

Aargauer Immobilienmarkt zurück auf Wachstumspfad

Nach einer temporären Beruhigung stehen die Zeichen am Aargauer Immobilienmarkt wieder auf Wachstum. Die anhaltend kräftige Bevölkerungsentwicklung infolge Zuwanderung aus dem In- und Ausland führt zu einer steigenden Zahlungsbereitschaft für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Gleichzeitig sind die Angebotsmieten überdurchschnittlich stark gestiegen. Bei Renditeliegenschaften zeigt sich eine Erholung, die massgeblich durch die weiterhin hohe Volatilität an den Kapitalmärkten gestützt wird. Die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen bleibt dank der verhalten positiven konjunkturellen Entwicklung robust, wobei Frankenstärke und Handelskonflikte weiterhin Unsicherheitsfaktoren darstellen.

Marktüberblick Kanton Aargau 2026

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)

In Zeiten erhöhter geopolitischer Unsicherheit punkten die Schweiz und der Kanton Aargau mit Stabilität und Standortattraktivität. Dies treibt die Nachfrage nach Immobilien an, wie die Auswertung der effektiven Markttransaktionen zeigt: Innert Jahresfrist ist die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum im Kanton um 3,7% gestiegen. Damit entwickeln sich die Preise am Aargauer Eigenheimmarkt praktisch im Gleichschritt mit dem nationalen Durchschnitt (+3,6%). Eine besonders hohe Dynamik ist in Brugg / Zurzibiet sowie Zofingen / Wiggertal zu beobachten, wo die Preise für Eigentumswohnungen um 5,6% respektive 4,9% zugelegt haben.

Wie prägt der Krieg im Nahen Osten mittelfristig das Marktumfeld? Steigende Energiepreise wirken inflationär und erhöhen den Druck auf die Notenbanken, die Zinsen anzuheben. Die Schweiz befindet sich diesbezüglich jedoch in einer Sonderposition: Der starke Franken vergünstigt Importe und dient damit als Puffer. Im Frühjahr 2026 ist aber auch hierzulande ein Anstieg der Konsumentenpreise auf tiefem Niveau sichtbar. Die Schweizerische Nationalbank hält vorerst an ihrer Nullzinspolitik fest, die nächste Lagebeurteilung findet im Juni 2026 statt. Besonders für exportorientierte Industrieunternehmen bleibt die Lage aufgrund der Frankenstärke und der anhaltenden Unsicherheit über die US-Zölle anspruchsvoll.

Preisniveau Gemeinden

Innerhalb des Marktgebiets zeigen sich deutliche Unterschiede bei den Hauspreisen (siehe Karte auf Seite 3 oben). Ein typisches Einfamilienhaus mit 140 m² Wohnfläche und 450 m² Grundstück, das vor zehn Jahren erbaut wurde, kostet in Aarau oder in Baden rund 1,6 Millionen Franken. Erhöhte Transaktionspreise werden auch im Raum Rheinfelden sowie in den Regionen Bremgarten und Muri beobachtet. Im Vergleich zu den umliegenden Zentren können diese Preisniveaus jedoch weiterhin als moderat eingestuft werden. In der Stadt Basel sind für ein vergleichbares Objekt etwa 2,3 Millionen Franken zu veranschlagen, in Zürich rund 3,5 Millionen Franken und in Zug sogar 3,8 Millionen Franken.

Die Region bietet Kaufinteressierten auf der Suche nach einem eigenen Einfamilienhaus nach wie vor attraktive Rahmenbedingungen. In 79 von 229 Gemeinden – und damit in rund einem Drittel der Ortschaften im Marktgebiet – liegt der Preis des Musterhauses unter 1 Million Franken. Gleichzeitig bewegt sich die Angebotsquote über dem landesweiten Durchschnitt, was auf eine vergleichsweise gute Verfügbarkeit von Einfamilienhäusern hindeutet. Wer ein Eigenheim mit Umschwung in ländlicher Umgebung sucht und etwas längere Pendeldistanzen in die Zentren in Kauf nimmt, hat im Marktgebiet weiterhin gute Chancen, fündig zu werden.

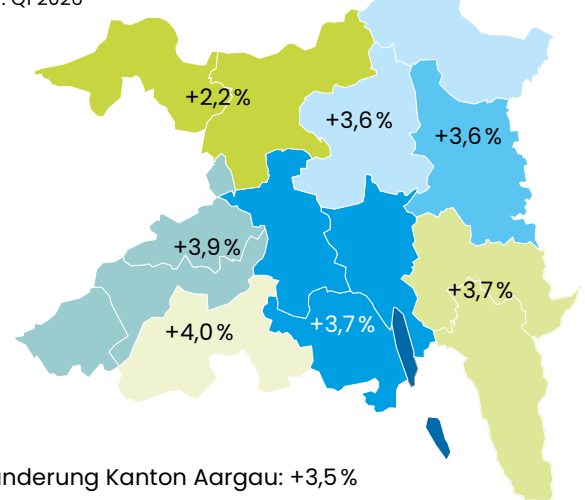
Marktpreisentwicklung

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)

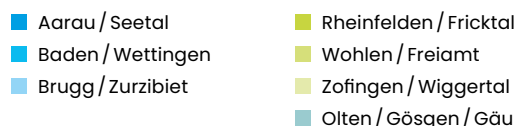
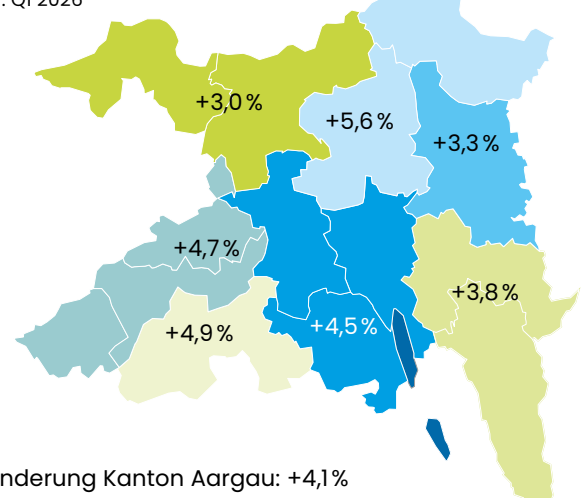
Stand: Q1 2026



Eigentumswohnungen

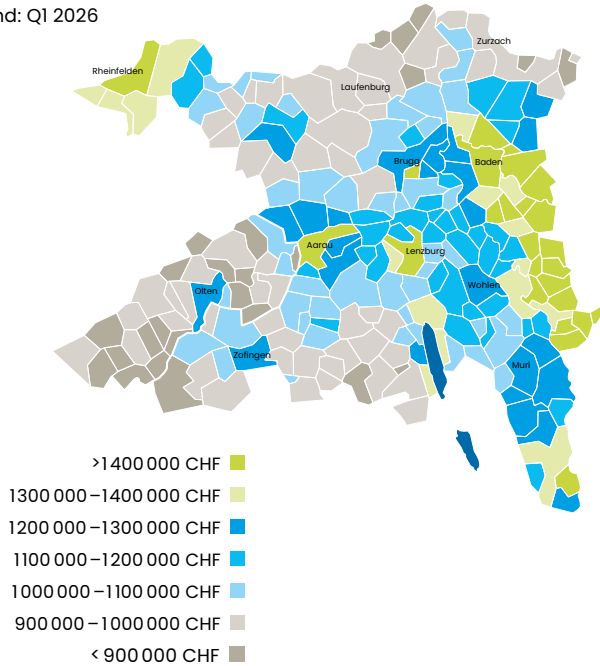
Preisentwicklung regional (12 Monate)

Stand: Q1 2026



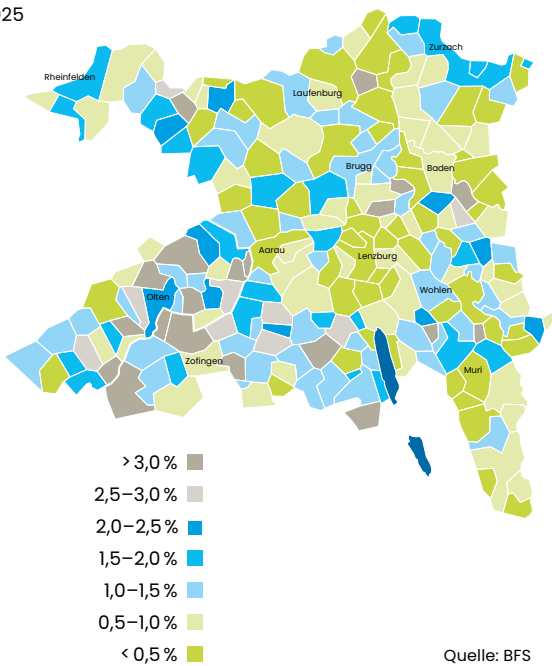
Preis Muster-Einfamilienhaus

Stand: Q1 2026



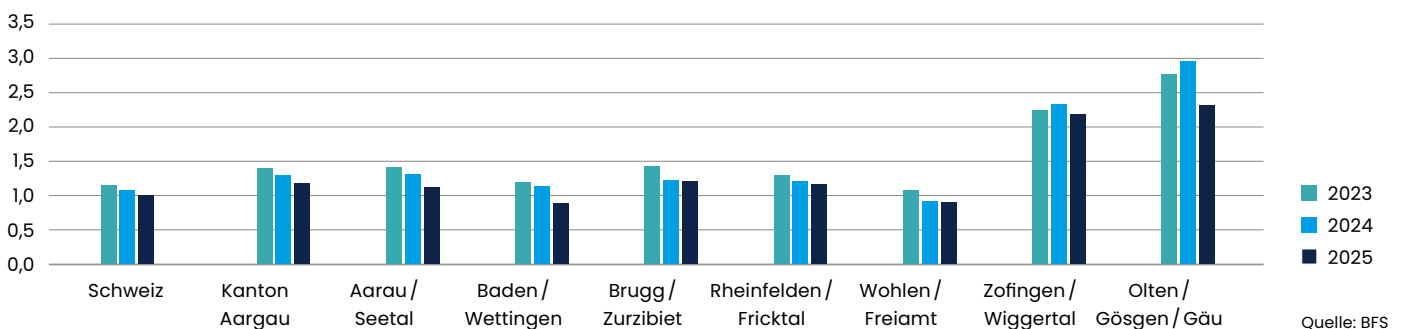
Leerwohnungsziffer

Stand: 2025



Leerwohnungsziffer

Stand: 2025, in %



Leerstand

Entwicklung und lokales Niveau

Die Versorgung mit Wohnraum ist im Marktgebiet weniger angespannt als in den Regionen Zürich, Zug oder Basel. Mit einer Leerwohnungsziffer von 1,2%, die nur leicht über dem nationalen Mittelwert von 1,0% liegt, gilt das Wohnraumangebot jedoch auch hier gemäss amtlicher Definition als knapp. Zum Stichtag wurden rund 4100 ungenutzte Wohneinheiten gezählt. Davon entfallen etwa 3000 beziehungsweise knapp drei Viertel auf Mietwohnungen und rund 1100 auf Wohneigentum. Noch im Jahr 2020 lag die Zahl leer stehender Objekte mit rund 8700 mehr als doppelt so hoch. Das vergleichsweise moderate Preisniveau in Kombination mit der damals höheren Verfügbarkeit führte in den vergangenen Jahren zu einer starken Zuwanderung in das Marktgebiet, wodurch die bestehenden Angebotsreserven weitgehend absorbiert wurden.

Trotz der insgesamt angespannten Lage zeigt sich regional ein heterogenes Bild. In rund 40 Gemeinden liegen die Leerstände bei 2,0% oder darüber, was auf lokal deutlich entspanntere Wohnungsmärkte hindeutet. Überdurchschnittliche Leerwohnungsziffern finden sich besonders in den Regionen Zofingen / Wiggertal sowie Olten / Gösigen / Gäu, wobei auch dort ein rückläufiger Trend zu beobachten ist. Vor dem Hintergrund einer anhaltend hohen Zuwanderung bei gleichzeitig verhaltener Neubautätigkeit ist im Marktgebiet insgesamt mit weiter sinkenden Leerständen zu rechnen. Entsprechend dürfte der Aufwärtsdruck auf die Immobilienpreise fortbestehen.

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

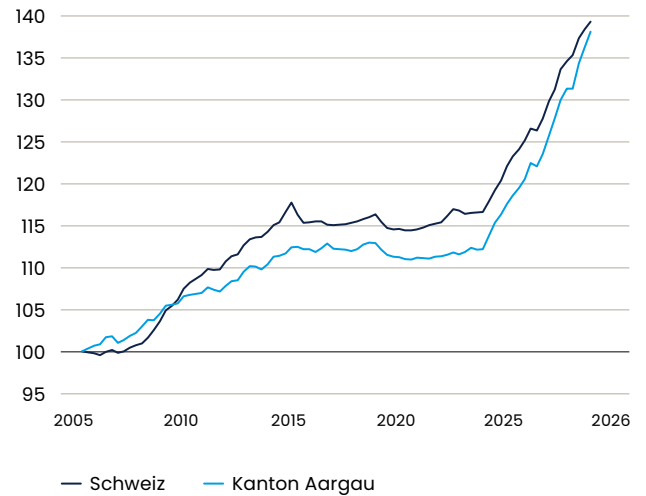
Entwicklung Mietpreise und lokales Niveau

Mieterinnen und Mieter mit Umzugsabsichten müssen weiterhin mit steigenden Kosten rechnen. Per 1. Quartal 2026 sind die Angebotsmieten im Kanton Aargau auf Jahresbasis um 5,3% gestiegen, wie die Auswertung der publizierten Inserate zeigt. Damit fällt der Anstieg deutlich stärker aus als im landesweiten Durchschnitt, wo im gleichen Zeitraum ein Plus von 3,5% verzeichnet wurde. Langfristig entwickeln sich die Mietpreise im Aargau jedoch weitgehend im Gleichschritt mit der gesamtschweizerischen Entwicklung: Seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2005 sind sie um rund 40% gestiegen. Die zunehmende Differenz zwischen Neu- und Bestandesmieten erhöht zudem den Anreiz für Haushalte, in ihrer aktuellen Wohnung zu verbleiben – selbst wenn diese hinsichtlich Lage oder Grösse nicht mehr den Bedürfnissen entspricht.

Regional bestehen spürbare Unterschiede im Mietpreisniveau. Eine Musterwohnung mit 4,5 Zimmern, 115 m² Wohnfläche sowie Balkon oder Terrasse wird in Aarau beispielsweise für rund 2600 Franken pro Monat (exklusive Nebenkosten) angeboten. In Zofingen, Villmergen oder Niederlenz liegen die Angebotsmieten für vergleichbare Wohnungen zwischen 2300 und 2400 Franken und damit etwa im Durchschnitt des Marktgebiets. Günstigere Angebote finden sich vor allem in den Regionen Zofingen/Wiggertal sowie Olten/Gösgen/Gäu, wo entsprechende Wohnungen in zahlreichen Gemeinden für weniger als 2100 Franken pro Monat ausgeschrieben sind.

Entwicklung Angebotsmieten

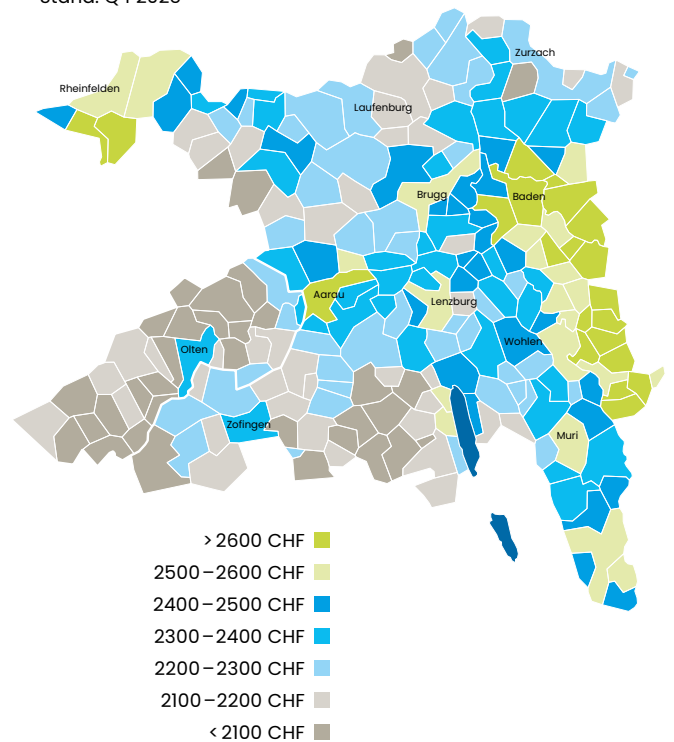
Index 100 = 2005



Mietpreis Musterwohnung (115 m²)

Angebotsmiete netto in CHF pro Monat

Stand: Q4 2025



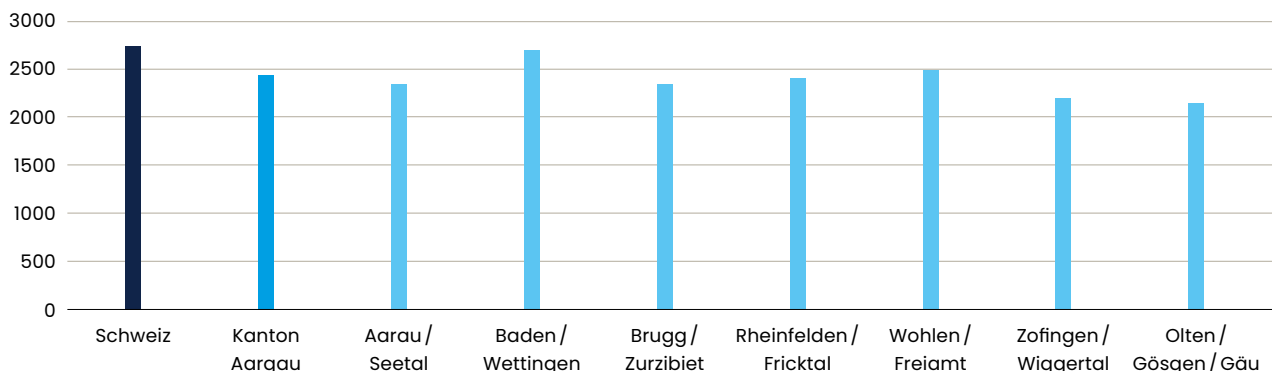
Angebotsmieten

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 m²)

Angebotsmiete netto in CHF pro Monat

Stand: Q3 2025



Renditeliegenschaften

Fokus Wohnen

Die globalen Kapitalmärkte befinden sich im Frühjahr 2026 in einer Phase erhöhter Unsicherheit. Während die Inflationsrisiken infolge kriegsbedingt steigender Energiepreise zunehmen, zeigen sich die Notenbanken bislang zurückhaltend bei Zinserhöhungen. Gleichzeitig notieren die Aktienmärkte weiterhin auf Höchstständen, obwohl viele Marktteilnehmer mit einer Korrektur rechnen. In diesem Umfeld steigt die Nachfrage nach stabilen und wertbeständigen Anlagen. Immobilien profitieren dabei von der Kombination aus laufenden Mieterträgen und Wertsteigerungspotenzial und gewinnen weiter an Attraktivität. Dies spiegelt sich in der steigenden Zahlungsbereitschaft der Anleger wider: Auf Jahresbasis sind die Transaktionspreise für Renditeliegenschaften im Landesdurchschnitt um 3,7% gestiegen. Nach einer schwächeren Phase in den Vorquartalen hat sich die Preisdynamik damit wieder spürbar belebt.

Für die Schweiz stellt sich die Situation aufgrund der Rolle des Frankens als sicherer Hafen differenziert dar. Die Aufwertung der Währung verbilligt Importe und dämpft so den Inflationsdruck teilweise. Gleichwohl ist auch in der Schweiz ein moderater Anstieg der Teuerung zu beobachten: Im April 2026 lag die Inflationsrate auf Jahresbasis bei 0,6% und damit weiterhin in der unteren Hälfte des SNB-Zielbands von 0% bis 2%. In der Eurozone und in den USA fällt die Teuerung mit 3,0% beziehungsweise 3,8% deutlich höher aus, weitere Zunahmen sind zu erwarten. Das vergleichsweise stabile Umfeld und das vorerst weiterhin tiefe Zinsniveau erhöhen die Attraktivität von Schweizer Immobilienanlagen gegenüber anderen Anlageformen zusätzlich.

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.

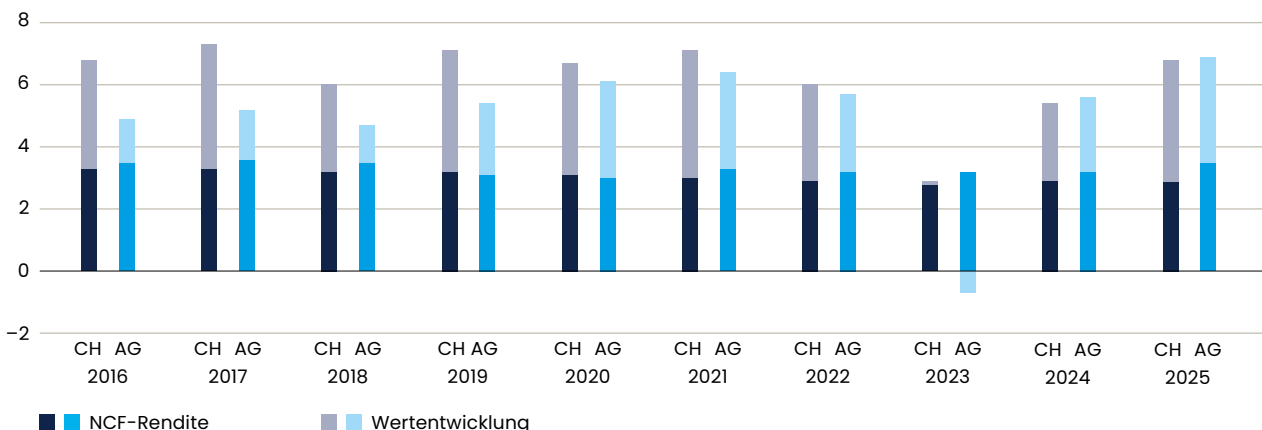
NCF-Rendite

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.

Wohnliegenschaften im Kanton Aargau erzielten im Jahr 2025 eine starke Performance von 6,9% und übertrafen damit die schweizweite Gesamtrendite von 6,8% leicht. Zu diesem Ergebnis trugen die Netto-Cashflow-Renditen von 3,5% und die Wertentwicklungsrendite von 3,4% zu etwa gleichen Teilen bei. Auf gesamtschweizerischer Ebene, die stark durch die Märkte in den grossen Zentren geprägt ist, entfällt ein grösserer Anteil der Rendite auf die Aufwertung (3,9%), während die Netto-Cashflows 2,9% beitragen. Die zugrunde liegenden Daten basieren auf Liegenschaften in den Portfolios institutioneller Investoren wie Pensionskassen und Versicherungen.

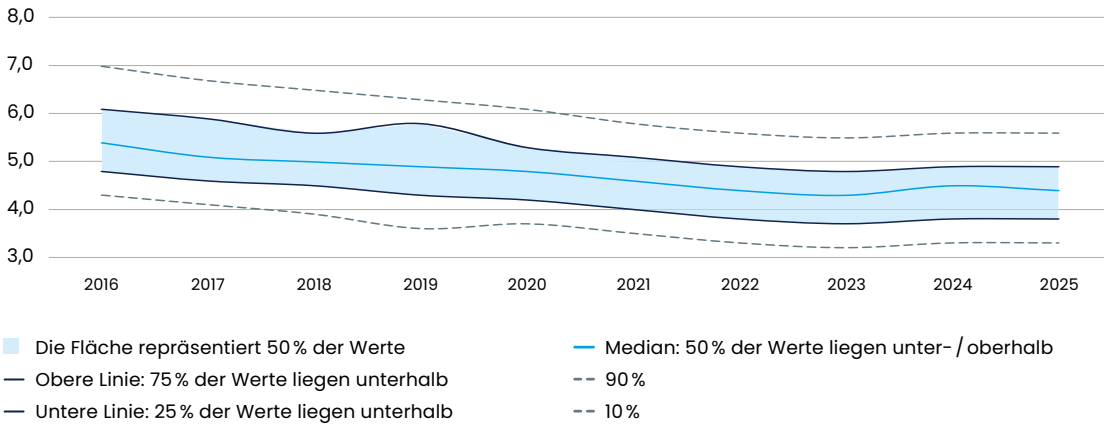
Performance Wohnrenditeliegenschaften Schweiz und Kanton Aargau

2016–2025, Durchschnitt in %



Bruttorendite Wohnliegenschaften Schweiz

2016–2025, Streuung in %



Neben den Entwicklungen an den Kapitalmärkten prägen auch die lokalen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt und in der regionalen Wirtschaft die Nachfrage nach Immobilienanlagen. Der Kanton Aargau präsentiert sich dabei seit Jahren als attraktiver Arbeits- und Wohnstandort, was sich in einem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum widerspiegelt. Im Jahr 2025 lag dieses bei 1,1% (Schweiz: +0,8%) und ist vor allem auf die weiterhin starke, arbeitsmarktgetriebene Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen, die netto rund 5700 Personen betrug. Ergänzend dazu resultierte ein positiver Wanderungssaldo in Bezug auf die übrige Schweiz von rund 2000 Personen. Entsprechend wächst die Wohnraumnachfrage weiter dynamisch, während sich der Ausbau des Angebots nur verhalten entwickelt.

Die aktuellen Tendenzen am Markt für Immobilien-Direktanlagen widerspiegeln sich auch in den Bruttorenditen von Wohnobjekten. Diese Kennzahl, die das Verhältnis von Mieterträgen zu Liegenschaftswerten abbildet, zeigt sich nach einem kontinuierlichen, aufwertungsbedingten Rückgang in den vergangenen Jahren aktuell stabil. Im schweizweiten Median lag die Bruttorendite im Jahr 2025 bei 4,4%, was bedeutet, dass jeweils die Hälfte der Objekte darüber beziehungsweise darunter liegt. Die Streuung ist dabei erheblich: Während das oberste Zehntel Bruttorenditen von 5,6% und mehr erzielt, liegt das unterste Dezil bei 3,3% oder tiefer. Die weiteren Marktaussichten für das laufende Jahr hängen massgeblich von der geopolitischen Entwicklung und dem Zinsumfeld ab.

Kennzahlen Büro- und Geschäftsflächen

Stand: 2025, Median

	Schweiz	Stadt Aarau	Stadt Baden	Stadt Olten
Wert pro m²	CHF 6600	CHF 5310	CHF 5450	CHF 3340
Sollmiete pro m²	CHF 317	CHF 278	CHF 272	CHF 216
Netto-Cashflow pro m²	CHF 234	CHF 202	CHF 201	CHF 136
Leerstand (Durchschnitt)	5,4%	3,2%	7,1%	9,2%
Baujahr	1969	1981	1975	1985

Fokus Büro- und Geschäftsflächen

Auch wenn der Markt für kommerzielle Flächen von denselben Erfolgsfaktoren profitiert wie der Wohnungsmarkt, ist er stärker konjunkturellen Einflüssen ausgesetzt. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten verzeichnete der Dienstleistungssektor im Jahr 2025 insgesamt einen Beschäftigungszuwachs von 0,5%, was rund 15 000 zusätzlichen Vollzeitäquivalenten entspricht. Dies stützt die Nachfrage nach Büro-, Retail- und anderen Gewerbeflächen. Im verarbeitenden Gewerbe ist dagegen ein Rückgang von 0,4% beziehungsweise rund 4500 Stellen zu verzeichnen, was die Herausforderungen für die Industrie infolge von Handelskonflikten und der Frankenstärke verdeutlicht.

Nach einer zweijährigen Korrekturphase im Zuge von Pandemie und temporären Zinsanstiegen war bei Büro- und Geschäftsliegenschaften im Jahr 2025 erstmals wieder eine leichte Aufwertung von 1,7% zu beobachten. Dies führte zu einer deutlich verbesserten Performance von durchschnittlich 4,8%. Gleichzeitig sind die Leerstände – gemessen als Anteil der nicht realisierten Miete an der Sollmiete – gesunken und liegen bei 5,4%. Im Kanton Aargau zeigte sich hingegen eine weitere, wenn auch moderate Wertkorrektur von 0,4%. Gleichzeitig nahmen die Leerstände leicht zu und erreichten 6,2%.

Kennzahlen Büro- und Geschäftsflächen

Die Vergleichswerte auf Stadtebene stammen aus dem IAZI Swiss Property Benchmark für Büro- und Geschäftliegenschaften 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.

Regionen im Fokus

Das Marktgebiet des Aargauer Immobilienbarometers umfasst sieben Analyse-Regionen, bestehend aus dem Kanton Aargau sowie dem solothurnischen Bezirk Olten / Gösigen / Gäu, die sich hinsichtlich Bevölkerung, Wirtschaftsstruktur und Immobilienmarkt teils deutlich unterscheiden. Insgesamt leben rund 736 000 Personen im Marktgebiet, was etwa 8 % der Schweizer Bevölkerung entspricht. Die bevölkerungsmässig grösste Region ist Aarau / Seetal mit gut 200 000 Einwohnern und einem Anteil von über einem Viertel. Gleichzeitig weist sie mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1,7% die höchste Dynamik auf.

Dieser Wert liegt deutlich über dem nationalen Durchschnitt von 1,0%, der seinerseits bereits vergleichsweise hoch ist. Ebenfalls dynamisch entwickeln sich die Regionen Brugg / Zurzibiet sowie Zofingen / Wiggertal mit jeweils 1,5% pro Jahr. Letztere ist mit rund 80 000 Einwohnern die kleinste Region im Marktgebiet. Charakteristisch für diese Regionen ist eine überdurchschnittliche Zuwanderung sowohl aus dem Marktgebiet selbst als auch aus der übrigen Schweiz, was nicht zuletzt auf das vergleichsweise moderate Preisniveau und die höhere Wohnraumverfügbarkeit zurückzuführen ist.

Auch auf der Angebotsseite zeigt sich ein differenziertes Bild. Im gesamten Marktgebiet wurde der Wohnungsbestand im Mittel der Jahre 2019 bis 2025 um 1,2% pro Jahr ausgeweitet und liegt damit leicht über dem nationalen Durchschnitt von 1,1%. Eine besonders rege Wohnbautätigkeit ist in den Regionen Rheinfelden / Fricktal sowie Wohlen / Freiamt mit jeweils 1,5% zu beobachten. Demgegenüber fällt die Angebotsausweitung in Olten / Gösigen / Gäu mit jährlich 1,0% deutlich verhaltener aus.

Beim durchschnittlichen steuerbaren Einkommen liegt das Marktgebiet mit rund 76 000 Franken weiterhin unter dem Schweizer Mittel von etwa 82 000 Franken. Dies reflektiert die stärkere Ausprägung der Sektoren Industrie, Bau und des verarbeitenden Gewerbes. Innerhalb der Regionen bestehen jedoch deutliche Unterschiede: Baden / Wettingen weist mit gut 80 000 Franken pro Person das höchste Einkommensniveau auf, während Zofingen / Wiggertal mit rund 68 000 Franken deutlich darunter liegt.

Wirtschaftsräume in Zahlen

	Bevölkerungs- stand Anzahl	Bevölkerungs- entwicklung (jährlich) in %	Arbeitslosen- quote in %	Steuerbares Einkommen (pro Person) in CHF	Leerstände in %	Wohnbau- tätigkeit (jährlich) in %
Schweiz	9'051'029	1,0%	3,1%	81'880	1,0%	1,1%
Kanton Aargau	735'808	1,4%	3,4%	75'550	1,2%	1,2%
Aarau / Seetal	201'767	1,7%	3,4%	73'190	1,1%	1,3%
Baden / Wettingen	154'085	1,2%	3,7%	80'040	0,9%	1,1%
Brugg / Zurzibiet	91'116	1,5%	3,5%	72'880	1,2%	1,4%
Rheinfelden / Fricktal	86'746	1,0%	3,3%	78'160	1,2%	1,5%
Wohlen / Freiamt	123'592	1,4%	2,9%	78'380	0,9%	1,5%
Zofingen / Wiggertal	78'502	1,5%	3,5%	68'300	2,2%	1,1%
Olten / Gösigen / Gäu	108'186	1,2%	3,7%	69'850	2,3%	1,0%

¹ über die letzten 5 Jahre

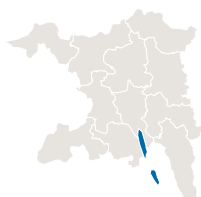
■ höchster Wert ■ tiefster Wert

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

Wohnungsmarkt im Ausblick

Kanton Aargau

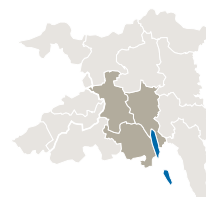
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Im Frühjahr 2026 zeigt sich am kantonalen Eigenheimmarkt wieder eine zunehmende Dynamik. Die wachsende Wohnraumnachfrage führt zu steigenden Preisen und Mieten. Sollte die Bautätigkeit nicht spürbar anziehen, dürften sich der rückläufige Trend bei den Leerständen fortsetzen.

Aarau / Seetal

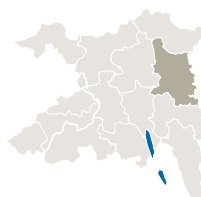
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Am regionalen Immobilienmarkt bleibt der Nachfrageüberhang bestehen. Auch die gestiegene Bautätigkeit reicht nicht aus, um den zusätzlichen Wohnraumbedarf vollständig aufzufangen. Entsprechend ist weiterhin mit steigenden Preisen und sinkenden Leerständen zu rechnen.

Baden / Wettingen

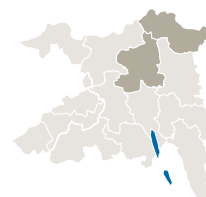
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Die Situation am Immobilienmarkt bleibt angespannt. Unterdurchschnittliche Wohnraumverfügbarkeit und hohes Preisniveau begünstigen Binnenabwanderung und tragen zu einem vergleichsweise geringeren Bevölkerungswachstum bei. Der Aufwärtstrend bei Preisen und Mieten dürfte anhalten.

Brugg / Zurzibiet

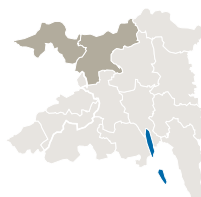
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	→
Leerstand	→	→



Der Aufwärtstrend bei den Eigenheimpreisen in der Region hält an, weiterhin vor allem getrieben durch die starke Dynamik bei Eigentumswohnungen. Die Leerstände haben sich im vergangenen Jahr stabilisiert und dürften ihr aktuelles Niveau halten, was eine Beruhigung signalisieren könnte.

Rheinfelden / Fricktal

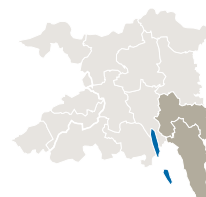
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	→	→
Leerstand	↘	→



Die Eigenheimpreise steigen weiter, allerdings fallen die Zuwächse in der Region vergleichsweise moderat aus. Im Mietwohnungsmarkt ist eine Stabilisierung zu beobachten, die sich fortsetzen dürfte. Die rege Wohnbautätigkeit könnte dazu beitragen, dass die Leerstände ihr aktuelles Niveau beibehalten.

Wohlen / Freiamt

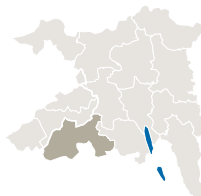
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	→	↘



Die stark wachsende Wohnraumnachfrage führt sowohl am regionalen Eigenheim- als auch am Mietwohnungsmarkt zu einer weiter steigenden Zahlungsbereitschaft. Trotz hoher Bautätigkeit könnten die bereits tiefen Leerstände erneut sinken. Eine Beruhigung des Marktes zeichnet sich derzeit nicht ab.

Zofingen / Wiggertal

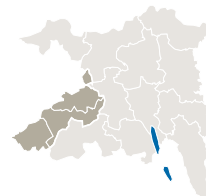
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	→	↘



Die erwartete Stabilisierung der Eigenheimpreise und Mieten ist nicht eingetreten. Das starke Bevölkerungswachstum infolge hoher Binnenwanderung trifft auf eine nur moderate Bautätigkeit und sorgt damit für weiteren Preisauftrieb. Entsprechend ist mit sinkenden Leerständen zu rechnen.

Olten / Gösgen / Gäu

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	→	→
Leerstand	→	→



Die Region verzeichnet eine deutlich gestiegene Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum, während das Mietpreisniveau nahezu unverändert bleibt. Das moderate Preisniveau und die vergleichsweise hohe Verfügbarkeit von Eigenheimen und Mietwohnungen zeichnen den solothurnischen Bezirk aus.

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.



**Aargauische
Kantonalbank**