



Marktbericht Wettswil am Albis, Bonstetten und Hedingen

## Entwicklungen im Wohneigentum

- Wenig Neubau und geringes Kaufangebot
- Grosse ungedeckte Nachfrage in beiden Segmenten
- Ausgeprägte Marktanspannung als Preistreiber

# Wenig Neubau und geringes Kaufangebot

## Knappes Angebot an Wohneigentum

Die Gemeinden Wettswil, Bonstetten und Hedingen profitieren von ihrer attraktiven Lage im Knonauseramt zwischen den Wirtschaftszentren Zürich und Zug. Die gute Erreichbarkeit und eine hohe Wohnqualität sorgen für eine robuste Nachfrage nach Wohneigentum. Das verfügbare Angebot hat sich jedoch deutlich verknappt: Weniger als 1 % des Bestands an Einfamilienhäusern befindet sich aktuell in den drei Gemeinden der Vermarktung. Bei den Eigentumswohnungen liegen die Angebotsquoten zwischen 2 und 3 %. Damit bewegen sich die Werte in beiden Segmenten sowohl unter dem regionalen als auch unter dem landesweiten Niveau.

## Anhaltend geringe Neubautätigkeit

Der Hauptgrund für die spärliche Auswahl ist die sehr geringe Neubautätigkeit. Begrenzte Baulandreserven und raumplanerische Restriktionen schränken den

Bau von Einfamilienhäusern bereits seit längerer Zeit stark ein. Auch im Segment des Stockwerkeigentums blieb die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren unterdurchschnittlich – und eine Trendwende ist derzeit nicht erkennbar. So wurden in Wettswil im Jahr 2025 lediglich 5 neue Wohnungen bewilligt. In Bonstetten und Hedingen befinden sich ebenfalls keine grösseren Neubauprojekte in der Entwicklungspipeline.

## Angespannte Marktlage

Die Beliebtheit von Wohneigentum in dieser Gegend spiegelt sich in einer erheblichen ungedeckten Nachfrage: In allen drei Gemeinden entfallen auf den gängigen Onlineportalen mehr als 10 Suchende auf eine inserierte Eigentumswohnung. Bei Einfamilienhäusern liegt die Zahl der potenziellen Käufer sogar zwischen 30 und 50 pro Inserat. Angesichts der geringen Bautätigkeit ist auch in absehbarer Zeit nicht mit einer Marktentspannung zu rechnen.

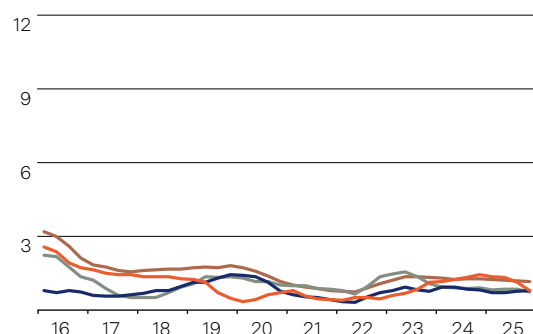
## Kennzahlen

	Wettswil am Albis	Bonstetten	Hedingen	Region Knonauseramt
<b>Bevölkerung</b>				
Einwohner, 2024	5'337	5'712	4'002	<b>58'190</b>
Jährliche Wachstumsrate*	1.2%	0.8%	0.9%	<b>1.4%</b>
<b>Immobilienmarkt</b>				
Anzahl Wohnobjekte, 2024	2'321	2'533	1'752	<b>26'253</b>
Anteil Wohneigentum, 2024	56.1%	52.6%	53.2%	<b>50.0%</b>
Leerwohnungen**, 2025	0.2%	0.6%	0.0%	<b>0.4%</b>
Baubewilligungen**, 2025	0.2%	0.2%	0.4%	<b>0.7%</b>

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

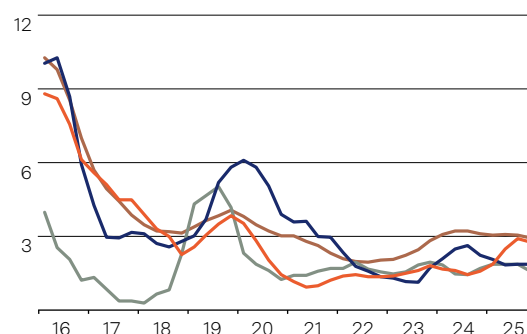
## Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

### Einfamilienhäuser



● Wettswil am Albis ● Bonstetten ● Hedingen  
● Region Knonauseramt

### Eigentumswohnungen



● Wettswil am Albis ● Bonstetten ● Hedingen  
● Region Knonauseramt

# Deutliche Preisanstiege in beiden Segmenten

## Eigenheimpreise leicht über dem regionalen Mittel

Das Knonaueramt übt eine hohe Anziehungskraft auf einkommensstarke Haushalte aus, was sich in überdurchschnittlichen Eigenheimpreisen spiegelt. In Wettswil am Albis, Bonstetten und Hedingen liegen die Angebotspreise für Einfamilienhäuser leicht über dem regionalen Mittel: Für ein 5-Zimmer-Haus werden meist zwischen 1.7 und 2.0 Mio. Franken verlangt, in Wettswil am Albis im gehobenen Segment auch rund 2.6 Mio. Franken oder mehr. Eigentumswohnungen werden in der Regel zu 10'000 bis 12'000 Franken pro Quadratmeter ausgeschrieben; für neuwertige Objekte an guten Lagen – insbesondere in Wettswil am Albis und Hedingen – sind auch Preise von über 15'000 Franken pro Quadratmeter zu beobachten.

## Einfamilienhäuser mit solidem Preisauftrieb

Die Preise für Einfamilienhäuser im Knonaueramt sind in den vergangenen zehn Jahren deutlich gestie-

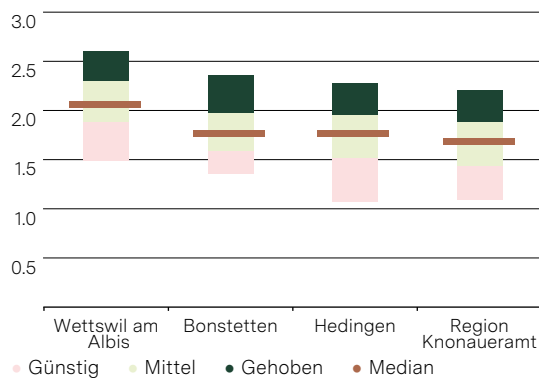
gen – getragen vom regen Bevölkerungswachstum und einer zurückhaltenden Neubautätigkeit. Seit Anfang 2016 haben Häuser in Wettswil am Albis und Hedingen über 50 % an Wert zugelegt. Auch im vergangenen Jahr setzte sich diese Entwicklung fort. In Bonstetten fiel der Anstieg mit knapp 40 % über zehn Jahre etwas moderater aus, und seit Mitte 2025 zeigt sich dort trotz weiterhin reger Nachfrage eine gewisse Stabilisierung der Zahlungsbereitschaft.

## Eigentumswohnungen werden ebenfalls teurer

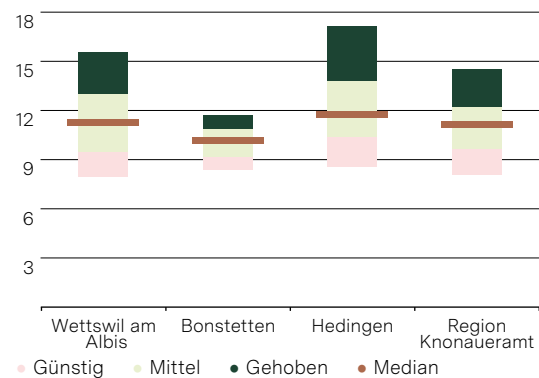
Die Preise für Eigentumswohnungen entwickelten sich im Knonaueramt in den letzten zehn Jahren ebenfalls positiv. Während Hedingen auch in diesem Segment einen weiteren Preisanstieg von 9.2 % im 2025 verzeichnete, schwächte sich die Dynamik in Wettswil am Albis (+1.3 %) und Bonstetten (+0.3 %) deutlich ab. Beide Gemeinden blieben damit klar unter dem regionalen Durchschnitt von +4.3 %.

## Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

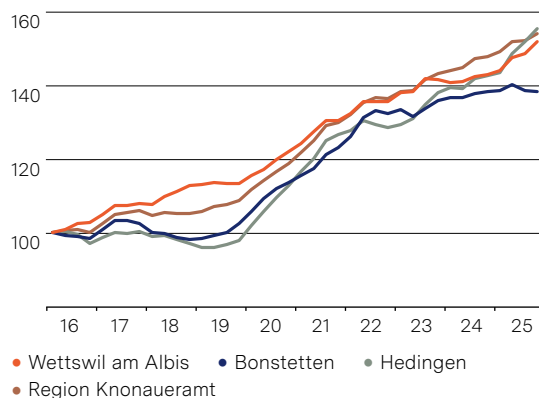


**Eigentumswohnungen** (in Tausend CHF pro m<sup>2</sup> Wohnfläche)

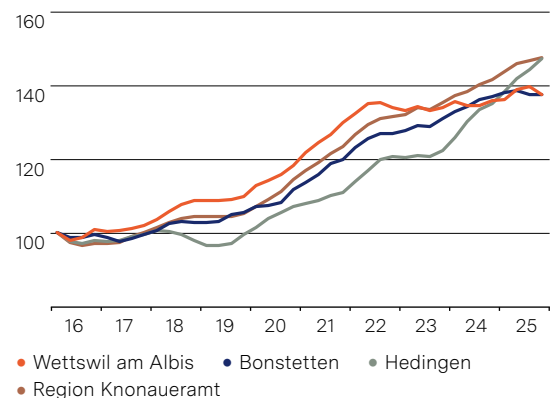


## Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

**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.



Sandra Iten  
Leiterin Region linke Zürichsee-Seite  
Mitglied Management Team



Vy Ha  
Leiterin Akquisition linke Zürichsee-Seite  
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  
Alte Landstrasse 131  
8800 Thalwil  
Telefon: +41 44 722 61 01 / +41 44 722 61 08  
E-Mail: [sandra.iten@walde.ch](mailto:sandra.iten@walde.ch) / [vy.ha@walde.ch](mailto:vy.ha@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).