



Marktbericht Uster und Pfäffikon

## Entwicklungen im Wohneigentum

- Geringes Angebot an Eigentumswohnungen
- Eigenheime weiterhin stark gefragt
- Einfamilienhauspreise gewinnen an Schwung

# Nachfrage nach Wohneigentum bleibt hoch

## Angebotsausweitung zuletzt gestoppt

Nach einer Phase steigenden Angebots kam es im 4. Quartal 2025 bei den Eigentumswohnungen zu einer Gegenbewegung. In Uster verringerte sich die Zahl der inserierten Wohnungen – gemessen am Bestand – deutlich auf 3.1 %, während sie in Pfäffikon mit 2.8 % nur leicht unter dem Vorquartal notierte. Damit bleibt der Markt für Stockwerkeigentum etwas liquider als im übrigen Kanton Zürich. Im Gegensatz dazu sind freie Einfamilienhäuser ein rares Gut: Der Anteil der zum Verkauf stehenden Häuser verharrt in beiden Gemeinden leicht unter dem kantonalen Durchschnitt von 1.3 %.

## Neubautätigkeit bleibt moderat

In beiden Gemeinden ist im Segment der Eigentumswohnungen eine nur geringe Neubautätigkeit zu erwarten. So entfielen im vergangenen Jahr auf Pfäffikon lediglich 9 und auf Uster 28 baubewilligte

Einheiten – deutlich weniger als im langjährigen Durchschnitt von 21 bzw. 52 pro Jahr. Bei den Einfamilienhäusern weist Uster mit 8 Objekten zwar den höchsten Wert seit 2019 auf, dennoch gehen davon wenig Impulse auf den Gesamtmarkt aus.

## Ausgeprägter Nachfrageüberschuss

Trotz des im kantonalen Vergleich erhöhten Angebots kann dieses mit der anhaltend starken Nachfrage nicht Schritt halten. In Uster kommen auf ein inseriertes Einfamilienhaus durchschnittlich 23 Interessierte, in Pfäffikon gar 33. Zum Vergleich: Im Kanton Zürich sind es 14 Suchende pro Objekt, was einem bereits hohen Wert entspricht. Auch beim Stockwerkeigentum herrscht ein erheblicher Nachfragedruck: Auf eine inserierte Wohnung entfallen in Uster im Schnitt 13 und in Pfäffikon 14 aktive Suchabonnemente auf Onlineplattformen, gegenüber 8 im Kanton Zürich.

## Kennzahlen

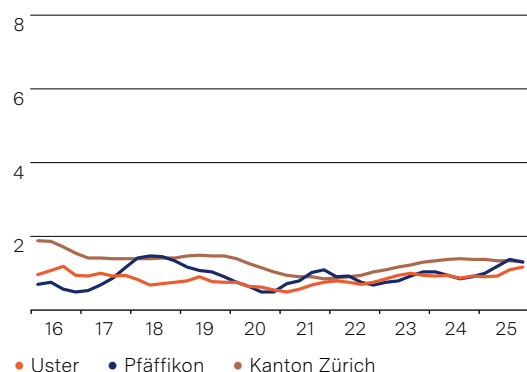
	Uster	Pfäffikon	Kanton Zürich
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner, 2024	36'563	12'750	1'620'020
Jährliche Wachstumsrate*	0.9%	1.2%	1.1%
<b>Immobilienmarkt</b>			
Anzahl Wohnobjekte, 2024	17'417	6'107	794'374
Anteil Wohneigentum, 2024	31.8%	38.1%	30.6%
Leerwohnungen**, 2025	0.4%	0.0%	0.4%
Baubewilligungen**, 2025	0.7%	0.4%	0.7%

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

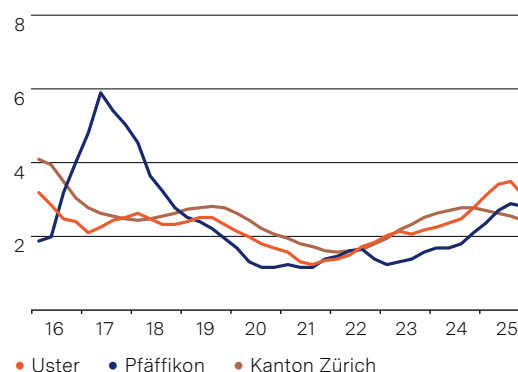


## Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

### Einfamilienhäuser



### Eigentumswohnungen



# Eigenheimpreise legen in Uster stärker zu

## Preisniveau nahe am kantonalen Mittel

Das Preisniveau der beiden Gemeinden im Zürcher Oberland bewegt sich insgesamt nahe am kantonalen Durchschnitt. Ein typisches Einfamilienhaus kostet derzeit 1.8 Mio. Franken – leicht über dem kantonalen Median von 1.7 Mio. Franken. Im unteren Preissegment beginnen die Angebotspreise bei etwa 1.3 Mio. Franken und damit leicht über dem kantonalen Vergleichswert von rund 1.1 Mio. Franken. Bei den Eigentumswohnungen liegt der Median in Uster mit rund 11'300 Franken pro Quadratmeter unweit des kantonalen Mittels von 11'700 Franken, während Pfäffikon mit rund 9900 Franken etwas darunter liegt.

## Uster mit kräftigem Plus bei Eigentumswohnungen

Die Preise für Eigentumswohnungen haben in Uster in der vergangenen Dekade markant zugelegt: Seit Anfang 2016 beträgt das Plus rund 62 %. In Pfäffikon fiel der Anstieg im gleichen Zeitraum mit 31 %

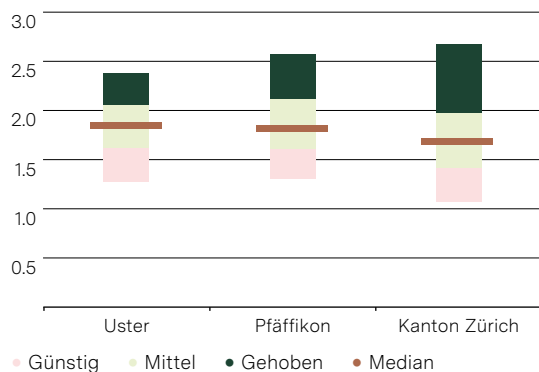
deutlich geringer aus. Auch zuletzt setzte Uster den Aufwärtstrend fort: Die Jahressteigerung betrug 5.6 %, während die Preise in Pfäffikon stagnierten.

## Preisanstiege bei Einfamilienhäusern moderater

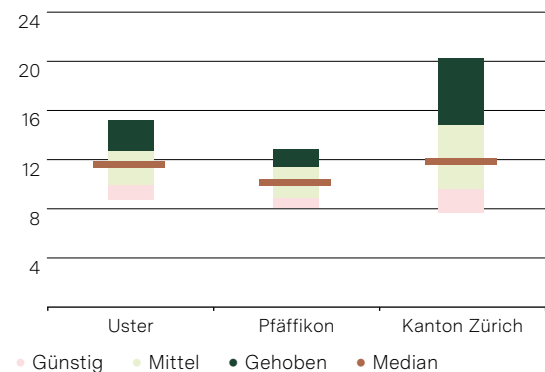
Bei den Einfamilienhäusern fiel das langfristige Preiswachstum in Uster und Pfäffikon deutlich geringer aus als im Kanton Zürich. Im Zuge der Zinserhöhungen 2022 und 2023 verlor die Dynamik spürbar an Schwung. Seit den schrittweisen Zinssenkungen ab 2024 zeigt sich jedoch wieder mehr Bewegung: Im 4. Quartal 2025 stiegen die Preise in Uster um 4.1 % und in Pfäffikon um 2.5 % gegenüber dem Vorjahr. Damit blieb der Zuwachs zwar unter dem kantonalen Wachstum von 4.5 %, markiert aber eine spürbare Belebung nach einer Phase der Stagnation. Das weiterhin günstige Finanzierungsumfeld und die anhaltend robuste Eigenheimnachfrage dürften die Preisentwicklung weiter stützen.

## Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

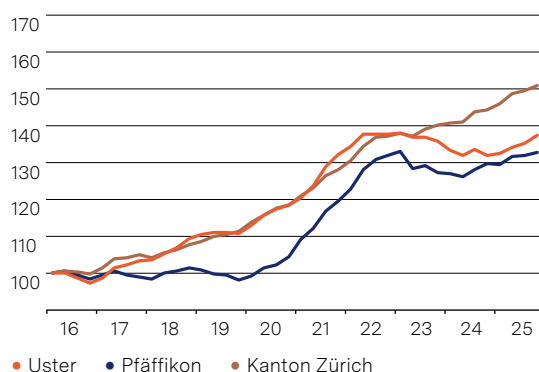


**Eigentumswohnungen** (in Tausend CHF pro m<sup>2</sup> Wohnfläche)

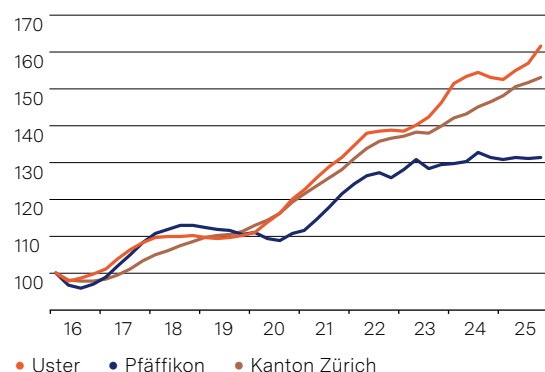


## Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

**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.



Nicolas Schnetzer  
Leiter Region Zürich Nord  
Mitglied Management Team

## 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  
Zentralstrasse 25  
8610 Uster  
Telefon: +41 44 905 40 91  
E-Mail: [nicolas.schnetzer@walde.ch](mailto:nicolas.schnetzer@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).