

Aargauer Zeitung

abo+ INTERAKTIVE KARTE

Immobilien-Preise im Aargau auf neuem Höchststand – das sind die teuren Pflaster für Häuser, Wohnungen und Mieten

Trotz Warnungen der Nationalbank klettern die Immobilienpreise immer höher. Allein im Aargau verteuerten sich Einfamilienhäuser innert Jahresfrist mitten in der Coronakrise um sechs Prozent. Dies auch, weil der Aargau weiterhin überdurchschnittlich stark wächst. Die interaktive Karte zeigt, wo es besonders teuer ist – und wo die Preise vergleichsweise tief sind.

Mathias Küng

04.09.2021, 05.02 Uhr

2 Kommentare

abo+ **Exklusiv für Abonnenten**



Begehrt und teuer: Einfamilienhäuser im Aargau. (Symbolbild)

Sandra Ardizzone

Wie lange noch hält der Höhenflug der Immobilienpreise in der Schweiz an? Erst vor wenigen Tagen warnte die Nationalbank (SNB) einmal mehr eindringlich vor den Gefahren in den Immobilienmärkten der Schweiz und vor der mittlerweile sehr hohen Hypothekarverschuldung. SNB-Vize Fritz Zurbrügg sieht deutliche Anzeichen einer nicht nachhaltigen Hypothekarvergabe und eine erhöhte Gefahr einer Preiskorrektur. Gleichwohl gibt es bei den Preisen für Wohneigentum derzeit nur eine Richtung: nach oben.

Neuster Bericht steht im Zeichen der Pandemie

Das bestätigt der neuste Aargauer Wohnmarkt-Bericht der auf die Bewertung und Vermarktung von Immobilien spezialisierten Primus Property AG aus Aarau. Selbstredend steht auch der diesjährige in Aarau der Öffentlichkeit vorgestellte Bericht im Zeichen der Pandemie, so CEO Daniel Thoma. So seien die Auswirkungen von Covid-19 mittlerweile in der Marktentwicklung durch sämtliche Segmente des Wohnmarktes spürbar.

Die Bevölkerungsentwicklung, welche im Aargau einen deutlich stärkeren Anstieg zeigte als im Vorjahr, habe die Basis für eine noch grössere Nachfrage nach Wohnraum gelegt. Und: Der Druck aus den Grosszentren – vor allem aus Zürich – hat als Auswirkung der Pandemie noch einmal zugenommen. Ob der Preisentwicklung beim Wohneigentum werde es einem fast schwindlig, so Thoma.

Aufgrund der aktuellen Marktanspannung könne zudem prognostiziert werden, dass die Leerstände bei den Mietwohnungen mittelfristig wohl abnehmen, auch mit Blick auf das zu erwartende, eher stagnierende Bauvolumen.



Daniel Thoma, CEO von Primus Property.
Chris Iseli

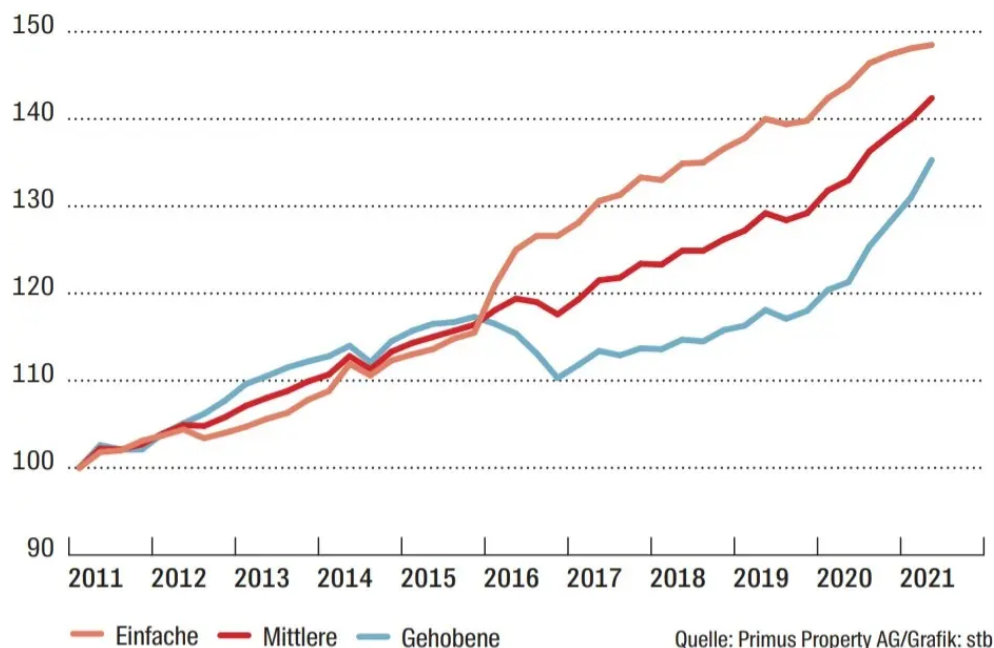
Preise für Wohneigentum sind auf einem neuen Rekordniveau

Wie Ines von der Ohe von Wüest Partner bei der Vorstellung des Berichts sagte, sind die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser im mittleren Segment auf einem neuen Rekordniveau: Dasselbe gilt für Häuser mit gehobenem und einfachem Standard (vergleiche Grafik).

Innerhalb eines einzigen Jahres verteuerten sich Einfamilienhäuser laut von der Ohe im Schnitt um 6,1 Prozent. Den Markt für Einfamilienhäuser bezeichnet von der Ohe im Aargau mittlerweile als ausgetrocknet. Gleichwohl sind die Transaktionspreise im Aargau (noch) unterhalb des Schweizer Durchschnitts.

Entwicklung der Transaktionspreise für Einfamilienhäuser

Kanton Aargau, Index 1. Quartal 2011 = 100



In der kantonalen Betrachtung zeigen besonders die Gemeinden Rheinfelden, Lenzburg und Brugg eine ansteigende Entwicklung der Transaktionspreise. «Günstige» Angebote, das heisst unterhalb von 1,1 Millionen Franken, sind vorwiegend in den Regionen Oberes Fricktal, Zurzach und Kulm vorhanden.

In sechs von zehn Gemeinden ist der mittlere Preis schon über 1,2 Millionen

Im zweiten Quartal dieses Jahres wurden bereits in 60 Prozent der Aargauer Gemeinden mittlere Transaktionspreise von über 1,2 Millionen Franken erzielt, was nur schon im Vergleich zum 1. Quartal 2021 einer Steigerung von 5 Prozent entsprechen würde. Noch teurer ist es mit über 1,4 Millionen Franken in Aarau, Lenzburg, in den an Zürich angrenzenden Gemeinden sowie in der Region Rheinfelden. Das zeigt auch ein Blick auf die

Kantonskarte, auf der diese Regionen blau bis dunkelblau eingefärbt sind.

Überdies ist bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen gleichermassen in den gehobenen Segmenten eine überproportionale Preissteigerung erkennbar. Grund ist, dass es aufgrund des Homeoffice-Trends und des daraus geänderten Mobilitätsverhaltens der Bevölkerung zu einer Verschiebung der Wohnortpräferenzen gekommen ist.

4-4,5 Zimmer-Wohnungen wegen Corona gefragt, Kleinwohnungen weniger

Personen zieht es vermehrt in grössere Wohnungen mit 4 bis 4,5 Zimmern, wobei aufgrund des Homeoffice-Trends nun auch ländliche Lagen akzeptiert werden und die Kantons Grenzen weniger gewichtet werden.

Kleinwohnungen mit 1,5 bis 2,5 Zimmern sind demgegenüber deutlich weniger gefragt als früher. Von der Ohe vermutet, dass etliche Personen, die sich kein Wohneigentum mehr leisten können, sich dafür wenigstens eine grosszügige Mietwohnung leisten.

Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage bei Einfamilienhäusern dürfte sich laut von der Ohe weiter öffnen. Dies, weil der Boden knapp ist, darum immer weniger Einfamilienhäuser gebaut werden und weil die Menschen in Coronazeiten mehr privaten Raum suchen.

Weiter nach oben zeigen auch die mittleren Transaktionspreise für Eigentumswohnungen.

Demgegenüber sinken die mittleren Angebotsmietpreise für Mietwohnungen weiter leicht.

Druck aus Zürich verstärkt sich Richtung Westen

Vor Jahren schon berichtete die az, dass Zürcher, die in einen anderen Kanton zügelten, weitaus am meisten den Aargau als neues Domizil wählten. Daran hat sich seither nichts geändert, wie Thilo Gruner von Primus Property klarmachte. Der Druck Richtung Westen verstärkt sich sogar noch.

Letztes Jahr wuchs die Bevölkerung im Aargau bekanntlich um 8636 Personen. Das ist ein Plus von 1,3 Prozent, leicht mehr als im Jahr davor. Damit wächst der Aargau weiterhin überdurchschnittlich stark. Denn gesamtschweizerisch gab es letztes Jahr «nur» ein Plus von 0,7 Prozent.

Zuwanderung übertrifft Geburtenüberschuss massiv

Das Wachstum resultiere einerseits aus dem Geburtenüberschuss, und andererseits aus der positiven Wanderungsbilanz der Bevölkerung, so Gruner. Seit 2001 übersteigt die Wanderungsbilanz im Aargau den Geburtenüberschuss, 2021 im Faktor 5/1 (Vorjahr 3/1). Die Zuwanderung hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich akzentuiert. Trotz Pandemie und der damit verbundenen Mobilitätseinschränkungen lag die positive Wanderungsbilanz der aus dem Ausland zugezogenen Personen weiterhin über der Zahl der aus

der Schweiz in den Aargau Zugewanderten, so Gruner weiter.

Täglich zügeln 20 Zürcher in den Aargau

Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass bei den Wanderungsbewegungen von und in den Aargau der Kanton Zürich nochmals markanter heraussticht: 2020 entfielen mit 7003 Personen (oder fast 20 Personen täglich) über 44 Prozent der interkantonalen Zuwanderung auf den Kanton Zürich. Mit 4569 Personen liegt Zürich auch bei den Wegzügern klar an der Spitze. Es verbleibt jedoch ein positiver Wanderungssaldo von 2434 Personen, der laut Gruner rund 60 Prozent über dem Wert des Vorjahrs liegt.

Die Wanderungsbilanzen in den Aargau sind aus den meisten Kantonen positiv, lediglich gegenüber den Kantonen Solothurn (–164), Bern (–34), Graubünden (–31), Schaffhausen (–23), Nidwalden (–8), Neuenburg (–4) und Jura (–1) sind sie negativ. Die hohe negative Wanderungsbilanz in den Kanton Solothurn zeigt aber, so Gruner, «dass sich der Druck aus Zürich weiter in Richtung Westen verlagert».

Eigenheimtraum wird dort realisiert, wo er noch bezahlbar ist

Der Traum vom Eigenheim wird dort verwirklicht, wo er noch bezahlbar ist. Diese Entwicklung sowie der positive Wanderungssaldo aus Zürich dürfte auch als Auswirkung von Covid-19 und der damit verbundenen

Veränderungen in der Arbeitswelt (Homeoffice) resultieren: Viele Haushalte beanspruchen mehr Wohnfläche – der Aspekt der Zentralität scheint indes nicht mehr für alle Nachfrager gleich wichtig zu sein.

2 Kommentare

Julia Burger vor 4 Tagen

Der Anteil der Arbeit, der von zu Hause aus verrichtet wird, wird meines Erachtens auf Dauer wesentlich höher bleiben, als vor der Pandemie. Insofern dürfte bei den Überlegungen zum Wohnsitz neben der Pendeldistanz künftig auch die Anzahl der Pendeltage pro Jahr eine Rolle spielen.

1 Empfehlung

Alle Kommentare anzeigen

Mehr zum Thema:

Aarau Bezirk Aarau Bezirk Zürich Homeoffice
Kanton Aargau Kanton Zürich Ohe Schweiz
Wohnungen Zürich

Copyright © Aargauer Zeitung. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Aargauer Zeitung ist nicht gestattet.