

# Aargauer Immobilienmarkt auf Wachstumskurs

Die Nachfrage nach Wohnraum im Kanton Aargau bleibt hoch. Getrieben durch starkes Bevölkerungswachstum und verlangsamte Ausweitung des Angebots erreichen die Eigenheimwerte wie auch die Mietpreise neue Höchststände. Sichtbar wird die Abkehr von den Negativzinsen demgegenüber auf dem Markt für Immobilien-Direktanlagen. Erstmals seit Jahren verzeichnen die Anleger Wertkorrekturen in ihren Liegenschaftsbeständen. Das aktuelle Umfeld spricht allerdings dafür, dass Immobilien eine attraktive Anlage bleiben.

## Marktüberblick Kanton Aargau 2024

1. Quartal

	Preise		Mieten		Leerstand	
	Aktuell	Prognose	Aktuell	Prognose	Aktuell	Prognose
<b>Kanton Aargau</b>	↗	↗	↗	↗	↘	→
<b>Regionen</b>						
Aarau/Seetal	↗	↗	↗	→	↘	→
Baden/Wettingen	↗	↗	↗	↗	↘	→
Brugg/Zurzibiet	↗	→	↗	→	↘	→
Rheinfelden/Fricktal	↗	↗	↗	→	↘	→
Wohlen/Freiamt	↗	↗	↗	↗	↘	↘
Zofingen/Wiggertal	↗	→	↗	→	↘	→
Olten/Gösgen/Gäu	↗	→	↗	→	↘	→

Der Aargauer Immobilienbarometer beleuchtet halbjährlich die aktuelle Entwicklung des kantonalen Markts. Neben der Analyse effektiv bezahlter Transaktionspreise liefert die Publikation eine Vielzahl an Informationen zu Mieten, Leerstand und Renditen. Ob Kauf, Finanzierung oder Standortinformationen: Unsere Beraterinnen und Berater freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme. Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre.

# Eigenheime

## Marktentwicklung regional (12 Monate)

Wohneigentum im Kanton Aargau ist weiterhin höchst begehrt. Erneut ist die Zahlungsbereitschaft der Käufer in den vergangenen zwölf Monaten kräftig gestiegen, wie die Auswertung der effektiven Markttransaktionen ergibt. Einfamilienhäuser verzeichnen in diesem Zeitraum eine Preissteigerung von 5,4%. Damit übertrifft der kantonale Häusermarkt die bereits hohe schweizweite Wachstumsrate von 4,6% nach wie vor deutlich. Im Teilmarkt für Eigentumswohnungen zeigt sich dasselbe Bild auf etwas tieferem Niveau. Stockwerkeinheiten wechselten innert Jahresfrist zu 4,5% höheren Preisen die Hand (Schweiz: +3,7%). Innerhalb des Marktgebiets treten regionale Unterschiede hervor: Die höchste Wertsteigerung von Einfamilienhäusern weist mit 6,3% die Region Aarau/Seetal auf, während diese in Brugg/Zurzibiet moderater ausfiel (+4,5%). Bei Eigentumswohnungen wurde der stärkste Preiszuwachs mit 4,9% in Rheinfelden/Fricktal sowie Aarau/Seetal registriert.

Rund zwei Jahre nach der Zinswende ist festzustellen, dass diese trotz gestiegener Finanzierungskosten keinen messbaren Bremseffekt im Markt für Wohneigentum bewirkt hat. Die robuste Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt sowie das kräftige Bevölkerungswachstum stützen die Wohnraumnachfrage unvermindert weiter. Aufgrund der starken Zuwanderung hat die kantonale Einwohnerzahl im Jahr 2023 laut provisorischen Daten um 2,2% zugenommen – schweizweit einer der höchsten Werte. Allfällige zinsbedingte Dämpfer wurden durch diese Faktoren mehr als kompensiert. Auf der anderen Seite ist das Eigenheimangebot knapp, wodurch sich die Objektsuche für potenzielle Käufer weiterhin schwierig gestaltet. Mit der im März beschlossenen Leitzinssenkung durch die Schweizerische Nationalbank dürften sich zudem die Hypothekarkosten auf moderatem Niveau stabilisieren.

## Preisniveau Gemeinden

Ein wesentlicher Treiber der Eigenheimnachfrage ist das vergleichsweise nach wie vor moderate Preisniveau in Teilen des Marktgebiets, das sich über den Kanton Aargau sowie die solothurnische Region Olten/Gösgen/Gäu erstreckt. Um die standortabhängigen Wertunterschiede zu illustrieren, wird der Preis eines typischen, freistehenden Einfamilienhauses mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 450 m<sup>2</sup> Grundstück zwischen den 230 Gemeinden in der Marktregion verglichen (siehe nächste Seite). Das zehnjährige Musterobjekt wechselt am freien Markt im Durchschnitt für etwas über 1 Million Franken die Hand. Leicht günstiger ist der Hauskauf im Zurzibiet, im Fricktal, in der Kulm sowie in Olten/Gösgen/Gäu, wo Preise unter 850 000 Franken keine Seltenheit darstellen. Weit teurer ist der Erwerb des Musterhauses entlang der Kantons Grenzen zu Zürich und Zug, wo die Marktwerte vielerorts bei 1,5 Millionen Franken und höher liegen. Auch in der Region Rheinfelden, die im Einzugsgebiet des Basler Arbeitsmarkts liegt, bewegen sich die Preise im oberen Bereich der Bandbreite. Das Preisgefälle zwischen der Marktregion und den umliegenden Zentren Basel, Zürich, Zug und Luzern hat in den vergangenen Jahren viele Eigenheimkäufer angelockt. Den Anbietern von Wohneigentum ist die erhöhte Nachfrage nicht entgangen. Folge ist eine fortlaufende Nivellierung der Unterschiede, wie die überdurchschnittlichen Preiserhöhungen in der Region bezeugen. Dennoch ist ein Eigenheimerwerb in vielen Gemeinden der Marktregion verhältnismässig erschwinglich, womit die Preisspirale weiterdrehen dürfte.

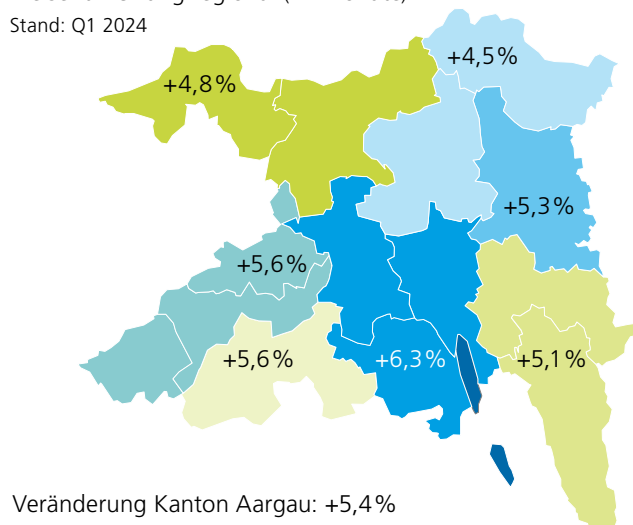
### Marktpreisentwicklung

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)

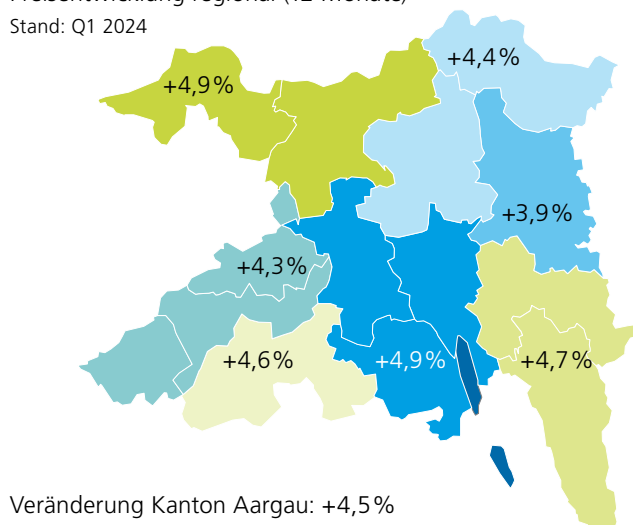
Stand: Q1 2024



### Eigentumswohnungen

Preisentwicklung regional (12 Monate)

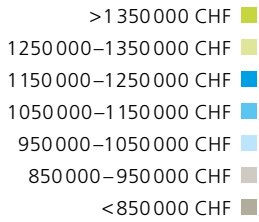
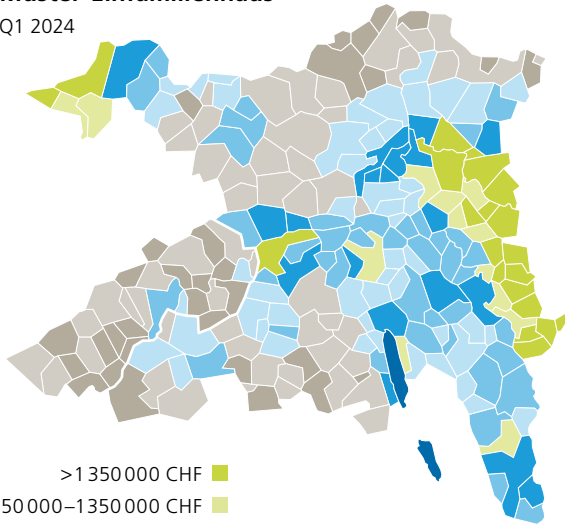
Stand: Q1 2024



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

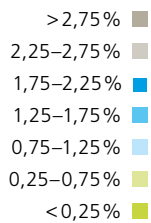
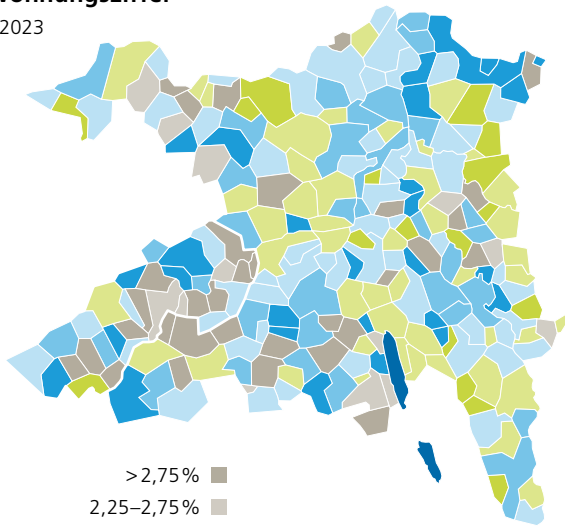
## Preis Muster-Einfamilienhaus

Stand: Q1 2024



## Leerwohnungsziffer

Stand: 2023



Quelle: BFS

# Leerstand

## Entwicklung und lokales Niveau

Dass Wohnungsknappheit auch im Marktgebiet kein Fremdwort mehr ist, zeigt das rasche Absinken der Leerstandsquote in den letzten drei Jahren. Von relativ hohen 2,7% im Jahr 2020 ist die Leerwohnungsziffer im Aargau auf aktuell 1,4% gefallen und liegt damit nur unwesentlich über dem schweizweiten Wert von 1,2%. Weitere Rückgänge oder eine Stabilisierung auf tiefem Niveau sind zu erwarten, da die Wohnbautätigkeit kaum Schritt zu halten vermag mit dem starken Bevölkerungswachstum. In den letzten Jahren wurden im Aargau per Saldo jeweils 4000 Wohneinheiten erstellt, während davor jährlich zwischen 5000 und 6000 Einheiten auf den Markt gekommen sind. Eine Beschleunigung der Wohnungsproduktion zeichnet sich zudem nicht ab. Wohnraum ist jedoch nicht überall in der Region knapp: In rund 60 Gemeinden des Marktgebiets liegt die Leerwohnungsziffer über 2,0%, an einigen Standorten waren am Stichtag sogar 5,0% aller Wohnungen und mehr ungenutzt.

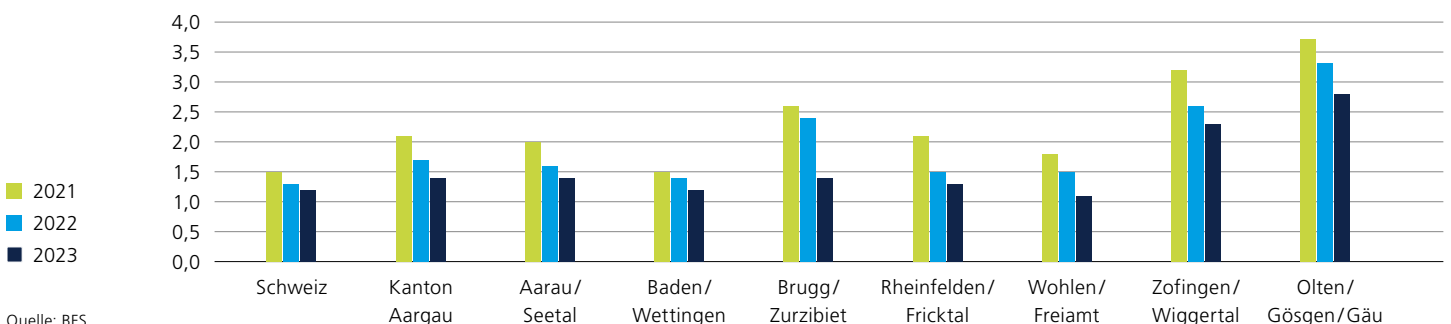
Aus dem regionalen Vergleich geht hervor, dass die Verfügbarkeit von Wohnraum in Olten/Gösgen/Gäu mit 2,8% trotz deutlichen Rückgängen nach wie vor am grössten ist. Auch in Zofingen/Wiggertal (2,3%) ist der Wohnungsmarkt als vergleichsweise entspannt einzuschätzen. Herausfordernd präsentiert sich die Wohnungssuche hingegen in Wohlen/Freiamt sowie Baden/Wettingen, die auch einer wachsenden Nachfrage von potenziellen Zuzüglern ausserhalb des Kantons ausgesetzt sind.

### 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 Dauerrente oder zum Kauf angeboten werden.

## Leerwohnungsziffer

Stand: 2023, in %



Quelle: BFS

# Mietwohnungen

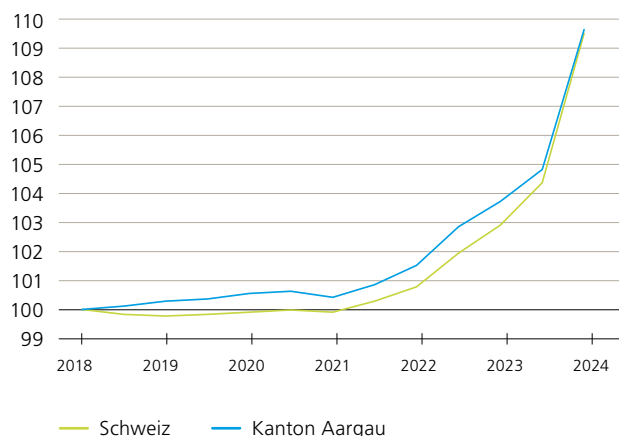
## Entwicklung Mietpreise und lokales Niveau

Die Angebotsmieten befinden sich sowohl im Marktgebiet als auch schweizweit auf steilem Wachstumskurs. In den letzten zwölf Monaten haben die Anbieter von Mietwohnungen im Kanton Aargau ihre Preiserwartungen um 5,7% hinaufgesetzt. Im Landesmittel, das durch die Dynamik der grossen Zentren geprägt wird, sind die Mietpreise sogar um 6,4% gestiegen. Der starke Anstieg ist eine direkte Folge der wachsenden Nachfrage in Kombination mit der verlangsamten Wohnbautätigkeit. Steigende Preise stellen normalerweise ein deutliches Signal dar, in den Bau von Mietwohnungen zu investieren. Dadurch würde das Angebot wachsen und eine Normalisierung der Mietpreise bewirken. Zahlreiche Hürden wie Baulandknappheit, raumplanerische Vorgaben, hohe Baupreise und gestiegene Zinsen stehen dem jedoch im Weg.

Auch wenn sich der Mietwohnungsmarkt zunehmend anspannt, ist das Mietpreinsniveau in der Marktregion im Vergleich zu Städten wie Zürich, Zug oder Basel gemässigt. Dies zeigt der beispielhafte Preisvergleich einer gehobenen, fünfjährigen Musterwohnung mit 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine solche wird in der Region zu einer mittleren Monatsmiete von rund 2200 Franken ausgeschrieben (exklusive Nebenkosten). Im Landesmittel wird eine solche Wohnung zu netto rund 2500 Franken angeboten, in den genannten Zentren auch zu weit höheren Werten. Wie die Mietniveauekarte illustriert, lässt sich die Musterwohnung je nach Standort im Marktgebiet auch deutlich günstiger mieten: In einigen Gemeinden im Südwesten sowie im Norden werden Wohnungssuchende teils zu unter 1850 Franken fündig.

## Entwicklung Angebotsmieten

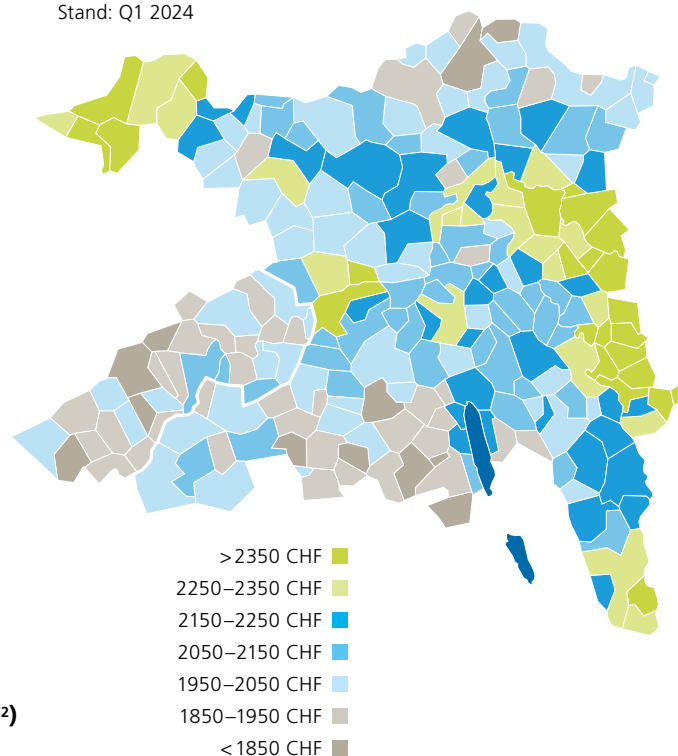
Index 100 = 2018



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

Angebotsmiete netto in CHF pro Monat

Stand: Q1 2024



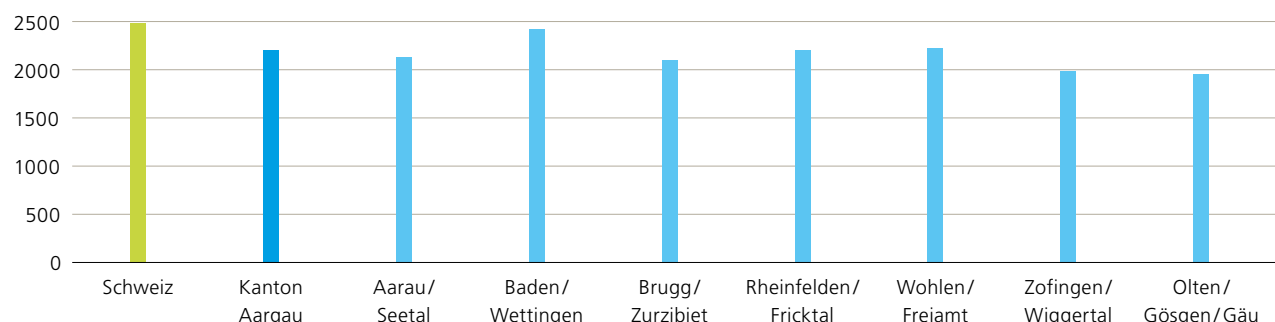
### Angebotsmieten

Die Angebotsmieten werden – im Unterschied zu den Bestandesmieten laufender Mietverträge – anhand der verlangten Mietpreise in Online-Inseraten für Mietwohnungen ermittelt. Die ausgeschrieben Wohnungen werden bezüglich ihrer Eigenschaften statistisch bereinigt, um die Vergleichbarkeit der inserierten Objekte zu gewährleisten.

## Regionales Mietpreinsniveau Musterwohnung (115 m<sup>2</sup>)

Angebotsmiete netto in CHF pro Monat

Stand: Q1 2024



# Renditeliegenschaften

## Fokus Wohnen

Anders als im Markt für Wohneigentum zeigen sich bei Immobilien-Direktanlagen sichtbare Auswirkungen des erhöhten Zinsniveaus. Erstmals seit rund zwanzig Jahren verzeichnen Wohnrenditeliegenschaften im Kanton Aargau eine Wertkorrektur von  $-0,7$  Prozent. Auch landesweit wurde die jahrelange Aufwertungsspirale von Mehrfamilienhäusern unterbrochen, wobei mit  $+0,1$  Prozent keine Abwertung, sondern eine Stabilisierung zu beobachten ist. Die Wertkorrektur beziehungsweise -stagnation stellt eine Reaktion auf das Zinsumfeld dar. Die relative Attraktivität von Immobilieninvestitionen gegenüber anderen risikoarmen Anlagen wie der Schweizer Bundesobligation ist gesunken. Gleichzeitig sind die Kapitalkosten jener Liegenschaften gestiegen, die mit Fremdmitteln finanziert werden.

Aufgrund der Wertkorrekturen hat sich die Performance von Wohnrenditeimmobilien im Kanton Aargau mehr als halbiert (siehe Abbildung). Betrug diese 2022 noch  $5,7\%$ , ist die Gesamtrendite 2023 auf  $2,5\%$  gesunken. Praktisch ebenso gross fällt der schweizweite Rückgang aus. Im Landesdurchschnitt, der wesentlich durch die fünf grössten Schweizer Städte geprägt wird, ist der Total Return von  $6,0\%$  auf  $2,9\%$  gefallen. Doch offenbart die Auswertung auch einen der grossen Vorteile von Immobilien-Direktanlagen: die stetigen Einnahmeströme in Form von Mieterträgen. So lag die Netto-Cashflow-Rendite (NCF) von Liegenschaften im Aargau 2023 bei  $3,2\%$  und damit gleich hoch wie im Vorjahr. Auch gesamtschweizerisch hält sich die NCF-Rendite mit  $2,8\%$  sehr konstant.

Der Blick auf die Ertragsseite zeigt, dass Immobilien, absolut betrachtet, nach wie vor eine lohnende Investition darstellen – besonders, wenn man das knappe Wohnungsangebot und die ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum bedenkt. Die sowohl im Kanton als auch schweizweit steigenden Angebotsmieten führen zu einem höheren Potenzial bei Neuvermietungen. Doch auch bei bestehenden Mietverhältnissen ergeben sich je nach Ausgangslage Anpassungsmöglichkeiten aufgrund der Anhebung des Referenzzinssatzes. Dieser liegt aktuell bei  $1,75\%$ , eine weitere Erhöhung könnte mit Verzögerung folgen. Dank diesem stützenden Effekt vonseiten des Mietermarkts ist die Wertanpassung denn auch deutlich moderater ausgefallen als erwartet.

### 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

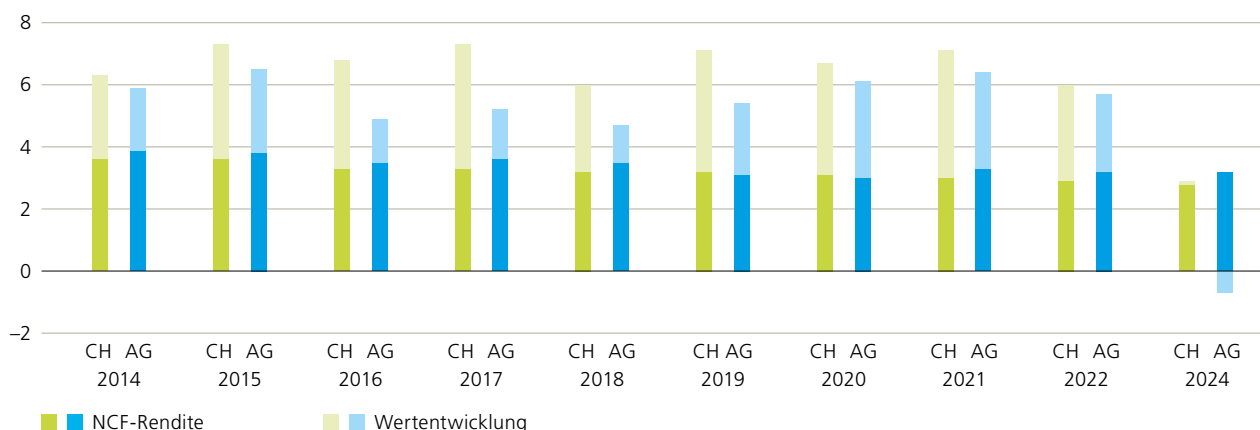
Der Netto-Cashflow berechnet sich als Erträge (Ist-Einnahmen) abzüglich aller auszahlungswirksamer Liegenschaftsaufwände (Hauswartung, Verwaltung, Heiz- und Nebenkosten zu Lasten der Eigentümer, Versicherungen, Steuern, Unterhalt und Investitionen), d.h. ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Rückstellungen.

### 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.

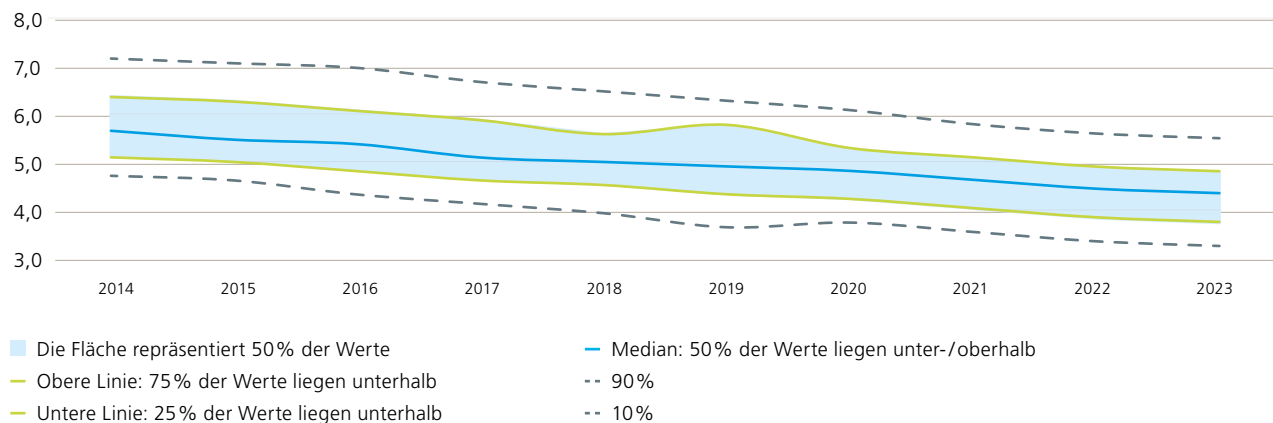
## Performance Wohnrenditeliegenschaften Schweiz und Kanton Aargau

2014–2023, Durchschnitt in %



## Bruttorendite Wohnliegenschaften Schweiz

2014–2023, Streuung in %



Mit dem Unterbruch der schweizweiten Aufwertungs­dynamik wird auch das Absinken der Bruttorenditen gebremst. Diese Kennzahl bezeichnet das Verhältnis der Mieterträge zum Liegenschaftswert. Wohnliegenschaften in den Portfolios institutioneller Immobilienanleger wie Versicherungen und Pensionskassen verzeichneten 2023 im Median eine Bruttorendite von 4,3%. Gegenüber dem Vorjahr (4,4%) hat sich diese somit nur noch minimal verändert. Dass das Vorzeichen entgegen der Erwartung nach wie vor negativ ausfällt, hängt unter anderem mit der verzögerten Wirkung der Referenzzinssatzanpassungen zusammen. Die Mehrheit der bisher geltend gemachten Mieterhöhungen dürften erst im laufenden Jahr in der Auswertung sichtbar werden und einen allfälligen Anstieg der Bruttorendite bewirken.

Dass Wertgewinne auch bei Immobilien nicht garantiert sind, hat das vergangene Jahr klar vor Augen geführt. Angesichts des jahrzehntelangen Anlagehorizonts und der massiven Aufwertungsreserven aus den Vorjahren fällt die aktuelle, leichte Korrektur kaum ins Gewicht. Historisch betrachtet befinden sich die Zinsen zudem nach wie vor auf sehr tiefem Niveau. Je nach Entwicklung von Wirtschaft und Teuerung ist durchaus möglich, dass die Zinsen in absehbarer Zeit wieder sinken oder zumindest nicht weiter steigen. Der Leitzinsentscheid der Schweizerischen Nationalbank vom März 2024 deutet zumindest in diese Richtung. Dies würde bewirken, dass wieder mehr Kapital in Immobilienanlagen fließt und deren Werte tendenziell wieder steigen. Ob das vergangene Jahr bloss einen Zwischenstopp oder eine Trendwende markiert, bleibt jedoch abzuwarten.

## Fokus Büro- und Geschäftsflächen

Weit stärker reagierte der Markt für kommerzielle Liegenschaften wie Büro, Verkauf und Gewerbe auf die höheren Zinsen. Schweizweit ist eine Wertkorrektur von -1,5% zu beobachten, noch deutlicher fällt die Abwertung im Kanton Aargau mit -3,4% aus. Angesichts der höheren Risiken im Vergleich zu reinen Wohnnutzungen ist dies wenig erstaunlich. Während Wohnen ein Grundbedürfnis darstellt, das in den vergangenen Jahren zusätzlich an Bedeutung gewonnen hat, sind Büro- und Geschäftsflächen viel stärker an die konjunkturelle Entwicklung sowie an die Dynamik der jeweiligen Branchen und Geschäftsmodelle gekoppelt.

Büro- und Geschäftsnutzungen befinden sich zudem in einem langanhaltenden, strukturellen Wandel. Zwar wird etwa im Büromarkt der geringere Flächenbedarf pro Mitarbeiter in Zeiten von Homeoffice durch die wachsende Beschäftigtenzahl teilweise kompensiert. Doch haben sich auch die Anforderungen in Sachen Flexibilität und Nutzungsmöglichkeiten erhöht, was besonders bei angejahrten Liegenschaften einen erheblichen Marktnachteil darstellen kann. Während die Verfügbarkeit an innerstädtischen Lagen weiterhin knapp ist, sind an dezentralen Standorten teils erhebliche Leerstände zu verzeichnen.

### Kennzahlen Büro- und Geschäftsflächen

Die Vergleichswerte auf Stadtebene stammen aus dem IAZI Swiss Property Benchmark für Büro- und Geschäftsliegenschaften in der jeweiligen Gemeinde. Die Kennzahlen für die Schweiz beziehen sich auf sämtliche Liegenschaften dieser Kategorie. Sie beinhalten somit sowohl zentral als auch peripher gelegene Objekte.

### Kennzahlen Büro- und Geschäftsflächen

Stand: 2023, Median

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

# Regionen im Fokus

Das Marktgebiet im Fokus des Aargauer Immobilienbarometers besteht aus sieben Teilregionen und erstreckt sich über den Kanton Aargau sowie auf den solothurnischen Bezirk Olten/Gösgen/Gäu. Die teils erheblichen demografischen und wirtschaftlichen Unterschiede zwischen den Regionen prägen auch die Entwicklung deren Immobilienmärkte. Untenstehende Tabelle illustriert die wichtigsten Marktfaktoren.

Mit Blick auf die Wohnbevölkerung ist der Kanton Aargau einer der am schnellsten wachsenden Kantone. Er zählte gemäss definitiven Zahlen per Ende 2022 rund 711'000 Einwohner. 2023 ist diese Zahl laut provisorischer Statistik um fast 16'000 oder 2,2% gestiegen. Dies einerseits aufgrund der starken arbeitsmarktbedingten Zuwanderung. Andererseits werden zahlreiche Flüchtlinge aus der Ukraine aufgrund ihrer Aufenthaltsdauer neu zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt.

Die bevölkerungsmässig grössten Regionen sind Aarau/Seetal mit über 190'000 Einwohnern sowie Baden/Wettingen mit rund 150'000 Personen. Letztere ist es auch, die mit knapp 79'000 Franken das höchste steuerbare Durchschnittseinkommen pro Person aufweist. Dieses liegt etwa gleichauf mit dem schweizweiten Durchschnitt. Mit Werten deutlich unter 70'000 Franken liegen die Einkommen in Zofingen/Wiggertal und Olten/Gösgen/Gäu am tiefsten.

Auch in Bezug auf Beschäftigung und Arbeitsmarkt zeigen sich regionale Unterschiede. Die höchste Arbeitslosenquote ist mit 3,0% in Brugg/Zurzibiet zu beobachten, wobei sich die Daten auf das erste Quartal 2024 beziehen. Auch in Zofingen/Wiggertal ist diese erhöht (2,9%). Deutlich tiefer liegt die Arbeitslosigkeit in Rheinfelden/Fricktal mit 2,0%. Generell hat sich die Lage am Arbeitsmarkt im Vergleich zum Vorjahr etwas abgekühlt, wie aus der Erhöhung der kantonalen Quote von 2,2% auf 2,6% hervorgeht.

## Wirtschaftsräume in Zahlen

	Bevölkerungsstand Anzahl	Bevölkerungsentwicklung (jährlich <sup>1</sup> ) in %	Arbeitslosenquote in %	Steuerbares Einkommen (pro Person) in CHF	Leerstände in %	Wohnbautätigkeit (jährlich <sup>1</sup> ) in %
<b>Schweiz</b>	8'815'385	0,8%	2,4%	79'010	1,2%	1,2%
<b>Kanton Aargau</b>	711'232	1,2%	2,6%	74'390	1,4%	1,4%
Aarau/Seetal	193'736	1,5%	2,5%	72'010	1,4%	1,5%
Baden/Wettingen	149'093	0,8%	2,7%	78'810	1,2%	1,0%
Brugg/Zurzibiet	87'776	1,1%	3,0%	72'050	1,4%	1,4%
Rheinfelden/Fricktal	84'560	0,7%	2,0%	77'110	1,3%	1,2%
Wohlen/Freiamt	119'812	1,3%	2,6%	77'160	1,1%	1,4%
Zofingen/Wiggertal	76'255	1,5%	2,9%	66'980	2,3%	1,4%
Olten/Gösgen/Gäu	105'167	0,9%	2,6%	68'660	2,8%	1,1%

<sup>1</sup> über die letzten 5 Jahre

■ höchster Wert    ■ tiefster Wert

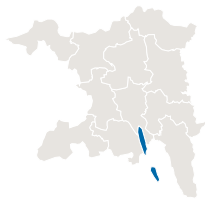
Die aktuellsten News über Wirtschafts- und Finanzinformationen bequem erhalten unter:  
**akb.ch/newsletter**



# Wohnungsmarkt im Ausblick

## Kanton Aargau

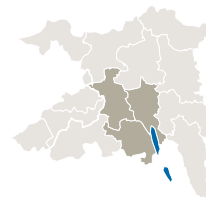
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	→



Insgesamt weist der kantonale Immobilienmarkt nach wie vor eine überdurchschnittliche Dynamik auf. Dies betrifft besonders das Eigenheimsegment, das mit stattlichen Wertsteigerungen aufwartet. Ein Abflachen zeichnet sich aufgrund der hohen Standortattraktivität und der robusten Nachfrage derzeit nicht ab.

## Aarau/Seetal

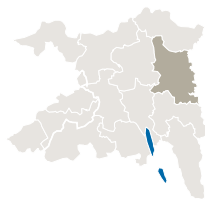
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Entgegen der Erwartung ist in der Region eine starke Zunahme der Eigenheimpreise zu beobachten. Die Mietpreisentwicklung könnte sich dank der intensiven Wohnbautätigkeit in den kommenden Monaten etwas abschwächen. Beim Leerstand ist eine Stabilisierung auf dem aktuellen Niveau zu erwarten.

## Baden/Wettingen

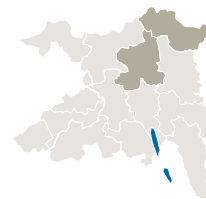
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	→



Wohnraum bleibt im regionalen Wirtschaftszentrum Baden/Wettingen höchst begehrt. Nur die Wohnungsknappheit verhindert eine noch stärkere Zuwanderung aus dem In- und Ausland. Der Eigenheim- sowie Mietwohnungsmarkt dürfte deshalb angespannt bleiben und mit weiteren Preiszunahmen ist zu rechnen.

## Brugg/Zurzibiet

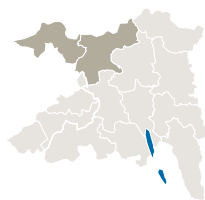
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Besonders aufgrund der hohen Nachfrage im Bezirk Brugg weist der regionale Eigenheimmarkt deutliche Wertsteigerungen auf. Im laufenden Jahr könnte es zu einem Abbremsen kommen, da die Verfügbarkeit von Wohneigentum im Zurzibiet etwas grösser ist. Dies trifft auch für den Mietwohnungsmarkt zu.

## Rheinfelden/Fricktal

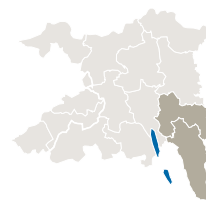
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Auch wenn die Eigenheimpreise nicht mehr im rekordverdächtig hohen Tempo der Vorperiode steigen, so ist doch weiterhin mit Zunahmen zu rechnen. Im Mietwohnungsmarkt dürfte aufgrund des geringeren Bevölkerungswachstums und der Ausweitung des Wohnungsbestandes eine Stabilisierung eintreten.

## Wohlen/Freiamt

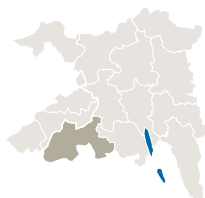
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Mit ihrer hervorragenden Lage zwischen Zürich, Zug und Luzern genießt die Region weiterhin grosse Beliebtheit sowohl bei Käufern als auch Mietern. Der preistreibende Effekt der starken Nachfrage dürfte weiterhin Bestand haben. Bereits heute weist Wohlen/Freiamt die tiefsten Leerstände des Marktgebiets auf.

## Zofingen/Wiggertal

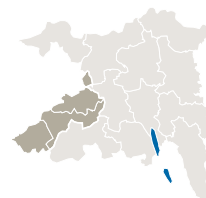
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Obschon die Region aktuell robuste Preissteigerungen verzeichnet, ist mittelfristig mit einer gewissen Mässigung der Zahlungsbereitschaft zu rechnen. Die Wohnraumverfügbarkeit ist im regionalen Vergleich überdurchschnittlich, die Leerstände dürften dank der ebenfalls erhöhten Bautätigkeit ihr Niveau halten.

## Olten/Gösigen/Gäu

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Eine Beruhigung der Marktverhältnisse nach der aktuellen Phase intensiven Wachstums ist auch in der solothurnischen Region Olten/Gösigen/Gäu möglich. Kaufen wie Mieten bleiben verhältnismässig erschwinglich und die Wohnraumverfügbarkeit ausreichend, wie der überdurchschnittliche Leerstand zeigt.

Diese Publikation richtet sich an Personen mit Wohnsitz in der Schweiz. Sie richtet sich nicht an Bürger oder Niedergelassene in den USA, CAN oder UK sowie nicht an andere Personen, die Restriktionen (z.B. bezüglich Nationalität, Wohnsitz) unterliegen. Sie enthält Ansichten ohne Offertcharakter. Unsere Quellen sind in der Regel zuverlässig; für Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren wir nicht. Alle Angaben sind deshalb ohne Gewähr. Dieses Dokument berücksichtigt weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die finanzielle Lage oder individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers und ist keine individuelle Beratung. Vor einer Investition muss sich der potenzielle Anleger über die Anlagepolitik, das Anlageziel, Chancen, Risiken sowie Kosten informieren. Eine Investition erfolgt auf eigenes Risiko. Die Aargauische Kantonalbank lehnt jegliche Haftung im Zusammenhang mit möglichen Steuerfolgen ab. Stand Mai 2022. Änderungen sind jederzeit möglich.

Am  
richtigen  
Ort.ch



**Aargauische  
Kantonalbank**