



## Wieder mehr Häuser auf dem Markt

Das Angebot an Wohneigentum wird im Aargau wieder grösser. Fachleute dämpfen allerdings die Hoffnung auf sinkende Preise.

Mark Walther

Der Immobilienmarkt befindet sich im Umbruch. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ist so tief wie seit Jahren nicht mehr. Verkaufsinserate werden wieder zahlreicher geschaltet und bleiben länger auf den Onlineplattformen stehen. Im Kanton Aargau standen 1114 Objekte leer, als der Bund im Juni eine Zählung vornahm. Das ist ein Plus von 36 Prozent innert Jahresfrist.

Es ist aber ein Anstieg des Angebots auf tiefem Niveau. Zu sinkenden Immobilienpreisen führt das noch nicht. Das macht der neuste Wohnmarktbericht des Immobilienbüros Primus Property klar. Im Aargau sind die Preise im zweiten Quartal 2023 im mittleren Segment bei den Häusern um 1,6 Prozent gestiegen im Vergleich zum Vorjahr. Das ist indes wenig im Lichte der vorherigen Teuerung, die bei 6,7 Prozent lag. Neu verlaufen die Preiskurven seitwärts.

### Zahl der Gemeinden mit tiefen Preisen sinkt rapide

Günstig zu erwerbendes Eigentum ist noch rarer geworden. Nur noch in sechs Prozent der Gemeinden liegen die mittleren Marktwerte von Eigentumswohnungen unter 700 000 Franken. Das entspricht etwa einem Dutzend Gemeinden. Im Vorjahr waren es noch doppelt so viele. Dafür stiessen mehr Gemeinden ins Hochpreissegment vor. Für eine Eigentumswohnung blättert man im Aargau durchschnittlich 900 000 Franken



Bleibt teuer: Einfamilienhaus im Aargau.

Bild: Mathias Förster

«Wir haben definitiv eine Unterversorgung bei den Mietwohnungen.»



Patrick Schnorf  
Wüest Partner

hin, für ein Einfamilienhaus 1,4 Millionen. Diese Werte liegen weiterhin unter dem Landesdurchschnitt. Die höchsten Preise bezahlen Käuferinnen und Käufer in den Regionen, die Zürich und Basel nahe sind, sowie in Aarau und Lenzburg. Die günstigsten Angebote findet man in den Regionen Kulm, Zofingen und Laufenburg.

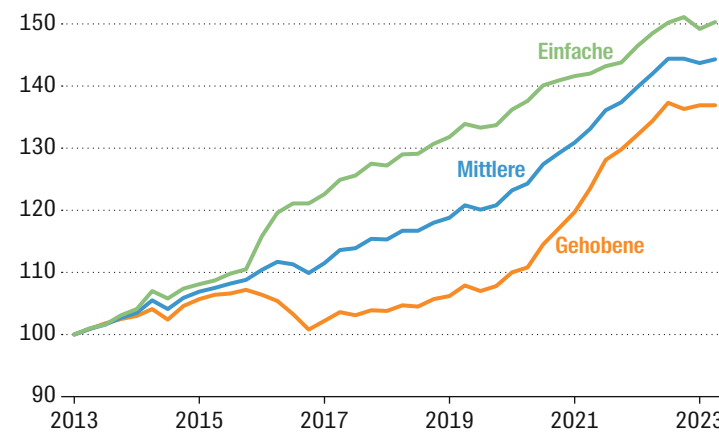
### Zinsen und Bauteuerung könnten Projekte verhindern

«Die Verkäufer sind noch nicht bereit zu Preiskonkzessionen», sagte Patrick Schnorf vom Immobilienberater Wüest Partner anlässlich der Präsentation des Berichts. Deutliche Preissenkungen erachtet er als wenig realistisch. Denn die Bevölkerung wächst weiter stark und es werden wenig neue Objekte gebaut.

Auf der anderen Seite wirken die gestiegenen Zinsen preisdämpfend. Sie entfalten

### Die Preise für Einfamilienhäuser im Aargau stagnieren

Entwicklung der Transaktionspreise; indexiert, 1. Quartal 2013 = 100



Quellen: Wüest Partner, Primus Property/Grafik: mwa, let

ihre Wirkung aber nur langsam. So ist zu erwarten, dass die Preise in den nächsten Jahren auf hohem Niveau verharren.

Die Bauteuerung verhindert ebenfalls, dass die Preise sinken. Das eine oder andere Wohnbauprojekt werde wohl wegen der nicht gegebenen Wirtschaftlichkeit nicht zur Ausführung gelangen, heisst es im Bericht. Angebote dürften künftig länger ausgeschrieben sein, bis Kaufwillige zuschlagen. Im Aargau bleiben Inserate bei Einfamilienhäusern im Schnitt 46 Tage aufgeschaltet, schweizweit 57 Tage.

Bei den Mietwohnungen präsentiert sich der Markt immer angespannter. «Wir haben definitiv eine Unterversorgung», sagte Schnorf. Eine Wohnungsnot sei im Aargau aber nicht zu beobachten. Es gebe nach wie vor Gemeinden mit günstigeren Angeboten. Es braucht aber bald eine Lupe, um sie zu finden. Nur

noch in elf Prozent der Gemeinden liegt die mittlere Angebotsmiete im preisgünstigen Bereich – im Vorjahr waren es doppelt so viele. Als günstig gelten Quadratmeterpreise bis 180 Franken pro Jahr. Auf eine 90-Quadratmeter-Wohnung umgerechnet entspricht das einem monatlichen Mietpreis von 1350 Franken ohne Nebenkosten. Am günstigsten ist eine solche Beispielwohnung mit 1148 Franken in Dürrenäsch, am teuersten mit 1950 Franken in Baden.

Wüest Partner hat ausgerechnet, dass im Aargau auf ein Mietwohnungsinserat mittlerweile mehr als vier Suchabos kommen. Besonders gesucht sind Wohnungen in Gemeinden an der Grenze zum Kanton Zürich und in Rheinfelden, also nahe Basel. Die Angebotsziffer angebotene Objekte im Verhältnis zum Bestand – ist im freien Fall. Einst lag sie bei über zehn

Prozent, nun liegt sie noch knapp über vier Prozent. Gleichzeitig hat die Zahl der Baugesuche für Mietwohnungen ein Zehn-Jahres-Tief erreicht. Die Folge: Die Mietpreise steigen. Innert eines Jahres sind die Angebotsmieten im Aargau um 3,2 Prozent gestiegen. Die hohen Mieten rollen vom Osten her immer tiefer in den westlichen Kantonsteil hinein. Der Druck werde sich künftig weiter bis in den Kanton Solothurn ausbreiten, prognostiziert das Autorenteam.

### Zuwanderung aus Deutschland nimmt zu

Die Wohnungsknappheit dürfte sich noch verstärken. Denn ein Ende der Zuwanderung in den Aargau – aus anderen Kantonen und dem Ausland – ist nicht absehbar. Letztes Jahr wuchs die Bevölkerung um 1,4 Prozent. 8251 Personen liessen sich netto im Aargau nieder. Auffällig ist, dass der Anteil der Zuwanderung aus dem Ausland von 45 Prozent auf 68 Prozent anstieg. Ukrainische Flüchtlinge mit Status S sind darin nicht berücksichtigt.

Ungefähr verdoppelt hat sich die Nettozuwanderung aus Deutschland. Das deutet darauf hin, dass die Unternehmen im Aargau den Arbeitskräftemangel immer stärker mit Personal aus dem nördlichen Nachbarland zu lindern versuchen. Schnorf zeigte sich erstaunt darüber, dass die Parteien die Wohnungsknappheit im Wahlkampf nicht stärker thematisieren. Sie werde die Politik wohl aber bald viel intensiver beschäftigen.