

IMMOBILIENPREISE

Mieten sinken, Eigentum wird noch teurer - so sieht die Situation in Ihrer Aargauer Gemeinde aus

von Mathias Küng - AZ • Zuletzt aktualisiert am 15.9.2020 um 07:24 Uhr



61 Prozent der Zuzüger in Staufien waren letztes Jahr 20-bis 39-jährig. Die vielen Neubauwohnungen können also besser als gemeinhin erwartet absorbiert werden. Das Bild zeigt die Bautätigkeit im Quartier Esterli/Flösch.

© Chris Iseli (19. August 2016)

Einfamilienhäuser im Aargau werden zum raren Gut, die Preise steigen, weil die Nachfrage auch in der Coronapandemie hoch bleibt. Andererseits sinken die Angebotsmieten – allerdings nicht überall, in Zentrumsgemeinden bleiben die Mietpreise hoch.

Bereits zum dritten Mal liegt der Aargauer Wohnmarktbericht der Aarauer Primus Property AG vor. Eigentlich hätte dieser schon vor Monaten publiziert werden sollen. Doch auch hier machte Corona den Auftraggebern einen dicken Strich durch die Rechnung.

In diesem Fall bewirkte es aber, dass die Verfasser den Bericht um die bisher bekannten Coronafolgen aufdatieren konnten. «Dies ermöglichte uns jedoch», sagte CEO Daniel Thoma vor einem coronabedingt ganz bewusst viel kleineren Publikum in Aarau, «auf noch aktuellere Datenerhebungen per Stand Ende zweites Quartal 2020 zurückgreifen zu können». Er wollte natürlich wissen, welche Folgen die einschneidenden Massnahmen der vergangenen Monate hatten.

PROMOTED CONTENT

Fernbedient Heizen: ein echter Mehrwert für Sie.

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



Ines von der Ohe von Wüst Partner AG in Zürich brachte es so auf den Punkt: «Die Vorjahrestendenz verstärkt sich - Angebotsmieten und Preise von Wohneigentum entwickeln sich gegenläufig.» Unter Verweis auf die ausserordentlich tiefen Zinsen sagt sie:

Im Aargau stiegen die Preise in einem Jahr (per Mitte 2020) um 1,5 bis 3 Prozent, im Ostaaargau um über 3 Prozent.

Einfamilienhäuser: Nachfrage übersteigt das Angebot

Konkret heisst dies: Die Werte für Einfamilienhäuser haben sich im Vergleich zur letzten Messung «preislich flächendeckend nach oben entwickelt, wobei die höchsten Preise in Aarau, Baden, Wettingen und Rheinfelden bezahlt wurden», so von der Ohe. Generell seit feststellbar, dass sich Objekte an zentraler Lage, in Agglomerationsgemeinden und in Gemeinden nahe der Hauptverkehrsachsen stärker entwickeln.

Entwicklung der Transaktionspreise für **Einfamilienhäuser** im Kanton Aargau (Index 1. Quartal 2010 = 100)



© zvg/Primus Property

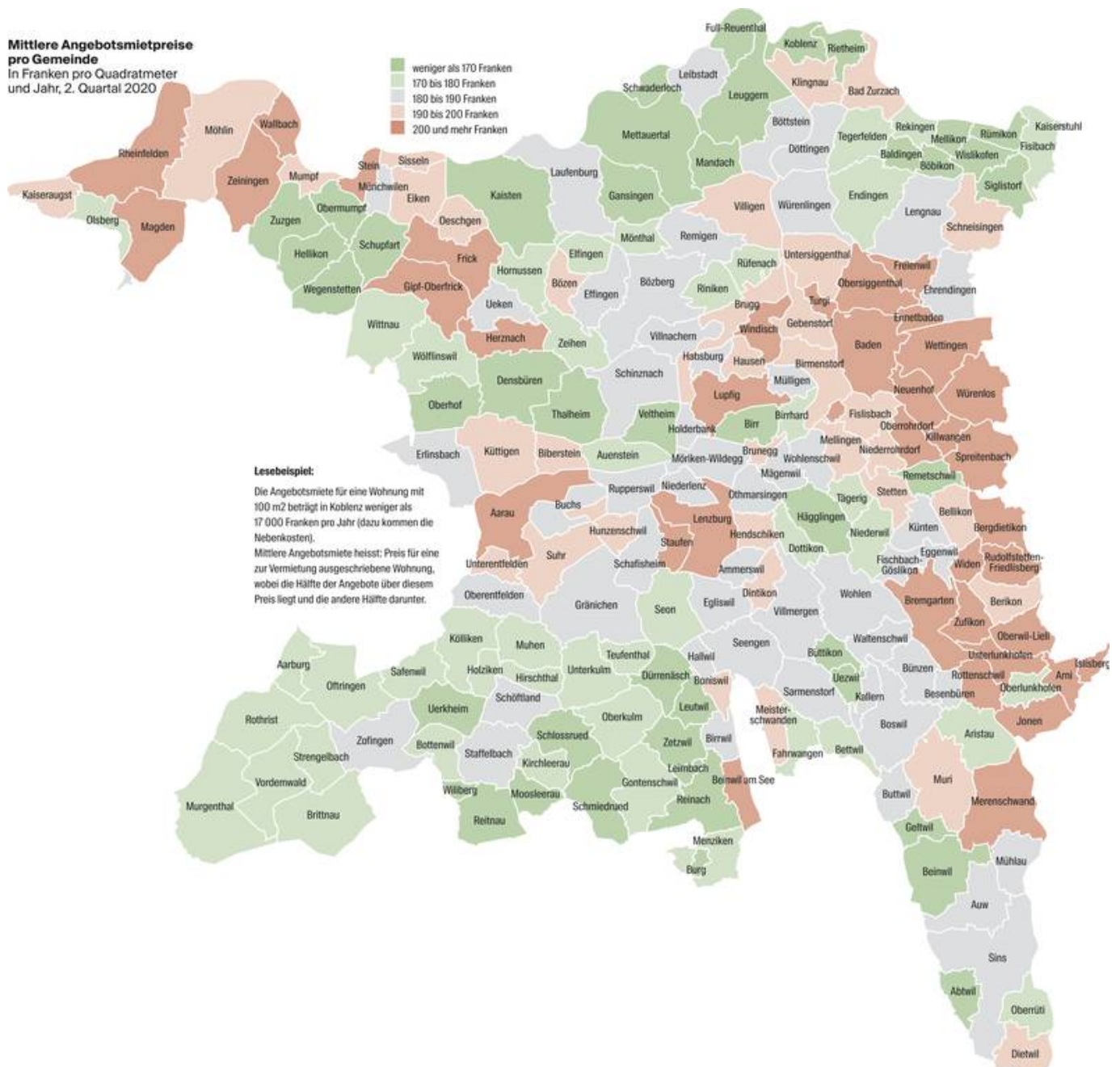
Laut von der Ohe gehen die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser auch 2020 leicht nach oben, unabhängig vom Ausbaustandard. Interessant ist, dass sich in den letzten Jahren die Preise für Einfamilienhäuser des einfachen und des mittleren Segments stärker nach oben bewegt haben als diejenigen des gehobenen Segments. Ein besonders grosser Nachfragedruck besteht derzeit bei Objekten mit 100 bis 140 Quadratmetern Wohnfläche. Hoch ist der Nachfragedruck auch, weil der Bau von Einfamilienhäusern signifikant rückläufig ist - als Folge des verdichteten Bauens. Einfamilienhäuser werden ein rares Gut.

Wegen Corona: Ferienwohnungen sind stärker gefragt

Besonders spannend ist, dass im Zuge der Coronapandemie deutlich mehr Leute ein Suchabo in Tourismusgemeinden eingegeben haben. Viele fragen sich, so die Spezialistin von Wüst Partner: «Warum soll ich Homeoffice nicht auch tageweise in der Ferienwohnung machen?» Demgegenüber nehmen die Suchabos in Grosszentren ab, in Kleinzentren zu. Von der Ohe sagt es so: «Die Leute wollen in weniger dicht besiedelte Gebiete, aber mit guter Infrastruktur. Die Nähe zum

Arbeitsplatz ist wegen der Möglichkeit von Homeoffice weniger wichtig als bisher.»

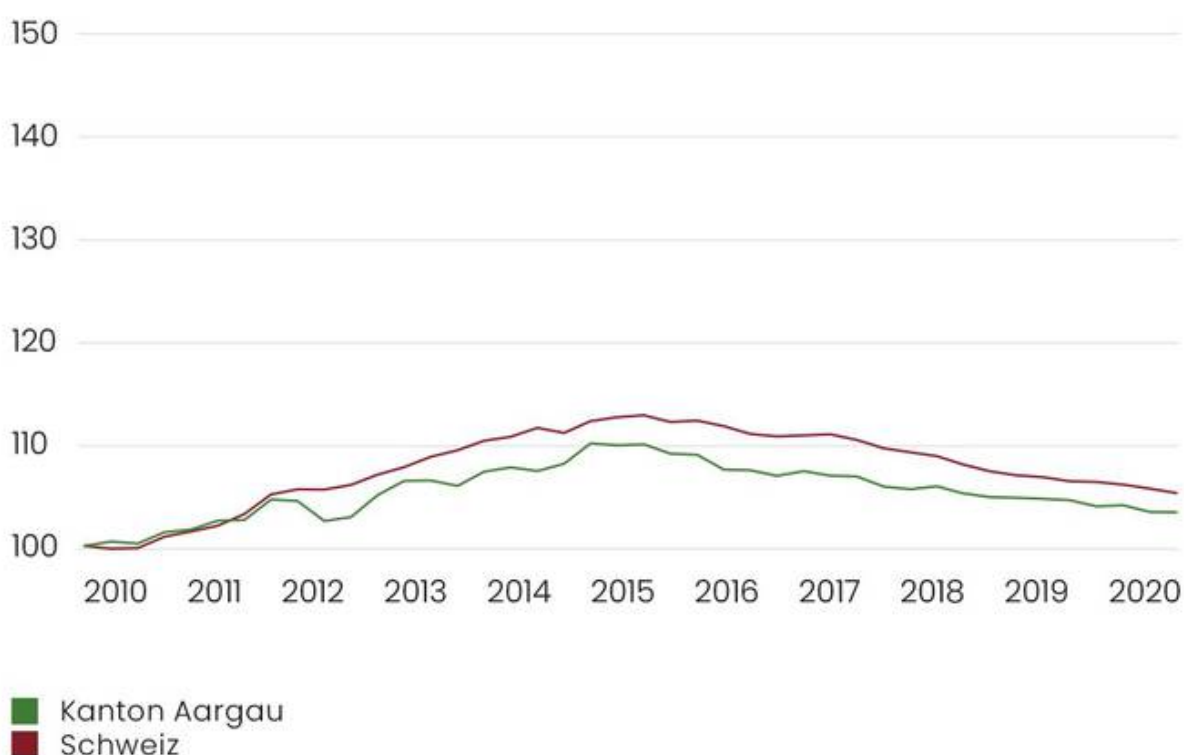
Die Angebotsmietpreise sinken im Aargau um 1,2 Prozent in einem Jahr (gesamtschweizerisch minus 1,1 Prozent). Von der Ohe relativiert aber: In Zentrums-gemeinden seien die Mietpreise «relativ robust», bei einzelnen Agglomerations-gemeinden sei aber schon ein deutlicherer Preisrückgang feststellbar. Unsere Karte gibt einen Einblick, wo die Preise für Mieterinnen und Mieter besonders hoch und wo relativ tief sind.



Smartphone-User: Klicken Sie auf die Karte, um Sie zu vergrössern.

Bei Mietwohnungen ist der Wechsel - und damit das Angebot - höher als bei Wohneigentum. Jedoch sei vor allem in periphereren Gemeinden punktuell eine Überproduktion identifizierbar, etwa im Wynental, im Uerkental, im oberen Fricktal. Andererseits ist für von der Ohe erkennbar, «dass verkehrstechnisch gut und zentral gelegene Gemeinden die Mietwohnungsproduktion deutlich besser absorbieren». Sie erwartet, dass sich die Schere zwischen peripheren und zentralen Gemeinden bei den Mietwohnungen noch stärker öffnet.

Entwicklung der **Angebotsmieten** im Kanton Aargau (Index 1. Quartal 2010 = 100)



© zvg/Primus Property

Die Jungen kommen: Jetzt geht in Regionalzentren die Post ab

In einer weiteren Untersuchung zeigte Thilo Gruner von Primus Property auf, dass der seit Jahren bestehende Trend von Zürchern, in den Aargau zu ziehen, anhält. Netto zogen letztes Jahr 5177 Personen in den Aargau, davon allein 1512 Personen aus dem Kanton Zürich.

Spannend ist: Regionalzentren werden zum Magnet für Junge. Gruner betrachtete sieben Regionalzentren. Davon hatte Aarau 2019 die höchsten Wanderungszahlen, gefolgt von Baden. Auch beim Wanderungssaldo lag Aarau

mit +211 Personen vorn, gefolgt von Baden (+183), Zofingen (+175), Lenzburg (+168), Wohlen (+151) und Brugg (+37). Unter den sieben hatte einzig Rheinfelden einen negativen Wanderungssaldo (- 57). Eine knappe Mehrheit der Zuzüger in diesen Regionalzentren waren 20 bis 39-jährig. Auch nach Anzug der jungen Wegzüger bleibt es bei einer Verjüngung. Seine Daten lassen laut Gruner zudem den Schluss zu, «dass sich aktuell viele Zürcher den Traum vom Eigentum in Wohlen erfüllen».

In absoluten Zahlen wuchs das Steuerparadies Staufien letztes Jahr um unglaubliche 484 Personen, Muri um 310. Am andern Ende der Skala verloren Seon (80) und Buchs (66) am meisten Einwohnerinnen und Einwohner. Für Thilo Gruner zeigt dies, «dass diejenigen Regionen und Gemeinden ein hohes Wachstum zeigen, welche aktuell auch über eine hohe Wohnbautätigkeit verfügen, während die Gemeinden mit geringem aktuellem Neubauwohnungsangebot negative Wachstumszahlen aufweisen».

Neubausiedlungen sind durchaus gefragt. Die gefürchteten «Geistersiedlungen» seien weniger auf die zu hohe Produktion, als viel mehr auf Fehler im Produkt selber und in der Preisgestaltung zurückzuführen, sagt Gruner. Dass Neuwohnungen recht gut laufen, hat aber einen Preis: 89,5 Prozent der leerstehenden Wohnungen sind in Gebäuden, die älter sind als zwei Jahre.

Entwicklung der Transaktionspreise für **Eigentumswohnungen** im Kanton Aargau (Index 1. Quartal 2010 = 100)



© zvg/Primus Property

ABONNIEREN



AUTOR

Mathias Küng

[zum Autor →](#)

