

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Der Immobilienmarkt im Kanton Aargau: Trends und Herausforderungen 2024



Fabio Gloor

M.Sc Real Estate FH
Bereichsleiter Immobilienbewirtschaftung
Leiter Digitalisierung

Der Kanton Aargau, bekannt für seine zentrale Lage und hohe Lebensqualität, bleibt ein dynamischer Markt für Immobilien. Eine Mischung aus Bevölkerungswachstum, wirtschaftlicher Stabilität und sinkenden Zinsen hat den Wohnungsmarkt erheblich geprägt. Die wichtigsten Aspekte der aktuellen Marktsituation sind die Preisentwicklung, die Leerstandszahlen und die regionale Dynamik.

Preissteigerungen bei Wohneigentum

Der Immobilienbarometer der AKB zeigt auf, dass die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Kanton Aargau im Jahr 2024 erneut gestiegen sind. Einfamilienhäuser verzeichneten eine Preissteigerung von 4,6 %, wäh-

Rheinfelden/Fricktal waren die Preiszuwächse mit bis zu 6,1 % am höchsten. Diese Entwicklung ist auf

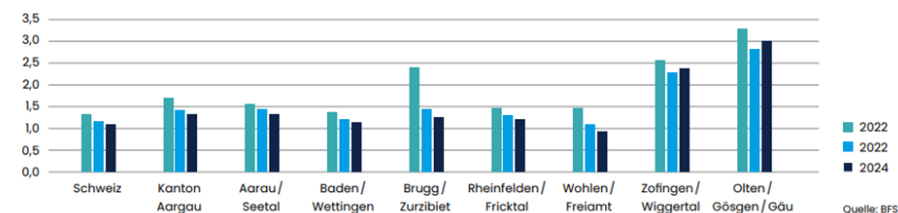
die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohneigentum zurückzuführen, welche durch sinkende Zinsen und ein anhaltendes Bevölkerungswachstum unterstützt wird. Der Wunsch nach Eigenheimen bleibt in der Region stark, wobei auch Käufer aus benachbarten Kantonen wie Zürich und Luzern auf den Markt drängen.

Entwicklung der Leerstandszahlen

Die Leerwohnungszählung vom Kanton hält fest, dass der Leerwohnungsbestand im Kanton Aar-

Leerwohnungsziffer

Stand: 2024, in %



rend Eigentumswohnungen sogar um 4,7 % zulegten. Besonders in Regionen wie Aarau/Seetal und

gau 2024 auf 4'500 Einheiten gesunken ist, was einer Leerwohnungsziffer von 1,3 % entspricht.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Dezember 2024



Der Trend von höheren Preisen und tiefen Leerständen hält an.

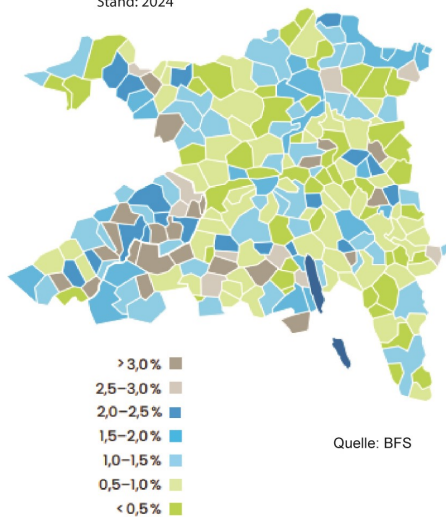


www.realit.ch

Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr, wo die Ziffer noch bei 1,4 % lag. Interessanterweise stieg jedoch die Zahl der leerstehenden Einfamilienhäuser um 23,4 % an, während der Leerstand bei Neubauten mit nur 332 Einheiten niedrig blieb. Dies deutet darauf hin, dass ältere Immobilien weniger attraktiv sind und häufiger leer stehen.

Die Auswertung der Statistik Aargau zeigt grosse regionale Unterschiede in der Verteilung: Während der Bezirk Muri die niedrigste Leerwohnungsziffer von 0,59 % aufweist, liegt diese im Bezirk Kulm bei 2,64 %. In Regionen wie Zofingen und Baden sind besonders viele Einfamilienhäuser und 3 - bis 4-Zimmer-Wohnungen betroffen.

Leerwohnungsziffer
Stand: 2024



Mieten und Neubautätigkeit

Die Angebotsmieten für Wohnungen stiegen im Jahr 2024 um 6,1 %, ein Anstieg, der leicht über dem Schweizer Durchschnitt liegt. Dies reflektiert die starke Nachfrage und die relative Knappheit des Wohnraums. Dennoch zeigt sich ein leichter Hoffnungsschimmer durch eine gesteigerte Neubautätigkeit, obwohl diese deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt bleibt.

Eine typische 4,5-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung kostet im Aargau durchschnittlich CHF 2'200 bis CHF 2'300 monatlich, was im Vergleich zum Landesdurchschnitt günstig ist. Besonders im ländlichen Raum und in kleinen Gemeinden finden sich vereinzelt günstigere Mietangebote.

Regionale Unterschiede und Herausforderungen

Die regionalen Märkte im Aargau weisen deutliche Unterschiede auf. Während in urbaneren Gebieten wie Baden/Wettingen die Neubautätigkeit zu einer Stabilisierung der Leerwohnungszahlen beiträgt, bleiben die Preise hoch. In ländlicheren Regionen wie Kulm und Zofingen sind Leerstände ein häufigeres Problem, insbesondere bei älteren Immobilien.

Die Bautätigkeit wird jedoch durch steigende Materialkosten und strenge Bauregulierungen gebremst. Gleichzeitig bleibt die Herausforderung bestehen, nachhaltig und energieeffizient zu bauen, um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Attraktivität der Immobilien zu erhöhen.

Langfristige Perspektiven

Die demografische Entwicklung zeigt, dass der Aargau auch in Zukunft mit einem starken Bevölkerungswachstum rechnen kann. Prognosen gehen von einem Zuwachs von 30 % bis 2050 aus. Dies wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter anheizen und den Druck auf den Markt erhöhen. Investoren und Bauherren müssen innovative Ansätze entwickeln, um die Balance zwischen Angebot und Nachfrage zu verbessern. Gemeinden und kantonale Behörden sind gefordert, bauliche Verdichtung zu fördern und gleichzeitig attraktive Lebensräume zu schaffen.

Fazit

Der Immobilienmarkt im Kanton Aargau bleibt dynamisch, aber auch herausfordernd. Während die Nachfrage nach Wohneigentum und Mietwohnungen weiterwächst, sorgen gestiegene Preise und sinkende Leerstandsquoten für eine angespannte Marktsituation. Eine verstärkte Neubautätigkeit und nachhaltige Bauweisen könnten die dringend benötigte Entspannung bringen. In jedem Fall wird der Kanton Aargau auch in Zukunft ein zentraler Akteur im Schweizer Immobilienmarkt bleiben.

Gerne setzen wir unser lokales Know-how ein, um auch Ihre Wohnungen optimal zu vermarkten.

Transaktion „Bären“ Wildegg

Im Herzen der Gemeinde Möriken-Wildegg stehen der historische Gasthof Bären sowie das herrschaftliche Riliet-Laué-Gut zum Verkauf.



Unsere Büros sind über Weihnachten / Neujahr wie folgt geschlossen:
25./26./27. Dezember 2024 sowie
1./2. Januar 2025.

Ab Montag, 3. Januar 2025 sind wir gerne wieder für Sie da.

Unsere Notfallnummer während den Festtagen: 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