AKB Immobilienbarometer

Newsletter
November 2026

powered by
Aargauische Kantonalbank
und IAZI

Starke Dynamik am Aargauer Immobilienmarkt

Die Immobilienpreise setzen ihren Aufwärtstrend im Herbst 2026 sowohl im Aargau als auch schweizweit fort. Das hohe Bevölkerungswachstum im Kanton stützt die Nachfrage nach Wohneigentum und Mietwohnungen. Trotz reger Bautätigkeit sind die Leerstände vielerorts erneut gesunken, was weitere Preis- und Mietsteigerungen erwarten lässt. Renditeliegenschaften profitieren von der anhaltenden Nullzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank und der Unsicherheit an den Kapitalmärkten. Die robuste Konjunktur stärkt zugleich die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen, wobei sich je nach Standort und Branche unterschiedliche Entwicklungen zeigen. Geopolitische Risiken, zunehmender Inflationsdruck und höhere langfristige Finanzierungskosten prägen das Marktumfeld.

Marktüberblick Kanton Aargau 2026

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)

Der Aargau baut seine bereits hervorragende Stellung als Wohn- und Wirtschaftsstandort im Herbst 2026 aus. Die hohe Attraktivität bewirkt eine wachsende Wohnraumnachfrage und weiterhin steigende Immobilienpreise. Einfamilienhäuser werden über das gesamte Marktgebiet zu 3,4 % höheren Werten gehandelt als vor zwölf Monaten, wie aus der aktuellsten Auswertung der Freihandtransaktionen hervorgeht. Bei Eigentumswohnungen ist die Zahlungsbereitschaft der Käufer innert Jahresfrist gar um 4,6 % gestiegen, wobei Zofingen / Wiggertal und Olten / Gösgen / Gäu besonders kräftig zugelegt haben. Damit werden die schweizweiten Preistrends von +3,9 % beziehungsweise +2,8 % für Einfamilienhäuser deutlich übertroffen.

Gestützt wird die Marktentwicklung durch die anhaltende Nullzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank (SNB), die weiterhin attraktive Finanzierungskonditionen ermöglicht. Insbesondere geldmarktbasierte Hypotheken (SARON) weisen im internationalen Vergleich ein sehr tiefes Zinsniveau auf. Auch die erfreuliche Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt trägt zur Dynamik bei. Angesichts der fragilen geopolitischen Lage zeigt sich die Industrie erstaunlich widerstandsfähig, allerdings mit deutlichen Unterschieden zwischen den Branchen. Die robuste Konjunktur wirkt sich entsprechend positiv auf den Immobilienmarkt aus. Gleichzeitig steigen im Herbst auch in der Schweiz die Konsumentenpreise, was die SNB zu einer baldigen Zinserhöhung veranlassen könnte.

Preisniveau Gemeinden

Mit welchen Preisen müssen Interessentinnen und Interessenten für ein typisches Einfamilienhaus im Marktgebiet rechnen? Ein Musterobjekt mit 140 m² Wohnfläche, 450 m² Grundstücksfläche und Baujahr 2016 wird im Durchschnitt zwischen 1,1 und 1,2 Millionen Franken gehandelt (siehe Karte auf Seite 3 oben). Die regionalen Unterschiede sind jedoch beträchtlich. In Zofingen / Wiggertal und Olten / Gösgen / Gäu liegt das Preisniveau wesentlich tiefer: Vielerorts ist das Musterhaus für 1 Million Franken oder weniger erhältlich. Ausnahmen bilden die beiden Hauptorte Zofingen und Olten, wo die Preise leicht über 1,2 Millionen Franken liegen.

Auch im Fricktal und im Zurzibiet liegt das Preisniveau unter dem Durchschnitt. Die vergleichsweise attraktiven Bedingungen haben diese Regionen in den vergangenen Jahren stärker in den Fokus von Kaufinteressierten gerückt. Die damit verbundene Verlagerung der Nachfrage hat die Marktentwicklung beschleunigt. Dennoch bleibt das Preisniveau unter jenem der teuersten Regionen des Kantons. Dazu zählt etwa Baden / Wettingen, wo das Muster-Einfamilienhaus für über 1,4 Millionen Franken die Hand wechselt, in einigen Gemeinden auch für deutlich mehr. Erhöht ist das Preisniveau zudem in den Städten Aarau, Lenzburg und Rheinfelden.

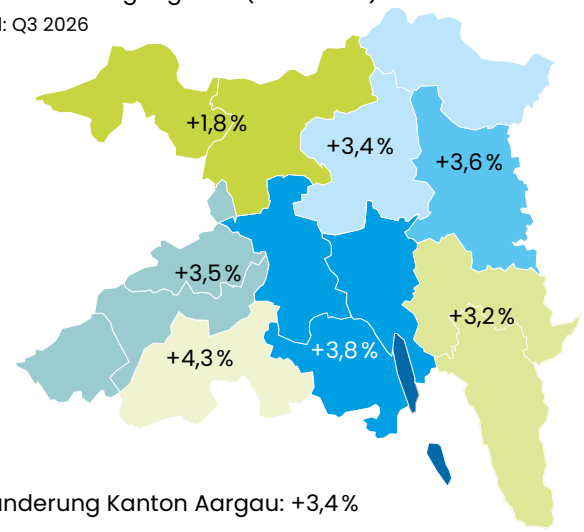
Marktpreisentwicklung

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 2026

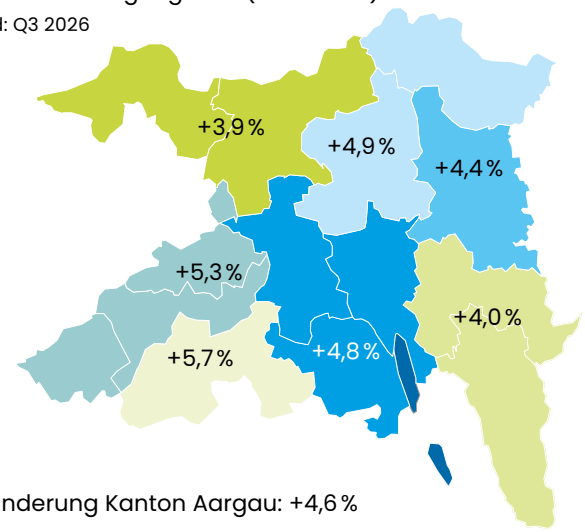


Veränderung Kanton Aargau: +3,4 %

Eigentumswohnungen

Preisentwicklung regional (12 Monate)

Stand: Q3 2026

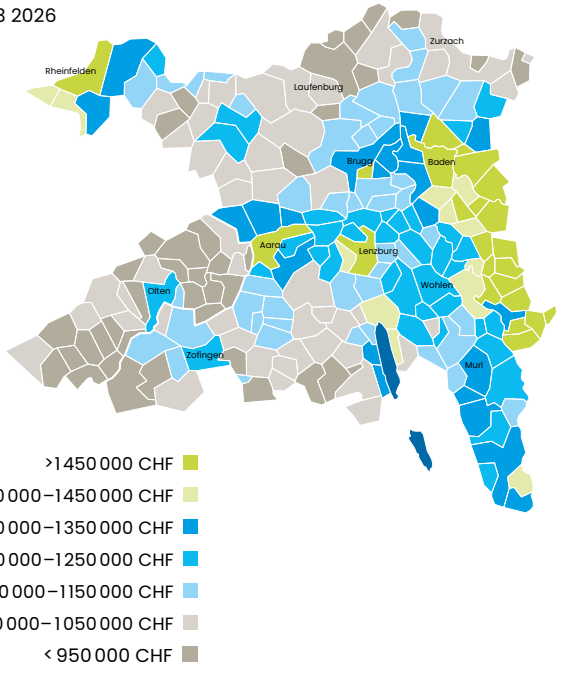


Veränderung Kanton Aargau: +4,6 %

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

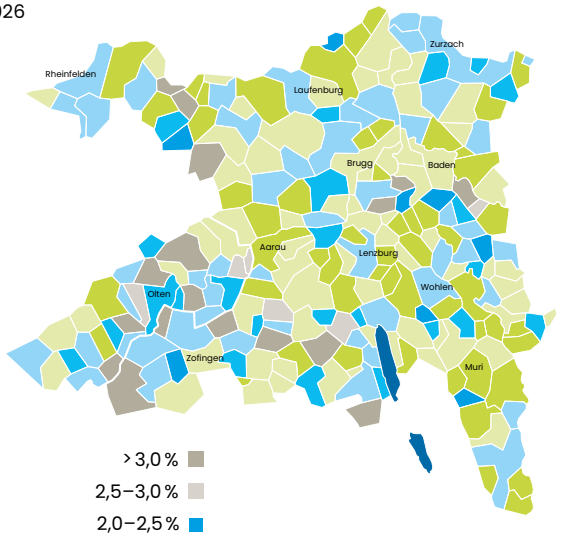
Preis Muster-Einfamilienhaus

Stand: Q3 2026



Leerwohnungsziffer

Stand: 2026



Quelle: BFS

Leerstand

Entwicklung und lokales Niveau

Die hohe Wohnraumnachfrage hat trotz verstärkter Bautätigkeit zu einem erneuten Rückgang der Leerstände im Marktgebiet beigetragen. Am Stichtag 1. Juni 2026 wurden im Kanton Aargau rund 3700 leer stehende Wohneinheiten registriert. Dies entspricht 1,1 % des gesamten Wohnungsbestands. Damit liegt die Leerwohnungsziffer nur leicht über dem schweizweiten Durchschnitt von 0,9 %. Die tiefen Leerstände deuten auf weiterhin stark angespannte Wohnungsmärkte hin. Dabei zeigen sich Unterschiede zwischen Mietwohnungen und Wohneigentum: Rund 2600 der ungenutzten Wohnungen im Kanton beziehungsweise 70 % stehen zur Vermietung, die übrigen Einheiten zum Verkauf. Mit einer geschätzten Leerstandsquote von 1,5 % ist die Knappheit im Mietwohnungsmarkt weniger ausgeprägt als im Eigenheimbereich (0,7 %).

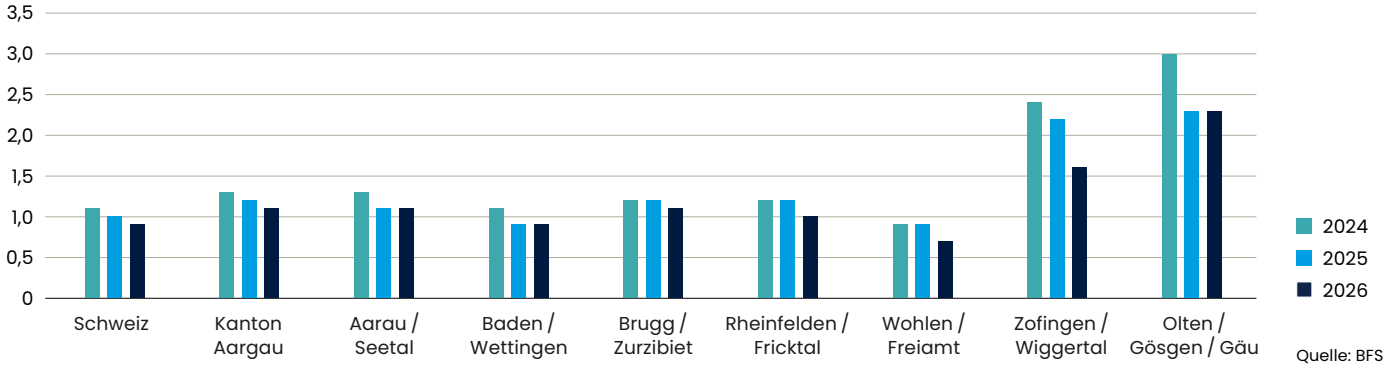
Wie die regionalen Daten zeigen, ist Wohnraum nicht überall im Marktgebiet knapp. Im Raum Olten / Gösgen / Gäu liegt die Leerwohnungsziffer unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 2,3 % und signalisiert damit eine grössere Wohnraumverfügbarkeit. In Zofingen / Wiggertal ist der Leerstand zwar rückläufig, bewegt sich mit 1,6 % aber weiterhin deutlich über dem kantonalen Durchschnitt. Angespannter ist die Lage in Wohlen / Freiamt, wo die tiefe Quote von 0,7 % auf ein sehr knappes Angebot hinweist. Auch in der Agglomeration Baden / Wettingen ist die Wohnungssuche anspruchsvoll, wie die Leerwohnungsziffer von lediglich 0,9 % zeigt.

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: 2026, in %



Quelle: BFS

Mietwohnungen

Entwicklung Mietpreise und lokales Niveau

Hohe Nachfrage und tiefe Leerstände hinterlassen auch auf dem Mietwohnungsmarkt deutliche Spuren. Wie der Preisindex auf Basis der in Inseraten publizierten Mieten zeigt, sind die Angebotsmieten im Kanton Aargau wie auch schweizweit stark gestiegen. Im laufenden Jahr hat sich die Dynamik jedoch spürbar abgeschwächt: In den vergangenen zwölf Monaten haben die Angebotsmieten im Kanton Aargau um 3,7 % zugelegt. Dies entspricht zwar immer noch einem stattlichen Anstieg, doch verglichen mit der im Frühling 2026 beobachteten Wachstumsrate von +5,3 % haben die Vermietenden ihre Preisvorstellungen weniger stark erhöht. Auch wenn dies noch keine Entlastung für Mieterinnen und Mieter auf Wohnungssuche bedeutet, so weckt dies zumindest die Hoffnung auf eine Stabilisierung.

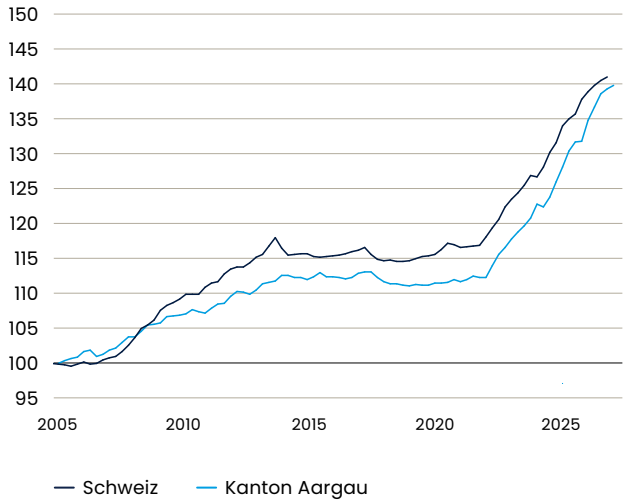
Eine typische Mietwohnung mit 4,5 Zimmern und 115 m² Wohnfläche wird im Marktgebiet für rund 2500 Franken pro Monat exklusive Nebenkosten ausgeschrieben. Im landesweiten Durchschnitt liegt die Angebotsmiete für eine identische Wohnung bei 2800 Franken und damit rund 12 % höher. Dies entspricht etwa dem Mietpreisniveau in der Region Baden / Wettingen, die innerhalb des Marktgebiets die höchsten Werte aufweist. Andernorts sind Mietwohnungen deutlich günstiger: In zahlreichen Gemeinden wird das Musterobjekt für weniger als 2150 Franken angeboten (siehe Karte). Trotz dieser regionalen Unterschiede sind die Wohnkosten im gesamten Marktgebiet spürbar gestiegen.

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.

Entwicklung Angebotsmieten

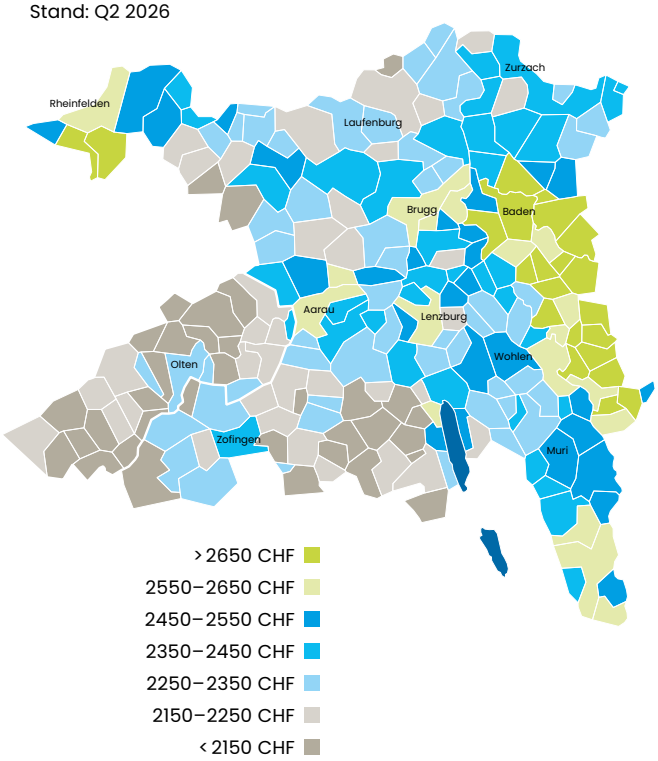
Index 100 = 2005



Mietpreis Musterwohnung (115 m²)

Angebotsmiete netto in CHF pro Monat

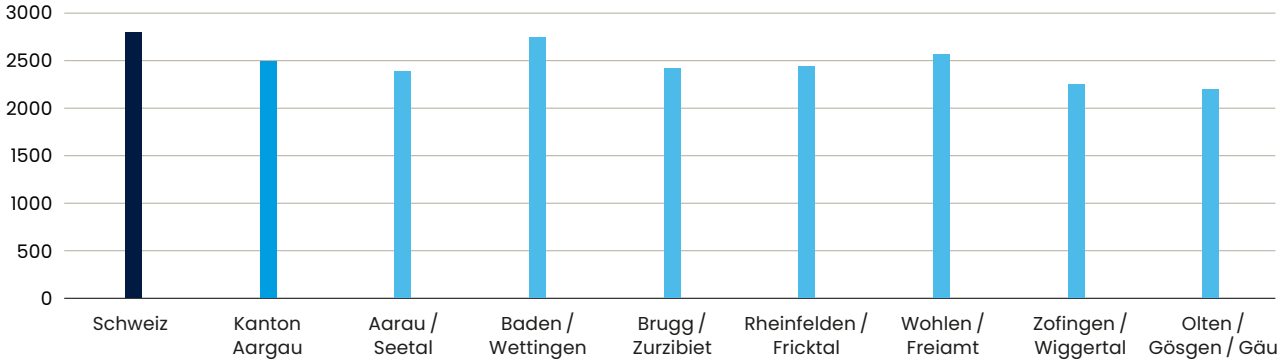
Stand: Q2 2026



Regionales Mietpreisniveau Musterwohnung (115 m²)

Angebotsmiete netto in CHF pro Monat

Stand: Q3 2026



Renditeliegenschaften

Fokus Wohnen

Geopolitische Unsicherheiten und erhöhte Inflationsrisiken prägen die globalen Kapitalmärkte im Herbst 2026. Die infolge des Kriegs im Nahen Osten gestiegenen Energiepreise halten die Teuerung in vielen Ländern über den Zielwerten der Zentralbanken. Dadurch erhöht sich die Wahrscheinlichkeit weiterer Leitzinsanhebungen. Gleichzeitig nehmen Befürchtungen hinsichtlich hoher Staatsverschuldung und möglicher Überbewertungen an den Aktienmärkten zu. Die Weltwirtschaft zeigt sich bislang dennoch widerstandsfähig. Auch die Schweizer Konjunktur entwickelt sich trotz des anspruchsvollen internationalen Umfelds robust. Aufgrund der hohen Stabilität der Schweiz und ihrer Standortvorzüge bleiben Immobilien hierzulande als Kapitalanlage im Herbst 2026 stark gefragt.

Die anhaltende Nachfrage zeigt sich in der Preisentwicklung von Immobilien-Direktanlagen. Wie die Auswertung der effektiv bezahlten Transaktionspreise zeigt, ist die Zahlungsbereitschaft für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Liegenschaften schweizweit innert Jahresfrist um 4,5 % gestiegen. Damit hat die Marktdynamik gegenüber dem Frühjahr weiter zugenommen. Ein wichtiger Treiber ist die anhaltende Nullzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank (SNB), die die Attraktivität von Immobilien gegenüber festverzinslichen Anlagen wie Schweizer Bundesobligationen stützt. Renditeliegenschaften bleiben deshalb besonders unter institutionellen Anlegern wie Versicherungen und Pensionskassen begehrt.

Beliebt sind Immobilien-Direktanlagen auch aufgrund ihrer geteilten Ertragsstruktur. Ihre Gesamtrendite (Performance) setzt sich aus den laufenden Netto-Cashflows in Form von Mieterträgen und der Wertentwicklung zusammen. Letztere fiel in den vergangenen Jahren mit Ausnahme von 2023 positiv aus (siehe Abbildung). Grund für den Unterbruch war der temporäre Zinsanstieg infolge der Pandemie.

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.

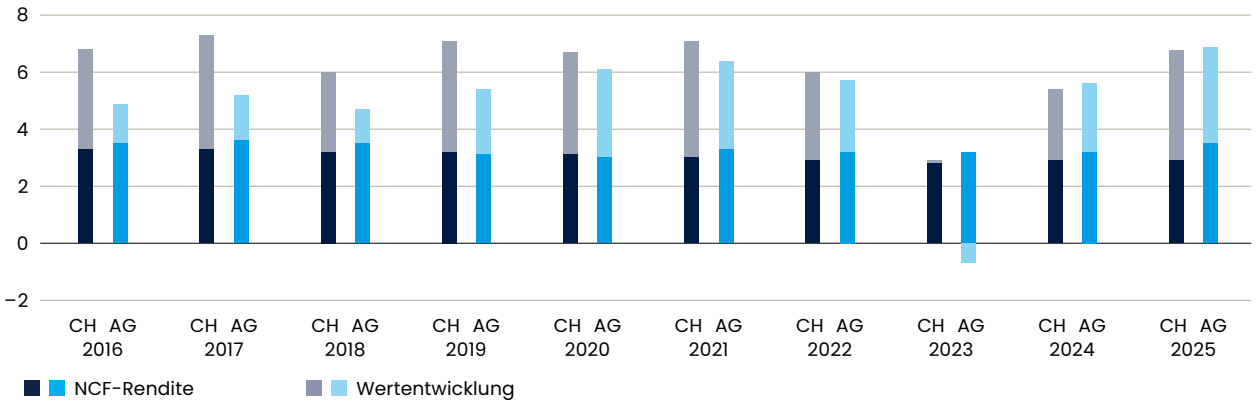
NCF-Rendite

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.

In den Folgejahren legten die Bewertungen wieder deutlich zu. 2025 erzielten Wohnliegenschaften im Kanton Aargau eine Gesamtrendite von 6,9 % und übertrafen damit den schweizweiten Wert von 6,8 % leicht. Dazu trug insbesondere die Netto-Cashflow-Rendite bei, die im Aargau 3,5 % erreichte. Im Landesmittel, das stark von den Märkten in den Grosszentren geprägt ist, lag sie mit 2,9 % deutlich tiefer.

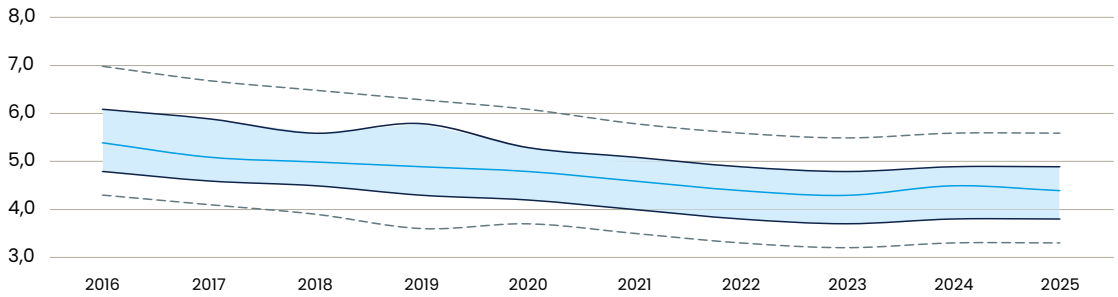
Performance Wohnrenditeliegenschaften Schweiz und Kanton Aargau

2016–2025, Durchschnitt in %



Bruttorendite Wohnliegenschaften Schweiz

2016–2025, Streuung in %



Die Fläche repräsentiert 50 % der Werte
Obere Linie: 75 % der Werte liegen unterhalb
Untere Linie: 25 % der Werte liegen unterhalb
Median: 50 % der Werte liegen unter- / oberhalb
90 %
10 %

Die starke Aufwertung von Wohnrenditeliegenschaften in den vergangenen Jahren widerspiegelt sich in rückläufigen Bruttorenditen. Diese Kennzahl setzt die Mieterträge ins Verhältnis zum Immobilienwert. Der schweizweite Median sank von 5,4 % im Jahr 2016 auf 4,4 % im Jahr 2025, für das die jüngsten Daten vorliegen. Die Streuung bleibt jedoch beträchtlich, wie die Abbildung zeigt: Das oberste Zehntel der beobachteten Liegenschaften erzielte 2025 Bruttorenditen von mindestens 5,6 %, während das unterste Zehntel höchstens 3,3 % erreichte. Für die weitere Entwicklung sind das Verhältnis von Miet- und Kaufpreiswachstum sowie das Zinsumfeld entscheidend.

Dabei nimmt die Schweiz weiterhin eine Sonderstellung ein: Anders als im Euro- und Dollarraum bleibt die Teuerung bislang vergleichsweise moderat. Zwar stieg die jährliche Inflationsrate im Oktober 2026 auf 1,5 %, sie liegt damit jedoch weiterhin im SNB-Zielband von 0 % bis 2 %. Das bedeutet allerdings nicht, dass sämtliche Immobilienfinanzierungen günstig bleiben. Während sich die Kosten von Geldmarkthypotheken am SNB-Leitzins orientieren, hängen die Zinssätze für Festhypotheken von den Entwicklungen am Kapitalmarkt ab. Sie können deshalb auch bei unverändertem Leitzins steigen. Höhere Finanzierungskosten schmälern zudem die Rendite nach Abzug der Fremdkapitalzinsen und begrenzen den Spielraum der Anleger. Lagequalität, Vermietbarkeit und anstehender Sanierungsbedarf gewinnen deshalb bei Anlageentscheiden zusätzlich an Gewicht.

Fokus Büro- und Geschäftsflächen

Der Markt für kommerziell genutzte Liegenschaften reagiert deutlich sensibler auf konjunkturelle Veränderungen als jener für Wohnliegenschaften. Unternehmen als Mieter sind wirtschaftlichen Schwankungen häufig unmittelbar ausgesetzt. Diese beeinflussen sowohl ihren Flächenbedarf als auch ihre Zahlungsbereitschaft. Die aktuell positiven Signale aus Wirtschaft und Arbeitsmarkt schaffen grundsätzlich günstige Voraussetzungen: Die Beschäftigung wächst, während die kantonale Arbeitslosenquote im laufenden Jahr zurückgegangen ist. Im Oktober 2026 lag sie mit 3,2 % nur leicht über dem Schweizer Durchschnitt von 3,0 %.

Trotz Herausforderungen zeigen sich die Unternehmen im Kanton Aargau insgesamt zuversichtlich. Der Dienstleistungssektor befindet sich dabei in einer günstigeren Ausgangslage. Innerhalb der Industrie fällt die Entwicklung hingegen unterschiedlich aus: Insbesondere Hightech- und Energieunternehmen sowie spezialisierte Pharma- und Chemiebetriebe zeigen sich robust. Die Maschinen-, Elektro- und Metallindustrie (MEM) steht dagegen aufgrund der Frankenstärke, internationaler Unsicherheiten und einer schwachen Nachfrage stärker unter Druck. Entsprechend unterscheiden sich auch die Perspektiven für kommerzielle Flächen je nach Standort, Nutzung und Branchenstruktur.

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: 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

Regionen im Fokus

Sieben Analyseregionen bilden das Marktgebiet des Aargauer Immobilienbarometers. Es erstreckt sich über den Kanton Aargau sowie die solothurnischen Bezirke Olten, Gösgen und Gäu und zählt insgesamt rund 853 000 Einwohner. Damit leben hier gut 9 % der Schweizer Bevölkerung. Die regionalen Unterschiede hinsichtlich Grösse, Wirtschaftsstruktur und Immobilienmarkt sind beträchtlich. Mit rund 204 000 Einwohnern entfällt allein auf Aarau / Seetal knapp ein Viertel der Bevölkerung des Marktgebiets.

Das stärkste Bevölkerungswachstum verzeichnen Aarau / Seetal und Brugg / Zurzibiet: Ihre Einwohnerzahlen nahmen zwischen 2020 und 2025 jährlich um durchschnittlich 1,5 % zu. Wohlen / Freiamt und Zofingen / Wiggertal folgen mit ebenfalls starken Wachstumsraten von jeweils 1,4 %. Mit rund 79 000 Einwohnern bildet Zofingen / Wiggertal zugleich die kleinste Analyseregion. Gemeinsam ist allen sieben Gebieten, dass ihr Wachstum den Schweizer Durchschnitt von 1,0 % übertrifft. Für den gesamten Kanton Aargau ergibt sich ein jährlicher Zuwachs von 1,4 % – die Wohnraumnachfrage ist damit flächendeckend hoch.

Der Ausbau des Wohnungsangebots hält regional unterschiedlich Schritt. Wohlen / Freiamt weist mit einer durchschnittlichen jährlichen Bestandsausweitung von 1,3 % über die letzten fünf Jahre die höchste Wohnbautätigkeit auf. Dahinter liegt Rheinfelden / Fricktal mit 1,2 %. Dieser Wert entspricht auch dem kantonalen Mittel und liegt deutlich über dem Schweizer Durchschnitt von 1,0 %. In Olten / Gösgen / Gäu wächst der Wohnungsbestand dagegen lediglich um 0,7 % pro Jahr. Dennoch stehen dort mit 2,3 % anteilsmässig die meisten Wohnungen leer. Am anderen Ende liegt Wohlen / Freiamt mit einer Leerstandsquote von 0,7 %. Kantonsweit beträgt sie 1,1 %, gegenüber 0,9 % in der Schweiz.

Beim steuerbaren Einkommen pro Person führt Baden / Wettingen das regionale Feld mit rund 80 000 Franken an. Wohlen / Freiamt und Rheinfelden / Fricktal erreichen jeweils gut 78 000 Franken, während Zofingen / Wiggertal mit etwa 68 300 Franken den tiefsten Wert aufweist. Der Aargauer Durchschnitt von 75 600 Franken bleibt unter dem nationalen Mittel von 81 900 Franken. Unterschiedlich präsentiert sich auch die Arbeitsmarktlage: Die niedrigste Arbeitslosenquote von Januar bis September verzeichnet Wohlen / Freiamt mit durchschnittlich 2,9 %. In Baden / Wettingen und Olten / Gösgen / Gäu liegt sie mit jeweils 3,6 % am höchsten. Für den Kanton Aargau beträgt die Quote 3,3 %, für die Schweiz 3,0 %.

Wirtschaftsräume in Zahlen

	Bevölkerungsstand Anzahl	Bevölkerungsentwicklung (jährlich[1]) in %	Arbeitslosenquote[2] in %	Steuerbares Einkommen (pro Person) in CHF	Leerstände in %	Wohnbautätigkeit (jährlich[1]) in %
Schweiz	**9 127 125**	**1,0 %**	**3,0 %**	**81 880**	**0,9 %**	**1,0 %**
Kanton Aargau	**743 768**	**1,4 %**	**3,3 %**	**75 550**	**1,1 %**	**1,2 %**
Aarau / Seetal	203 723	1,5 %	3,4 %	73 190	1,1 %	1,1 %
Baden / Wettingen	155 843	1,3 %	3,6 %	80 040	0,9 %	0,9 %
Brugg / Zurzibiet	91 875	1,5 %	3,4 %	72 880	1,1 %	1,1 %
Rheinfelden / Fricktal	88 042	1,1 %	3,2 %	78 160	1,0 %	1,2 %
Wohlen / Freiamt	125 173	1,4 %	2,9 %	78 380	0,7 %	1,3 %
Zofingen / Wiggertal	79 112	1,4 %	3,3 %	68 300	1,6 %	0,8 %
Olten / Gösgen / Gäu	109 149	1,2 %	3,6 %	69 850	2,3 %	0,7 %

[1] über die letzten 5 Jahre
[2] Durchschnitt laufendes Jahr

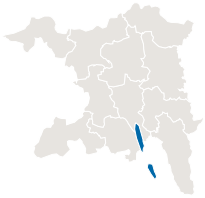
höchster Wert tiefster Wert

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

Wohnungsmarkt im Ausblick

Kanton Aargau

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	→



Am Aargauer Immobilienmarkt setzt sich der Aufwärtstrend im Herbst 2026 fort. Die anhaltend hohe Wohnraumnachfrage treibt die Preise und Mieten weiter nach oben. Dank der kräftigen Ausweitung des Wohnungsbestands könnten sich die Leerstände mittelfristig auf tiefem Niveau stabilisieren.

Aarau / Seetal

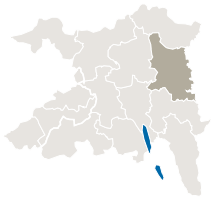
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	→
Leerstand	→	→



Die Eigenheimpreise in Aarau / Seetal steigen weiter. Besonders bei Eigentumswohnungen wächst die Zahlungsbereitschaft. Am Mietwohnungsmarkt verliert der Preisauftrieb hingegen etwas an Schwung. Parallel dazu scheint die Leerwohnungsziffer einen vorläufigen Boden erreicht zu haben.

Baden / Wettingen

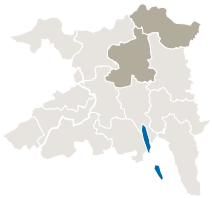
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	→	→



Die Wohneigentumspreise entwickeln sich derzeit im Bereich des kantonalen Durchschnitts. Obwohl sich die Wohnraumverfügbarkeit zuletzt nicht weiter verringert hat, bleibt die Region stark gefragt. Die anhaltend hohe Nachfrage spricht für eine weitere Zunahme der Zahlungsbereitschaft.

Brugg / Zurzibiet

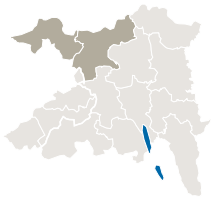
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum hält die Nachfrage am regionalen Wohnungsmarkt hoch und lässt weitere Preis- und Mietsteigerungen erwarten. Kann die Bautätigkeit mit dem wachsenden Wohnraumbedarf nicht Schritt halten, dürften die Leerstände weiter sinken.

Rheinfelden / Fricktal

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	→	→
Leerstand	↘	→



Die Preise am regionalen Eigenheimmarkt steigen weiterhin, doch hat der Auftrieb bei Einfamilienhäusern an Dynamik verloren. Da der Wohnungsbestand in den vergangenen Jahren stärker gewachsen ist als die Bevölkerung, dürfte die Leerwohnungsziffer ihren Tiefpunkt erreicht haben.

Wohlen / Freiamt

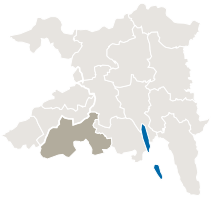
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	→



Trotz aussergewöhnlich reger Bautätigkeit hat sich das Wohnungsangebot in der Region weiter verknappt. Die tiefste Leerwohnungsziffer im Marktgebiet unterstreicht den Nachfrageüberhang und lässt auch mittelfristig einen anhaltenden Aufwärtsdruck auf Preise und Mieten erwarten.

Zofingen / Wiggertal

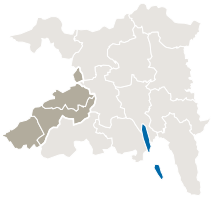
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Die bevölkerungsmässig kleinste Region verzeichnet derzeit den stärksten Anstieg der Eigenheimpreise. Gleichzeitig sind die Leerstände deutlich gesunken, während die Wohnbautätigkeit vergleichsweise verhalten bleibt. Diese Konstellation lässt weitere Preis- und Mietsteigerungen erwarten.

Olten / Gösgen / Gäu

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Die Zahlungsbereitschaft nimmt insbesondere im Teilmarkt für Eigentumswohnungen deutlich zu. Trotz einer vergleichsweise geringen Ausweitung des Wohnungsbestands bleibt die Verfügbarkeit überdurchschnittlich hoch. Dies könnte den Anstieg der Mieten mittelfristig dämpfen.

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