

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

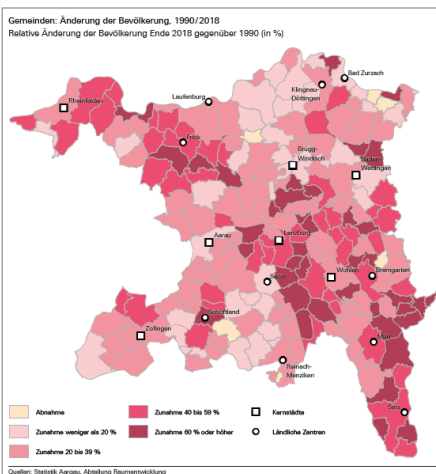
Immobilienmarkt Aargau — Wohnschwerpunkte (WSP)



Peter Fischer
lic. oec. publ.
Stv. Bereichsleiter Immobilien

Der Kanton Aargau wächst und wird urbaner

Immer mehr Menschen leben im Kanton Aargau. Seit 1990 betrug die Bevölkerungszunahme durchschnittlich 6'200 Einwohner/Innen pro Jahr. Am stärksten sind dabei die ländlichen Regionen (+41%) gewachsen, wenn auch sehr unterschiedlich (Oberes Freiamt +52%, Wynental +19%). Städte und ihre Agglomerationen haben im gleichen Zeitraum 30% zum Bevölkerungswachstum beigetragen.



Mit 685'424 Einwohner/Innen (Stand 31.12.2019, Aargauer Zahlen 2020) liegt der Kanton Aargau in der Liste der bevölkerungsstärksten Kantone hinter Zürich, Bern und Waadt an vierter Stelle. Bis 2040 wird von ei-

ner ständigen Wohnbevölkerung von 816'000 ausgegangen. Neuste Modellrechnungen des Bundesamts für Statistik gehen gar von gegen 1 Mio. Menschen im Jahr 2050 aus. Wo soll der zusätzlich benötigte Wohnraum geschaffen werden?

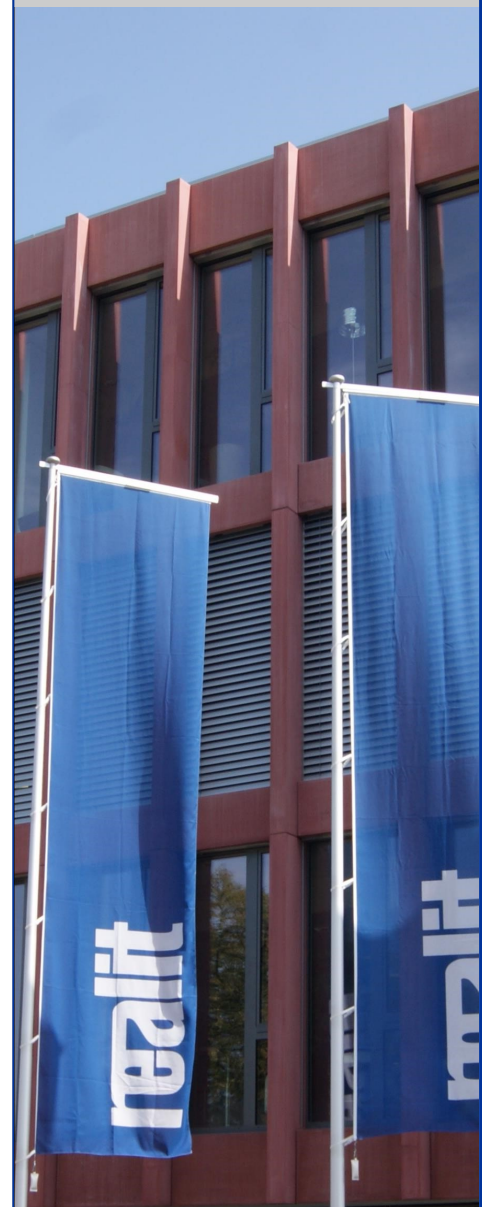
Kantonaler Richtplan — weitere Zersiedlung eindämmen

Der kantonale Richtplan gibt auf diese Frage eine Antwort. Er orientiert sich am revidierten Raumplanungsgesetz (RPG), welches seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist. Mit dem Richtplan verfolgt der Kanton die zentrale Zielsetzung, die Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsattraktivität zu steigern und die regionalen Wohn- (WSP) und Entwicklungsschwerpunkte (ESP) an besonders gut geeigneten Lagen zu fördern.

1 Mio. Bewohner im Jahr 2050 im Kt. AG bedingen eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen

Für die Erhaltung bzw. Steigerung der Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebung- und Freiraumgestaltung, Sicherheit, Ökologie und Energieeffizienz) sind die Gemeinden zuständig. Entsprechend wurden bzw. werden die Bau- und Nutzungsordnungen

REALIT TREUHAND AG Ausgabe Juni 2020



www.realit.ch

(BNO) in den verschiedenen Gemeinden überarbeitet.

Insgesamt sind im Richtplan 21'960 Hektaren als Siedlungsgebiet ausgeschieden, welches grundsätzlich nicht vergrössert werden darf. Davon sind 125 Hektaren in der Richtplan-Gesamtkarte nicht dargestellt. Diese Flächen bilden die sogenannten „kantonalen Töpfe“, welche unter Einhaltung gewisser Kriterien bei Bedarf für Einzonzonen zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Richtplans werden folgende Raumtypen unterschieden:

- Kernstädte
- urbane Entwicklungsräume
- ländliche Zentren
- ländliche Entwicklungsachsen
- ländliche Entwicklungsräume

Rund 3/4 des Bevölkerungswachstums sollen die Kernstädte (22%), urbanen Entwicklungsräume (42%) und die ländlichen Zentren (9%) aufnehmen.

Kantonale Wohnschwerpunkte (WSP)

Dafür hat der Kanton innerhalb der ersten drei Raumtypen sogenannte Wohnschwerpunkte (WSP) definiert, welche die Voraussetzungen für verdichtetes Bauen (überbaute wie auch unüberbaute Gebiete) erfüllen. Hierfür stehen 44 Hektaren für Einzonzonen zur Verfügung. Die WSP leisten somit einen bedeutenden Beitrag für eine raumverträgliche Gesamtbevölkerungsentwicklung. Mehrheitlich befinden sich die WSP in Bahnhofsnähe.

Beispiele WSP:

- Buchs: Hunzikermaße und Steinfeld (urbaner Entwicklungsraum)
- Frick: Bahnhof (ländliches Zentrum)
- Lenzburg: Bahnhof und Zeughaus (Kernstadt)
- Oftringen: Bahnhof Oftringen / Zentrum (urbaner Entwicklungsraum)
- Spreitenbach: Limmattalbahnaachse (urbaner Entwicklungsraum)

- Wohlen: Bahnhof-Süd (Kernstadt)
- Zofingen: Bahnhof-Süd (Kernstadt)

Am richtigen Ort bauen

Seit den 90er-Jahren wurde viel gebaut, oftmals aber am falschen Ort. Wenn der kantonale Richtplan einen Beitrag leisten kann, dass zusätzlicher Wohnraum in Zukunft bedarfsgerechter erstellt wird, wäre schon viel gewonnen. Dies hätte auch einen positiven Effekt auf die Leerstandsquote, welche in den letzten Jahren stetig angestiegen ist und diesen Sommer gemäss UBS einen neuen Höchststand erreichen könnte.

Ob das gemäss den Modellrechnungen erwartete Bevölkerungswachstum auch wirklich eintritt, hängt vor allem von der künftigen Migration ab. In den letzten 10 Jahren stammen 77% des Bevölkerungswachstums von der Zuwanderung aus dem Ausland sowie aus anderen Kantonen.

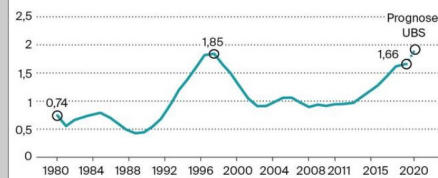
Es bleibt abzuwarten, wie tiefgreifend und nachhaltig sich die wirtschaftliche Rezession infolge der Corona-Pandemie nun auf das künftige Bevölkerungswachstum auswirken wird. Zumindest kurzfristig dürfte die Migration im April und Mai 2020 rückläufig sein. Die Zuwanderung mit 18'386 Personen verlief im 1. Quartal 2020 punkto Wachstum jedoch 9% über dem Vorjahresquartal. Die zuständigen Planungsstellen des Kantons Aargau sind somit weiterhin gefordert, ihre Modellrechnungen periodisch zu überprüfen und gegebenenfalls flexibel anzupassen.

Die REALIT TREUHAND AG beschäftigt sich seit 60 Jahren intensiv mit dem Immobilienmarkt im Kanton Aargau. Unsere Spezialisten begleiten Neubau- und Sanierungsprojekte von der Idee bis zur Realisierung und Nutzung.

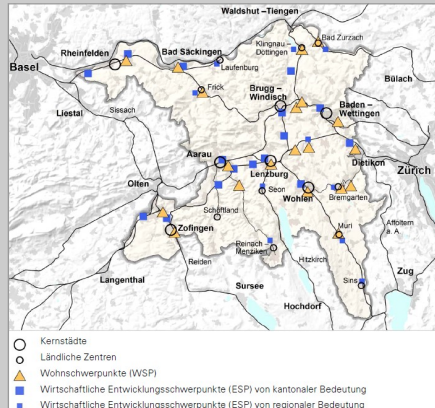
Wir unterstützen Sie gerne bei Fragen zu Ihren Immobilien(-projekten) und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Leerwohnungsziffer auf Allzeitrekord

Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand (in Prozent)



Quelle: BFS/UBS; Redaktion: nav; Grafik: Isi



Raumkonzept Kanton Aargau: Wohnschwerpunkte (WSP)



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00
Fax 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch