



Marktbericht Urdorf, Birmensdorf und Uitikon

Entwicklungen im Wohneigentum

- Wohneigentum bleibt begehrt
- Markanter Nachfrageüberhang in allen Gemeinden
- Preisanstieg verlangsamt sich

Hohe Standortqualität begünstigt Zuzug

Starkes Bevölkerungswachstum

Die Gemeinden Urdorf, Birmensdorf und Uitikon zählen zu den gefragten Wohngegenden im westlichen Einzugsgebiet der Stadt Zürich. Die gute Erreichbarkeit der Zürcher Innenstadt und die Nähe zu Naherholungsgebieten sorgen für einen kontinuierlichen Zuzug. Eine besonders dynamische Entwicklung verzeichnet Uitikon. In den vergangenen zehn Jahren wuchs die Einwohnerzahl um durchschnittlich 3.7 % pro Jahr – deutlich stärker als in Birmensdorf (1.8 %) und Urdorf (0.9 %) sowie über dem Durchschnitt der Region Limmattal (1.2 %). Die Gemeinde profitiert von ihrer naturnahen Lage am Uetliberg, wobei Uitikon Waldegg als bevorzugtes Wohnquartier gilt.

Eigenheimnachfrage deutlich über dem Angebot

Die hohe Bevölkerungsdynamik schlägt sich in einer stetig wachsenden Wohnungsnachfrage nieder, die sich insbesondere in Uitikon und Birmensdorf

stark auf das Eigenheimsegment konzentriert. Dem ausgeprägten Kaufinteresse steht jedoch eine begrenzte Auswahl gegenüber. Obwohl das Angebot zuletzt wieder zugenommen hat, bleiben sowohl Einfamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen knapp: Derzeit befinden sich lediglich rund 1.5 % beziehungsweise 3 % der jeweiligen Bestände in der Vermarktung. Neu inserierte Objekte werden in der Regel rasch absorbiert.

Wie deutlich die Nachfrage das Angebot übersteigt, zeigt das Verhältnis von digitalen Suchabonnements zu Inseraten: In Birmensdorf entfallen rund sieben Suchabonnements auf eine inserierte Eigentumswohnung, in Urdorf sind es 14, und in Uitikon erreicht der Wert mit 34 ein aussergewöhnlich hohes Niveau. Die Neubautätigkeit bleibt moderat und reicht nicht aus, um die zusätzliche Nachfrage zu decken. Entsprechend ist weiterhin von einem Nachfrageüberhang und kurzen Vermarktungszeiten auszugehen.

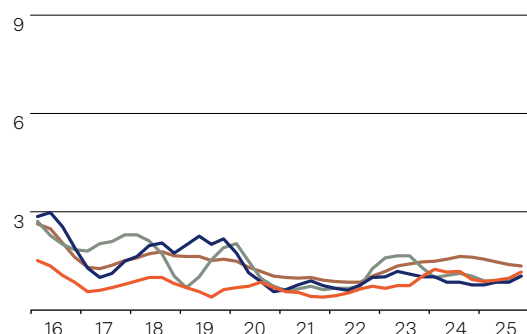
Kennzahlen

	Urdorf	Birmensdorf	Uitikon	Region Limmattal
Bevölkerung				
Einwohner, 2024	10'503	7'380	5'699	98'179
Jährliche Wachstumsrate*	0.9%	1.8%	3.7%	1.2%
Immobilienmarkt				
Anzahl Wohnobjekte, 2024	4'886	3'457	2'622	46'206
Anteil Wohneigentum, 2024	24.2%	38.0%	51.1%	28.0%
Leerwohnungen**, 2025	0.3%	0.9%	0.0%	0.4%
Baubewilligungen**, 2025	0.2%	0.1%	1.0%	0.4%

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

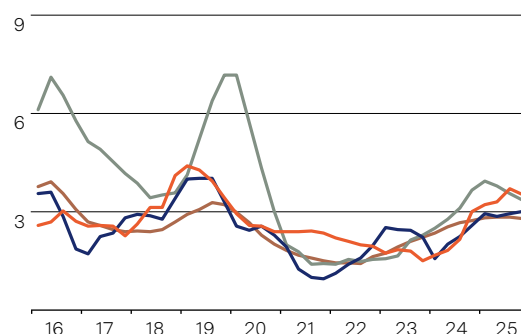
Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

Einfamilienhäuser



● Urdorf ● Birmensdorf (ZH) ● Uitikon
● Region Limmattal

Eigentumswohnungen



● Urdorf ● Birmensdorf (ZH) ● Uitikon
● Region Limmattal

Die Preisanstiege schwächen sich ab

Hohe Eigenheimpreise in Uitikon

Uitikon positioniert sich preislich als Premiumstandort innerhalb des Limmattals, während sich die Eigenheimpreise in Urdorf und Birmensdorf deutlich stärker an der regionalen Bandbreite orientieren. So kostet ein mittelgrosses Einfamilienhaus (5–5.5 Zimmer) in Urdorf und Birmensdorf im Mittel rund 1.8 respektive 1.7 Mio. Franken, in Uitikon dagegen etwa 2.7 Mio. Franken oder deutlich mehr. Auch bei Eigentumswohnungen zeigt sich ein klares Gefälle zwischen den Gemeinden. Während sich die mittleren Quadratmeterpreise in Urdorf und Birmensdorf bei rund 10'600 respektive knapp 13'000 Franken bewegen, sind es in Uitikon 16'000 Franken und bis zu 22'000 Franken im gehobenen Segment.

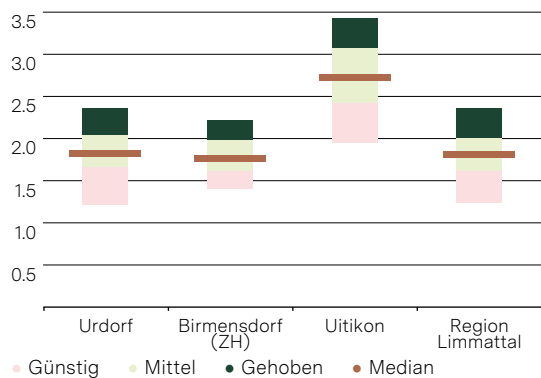
Positive Preisentwicklung verliert an Tempo

Der ausgeprägte Nachfrageüberhang hat dazu geführt, dass sich die Preise für Wohneigentum in den

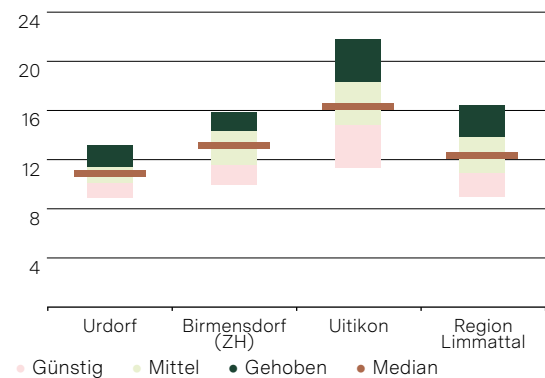
vergangenen zehn Jahren deutlich erhöht haben. Bei Eigentumswohnungen summiert sich der Preisanstieg in Birmensdorf auf 73 % und in Urdorf auf 68 % – beide Wachstumsraten liegen über dem regionalen Trend. In Uitikon beträgt der Zuwachs 63 %. Bei Einfamilienhäusern zeigte sich insbesondere in Uitikon eine ausgeprägte Aufwärtsentwicklung: Seit Anfang 2016 sind die Kaufpreise um 88 % gestiegen. Auch im vergangenen Jahr war das Preiswachstum in Uitikon mit einem Plus von 4.2 % markant; allerdings schwächte sich die Dynamik – wie auch in den anderen Gemeinden – deutlich ab. Insgesamt dürfte die Kombination aus hoher Standortqualität im Grossraum Zürich und einem strukturell knappen Angebot das Preisniveau weiterhin stützen. Das nach wie vor attraktive Hypothekarzinsumfeld erhöht zusätzlich die Zahlungsbereitschaft. Für 2026 ist daher mit stabilen bis leicht steigenden Preisen zu rechnen.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

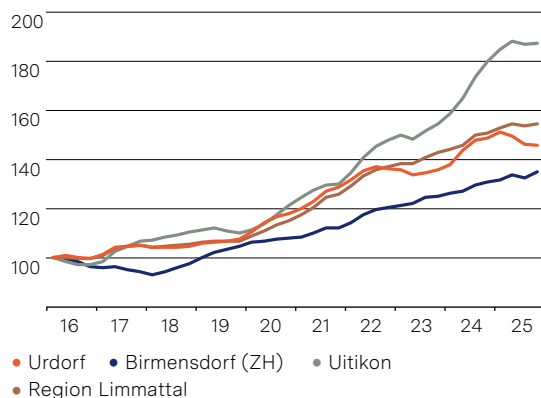


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

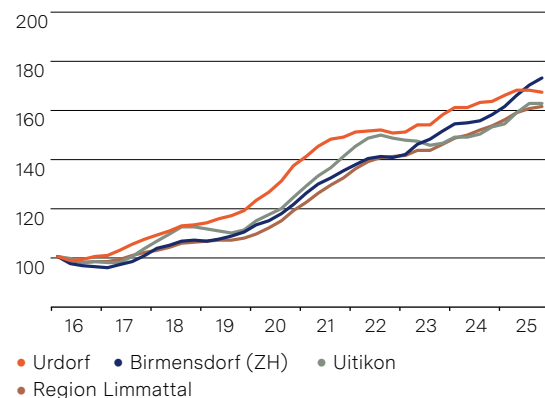


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

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 Hypothekenzinsniveau 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.



Mattia Bonasso
CSO
Leiter Region Limmattal & Aargau

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
Bruggerstrasse 55
5400 Baden
Telefon: +41 56 520 70 71
E-Mail: mattia.bonasso@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).