

IMMOBILIENMARKT

Preisschere im Aargau immer grösser: Einfamilienhäuser werden teurer, Mieten sinken

von Mathias Küng - Aargauer Zeitung • Zuletzt aktualisiert am [17.5.2019](#) um 09:23 Uhr



Die Mietpreisschere im Aargau wird immer grösser. (Symbolbild)

© Walter Schwager

Die Preise für Einfamilienhäuser steigen. Mietwohnungen dürften aufgrund des Überangebots günstiger werden – allerdings eher an Randlagen als im Zentrum.

Obwohl die Bautätigkeiten in den vergangenen Jahren stark überdurchschnittlich waren und sich bereits im Vorjahr das Preisniveau für Eigentumswohnungen auf einem hohen Niveau bewegte, sind in diesem Segment die Verkaufspreise nochmals leicht angestiegen. Zu diesem Schluss kommt Primus Property im

Aargauer Wohnmarktbericht, der bereits die Entwicklung im ersten Quartal 2019 einschliesst. Die Firma mit Sitz in Aarau und Zürich ist tätig in der Vermarktung, Bewertung und Projektentwicklung von Immobilien. Sie erstellt den Bericht in Zusammenarbeit mit Wüest Partner zum zweiten Mal.

Demnach konnte im Aargau im Vergleich zu 2018 eine mittlere, fünfjährige Eigentumswohnung mit 110 Quadratmetern Fläche zu rund 700'000 (Vorjahr 675'000) Franken verkauft werden, also nochmals etwas teurer. Dies trotz weiterhin ausgeprägter Bautätigkeit, wie Mitinhaber Daniel Thoma sagt. Wie schon im Vorjahr wurden auch Preise von über 800'000 Franken für ein mittleres Objekt erzielt - hauptsächlich nahe den Zentren Aarau, Lenzburg, Rheinfelden, Baden und im Raum Mutschellen. Vergleichsweise günstiges Wohneigentum verfügbar war und ist in periphereren Lagen in den Bezirken Laufenburg, Zuzach und Kulm.

Thoma betont, die «drei L», wonach für ein Objekt erstens die Lage, zweitens die Lage und drittens die Lage wichtig ist, gar noch an Bedeutung zunehmen: «Rund um den Vierwaldstättersee haben Sie überall wunderbare Aussicht. Bei uns gibt es weniger solche Toplagen. Diese sind dann umso gefragter.»

Günstiger in eigenen vier Wänden

Als Hauptgrund für die Preisentwicklung sieht Thoma die nach wie vor tiefen Hypothekarzinsen, die es kaufwilligen und -fähigen Personen weiterhin erleichtere, einen Kaufentscheid zu treffen. Würde er selbst denn bei den aktuell hohen Preisen zu Kauf oder Miete raten? Thoma: «Ein Kauf ist auch jetzt noch eine gute Idee. Wobei selbstverständlich Lage und Zustand des Objekts sehr wichtig sind. In der eigenen Immobilie lebt man günstiger als in einer Mietwohnung.» Solange die Zinsen tief bleiben, bleibe Eigentum gefragt, betont Thoma. In nächster Zeit erwartet er auch keine signifikante Preiskorrektur nach unten.

PROMOTED CONTENT

Fernbedient Heizen: ein echter Mehrwert für Sie.

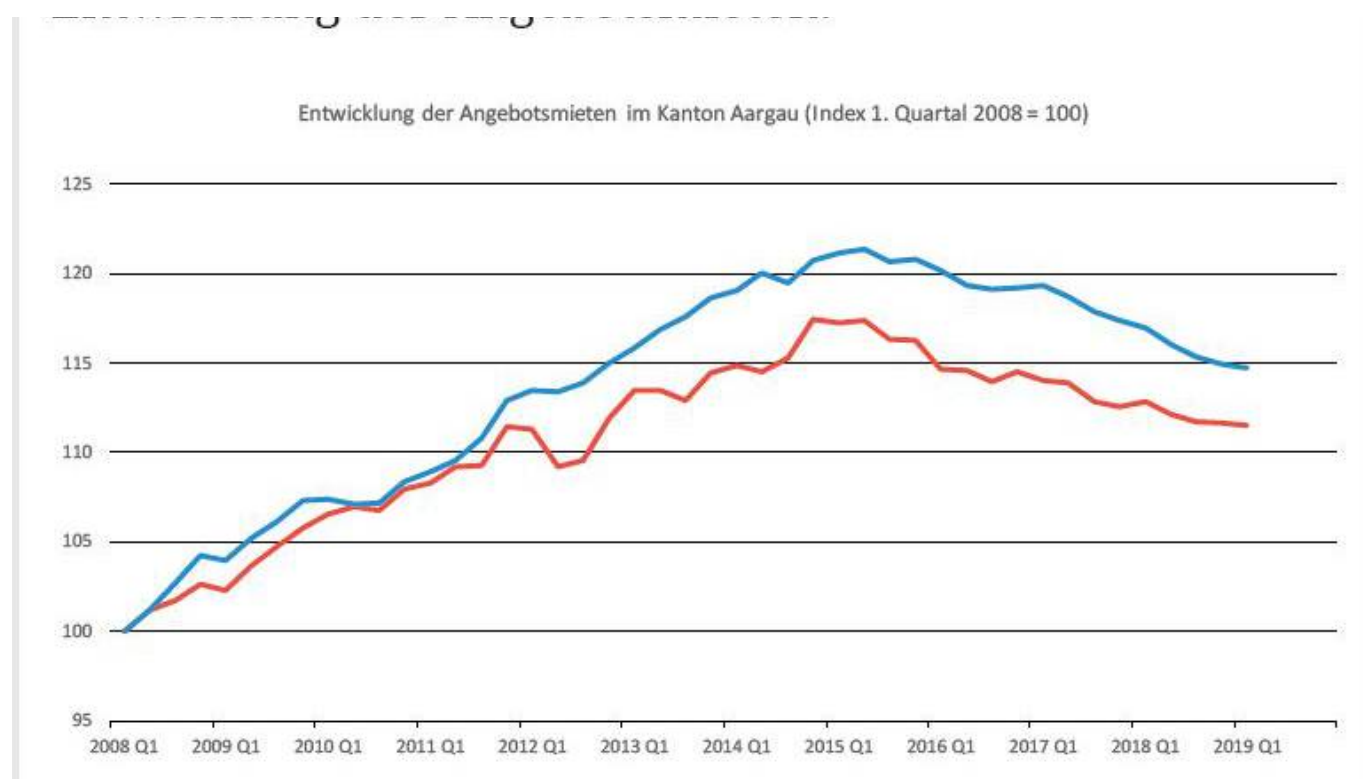
Mit fernbedienten Heizungen Komfort und Kontrolle in Ferienwohnung und Chalet erhalten.



Einfamilienhäuser: Höchstpreise

Ende 2017 war der Transaktionspreisindex für Einfamilienhäuser so hoch wie noch nie. Ende 2018 gab es gar ein weiteres Rekordhoch. Dabei sei auch 2018 erkennbar gewesen, dass die Preisschere immer weiter auseinanderklafft, heisst es im Bericht: Nach wie vor konnten nämlich preisgünstigere Objekte sehr gut abgesetzt werden, während Einfamilienhäuser im gehobenen Preissegment mehr Verkaufsbemühungen bekundeten.

Die Verkaufszahlen von Einfamilienhäusern sind allerdings gesunken. Thoma: «Das liegt nicht an mangelndem Interesse, sondern daran, dass relativ wenige Häuser am Markt sind. Die Nachfrage ist gross. Darum erwarten wir hier 2019 eine weitere Preissteigerung von rund 2 Prozent.» Bedingt durch die Bemühungen zur Siedlungsverdichtung und weil kein neues Bauland mehr eingezont wird, erwartet Thoma künftig weniger neue Einfamilienhäuser.



Entwicklung der Angebotsmieten

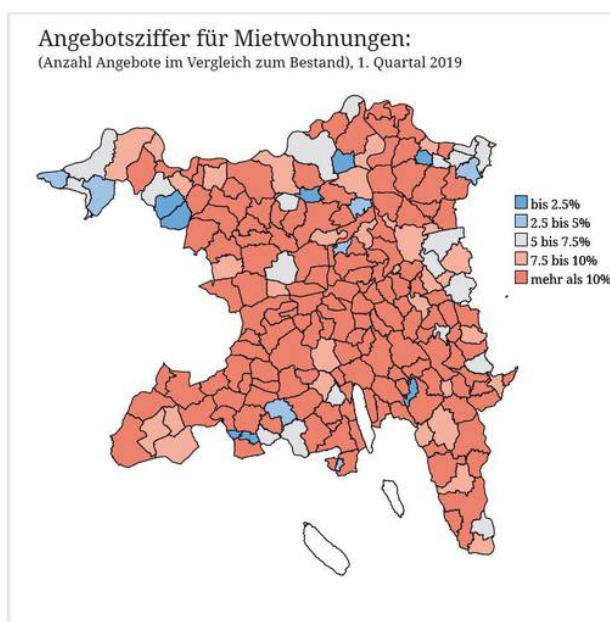
© ZVG

Mietwohnungen werden günstiger

Im Gegensatz zu den Preisanstiegen im Eigentumsbereich war das Preisniveau für Mietwohnungen im Aargau 2018 um rund 1 Prozent rückläufig. Die Leerstandsnummer betrug Ende 2018 2,65 Prozent. Davon betroffen sind vorab Mietwohnungen mit 3 bis 4½ Zimmern. Am teuersten ist Mieten nach wie vor in den Zentrumsregionen Aarau, Baden und Rheinfelden. Vergleichsweise günstig kann man wiederum in den Regionen Laufenburg, Zurzach und Kulm wohnen.

Primus Property erwartet 2019 bei Mietwohnungen aufgrund der Sättigungserscheinungen im Aargau ein weiteres Absinken der Mietpreiseentwicklung um 1,5 Prozent: «Rosige Zeiten für Mieter», titelt Thomas Firma im Wohnmarktbericht. Und das, obwohl die Baugesuche im Aargau letztes Jahr im Mietwohnungssegment um 20 Prozent rückläufig waren. Thoma betont aber, diese Prognose beziehe sich auf Wohnungen, die am Markt sind, nicht auf solche, die vermietet sind.

Bei vielen Neubauten, die derzeit im Bau sind (beispielsweise in Staufen), seien die Mietpreise von grösseren Mietwohnungen sogar schon stärker nach unten korrigiert worden. Hauptgrund für das sinkende Mietpreisniveau sind die zahlreichen Neubauten der letzten Jahre. Wobei gilt: An städtischen Lagen können die Neubauten nach wie vor relativ schnell abgesetzt werden, wobei man bei Primus Property feststellt; «dass das Preisgefälle zwischen peripheren Lagen und Zentrumsanlagen je länger je mehr ansteigt». Daniel Thoma: «Generell gilt: Die tiefen Zinsen spielen auch den Mietern in die Hände.»



Angebotsziffer für Mietwohnungen

© ZVG

ABONNIEREN

© Copyright 2010 – 2020, Aargauer Zeitung