



Marktbericht Obersiggenthal, Untersiggenthal und Gebenstorf

Entwicklungen im Wohneigentum

- Erhöhtes Angebot an Wohneigentum
- Moderate Nachfrage nach Eigenheimen
- Preisaufschwung bei Einfamilienhäusern

Verhaltener Angebots- und Nachfragedruck

Erhöhte Marktliquidität im regionalen Vergleich

Der Markt für Wohneigentum präsentiert sich in den Gemeinden Obersiggenthal, Untersiggenthal und Gebenstorf liquider als im regionalen Umfeld. In Obersiggenthal sind 3.5 % des Bestands an Eigentumswohnungen zum Verkauf ausgeschrieben, in Untersiggenthal 4.4 %. Beide Werte liegen über dem regionalen Mittelwert von 3.2 % (Schweiz: 4.1 %). Gebenstorf liegt mit 3.6 % ebenfalls leicht darüber. Im Segment der Einfamilienhäuser fällt die Zahl der inserierten Objekte in Obersiggenthal und Gebenstorf mit über 2 % ebenso vergleichsweise hoch aus, während Untersiggenthal mit 1.7 % näher am regionalen Durchschnitt liegt.

Neubautätigkeit nimmt weiter ab

Die Baubewilligungen für Wohneigentum bewegen sich in allen drei Gemeinden auf einem sehr tiefen Niveau und sind zuletzt nochmals zurückgegangen.

In Gebenstorf wurden im vergangenen Jahr insgesamt 6 Eigenheime bewilligt, in Ober- und Untersiggenthal zusammen weniger als 5 Objekte. Zum Vergleich: Im Schnitt kamen in den letzten zehn Jahren in allen drei Gemeinden jährlich etwas mehr als 10 Einheiten im Wohneigentumssegment hinzu.

Moderate Nachfrage

Die Nachfrage nach Wohneigentum fällt im Verhältnis zum Angebot geringer aus als in der übrigen Region Baden. Einer ausgeschriebenen Eigentumswohnung stehen in den Gemeinden 2 bis 4 potenzielle Käuferinnen und Käufer gegenüber – im regionalen Mittel sind es rund 7. Auch bei den Einfamilienhäusern bleibt der Nachfragedruck im regionalen Vergleich überschaubar: Pro inseriertem Objekt sind 4 bis 6 Suchabos auf Onlineplattformen aktiv, während der regionale Durchschnitt bei 12 liegt.

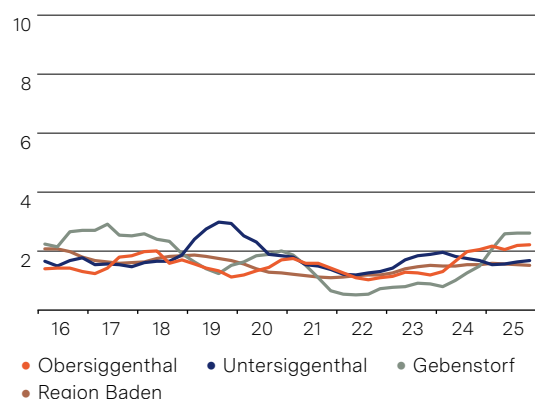
Kennzahlen

	Obersiggenthal	Untersiggenthal	Gebenstorf	Region Baden
Bevölkerung				
Einwohner, 2024	8'966	7'812	5'807	123'527
Jährliche Wachstumsrate*	0.4%	1.0%	1.7%	1.0%
Immobilienmarkt				
Anzahl Wohnobjekte, 2024	4'223	3'566	2'767	58'932
Anteil Wohneigentum, 2024	41.0%	51.0%	49.9%	38.9%
Leerwohnungen**, 2025	0.5%	0.5%	0.0%	0.3%
Baubewilligungen**, 2025	0.2%	0.1%	0.4%	0.4%

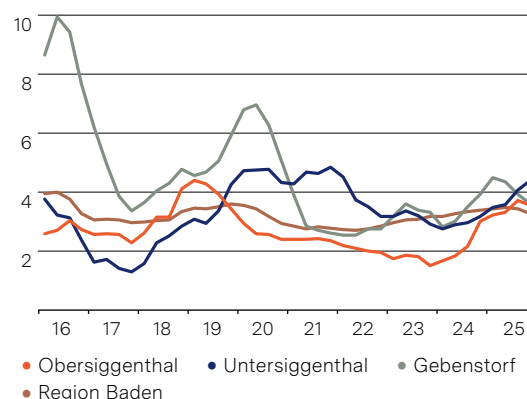
*10 Jahre; **in % des Bestands, Wohneigentum

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

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Stärkerer Preisschub bei Einfamilienhäusern

Einfamilienhauspreise nahe dem regionalen Mittel

Das Preisgefüge für Wohneigentum in Obersiggenthal, Untersiggenthal und Gebenstorf orientiert sich am Niveau der Region Baden. Die mittleren Angebotspreise für Einfamilienhäuser liegen zwischen 1.3 und 1.5 Mio. Franken. Im oberen Segment reichen die Preise in Obersiggenthal bis rund 1.9 Mio. Franken, während die Bandbreiten in Untersiggenthal und Gebenstorf markant geringer sind. Die Preise von Eigentumswohnungen fallen in Gebenstorf und Untersiggenthal etwas tiefer aus als im regionalen Mittel. Der Median beträgt rund 7300 Franken pro Quadratmeter in Gebenstorf und 7600 Franken in Untersiggenthal und liegt damit nahe am gesamtschweizerischen Durchschnitt.

Starker Anstieg der Preise von Einfamilienhäusern

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser sind in den vergangenen zehn Jahren leicht überdurch-

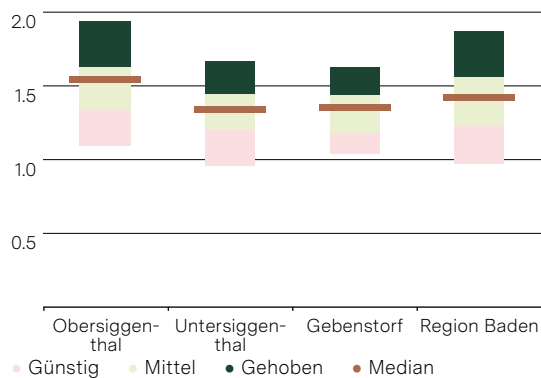
schnittlich gestiegen. Das stärkste Preiswachstum wies Untersiggenthal auf, wo sich ein typisches Einfamilienhaus seit 2016 um rund 55 % verteuerte. Die anhaltend tiefen Zinsen dürften den Erwerb von Wohneigentum auch in Zukunft begünstigen und die Zahlungsbereitschaft weiter stützen – allerdings mit geringerer Dynamik aufgrund der Abschwächung des Bevölkerungswachstums.

Schere beim Stockwerkeigentum öffnet sich weiter

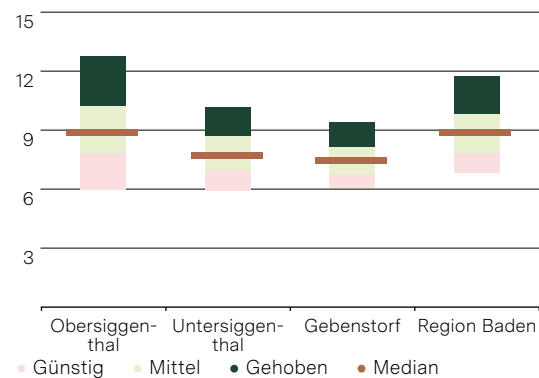
Im Stockwerkeigentum zeigt sich in der Region eine divergierende Dynamik. Obersiggenthal verzeichnete in den letzten drei Jahren ein kräftiges Wachstum von 27 % – mehr als doppelt so viel wie im regionalen Schnitt. Untersiggenthal bewegte sich im gleichen Zeitraum seitwärts, während Gebenstorf mit 7.8 % nur verhalten zulegen. Besonders auffällig war zudem das vergangene Jahr: In Obersiggenthal erhöhten sich die Preise um 10.0 %.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

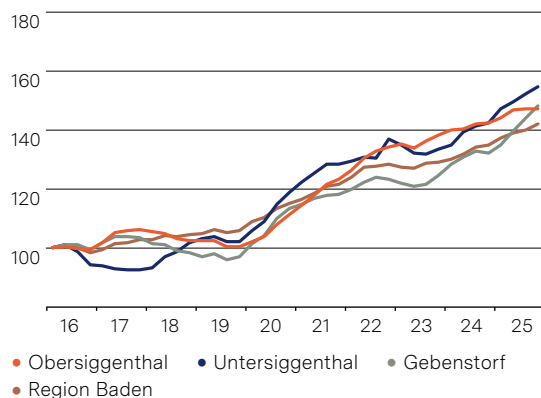


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

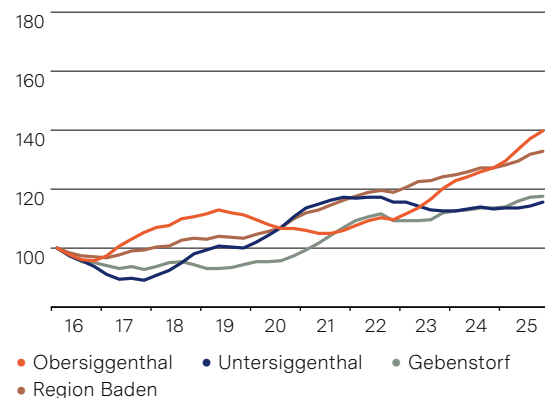


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

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).