

8192 GLATTFELDEN



Quelle: IAZI

Gemeindebeschreibung

8192 Glattfelden liegt im Bezirk Bülach, im Kanton Zürich. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Glattfelden hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.8% pro Jahr auf 5'438 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 10.5% (Kanton: 10.0%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.8% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.2% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +33.6% verändert (Kanton: +28.4%).

Quellen: BFS, IAZI

Gemeindeinformation

Gemeinde	Glattfelden
BFS-Nr.	58
Gemeindetyp	Periurbane Gemeinden

Bezirk	Bülach
MS-Region	Zürcher Unterland
Kanton	Kanton Zürich

Quelle: BFS

LOCATION REPORT

8192 GLATTFELDEN

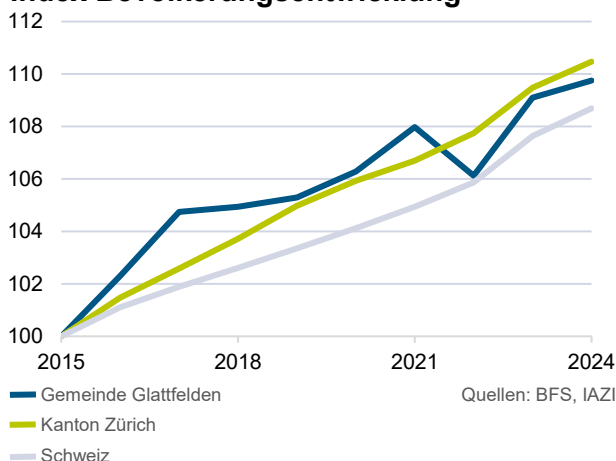
Allgemeine Informationen

Aktuelle Kennzahlen	Gemeinde	Bezirk	Kanton
Bevölkerung	5'438	165'628	1'620'020
Bevölkerungsentwicklung über 5 Jahre*	0.8%	1.4%	1.0%
Ausländerquote	26.3%	31.4%	29.0%
Steuerbelastung	10.5%	10.0%	10.0%
Durchschnittliches steuerbares Einkommen	77'995	83'205	94'020
Arbeitslosenquote	1.3%	1.5%	1.4%
Wohnbautätigkeit über 5 Jahre*	0.8%	1.1%	1.0%
Eigentumswohnungspreis	988'000	1'220'000	1'460'000
Einfamilienhauspreis	1'494'000	1'723'000	2'036'000

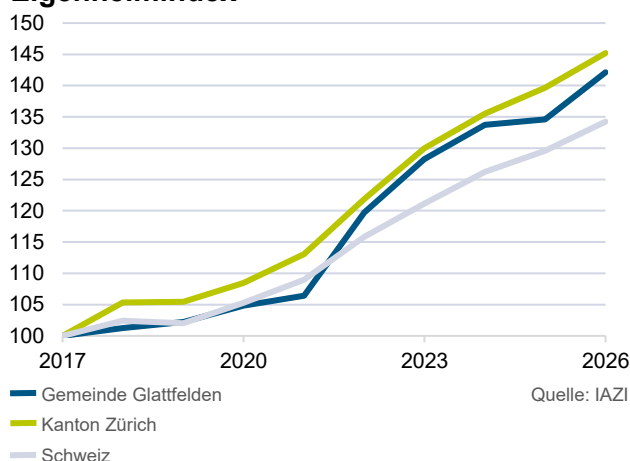
*Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate

Quellen: BFS, ESTV, SECO, IAZI

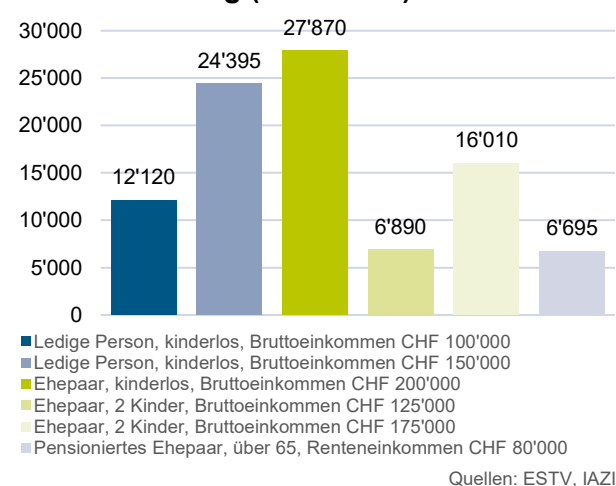
Index Bevölkerungsentwicklung



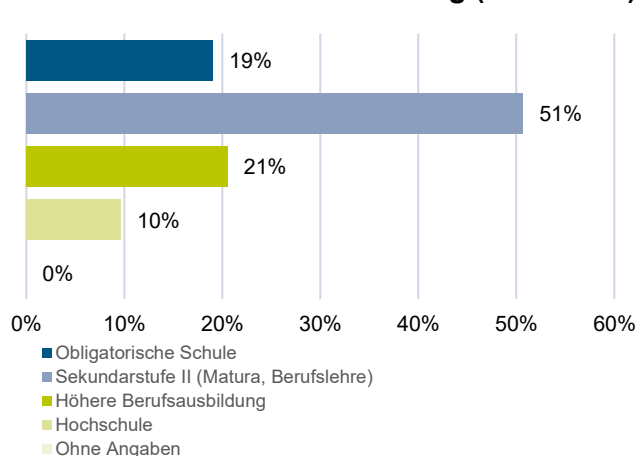
Eigenheimindex



Steuerbelastung (Gemeinde)



Höchste absolvierte Ausbildung (Gemeinde)

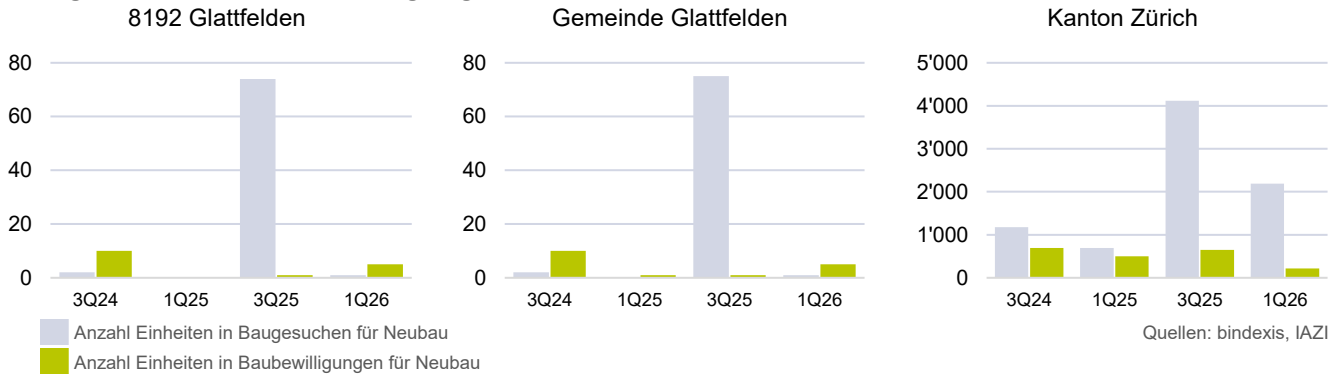


LOCATION REPORT

8192 GLATTFELDEN

Wohnungsmarkt

Baugesuche und Baubewilligungen



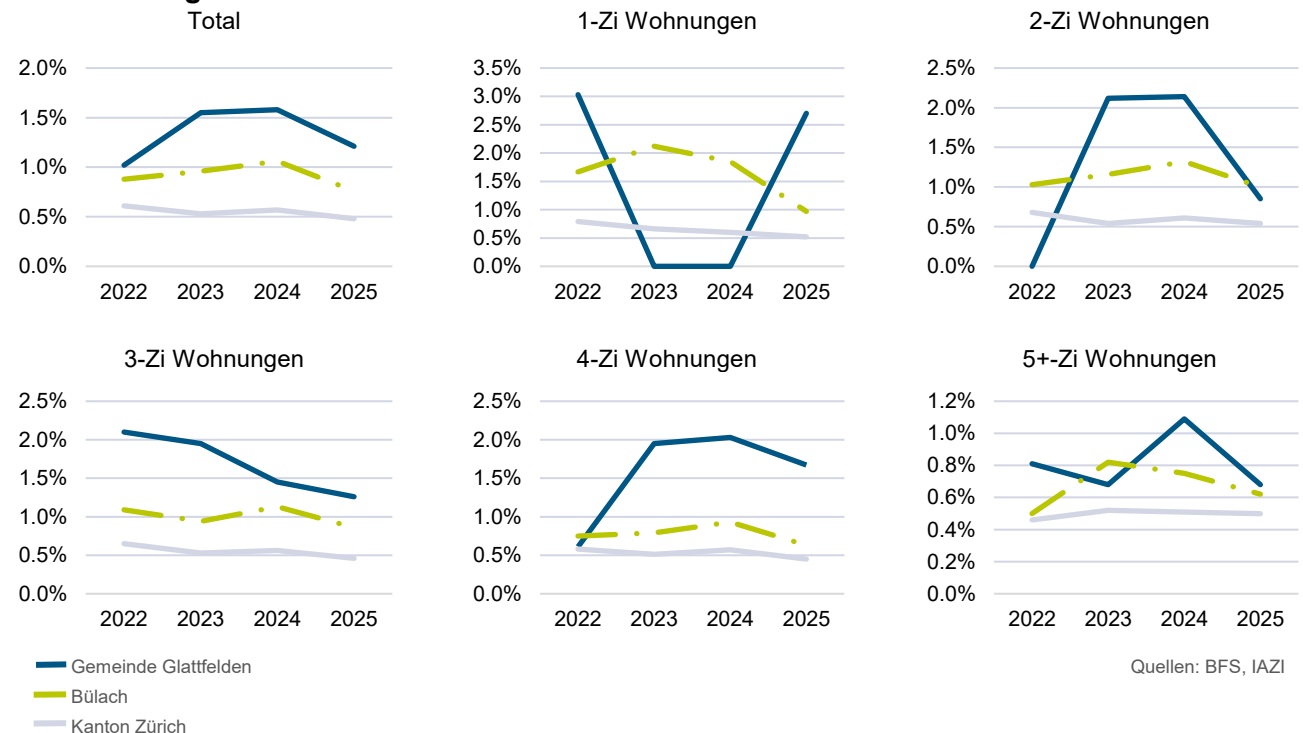
Anmerkung: Für Perioden, in denen keine Werte vorhanden sind, werden in den Grafiken keine Angaben angezeigt.

Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit in der Gemeinde

Wohnen	Total	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	6+-Zi
Bestand	2'491	37	237	639	842	511	225
Bestand in %	100%	1%	10%	26%	34%	21%	9%
Neue Wohnungen (letzte 5 J.)	95	0	6	24	53	11	1
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in %	100%	0%	6%	25%	56%	12%	1%
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in % des Bestandes	3.8%	0.0%	2.5%	3.8%	6.3%	2.2%	0.4%

Quellen: BFS, IAZI

Leerwohnungsziffern

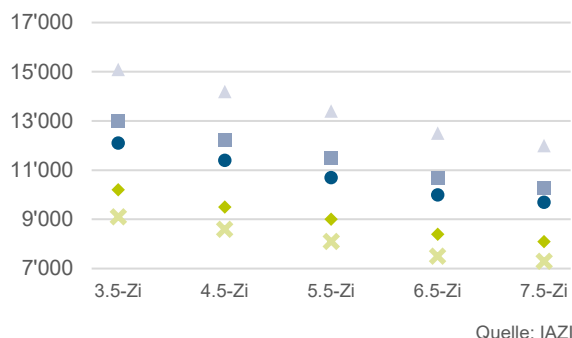


LOCATION REPORT

8192 GLATTFELDEN

Transaktionspreise nach Zimmerzahl

Einfamilienhäuser

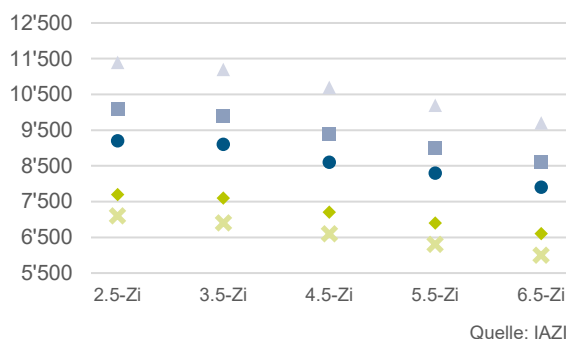


3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi	7.5-Zi
15'100	14'200	13'400	12'500	12'000
13'000	12'200	11'500	10'700	10'300
12'100	11'400	10'700	10'000	9'700
10'200	9'500	9'000	8'400	8'100
9'100	8'600	8'100	7'500	7'300

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

Eigentumswohnungen



2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi
11'400	11'200	10'700	10'200	9'700
10'100	9'900	9'400	9'000	8'600
9'200	9'100	8'600	8'300	7'900
7'700	7'600	7'200	6'900	6'600
7'100	6'900	6'600	6'300	6'000

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Preise innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren aktuelle Marktpreise geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- ▲ Niveau für ein Musterobjekt im höchsten Preissegment
- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 8)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt
- ✕ Niveau für ein Musterobjekt im tiefsten Preissegment

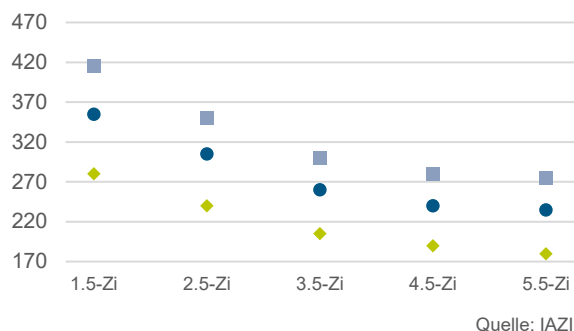
Spezialaspekte wie das Vorhandensein von Baurechten oder wertrelevanten Servituten sowie allfällige Zuschläge für Ferienobjekte in Tourismusregionen oder solche mit einem luxuriösen Ausbaustandard werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

LOCATION REPORT

8192 GLATTFELDEN

Angebotsmieten für Wohnungen nach Zimmerzahl

Jahresmieten pro Quadratmeter (Netto)

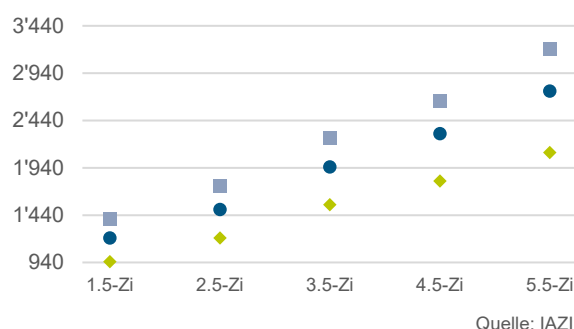


1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
415	350	300	280	275
355	305	260	240	235
280	240	205	190	180

CHF/m² Nettowohnfläche pro Jahr

Quelle: IAZI

Monatsmieten pro Wohneinheit (Netto)



1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
1'400	1'750	2'250	2'650	3'200
1'200	1'500	1'950	2'300	2'750
950	1'200	1'550	1'800	2'100

CHF/Wohneinheit pro Monat

Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Mieten innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Nettajahresmieten pro Quadratmeter geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 8)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt

Die Nettajahresmieten (ohne Nebenkosten) pro Quadratmeter Nettowohnfläche werden anhand von Inseraten geschätzt. Die Nettomonatsmieten pro Wohneinheit ergeben sich aus der Multiplikation mit der entsprechenden Nettowohnfläche und der Division durch 12 Monate. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

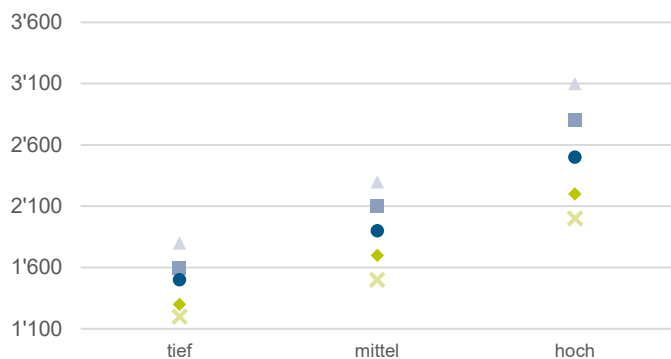
Für Neubauwohnungen sind gemäss der Definition der Musterobjekte die Werte im oberen Grafikbereich bzw. Tabellenteil als Referenz zu nehmen.

LOCATION REPORT

8192 GLATTFELDEN

Landwerte in Wohnzonen nach Ausnützung

Landwerte pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser



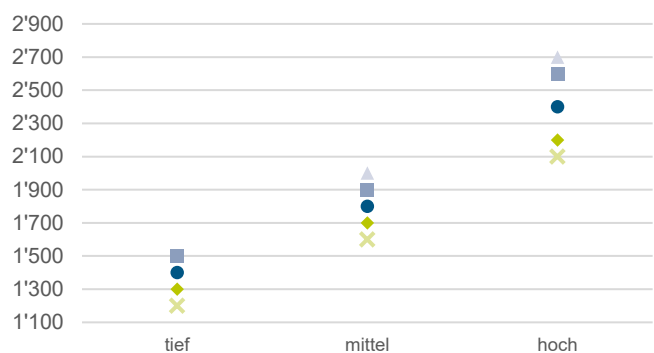
Quelle: IAZI

Ausnützung		
tief	mittel	hoch
1'800	2'300	3'100
1'600	2'100	2'800
1'500	1'900	2'500
1'300	1'700	2'200
1'200	1'500	2'000

CHF/m² Grundstücksfläche

Quelle: IAZI

Landwerte pro Quadratmeter für Mehrfamilienhäuser



Quelle: IAZI

Ausnützung		
tief	mittel	hoch
1'500	2'000	2'700
1'500	1'900	2'600
1'400	1'800	2'400
1'300	1'700	2'200
1'200	1'600	2'100

CHF/m² Grundstücksfläche

Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Landwerte innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Landwerte pro Quadratmeter geschätzt. Die Landwerte werden anhand der Residualwertmethode modelliert. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

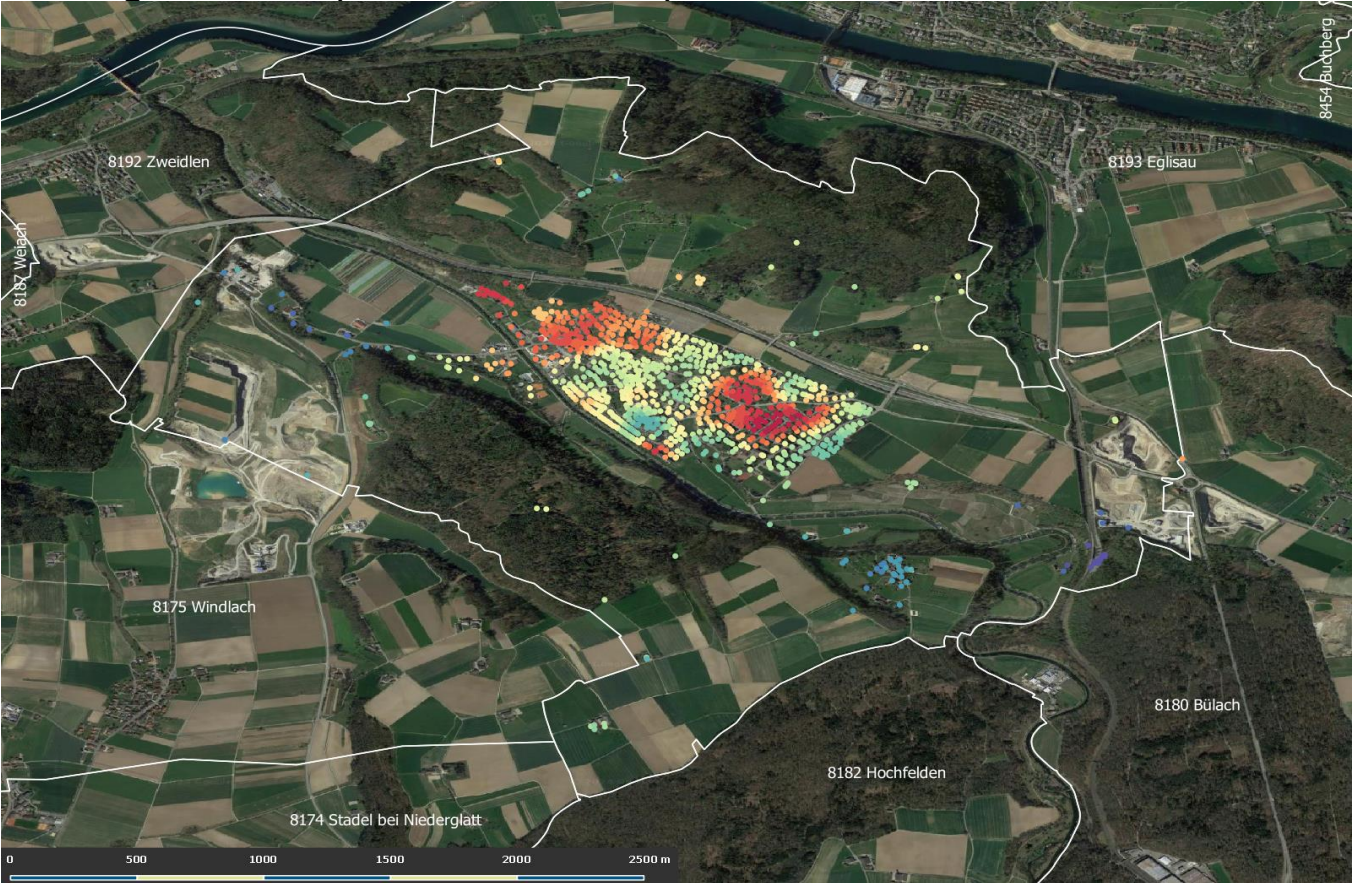
- ▲ Grundstück an bester Lage
- Grundstück an überdurchschnittlicher Lage
- Grundstück an durchschnittlicher Lage
- ◆ Grundstück an unterdurchschnittlicher Lage
- ✕ Grundstück an schlechter Lage

Die Landwerte beziehen sich auf Grundstücke innerhalb der Wohnzone. Die Abstufungen orientieren sich an der gemeindetypischen Ausnützung. Für Regionen mit geringer Marktliquidität werden die Werte nur für die mittlere Ausnützung aufgeführt.

LOCATION REPORT

8192 GLATTFELDEN

Mikrolage-Situation (transaktionsbasiert)



- überdurchschnittliche Mikrolage
- durchschnittliche Mikrolage
- unterdurchschnittliche Mikrolage

Quellen: IAZI, Map data ©2024 Google

Hinweis:

Die Mikrolage-Situation wird aus den Immobilieninformationen von IAZI und GIS-Informationen von externen Quellen ermittelt und entspricht einer lokalen Durchschnittsbetrachtung. Anhand der Grafik und der darin enthaltenen Durchschnittswerte sind keinerlei Rückschlüsse auf einzelne Objekte möglich.

Mikrolage-Daten

			10%	25%	50%	75%	90%
Aussicht	Hangneigung	°	1.1	2.3	4.3	6.8	10.3
	Sonnenscheindauer Sommer	h	13.7	14.2	14.5	14.7	14.8
Besonnung	Sonnenscheindauer Winter	h	5.4	6.3	7.0	7.4	7.6

Quelle: IAZI

			N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	flach
Hauptausrichtung	Himmelsrichtung	%	1	2	0	0	7	57	22	5	4

Quelle: IAZI

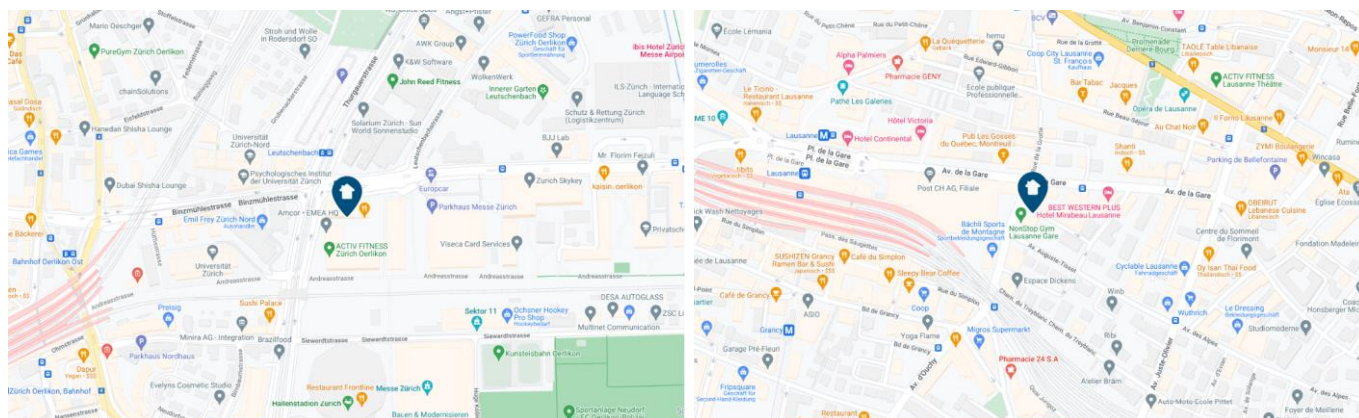
LOCATION REPORT

8192 GLATTFELDEN

Kontaktinformationen

IAZI AG
Thurgauerstrasse 36
CH-8050 Zürich
Tel: +41 43 501 06 00
<https://www.iazi.ch>
info@iazi.ch

CIFI SA
Avenue de la Rasude 2
CH-1006 Lausanne
Tel: +41 21 533 06 00
<https://www.cifi.ch>
info@cifi.ch



Map data ©2022 Google

Beschreibung der mittleren Musterobjekte

Das mittlere Einfamilienhaus befindet sich an guter Lage, ist freistehend und hat einen separaten Garagenplatz. Das Haus ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand des Gebäudes wird als gut bewertet.

Die mittlere Eigentumswohnung befindet sich in einem Gebäude an guter Lage mit acht Wohneinheiten, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und hat einen Parkplatz in der Tiefgarage. Die Wohnung ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand der Wohnung wird als gut bewertet.

Die mittlere Mietwohnung befindet sich im zweiten Stock in einem Gebäude an guter Lage, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und per Lift erreichbar. Die Wohnung ist sieben Jahre alt und hat eine gute Bauqualität. Entsprechend wird der Zustand der Wohnung als gut bewertet.

Das mittlere Grundstück weist eine für die Gemeindetypisierung und Nutzungsart typische Ausnützung auf und liegt an einer mittleren Mikrolage. Es ist gut bebaubar und unterliegt keinen speziellen baulichen Einschränkungen.

Detaillierte Informationen zu den zugrundeliegenden Grössenangaben sind im entsprechenden Benutzerhandbuch zu finden.

Datengrundlage & Haftungsbeschränkung

Die vorliegenden Analysen und Kennziffern basieren auf statistischen Modellen, Datenerhebungen und -berechnungen von IAZI sowie öffentlich zugänglichen Datenquellen. Die Daten sind ausschliesslich zur Information und zur internen Nutzung bestimmt. Eine elektronische Weitergabe ist untersagt.

IAZI übernimmt keine Gewähr hinsichtlich der Zuverlässigkeit und Vollständigkeit und lehnt jegliche Haftung für direkte oder indirekte Schäden ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben.

Für eine angemessene Interpretation der Daten ist eine detaillierte Kenntnis der Grundlagen erforderlich, auf denen die aufgeführten Daten basieren. Lesen Sie dazu bitte die Erläuterungen im Benutzerhandbuch.