

## 5400 BADEN



Quelle: IAZI

**Gemeindebeschreibung**

5400 Baden liegt im Bezirk Baden, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Baden hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.1% pro Jahr auf 23'853 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 10.8% (Kanton: 11.3%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.1% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.8% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +29.3% verändert (Kanton: +24.7%).

Quellen: BFS, IAZI

**Gemeindeinformation**

|                    |         |
|--------------------|---------|
| <b>Gemeinde</b>    | Baden   |
| <b>BFS-Nr.</b>     | 4021    |
| <b>Gemeindetyp</b> | Zentren |

|                  |               |
|------------------|---------------|
| <b>Bezirk</b>    | Baden         |
| <b>MS-Region</b> | Baden         |
| <b>Kanton</b>    | Kanton Aargau |

Quelle: BFS

# LOCATION REPORT

## 5400 BADEN

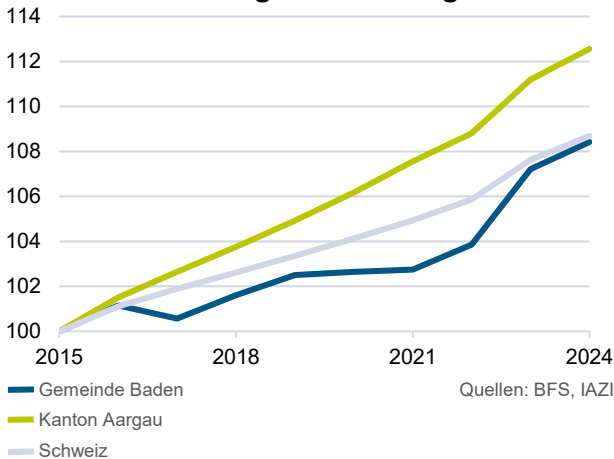
### Allgemeine Informationen

| Aktuelle Kennzahlen                      | Gemeinde  | Bezirk    | Kanton    |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Bevölkerung                              | 23'853    | 154'085   | 735'808   |
| Bevölkerungsentwicklung über 5 Jahre*    | 1.1%      | 1.2%      | 1.4%      |
| Ausländerquote                           | 29.7%     | 30.7%     | 27.8%     |
| Steuerbelastung                          | 10.8%     | 11.2%     | 11.3%     |
| Durchschnittliches steuerbares Einkommen | 82'300    | 78'840    | 74'695    |
| Arbeitslosenquote                        | 1.5%      | 1.5%      | 1.4%      |
| Wohnbautätigkeit über 5 Jahre*           | 1.1%      | 1.0%      | 1.2%      |
| Eigentumswohnungspreis                   | 1'129'000 | 1'018'000 | 870'000   |
| Einfamilienhauspreis                     | 1'519'000 | 1'404'000 | 1'180'000 |

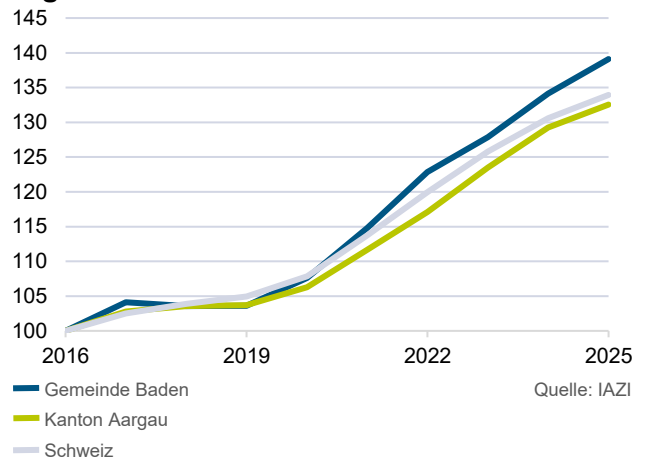
\*Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate

Quellen: BFS, ESTV, SECO, IAZI

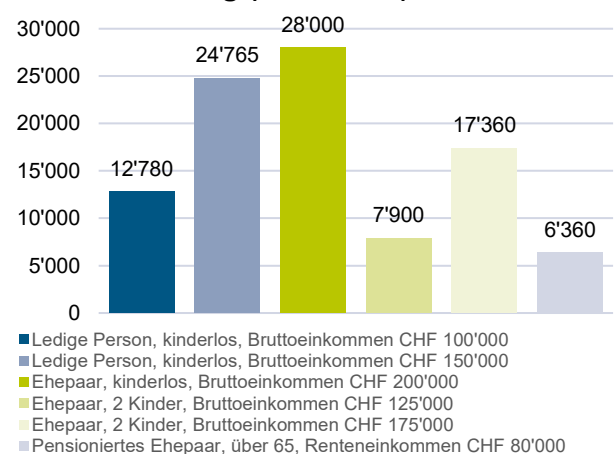
### Index Bevölkerungsentwicklung



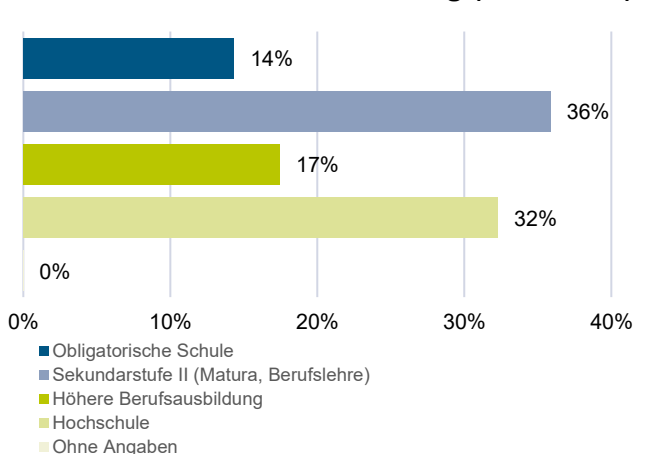
### Eigenheimindex



### Steuerbelastung (Gemeinde)



### Höchste absolvierte Ausbildung (Gemeinde)

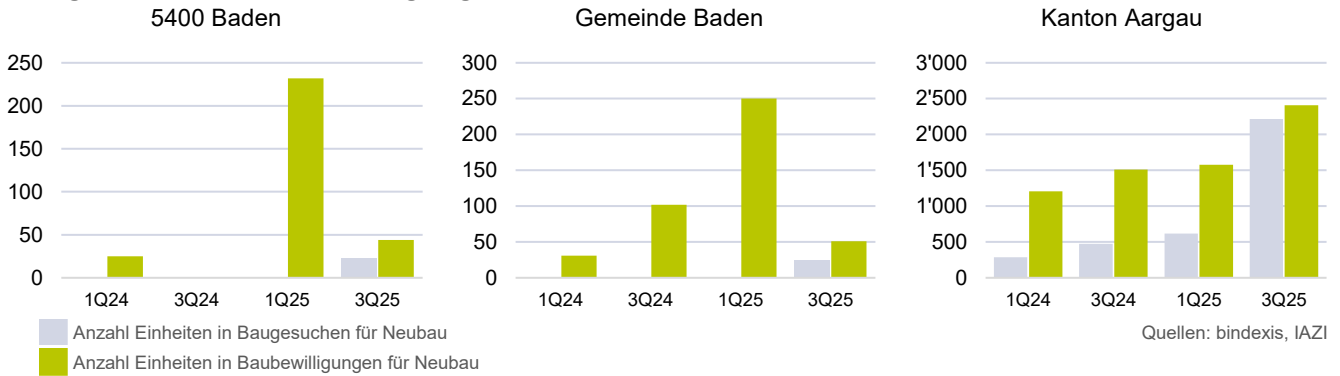


# LOCATION REPORT

## 5400 BADEN

### Wohnungsmarkt

#### Baugesuche und Baubewilligungen



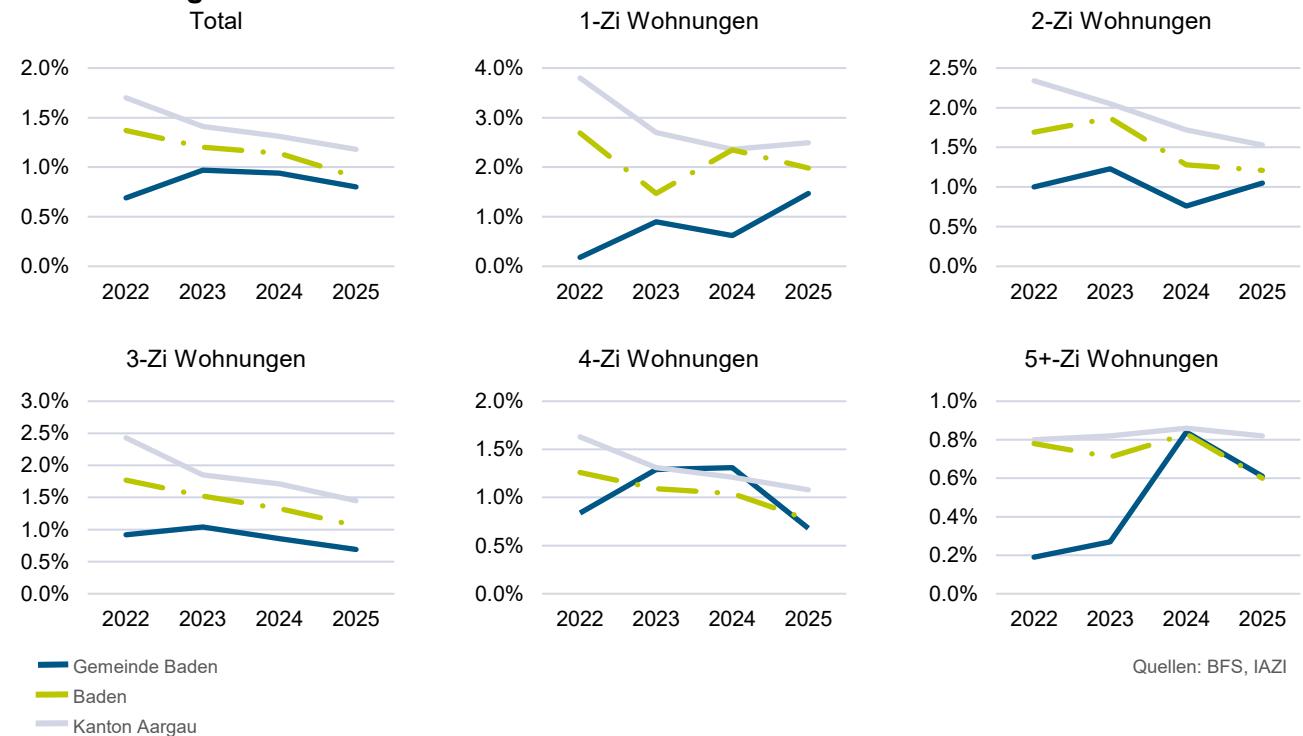
Anmerkung: Für Perioden, in denen keine Werte vorhanden sind, werden in den Grafiken keine Angaben angezeigt.

#### Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit in der Gemeinde

| Wohnen  | Total  | 1-Zi  | 2-Zi  | 3-Zi  | 4-Zi  | 5-Zi  | 6+-Zi |
|---|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Bestand   | 12'767 | 1'159 | 1'994 | 3'481 | 3'524 | 1'769 | 840   |
| Bestand in %                                    | 100%   | 9%    | 16%   | 27%   | 28%   | 14%   | 7%    |
| Neue Wohnungen (letzte 5 J.)                    | 566    | 67    | 215   | 161   | 79    | 26    | 18    |
| Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in %               | 100%   | 12%   | 38%   | 28%   | 14%   | 5%    | 3%    |
| Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in % des Bestandes | 4.4%   | 5.8%  | 10.8% | 4.6%  | 2.2%  | 1.5%  | 2.1%  |

Quellen: BFS, IAZI

#### Leerwohnungsziffern

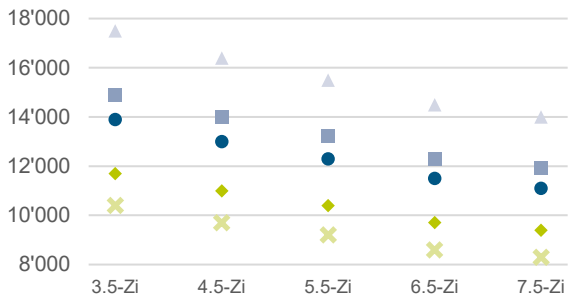


# LOCATION REPORT

## 5400 BADEN

### Transaktionspreise nach Zimmerzahl

#### Einfamilienhäuser

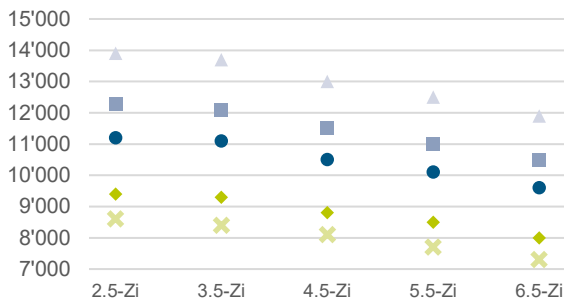


Quelle: IAZI

|                                    | 3.5-Zi        | 4.5-Zi        | 5.5-Zi        | 6.5-Zi        | 7.5-Zi        |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                    | 17'500        | 16'400        | 15'500        | 14'500        | 14'000        |
|                                    | 14'900        | 14'000        | 13'200        | 12'300        | 11'900        |
|                                    | <b>13'900</b> | <b>13'000</b> | <b>12'300</b> | <b>11'500</b> | <b>11'100</b> |
|                                    | 11'700        | 11'000        | 10'400        | 9'700         | 9'400         |
|                                    | 10'400        | 9'700         | 9'200         | 8'600         | 8'300         |
| CHF/m <sup>2</sup> Nettowohnfläche |               |               |               |               |               |

Quelle: IAZI

#### Eigentumswohnungen



Quelle: IAZI

|                                    | 2.5-Zi        | 3.5-Zi        | 4.5-Zi        | 5.5-Zi        | 6.5-Zi       |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|                                    | 13'900        | 13'700        | 13'000        | 12'500        | 11'900       |
|                                    | 12'300        | 12'100        | 11'500        | 11'000        | 10'500       |
|                                    | <b>11'200</b> | <b>11'100</b> | <b>10'500</b> | <b>10'100</b> | <b>9'600</b> |
|                                    | 9'400         | 9'300         | 8'800         | 8'500         | 8'000        |
|                                    | 8'600         | 8'400         | 8'100         | 7'700         | 7'300        |
| CHF/m <sup>2</sup> Nettowohnfläche |               |               |               |               |              |

Quelle: IAZI

### Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Preise innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren aktuelle Marktpreise geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- ▲ Niveau für ein Musterobjekt im höchsten Preissegment
- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 8)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt
- ✕ Niveau für ein Musterobjekt im tiefsten Preissegment

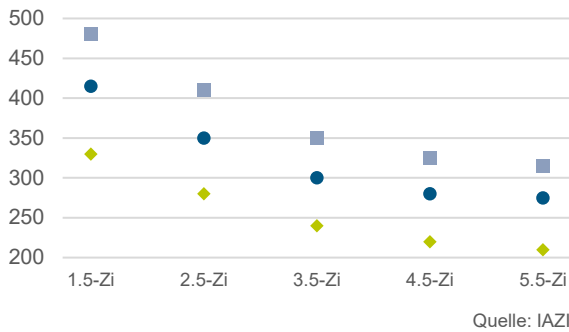
Spezialaspekte wie das Vorhandensein von Baurechten oder wertrelevanten Servituten sowie allfällige Zuschläge für Ferienobjekte in Tourismusregionen oder solche mit einem luxuriösen Ausbaustandard werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

# LOCATION REPORT

## 5400 BADEN

### Angebotsmieten für Wohnungen nach Zimmerzahl

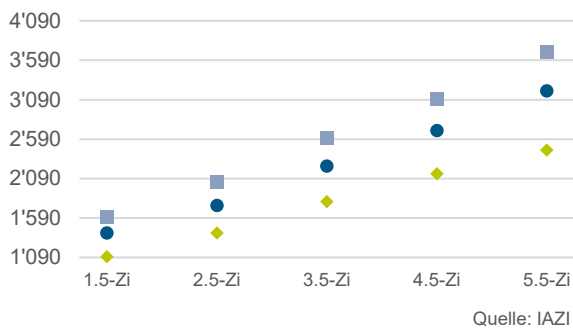
#### Jahresmieten pro Quadratmeter (Netto)



| 1.5-Zi     | 2.5-Zi     | 3.5-Zi     | 4.5-Zi     | 5.5-Zi     |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| 480        | 410        | 350        | 325        | 315        |
| <b>415</b> | <b>350</b> | <b>300</b> | <b>280</b> | <b>275</b> |
| 330        | 280        | 240        | 220        | 210        |

CHF/m<sup>2</sup> Nettowohnfläche pro Jahr Quelle: IAZI

#### Monatsmieten pro Wohneinheit (Netto)



| 1.5-Zi       | 2.5-Zi       | 3.5-Zi       | 4.5-Zi       | 5.5-Zi       |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1'600        | 2'050        | 2'600        | 3'100        | 3'700        |
| <b>1'400</b> | <b>1'750</b> | <b>2'250</b> | <b>2'700</b> | <b>3'200</b> |
| 1'100        | 1'400        | 1'800        | 2'150        | 2'450        |

CHF/Wohneinheit pro Monat Quelle: IAZI

### Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Mieten innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Nettjahresmieten pro Quadratmeter geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 8)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt

Die Nettjahresmieten (ohne Nebenkosten) pro Quadratmeter Nettowohnfläche werden anhand von Inseraten geschätzt. Die Nettomonatsmieten pro Wohneinheit ergeben sich aus der Multiplikation mit der entsprechenden Nettowohnfläche und der Division durch 12 Monate. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

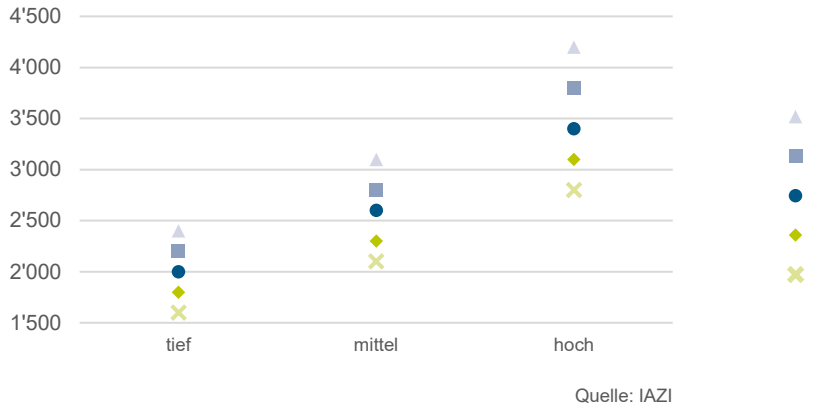
Für Neubauwohnungen sind gemäss der Definition der Musterobjekte die Werte im oberen Grafikbereich bzw. Tabellenteil als Referenz zu nehmen.

# LOCATION REPORT

## 5400 BADEN

### Landwerte in Wohnzonen nach Ausnützung

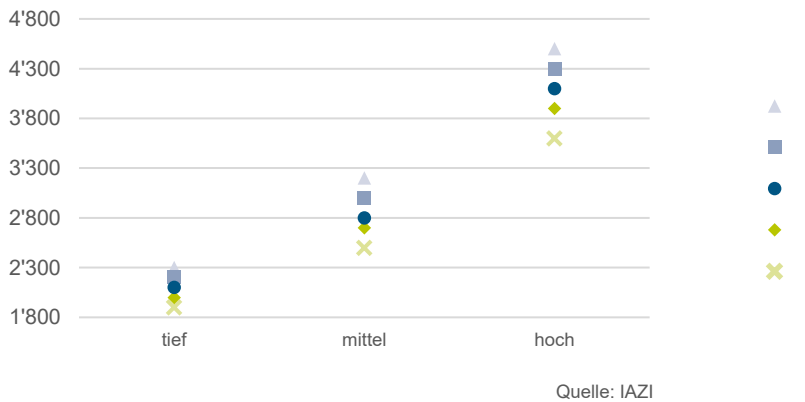
#### Landwerte pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser



| Ausnützung   |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| tief         | mittel       | hoch         |
| 2'400        | 3'100        | 4'200        |
| 2'200        | 2'800        | 3'800        |
| <b>2'000</b> | <b>2'600</b> | <b>3'400</b> |
| 1'800        | 2'300        | 3'100        |
| 1'600        | 2'100        | 2'800        |

CHF/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Quelle: IAZI

#### Landwerte pro Quadratmeter für Mehrfamilienhäuser



| Ausnützung   |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| tief         | mittel       | hoch         |
| 2'300        | 3'200        | 4'500        |
| 2'200        | 3'000        | 4'300        |
| <b>2'100</b> | <b>2'800</b> | <b>4'100</b> |
| 2'000        | 2'700        | 3'900        |
| 1'900        | 2'500        | 3'600        |

CHF/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Quelle: IAZI

### Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Landwerte innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Landwerte pro Quadratmeter geschätzt. Die Landwerte werden anhand der Residualwertmethode modelliert. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

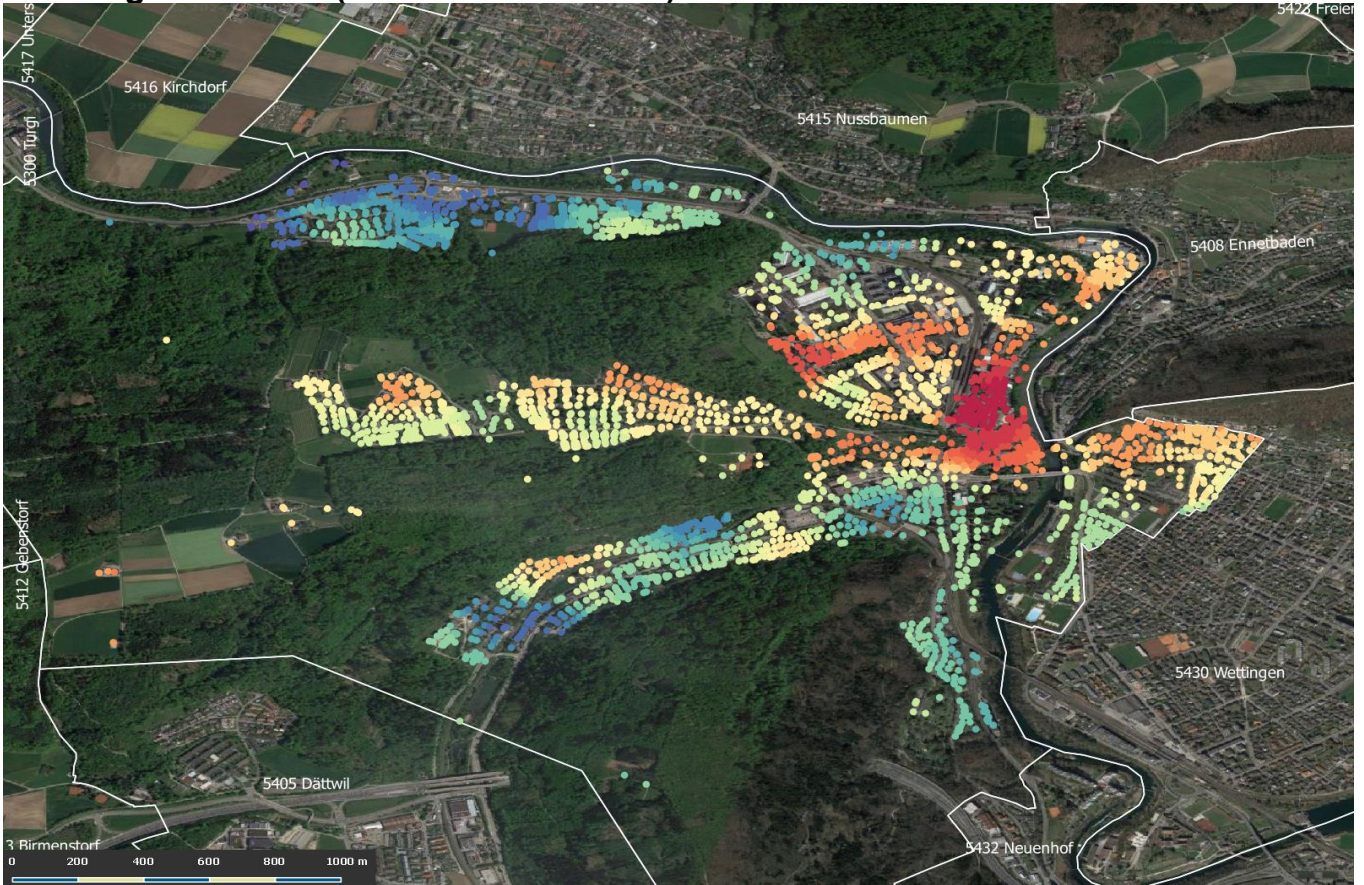
- ▲ Grundstück an bester Lage
- Grundstück an überdurchschnittlicher Lage
- Grundstück an durchschnittlicher Lage
- ◆ Grundstück an unterdurchschnittlicher Lage
- ✕ Grundstück an schlechter Lage

Die Landwerte beziehen sich auf Grundstücke innerhalb der Wohnzone. Die Abstufungen orientieren sich an der gemeindetypischen Ausnützung. Für Regionen mit geringer Marktliquidität werden die Werte nur für die mittlere Ausnützung aufgeführt.

# LOCATION REPORT

5400 BADEN

## Mikrolage-Situation (transaktionsbasiert)



- überdurchschnittliche Mikrolage
- durchschnittliche Mikrolage
- unterdurchschnittliche Mikrolage

Quellen: IAZI, Map data ©2024 Google

### Hinweis:

Die Mikrolage-Situation wird aus den Immobilieninformationen von IAZI und GIS-Informationen von externen Quellen ermittelt und entspricht einer lokalen Durchschnittsbetrachtung. Anhand der Grafik und der darin enthaltenen Durchschnittswerte sind keinerlei Rückschlüsse auf einzelne Objekte möglich.

## Mikrolage-Daten



|                  |                          |   |  | 10%  | 25%  | 50%  | 75%  | 90%  |
|------------------|--------------------------|---|--|------|------|------|------|------|
| <b>Aussicht</b>  | Hangneigung              | ° |  | 2.4  | 4.3  | 6.9  | 11.4 | 17.4 |
| <b>Besonnung</b> | Sonnenscheindauer Sommer | h |  | 12.9 | 13.5 | 14.1 | 14.6 | 14.8 |
|                  | Sonnenscheindauer Winter | h |  | 0.0  | 1.9  | 5.9  | 6.9  | 7.3  |

Quelle: IAZI

|                         |                 |   |  | N  | NE | E  | SE | S | SW | W | NW | flach |
|-------------------------|-----------------|---|--|----|----|----|----|---|----|---|----|-------|
| <b>Hauptausrichtung</b> | Himmelsrichtung | % |  | 28 | 14 | 17 | 15 | 8 | 4  | 3 | 9  | 2     |

Quelle: IAZI

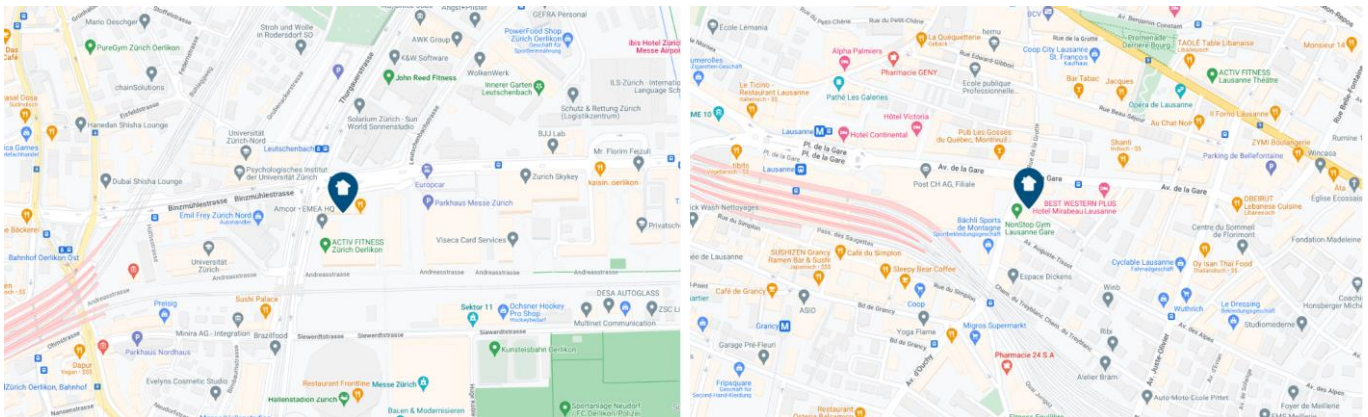
# LOCATION REPORT

## 5400 BADEN

### Kontaktinformationen

IAZI AG  
Thurgauerstrasse 36  
CH-8050 Zürich  
Tel: +41 43 501 06 00  
<https://www.iazi.ch>  
[info@iazi.ch](mailto:info@iazi.ch)

CIFI SA  
Avenue de la Rasude 2  
CH-1006 Lausanne  
Tel: +41 21 533 06 00  
<https://www.cifi.ch>  
[info@cifi.ch](mailto:info@cifi.ch)



Map data ©2022 Google

### Beschreibung der mittleren Musterobjekte

Das mittlere Einfamilienhaus befindet sich an guter Lage, ist freistehend und hat einen separaten Garagenplatz. Das Haus ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand des Gebäudes wird als gut bewertet.

Die mittlere Eigentumswohnung befindet sich in einem Gebäude an guter Lage mit acht Wohneinheiten, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und hat einen Parkplatz in der Tiefgarage. Die Wohnung ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand der Wohnung wird als gut bewertet.

Die mittlere Mietwohnung befindet sich im zweiten Stock in einem Gebäude an guter Lage, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und per Lift erreichbar. Die Wohnung ist siebzehn Jahre alt und hat eine gute Bauqualität. Entsprechend wird der Zustand der Wohnung als gut bewertet.

Das mittlere Grundstück weist eine für die Gemeindetypisierung und Nutzungsart typische Ausnützung auf und liegt an einer mittleren Mikrolage. Es ist gut bebaubar und unterliegt keinen speziellen baulichen Einschränkungen.

Detaillierte Informationen zu den zugrundeliegenden Grössenangaben sind im entsprechenden Benutzerhandbuch zu finden.

### Datengrundlage & Haftungsbeschränkung

Die vorliegenden Analysen und Kennziffern basieren auf statistischen Modellen, Datenerhebungen und -berechnungen von IAZI sowie öffentlich zugänglichen Datenquellen. Die Daten sind ausschliesslich zur Information und zur internen Nutzung bestimmt. Eine elektronische Weitergabe ist untersagt.

IAZI übernimmt keine Gewähr hinsichtlich der Zuverlässigkeit und Vollständigkeit und lehnt jegliche Haftung für direkte oder indirekte Schäden ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben.

Für eine angemessene Interpretation der Daten ist eine detaillierte Kenntnis der Grundlagen erforderlich, auf denen die aufgeführten Daten basieren. Lesen Sie dazu bitte die Erläuterungen im Benutzerhandbuch.