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

Gemeinde	Baden	**Bezirk**	Baden
BFS-Nr.	4021	**MS-Region**	Baden
Gemeindetyp	Zentren	**Kanton**	Kanton Aargau

Quelle: BFS

LOCATION REPORT

5400 BADEN

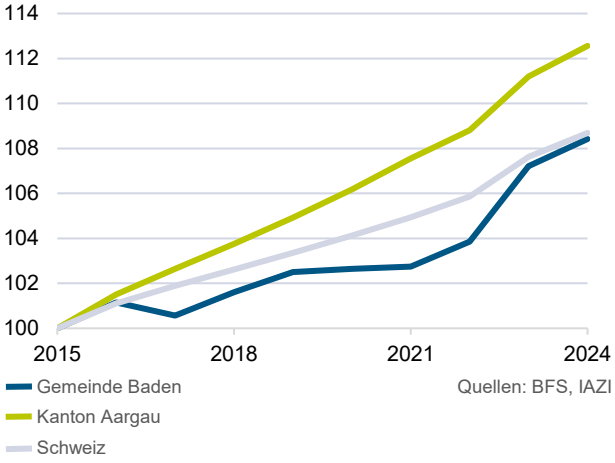
Allgemeine Informationen

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

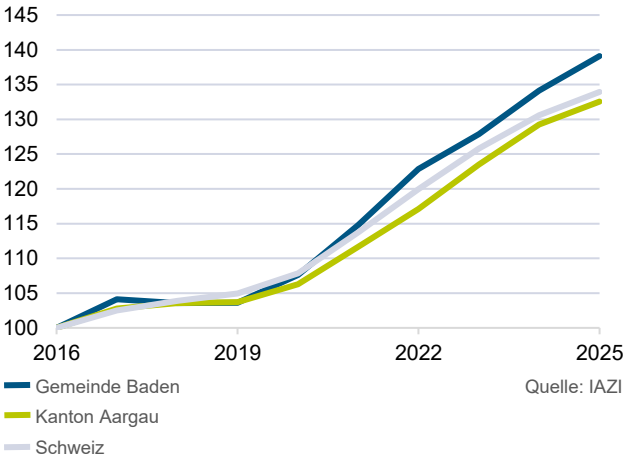
Quellen: BFS, ESTV, SECO, IAZI

Index Bevölkerungsentwicklung



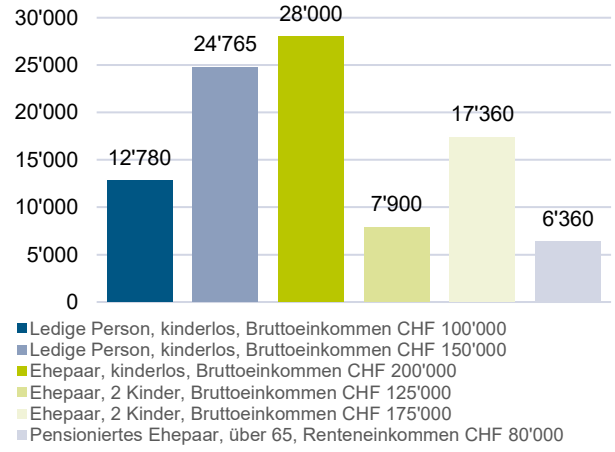
Quellen: BFS, IAZI

Eigenheimindex



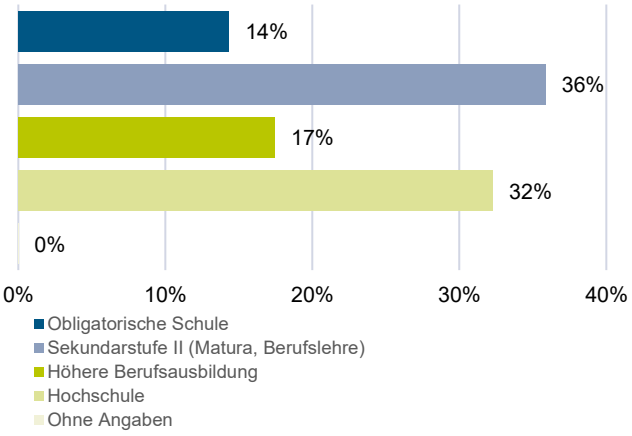
Quelle: IAZI

Steuerbelastung (Gemeinde)



Quellen: ESTV, IAZI

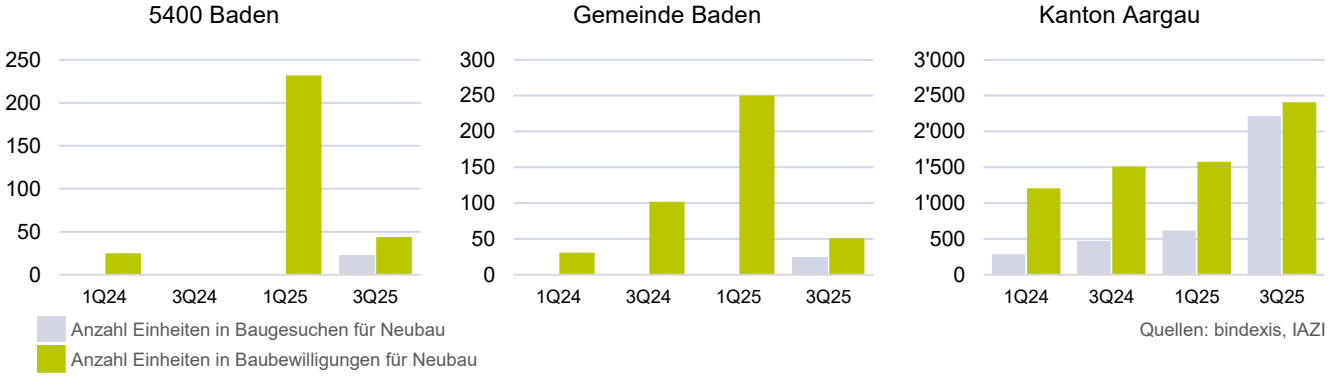
Höchste absolvierte Ausbildung (Gemeinde)



Quellen: BFS, IAZI

Wohnungsmarkt

Baugesuche und Baubewilligungen



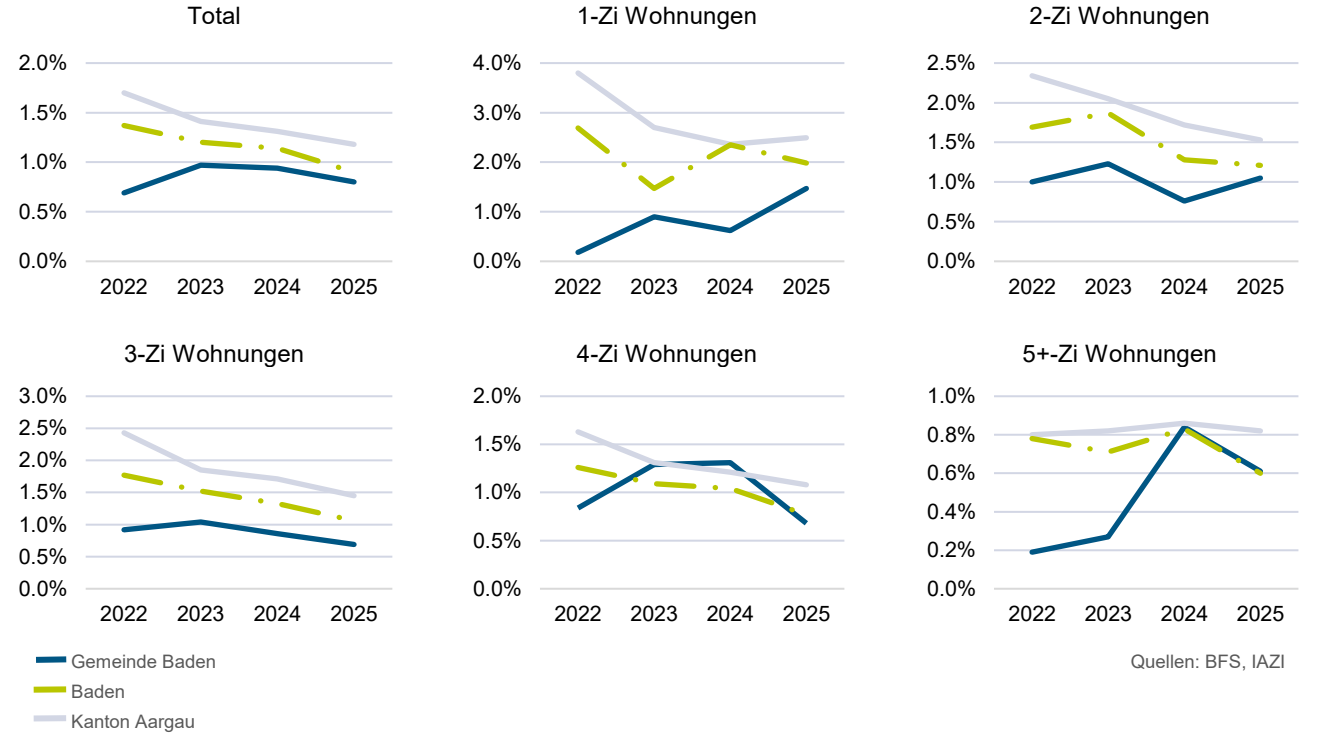
Anmerkung: Für Perioden, in denen keine Werte vorhanden sind, werden in den Grafiken keine Angaben angezeigt.

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%

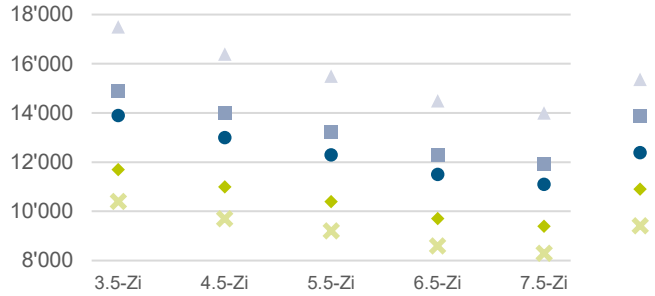
Quellen: BFS, IAZI

Leerwohnungsziffern



Transaktionspreise nach Zimmerzahl

Einfamilienhäuser

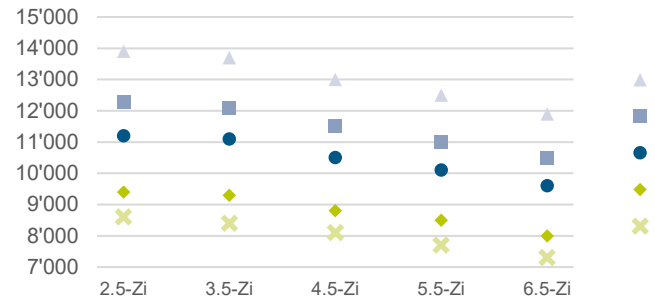


Quelle: IAZI

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
13'900	**13'000**	**12'300**	**11'500**	**11'100**
11'700	11'000	10'400	9'700	9'400
10'400	9'700	9'200	8'600	8'300

CHF/m² 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
11'200	**11'100**	**10'500**	**10'100**	**9'600**
9'400	9'300	8'800	8'500	8'000
8'600	8'400	8'100	7'700	7'300

CHF/m² Nettowohnfläche — Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

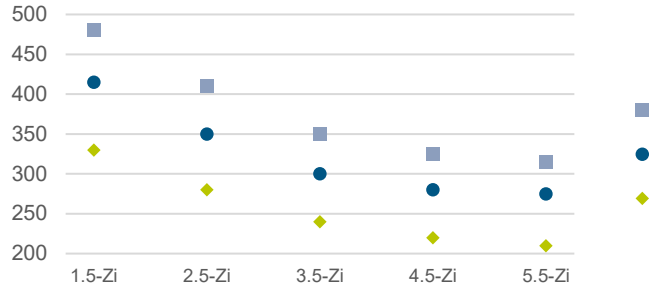
Um eine Bandbreite erwarteter Preise innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren aktuelle Marktpreise geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- 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.

Angebotsmieten für Wohnungen nach Zimmerzahl

Jahresmieten pro Quadratmeter (Netto)

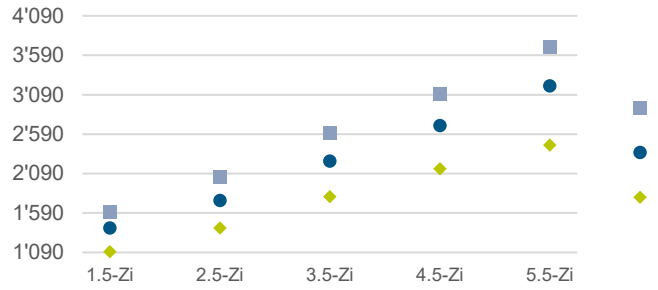


Quelle: IAZI

1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
480	410	350	325	315
415	**350**	**300**	**280**	**275**
330	280	240	220	210

CHF/m² Nettowohnfläche pro Jahr — Quelle: IAZI

Monatsmieten pro Wohneinheit (Netto)



Quelle: IAZI

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
1'400	**1'750**	**2'250**	**2'700**	**3'200**
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 Nettojahresmieten pro Quadratmeter geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

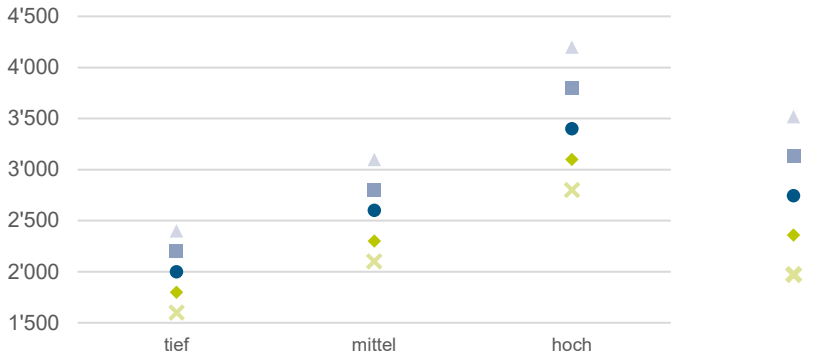
- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 8)
- Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt

Die Nettojahresmieten (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.

Landwerte in Wohnzonen nach Ausnützung

Landwerte pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser

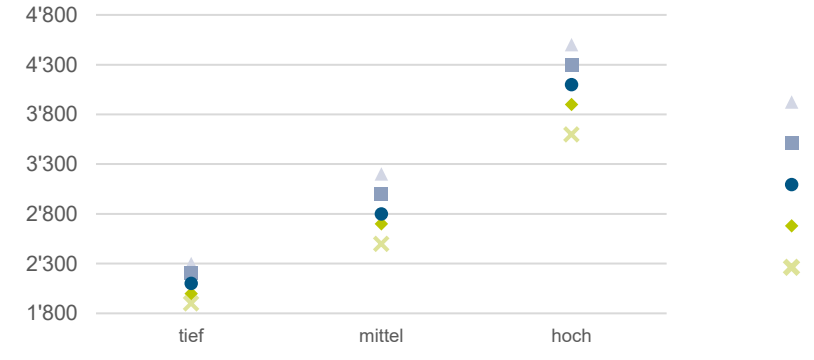


Quelle: IAZI

	Ausnützung		
	tief	mittel	hoch
▲	2'400	3'100	4'200
■	2'200	2'800	3'800
●	**2'000**	**2'600**	**3'400**
◆	1'800	2'300	3'100
✕	1'600	2'100	2'800

CHF/m² Grundstücksfläche Quelle: IAZI

Landwerte pro Quadratmeter für Mehrfamilienhäuser



Quelle: IAZI

	Ausnützung		
	tief	mittel	hoch
▲	2'300	3'200	4'500
■	2'200	3'000	4'300
●	**2'100**	**2'800**	**4'100**
◆	2'000	2'700	3'900
✕	1'900	2'500	3'600

CHF/m² 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:

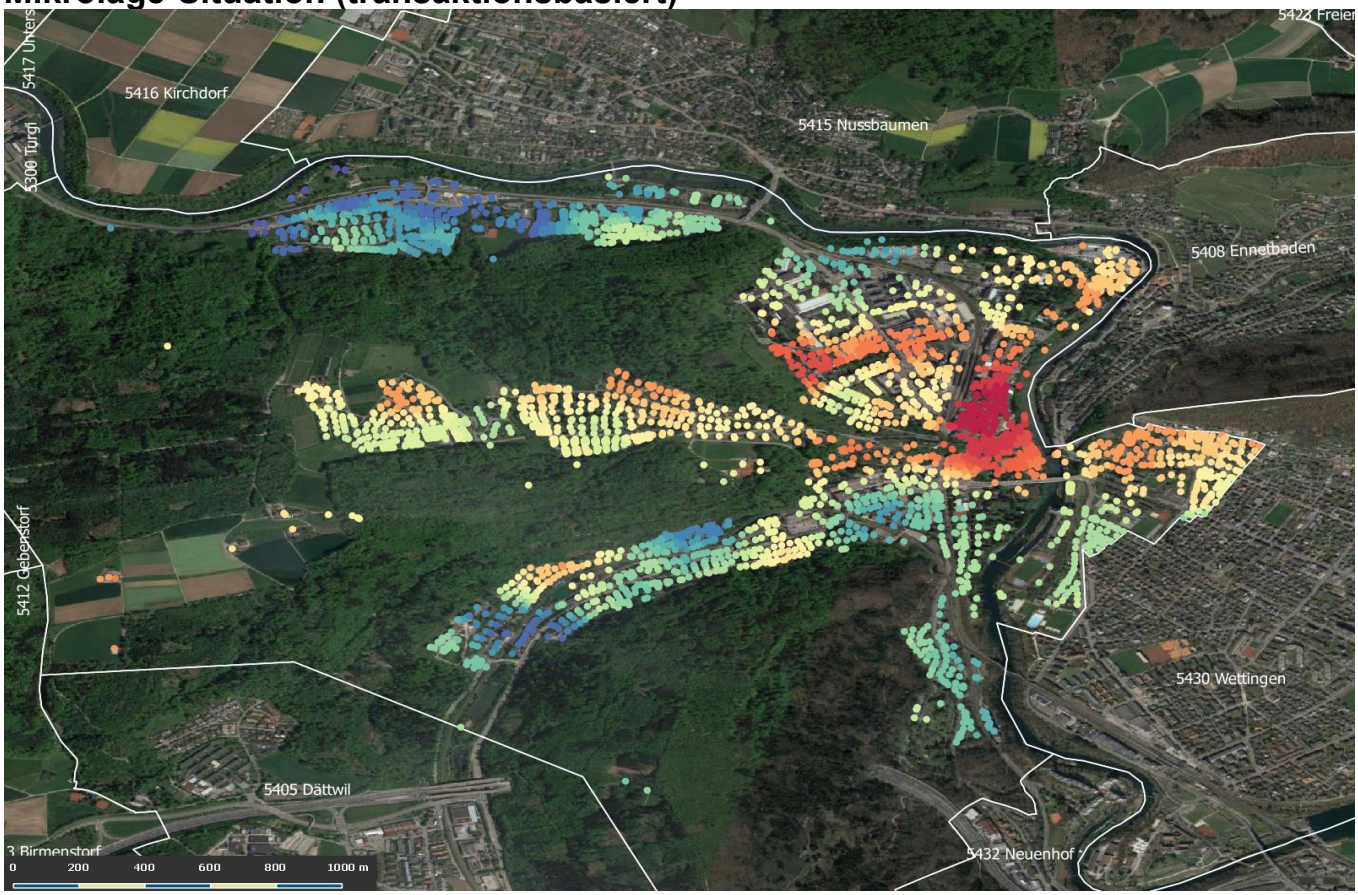
- ▲ Grundstück an bester Lage
- ■ Grundstück an überdurchschnittlicher Lage
- ● Grundstück an durchschnittlicher Lage
- ◆ Grundstück an unterdurchschnittlicher Lage
- ✕ Grundstück an schlechter Lage

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%
Aussicht	Hangneigung	°	2.4	4.3	6.9	11.4	17.4
Besonnung	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
Hauptausrichtung	Himmelsrichtung	%	28	14	17	15	8	4	3	9	2

Quelle: IAZI

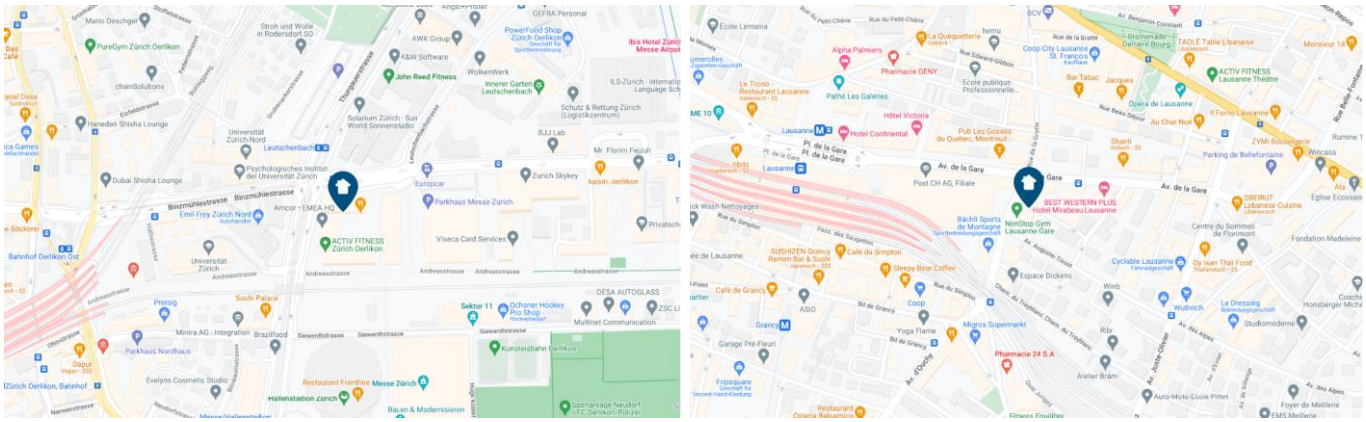
LOCATION REPORT

5400 BADEN

Kontaktinformationen

IAZI AG
Thurgauerstrasse 36
CH-8050 Zürich
Tel: +41 43 501 06 00
https://www.iazi.ch
info@iazi.ch

CIFI SA
Avenue de la Rasude 2
CH-1006 Lausanne
Tel: +41 21 533 06 00
https://www.cifi.ch
info@cifi.ch



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.