



Marktbericht Widen, Bellikon und Oberwil-Lieli

Entwicklungen im Wohneigentum

- Grosse Nachfrage und umfangreiches Angebot
- Eigenheimpreise über dem regionalen Mittel
- Preise für Eigentumswohnungen erneut gestiegen

Nachfrageüberhang trotz erhöhtem Angebot

Beliebte Wohnregion mit starkem Wachstum

Widen, Bellikon und Oberwil-Lieli profitieren von ihrer Lage in der stark wachsenden Region Mutschellen zwischen den Wirtschaftsräumen Zürich und Zug. Die Verbindung von naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit bedeutender Arbeitszentren macht die Gemeinden zu gefragten Wohnstandorten. Die gesamte Region verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren mit 1.3 % pro Jahr ein im schweizweiten Vergleich überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Besonders dynamisch entwickelte sich dabei Oberwil-Lieli (1.7 %). Auch Widen erlebte ein solides Wachstum von 0.9 %, während die Einwohnerzahl in Bellikon mit 0.3 % nur moderat anstieg.

Grosses Angebot stösst auf robuste Nachfrage

Während Einfamilienhäuser nur selten auf den Markt gelangen, ist die Auswahl an Eigentumswohnungen deutlich umfangreicher. In Bellikon und Oberwil-Lieli

ist das Angebot seit Anfang 2023 infolge grösserer Neubauprojekte spürbar angestiegen. Auch in Widen nahm das Angebot im vergangenen Jahr deutlich zu. In absoluten Zahlen handelt es sich je Gemeinde um rund 15 bis 30 Wohnungen – die hier allerdings auf eine robuste Nachfrage treffen. So wurde ein Teil des zusätzlichen Angebots bereits absorbiert, und die tiefen Leerstände im Wohneigentum sprechen ebenfalls für eine gute Aufnahmefähigkeit des Marktes. Eine Gegenüberstellung von digitalen Suchabonnements und inserierten Objekten zeigt zudem, dass vor allem in Oberwil-Lieli die Nachfrage das Angebot – trotz erhöhter Liquidität – deutlich übersteigt: Auf eine inserierte Eigentumswohnung kommen im Schnitt rund 11 Suchende, bei Einfamilienhäusern sogar 23. Auch in Bellikon und Widen zeigt sich bei Einfamilienhäusern ein markantes Nachfrageplus, während bei Eigentumswohnungen rund 2 respektive 2.5 Interessenten pro Objekt registriert werden.

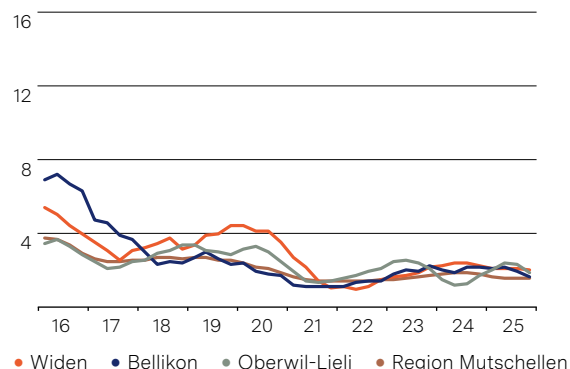
Kennzahlen

	Widen	Bellikon	Oberwil-Lieli	Region Mutschellen
Bevölkerung				
Einwohner, 2024	3'815	1'580	2'627	76'700
Jährliche Wachstumsrate*	0.9%	0.3%	1.7%	1.3%
Immobilienmarkt				
Anzahl Wohnobjekte, 2024	1'826	783	1'264	35'328
Anteil Wohneigentum, 2024	51.3%	66.2%	57.8%	53.6%
Leerwohnungen**, 2025	1.0%	0.0%	0.4%	0.5%
Baubewilligungen**, 2025	1.2%	0.0%	1.6%	0.9%

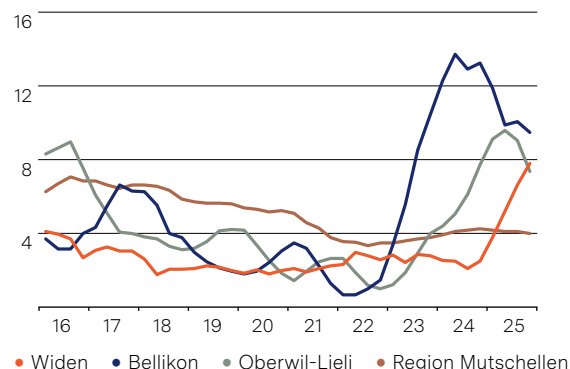
*10 Jahre; **in % des Bestands, Wohneigentum

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

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Anhaltender Preisauftrieb bei Wohnungen

Leicht überdurchschnittliche Eigenheimpreise

Das Preisniveau für Wohneigentum liegt in allen drei Gemeinden über dem regionalen Durchschnitt, wobei Oberwil-Lieli und Widen dem leicht gehobenen Marktsegment zuzurechnen sind. Bei mittelgrossen Einfamilienhäusern (5 bis 5.5 Zimmer) bewegen sich die Medianpreise zwischen rund 1.6 Mio. Franken in Bellikon und 1.9 Mio. Franken in Oberwil-Lieli. Im gehobenen Segment werden rund 2.0 Mio. Franken oder teilweise deutlich höhere Preise erzielt; hochwertige Objekte an sehr guter Lage werden für bis zu 2.7 Mio. Franken ausgeschrieben.

Auch bei Eigentumswohnungen werden in Oberwil-Lieli mit rund 11'000 Franken pro Quadratmeter die höchsten Medianpreise erzielt – verglichen mit rund 9000 Franken im regionalen Durchschnitt. Im gehobenen Segment hingegen reicht die Preisspanne in Widen weiter nach oben; hier liegen die Angebotspreise bei rund 17'000 Franken pro Quadratmeter.

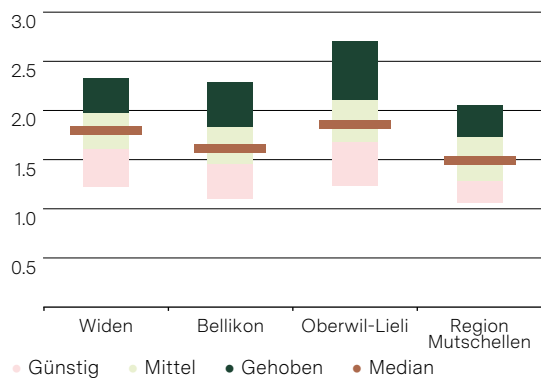
Zahlungsbereitschaft bleibt hoch

Die Preisentwicklung der vergangenen zehn Jahre unterstreicht die Attraktivität der Region Mutschellen als Wohneigentumsstandort. Besonders deutlich zeigt sich dies bei mittleren Eigentumswohnungen in Oberwil-Lieli, deren Preise seit Anfang 2016 um insgesamt 68 % gestiegen sind. Auch in Bellikon fiel der Anstieg mit 54 % überdurchschnittlich aus. Die Dynamik setzte sich in den vergangenen Quartalen fort, was die anhaltend hohe Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum in der Region bestätigt.

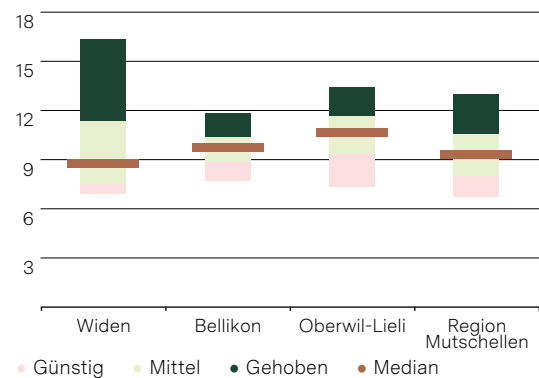
Im Segment der Einfamilienhäuser verzeichnete Oberwil-Lieli über den gesamten Zehnjahreszeitraum mit einem Plus von rund 56 % ebenfalls den stärksten Preisanstieg, wenngleich im letzten Jahr eine Seitwärtsbewegung einsetzte. In Widen hingegen haben die Preise nach einer rückläufigen Phase zwischen 2022 und 2024 wieder einen klaren Erholungspfad eingeschlagen.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

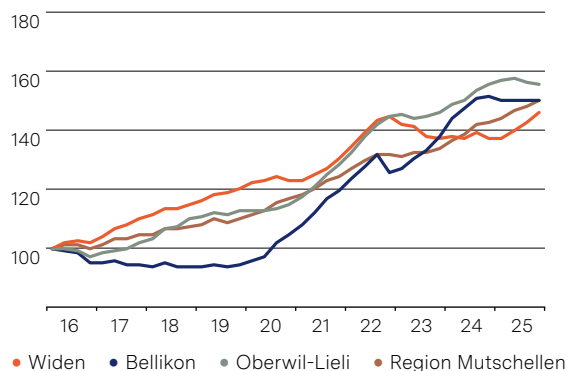


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

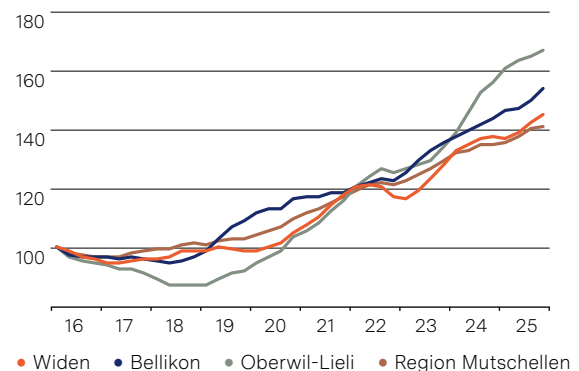


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

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).