

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Immobilienpreise Aargau - Wachstum trotz Covid-Krise



Philipp Rinderknecht

Immobilienvermarkter
Immobilienbewerter

Entgegen den Befürchtungen zeigen die Eigenheimpreise kantonsweit ein solides Wachstum. Mit einer Verschlechterung des Wirtschaftsumfelds wird jedoch mittelfristig ein Abflachen der Preiskurve erwartet. Der erhöhte Leerstand dürfte den Druck auf die Marktmieten in bestimmten Regionen in den kommenden Monaten erhöhen.

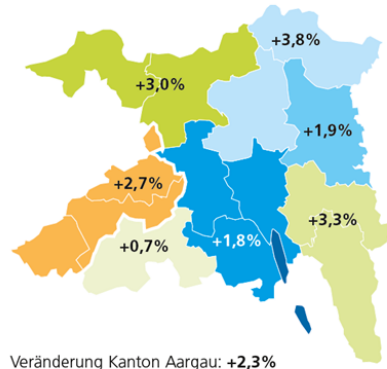
Preisentwicklung für Einfamilienhäuser u. Eigentumswohnungen

Über alle Regionen hinweg gesehen sind die Preise für Eigenheime in den letzten 12 Monaten durchschnittlich um 2.5% gestiegen (landesweites Mittel 2.8%). In der nach Basel orientierten Region Rheinfelden/Fricktal beträgt das Wachstum über 3%. Preise für Eigenheime in der Region Brugg/Zurzibiet, welche im Vergleich zur Region Baden/Wettingen moderate Preise aufweisen, nahmen sogar um ca. 4% zu. Die wachsende Nachfrage nach Wohneigentum in diesen Gebieten lässt sich durch eine Verschiebung der Nachfrage vom Zentrum (hier Basel oder Baden/Wettingen/Zürich), aufgrund der Pandemie, ins Umland erklären. Es scheint auch, dass weitere mögliche Pandemiewellen sowie die sehr attraktiven Finanzierungsbedingungen das Bedürfnis nach dem eigenen Zuhause steigern. Die weitere Marktentwicklung ist schwierig

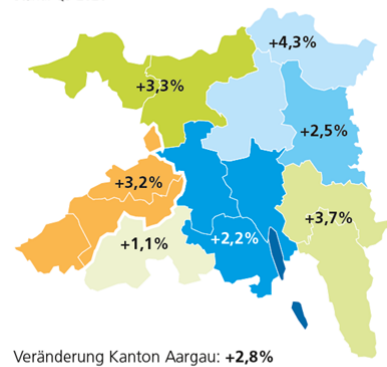
einzuschätzen, da die Langzeitfolgen der Krise noch zu wenig abschätzbar sind.

Die Corona-Krise lässt den Eigenheimmarkt bisher kalt - der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist grösser denn je.

Einfamilienhäuser
Preisentwicklung regional (12 Monate)
Stand: Q3 2020



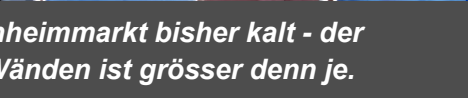
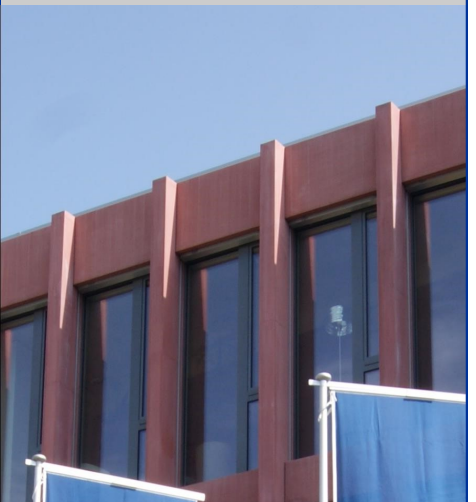
Eigentumswohnungen
Preisentwicklung regional (12 Monate)
Stand: Q3 2020



Quelle: Aarg. Immobilien Barometer, AKB u. IAZI, Nov. 2020

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Dezember 2020



www.realit.ch

Noch immer jedoch liegt das Preisniveau in den Zentren und ihren Einzugsgebieten weiter über jenem der Peripherie. Ein typisches, 10-jähriges EFH mit 140 m² Wohnfläche und einer Garage kostet in der Stadt Aarau über eine Million Franken. Ähnlich sieht es in Baden und den Gemeinden entlang der Grenze nach Zürich sowie im Bezirk Rheinfelden mit Nähe zu Basel aus. In ländlichen Regionen ist das Preisniveau gemässiger. Hier liegen die Preise im Bereich von 700 TCHF. Im kant. Durchschnitt kostet das Musterhaus zwischen 800 und 850 TCHF.

Eigentumswohnungen sind in der Region Baden teurer als in Aarau. Der Medianpreis für eine 4-Zi-Wohnung liegt in Baden bei 709 TCHF, während in Aarau diese für 601 TCHF zu erwerben ist. In der Region Brugg-Zurzach liegt der Preis für die gleiche Wohnung bei 587 TCHF. Vergleichsweise günstig erhält man eine 4-Zi-Wohnung im Freiamt (480 TCHF) und im Fricktal (450 TCHF). Die Preise steigen aber im Fricktal, je näher zu Basel, markant an.

Hohe Baulandpreis

In der Region Baden muss man mit einem Medianpreis von 1'260 CHF/m² für Bauland rechnen; in Brugg-Zurzach sind es 620 CHF/m². Schweizweit unterscheiden sich die Baulandpreise erheblich: Im Jura liegt der Medianpreis bei 110 CHF/m², in Zürich bei stolzen 4'530 CHF/m². Für einen m² Bauland liegt er bei den Mehrfamilienhäusern in Baden bei 1'680 CHF, in Brugg-Zurzach bei 680 CHF.

Preisentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Mietpreise sowohl schweizweit als auch in den Aarg. Regionen entwickelten sich über die letzten 12 Monate relativ konstant - dies trotz hohem Leerstand. Da der Mietertrag bei der Bewertung von Renditeliegenschaften eine entscheidende Grösse darstellt, kommen viele Vermieter allfälligen Interessenten in anderer Form anstelle von Mietpreisreduktionen entgegen (z.B. Gutscheine od. Geschenke). So vermeiden die Eigentümer eine Abwertung ihrer Liegenschaft. Aufgrund mangelnder Anlagealternativen nehmen grosse Investoren somit lieber Leerstände in Kauf, an-

Marktüberblick Kanton Aargau 2020 (3. Quartal)

	Preise		Mieten		Leerstand	
	Aktuell	Trend	Aktuell	Trend	Aktuell	Trend
Kanton Aargau	↗	→	→	↘	→	↗
Regionen						
Aarau/Seetal	↗	→	→	↘	↗	↗
Baden/Wettingen	↗	↗	↗	→	↘	↘
Brugg/Zurzibiet	↗	→	→	↘	↗	↗
Rheinfelden/Fricktal	↗	↘	→	↘	↗	↗
Wohlen/Freiamt	↗	↗	→	→	↘	↗
Zofingen/Wiggertal	↗	→	→	↘	→	↗
Olten/Gösigen/Gäu	↗	↗	→	→	↘	↗

statt Mietpreise zu senken. Private Eigentümer werden eher bereit sein, die Mietzinse nach unten anzupassen. Leerstände und die damit verbundenen Mietzinsausfälle werden so vermieden.

Wie hoch der Mietpreis einer Wohnung ist, hängt massgeblich vom Standort ab. Der kantonale, durchschnittliche Mietzins für eine typische 4.5-Zi-Wohnung mit 115 m² Wohnfläche in gutem Zustand beträgt aktuell rund 1'800 CHF/Mt. exkl. Nebenkosten. In den Städten wie Aarau, Baden, Brugg und Lenzburg liegen die Mietpreise für eine solche Wohnung bei 2'000 CHF/Mt. oder höher. In den ländlicheren Gegenden liegen sie demgegenüber rund 25% tiefer.

Qualität der Mietwohnungen

Faktoren wie Erreichbarkeit, Infrastruktur, Arbeitsplatzentwicklung, Steuern oder Attraktivität der Gemeinde werden gemäss W & P für die Beurteilung der Qualität der Mietwohnungen berücksichtigt. Auf einer Skala von 1 bis 5 liegt im kant. Vergleich die Region Baden (4.1) an der Spitze, vor Aarau (3.6) und dem Fricktal (3.7). Das Freiamt (3.1) sowie Brugg-Zurzach (3.2) liegen mit einer «durchschnittlichen» Qualität deutlich zurück.

Leerstandsquote

Der Leerstand im Kt. Aargau bleibt hoch, Tendenz steigend. Am Stichtag 1. Juni 2020 betrug die Leerstandsquote, gemessen am Gesamtbestand, 2.7% (CH Durchschnitt: 2.8%). Betroffen ist vor allem der Mietwohnungsmarkt, es handelt sich bei 85% der leerstehenden Einheiten um Mietobjekte. Während die Corona-Krise im Bereich der Eigenheime sogar Wertsteigerungen bewirken konnte, dürfte sie im Segment der Mietwohnungen zu einer Verschärfung der bereits anspruchsvollen Situation beitragen.

(Quelle: Aarg. Immobilien Barometer, AKB u. IAZI, Nov. 2020)

Gerne stehen wir Ihnen für die realistische Bewertung Ihrer Liegenschaft sowie für einen allfälligen Verkauf zur Verfügung.

Unsere Büros sind über Weihnachten / Neujahr wie folgt geschlossen:

Am 24. / 25. und 31. Dezember 2020 sowie am 1. Januar 2021

Ab Montag, 4. Januar 2021 sind wir gerne wieder für Sie da.

Unsere Notfallnummer während der Festtage: **062 885 88 01**

Wir wünschen Ihnen eine stimmungsvolle Adventszeit und ein gesundes, erfolgreiches neues Jahr!



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