

Anhaltender Aufschwung am Aargauer Immobilienmarkt

Der Kanton zeigt sich im Frühjahr 2025 höchst begehrt unter Eigenheimkäufern, wie aus den überdurchschnittlich steigenden Transaktionspreisen hervorgeht. Doch auch die wachsende Nachfrage auf dem Mietermarkt spricht für die anhaltend hohe Standortattraktivität. Die gegenwärtige Unsicherheit aufgrund von Handelskonflikten und Verwerfungen an den Aktienmärkten sowie tiefere Inflationsraten dürften zu sinkenden Zinsen führen und Immobilien so wieder stärker in den Fokus der Anleger rücken – mit entsprechendem Aufwärtsdruck auf die Preise von Wohnrenditeliegenschaften.

Marktüberblick Kanton Aargau 2025

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 / 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)

Wohneigentum im Kanton Aargau erfreut sich ungebrochener Beliebtheit. Wie die Auswertung der Handänderungen per Ende März 2025 zeigt, ist die Zahlungsbereitschaft für Einfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr um 2,9 % gestiegen. Noch begehrter waren Eigentumswohnungen, wie aus der Preissteigerung von 3,7 % innerhalb Jahresfrist hervorgeht. Die kantonale Marktdynamik übertrifft damit die landesweite Entwicklung sowohl bei Einfamilienhäusern (+2,3 %) als auch bei Eigentumswohnungen (+3,2 %). Innerhalb des Marktgebiets sind jedoch deutliche Unterschiede sichtbar, wie die Karten zur regionalen Preisentwicklung verdeutlichen.

Wie wird sich der Aargauer Eigenheimmarkt in den kommenden Monaten entwickeln? Die Unsicherheit ist angesichts der gegenwärtigen Handelskonflikte und der erhöhten geopolitischen Instabilität gross. Es mehren sich jedoch die Zeichen, dass die Schweiz mit ihren vergleichsweise soliden politischen Rahmenbedingungen erneut die Rolle eines sicheren Hafens einnehmen könnte. Um eine zu starke Aufwertung des Frankens zu verhindern, dürfte die Schweizerische Nationalbank die Zinsen, die bereits heute nur knapp über null liegen, tief halten oder gar weiter absenken. Dies würde die Nachfrage nach Immobilien wieder stärker anfachen und zu weiteren Preissteigerungen führen.

Preisniveau Gemeinden

Wer ein typisches Einfamilienhaus im Marktgebiet erwerben möchte, muss im Mittel sämtlicher Gemeinden mit einem Preis von etwas über 1 Million Franken rechnen (siehe Karte auf Seite 3). Für diesen Betrag wechselt ein freistehendes Musterhaus mit 140 m² Wohnfläche, 450 m² Grundstück und Garage zum Beispiel in Dottikon, Oberentfelden oder Würenlingen die Hand. Das regionale Preisgefälle ist allerdings beträchtlich. So muss für ein identisches Haus in Wettingen ein rund 70 % höherer Betrag aufgewendet werden. Auch im Hauptort Aarau wird die Schwelle von 1,5 Millionen Franken mittlerweile überschritten.

Auf der anderen Seite gibt es immer noch eine stattliche Anzahl Gemeinden, in denen man für Preise unter 1 Million Franken zum Hauseigentümer werden kann. Besonders in der solothurnischen Region Olten / Gösgen / Gäu ist das Preisniveau verhältnismässig erschwinglich, aber auch im Fricktal, im Zurzibiet und im Bezirk Kulm lässt sich das Musterhaus zu unterdurchschnittlichen Werten erstehen. Angesichts des knappen Angebots und der hohen Ressourcenanforderungen wird ein Hauskauf jedoch auch im Marktgebiet zunehmend zu einer Herausforderung. Dies zeigt auch die rückläufige Hauseigentümerquote, die im Aargau seit 2010 von 37 % auf 32 % gesunken ist.

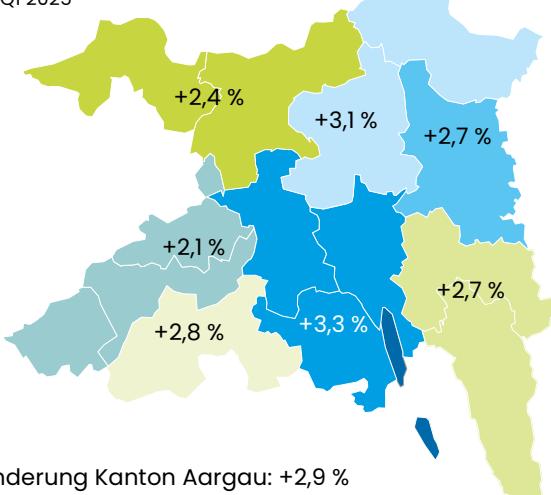
Marktpreisentwicklung

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)

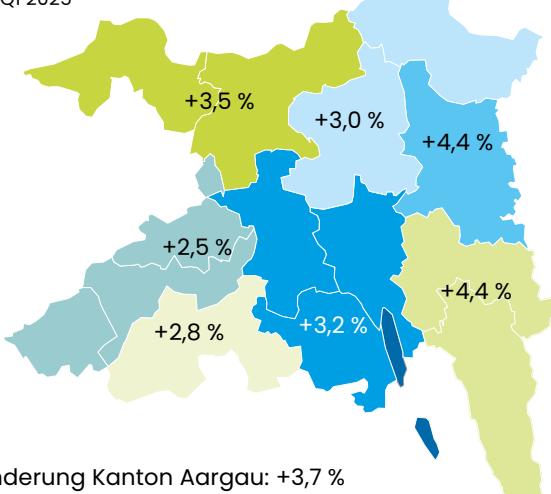
Stand: Q1 2025



Eigentumswohnungen

Preisentwicklung regional (12 Monate)

Stand: Q1 2025

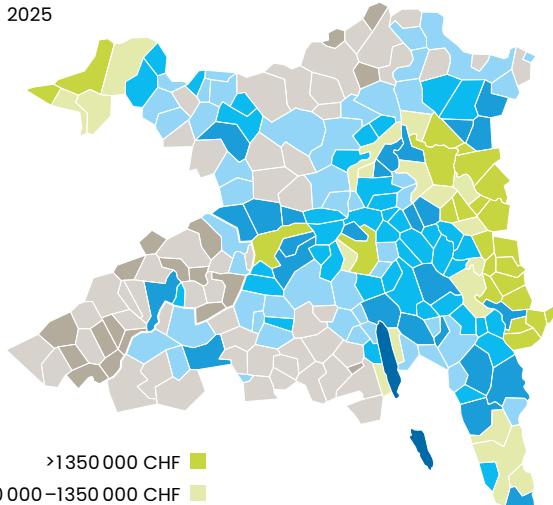


- Aarau / Seetal
- Baden / Wettingen
- Brugg / Zurzibiet

- Rheinfelden / Fricktal
- Wohlen / Freiamt
- Zofingen / Wiggertal
- Olten / Gösgen / Gäu

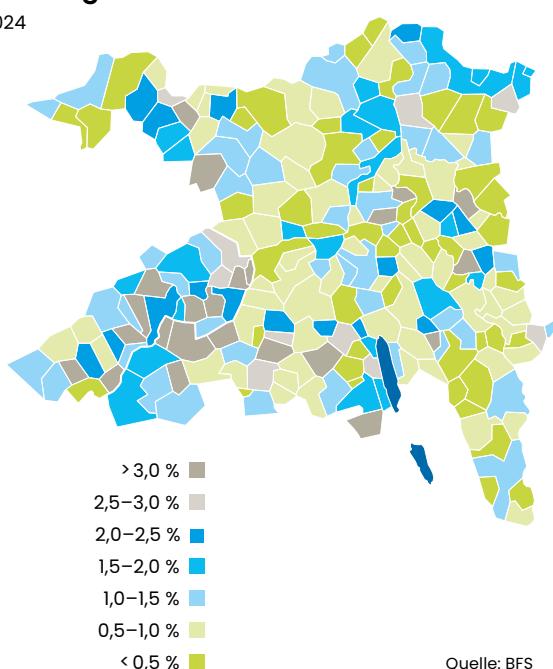
Preis Muster-Einfamilienhaus

Stand: Q1 2025



Leerwohnungsziffer

Stand: 2024



Quelle: BFS

Leerwohnungsziffer

Stand: 2024, in %

Leerstand

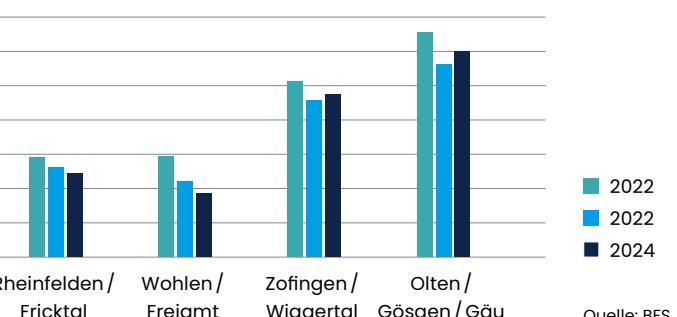
Entwicklung und lokales Niveau

Freie Wohnungen dringend gesucht – auch im Marktgebiet ist Wohnraum zunehmend Mangelware. Lediglich 1,3% aller Wohnobjekte im Kanton Aargau stehen leer. Damit liegt die Quote nur leicht über dem Landesmittel von 1,1%. Wie die untere Karte zeigt, gibt es aber auch bei der Leerwohnungsziffer beachtliche Unterschiede zwischen den Gemeinden. So sind im Marktgebiet immer noch 35 Ortschaften mit einer Quote von 2,5% und höher zu verzeichnen, beispielsweise Oftringen (4,6%), Neuenhof (4,0%) oder Menziken (5,7%). An solchen Standorten sollte das Finden einer geeigneten Wohnung etwas einfacher gelingen als anderswo, wobei sich die Suche nach einer Mietwohnung deutlich leichter gestaltet als jene nach einem Kaufobjekt.

Kaum freie Wohnungen gibt es etwa in Muri, Wettingen oder Aarau mit Leerstandsquoten von weniger als 0,5%. Eine tiefe Leerwohnungsziffer bedeutet allerdings nicht, dass der Wohnungsmarkt illiquid ist, also keine Wohnungswechsel stattfinden. Gerade in grösseren Ortschaften sind in der Regel überdurchschnittlich hohe Umzugsquoten zu beobachten. Jedoch werden die Wohnungen nahtlos weitervermietet oder weiterverkauft und erscheinen somit in keiner Statistik als verfügbar. Um eine optimale Funktion des Wohnungsmarkts zu gewährleisten, ist ein gewisser Sockelleerstand im Sinne eines Puffers dennoch nötig. Angesichts verhaltener Neubautätigkeit und anhaltend hoher Zuwanderung dürfte sich die Wohnungsknappheit in den vergangenen Monaten aber eher noch verschärft haben.

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 Dauer miete oder zum Kauf angeboten werden.



Mietwohnungen

Entwicklung Mietpreise und lokales Niveau

Mieter mit Umzugswunsch mussten in den vergangenen Jahren harte Aufschläge der Neumieten hinnehmen. Allein in den vergangenen zwölf Monaten sind die in Inseraten ausgeschriebenen Mietpreise im Kanton Aargau um 6,4% gestiegen und damit noch rascher als der schweizweite Durchschnitt von 5,4%. Grund für die Zunahme ist ein starkes Wachstum der Wohnraumnachfrage, mit dem die Neubautätigkeit nicht Schritt zu halten vermag. Da das Mietpreisniveau im Aargau im Vergleich zu Zentren wie Zürich, Zug, Luzern oder Basel noch immer als gemässigt bezeichnet werden kann, ist der Kanton höchst attraktiv für Zuwanderer nicht nur aus dem Ausland, sondern auch aus anderen Kantonen. Das Bevölkerungswachstum zählt denn auch zu den höchsten im schweizweiten Vergleich.

Eine spürbare Beruhigung der Mietpreisentwicklung ist mittelfristig nicht absehbar. Denn auch wenn die Bauaktivität deutlich gesteigert werden könnte, wäre angesichts der hohen Standortqualität des Kantons nicht von einem spürbar preisdämpfenden Effekt auszugehen. Das zusätzliche Wohnungsangebot würde sofort von weiteren Neuzügern absorbiert. Zudem liegen die Mieten nach Neubau oder Sanierung aufgrund der hohen Investitionskosten in den meisten Fällen über dem vormaligen Niveau. Eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit 115 m² Wohnfläche und Baujahr 2019 wird im Marktgebiet zu durchschnittlich 2300 Franken pro Monat ausgeschrieben (exklusive Nebenkosten) und damit deutlich günstiger als im landesweiten Mittel (2600 Franken / Monat).

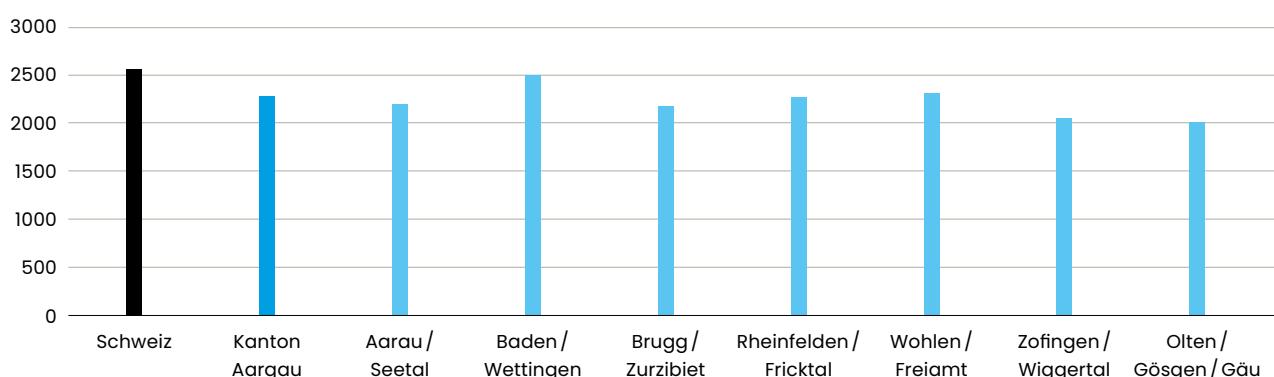
Angebotsmieten

Die Angebotsmieten werden – im Unterschied zu den Bestandsemitteln 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 m²)

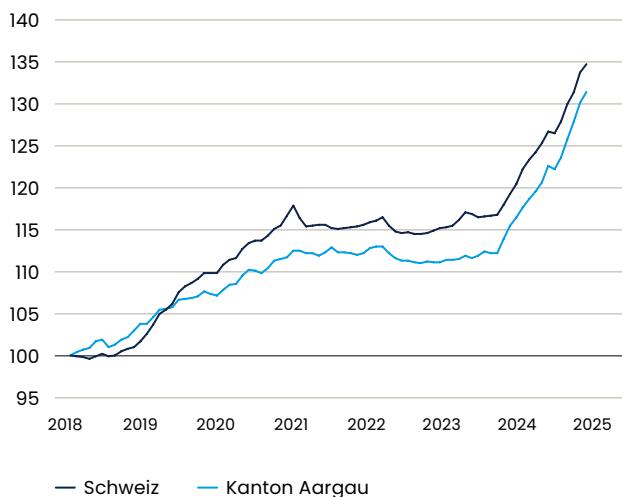
Angebotsmiete netto in CHF pro Monat

Stand: Q1 2025



Entwicklung Angebotsmieten

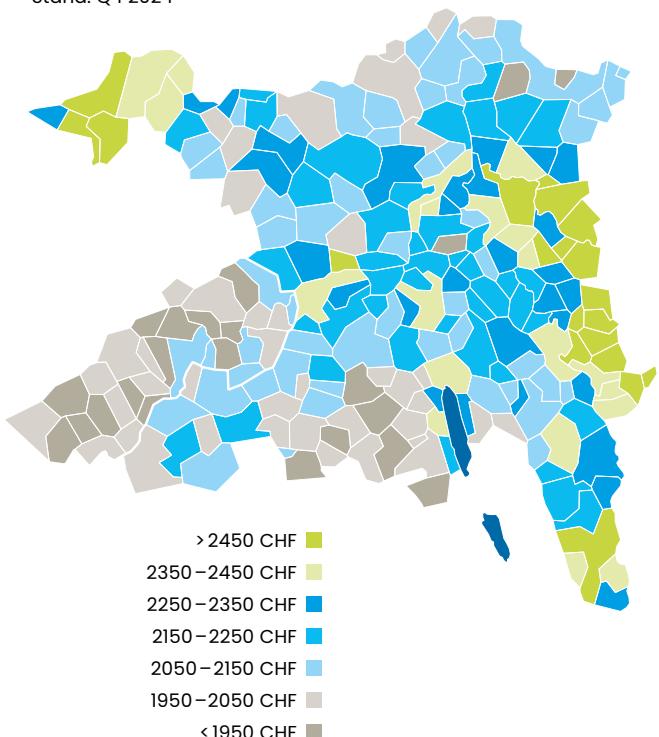
Index 100 = 2018



Mietpreis Musterwohnung (115 m²)

Angebotsmiete netto in CHF pro Monat

Stand: Q4 2024



Renditeliegenschaften

Fokus Wohnen

Tiefe Zinsen, starke Zuwanderung und erhöhte Unsicherheit an den Kapitalmärkten – die gegenwärtigen Rahmenbedingungen dürften einen neuerlichen Aufschwung von Immobilien-Direktanlagen begünstigen. In Zeiten von Handelskonflikten und starker Volatilität an den Aktienmärkten nimmt der Aufwertungsdruck auf den Schweizer Franken wieder zu, während die Teuerung im April 2025 auf den Nullpunkt gefallen ist. Damit erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, dass die Schweizerische Nationalbank den Leitzins von aktuell 0,25% weiter reduziert. Eine Rückkehr zu Negativzinsen scheint in diesem Umfeld durchaus möglich. Da dies auf die Renditen von als sicher wahrgenommenen Anlagen wie Bundesobligationen drückt, ist mit einer wachsenden Nachfrage der Investoren nach Mehrfamilienhäusern mit ihren langfristig planbaren Mieterrägen zu rechnen.

Wie konstant die auf den Mieteinnahmen basierenden Netto-Cashflow-Renditen von Wohnliegenschaften über die Jahre ausfallen, ist in untenstehender Abbildung ersichtlich. So lag die NCF-Rendite von Mehrfamilienhäusern im Kanton Aargau 2024 bei 3,2% und damit auf dem Niveau der Vorjahre. Der schweizweite Vergleichswert bewegt sich mit 2,9% leicht darunter. Bei der Wertentwicklung sticht demgegenüber der zinsbedingte Unterbruch im Jahr 2023 ins Auge. Im Folgejahr 2024, aus dem die aktuellsten Daten stammen, wurden Wohnrenditeliegenschaften in den Portfolios institutioneller Anleger wie Versicherungen und Pensionskassen wieder deutlich höher bewertet. Damit hat sich die Performance im Kanton Aargau (5,6%) wie auch in der Gesamtschweiz (5,4%) spürbar erholt.

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.

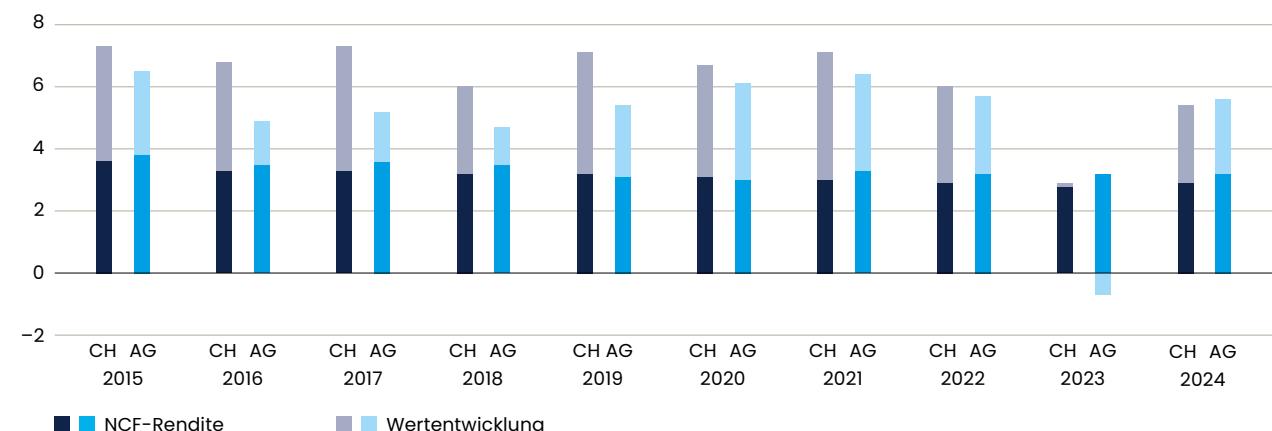
NCF-Rendite

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.

Sollte sich das wirtschaftliche Umfeld im laufenden Jahr 2025 nicht wesentlich verändern, dürften die Buchwerte von Wohnliegenschaften weiter angehoben werden. Dies reflektiert die wachsende relative Attraktivität von Immobilien gegenüber Vergleichsanlagen bei sinkenden Zinsen. Zurückhaltender positionieren sich Immobilieninvestoren im Frühjahr 2025 demgegenüber am Transaktionsmarkt. Die tatsächliche Zahlungsbereitschaft für Renditeobjekte zeigt sich auf hohem Niveau stabil bis leicht rückläufig. Auf der Ertragsseite ist nach einem rekordhohen Anstieg der Bestandesmieten 2024 im aktuellen Jahr nicht mit grossen Anpassungen zu rechnen, da die Zeichen sowohl beim Referenzzinssatz als auch bei der Teuerung wieder auf Rückgang stehen.

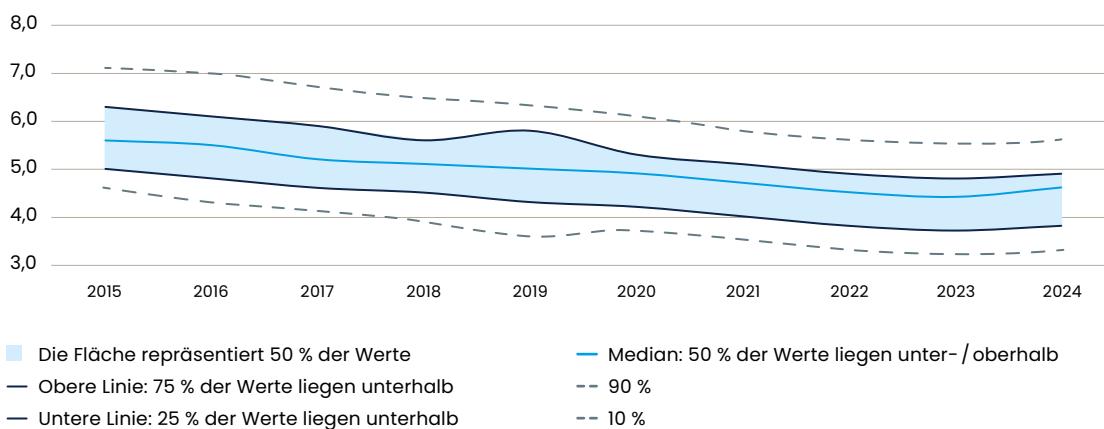
Performance Wohnrenditeliegenschaften Schweiz und Kanton Aargau

2015–2024, Durchschnitt in %



Bruttorendite Wohnliegenschaften Schweiz

2015–2024, Streuung in %



Dass 2024 der kumulierte Effekt von Erhöhungen des Referenzzinsatzes und aufgelaufener Teuerung bei bestehenden Mietverhältnissen zum Tragen gekommen ist, schlägt sich auch in der Bruttorendite von Wohnhäusern nieder. Wie aus der Abbildung hervorgeht, ist diese Kennzahl, die das Verhältnis von Mieterrägen zum Liegenschaftswert beschreibt, erstmals seit Jahren wieder leicht gestiegen. Dies ist eine Folge der deutlichen Mietzinsaufschläge in Kombination mit vergleichsweise moderater Aufwertung. Im schweizweiten Median lag die Bruttorendite von Wohnliegenschaften 2024 bei 4,5% (2023: 4,3%). Die Streuung ist allerdings beträchtlich: Das höchste Zehntel der Objekte in der Auswertung weist eine Bruttorendite von 5,6% und mehr aus, während diese beim untersten Zehntel bei 3,3% und tiefer liegt.

Insgesamt dürfte der Immobilien-Anlagemarkt somit von der wirtschaftlichen und politischen Unsicherheit profitieren. Solange sich die generelle Wirtschaftslage in der Schweiz nicht eintrübt, ist weiterhin von einer hohen arbeitsmarktbedingten Zuwanderung auszugehen, die zur ungebrochenen Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt beiträgt und sich positiv auf die Erträge von Wohnrenditeliegenschaften auswirkt. Eine wachsende Nachfrage der Anleger nach Wohnliegenschaften könnte die Bautätigkeit fördern und zur dringend benötigten Ausweitung des Wohnungsangebots führen, wie dies im Negativzinsumfeld während der 2010er-Jahre zu beobachten war. Dies hängt jedoch auch von der Entwicklung der Baukosten, der Verfügbarkeit von Bauland und dem regulatorischen Rahmen ab.

Fokus Büro- und Geschäftsflächen

Im Unterschied zu Wohnliegenschaften wurden kommerziell genutzte Objekte in den Beständen institutioneller Anleger 2024 nicht aufgewertet. Mit –0,1% blieben die Werte im schweizweiten Mittel – das wesentlich durch die Zentren geprägt ist – stabil, während im Vorjahr 2023 noch eine Korrektur von –1,5% ausgewiesen worden war. Demgegenüber ist bei Büro- und Geschäfts liegenschaften im Kanton Aargau auch 2024 ein erneuter Wertrückgang von –1,6% zu beobachten (2023: –3,4%). Die divergierende Entwicklung widerspiegelt sich auch bei den Mieteinnahmen: Während im Landesmittel eine komfortable Steigerung resultiert, ist bei Objekten im Kanton Aargau ein Rückgang festzustellen. Insgesamt präsentiert sich der gesamtschweizerische wie auch der kantonale Markt für Büro- und Geschäftsflächen trotz punktueller Korrekturen robust. Die Leerstände, gemessen als nicht realisierte Mieteinnahmen, bewegen sich im internationalen Vergleich auf konstant tiefem Niveau. Als international vernetzter Standort mit hoher Lebensqualität bietet die Schweiz wertschöpfungsintensiven Unternehmen zahlreiche Vorteile. Dies zeigt sich in einer starken Beschäftigungsentwicklung in typischen Bürobranchen wie Beratung, Informationstechnologie und Forschung, was sich positiv auf die Flächennachfrage auswirkt.

Kennzahlen Büro- und Geschäftsflächen

Die Vergleichswerte auf Stadtbasis stammen aus dem IAZI Swiss Property Benchmark für Büro- und Geschäfts liegenschaften 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: 2024, Median

| | Schweiz | Stadt Aarau | Stadt Baden | Stadt Olten |
|---|----------|-------------|-------------|-------------|
| Wert pro m² | CHF 5980 | CHF 4540 | CHF 4810 | CHF 3100 |
| Sollmiete pro m² | CHF 295 | CHF 244 | CHF 248 | CHF 197 |
| Netto-Cashflow pro m² | CHF 209 | CHF 185 | CHF 195 | CHF 109 |
| Leerstand (Durchschnitt) | 5,8% | 2,9% | 8,0% | 14,4% |
| Baujahr | 1972 | 1981 | 1972 | 1990 |

Regionen im Fokus

Die regionalen Unterschiede in Bezug auf Geografie, Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur sind bedeutend. Dies wirkt sich entsprechend auf Beschaffenheit und Entwicklung der regionalen Immobilienmärkte aus. Das Marktgebiet des Aargauer Immobilienbarometers wird in sieben Analyseregionen unterteilt, von denen sechs auf den Kanton Aargau entfallen sowie eine auf das angrenzende Olten / Gösgen / Gäu. Untenstehende Tabelle fasst die wichtigsten Kennzahlen zusammen.

Mehr als 40% der Einwohner sind in den bevölkerungsmässig grössten Regionen Aarau / Seetal und Baden / Wettingen ansässig. Weit weniger dicht besiedelt sind demgegenüber Zofingen / Wiggertal, Rheinfelden / Fricktal und Brugg / Zurzibet mit einer ständigen Wohnbevölkerung zwischen rund 80 000 und 90 000 Personen. Gerade die kleinste Region Zofingen / Wiggertal wies jedoch über die vergangenen fünf Jahre mit die stärkste Bevölkerungsentwicklung auf, wie die mittlere jährliche Wachstumsrate von 1,7% aufzeigt.

Dies ist unter anderem auf das vergleichsweise grosszügige Wohnraumangebot zurückzuführen, wie die Leerwohnungsziffer von 2,3% in Zofingen / Wiggertal illustriert. Die vermehrten Zuzüge in die Region aus dem Aargau sowie aus anderen Landesteilen entsprechen somit einer Verschiebung der Nachfrage aufgrund der moderateren Miet- und Eigenheimpreise. Mittelfristig ist deshalb von einer weiteren Absorption der verfügbaren Wohnflächen auszugehen.

Ebenso begehrt unter Zuzügern ist die grösste Region Aarau / Seetal. Aufgrund des wesentlich stärker eingeschränkten Wohnungsangebots ist in dieser eine intensive Wohnraumausweitung von jährlich 1,5% zu verzeichnen. Nur in Brugg / Zurzibet wurde der Wohnungsbestand über die letzten fünf Jahre noch schneller ausgebaut mit durchschnittlich 1,6%.

Wirtschaftsräume in Zahlen

| | Bevölkerungsstand | Bevölkerungsentwicklung (jährlich) in % | Arbeitslosenquote in % | Steuerbares Einkommen (pro Person) in CHF | Leerstände in % | Wohnbau-tätigkeit (jährlich) in % |
|------------------------|-------------------|--|---------------------------|---|--------------------|---|
| | Anzahl | | | | | |
| Schweiz | 8'962'258 | 1,0% | 2,9% | 80'530 | 1,1% | 1,2% |
| Kanton Aargau | 726'894 | 1,4% | 3,3% | 74'700 | 1,3% | 1,3% |
| Aarau / Seetal | 198'723 | 1,7% | 3,3% | 72'450 | 1,3% | 1,5% |
| Baden / Wettingen | 152'157 | 1,1% | 3,4% | 78'840 | 1,1% | 1,1% |
| Brugg / Zurzibet | 89'831 | 1,4% | 3,4% | 72'180 | 1,2% | 1,6% |
| Rheinfelden / Fricktal | 85'950 | 0,9% | 2,8% | 77'380 | 1,2% | 1,5% |
| Wohlen / Freiamt | 122'196 | 1,5% | 2,9% | 77'750 | 0,9% | 1,6% |
| Zofingen / Wiggertal | 78'037 | 1,7% | 3,7% | 67'260 | 2,4% | 1,3% |
| Olten / Gösgen / Gäu | 106'823 | 1,1% | 3,6% | 69'280 | 3,0% | 1,1% |

¹ über die letzten 5 Jahre

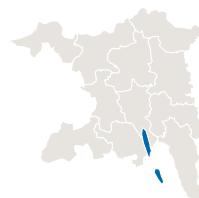
 höchster Wert  tiefster Wert

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

Wohnungsmarkt im Ausblick

Kanton Aargau

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



Tiefe Zinsen und wirtschaftliche Unsicherheit dürften weiterhin für steigende Immobilienpreise sorgen. Aufgrund der hohen Wohnattraktivität sieht sich der Kanton auch künftig mit einer hohen zusätzlichen Nachfrage aus anderen Landesteilen konfrontiert, die im Mietwohnungsmarkt ebenfalls preistreibend wirkt.

Baden / Wettingen

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



Wohneigentum in Baden / Wettingen ist ebenso gesucht wie knapp, was auf bereits hohem Niveau zu neuerlichen Preissteigerungen führt. Auch wenn die Wohnbautätigkeit etwas Fahrt aufgenommen hat, zählt diese immer noch zu den tiefsten des Marktgebiets. Der regionale Immobilienmarkt dürfte angespannt bleiben.

Rheinfelden / Fricktal

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



Die Region wies in den vergangenen Jahren eine besonders starke Steigerung der Eigenheimpreise auf, doch nun zeichnet sich ein Abbremsen der Dynamik sowohl bei Preisen als auch bei Mieten ab. Ob es sich hierbei um eine Verschnaufpause oder eine längerfristige Stabilisierung handelt, muss sich weisen.

Zofingen / Wiggertal

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



Während die Preise für Wohneigentum auch weiterhin eine positive Tendenz zeigen dürften, könnte sich das Mietwohnungsangebot aufgrund der intensiven Neubautätigkeit mittelfristig verbessern und die Mietpreisentwicklung dämpfen. Bereits heute ist die Wohnraumverfügbarkeit höher als in anderen Regionen.

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.

Aarau / Seetal

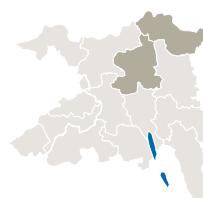
| | Aktuell | Prognose |
|-----------|---------|----------|
| Preise | ↗ | ↗ |
| Mieten | ↗ | ↗ |
| Leerstand | ↘ | → |



Aarau / Seetal weist aufgrund der starken inländischen Zuwanderung ein überaus kräftiges Bevölkerungswachstum auf, das sich bei der Entwicklung von Eigenheimpreisen wie auch Mieten bemerkbar macht. Dank intensiver Ausweitung des Wohnraumangebots könnten sich die Leerstände mittelfristig stabilisieren.

Brugg / Zurzibiet

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



Während sich bei Eigenheimen weiterhin steigende Werte abzeichnen, ist im Mietwohnungsmarkt eine Beruhigung möglich. Besonders im Zurzibiet ist eine deutlich zunehmende Bau-tätigkeit zu beobachten. Die entstehenden Wohneinheiten könnten die Mietpreisentwicklung mittelfristig etwas dämpfen.

Wohlen / Freiamt

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



Besonders am Markt für Eigentumswohnungen ist eine starke Steigerung der Zahlungsbereitschaft zu beobachten. Obwohl viele neue Wohneinheiten gebaut werden, ist der tiefste Leerstand im Marktgebiet zu beobachten. Das zusätzliche Angebot wird sofort absorbiert und der Markt dürfte folglich angespannt bleiben.

Olten / Gösgen / Gäu

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



Noch steigen die Eigenheimpreise in der Region, doch gibt es Anzeichen dafür, dass ein vorläufiger Höhepunkt erreicht ist. Ebenso ist bei der Mietpreisentwicklung eine Beruhigung zu erwarten, während die Leerstände ihr überdurchschnittliches Niveau mittelfristig beibehalten dürften.