



Marktbericht Kloten und Bülach

Entwicklungen im Wohneigentum

- Eigenheimmärkte bleiben angespannt
- Hohe Nachfrage nach Wohneigentum
- Preisdynamik bei Einfamilienhäusern lässt nach

Angespannter Eigenheimmarkt

Begrenztes Angebot im Eigenheimmarkt

Kloten und Bülach zählen dank ihrer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und der Nähe zur Stadt Zürich zu den gefragtesten Wohnstandorten im Zürcher Unterland. Entsprechend verzeichnen beide Gemeinden seit Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs, der den Druck auf die Wohneigentumsmärkte weiter erhöht. Im 4. Quartal 2025 standen in Kloten nur rund 2.0 % aller Eigentumswohnungen zum Verkauf, in Bülach lediglich 1.8 %. Damit hat sich die Angebotsquote in den vergangenen zwei Jahren verringert und liegt nun unter dem ebenfalls tiefen kantonalen Durchschnitt von 2.4 %. Noch ausgeprägter ist die Knappheit im Segment der Einfamilienhäuser.

Baumarkt liefert kaum Impulse

Ein Grund für das knappe Angebot ist die unzureichende Neubautätigkeit der vergangenen Jahre, die auch zukünftig keine spürbare Entlastung liefern

dürfte. Im Jahr 2025 wurden in Kloten wie auch in Bülach jeweils 20 Eigentumswohnungen bewilligt – deutlich weniger als im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (33 resp. 30 Einheiten pro Jahr). Angesichts der Attraktivität des Umlands von Zürich und der zurückhaltenden Bautätigkeit dürfte sich die Angebotssituation kurzfristig kaum entspannen.

Nachfrageüberhang in Kloten und Bülach

Die rege Nachfrage nach Wohneigentum unterstreicht die hohe Standortattraktivität der beiden Gemeinden. Auf jede inserierte Eigentumswohnung entfallen in Kloten durchschnittlich 12 Suchende und 10 in Bülach – mehr als im kantonalen Durchschnitt von knapp 8. Bei den Einfamilienhäusern ist die Situation noch angespannter: Hier stehen 24 respektive 27 Interessierte einem Objekt gegenüber, im Kanton Zürich sind es rund 14. Entsprechend rasch werden zum Verkauf angebotene Objekte absorbiert.

Kennzahlen

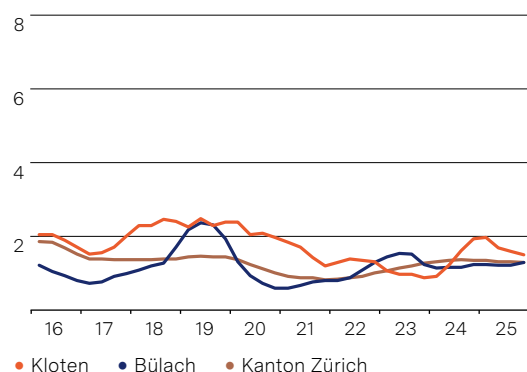
	Kloten	Bülach	Kanton Zürich
Bevölkerung			
Einwohner, 2024	21'737	24'508	1'620'020
Jährliche Wachstumsrate*	1.7%	2.6%	1.1%
Immobilienmarkt			
Anzahl Wohnobjekte, 2024	11'029	11'284	82'105
Anteil Wohneigentum, 2024	20.3%	27.3%	30.6%
Leerwohnungen**, 2025	0.3%	0.6%	0.4%
Baubewilligungen**, 2025	0.9%	0.9%	0.7%

*10 Jahre; **in % des Bestands, Wohneigentum

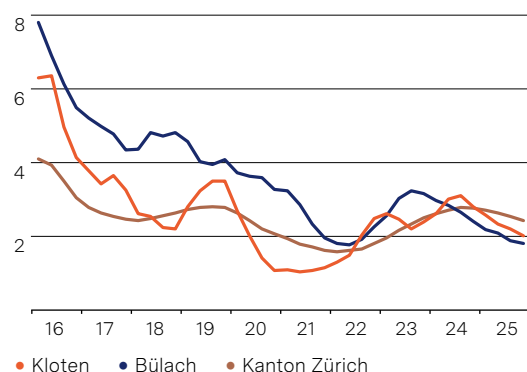


Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Nachlassende Preisdynamik in Kloten

Vergleichsweise moderate Eigenheimpreise

Kloten und Bülach weisen im kantonalen Vergleich ein moderates Preisniveau im Wohneigentum auf. Ein mittleres Einfamilienhaus kostet in beiden Gemeinden rund 1.6 Mio. Franken und damit leicht weniger als der kantonale Median von 1.7 Mio. Franken. Während günstigere Objekte knapp über einer Million Franken angeboten werden, reichen die Preise im gehobenen Segment in Kloten bis 2.2 Mio. und in Bülach bis 2.0 Mio. Franken. Für Eigentumswohnungen beträgt der mittlere Quadratmeterpreis 10'600 Franken respektive 10'300 Franken. Hochwertige Wohnungen bleiben jedoch klar unter dem kantonalen Niveau, wo am oberen Ende der Skala Preise von über 20'000 Franken erreicht werden.

Gebremstes Preiswachstum bei Einfamilienhäusern

Die anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitig sehr knappem Angebot treibt zwar die Preise der Einfami-

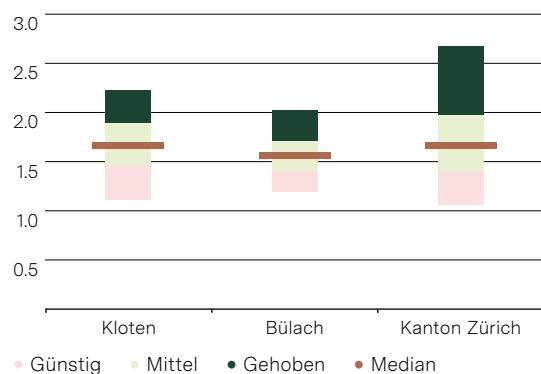
lienhäuser nach oben, doch nach den starken Zuwächsen der Vorjahre hat sich das Wachstum zuletzt abgeschwächt. Im 4. Quartal 2025 lagen die Transaktionspreise in Kloten noch 1.0 % über dem Vorjahr, in Bülach resultierte ein leichter Rückgang von 0.5 %. Im kantonalen Durchschnitt stiegen die Preise im selben Zeitraum hingegen um 4.5 %.

Uneinheitliche Dynamik bei Eigentumswohnungen

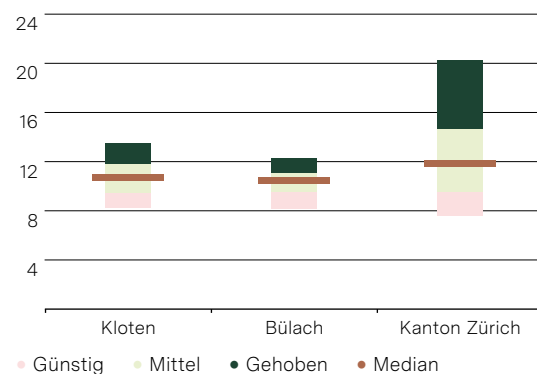
Auch das Stockwerkeigentum verteuerte sich in der vergangenen Dekade im Zuge der dynamischen Bevölkerungsentwicklung und der begrenzten Bautätigkeit deutlich. Seit 2016 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in Kloten um 49 % und in Bülach um 44 % – etwas weniger stark als im kantonalen Durchschnitt. Zuletzt zeigte sich jedoch ein uneinheitliches Bild: Während die Preise in Kloten 2025 nahezu stagnierten (+0.1 %), erhöhten sie sich in Bülach um 4.6 % und damit im Gleichschritt mit dem Kanton.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

Einfamilienhäuser (5 bis 5.5 Zimmer, in Mio. CHF pro Objekt)

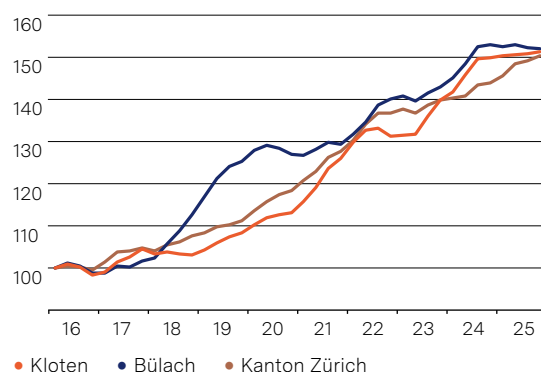


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

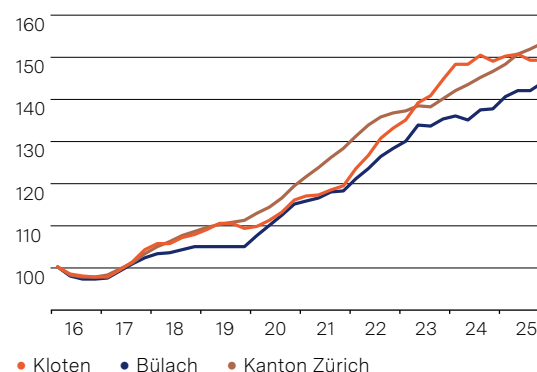


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Marktumfeld

Nachfrage bleibt rege, Preise weiterhin steigend

Die Preise für Wohneigentum in der Schweiz steigen seit Jahren kontinuierlich. Haupttreiber sind die hohe Nachfrage und die unzureichende Neubautätigkeit. Zudem stützt das wieder sehr attraktive Hypothekarzinsniveau die Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer. Das knappe Angebot und die günstigen Finanzierungsbedingungen sprechen dafür, dass die Preise auch 2026 weiter zulegen werden. Zusätzlich dürfte die angekündigte Abschaffung des Eigenmietwerts eine stützende Wirkung entfalten, da sie für viele Haushalte die laufenden Kosten von Wohneigentum senkt. Dämpfend wirken hingegen die aktuell verhaltene Beschäftigungsentwicklung, ein schwächeres Bevölkerungswachstum sowie konjunkturelle Unsicherheiten. Insgesamt ist auch 2026 mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, wobei sich das Wachstum gegenüber den besonders dynamischen Vorjahren etwas abschwächen dürfte.



Francesco Sessa
Leiter Geschäftsstelle Kloten

Kontaktieren Sie uns

Walde Immobilien wurde 1985 von Marianne und Gerhard E. Walde gegründet und zählt heute zu den grössten unabhängigen Immobilienvermarktern der Deutschschweiz. Mit Hauptsitz in Zollikon (ZH) vermittelt das Unternehmen jährlich rund 400 Liegenschaften – darunter Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Neubauprojekte sowie Ferien- und Premiumimmobilien. Das Familienunternehmen mit über 80 Mitarbeitenden ist an elf Standorten in der Deutschschweiz präsent und regional stark verankert.

Walde Immobilien AG
Lindenstrasse 35
8302 Kloten
Telefon: +41 44 534 61 62
E-Mail: francesco.sessa@walde.ch

Impressum: Dieser Bericht wurde in Zusammenarbeit mit der Wüest Partner AG erstellt und dient ausschliesslich Informationszwecken. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, die Schweizerische Nationalbank, Infopro Digital Schweiz GmbH, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG. **Erläuterungen:** Der Median ist der Preis, der in der Mitte aller Beobachtungen liegt (50% der Preise liegen darunter, 50% darüber).