

# Aargauer Immobilienmarkt mit Zeichen der Entspannung

Die Nachfrage nach Wohneigentum im Kanton Aargau hat sich in den vergangenen Monaten gemässigt, wie die Preisentwicklung der Markttransaktionen zeigt. Ein nach wie vor erhöhtes Wachstum verzeichnen die Angebotsmieten, doch mehrten sich Zeichen der Entspannung wie eine geringere Zuwanderung. Während geopolitische Unsicherheit und Tiefzinsen die Nachfrage nach Immobilienanlagen fördern, hängt die langfristige Tendenz massgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung ab, wobei besonders der industrielle Sektor aufgrund der US-Zölle und des starken Frankens vor grosse Herausforderungen gestellt ist.

## Marktüberblick Kanton Aargau 2025

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)

Während sich die wirtschaftlichen Aussichten im Herbst 2025 eintrüben, herrschen am Aargauer Immobilienmarkt weiterhin stabile Verhältnisse. Die Preise für Wohneigentum im Kanton sind auf Jahresbasis um 2,6% gestiegen, und damit deutlich moderater als in den Vorjahren. Das Wachstum entspricht exakt dem Landesmittel. Je nach Region und Objekttyp sind jedoch Unterschiede zu beobachten: Die Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen hat insgesamt etwas stärker zugenommen als jene für Einfamilienhäuser. An der Spitze liegt die Region Brugg/Zurzibiet mit einem Preiswachstum von 4,0%, während die geringste Marktdynamik in Rheinfelden/Fricktal sichtbar ist.

Der Preisanstieg bei Eigenheimen steht für eine weiterhin hohe Wohnraumnachfrage, die jedoch hinter dem Tempo der Vorjahre zurückbleibt. Ein Grund dafür ist die gedämpfte Konjunkturstimmung, die sich in einem geringeren Arbeitskräftebedarf der Unternehmen äussert. Sichtbares Zeichen dafür ist die Reduktion des Zuwanderungsdrucks im laufenden Jahr. Wie stark sich die US-Zollpolitik auf die kantonale Wirtschaft auswirkt, bleibt derzeit offen. Fast ein Viertel der Aargauer Exporte gehen in die USA, wobei es sich häufig um Güter der Pharma-branchen handelt, die im Herbst 2025 (noch) nicht von Strafzöllen betroffen waren. Für die Aargauer Industrieunternehmen stellen diese in Kombination mit dem starken Franken dennoch eine erhebliche Herausforderung dar.

## Preisniveau Gemeinden

Ein Einfamilienhaus im Marktgebiet kostet derzeit im Durchschnitt rund 1,1 Millionen Franken. Dieser Preis gilt für ein typisches Objekt mit Umschwung, einer Wohnfläche von rund 140 m<sup>2</sup> und Baujahr 2015 (siehe Karte auf Seite 3). Zwischen den einzelnen Regionen bestehen jedoch deutliche Preisunterschiede. In Olten/Gösigen/Gäu ist der Erwerb eines vergleichbaren Hauses vielerorts unter 950 000 Franken möglich. Auch im Zurzibiet sowie in den Bezirken Laufenburg, Zofingen und Kulm herrscht ein vergleichsweise moderates Preisniveau. Weit teurer ist ein Hauskauf hingegen in Baden oder Aarau, wo ein gleiches Objekt über 1,5 Millionen Franken kostet.

Diese ausgeprägten Preisunterschiede führen zu einer fortlaufenden Verlagerung der Wohnraumnachfrage, wie die Umzugszahlen zeigen. Preisgünstige Regionen wie Kulm, Zofingen und Lenzburg verzeichnen zahlreiche Zuzüger aus anderen Teilen des Kantons, besonders aus Hochpreisregionen wie Baden, Bremgarten, Muri und Rheinfelden. Da das Marktgebiet insgesamt – im Vergleich zu Nachbarkantonen wie Zürich, Zug oder dem Baselbiet – preislich weiterhin attraktiv bleibt, weist die Region auch eine positive Zuwanderungsbilanz mit der übrigen Schweiz auf.

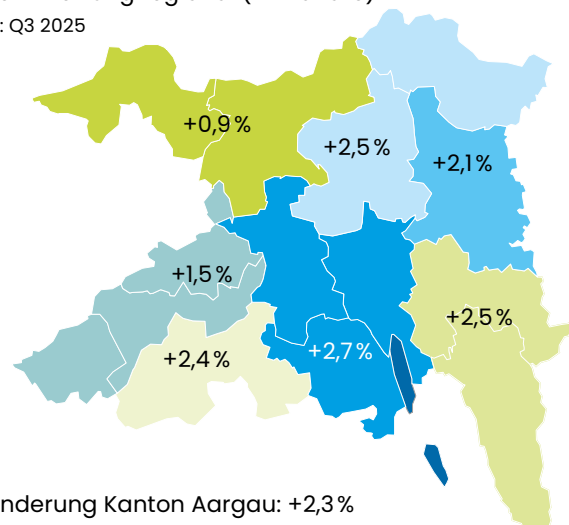
### Marktpreisentwicklung

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 2025

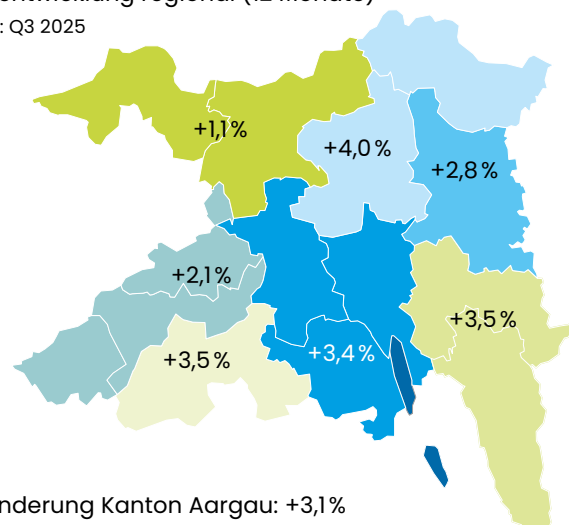


Veränderung Kanton Aargau: +2,3%

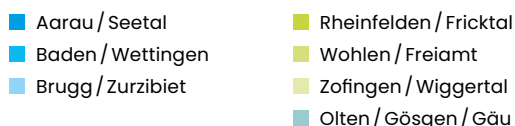
### Eigentumswohnungen

#### Preisentwicklung regional (12 Monate)

Stand: Q3 2025

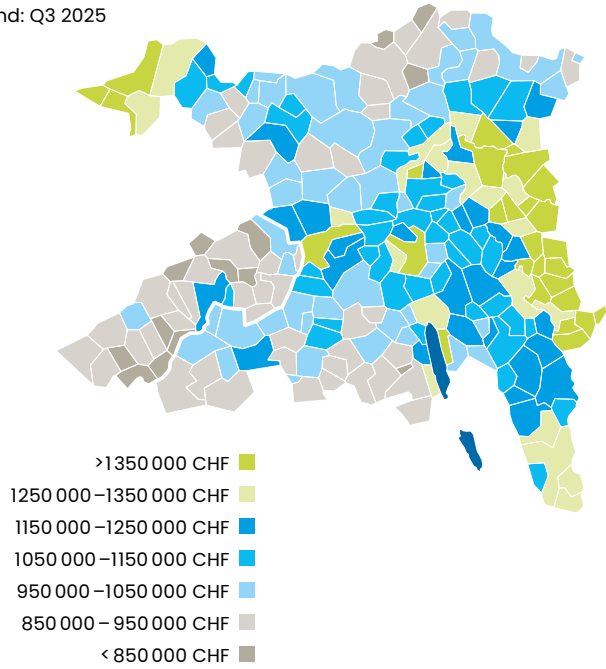


Veränderung Kanton Aargau: +3,1%



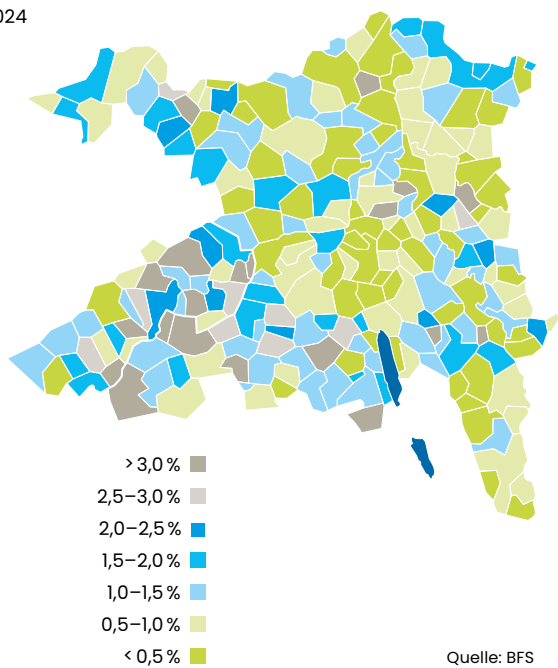
Preis Muster-Einfamilienhaus

Stand: Q3 2025



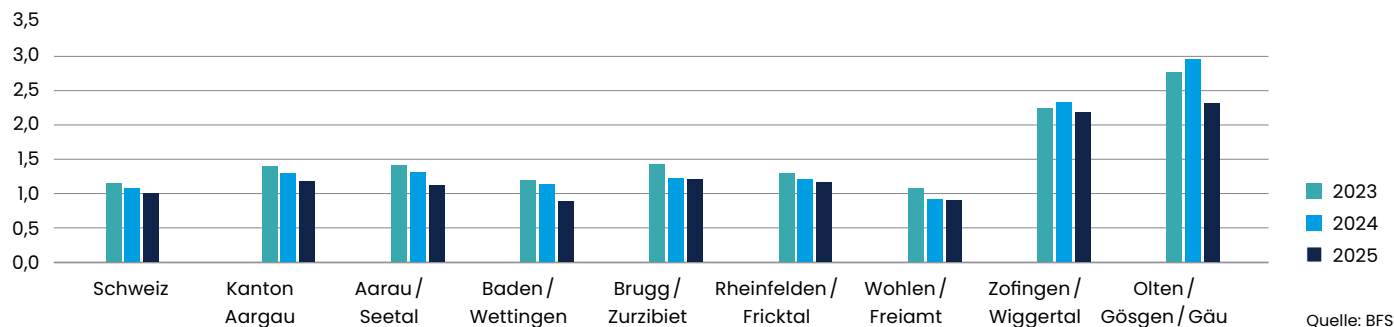
Leerwohnungsziffer

Stand: 2024



Leerwohnungsziffer

Stand: 2025, in %



Leerstand

Entwicklung und lokales Niveau

Das Wohnungsangebot im Marktgebiet hat sich weiter verknappt. Per 1. Juni 2025 wurden im Kanton Aargau rund 4100 ungenutzte Wohneinheiten gezählt – 400 weniger als im Vorjahr. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand sank die Leerwohnungsziffer auf 1,2%. Damit liegt die Quote zwar leicht über dem schweizweiten Durchschnitt von 1,0%, dennoch gestaltet sich die Suche nach geeignetem Wohnraum auch in der Region zunehmend schwieriger. Ein wesentlicher Grund ist die geringe Neubautätigkeit: Während im Rekordjahr 2017 noch rund 5700 Wohneinheiten realisiert wurden, waren es 2024 gemäss provisorischen Daten noch 3500. Aufgrund schwindender Baulandreserven, raumplanerischer Vorgaben und hoher Baukosten dürfte sich die Angebotserweiterung weiterhin nur verhalten entwickeln.

Wie die untere Karte zeigt, bestehen innerhalb der Region deutliche Unterschiede in der Wohnraumverfügbarkeit. In mehr als einem Viertel der Gemeinden im Marktgebiet liegt die Leerwohnungsziffer über 1,5%, also oberhalb der amtlichen Schwelle für Wohnungsknappheit. Diese verteilen sich über das gesamte Marktgebiet, wobei besonders die Regionen Olten / Gösigen / Gäu und Zofingen / Wiggertal eine erhöhte Leerstandsquote aufweisen. Deutlich knapper als im Landesdurchschnitt ist der Wohnraum hingegen in den Regionen Baden / Wettingen sowie Wohlen / Freiamt. Die Verfügbarkeit von Wohnraum ist ein entscheidender Faktor für die Preisdynamik: In Gebieten mit ausgeprägter Knappheit steigen Miet- und Eigenheimpreise deutlich schneller als im übrigen Marktgebiet.

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

Das knappe Angebot kombiniert mit der anhaltenden Nachfrage aus dem In- und Ausland führen zu weiterhin steigenden Angebotsmieten. Mieter auf Wohnungssuche waren innert Jahresfrist mit 4,7% höheren Preisen konfrontiert. Damit haben die Neumieten im Marktgebiet ähnlich schnell zugelegt wie im Landesdurchschnitt (+5,2%). Die längerfristige Entwicklung seit 2005 zeigt, dass sich die Marktmieten bereits seit 2021 auf einem steilen Wachstumskurs befinden, während sie zuvor über mehrere Jahre stagniert haben (siehe Abbildung oben rechts). So lange die Bautätigkeit auf tiefem Niveau verharrt und die Nachfrage nicht wesentlich sinkt, sind sowohl in der Region als auch schweizweit weiter steigende Mietpreise zu erwarten.

Wer eine grosszügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Balkon oder Terrasse mieten möchte, muss im Marktgebiet mit einem Preis von 2300 Franken exklusive Nebenkosten rechnen. Zu weit höheren Preisen wird eine identische Wohnung in der Region Baden / Wettingen ausgeschrieben, die in naher Pendeldistanz zu den Zentren Zürich und Zug liegt: Hier bewegt sich das Mietpreisniveau generell über 2500 Franken, in den begehrtesten Ortschaften kann es auch deutlich höher ausfallen. Dies gilt auch für die Bezirke Rheinfelden und Muri. Demgegenüber bewegen sich die Mietangebote in Zofingen / Wiggertal sowie Olten / Gösgen / Gäu auf deutlich tieferem Niveau.

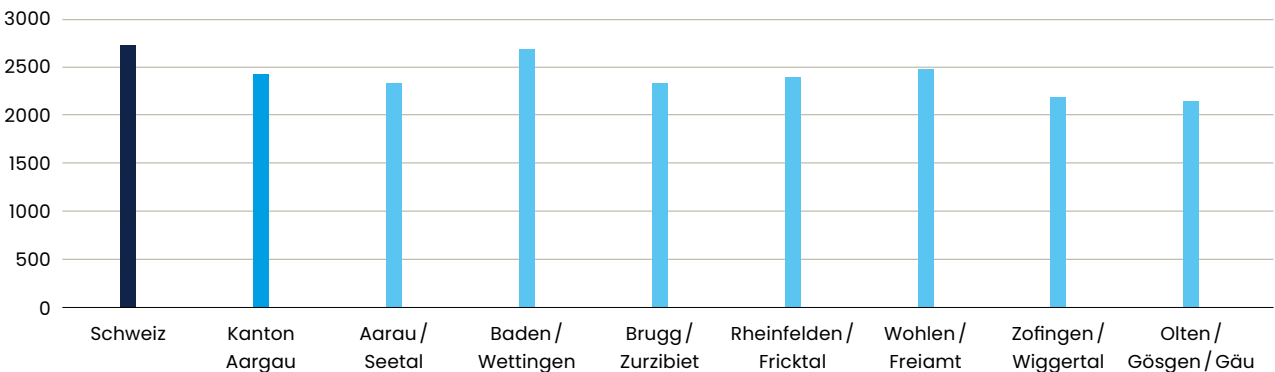
### Angebotsmieten

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>)

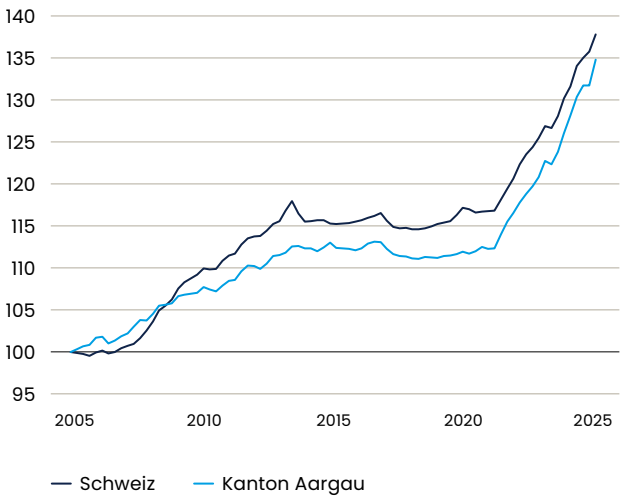
Angebotsmiete netto in CHF pro Monat

Stand: Q3 2025



## Entwicklung Angebotsmieten

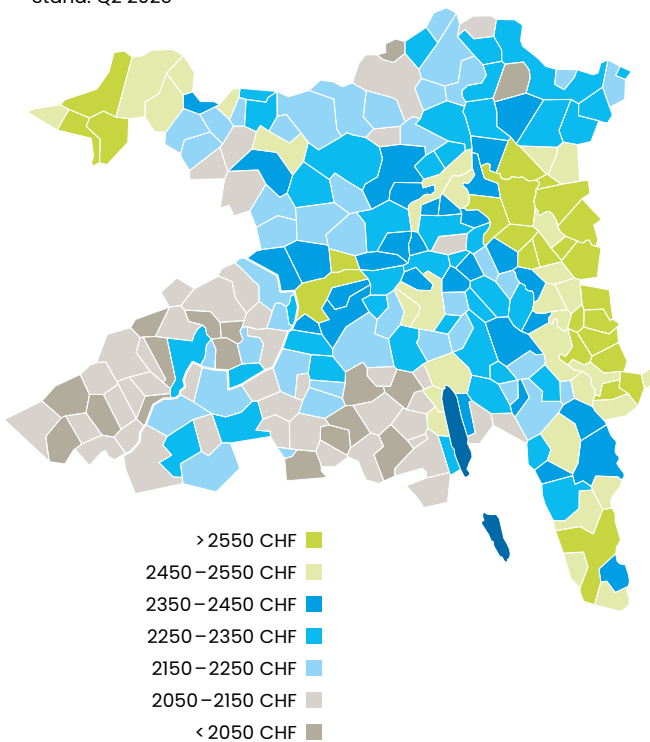
Index 100 = 2005



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

Angebotsmiete netto in CHF pro Monat

Stand: Q2 2025



# Renditeliegenschaften

## Fokus Wohnen

Die zunehmende geopolitische Unsicherheit, Handelskonflikte und die wachsende staatliche Schuldenlast erhöhen im Herbst 2025 die Risiken an den Kapitalmärkten – zugleich verstärken sie das Interesse an Immobilienanlagen. Dies zeigt sich an der wieder steigenden Zahlungsbereitschaft für Wohnrenditeliegenschaften: Per Ende des dritten Quartals lagen die Preise laut Auswertung der Markttransaktionen um 1,5% höher als im Vorjahr. Dieses Wachstum bleibt zwar unter dem langjährigen Durchschnitt von rund 3%, doch dürfte sich die positive Dynamik weiter fortsetzen. Ein ähnliches Bild zeigen indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz – etwa bei börsennotierten Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds –, deren Kurse im laufenden Jahr spürbar angezogen haben.

Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass Liegenschaften in der Schweiz nach wie vor als sichere Anlageform gelten. Der Immobilienmarkt profitiert von den stabilen Rahmenbedingungen und der wirtschaftlichen Attraktivität des Landes, die für Wachstum und Wohlstand sorgen. Dies wiederum begünstigt einen kontinuierlichen Zustrom an Arbeitskräften aus dem Ausland, was die Wohnraumnachfrage zusätzlich stützt. Andererseits tragen dieselben Standortvorteile auch zur fortlaufenden Aufwertung des Schweizer Frankens bei, was eine sinkende Teuerung zur Folge hat. Um einer möglichen deflationären Tendenz entgegenzuwirken, hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) im Juni 2025 den Leitzins auf 0% gesenkt. Diese geldpolitische Lockerung wirkt sich ebenfalls preistreibend auf Immobilien aus, da deren Renditen im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen wie Bundesobligationen zunehmend attraktiver erscheinen.

### 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.

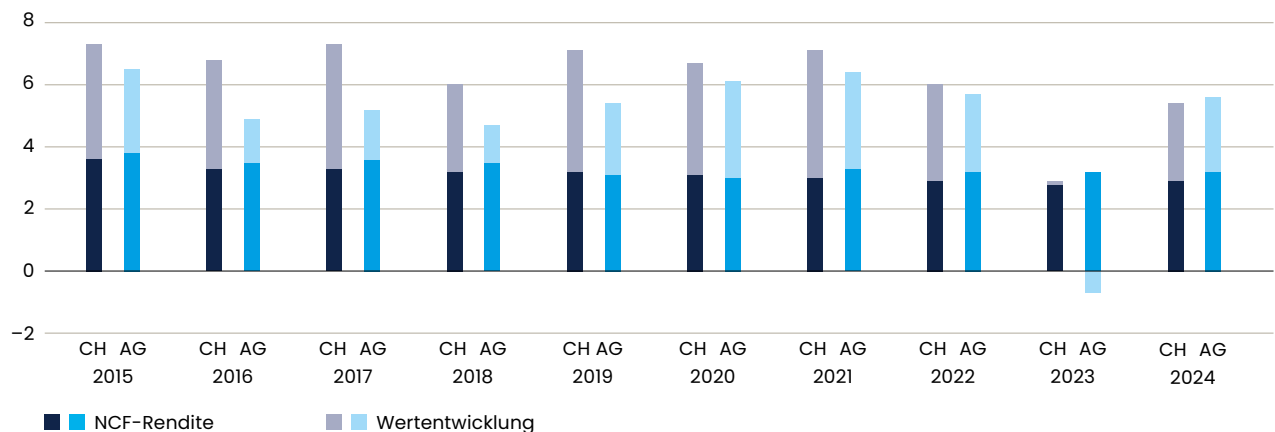
### NCF-Rendite

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.

Die Netto-Cashflow-Renditen von Mehrfamilienhäusern im Kanton Aargau lagen in den vergangenen Jahren konstant bei rund 3% und damit leicht über dem schweizweiten Durchschnitt (siehe Abbildung). Gerade diese stabilen, auf kontinuierlichen Mieteinnahmen basierenden Geldflüsse machen Mehrfamilienhäuser in unsicheren Zeiten besonders attraktiv. Investoren sind daher zunehmend bereit, höhere Preise für entsprechende Objekte zu bezahlen. Die wachsende Nachfrage dürfte im laufenden Jahr zudem zu steigenden Bewertungen in den Liegenschaftsportfolios institutioneller Anleger führen – und damit voraussichtlich zu einer etwas besseren Performance als im Jahr 2024.

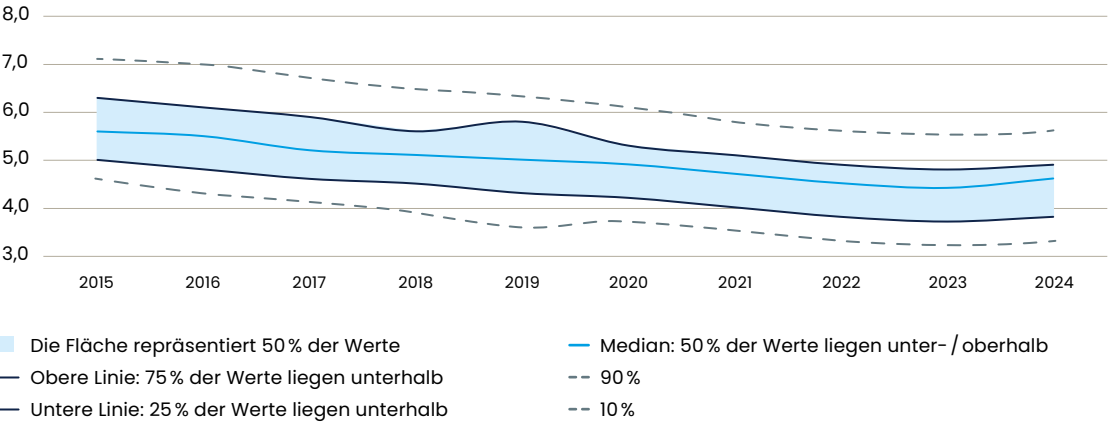
## Performance Wohnrenditeliegenschaften Schweiz und Kanton Aargau

2015–2024, Durchschnitt in %



Bruttorendite Wohnliegenschaften Schweiz

2015–2024, Streuung in %



Während die aktuelle politische und wirtschaftliche Unsicherheit die Nachfrage nach Wohnrenditeliegenschaften antreibt, bergen genau diese Faktoren auch Risiken für die langfristige Marktentwicklung. Bereits im laufenden Jahr hat der industrielle Sektor in der Schweiz einen Stellenabbau eingeleitet, und auch die Dienstleistungsbranchen zeigen sich bei ihren Planungen zumindest zurückhaltend. Sollte sich die Konjunkturstimmung stark verschlechtern und der Bedarf an Arbeitskräften spürbar sinken, würde dies zu einer fortgesetzten Abschwächung der arbeitsmarktbedingten Zuwanderung führen – und damit auch zu einer geringeren Nachfrage nach Wohnraum. Aus heutiger Sicht zeichnet sich ein solches Negativszenario jedoch nicht ab.

Noch ist der Wohnungsmarkt von Knappheit und einer wachsenden Kluft zwischen Bestandes- und Neumieten geprägt. Die Sorge um hohe und weiter steigende Mieten schlägt sich in einer Vielzahl politischer Vorstösse nieder, die teils grundlegende Änderungen der Rahmenbedingungen fordern. Die Risiken, die sich daraus für Immobilienbesitzer und Vermieter ergeben, sind je nach Standort beträchtlich. Im Jahr 2024 ist die mittlere Bruttorendite von Mehrfamilienhäusern erstmals seit Jahren wieder gestiegen und lag im Landesmittel bei 4,5 % (siehe Abbildung). Grund dafür waren zins- und teuerungsbedingt steigende Bestandesmieten bei zurückhaltender Aufwertung. Im laufenden Jahr ist mit gleichbleibenden bis sinkenden Bruttorenditen zu rechnen.

Fokus Büro- und Geschäftsflächen

Dass die Schweiz nach wie vor zu den attraktivsten Unternehmensstandorten Europas zählt, zeigt sich in der positiven Marktentwicklung für kommerzielle genutzte Flächen. Hohe Lebensqualität, exzellente Bildungseinrichtungen und die zentrale Lage im Herzen des Kontinents machen das Land sowohl für Fachkräfte als auch für Unternehmen äusserst attraktiv. Trotz dieser stabilen Rahmenbedingungen und der hohen Standortqualität birgt die aktuelle wirtschaftliche Unsicherheit jedoch Risiken für die Anbieter von Büro- und Geschäftsflächen.

Zwar verharrt die Leerstandsquote insgesamt auf einem vergleichsweise tiefen Niveau, doch ausserhalb der grossen Zentren übersteigt das Angebot bereits heute tendenziell die Nachfrage. Sollte sich die Konjunktur weiter eintrüben und der Flächenbedarf der Unternehmen entsprechend sinken, dürfte sich dies auf dem Markt bemerkbar machen. Die erhöhte Vorsicht widerspiegelt sich auch in der Bewertung von Büro- und Geschäftsliegenschaften in den Portfolios institutioneller Anleger: In den Vorjahren waren schweizweit Wertkorrekturen zu beobachten – im Kanton Aargau fielen diese dabei überdurchschnittlich stark aus.

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: 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

Zwischen den sieben Analyseregionen im Marktgebiet des Aargauer Immobilienbarometers bestehen beträchtliche Unterschiede, die sich auch in der jeweiligen Entwicklung der Immobilienmärkte widerspiegeln. Das Marktgebiet umfasst den Kanton Aargau sowie die solothurnischen Bezirke Olten / Gös gen / Gäu und zählt insgesamt rund 740 000 Einwohner. Mit einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von 1,4% weist die Region eine hohe Dynamik auf und übertrifft damit den bereits beachtlichen Schweizer Durchschnitt von 1,0% deutlich.

Ein Grund für die starke Bevölkerungsentwicklung ist die hohe Standortattraktivität in Kombination mit vergleichsweise moderaten Eigenheim- und Mietpreisen, was zu überaus vielen Zuzügen aus anderen Landesteilen führt. Besonders ausgeprägt ist das Wachstum in der Region Aarau / Seetal (+1,7%), die allein über ein Viertel der Einwohner des gesamten Marktgebiets umfasst. Ebenfalls hohe Wachstumsraten verzeichnen Brugg / Zurzibiet (+1,5%) und Zofingen / Wiggertal (+1,5%). Rheinfelden / Fricktal weist mit 1,0% die geringste jährliche Zunahme auf, bewegt sich damit jedoch immer noch auf dem Niveau des Landesmittels.

Mit einem steuerbaren Einkommen von rund 75 000 Franken liegt das Marktgebiet unter dem Schweizer Durchschnitt von über 80 000 Franken. Dies hängt mit der stärkeren wirtschaftlichen Ausrichtung auf Industrie und verarbeitendes Gewerbe zusammen, in denen das mittlere Lohnniveau geringer ausfällt als in den Dienstleistungsbranchen. Auch beim Einkommen zeigen sich innerhalb der Region wesentliche Differenzen: Während Baden / Wettingen mit rund 79 000 Franken das Feld anführt, werden in Zofingen / Wiggertal 15% tiefere Werte registriert.

Mit Ausnahme von Rheinfelden / Fricktal übertrifft die Wohnraumnachfrage in sämtlichen Regionen des Marktgebiets das Angebot, wie ein Vergleich der mittleren jährlichen Wohnbautätigkeit mit der Bevölkerungsentwicklung zeigt. Besonders ausgeprägt ist die Diskrepanz in Aarau / Seetal, was den deutlichen Rückgang der Leerstände erklärt. Am intensivsten wird in Brugg / Zurzibiet (+1,3%) gebaut, während die Angebotsausweitung in Olten / Gös gen / Gäu (+0,9%) sowie Baden / Wettingen (+0,9%) am langsamsten voranschreitet.

## 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 %
<b>Schweiz</b>	<b>9'051'029</b>	<b>1,0%</b>	<b>2,8%</b>	<b>80'530</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,1%</b>
<b>Kanton Aargau</b>	<b>735'808</b>	<b>1,4%</b>	<b>3,1%</b>	<b>74'700</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,2%</b>
Aarau / Seetal	201'767	1,7%	3,2%	72'450	1,1%	1,2%
Baden / Wettingen	154'085	1,2%	3,3%	78'840	0,9%	0,9%
Brugg / Zurzibiet	91'116	1,5%	3,2%	72'180	1,2%	1,3%
Rheinfelden / Fricktal	86'746	1,0%	2,7%	77'380	1,2%	1,2%
Wohlen / Freiamt	123'592	1,4%	3,0%	77'750	0,9%	1,2%
Zofingen / Wiggertal	78'502	1,5%	3,5%	67'260	2,2%	1,0%
Olten / Gös gen / Gäu	108'186	1,2%	3,5%	69'280	2,3%	0,9%

<sup>1</sup> über die letzten 5 Jahre

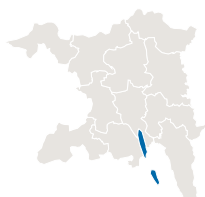
■ höchster Wert ■ tiefster Wert

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

# Wohnungsmarkt im Ausblick

## Kanton Aargau

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Die Beliebtheit des Kantons Aargau als Wohnstandort ist ungebrochen. Entsprechend steigt die Zahlungsbereitschaft sowohl für Eigenheime als auch für Mietwohnungen weiterhin. Aufgrund der hohen Nachfrage bei geringer Bautätigkeit sind die Leerstände stark zurückgegangen und dürften weiter sinken.

## Aarau / Seetal

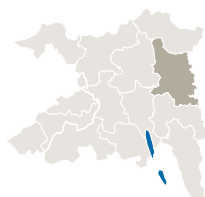
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Der regionale Immobilienmarkt bleibt angespannt. Eine weiterhin stark wachsende Wohnraumnachfrage trifft auf ein knappes Angebot, das trotz erhöhter Bautätigkeit den Bedarf nicht zu decken vermag. In der Folge ist in den kommenden Monaten mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen.

## Baden / Wettingen

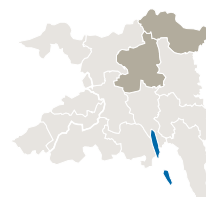
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	→



Baden / Wettingen zählt zu den teuersten Teilmärkten im Marktgebiet. Dennoch zeigt sich eine anhaltend hohe Zahlungsbereitschaft, was auf die überdurchschnittliche Standortattraktivität und die starke Nachfrage hinweist. Die tiefe Leerwohnungsziffer unterstreicht die ausgeprägte Wohnungsknappheit.

## Brugg / Zurzibiet

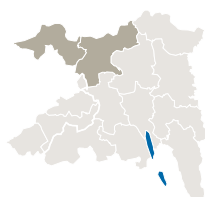
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	→
Leerstand	→	→



In Brugg / Zurzibiet werden weiterhin steigende Eigenheimpreise verzeichnet, wobei besonders Eigentumswohnungen eine starke Preisdynamik aufweisen. Die Leerstände haben sich im vergangenen Jahr stabilisiert und dürften ihr Niveau halten, was für eine gewisse Entspannung des Mietwohnungsmarktes spricht.

## Rheinfelden / Fricktal

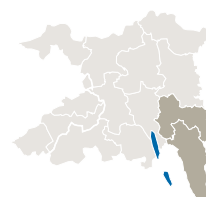
	Aktuell	Prognose
Preise	→	→
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Die Preisentwicklung von Wohneigentum hat sich merklich abgeschwächt. Mit der tiefsten Zunahme bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen deutet sich eine Normalisierung des Marktes an. Die kontinuierliche Ausweitung des Angebots hat dazu geführt, dass die Leerstände kaum mehr gesunken sind.

## Wohlen / Freiamt

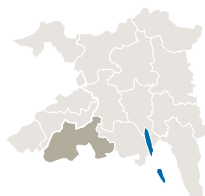
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	→	→



Die Region erfreut sich unverminderter Beliebtheit bei Zuzüglern aus dem In- und Ausland. Folglich ist sowohl im Eigenheim- als auch im Mietwohnungsmarkt weiterhin von Wachstum auszugehen. Dank fortlaufendem Ausbau des Wohnungsangebots zeigen sich die Leerstände auf tiefem Niveau konstant.

## Zofingen / Wiggertal

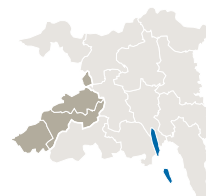
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	↗	→
Leerstand	→	→



Aufgrund des vergleichsweise moderaten Preisniveaus und des grosszügigeren Wohnraumangebots zieht die Region zahlreiche Zuzüglern aus den umliegenden Gebieten an. Die Preise für Wohneigentum und die Mieten steigen weiter, insgesamt präsentiert sich der regionale Markt jedoch ausgeglichen.

## Olten / Gösigen / Gäu

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	↗	→
Leerstand	→	→



In der solothurnischen Teilregion wurde in den vergangenen Monaten infolge erhöhter Nachfrage viel Wohnraum absorbiert. Dadurch sind die Leerstände spürbar gesunken. Der Markt präsentiert sich dennoch weiterhin relativ entspannt, was auch die nur moderaten Preissteigerungen widerspiegeln.

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**