

Aargauer Immobilienmarkt zeigt keine Schwäche

Wohneigentum im Kanton Aargau wie auch schweizweit verzeichnet erneut steigende Transaktionspreise. Heben Bevölkerungswachstum, Angebotsknappheit und die ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum somit die Wirkung der Zinswende auf? Auch wenn preisseitig keine Abkühlung zu beobachten ist, reagieren Anbieter und Interessenten durchaus auf die höheren Finanzierungskosten. Aus dem Mietmarkt kommen derweil positive Zeichen für Immobilienanleger, während die Leerstände weiter gesunken sind.

Marktüberblick Kanton Aargau 2023

3. 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/Gösgen/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)

Entgegen der Erwartung vieler Beobachter ist kein Abbremsen der Aargauer Immobilienpreise sichtbar. Die Marktdynamik hat sich im Vergleich zum Frühjahr 2023 sogar wieder etwas verstärkt: Im Verlauf der vergangenen zwölf Monate wurden für Einfamilienhäuser im Kanton 5,9% mehr bezahlt. Die Wertsteigerung übertrifft folglich weiterhin das Landesmittel, das bei 5,1% liegt. Auch bei Stockwerkeigentum ist im Aargau eine stattliche Zunahme der Zahlungsbereitschaft von 4,7% zu verzeichnen, was in etwa der schweizweiten Tendenz von 4,5% entspricht. Der Blick auf die regionale Entwicklung zeigt, dass sich die Unterschiede innerhalb des Marktgebiets verringert haben. Sämtliche Werte streuen eng um den kantonalen Durchschnitt. Spitzenreiter bei den Einfamilienhäusern innert Jahresfrist ist Baden/Wettingen (+6,2%), das geringste, aber keineswegs schwache Wachstum weist Brugg/Zurzibiet (+5,1%) auf.

Weshalb aber steigen die Eigenheimpreise, wenn doch die Finanzierungskosten aufgrund der höheren Hypothekarzinsen deutlich zugenommen haben? Ein Rückgang der Nachfrage lässt sich zwar durchaus feststellen, bloss äussert sich dieser (noch) nicht in den gemessenen Transaktionspreisen. Generell kommen weniger Freihand-Transaktionen zustande, während mehr Objekte auf den Portalen ausgeschrieben sind und länger auf einen Käufer warten. Letztere fliessen somit auch nicht in die Berechnung der Preisindizes ein (siehe Kasten). Dies kann so interpretiert werden, dass bisher weder Anbieter noch Interessenten bereit sind, von ihren Preisvorstellungen abzurücken. Bei jenen Handänderungen aber, die erfolgreich abgeschlossen werden, gehen die Käufer offenbar nach wie vor auf die höheren Preiswünsche der Anbieter ein.

Preisniveau Gemeinden

Was kostet ein typisches Einfamilienhaus im Marktgebiet, das neben dem Kanton Aargau auch die solothurnische Region Olten/Gösgen/Gäu umfasst? Der Mittelwert sämtlicher 231 Gemeinden hat die Schwelle von 1 Million Franken inzwischen übertroffen. Die Preisniveauekarte (siehe nächste Seite) zeigt jedoch, dass die Unterschiede gross sind. Die Preisdifferenz zwischen den günstigsten und teuersten Gemeinden für dasselbe, 10-jährige Musterhaus mit 140 m² Wohnfläche, 450 m² Grundstück und Garagenplatz liegt bei über 800 000 Franken. Aktuell gibt es noch 20 Gemeinden im Marktgebiet, in denen das typische Objekt unterhalb von 800 000 Franken gehandelt wird. Die meisten liegen im Raum Olten/Gösgen/Gäu, doch auch im Bezirk Kulm, in Zofingen, im Zurzibiet sowie in Laufenburg gibt es vereinzelte Gemeinden mit solch gemässigtem Preisniveau.

Eine weit höhere Zahlungsbereitschaft für das Musterhaus ist hingegen in Rheinfelden und im Freiamt zu beobachten, während in Baden/Wettingen und auf dem Mutschellen die kantonalen Spitzenwerte erzielt werden. Der Grund dafür liegt in der starken Nachfrage zahlungskräftiger Haus-Interessenten mit Kaufwunsch aus den Nachbarantonen Zürich, Zug, Luzern sowie Basel-Stadt. Dies verdeutlichen auch die Umzugszahlen: Während die genannten Regionen einen starken Zuwanderungsdruck aus den umliegenden Kantonen verzeichnen, ist die inner-aargauische Bilanz negativ. Ansässige ziehen folglich wegen der steigenden Preise vermehrt in günstigere Bezirke oder weiter ins solothurnische und bernische Mittelland.

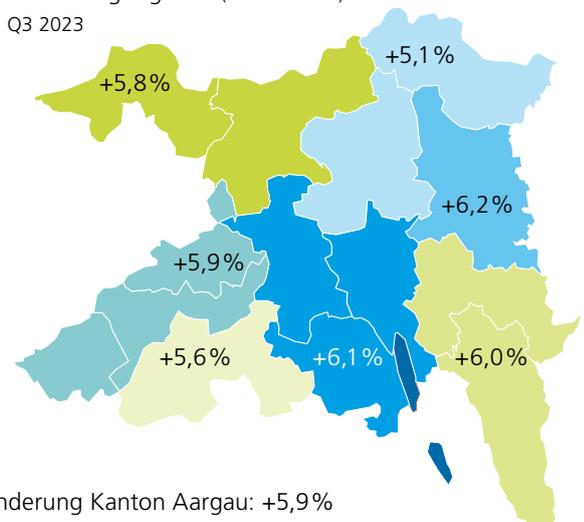
Marktpreisentwicklung

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: Q3 2023

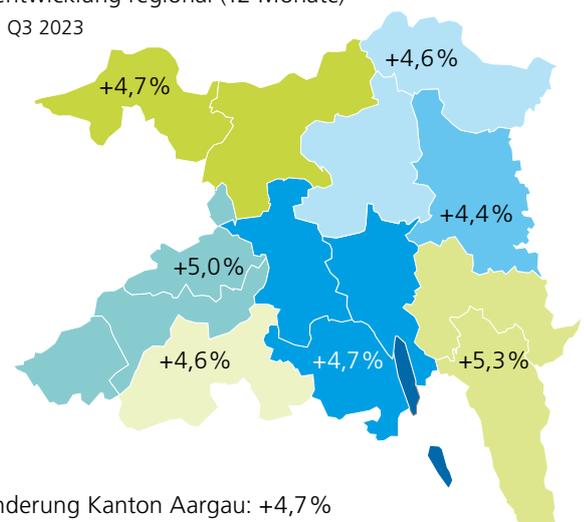


Veränderung Kanton Aargau: +5,9%

Eigentumswohnungen

Preisentwicklung regional (12 Monate)

Stand: Q3 2023

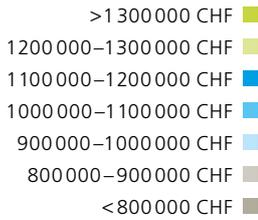
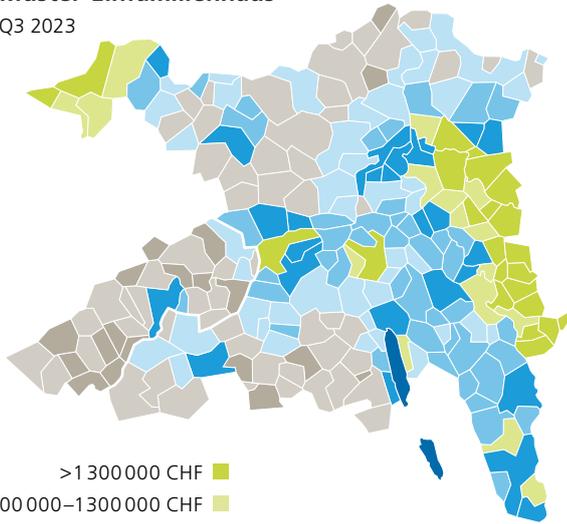


Veränderung Kanton Aargau: +4,7%



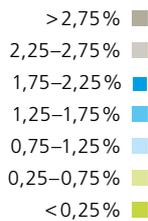
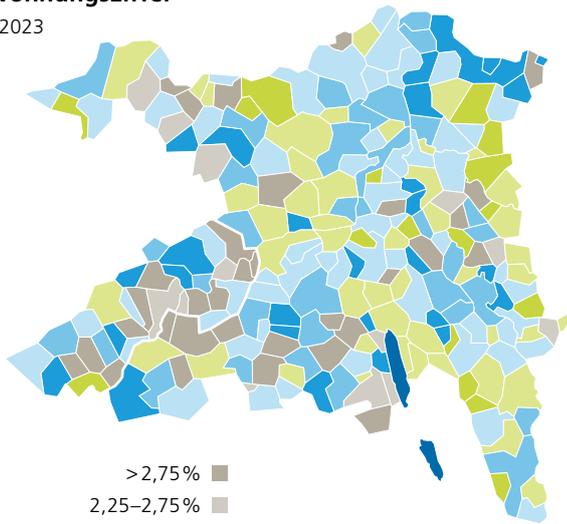
Preis Muster-Einfamilienhaus

Stand: Q3 2023



Leerwohnungsziffer

Stand: 2023



Quelle: BFS

Leerstand

Entwicklung und lokales Niveau

Noch vor wenigen Jahren zählte der Aargau zu den Kantonen mit dem schweizweit höchsten Wohnungsleerstand. Seither wurde besonders der Bestand an freien Mietwohnungen rasant absorbiert, was zu einem starken Rückgang der Leerwohnungsziffer geführt hat. Per Stichtag 1. Juni 2023 lag diese noch bei 1,4% und damit nur noch leicht über dem ebenfalls rückläufigen landesweiten Durchschnitt von 1,2%. Während die Zahl leer stehender Mietwohnungen im Kanton im Jahresverlauf von rund 4900 auf 3700 gesunken ist, zeigt sich bei Wohneigentum hingegen ein leichter Anstieg von etwa 800 auf 1100 verfügbare Objekte – das Angebot wurde somit zumindest ein wenig ausgeweitet. Hierbei fällt auf, dass der Leerstand bei grösseren Eigentumswohnungen mit vier und mehr Zimmern höher liegt und auch stärker gestiegen ist. Dies deutet darauf hin, dass Käufer bei der Wohnfläche vermehrt Kompromisse eingehen. Umgekehrt ist es bei den Mietwohnungen: In dieser Kategorie verharrt der Leerstand bei grossen Objekten seit Jahren auf tiefem Niveau.

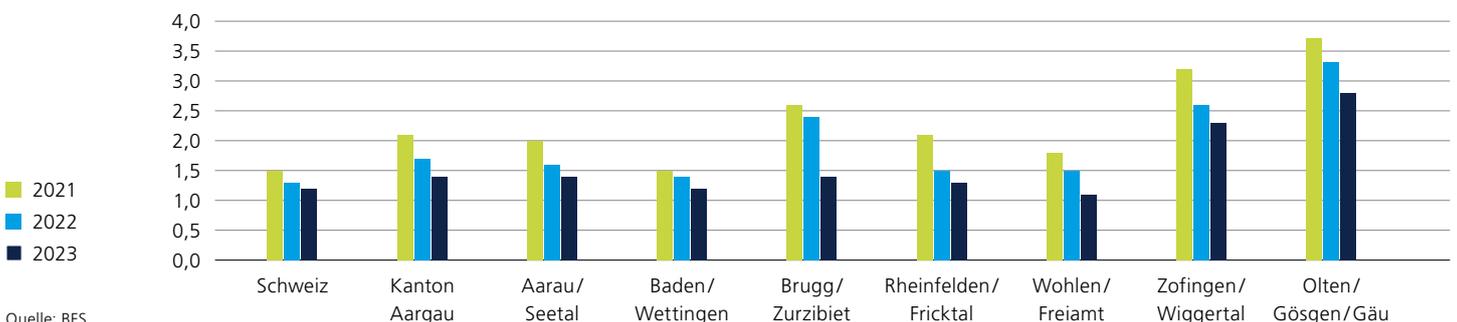
Auch in Sachen Leerstand sind die regionalen Unterschiede gross. Nach wie vor deutlich erhöht sind die Leerstände in den Regionen Zofingen/Wiggertal (2,3%) sowie Olten/Gösgen/Gäu (2,8%). In diesen kann das Wohnungsangebot noch immer als sehr grosszügig bezeichnet werden. Mit 1,2% liegt die Quote leer stehender Einheiten in Baden/Wettingen hingegen gleich tief wie die schweizweite, in Wohlen/Freiamt mit 1,1% sogar leicht darunter.

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: 2023, in %



Quelle: BFS

Mietwohnungen

Entwicklung Mietpreise und lokales Niveau

Wer auf der Suche nach einer Mietwohnung ist, muss sowohl im Marktgebiet als auch schweizweit mit höheren Preisen rechnen. Die Angebotsmieten sind im Aargau innert Jahresfrist um 1,9% gestiegen. Mit 2,4% liegt der schweizweite Zuwachs noch etwas höher. Der Verlauf der Mietindizes zeigt, dass sich die Angebotsmieten zwischen 2018 und 2021 kaum verändert haben und seither deutlich zulegen. Diese Entwicklung korreliert negativ mit der Bautätigkeit: In den Vorjahren ist die Neubauaktivität stetig gewachsen und erreichte 2017 ihren Höhepunkt mit einem Reinzugang von rund 6000 Wohneinheiten (inklusive Umbauten und Abbrüchen). Seither ist sie um ein Drittel eingebrochen und verharrt auf tieferem Niveau, während die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter zugenommen hat. Die Folgen sind ein rascher Abbau der Leerstände und steigende Mieten.

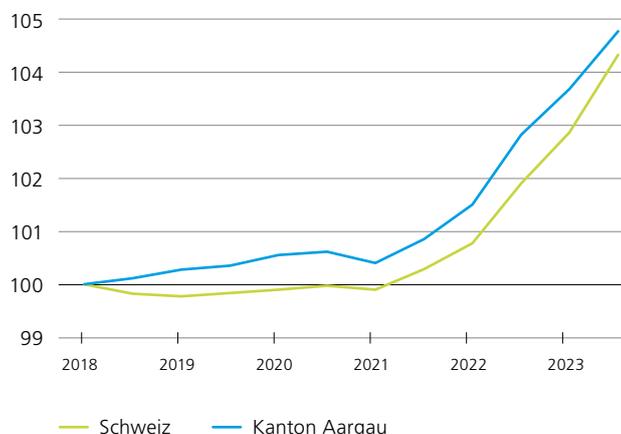
Begünstigt wird der Trend steigender Angebotsmieten auch durch die Anhebung des für bestehende Mietverhältnisse relevanten Referenzzinssatzes. Nach der ersten Erhöhung im Frühjahr dürfte per 1. Dezember ein weiteres Plus von 0,25 Prozentpunkten auf 1,75% folgen. In diesem Umfeld lassen sich Preisvorstellungen auf Anbieterseite auch bei Neuabschlüssen leichter durchsetzen. Von einer generellen Wohnungsknappheit und flächendeckend hohen Mietpreisen kann im Marktgebiet jedoch nicht gesprochen werden: Eine grosszügige Musterwohnung mit 115 m² Wohnfläche und Baujahr 2018 wird im zu einer mittleren Monatsmiete von 2125 Franken ausgeschrieben (exklusive Nebenkosten). In zahlreichen Gemeinden werden solche Wohnungen aber auch zu 1800 Franken und weniger angeboten. Aufgewogen werden die Abschläge mit längeren Fahrzeiten in die Zentren.

Angebotsmieten

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

Entwicklung Angebotsmieten

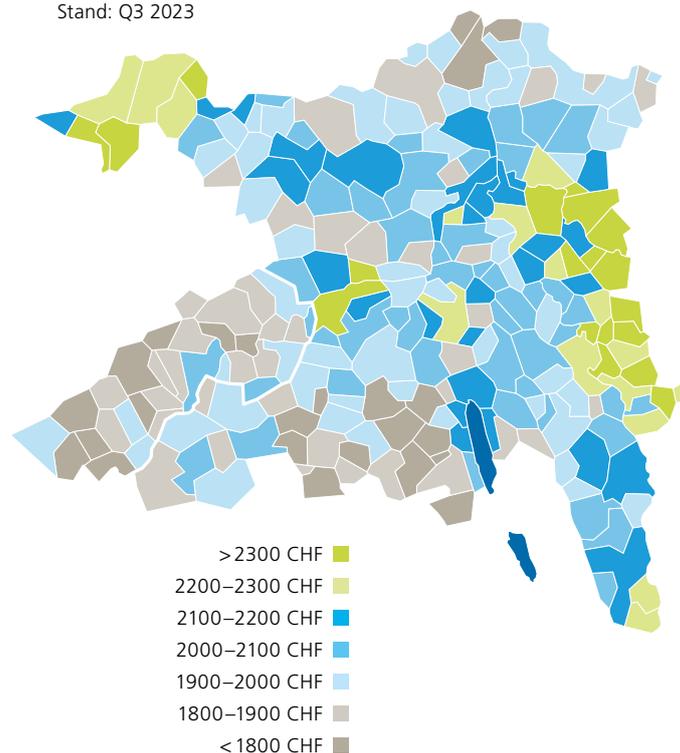
Index 100 = 2018



Mietpreis Musterwohnung

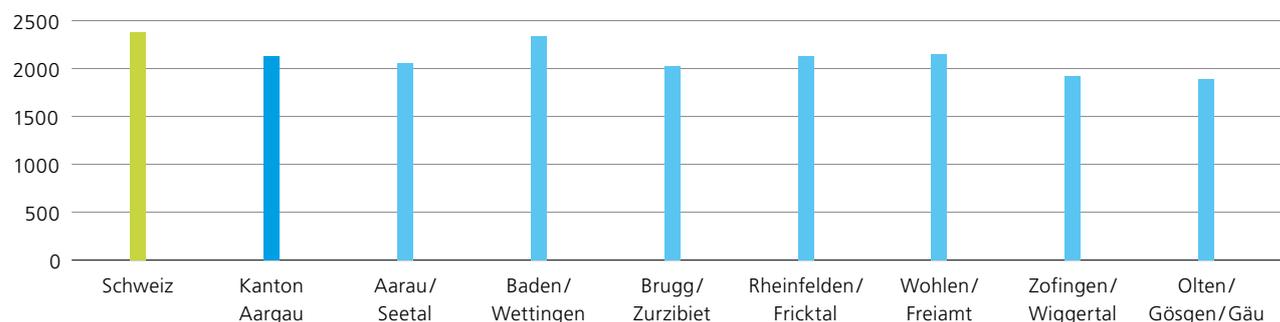
Angebotsmiete/Monat (netto)

Stand: Q3 2023



Regionales Niveau Angebotsmieten

Stand: Q3 2023, in CHF pro Monat



Renditeliegenschaften

Fokus Wohnen

Der Markt für Immobilienanlagen zeigt sich trotz der teils beschworenen Korrekturszenarien noch immer robust. Die Transaktionspreise von Wohnrenditeliegenschaften sind schweizweit innerhalb der letzten zwölf Monate um 4,3% gestiegen, wie aus der Auswertung der aktuellen Handänderungen hervorgeht. Die Wachstumsrate liegt somit zwar deutlich tiefer als noch vor zwei Jahren, aber nach wie vor auf beachtlichem Niveau. Basis des Preisindexes sind Freihand-Transaktionen, die mit Fremdkapital durchgeführt werden. Es handelt sich somit typischerweise um verhältnismässig kleine bis mittelgrosse Einheiten, die sich vielfach – aber nicht nur – im Besitz von Privatpersonen befinden.

Dieser Teilmarkt verhält sich naturgemäss konservativer als jener der grossen institutionellen Anleger wie Versicherungen, Pensionskassen und Banken, die jährlich Milliarden Franken an Kapital anlegen müssen und ihre Immobilienquote stark erhöht haben. Dafür sorgen einerseits die Finanzierungsrichtlinien mit ihren Anforderungen an Eigenkapital und Tragbarkeit, aber auch die verfügbaren Mittel. Der Hang zu Preisübertreibungen ist damit zu Zeiten des Tiefzinsumfelds geringer gewesen – und nun auch der Korrekturbedarf im Hinblick auf die wieder etwas höheren Zinsen. Dennoch ist nicht von der Hand zu weisen, dass sich das Verhältnis von Mieteinnahmen und Finanzierungsaufwand aufgrund der Zinswende generell verschlechtert hat. Die Ausnahmestellung von Immobilien unter den Anlagemöglichkeiten hat sich damit normalisiert.

Investitionen in Wohnimmobilien sind jedoch nach wie vor lohnend, wie die jährliche Performance der Liegenschaftsportfolios institutioneller Investoren zeigt (siehe Abbildung). 2022 lag diese bei Objekten im Kanton Aargau bei 5,7% und damit leicht unter dem schweizweiten Vergleichswert von 5,9%. Kantonal sind in den vergangenen Jahren stets leicht höhere Netto-Cashflow-Renditen (NCF) und eine geringere Wertentwicklung zu beobachten als im Landesmittel, das stark von den Beständen in den Grosszentren geprägt wird. Die Mieterträge von Bestandesobjekten in der Region tragen also im Verhältnis zum Liegenschaftswert einen grösseren Anteil bei.

Performance

Die Performance (Gesamtrendite, Total Return) ergibt sich aus der Summe des Netto-Cashflow 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-Cashflow

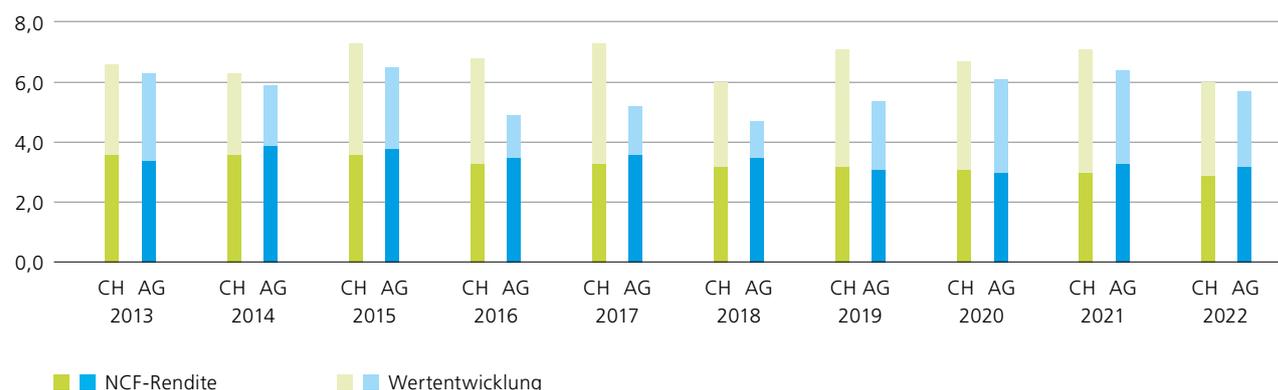
Der Netto-Cashflow berechnet sich als Erträge (Ist-Einnahmen) abzüglich aller auszahlungswirksamer Liegenschaftsaufwände (Hauswartung, Verwaltung, Heiz- und Nebenkosten zu Lasten der Eigentümer, Versicherungen, Steuern, Unterhalt und Investitionen), d.h. ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Rückstellungen.

NCF-Rendite

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

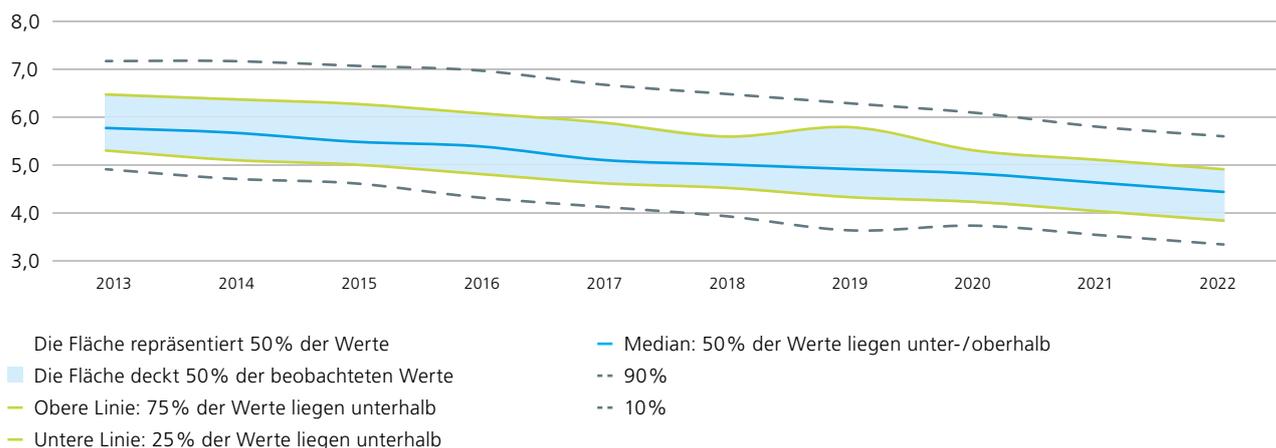
Performance Wohnrenditeliegenschaften Schweiz und Kanton Aargau

Stand: 2022, Durchschnitt in %



Bruttorendite Wohnliegenschaften Schweiz

Stand: 2022, Streuung in %



2022 dürfte vorerst das Ende der langjährigen Tendenz sinkender Bruttorenditen darstellen (siehe Abbildung). Im schweizweiten Median der ausgewerteten Wohnliegenschaften liegt diese bei 4,4%. Es ist davon auszugehen, dass die bewertungsrelevanten Diskontsätze im laufenden Jahr wieder leicht nach oben angepasst werden oder zumindest konstant bleiben. Dies würde bei unveränderten Mieterträgen sinkende oder gleichbleibende Liegenschaftsbewertungen nach sich ziehen und den Sinkflug der Bruttorenditen abbremsen oder kehren. Allerdings konnten viele Vermieter aufgrund der Anhebung des hypothekarischen Referenzzinssatzes die Mieten in bestehenden Verhältnissen – abhängig von der Ausgangslage – erhöhen. Eine definitive Einschätzung ist daher erst auf Basis der Jahresabschlüsse für 2023 möglich.

Insgesamt zeigt sich der Markt für Wohnrenditeliegenschaften auch bald eineinhalb Jahre nach der Zinswende robust. Als Marktstützen wirken neben der Möglichkeit von Mieterhöhungen sowie der Überwälzung der allgemeinen Kostensteigerung auch die nach wie vor kräftig wachsende Nachfrage nach Wohnraum. 2023 wird die Nettozuwanderung aus dem Ausland voraussichtlich rekordverdächtig hoch ausfallen, die Mietwohnungsleerstände werden weiter sinken. Mit Blick auf das bereits knappe Wohnungsangebot in den Zentren dürften auch ländlichere Märkte von Ausweichbewegungen von Mietern auf Wohnungssuche profitieren. Wirtschaft und Arbeitsmarkt zeigen sich verhalten positiv, während sich die Zinsen dank einem Abbremsen der Teuerung auf aktuellem Niveau eingependelt haben.

Fokus Büro- und Geschäftsflächen

Der Markt für kommerzielle Liegenschaften ist stark durch Konjunktur und Beschäftigungspolitik der Unternehmen geprägt. Diese präsentieren sich noch immer vorteilhaft. So wächst der Flächenbedarf der hiesigen Firmen mit Blick auf die Stellenzahlen weiterhin kräftig. Im ersten Halbjahr 2023 ist die Beschäftigung über alle Branchen um rund 65 000 Vollzeitäquivalente gewachsen, wovon etwa 50 000 dem Dienstleistungssektor zuzuordnen sind. Dies entspricht einem Wachstum von 1,6% gegenüber der Vorjahresperiode. 2022 lag der Vergleichswert bei weit höheren +2,9%.

In den klassischen Bürobranchen wie IT, Forschung und Entwicklung, Beratung und Finanzwesen beträgt das Stellenplus im Vergleich zum Vorjahr rund 15 000 Beschäftigte. Verglichen mit dem Vorjahreswachstum sind dies etwa halb so viele, die Entwicklung liegt klar unter dem langjährigen Trend. Nachdem das Büroflächenangebot im Vorjahr deutlich gesunken ist, könnte das laufende Jahr somit eine Entspannung bringen. Generell dürften die Unterschiede zwischen zentralen Lagen und dezentralen Standorten zunehmen. Während sich die Angebotsknappheit in den Innenstädten zuspitzt und die Abschlussmieten folglich steigen, dürften die Vermarktungszeiten für Flächen an sogenannten B- und C-Lagen wieder länger werden und die Leerstände etwas zunehmen.

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

Im Fokus des Aargauer Immobilienbarometers stehen sechs Aargauer Regionen und der solothurnische Bezirk Olten/Gösgen/Gäu. Wirtschaftlich, demografisch und in Bezug auf die Immobilienmärkte unterscheiden sich diese teils stark. Dies zeigt bereits ein Blick auf die Bevölkerungsgrösse: Die grösste Region Aarau/Seetal zählt mit rund 194 000 Personen etwa zweieinhalb Mal so viele Einwohner wie Zofingen/Wiggertal mit gut 76 000.

Doch befindet sich die Region Zofingen/Wiggertal in punkto Bevölkerungswachstum auf der Überholspur. Mit einer jährlichen Zunahme von 1,5% über die letzten fünf Jahre hat diese die Region Aarau/Seetal knapp an der Spitze abgelöst. Zurückzuführen ist dies nicht nur auf die starke Zuwanderung aus dem Ausland, sondern vor allem auf Umzüge innerhalb der Schweiz und des Marktgebiets. Vergleichsweise moderate Eigenheimpreise und Mieten ziehen zahlreiche neue Einwohner aus anderen Regionen an.

Deutlich geringer ist der Bevölkerungszuwachs mit 0,7% in der Region Rheinfelden/Fricktal. Dennoch: Insgesamt wächst der Kanton Aargau (+1,2%) deutlich rascher als die Schweiz (+0,8%). Wie entwickelt sich das Angebot? Mit einer jährlichen Ausweitung des Wohnungsbestandes von 1,4% wächst der aargauische Gebäudepark ebenfalls rascher als der schweizweite Bestand (1,2%). In Baden/Wettingen ist mit 1,0% die tiefste Bauaktivität zu verzeichnen, während das Angebot in Aarau/Seetal mit 1,5% überdurchschnittlich ausgeweitet wird.

Wie die deutlich gesunkenen Leerstände zeigen, haben sich die regionalen Immobilienmärkte zunehmend angespannt. Besonders stark ist der Rückgang verfügbarer Wohneinheiten in der Region Brugg/Zurzibiet mit -0,9 Prozentpunkten. Die Leerwohnungsziffer liegt somit noch bei 1,4%. Auch in Olten/Gösgen/Gäu sowie Wohlen/Freiamt ist die Verfügbarkeit deutlich zurückgegangen.

Wirtschaftsräume in Zahlen

| | Bevölkerungsstand Anzahl | Bevölkerungsentwicklung (jährlich ¹) in % | Arbeitslosenquote in % | Steuerbares Einkommen (pro Person) in CHF | Leerstände in % | Wohnbautätigkeit (jährlich ¹) in % |
|----------------------|-----------------------------|---|---------------------------|---|--------------------|--|
| Schweiz | 8'815'385 | 0.8 | 2.0 | 79'980 | 1.2 | 1.2 |
| Kanton Aargau | 711'232 | 1.2 | 2.2 | 75'260 | 1.4 | 1.4 |
| Aarau/Seetal | 193'736 | 1.5 | 2.2 | 73'300 | 1.4 | 1.5 |
| Baden/Wettingen | 149'093 | 0.8 | 2.3 | 79'530 | 1.2 | 1.0 |
| Brugg/Zurzibiet | 87'776 | 1.1 | 2.5 | 72'380 | 1.4 | 1.4 |
| Rheinfelden/Fricktal | 84'560 | 0.7 | 1.7 | 77'980 | 1.3 | 1.2 |
| Wohlen/Freiamt | 119'812 | 1.3 | 2.3 | 78'090 | 1.1 | 1.4 |
| Zofingen/Wiggertal | 76'255 | 1.5 | 2.6 | 67'470 | 2.3 | 1.4 |
| Olten/Gösgen/Gäu | 105'167 | 0.9 | 2.2 | 69'100 | 2.8 | 1.1 |

¹ über die letzten 5 Jahre

■ höchster Wert ■ tiefster Wert

Die aktuellsten News über Wirtschafts- und Finanzinformationen bequem erhalten unter:
akb.ch/newsletter

Wohnungsmarkt im Ausblick

Kanton Aargau

| | Aktuell | Prognose |
|-----------|---------|----------|
| Preise | ↗ | ↗ |
| Mieten | ↗ | ↗ |
| Leerstand | ↘ | ↘ |



Preisanstiege bei Wohneigentum und Mieten, Rückgang bei den Leerständen: Dieses Bild dürfte den Aargauer Immobilienmarkt insgesamt auch in den kommenden Monaten prägen. Regional gibt es aber durchaus Nuancierungen, was Nachfrage und Angebot im Bereich Wohnen betrifft.

Aarau / Seetal

| | Aktuell | Prognose |
|-----------|---------|----------|
| Preise | ↗ | → |
| Mieten | ↗ | → |
| Leerstand | ↘ | → |



Trotz starker Ausweitung des Wohnungsbestands besonders in Lenzburg und in der Kulm steigen die Eigenheim- und Mietpreise. Dies vor allem wegen den jüngst vielen Zuzüglern aus anderen Regionen des Marktgebiets. Mittelfristig ist eine Beruhigung der Marktdynamik zu erwarten.

Baden / Wettingen

| | Aktuell | Prognose |
|-----------|---------|----------|
| Preise | ↗ | ↗ |
| Mieten | ↗ | ↗ |
| Leerstand | ↘ | → |



Starke Zuwanderung aus dem Ausland und aus dem Kanton Zürich wirken weiterhin preistreibend und bewirken eine Verdrängung bisher Ansässiger in andere Regionen. Während die Hauswerte innert Jahresfrist stark steigen, haben die Wohnungspreise im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich zugelegt.

Brugg / Zurzibiet

| | Aktuell | Prognose |
|-----------|---------|----------|
| Preise | ↗ | → |
| Mieten | ↗ | → |
| Leerstand | ↘ | → |



Wurde in den Vorjahren eher zu viel gebaut in der Region, zeigt sich nun in kurzer Zeit eine starke Absorption der ehemals hohen Leerstände. Dank der nach wie vor starken Bautätigkeit besonders im Zurzibiet dürfte der beobachtete Preisdruck mittelfristig wieder etwas sinken und der Leerstand stabil bleiben.

Rheinfelden / Fricktal

| | Aktuell | Prognose |
|-----------|---------|----------|
| Preise | ↗ | → |
| Mieten | ↗ | → |
| Leerstand | ↘ | → |



Kantonsintern weist die Region eine deutliche Abwanderung auf, während der Saldo zu den Nachbarkantonen und dem Ausland positiv ist. Insgesamt könnte die Entwicklung von Eigenheimpreisen und Mieten abflachen. Keine grossen Veränderungen sind bei den Leerständen zu erwarten.

Wohlen / Freiamt

| | Aktuell | Prognose |
|-----------|---------|----------|
| Preise | ↗ | ↗ |
| Mieten | ↗ | ↗ |
| Leerstand | ↘ | ↘ |



Mieten und Wohneigentumspreise dürften in der Region auch in naher Zukunft weiter zulegen, denn die Nachfrage nach Wohnraum wächst unvermindert. Trotz hoher Bautätigkeit hält das Wohnungsangebot nicht Schritt, wovon auch die tiefen und weiter sinkenden Leerstände zeugen.

Zofingen / Wiggertal

| | Aktuell | Prognose |
|-----------|---------|----------|
| Preise | ↗ | ↗ |
| Mieten | ↗ | → |
| Leerstand | ↘ | → |



Die Region verzeichnet aufgrund der Wohnungsverfügbarkeit und dem gemässigten Preisniveau einen starken internen Zuwanderungsstrom aus anderen Teilen des Marktgebiets. Während im Mietsegment noch keine Knappheit herrscht, dürften die Eigenheimpreise auf die wachsende Nachfrage reagieren.

Olten / Gösgen / Gäu

| | Aktuell | Prognose |
|-----------|---------|----------|
| Preise | ↗ | ↗ |
| Mieten | ↗ | → |
| Leerstand | ↘ | → |



In der solothurnischen Region Olten/Gösgen/Gäu ist die Leistbarkeit von Wohneigentum dank der moderaten Preise für viele Haushalte noch gegeben. Dies dürfte mittelfristig ein Anziehen der Preise bewirken, da viele Interessenten in die Region ausweichen. Mieten und Leerstand könnten das aktuelle Niveau halten.

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**