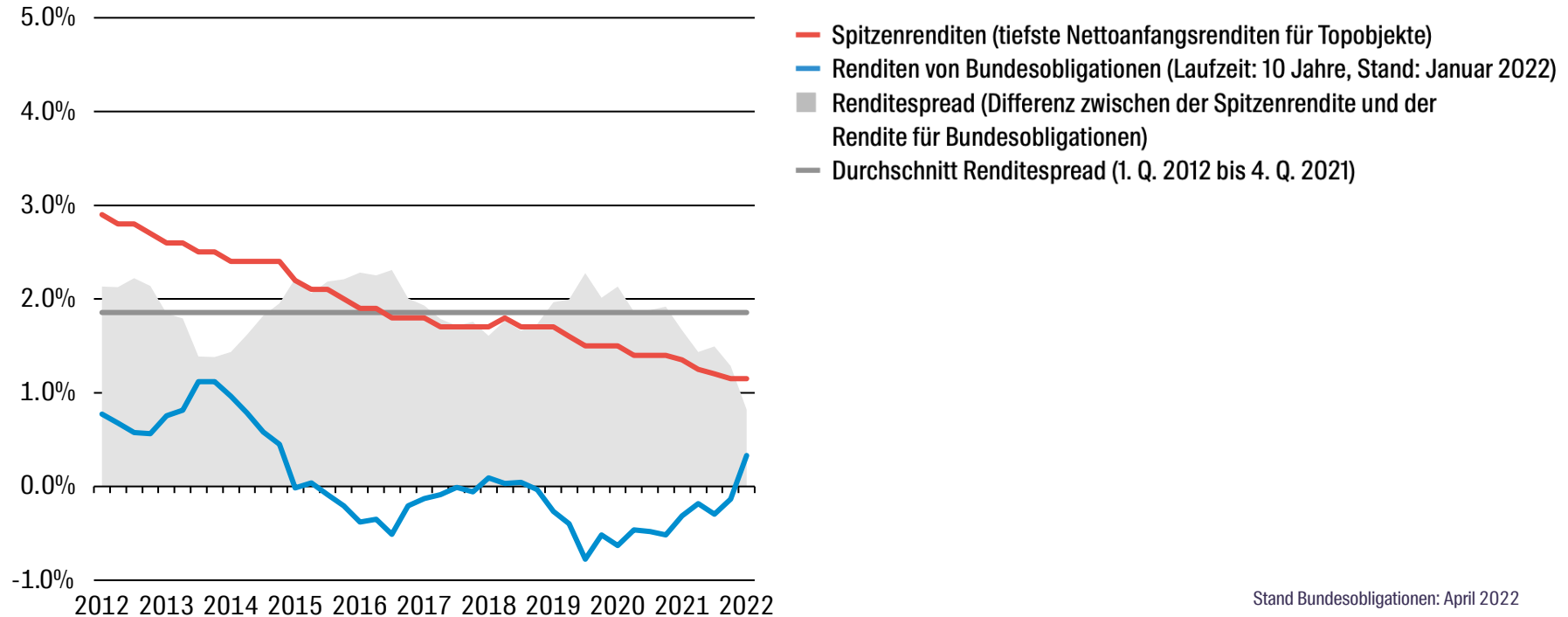
Disclaimer: Die Wüest Partner AG übernimmt für die Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Grafiken und Abbildungen werden rein zu Veranschaulichungszwecken verwendet. Die Daten und Informationen sind ausschliesslich für die Anwesenden und Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.

Anhang

- Investorenmarkt (Renditespread und Anlagemarkt)
- Baupreise und Nutzermarkt

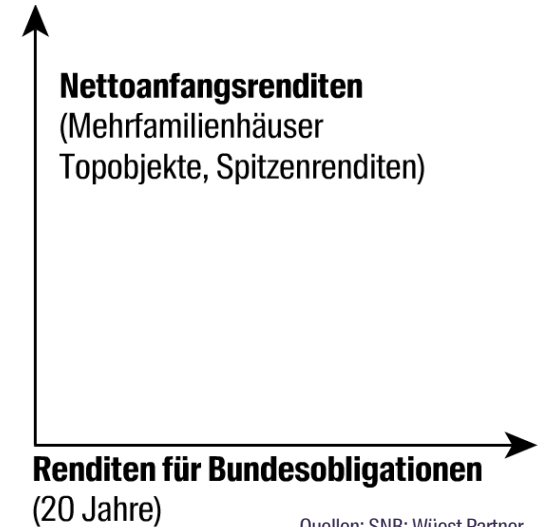
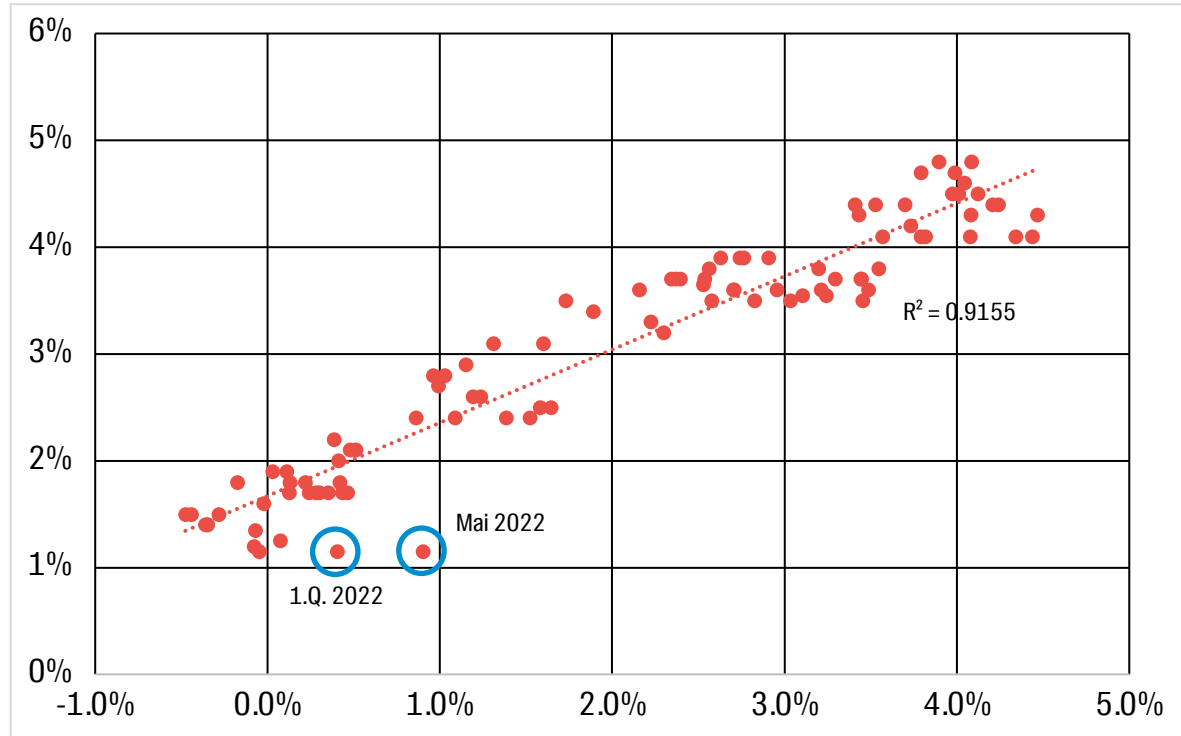
Direkte Immobilienanlagen: Renditespread

Spitzenrenditen für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Zürich und Renditen für Bundesobligationen



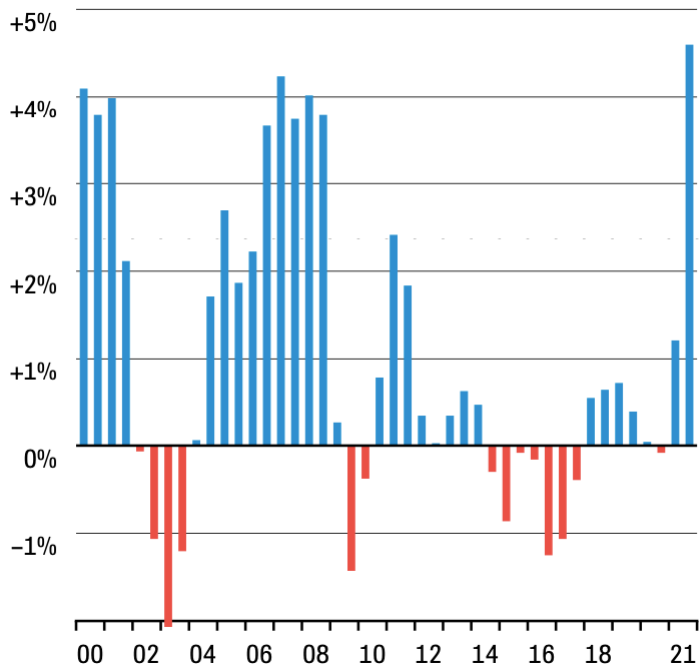
Stand Bundesobligationen: April 2022
Quellen: SNB; Wüest Partner

Anlagemarkt

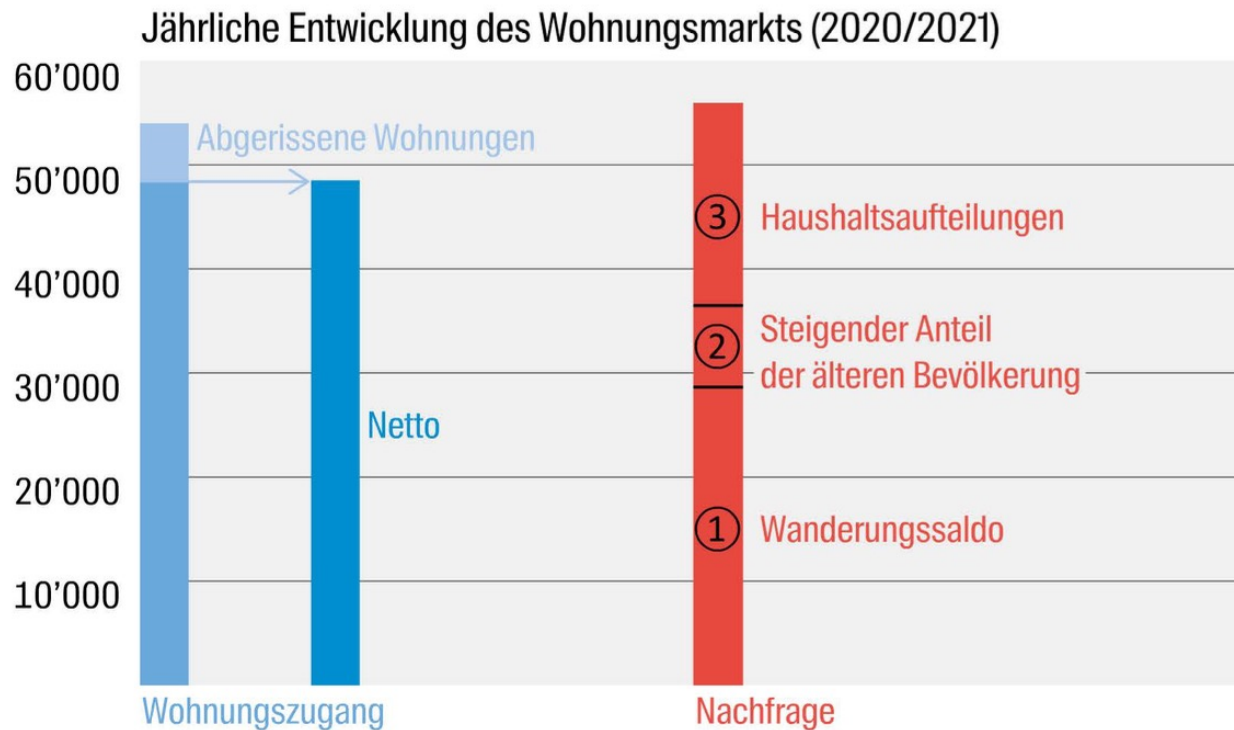


Baupreise im Hochbau

Veränderung im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr



Wohnungsbau und Nutzermarkt



Quantile

Quantile

Quantile sind Streuungsindikatoren, die eine statistische Verteilung in gleiche Teile gliedern. Das 50-Prozent-Quantil einer Preisverteilung entspricht dem Median und bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Preisgrenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den übrigen Angeboten, das 90-Prozent-Quantil die Grenze zwischen den 10 Prozent teuersten und den restlichen Angeboten.

