

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Der Aargau – ein Augenschein zu Wachstum und Immobilien



Dominik Vogt
M.Sc. Real Estate
Mandatsleiter
Stv. Spartenleiter Immobilienbewirtschaftung

«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 in unserem Kanton. Dieser Slogan war vor zwei Jahren so aktuell wie heute. Bei Betrachtung der aktuellsten Wanderungsbilanz, die durch die Aarg. Industrie- und Handelskammer (AIHK) ausgewiesen wurde, zeigt sich, dass die Bevölkerung im Aargau weiter ansteigt. So konnte der Aargau per Ende 2022 eine Steigerung der Gesamtbevölkerung von 1.4% erzielen.

wanderung differenziert betrachtet werden muss. So sind nach Einschätzung der kantonalen Stellen sowie unserer Experten vor allem die überregionalen Zentren verantwortlich für den Zuwachs. Weiter

Der Nachfrageteppich rollt weiter über den Aargau.

kann seit Jahren beobachtet werden, dass sich ein Nachfrageteppich von Osten über den Aargau legt und die Grenzregionen zum Kanton Zürich sowie die Zentren mit vorteilhafter Verkehrsanbindung von dieser Nachfrage profitieren. Das belegen die aktuellen Zahlen aus dem vergangenen Jahr zum

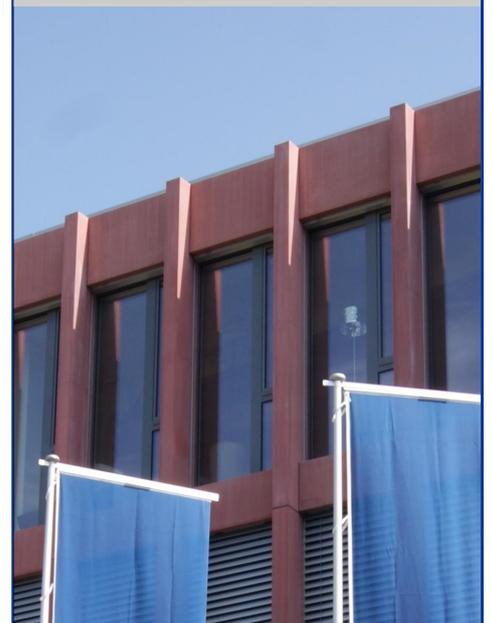


Trotz positiver Wanderungsbilanz muss festgehalten werden, dass der Kanton Aargau in Sachen Zu-

interkantonalen Wachstumssaldo, der vom Kanton Zürich mit grossem Vorsprung angeführt wird.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Mai 2023



www.realit.ch

Leben im Herzen des attraktivsten Wirtschaftsraumes der Schweiz

Bei genauerer Betrachtung der Binnenzuwanderung unter Berücksichtigung von demografischen Kriterien fällt auf, dass die überregionalen 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, Brugg, Lenzburg, Frick oder Zofingen sehr interessant.

Eine Analyse der Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr zeigt, dass sich auch diese positiv verhält. So reduzierte sich die Quote von 3.1% im 2021 auf 2.3% im 2022. Diese Reduktion ist deutlich stärker als im schweizweiten Vergleich (-0.5%).

Der Zuwanderungseffekt wirkt sich auch auf den Immobilienbestand und deren Leerstände aus. Der Aargauer Immobilienbarometer schätzt, dass rund 1.69% der Wohneinheiten im Kanton Aargau gemäss amtlicher Zählung leer stehen. Im schweizweiten Vergleich liegt der Aargau damit nicht mehr deutlich über dem Durchschnitt von 1.3%.

Marktüberblick	Preise	
	Aktuell	Prognose
Kanton Aargau	↗	→
Regionen		
Aarau/Seetal	↗	→
Baden/Wettingen	↗	→
Brugg/Zurzibiet	↗	↘
Rheinfelden/Fricktal	↗	↘
Wohlen/Freiamt	↗	↗
Zofingen/Wiggertal	↗	→
Olten/Gösgen/Gäu	↗	↗

Quelle: AKB Immobilienbarometer

Es wird spannend sein, zu beobachten, wie sich die in den Medien stark diskutierte Wohnungsnot auf den Markt auswirkt. Ebenfalls wird der Zusammenhang der Leitzinserhöhung und der Angebotsseite auf dem Immobilienmarkt aktuell stark untersucht. Das weiterhin fehlende Angebot an Baulandreserven in den Zentren führt dazu, dass die Projektentwicklungen in den Agglomerationen und Peripherien stattfinden, wo die Nachfrage schwächer war und eine

Veränderung der interkantonalen Wanderung erwartet wird.

Die vom Kanton Aargau definierten Wohnschwerpunkte und Kernstädte sind im Zusammenhang mit dem Wirtschaftswachstum des Aargaus sowie der Zuwanderung von grösster Bedeutung. Abgesehen von einer guten Verkehrserschliessung ist die Kombination zwischen hoher Dichte, hoher Wohnqualität und attraktiver Freiraumgestaltung entscheidend. Gerade in den Kernstädten wie Baden oder Aarau waren und werden Baulandreserven ein knappes Gut bleiben. 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 rund um die Wohnschwerpunkte zielen auf ein nachhaltiges und planbares Wachstum der Gemeinden ab, was immer häufiger zu Diskussionen in der Bevölkerung führt. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Eigenheim in und um die Wohnschwerpunkte, lassen die Preise, trotz Zinsveränderungen, weiterhin auf einem hohen Niveau stagnieren. Es bleibt zu beobachten, wie sich diese Entwicklung im 2023 fortführt und ob die Prognose eintrifft.

Regionales Expertenwissen als echter Mehrwert in der Immobilienentwicklung, Bewirtschaftung und Vermarktung im Aargau

Als professionelle Bewirtschafter, Vermarkter und Gesamtleiter von Neu- und Ersatzbauten kennen wir den Markt und bringen alles mit, um erfolgreich zu bauen. Unsere Entwickler und Architekten setzen sich für einen effizienten Einsatz der Mittel ein, indem sie Immobilienstrategien entwickeln, die den regionalen Gegebenheiten entsprechen und die marktorientierte Entwicklung zentral gewichten. Damit ermöglichen wir den Investoren optimale Mieterträge und schaffen nachhaltige Werte, die wir mit dem Wissen unserer Bewirtschaftungsabteilung während des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft sicherstellen.

Attraktive Eigentumswohnungen



ETW Golf-Park aarau-WEST in Oberentfelden

VP ab CHF 635'000.--

Kontakt: Isabella Fringer
Tel. direkt 062 885 88 31



ETW Seepark Alemannis in Aesch

VP ab CHF 585'000.--

Kontakt: Gianni Asquini
Tel. direkt 062 885 88 37



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