

Aargauer Immobilienmarkt: Effekte der Zinswende

Beendet die Zinswende den jahrelangen Immobilien-Boom? Ein deutliches Abbremsen ist bei den Preisen von Rendite-liegenschaften festzustellen, wobei der Effekt durch die robuste Flächennachfrage gedämpft wird. Noch keine Folgen zeichnen sich hingegen beim Wohneigentumsmarkt ab. Trotz erhöhter Finanzierungskosten steigen die Preise weiter. Auch bei den Mieten stehen die Zeichen nach wie vor auf Wachstum.

Marktüberblick Kanton Aargau 2023

1. Quartal

	Preise		Mieten		Leerstand	
	Aktuell	Prognose	Aktuell	Prognose	Aktuell	Prognose
Kanton Aargau	↗	↗	↗	↗	↘	↘
Regionen						
Aarau/Seetal	↗	→	↗	→	↘	→
Baden/Wettingen	↗	↗	↗	↗	↘	↘
Brugg/Zurzibiet	↗	→	↗	→	↘	→
Rheinfelden/Fricktal	↗	→	↗	↗	↘	↘
Wohlen/Freiamt	↗	↗	↗	↗	↘	↘
Zofingen/Wiggertal	↗	→	↗	→	↘	→
Olten/Gösigen/Gäu	↗	→	↗	→	↘	→

Der Aargauer Immobilienbarometer beleuchtet halbjährlich die aktuelle Entwicklung des kantonalen Markts. Neben der Analyse effektiv bezahlter Transaktionspreise liefert die Publikation eine Vielzahl an Informationen zu Mieten, Leerstand und Renditen. Ob Kauf, Finanzierung oder Standortinformationen: Unsere Beraterinnen und Berater freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme. Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre.

Eigenheime

Marktentwicklung regional (12 Monate)

Die Zinswende scheint auf dem Aargauer Eigenheimmarkt noch keine Wirkung zu entfalten. So ist die Zahlungsbereitschaft für Einfamilienhäuser im Kanton binnen zwölf Monaten um 5,6% gestiegen – und damit sogar stärker als der landesweite Durchschnitt (+5,1%). Auch für Eigentumswohnungen wurden in Jahresfrist im Kanton 4,1% höhere Preise bezahlt, wobei die Entwicklung im Gleichschritt mit dem Landesmittel verlief (+4,0%). Da die Finanzierungskosten bei weitem nicht das einzige Kriterium beim Erwerb von Wohneigentum darstellen, war ein Einbruch der Nachfrage nicht zu erwarten. Dass die Preise aber nach wie vor so stark wachsen, vermag zu erstaunen – und deutet darauf hin, dass wesentliche Faktoren wie Zuwanderung, Baulandknappheit und der Wunsch nach Sicherheit den Markt weiterhin stützen.

Setzt sich der Aargauer Immobilien-Boom also unverändert fort? Dies hängt unter anderem vom Zinsniveau ab. Dieses dürfte zwar nochmals leicht angehoben werden. Aufgrund der stabilen bis leicht sinkenden Teuerung sind aber keine massiven Sprünge mehr zu erwarten, welche die Nachfrage deutlich dämpfen könnten. Weiterhin positiv auf diese wirkt sich hingegen die Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt aus. Trotz Unsicherheiten zeugt die im vergangenen Jahr kräftig gestiegene Nettozuwanderung aus dem Ausland vom hohen Fachkräftebedarf, der zur robusten Eigenheimnachfrage beiträgt. Verstärkt wird der Effekt durch zahlreiche Binnenzuzüger aus den Regionen Zürich und Zug sowie aus dem Baselbiet. Insgesamt ist von stabilen bis leicht steigenden Preisen auszugehen.

Preisniveau Gemeinden

Die abermals stark gestiegene Zahlungsbereitschaft macht sich auch beim Preisniveau bemerkbar. So werden für ein typisches Einfamilienhaus mit 140 m² Wohnfläche, einem Grundstück von 450 m² und einem Garagenplatz im kantonalen Mittel mittlerweile beinahe 1 Mio. Franken bezahlt. In den Regionen Baden, Rheinfelden und Aarau beträgt der Aufpreis rund 25%, wobei in einigen Gemeinden auch die Grenze von 1,5 Mio. Franken übertroffen wird. Aufgrund des hohen Preisniveaus ist in den vergangenen Jahren auch innerhalb des Kantons eine Ausweichtendenz sichtbar, mit der sich die Nachfrage in erschwinglichere Regionen verlagert hat. Das Resultat: Steigende Preise auch an eher peripheren Standorten.

Ein Blick auf die Preiskarte zeigt, dass das Musterhaus in zahlreichen Gemeinden noch für unter 850 000 Franken die Hand wechselt, in einigen wenigen Ortschaften ist für den Kauf ein Budget von weniger als 750 000 Franken nötig. Dass diese vor allem im solothurnischen Bezirk Olten/Gösgen/Gäu zu finden sind, liegt unter anderem an der höheren Steuerbelastung ennet der Kantonsgrenze. Die generell steigenden Hauspreise sind nicht nur auf die stabile Nachfrage zurückzuführen, sondern auch auf das stagnierende Angebot. Zwar werden im Kanton jährlich rund 600 Einfamilienhäuser neu erstellt. Aufgrund von Abbrüchen wird der Bestand jedoch faktisch nur um rund 300 Häuser pro Jahr ausgeweitet, was einer Quote von 0,3% entspricht. Die Tendenz ist aufgrund schwindender Baulandreserven sinkend.

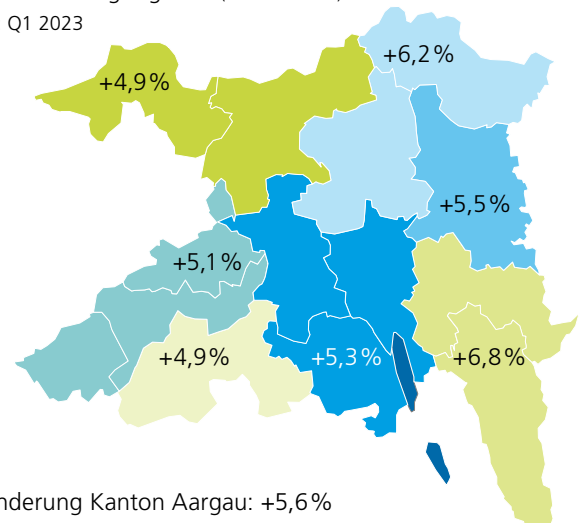
Marktpreisentwicklung

Die Preisentwicklung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen wird anhand der sogenannten hedonischen Methode ermittelt. Diese zeigt Veränderungen der Immobilienpreise basierend auf effektiv im Markt erfolgten Transaktionen. Da sich Immobilien meist stark unterscheiden, werden die gehandelten Objekte anhand ihrer spezifischen Eigenschaften statistisch bereinigt. Dies ermöglicht ein unverfälschtes Bild der regionalen Marktentwicklung.

Einfamilienhäuser

Preisentwicklung regional (12 Monate)

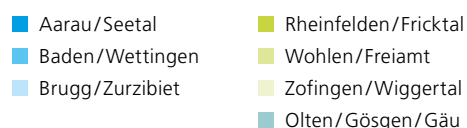
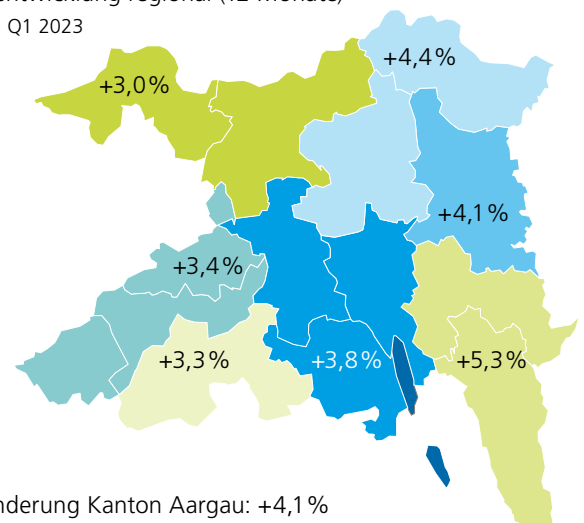
Stand: Q1 2023



Eigentumswohnungen

Preisentwicklung regional (12 Monate)

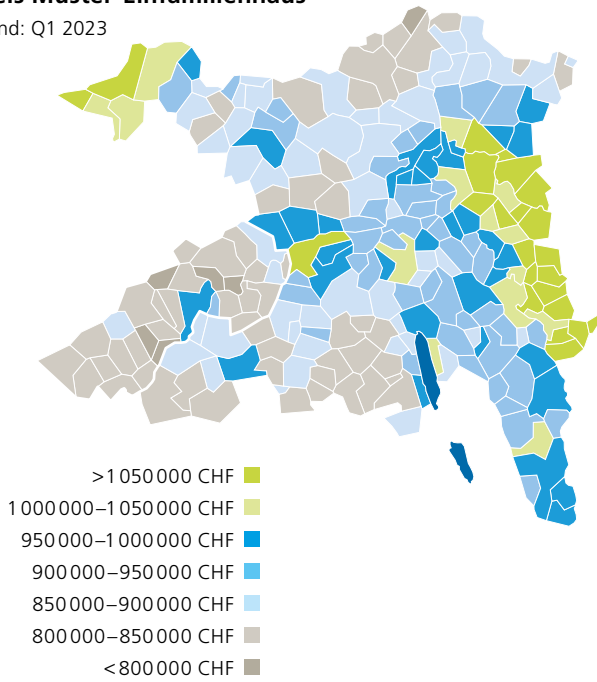
Stand: Q1 2023



Quelle: BFS

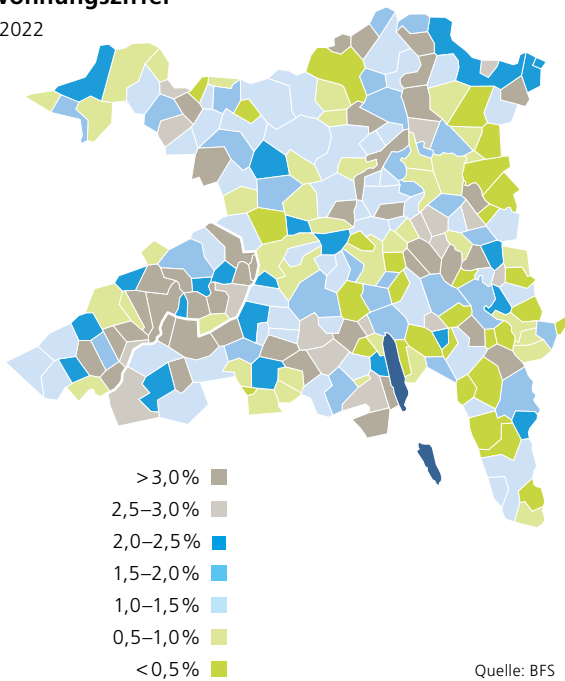
Preis Muster-Einfamilienhaus

Stand: Q1 2023



Leerwohnungsziffer

Stand: 2022



Leerstand

Entwicklung und lokales Niveau

Das Thema Wohnungsknappheit ist derzeit landesweit in aller Munde. Während Wohnraum in den Grosszentren bereits seit längerem Mangelware ist, zeigt sich die Lage im Kanton insgesamt entspannter. Zumindest vorerst – denn auch im Aargau ist die Leerwohnungsziffer zuletzt deutlich gesunken und liegt derzeit bei 1,7% des Wohnungsbestandes (Schweiz: 1,3%). Die sinkende Tendenz dürfte sich fortsetzen, wies der Aargau doch im vergangenen Jahr das dritthöchste Bevölkerungswachstum aller Kantone auf. Mit einem Wert von 1,3% wird damit die ebenfalls stattliche nationale Entwicklung von 0,8% bei weitem übertroffen. Die Zunahme ist hauptsächlich der Zuwanderung zuzuschreiben, wobei die Hälfte der Neuzuzüger im Aargau aus dem Inland stammt, allen voran aus Zürich und Zug. Angesichts dieser zusätzlichen Nachfrage dürfte das Wohnungsangebot weiterhin mit erhöhtem Tempo absorbiert werden.

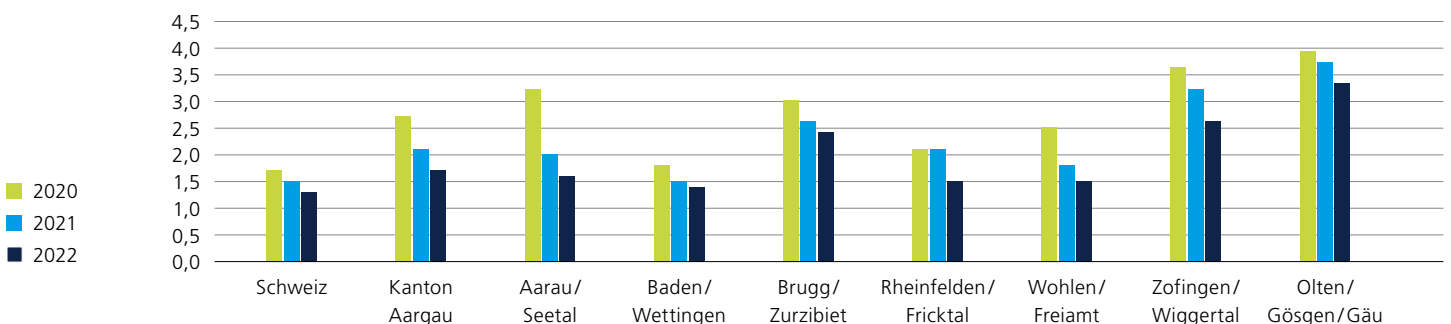
Die Unterschiede innerhalb des Marktgebiets sind auch beim Thema Wohnungsverfügbarkeit gross. Seit Jahren tiefer Leerstand herrscht etwa in den Städten Baden (0,6%), Wettingen (0,2%) oder Aarau (0,6%). Daneben gibt es aber auch zahlreiche Gemeinden mit Leerwohnungsziffern von 3% und mehr. Bei einem Grossteil der leer stehenden Einheiten handelt es sich um Mietwohnungen. Wer etwas weitere Fahrtwege in Kauf nimmt, hat im Kanton somit noch immer gute Karten bei der Wohnungssuche.

Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand. Sie wird jährlich vom Bundesamt für Statistik erhoben. Als Leerwohnungen gelten nur solche, die auf dem Markt zur Dauermiete oder zum Kauf angeboten werden.

Leerwohnungsziffer

Stand: 2022, in %



Mietwohnungen

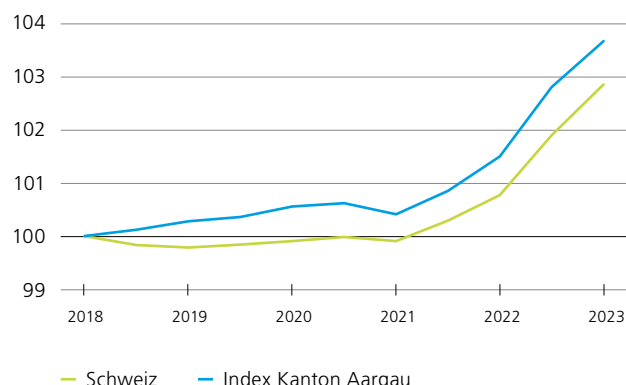
Entwicklung Mietpreise und lokales Niveau

Wer eine Wohnung im Kanton sucht, muss weiterhin mit steigenden Mietpreisen rechnen. Über die letzten zwölf Monate haben sich die in Inseraten ausgeschriebenen Angebote um 2,2% verteuert. Landesweit liegt die Zunahme mit 2,1% praktisch gleichauf. Während die starke Ausweitung des Mietwohnungsbestandes in den Vorjahren eine komfortable Verfügbarkeit sicherte und in einigen Regionen eher ein Überangebot geschaffen hat, kippt die Verhandlungsgunst nun wieder auf Vermieterseite. Grund dafür ist unter anderem die rückläufige Bautätigkeit, die neben schwindenden Baulandreserven und politisch-rechtlichen Hürden auch durch die Zinswende und die hohen Baupreise gehemmt wird. Investoren schauen im aktuellen Umfeld genauer hin, ob sich ein Projekt tatsächlich lohnt.

Neben dem zunehmend eingeschränkten Angebot tragen auch die Wohnansprüche – immer mehr Ein-Personen-Haushalte und grösserer Flächenbedarf pro Person – zum Preisanstieg bei. Von diesem sind bald auch bestehende Mietverhältnisse betroffen, denn die Anhebung des mietrechtlich relevanten Referenzzinssatzes um 0,25 Prozentpunkte am 1. Juni 2023 gilt als gesichert und weitere Erhöhungen sind wahrscheinlich. Jene Vermieter, die entsprechende Senkungen in den Vorjahren konsequent weitergegeben haben, dürfen die Mieten um bis zu 3% anheben. Hinzu kommt eine zulässige teilweise Überwälzung der allgemeinen Teuerung. Im Vergleich mit anderen Regionen sind die Wohnungsmieten im Kanton aber nach wie vor moderat, wie die Mietpreiskarte für eine typische 4,5-Zimmer-Wohnung mit 115 m² Wohnfläche zeigt.

Entwicklung Angebotsmieten

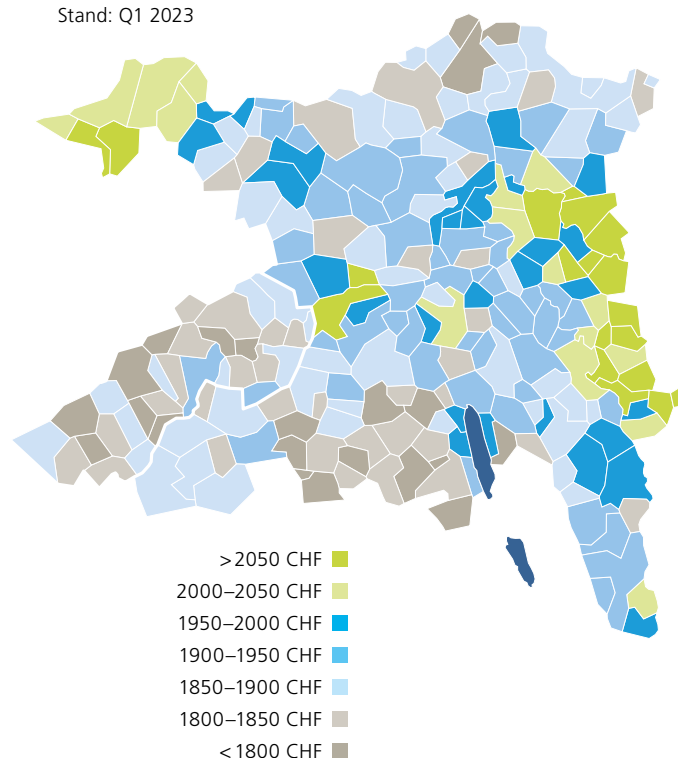
Index 100 = 2018



Mietpreis Musterwohnung

Angebotsmiete/Monat (netto)

Stand: Q1 2023

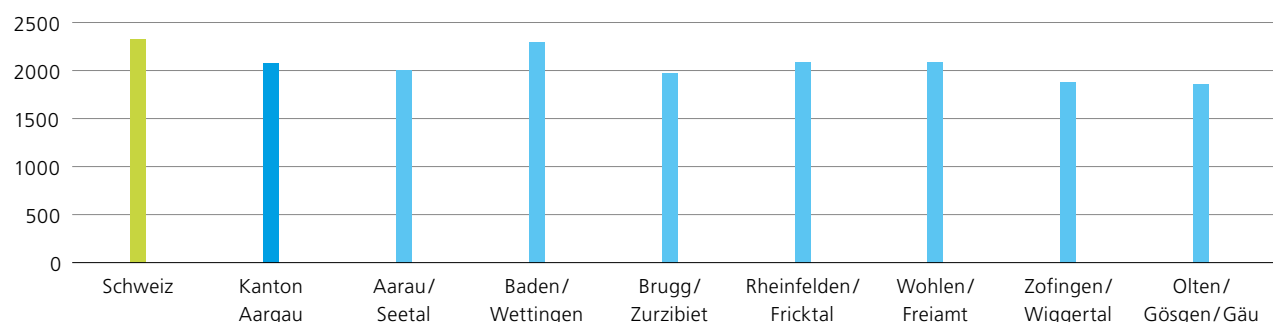


Angebotsmieten

Die Angebotsmieten werden – im Unterschied zu den Bestandesmieten laufender Mietverträge – anhand der verlangten Mietpreise in Online-Inseraten für Mietwohnungen ermittelt. Die ausgeschriebenen Wohnungen werden bezüglich ihrer Eigenschaften statistisch bereinigt, um die Vergleichbarkeit der inserierten Objekte zu gewährleisten.

Regionales Niveau Angebotsmieten

Stand: Q1 2023, in CHF pro Monat



Renditeliegenschaften

Fokus Wohnen

Im Unterschied zu Eigenheimen hat sich der Markt für Wohnrenditeliegenschaften im Zuge der Zinswende merklich abgekühlt. Auch wenn innert Jahresfrist immer noch ein deutlicher Preisanstieg von schweizweit 4,8% zu beobachten ist, geht dieser vor allem auf – teils verzögerte – Zunahmen aus den Vorquartalen zurück. Die Auswertung der Transaktionen im ersten Quartal 2023 zeigt, dass die Preise für Mehrfamilienhäuser jüngst kaum mehr gestiegen sind. Nachdem indirekte Immobilienanlagen wie Fonds bereits im vergangenen Jahr deutliche Wertkorrekturen zu verbuchen hatten, war bei Transaktionen von direkt gehaltenen Liegenschaften diese Marktberuhigung zumindest zu erwarten. Renditeobjekte sind angesichts der Zinswende von einer sinkenden relativen Attraktivität betroffen, beispielsweise im Vergleich zu anderen risikoarmen Anlageoptionen wie Anleihen und Obligationen. Hinzu kommen im Fall einer Fremdfinanzierung die deutlich höheren Hypothekarkosten.

Wie präsentieren sich die Wohnliegenschaften in den Beständen institutioneller Anleger wie Versicherungen, Banken und Pensionskassen? Die Performance oder Gesamtrendite ist im vergangenen Jahr sowohl im Landesmittel (5,9%) als auch im Kanton (5,7%) gesunken, wie untenstehende Abbildung zeigt. Diese Reduktion geht praktisch ausschliesslich auf eine geringere Wertentwicklung zurück, während die Nettocashflow-Rendite (NCF) konstant blieb. Wieso aber wurde im Jahr 2022 trotz Zinswende nochmals aufgewertet? Dies hängt mit der Festlegung der relevanten Diskontierungssätze zusammen, die über einen längeren Zeitraum geglättet werden und darum träge reagieren – wobei dies auch im umgekehrten Fall von Steigerungen gilt. Die Liegenschaftswerte dürften ihren Höhepunkt jedoch erreicht haben. Im laufenden Jahr ist erstmals wieder mit einer gleichbleibenden oder leicht sinkenden Tendenz zu rechnen.

Performance

Die Performance (Gesamtrendite, Total Return) ergibt sich aus der Summe des Netto Cash Flow und der Wertentwicklung (Kapitalgewinn/-verlust) der Immobilie am Ende des betrachteten Jahres, dividiert durch den Endwert der Immobilie des Vorjahres.

Wertentwicklung

Die Entwicklung des Wertes misst für jede Liegenschaft die prozentuale Wertveränderung. Diese ergibt sich aus der Differenz des Wertes der Liegenschaft Ende Jahr und des Endwerts des Vorjahres, dividiert durch den Endwert der Liegenschaft des Vorjahres.

Netto Cash Flow

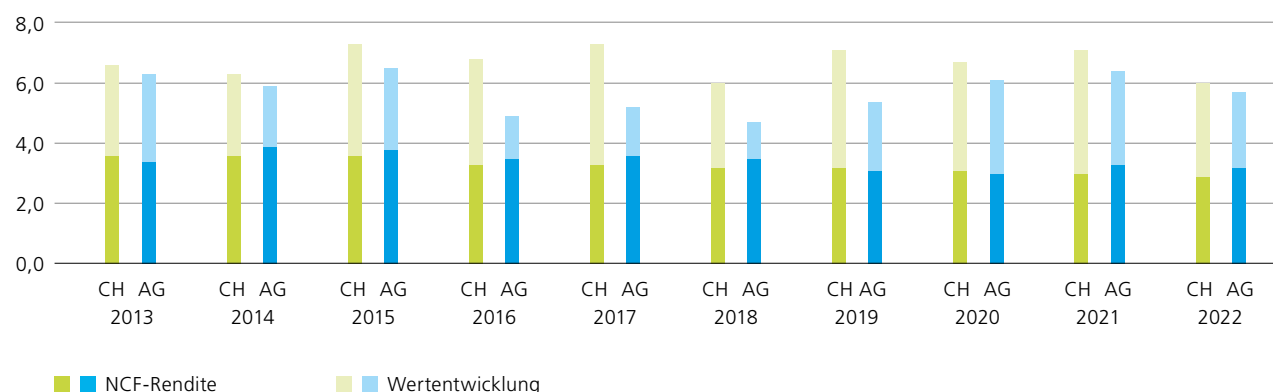
Der Netto Cash Flow berechnet sich als Erträge (Ist-Einnahmen) abzüglich aller auszahlungswirksamer Liegenschaftsaufwände (Hauswartung, Verwaltung, Heiz- und Nebenkosten zu Lasten der Eigentümer, Versicherungen, Steuern, Unterhalt und Investitionen), d.h. ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Rückstellungen.

NCF-Rendite

Die NCF-Rendite ergibt sich aus der Division des Netto Cash Flow durch den Endwert der Immobilie des Vorjahres. Die NCF-Rendite entspricht nicht der im Mietrecht gebräuchlichen Nettorendite.

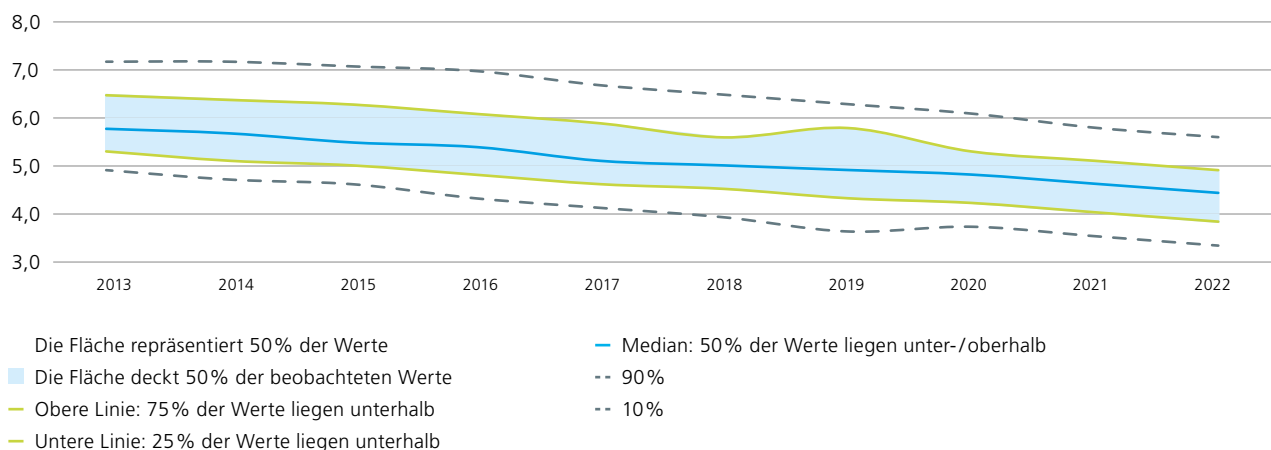
Performance Wohnrenditeliegenschaften Schweiz und Kanton Aargau

Stand: 2022, Durchschnitt in %



Bruttorendite Wohnliegenschaften Schweiz

Stand: 2022, Streuung in %



Entsprechend ist 2022 auch bei den Bruttorenditen von Wohnliegenschaften eine Verzögerung beziehungsweise abermalige leichte Senkung auszumachen (siehe Abbildung). Im schweizweiten Median liegt diese bei 4,4%, wobei die Hälfte aller beobachteten Werte zwischen 3,8% und 4,9% streuen. In den vergangenen Jahren konnten bei Transaktionen an urbanen Top-Standorten auch weit tiefere Bruttorenditen beobachtet werden als bei der vorliegenden Analyse von Bestandesliegenschaften. Für die begehrten Mietshäuser respektive die Sicherung deren Mieterträge waren die Marktakteure im Tiefzinsumfeld bereit, fast jeden Preis zu bezahlen.

Dies scheint angesichts der höheren Zinsen nicht mehr der Fall zu sein. Das bedeutet aber nicht, dass Wohnimmobilien generell keine lohnende Anlage mehr wären: Neben der bremsenden Wirkung von Zinsen und Kapitalmärkten zeigen sich auf der Nutzerseite weiterhin eine wachsende Nachfrage und entsprechend steigende Mieten. Die voraussichtlichen Erhöhungen des Referenzzinssatzes lassen auch Anpassungen in einem Teil der bestehenden Mietverhältnisse zu. Gleichzeitig verknappt sich das Angebot, da zahlreiche Bauprojekte aufgrund der Zinswende aufgeschoben wurden.

Fokus Büro- und Geschäftsflächen

Dass Büroflächen trotz Homeoffice nicht ausgedient haben, zeigt die Marktentwicklung entsprechender Liegenschaften. Nach teils deutlichen Korrekturen im Zuge der Zinswende haben sich die Titel von auf Büro- und Geschäftsflächen fokussierten Fonds und Gesellschaften im laufenden Jahr stabilisiert. Auch die Geschäftszahlen von Bestandesobjekten sind diesbezüglich positiv zu werten: Während die Leerstände 2022 im Landesmittel reduziert werden konnten, ist bei den Sollmieten ein leichtes Plus und beim Netto-Cashflow eine Stabilisierung zu sehen.

Trotz erhöhter wirtschaftlicher Unsicherheit präsentiert sich die Flächennachfrage der Unternehmen robust. So ist die Beschäftigtenzahl (Vollzeitäquivalente) im vergangenen Jahr um rund 90 000 Personen oder 2,9% gestiegen. Die starke Zuwanderung und die hohe Zahl offener Stellen deuten darauf hin, dass die Firmen auch im laufenden Jahr um Fachkräfte ringen. Dies besonders in Branchen wie IT, Beratung sowie Forschung und Entwicklung. Anspruchsvoller ist die Lage bei den Detailhandelsflächen: 2022 musste die Branche insgesamt einen deutlichen Umsatzrückgang hinnehmen.

Kennzahlen Büro- und Geschäftsflächen

Die Vergleichswerte auf Stadtebene stammen aus dem IAZI Swiss Property Benchmark für Büro- und Geschäftsliegenschaften in der jeweiligen Gemeinde. Die Kennzahlen für die Schweiz beziehen sich auf sämtliche Liegenschaften dieser Kategorie. Sie beinhalten somit sowohl zentral als auch peripher gelegene Objekte.

Kennzahlen Büro- und Geschäftsflächen

Stand: 2022, Median

	Schweiz	Stadt Aarau	Stadt Baden	Stadt Olten
Wert pro m²	CHF 5964	CHF 5286	CHF 7752	CHF 4085
Sollmiete pro m²	CHF 279	CHF 254	CHF 312	CHF 222
Netto-Cashflow pro m²	CHF 200	CHF 175	CHF 268	CHF 137
Leerstand (Durchschnitt)	6,1%	3,8%	10,4%	8,9%
Baujahr	1973	1972	1942	1987

Regionen im Fokus

Das AKB-Marktgebiet setzt sich aus sieben Teilregionen zusammen und erstreckt sich neben dem Kanton Aargau auch auf den solothurnischen Bezirk Olten/Gösgen/Gäu. Die untenstehende Tabelle illustriert die teils grossen demografischen und wirtschaftlichen Unterschiede zwischen den Regionen, die den Gang der entsprechenden Immobilienmärkte entscheidend beeinflussen.

Die Bevölkerung des Kantons Aargau wächst weiterhin deutlich überdurchschnittlich und zählt per Ende 2022 rund 711 000 Personen. Mehr als ein Viertel davon wohnt in der Region Aarau/Seetal, die in den vergangenen Jahren ein rasantes Wachstum von jährlich 1,6% aufweist. Die geringste Bevölkerungsentwicklung im Marktgebiet ist mit 0,7% in Baden/Wettingen zu beobachten, wobei dieser Wert in Hinblick auf den Landesdurchschnitt von 0,8% zu relativieren ist.

Das tiefere Wachstum in Baden/Wettingen hat seinen Grund in den bereits hohen Preisen und knappen Baulandreserven aufgrund des jahrelangen Booms in der Region. Dass die verfügbaren Flächen begrenzt sind, ist auch in der verhältnismässig moderaten Ausweitung des Wohnungsbestandes von jährlich 0,9% ersichtlich. Entsprechend zieht die Region mehrheitlich Gutverdienende an, was sich im erhöhten steuerbaren Einkommen pro Person widerspiegelt.

Rund 15% tiefer liegt das steuerbare Einkommen pro Kopf mit 67 000 Franken in der Region Zofingen/Wiggertal, die mit gut 75 000 Personen die bevölkerungsmässig kleinste Einheit im Marktgebiet darstellt. In dieser sind die Leerstände wie auch in Brugg/Zurzibiet sowie in Olten/Gösgen/Gäu überdurchschnittlich, was zumindest im Mietwohnungsmarkt auf entspanntere Verhältnisse hinweist.

Wirtschaftsräume in Zahlen

	Bevölkerungsstand Anzahl	Bevölkerungsentwicklung (jährlich ¹) in %	Arbeitslosenquote in %	Steuerbares Einkommen (pro Person) in CHF	Leerstände in %	Wohnbautätigkeit (jährlich ¹) in %
Schweiz	8'812'728	0.8	2.1	79'980	1.3	1.2
Kanton Aargau	711'006	1.2	2.3	75'260	1.7	1.5
Aarau/Seetal	191'619	1.6	2.3	73'300	1.6	1.8
Baden/Wettingen	147'193	0.7	2.4	79'530	1.4	0.9
Brugg/Zurzibiet	86'835	1.1	2.7	72'380	2.4	1.6
Rheinfelden/Fricktal	84'058	0.8	1.8	77'980	1.5	1.3
Wohlen/Freiamt	118'265	1.2	2.4	78'090	1.5	1.4
Zofingen/Wiggertal	75'116	1.4	2.7	67'470	2.6	1.6
Olten/Gösgen/Gäu	104'065	0.9	2.4	69'100	3.3	1.1

¹ über die letzten 5 Jahre

■ höchster Wert

■ tiefster Wert

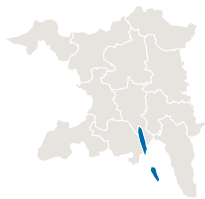
Die aktuellsten News über Wirtschafts- und Finanzinformationen bequem erhalten unter:



Wohnungsmarkt im Ausblick

Kanton Aargau

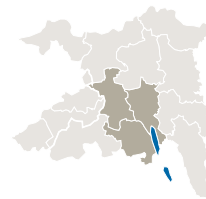
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum im Kanton Aargau ist ungebrochen. Weitere Preisanstiege sind zu erwarten, wenn auch in geringerer Höhe. Die Angebotsmieten dürften aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage weiterhin steigen, während sich die sinkende Tendenz beim Leerstand fortsetzt.

Aarau/Seetal

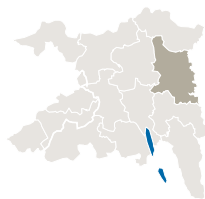
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Aufgrund der starken Bautätigkeit ist der Preisdruck sowohl bei Wohneigentum als auch bei den Mieten in der Region etwas geringer. Dies dürfte zu einer Abflachung beziehungsweise Stabilisierung in den kommenden Monaten führen. Nach einem Rückgang könnten die Leerstände ihr aktuelles Niveau halten.

Baden/Wettingen

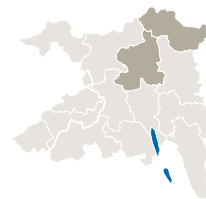
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Die Region ist als Wohnort und Wirtschaftszentrum höchst begehrt, wie die erneute Steigerung von Eigenheimpreisen und Mieten darlegt. Sie dürfte es auch in Zukunft bleiben, wobei die knappen Landreserven den Preisdruck hoch halten. Wohnraum ist seit Jahren knapp, eine Beruhigung zeichnet sich nicht ab.

Brugg/Zurzibiet

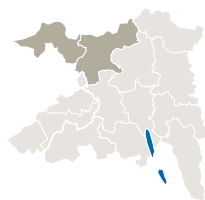
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Wohl auch wegen des verhältnismässig moderaten Preisniveaus erlebte die Region eine wachsende Nachfrage und steigende Preise. Diese Entwicklung könnte sich mittelfristig abflachen, obwohl nach wie vor viele Kaufinteressenten nach Brugg/Zurzibiet ausweichen. Beim Leerstand ist eine Stabilisierung erwartbar.

Rheinfelden/Fricktal

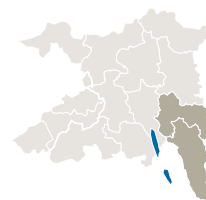
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Im regionalen Vergleich zeigt sich die Preissteigerung in Rheinfelden/Fricktal moderat. Diese Entwicklung dürfte sich gerade auch in den weiter vom Zentrum Basel entfernten Standorten fortsetzen. Bei den Mieten sind aufgrund sinkender Leerstände weitere leichte Anstiege möglich.

Wohlen/Freiamt

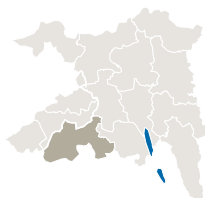
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Die Wohnattraktivität der Region mit ihrer hervorragenden Erschliessung der Arbeitsmärkte von Zug, Zürich und Luzern wirkt weiterhin preistreibend. Obwohl der Wohnungsbestand fortlaufend ausgeweitet wird, dürfte das Angebot mittelfristig nicht mit der Nachfrage schritthalten. Davon zeugen auch sinkende Leerstände.

Zofingen/Wiggertal

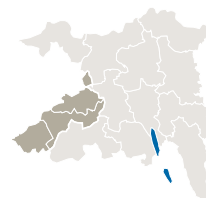
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Auch die bevölkerungsmässig kleinste Region im Marktgebiet genoss dank dem gemässigten Preisniveau jüngst ein erhöhtes Interesse von Kaufwilligen. Dadurch sind die Preise vor Ort ebenfalls gestiegen. Mittelfristig ist mit einer Beruhigung zu rechnen. Der Leerstand könnte sein erhöhtes Niveau halten.

Olten/Gösigen/Gäu

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Die solothurnische Region Olten/Gösigen/Gäu wies in den vergangenen Quartalen erneut eine deutliche Zunahme der Eigenheimpreise wie auch der Angebotsmieten auf. Vorderhand ist eine Abflachung der Preiskurve zu erwarten sowie eine Seitwärtsbewegung beim Leerstand.

Diese Publikation richtet sich an Personen mit Wohnsitz in der Schweiz. Sie richtet sich nicht an Bürger oder Niedergelassene in den USA, CAN oder UK sowie nicht an andere Personen, die Restriktionen (z.B. bezüglich Nationalität, Wohnsitz) unterliegen. Sie enthält Ansichten ohne Offertcharakter. Unsere Quellen sind in der Regel zuverlässig; für Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren wir nicht. Alle Angaben sind deshalb ohne Gewähr. Dieses Dokument berücksichtigt weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die finanzielle Lage oder individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers und ist keine individuelle Beratung. Vor einer Investition muss sich der potenzielle Anleger über die Anlagepolitik, das Anlageziel, Chancen, Risiken sowie Kosten informieren. Eine Investition erfolgt auf eigenes Risiko. Die Aargauische Kantonalbank lehnt jegliche Haftung im Zusammenhang mit möglichen Steuerfolgen ab. Stand Mai 2022. Änderungen sind jederzeit möglich.

Am
richtigen
Ort.ch



**Aargauische
Kantonalbank**