



Marktbericht Geroldswil, Dietikon und Oberengstringen

Entwicklungen im Wohneigentum

- Knappes Kaufangebot in allen Gemeinden
- Wenig Neubau und markanter Nachfrageüberhang
- Anhaltender Preisauftrieb bei Eigentumswohnungen

Robuste Nachfrage und geringes Angebot

Begrenztes Angebot

Die drei Limmattaler Gemeinden Dietikon, Geroldswil und Oberengstringen haben sich zu gefragten Wohnregionen im Einzugsgebiet Zürich entwickelt. Die Nähe zu bedeutenden Arbeitsmärkten und Naherholungsgebieten, sowie moderate Immobilienpreise, sorgen für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum. Das verfügbare Angebot ist jedoch begrenzt. Vor allem in Dietikon befinden sich weniger als 2 % des Bestands an Eigentumswohnungen in der Vermarktung, was sowohl im regionalen als auch im landesweiten Vergleich einem sehr tiefen Wert entspricht. Bei Einfamilienhäusern fallen die Angebotsquoten mit rund 1 bis 2 % noch geringer aus.

Anhaltend schwache Neubautätigkeit

Die begrenzte Auswahl ist in erster Linie auf die seit Jahren verhaltene Neubautätigkeit im Eigenheimsegment zurückzuführen. Knapp verfügbare Bauland-

reserven und raumplanerische Restriktionen schränken insbesondere den Bau von Einfamilienhäusern deutlich ein. Auch im Segment des Stockwerkeigentums blieb die Bautätigkeit zuletzt moderat, ohne Anzeichen einer Trendwende. In Dietikon und Oberengstringen wurden im Jahr 2025 lediglich fünf neue Eigentumswohnungen bewilligt. In Geroldswil ist zwar ein Projekt mit 15 Eigentumswohnungen geplant, diese dürften jedoch rasch absorbiert werden.

Angespannte Marktlage

Die Beliebtheit von Wohneigentum in dieser Gegend spiegelt sich in einer ausgeprägten ungedeckten Nachfrage: In allen drei Gemeinden entfallen auf den gängigen Onlineportalen mehr als 5 Suchende auf eine inserierte Eigentumswohnung. Bei Einfamilienhäusern liegt die Zahl der potenziellen Käufer sogar zwischen 10 und 20 pro Inserat. Mit einer Marktentspannung ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

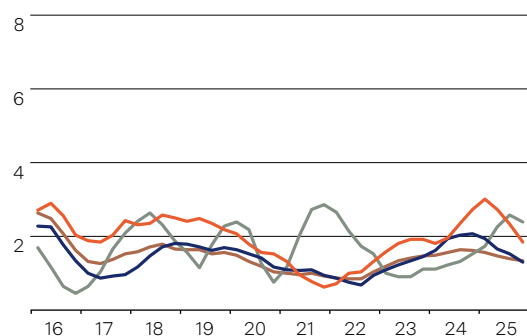
Kennzahlen

	Geroldswil	Dietikon	Oberengstringen	Region Limmattal
Bevölkerung				
Einwohner, 2024	5'312	28'295	6'914	98'179
Jährliche Wachstumsrate*	1.0%	0.7%	0.5%	1.2%
Immobilienmarkt				
Anzahl Wohnobjekte, 2024	2'387	13'113	3'508	46'206
Anteil Wohneigentum, 2024	35.3%	21.0%	22.8%	28.0%
Leerwohnungen**, 2025	0.1%	0.5%	0.9%	0.4%
Baubewilligungen**, 2025	1.8%	0.1%	0.5%	0.4%

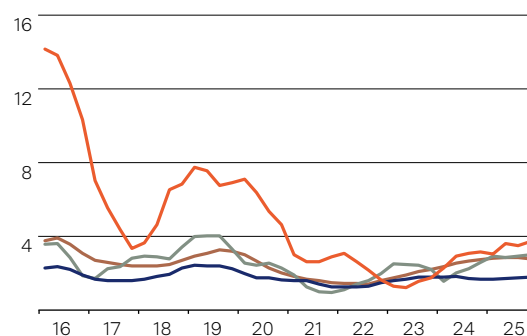
*10 Jahre; **in % des Bestands, Wohneigentum

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

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



● Geroldswil ● Dietikon ● Oberengstringen
● Region Limmattal

● Geroldswil ● Dietikon ● Oberengstringen
● Region Limmattal

Preisanstiege in beiden Segmenten

Moderate Eigenheimpreise

Das Limmattal gilt als erschwingliche Wohnalternative zur Stadt Zürich und zählt weiterhin zu den wachstumsstarken Regionen im Kanton. Vor allem in Dietikon sind Eigenheime zu moderateren Preisen erhältlich: Ein mittelgrosses Einfamilienhaus kostet im Median rund 1.7 Mio. Franken, während sich die Quadratmeterpreise für Stockwerkeigentum meist unter 10'000 Franken bewegen. Auch in Geroldswil und Oberengstringen liegen die Preise im regionalen Durchschnitt und damit unter dem Niveau vieler anderer Gemeinden im Stadtzürcher Einzugsgebiet.

Preisdynamik bei Einfamilienhäusern lässt nach

Die Preise für Einfamilienhäuser im Limmattal sind in den vergangenen zehn Jahren deutlich gestiegen – getragen vom regen Bevölkerungswachstum und einer zurückhaltenden Neubautätigkeit. Seit Anfang 2016 haben Häuser in Dietikon und Oberengstringen

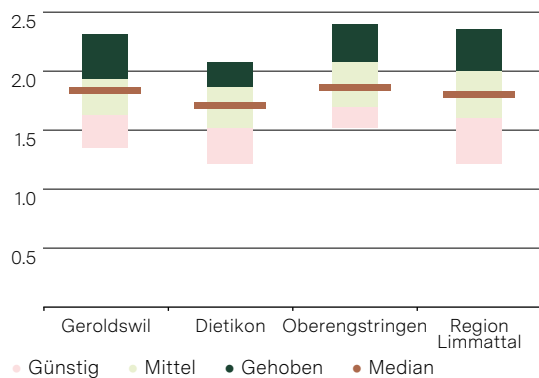
rund 60 % an Wert zugelegt. Auch im vergangenen Jahr setzte sich diese Entwicklung fort. In Geroldswil fiel der Anstieg mit knapp 45 % über zehn Jahre etwas moderater aus. Seit Mitte 2025 zeigt sich trotz weiterhin reger Nachfrage eine Stabilisierung der Zahlungsbereitschaft für Einfamilienhäuser.

Eigentumswohnungen werden ebenfalls teurer

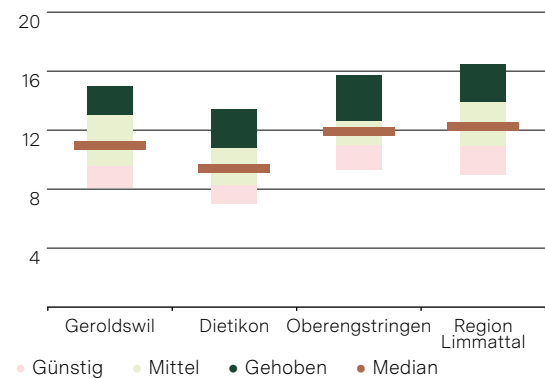
Auch die Preise für Eigentumswohnungen entwickelten sich im Limmattal positiv, wobei Oberengstringen in den letzten 10 Jahren stärkere Wertzuwächse als die beiden anderen Gemeinden verzeichnete. Im 4. Quartal 2025 zeigte sich die Preisdynamik weiterhin robust: In Geroldswil lag der Jahreszuwachs bei über 9 %, während Dietikon und Oberengstringen Preissteigerungen von rund 4 % verzeichneten. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage und weiterhin günstiger Finanzierungskonditionen ist auch im Jahr 2026 von leicht steigenden Preisen auszugehen.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

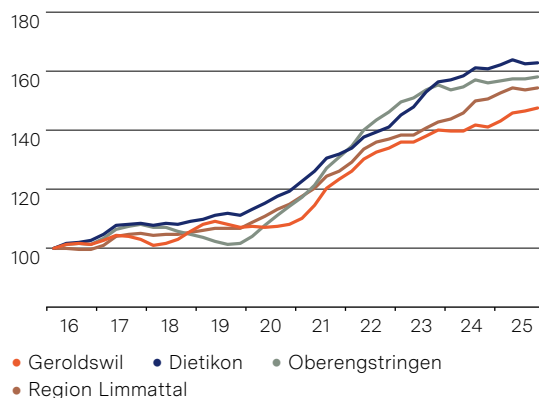


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

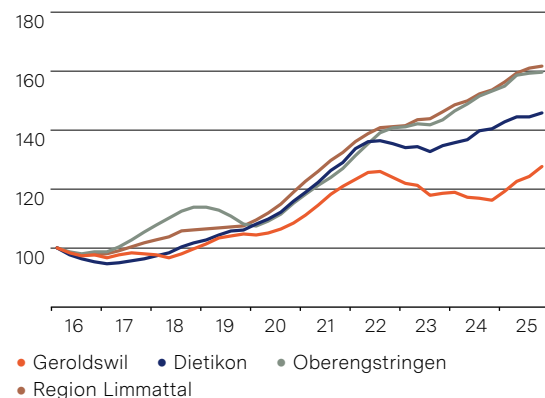


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

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.



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).