



Marktbericht Wettingen, Baden und Ennetbaden

Entwicklungen im Wohneigentum

- Heterogenes Angebot
- Hohe Nachfrage nach Wohneigentum
- Preiszuwächse in beiden Segmenten

Hohe Nachfrage in beiden Segmenten

Wohneigentum in Ennetbaden besonders rar

Baden, Wettingen und Ennetbaden zeichnen sich durch eine gute Erreichbarkeit der Zentren im Kanton Aargau und im Grossraum Zürich aus. Entsprechend knapp ist das verfügbare Angebot an Einfamilienhäusern. In Wettingen und Ennetbaden sind bloss rund 1 % der bestehenden Häuser auf dem Markt. Die Angebotsquote in Baden entspricht mit 1.5 % dem regionalen Referenzwert. Bei den Eigentumswohnungen fällt das Bild heterogener aus: In Baden sind mit 3.5 % des Bestands mehr Objekte ausgeschrieben als im regionalen Mittel (3.2 %), während Wettingen mit 3.0 % knapp darunter und Ennetbaden mit 1.7 % deutlich tiefer liegt.

Unterdurchschnittliche Neubautätigkeit

Ein Treiber des raren Angebots in Ennetbaden ist die seit Jahren schwache Neubautätigkeit. Im langjährigen Schnitt wurden Baubewilligungen für

rund 5 Wohneinheiten pro Jahr erteilt. Im Jahr 2025 wurde kein einziges Objekt bewilligt. Auch in Baden und Wettingen blieb die Pipeline zuletzt unter dem historischen Mittel. In zentralen Lagen begrenzen knappe Baulandreserven und hohe Baulandpreise die Bautätigkeit.

Hohe Suchaktivität in der Region

Wohneigentum im Raum Baden bleibt gefragt. Bei den Eigentumswohnungen bewegt sich Wettingen mit rund 8 aktiven Suchabos pro Inserat nahe am regionalen Mittelwert, während in Baden einer zum Verkauf stehenden Wohnung rund 11 Interessenten gegenüberstehen. Noch ausgeprägter ist der Nachfragedruck bei Einfamilienhäusern: In Wettingen entfallen 28 Suchabonnemente auf ein inseriertes Haus, in Baden rund 17 und in Ennetbaden 15 – allesamt über dem regionalen Schnitt.

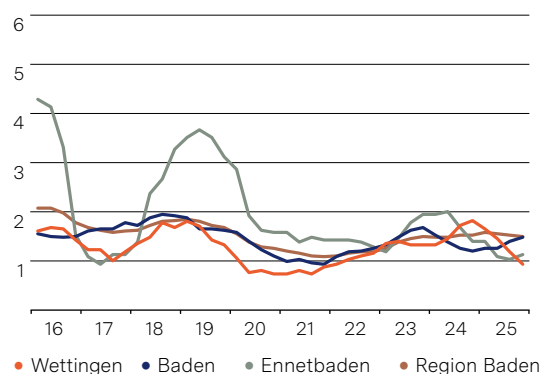
Kennzahlen

	Wettingen	Baden	Ennetbaden	Region Baden
Bevölkerung				
Einwohner, 2024	21'856	23'853	3'703	123'527
Jährliche Wachstumsrate*	0.8%	1.0%	1.2%	1.0%
Immobilienmarkt				
Anzahl Wohnobjekte, 2024	10'794	12'767	1'889	58'932
Anteil Wohneigentum, 2024	32.7%	30.2%	44.2%	38.9%
Leerwohnungen**, 2025	0.0%	0.8%	0.0%	0.3%
Baubewilligungen**, 2025	0.7%	0.4%	0.0%	0.4%

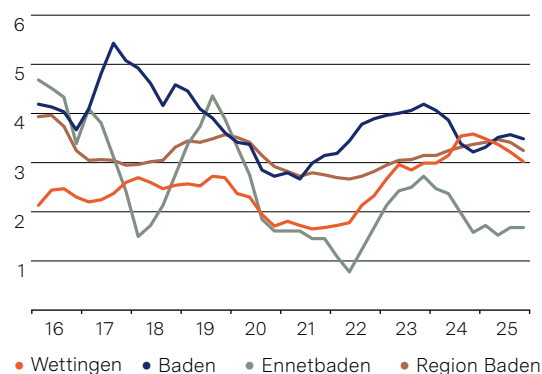
*10 Jahre; **in % des Bestands, Wohneigentum

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

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Schwache Bautätigkeit stützt Preisanstiege

Eigenheime in Ennetbaden teurer

Das Angebot ist in Ennetbaden nicht nur äusserst knapp, sondern bewegt sich auch klar in der oberen Preisklasse. Eine mittlere Eigentumswohnung wird im Schnitt für rund 11'200 Franken pro Quadratmeter angeboten und liegt damit erheblich über dem Mittel der MS-Region Baden (8800 Franken). Eine ähnliche Prämie ist auch bei Einfamilienhäusern zu sehen: Ein typisches 5-Zimmer-Haus kostet in Ennetbaden rund 1.7 Mio. Franken. In Wettingen und Baden fallen die Preise für vergleichbare Objekte mit 1.5 bzw. 1.3 Mio. Franken tiefer aus. Zudem reicht die Preisspanne im oberen Segment in Ennetbaden bis rund 2.4 Mio. Franken.

Einfamilienhäuser mit solidem Preisauftrieb

Bei den Einfamilienhäusern zeigt sich in der Region Baden seit Jahren eine robuste Wertentwicklung, wobei Ennetbaden über die lange Frist stärker zu-

legte als Baden und Wettingen. Im 4. Quartal 2025 präsentierten sich die drei Gemeinden wiederum sehr dynamisch mit Jahreszuwächsen zwischen 3.6 % und 6.5 %.

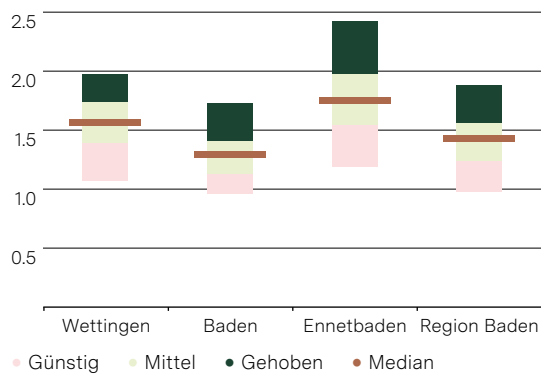
Auch Eigentumswohnungen legen an Wert zu

Gestützt durch die wachsende Bevölkerung und die zurückhaltende Neubautätigkeit sind die Transaktionspreise für Eigentumswohnungen in der Region Baden über die letzten zehn Jahre ebenfalls spürbar angestiegen. Seit Anfang 2016 haben Wohnungen in Wettingen um rund 37 %, in Baden um 32 % und in Ennetbaden um 28 % an Wert gewonnen.

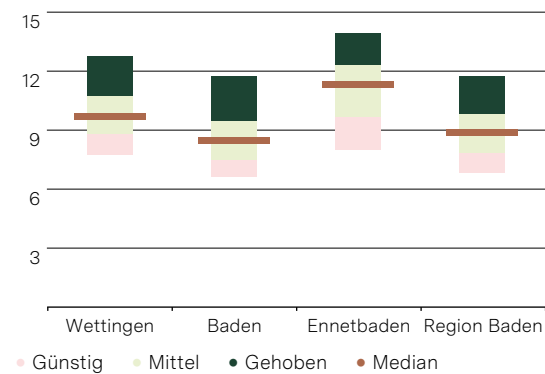
Im 4. Quartal 2025 setzte sich der Trend fort, allerdings mit unterschiedlicher Dynamik: Innert Jahresfrist verteuerte sich eine mittlere Eigentumswohnung in Wettingen um 5.2 %, während Ennetbaden mit 0.8 % nur noch minimal zulegte.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

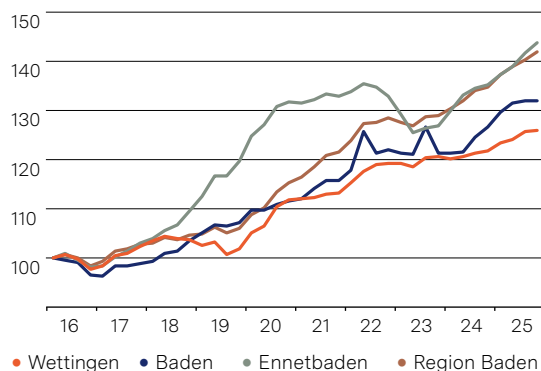


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

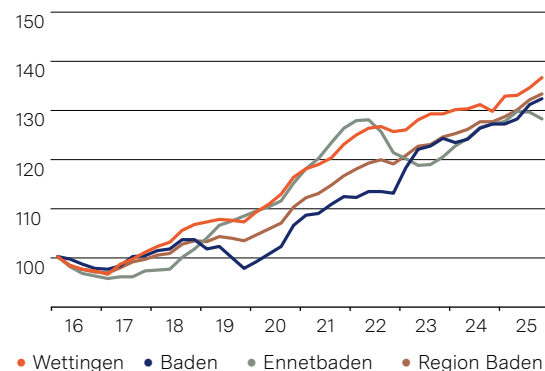


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

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).