

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Immobilienmarkt Aargau Stabilität durch Bevölkerungswachstum



**Dominik Vogt**  
M.Sc. Real Estate  
Mandatsleiter  
Immobilienbewirtschaftung  
Immobilienpromotion

«Wohnen in idyllischen Regionen mit vielen Naherholungsgebieten, gleichzeitig urbane Lebensräume sowie historische Städte mit attraktivem Kultur- und Freizeitangebot» - so umschreibt und wirbt die Standortförderung Aargau das Wohnen und Leben im Kanton Aargau. Es macht den Anschein, dass die Argumente der Wahrheit entsprechen, denn bei Betrachtung der aktuellsten Wanderungsbilanz zeigt sich, dass die Bevölkerung im Aargau im schweizweiten Vergleich überdurchschnittlich anstieg. So konnte der Aargau eine Steigerung der Gesamtbevölkerung von 1.2 % erzielen, wobei der schweizweite Durchschnitt bei 0.7 % liegt.

Trotz positiver Wanderungsbilanz muss der Kanton Aargau in Sachen Zuwanderung differenziert betrachtet werden. So sind nach Einschätzung von Wüest Partner vor allem die überregionalen Zentren wie Aarau oder Baden verantwortlich für den Zuwachs. Die Schere zwischen Peripherie und Zentrum öffnet sich dadurch weiter. Ebenso kann beobachtet werden, dass sich ein Nachfrage Teppich von Osten über den Aargau legt und die Grenzregionen zum Kanton Zürich sowie die Zentren mit vorteilhafter Verkehrsanbindung von dieser Nachfrage profitieren.

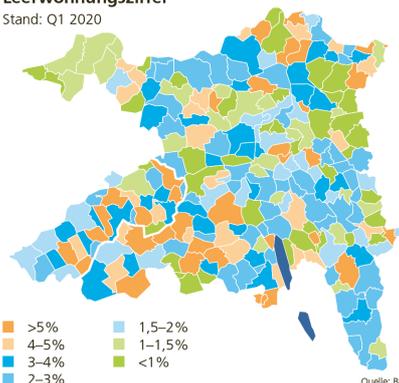
### Leben im Herzen des attraktivsten Wirtschaftsraumes der Schweiz

Bei genauerer Betrachtung der Binnenzuwanderung unter Berücksichtigung von demografischen Kriterien fällt auf, dass die überregionalen

**Die Nachfrage nach Wohnraum in den überregionalen Zentren bleibt konstant hoch.**

len Zentren grossen Anklang bei der jüngeren Generation sowie jungen Familien finden. Die optimale Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, die Anbindung an das Nationalstrassennetz und schliesslich der Zugang zu Medizin und Bildungsstätten machen (Klein-) Städte wie Aarau, Baden, Lenzburg oder Zofingen interessant.

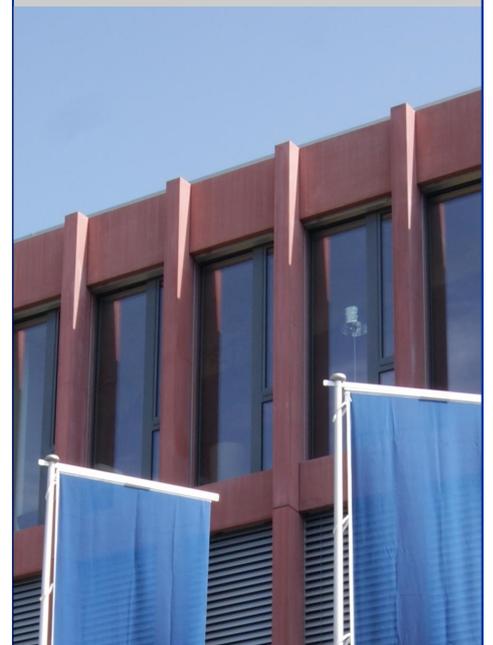
Leerwohnungsziffer  
Stand: Q1 2020



Dies widerspiegelt sich auch in Sachen Leerstand. Der Aargauer

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Oktober 2020



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

Immobilienbarometer der AKB schätzt, dass rund 2.6 % der Wohneinheiten im Kanton Aargau gemäss amtlicher Zählung leer stehen. Im schweizweiten Vergleich liegt der Aargau damit deutlich über dem Durchschnitt von 1.6 %. Seit Jahren kann beobachtet werden, dass das anhaltende Tiefzinsniveau Investoren, die auf der Suche nach Renditen sind, Kapital in den Bau von Objekten stecken. Diese Ausgangslage wird sich gemäss aktuellsten ökonomischen Einschätzungen aufgrund COVID-19 auch kurz- bis mittelfristig nicht ändern. Das fehlende Angebot an Baulandreserven in den Zentren führt jedoch dazu, dass die Projektentwicklungen in den Agglomerationen und Peripherien stattfinden, wo die Nachfrage schwächer ist. So kämpfen das Wyna- und Wigertal aktuell mit überdurchschnittlichen Leerständen bei Mietwohnungen. Die Tendenz des Überangebots an Peripherielagen kann landesweit beobachtet werden und überrascht daher auch im Aargau nicht. Weiter kann beobachtet werden, dass vor allem in den ländlichen Regionen ein Umzugsverhalten von Alt- in Neubauten herrscht und sich das Überangebot vor allem auf Bestandesliegenschaften bezieht. Dieser Trend motiviert Investoren weiterhin zur Entwicklung von Baulandreserven, auch in der Peripherie. Die Experten von Wüest Partner beobachten, dass die Wohnbautätigkeit wieder Fahrt aufnimmt und den landesweiten Durchschnitt übersteigt. Dabei sei die Lage des Kantons der treibende Faktor. Die geografisch gute Lage sowie die Erschliessung der Region helfen bei der Absorption der zusätzlichen Mieteinheiten. Auch die aktuelle Thematik rund um die Ablehnung der Begrenzungsinitiative führt dazu, dass die Zuwanderung und die Nachfrage weiterhin konstant bleiben werden.

### Verdichtetes Bauen – aber nicht um jeden Preis

Die vom Kanton Aargau definierten Wohnschwerpunkte und Kernstädte sind bei Projekten aus Investorensicht von grosser Wichtigkeit.

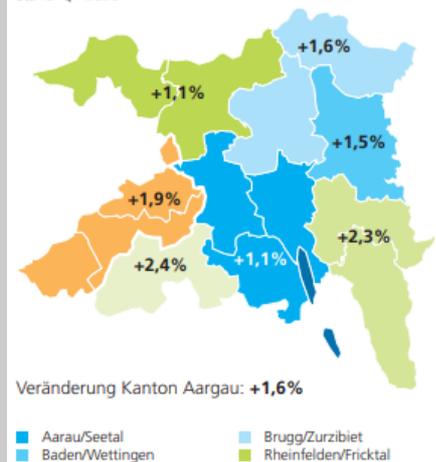
Abgesehen von einer guten Verkehrlichen Erschliessung ist die Kombination zwischen hoher Dichte und Wohnqualität sowie attraktiver Freiraumgestaltung entscheidend. Gerade in den Kernstädten wie Baden, Lenzburg oder Aarau sind Baulandreserven ein knappes Gut. Somit rückt das verdichtete Bauen unter Berücksichtigung der kantonalen Anforderungen in den Fokus der kommunalen Behörden und Investoren. Die Anpassungen der Bau- und Nutzungsordnung in den Gemeinden und Kernstädten zielen auf ein nachhaltiges und planbares Wachstum der Gemeinden ab, was immer häufiger zu Diskussionen in der Bevölkerung führt. Dabei entsteht der Zielkonflikt zwischen der Erhaltung der EFH-Quartiere sowie des Rendite- und Entwicklungsgedankens von privaten Investoren. Die Folgen daraus können statistisch beobachtet werden. So liegen die Anzahl der Baugesuche für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum deutlich höher als die Gesuche für den Bau von Einfamilienhäusern. Die leicht steigende Nachfrage nach Eigenheim in und um die Wohnschwerpunkte, lassen die Preise ansteigen.

### Regionales Expertenwissen als echter Mehrwert in der Immobilienentwicklung im Aargau

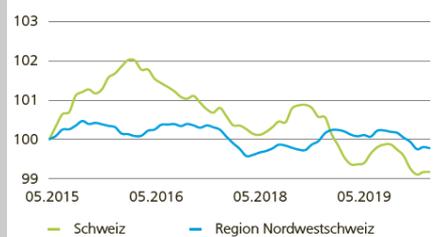
Als professionelle Entwickler und Gesamtleiter von Neu- und Ersatzbauten kennen wir den Markt und bringen alles mit, um erfolgreich zu Bauen. Unsere Architekten und Berater engagieren sich für einen effizienten Einsatz der Mittel, indem sie Immobilienstrategien entwickeln, die den lagespezifischen Gegebenheiten entsprechen und die marktorientierte Entwicklung zentral gewichten. Damit ermöglichen wir den Investoren optimale Mieterträge und schaffen nachhaltige Werte.

Unser Realit-Team unterstützt Sie gerne bei Fragen zu Ihren Immobilien (-projekten) und freut sich über Ihre Anfrage.

**Einfamilienhäuser**  
Preisentwicklung regional (12 Monate)  
Stand: Q1 2020



Entwicklung Angebotsmieten



Aargauer Immobilienbarometer der AKB - Nr. 4



**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](mailto:info@realit.ch)  
Web: [www.realit.ch](http://www.realit.ch)