

# Starkes Momentum am Aargauer Immobilienmarkt

Hohe Lebensqualität, hervorragende Erschliessung und eine solide Wirtschaftsstruktur: Die Anziehungskraft des Kantons als Wohnort bleibt hoch, was sich in weiterhin überdurchschnittlich steigenden Immobilienwerten äussert. Sowohl auf dem Eigenheim- als auch auf dem Mietwohnungsmarkt ist eine wachsende Zahlungsbereitschaft festzustellen. Die hohe Wohnraumnachfrage in Kombination mit den wieder sinkenden Zinsen dürfte auch die Zuversicht unter den Immobilieninvestoren stärken.

## Marktüberblick Kanton Aargau 2024

3. Quartal

	Preise		Mieten		Leerstand	
	Aktuell	Prognose	Aktuell	Prognose	Aktuell	Prognose
<b>Kanton Aargau</b>	↗	↗	↗	↗	↘	↘
<b>Regionen</b>						
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)

Die Nachfrage nach Wohneigentum im Kanton Aargau zeigt sich weiterhin äusserst robust. Wie aus der aktuellen Analyse der Handänderungen hervorgeht, sind die effektiv am Markt bezahlten Preise für Einfamilienhäuser innert Jahresfrist um 4,6% gestiegen. Auch bei Eigentumswohnungen wurde im Kanton eine höhere Zahlungsbereitschaft registriert, wobei die Zunahme mit 4,7% praktisch gleich stark ausfällt. Ein Vergleich der Regionen zeigt deutliche Unterschiede in der Marktdynamik: In Aarau/Seetal haben die Hauspreise mit 5,1% am stärksten zugelegt, während Eigentumswohnungen in Rheinfelden/Fricktal gar zu 6,1% höheren Werten gehandelt wurden. Bereits seit einigen Jahren wächst der Aargauer Immobilienmarkt rascher als sein gesamtschweizerisches Pendant – eine Kursänderung ist nicht in Sicht. Die fundamentalen Faktoren der Liegenschaftsmärkte zeigen sich aus aktueller Warte durchwegs intakt. Zum anhaltend kräftigen Bevölkerungswachstum und der stockenden Bautätigkeit gesellen sich derzeit wieder deutlich sinkende Zinsen. Im September 2024 hat die Schweizerische Nationalbank die dritte Leitzinsreduktion in Folge auf nur mehr 1,0% verkündet – weitere Senkungen sind angesichts der schwächeren Teuerung sowohl in der Schweiz als auch in anderen Währungsräumen wahrscheinlich. Daneben haben auch die langfristigen Kapitalmarktzinsen einen Sinkflug hinter sich. Die Hypothekarkonditionen werden dadurch attraktiver, was die Nachfrage nach Immobilien fördert. Weiter präsentieren sich die Aussichten für Wirtschaft und Arbeitsmarkt – abgesehen von Unsicherheiten in einigen Industriezweigen – insgesamt ebenfalls erfreulich.

## Preisniveau Gemeinden

Ein Einfamilienhaus mit Umschwung zu einem bezahlbaren Preis – dieser von vielen gehegte Wunsch lässt sich zumindest in einigen Regionen des Marktgebiets noch verwirklichen. Doch hat die enorme Beliebtheit des Kantons als Wohnort in den lokalen Märkten deutliche Spuren hinterlassen, wie sich am Preis eines typischen, freistehenden Einfamilienhauses mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 450 m<sup>2</sup> Grundstück ablesen lässt (siehe Karte auf Seite 3). In einer Mehrheit der 230 Gemeinden in der Marktregion sind für den Erwerb des Musterobjekts mehr als 1 Million Franken nötig. Weit höhere Preise werden in den Einzugsgebieten der umliegenden Grosszentren und deren Arbeitsmärkten bezahlt. Um die Stadt Baden und auf dem Mutschellen sind auch Werte von 1,5 Millionen Franken und mehr für ein identisches Haus keine Seltenheit mehr. Mit seiner zentralen Lage befindet sich der Kanton nicht nur im Suchradius der heimischen Bevölkerung, sondern auch zahlreicher Eigenheiminteressenten aus angrenzenden Gebieten. Über die letzten zehn Jahre lag der inländische Einwanderungsüberschuss bei durchschnittlich rund 2500 Personen – pro Jahr. Die meisten Neuzuzüger stammen aus dem Kanton Zürich, doch auch aus dem Baselbiet sowie aus Zug und Luzern resultierte stets ein positiver Saldo. Ein wichtiger Grund dafür dürfte sein, dass in zahlreichen Ortschaften des Marktgebiets das Musterhaus noch zu Preisen unter 1 Million Franken erstanden werden kann. Die Anziehungskraft bleibt somit hoch.

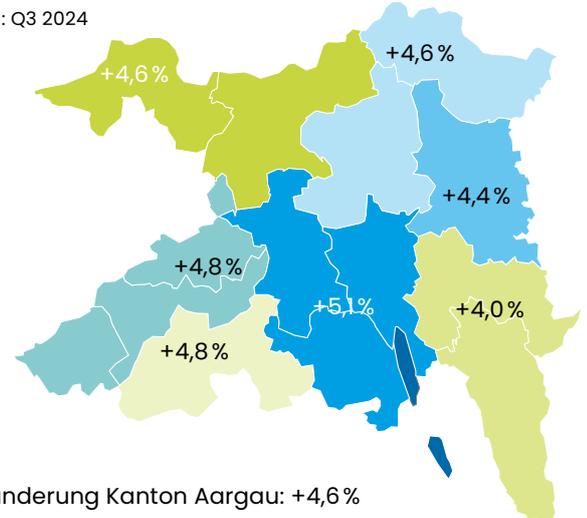
### Marktpreisentwicklung

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)

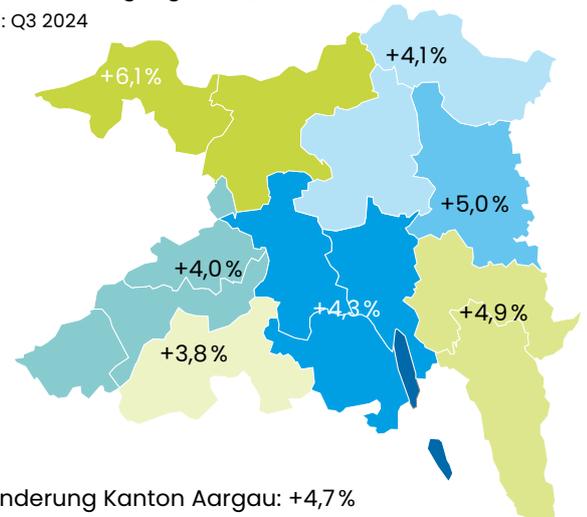
Stand: Q3 2024



### Eigentumswohnungen

#### Preisentwicklung regional (12 Monate)

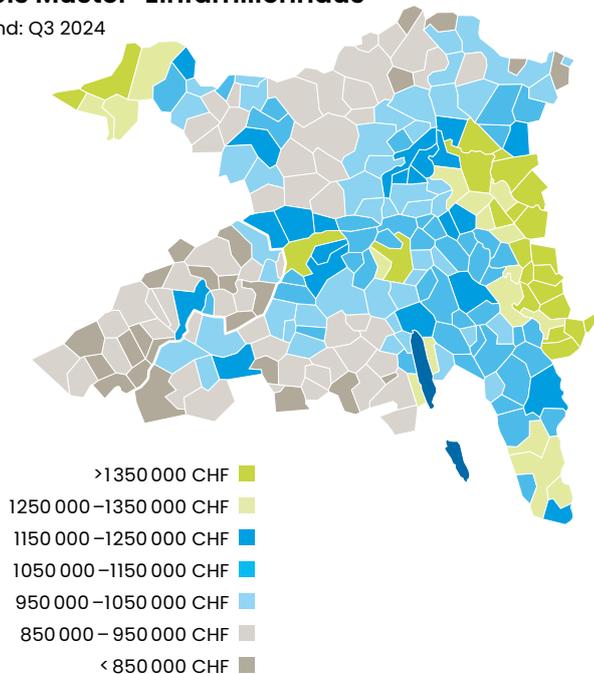
Stand: Q3 2024



- Aarau / Seetal
- Baden / Wettingen
- Brugg / Zurzibiet
- Rheinfelden / Fricktal
- Wohlen / Freiamt
- Zofingen / Wiggertal
- Olten / Gösgen / Gäu

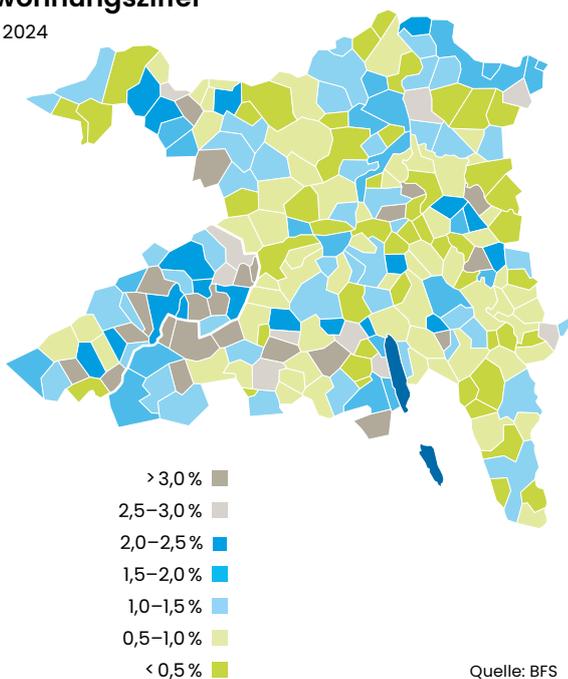
## Preis Muster-Einfamilienhaus

Stand: Q3 2024



## Leerwohnungsziffer

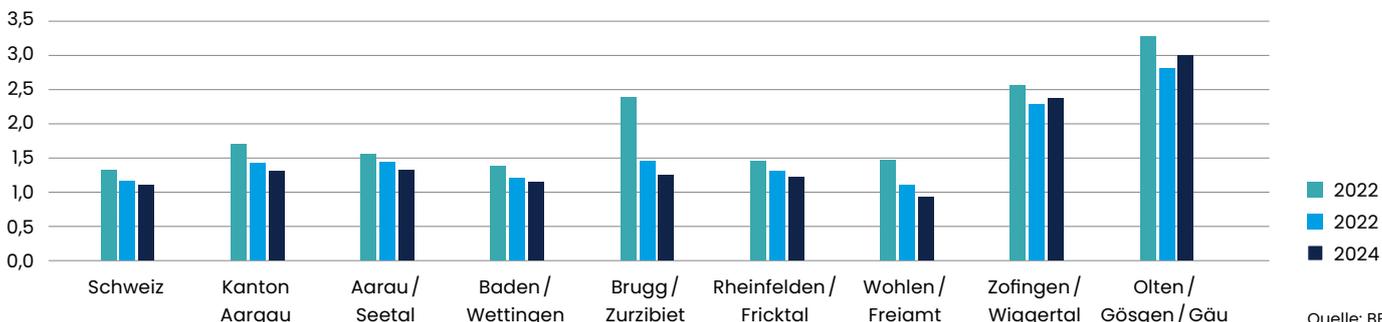
Stand: 2024



Quelle: BFS

## Leerwohnungsziffer

Stand: 2024, in %



Quelle: BFS

# Leerstand

## Entwicklung und lokales Niveau

Die zunehmende Anspannung des Immobilienmarkts widerspiegelt sich sowohl im Marktgebiet als auch schweizweit in deutlich rückläufigen Leerständen. Am Stichtag (1. Juni) wurden im Kanton Aargau 4500 leer stehende Wohneinheiten gezählt – rund halb so viele wie noch im Jahr 2020. Dies entspricht einer Quote von 1,3% des Gesamtbestands, die landesweite Leerwohnungsziffer liegt mit 1,1% gar noch etwas tiefer. Auch beim Thema Leerstand zeigen sich innerhalb des Marktgebiets markante Unterschiede, wie in der Gemeindekarte (unten links) ersichtlich ist. Während die Wohnraumverfügbarkeit in zahlreichen Ortschaften mit Werten von 1% oder tiefer als eingeschränkt zu bezeichnen ist, finden sich noch immer einige Gemeinden mit Quoten über 2%. In diesen dürfte die Suche nach einer passenden Wohnung mit angemessenem Preis-Leistungs-Verhältnis noch etwas leichter fallen.

Erstmals seit mehreren Jahren wurden 2024 mit rund 800 Objekten wieder mehr leer stehende Einfamilienhäuser registriert. Auch wenn dies noch nicht bedeutet, dass sämtliche Objekte tatsächlich zum Verkauf ausgeschrieben sind, müsste das vergrösserte Angebot den Preisdruck doch eigentlich etwas lindern. Dass sich kein solcher Effekt beobachten lässt, deutet darauf hin, dass es sich vor allem um ältere Objekte mit Sanierungsbedarf und geringerer Marktgängigkeit handelt. Mit rund 400 Objekten ist die Zahl leer stehender Eigentumswohnungen lediglich etwa halb so hoch.

### 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.

# Mietwohnungen

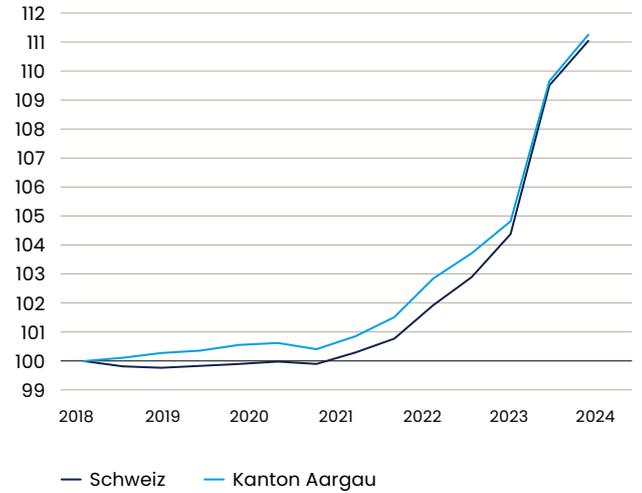
## Entwicklung Mietpreise und lokales Niveau

Wie die Analyse der zur Vermietung ausgeschriebenen Wohnobjekte zeigt, sind die Angebotsmieten innert Jahresfrist erneut gestiegen. Mit einer Zunahme von 6,1% im Marktgebiet und leicht höheren 6,4% im Landesmittel verläuft der Wachstumspfad weiterhin deutlich steiler als bei den Eigenheimpreisen. Zumindest einen Lichtblick für Wohnungssuchende stellt ein gewisses Abflachen der Dynamik im letzten Halbjahr dar. Erfreulich ist auch die leichte Erhöhung der Neubautätigkeit, die im vergangenen Jahr gemäss Schätzung festzustellen war. Ob diese jedoch zu einer spürbaren Entspannung des Mietwohnungsmarktes beizutragen vermag, ist fraglich. Nach wie vor liegt die Zahl der Neubauten weit unter dem langjährigen Durchschnitt, während das Bevölkerungswachstum auch 2024 äusserst kräftig ausfällt. Die wachsende Nachfrage dürfte das zusätzliche Angebot somit rasch absorbieren.

Wer eine moderne 4,5-Zimmer-Wohnung mit 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Baujahr 2019 mieten möchte, muss im Marktgebiet mit einem monatlichen Mietzins zwischen 2200 und 2300 Franken rechnen (exklusive Nebenkosten). Gegenüber dem Landesmittel entspricht dies einem Abschlag von mehr als 10%. Doch es geht auch günstiger: In der Kulm, in der Region Laufenburg sowie im solothurnischen Olten/Gösgen/Gäu lässt sich ein gleiches Objekt zu Preisen von weniger als 2000 Franken mieten. Relevant ist die Entwicklung der Angebotsmieten aus Nutzersicht vor allem für jene rund 10% der Haushalte, die jährlich einen Umzug planen. Für bestehende Mietverhältnisse ist der hypothekarische Referenzzinssatz massgebend, der im kommenden Jahr eher wieder sinken dürfte.

## Entwicklung Angebotsmieten

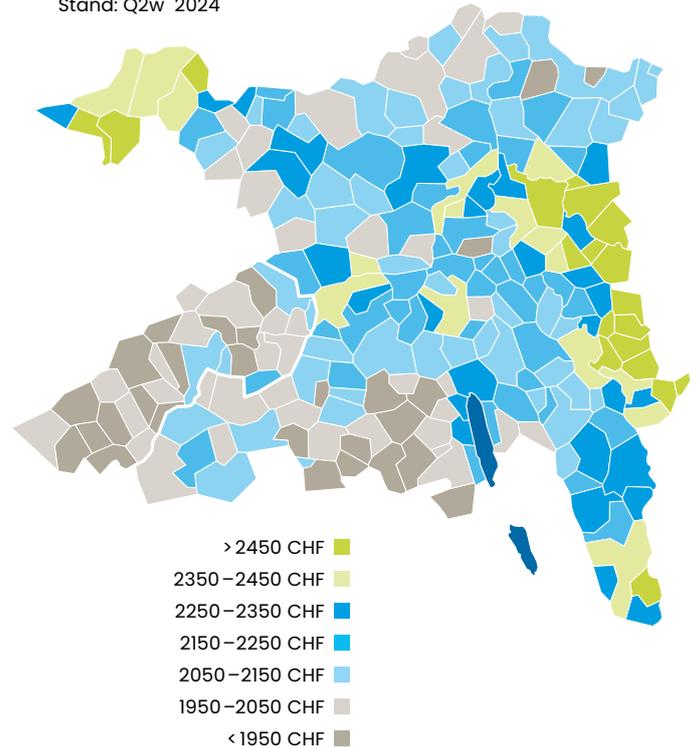
Index 100 = 2018



## Mietpreis Musterwohnung (115 m<sup>2</sup>)

Angebotsmiete netto in CHF pro Monat

Stand: Q2w 2024



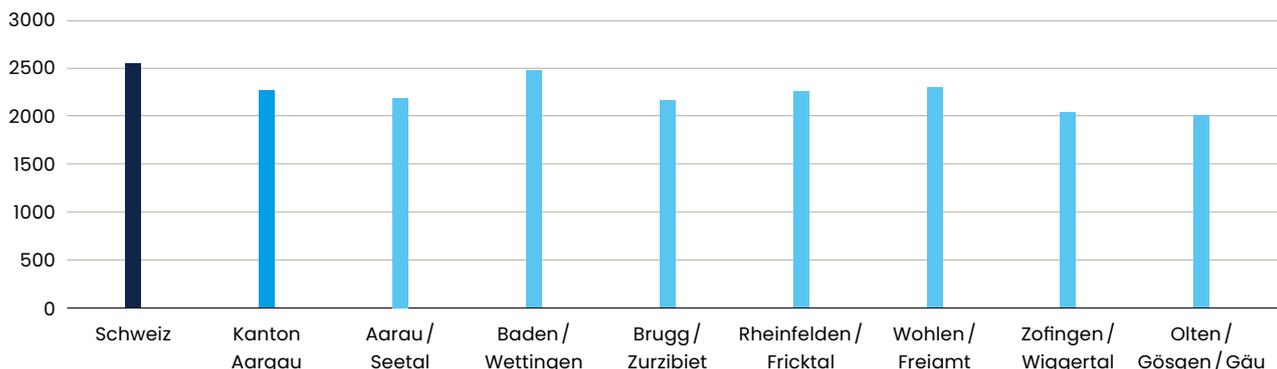
### Angebotsmieten

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 Mietpreisniveau Musterwohnung (115 m<sup>2</sup>)

Angebotsmiete netto in CHF pro Monat

Stand: Q1 2024



# Renditeliegenschaften

## Fokus Wohnen

Wie wirkt sich die wirtschaftliche Grosswetterlage auf den Immobilien-Anlagemarkt aus? Angesichts der sinkenden Zinsen könnte sich die im Vorjahr angedeutete Trendwende lediglich als Verschnaufpause herausstellen. Darauf lässt etwa die Preisentwicklung von am Markt gehandelten Renditeliegenschaften schliessen: Nach einer temporären Stagnation im ersten Halbjahr 2024 stehen die Zeichen im Herbst wieder auf Wachstum. Diese Auswertung berücksichtigt jedoch nur Transaktionen, die mit Fremdkapital von Hypothekarinstituten durchgeführt werden. Zusätzlich lassen die Kurse börslich gehandelter Immobiliengesellschaften und -fonds auf eine erstarkende Nachfrage nach indirekten Anlagen schliessen. Diese haben mittlerweile wieder den Stand von vor der Zinswende 2022 erreicht oder gar übertroffen.

Der Markt für Renditeliegenschaften wird wesentlich geprägt durch institutionelle Anleger wie Versicherungen, Pensionskassen und Banken. Deren Wohnliegenschafts-Portfolios standen im Vorjahr noch im Zeichen steigender Zinsen, was sich mit Blick auf die Bewertung schweizweit in einer Stagnation (+0,1%) respektive einer Korrektur von -0,7% im Kanton Aargau äusserte (siehe Abbildung). Demgegenüber wiesen die Netto-Cashflow-Renditen, welche die Ertragsseite der Liegenschaften reflektieren, keinerlei Schwächen auf. Kennwerte zum laufenden Jahr sind erst im Frühjahr 2025 verfügbar. Ob diese einen Stimmungswandel – sprich eine Rückkehr zum Aufwertungsstrend – abbilden werden, ist allerdings fraglich. Noch immer verharren die Liegenschaftswerte auf sehr hohem Niveau.

### 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.

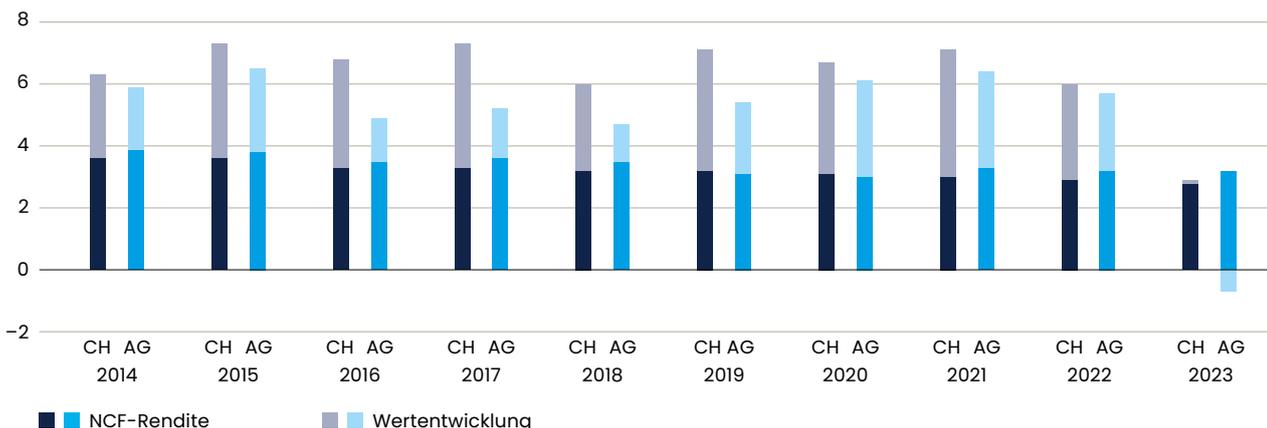
### NCF-Rendite

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.

Wie sich die Nachfrage institutioneller Investoren nach Wohnobjekten entwickelt, hängt unter anderem von makroökonomischen Trends wie Konjunktur, Inflation und Zinsen ab. Die Teuerung ist in den bedeutenden Währungsräumen stark sinkend, weitere Leitzinsreduktionen sowohl in der Schweiz als auch im Ausland sind wahrscheinlich. Damit vergrössert sich die Renditedifferenz zu Vergleichsanlagen wie der zehnjährigen Bundesobligation, deren Zinsertrag im September 2024 noch bei 0,4% lag. Auch wenn dies nicht den teils negativen Werten im vergangenen Jahrzehnt entspricht, ist wieder mit wachsenden Kapitalflüssen in Immobilien-Investitionen zu rechnen.

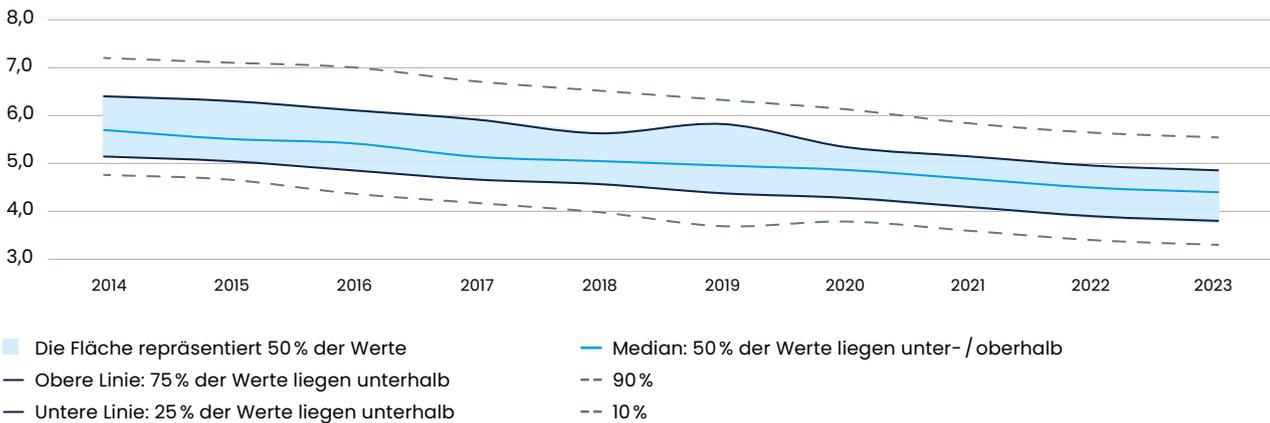
## Performance Wohnrenditeliegenschaften Schweiz und Kanton Aargau

2014 – 2023, Durchschnitt in %



## Bruttorendite Wohnliegenschaften Schweiz

2014 – 2023, Streuung in %



Die Attraktivität von Wohnrenditeobjekten ist nicht ausschliesslich relativ zu anderen Anlageformen zu beurteilen, sondern auch in Bezug auf die Perspektiven am Mietwohnungsmarkt. Diese präsentieren sich dank der robusten Wohnraumnachfrage nach wie vor sehr erfreulich, was für die Schweiz generell und für den Kanton Aargau im Besonderen gilt. Die kantonale Wohnbevölkerung ist zwischen 2013 und 2023 jährlich um 1,3% gewachsen (Schweiz: +1,0%). Mit rund 10 000 Personen entspricht dies einem alljährlichen Zuwachs des Kantons im Umfang der Stadt Lenzburg. Allein daraus ergibt sich eine Nachfrage von rund 5000 zusätzlichen Wohneinheiten pro Jahr, davon ein Grossteil im Mietwohnungssegment.

Mit einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von 30% zwischen 2020 und 2050 zählt der Aargau – gemeinsam mit Genf, Zug und Waadt – auch langfristig zu den Spitzenreitern. Dass diese Entwicklung gerade in den Zentren negative Begleiterscheinungen aufweisen kann, zeigt sich bereits heute. Angesichts der vielerorts angespannten Wohnungsmärkte ist der Druck auf die politischen Rahmenbedingungen erheblich. In zahlreichen Kantonen wurde die Regulierung des Mietwohnungsmarktes bereits verschärft, weitere Initiativen sind pendent. Das Austarieren berechtigter Anliegen von Mieterschaft und Liegenschaftsbesitzern gestaltet sich zunehmend als Herausforderung, sollen doch Investitionsanreize in den Wohnungspark, seien es Neu-, Umbauten oder Sanierungen, nicht zu stark gehemmt werden.

## Fokus Büro- und Geschäftsflächen

Bei kommerziellen Nutzungen wie Büro, Gewerbe, Retail und anderen hinterliessen die steigenden Zinsen im Vorjahr sichtbare Bremsspuren. Im Kanton Aargau fiel die Wertkorrektur für solche Geschäftsflächen mit –3,4% zudem deutlich kräftiger aus als im landesweiten Vergleich (–1,5%). Auch wenn derzeit vermehrt von leer stehenden Büroflächen zu lesen ist und sich die Arbeitsgewohnheiten in den vergangenen Jahren stark gewandelt haben, sollten die Aussichten dennoch nicht zu pessimistisch beurteilt werden. Der Leerstand von Geschäftsflächen, gemessen am Anteil nicht realisierter Mieten, ist schweizweit mit 5,9% moderat und wies in den vergangenen Jahren eine sinkende Tendenz auf. Gleichzeitig waren gerade in jenen Branchen, die typischerweise Büro- und Geschäftsflächen nachfragen, im Jahr 2024 weiterhin steigende Beschäftigungszahlen zu beobachten. Auch wenn heute aufgrund von Homeoffice weniger Fläche pro Person benötigt wird als in früheren Jahren, gleicht die positive Einstellungsdynamik der Unternehmen die weggefallene Nachfrage zumindest teilweise aus. Eine rückläufige Baudynamik trägt weiter dazu bei, dass punktuell durchaus bestehende Überangebote nicht mehr weiter wachsen dürften.

### 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: 2023, Median

	Schweiz	Stadt Aarau	Stadt Baden	Stadt Olten
<b>Wert pro m<sup>2</sup></b>	CHF 6067	CHF 5113	CHF 6270	CHF 4358
<b>Sollmiete pro m<sup>2</sup></b>	CHF 286	CHF 256	CHF 306	CHF 237
<b>Netto-Cashflow pro m<sup>2</sup></b>	CHF 211	CHF 175	CHF 268	CHF 153
<b>Leerstand (Durchschnitt)</b>	5,9%	3,2%	7,2%	9,0%
<b>Baujahr</b>	1973	1972	1957	1985

# Regionen im Fokus

Sieben Teilregionen bilden das Marktgebiet des Aargauer Immobilienbarometers. Dieses erstreckt sich nicht nur über den gesamten Kanton Aargau, sondern umfasst zusätzlich die zum Kanton Solothurn zählenden Bezirke Olten, Gösgen und Gäu. Wie ein Blick auf die Tabelle mit den wichtigsten Kennzahlen zeigt, unterscheiden sich die einzelnen Teilregionen partiell beträchtlich, was die Entwicklung von Bevölkerung, Wirtschaft und Arbeitsmarkt betrifft.

Per Ende 2023 zählte der Kanton Aargau rund 727 000 Einwohner, unter Berücksichtigung der solothurnischen Region waren es sogar 834 000. Rund ein Viertel der Bevölkerung entfällt auf Aarau / Seetal, nach diesem Mass die mit Abstand grösste Region. Auf dem zweiten Rang folgt Baden / Wettingen mit gut 152 000 Einwohnern. Bevölkerungsmässig kleinste Region ist Zofingen / Wiggertal mit rund 78 000 Personen.

Mit einem rasanten Bevölkerungswachstum von jährlich 1,7% seit 2018 holt Zofingen / Wiggertal jedoch in grossen Schritten zur nächstgrösseren Region Rheinfelden / Fricktal mit ihren rund 86 000 Einwohnern auf, die mit durchschnittlich 0,9% die geringste Zunahme in diesem Zeitraum aufwies – diese ist wohl gemerkt nur im regionalen Vergleich als moderat zu bezeichnen. Sie liegt praktisch gleichauf mit der – beileibe nicht tiefen – landesweiten Entwicklung.

Hinsichtlich Arbeitsmarkt und Einkommen verzeichnet das Marktgebiet mit seiner traditionell stärker auf Industrie und Gewerbe ausgerichteten Wirtschaftsstruktur leicht unterdurchschnittliche Kennzahlen. So liegt die Arbeitslosenquote marginal über dem Landesmittel, während das mittlere steuerbare Einkommen etwas tiefer ausfällt. Auch in dieser Hinsicht zeigen sich grosse Unterschiede zwischen den Regionen.

## Wirtschaftsräume in Zahlen

	Bevölkerungsstand Anzahl	Bevölkerungsentwicklung (jährlich) in %	Arbeitslosenquote in %	Steuerbares Einkommen (pro Person) in CHF	Leerstände in %	Wohnbautätigkeit (jährlich) in %
<b>Schweiz</b>	8'962'258	1,0%	2,4%	79'010	1,1%	1,2%
<b>Kanton Aargau</b>	726'894	1,4%	2,6%	74'390	1,3%	1,3%
Aarau / Seetal	198'723	1,7%	2,6%	72'010	1,3%	1,3%
Baden / Wettingen	152'157	1,1%	2,8%	78'810	1,1%	1,0%
Brugg / Zurzibiet	89'831	1,4%	2,9%	72'050	1,2%	1,4%
Rheinfelden / Fricktal	85'950	0,9%	2,1%	77'110	1,2%	1,2%
Wohlen / Freiamt	122'196	1,5%	2,5%	77'160	0,9%	1,3%
Zofingen / Wiggertal	78'037	1,7%	3,0%	66'980	2,4%	1,2%
Olten / Gösgen / Gäu	106'823	1,1%	2,6%	68'660	3,0%	1,0%

<sup>1</sup> über die letzten 5 Jahre

■ höchster Wert ■ tiefster Wert

Die aktuellsten News über Wirtschafts- und Finanzinformationen bequem erhalten unter:  
[akb.ch/newsletter](https://akb.ch/newsletter)

# Wohnungsmarkt im Ausblick

## Kanton Aargau

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Kantonsweit sind sowohl für Wohneigentum als auch bei den Mieten weiterhin steigende Werte zu erwarten. Aufgrund der unvermindert starken Nachfrage ist trotz der insgesamt wieder etwas positiveren Neubau-Dynamik mit fortgesetzter Wohnraumverknappung und sinkendem Leerstand zu rechnen.

## Aarau / Seetal

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Die Region verzeichnete innert Jahresfrist die stärkste Zunahme der Hauspreise im Marktgebiet. Auch Wohnungen – sowohl zum Kauf als auch zur Miete – sind in diesem Zeitraum teurer geworden. Ein spürbares Abbremsen dieser Tendenz ist angesichts des sehr hohen Bevölkerungswachstums nicht absehbar.

## Baden / Wettingen

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	→	→



Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen bleiben äusserst begehrt in der Zentrumsregion Baden / Wettingen. Lichtblick für Wohnungssuchende ist eine gewisse Angebotsausweitung dank jüngst kräftiger Neubauproduktion. Diese resultiert in einer Stabilisierung der zuvor stark sinkenden Leerwohnungsziffer.

## Brugg / Zurzibiet

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt gross, wie der erneut deutliche Anstieg der Transaktionspreise vor Augen führt. Im Mietwohnungsmarkt könnte die rege Bautätigkeit zu einer Abschwächung der Preisentwicklung und mit Blick auf die Leerstände zu einer Seitwärtsbewegung führen.

## Rheinfelden / Fricktal

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Die Region weist den stärksten Preisanstieg im Teilmarkt für Eigentumswohnungen auf, und auch die Werte von Einfamilienhäusern legen erneut deutlich zu. Nochmals sind die Leerstände leicht gesunken, doch ist mittelfristig eine gewisse Entspannung zumindest im Mietwohnungsmarkt möglich.

## Wohlen / Freiamt

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Vor allem im Raum Bremgarten wurden wieder mehr Neubauprojekte realisiert. Aufgrund ihrer kantonsübergreifenden Anziehungskraft lindert dies die Wohnungsknappheit in der Region nur bedingt. Steigende Eigenheimpreise und Mieten dürften den Markt in Wohlen / Freiamt auch künftig prägen.

## Zofingen / Wiggertal

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	→
Leerstand	↗	→



Lichtblick für Mieter auf Wohnungssuche sind die marginal steigenden Leerstände, die auf eine etwas bessere Wohnraumverfügbarkeit und sich mittelfristig stabilisierende Mieten hindeuten. Bei den Werten von Wohneigentum ist aus aktueller Werte noch keine Veränderung der steigenden Tendenz sichtbar.

## Olten / Gösgen / Gäu

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	→
Leerstand	↗	→



Die erwartete Abschwächung der Preisdynamik im regionalen Eigenheimmarkt ist nicht eingetreten. Die starke Nachfrage dürfte zu weiteren Wertsteigerungen führen. Eine Entspannung zeichnet sich dank wieder etwas grösserem Angebot demgegenüber auf dem Mietwohnungsmarkt ab.

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  
nichtigen  
Ort.ch



Aargauische  
Kantonalbank