

AARGAUER WOHNMARKT- BERICHT



AUSGABE 2023

Vorwort

«Prognosen sind schwierig, vor allem, wenn sie die Zukunft betreffen». Dieses Zitat von Mark Twain hat auch für die Entwicklungen am Immobilienmarkt seine Richtigkeit. Vor wenigen Jahren gehörten die Schlagzeilen des Aargauer Immobilienmarktes noch den sogenannten «Geistersiedlungen», welche als Fanal der Wohnungsüberproduktion im Kanton Aargau wahrgenommen wurde, wovon explizit das Mietsegment betroffen war.

Heute präsentiert sich ein inverses Bild: Das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage von Mietwohnungen ist im Begriff, sich zu Ungunsten der Suchenden zu entwickeln. Mietwohnungen sind knapper und teurer geworden. Nebst anhaltend hoher Zuwanderung in den Aargau und stagnierender Produktion tragen auch steigende Zinsen zur Verteuerung der monatlichen Wohnkosten bei – dies besonders auch im Eigentumssegment. Dass kaufen günstiger als mieten ist, stimmt häufig nicht mehr. Auch diese Aussage wäre noch vor zwei Jahren undenkbar gewesen. Nach ausserordentlichen Jahren und einem riesigen Run auf Wohneigentum hat sich die Marktsituation im Eigentumssegment wieder beruhigt: Das rückläufige Transaktionsvolumen pendelt sich auf einem robusten Preisniveau ein.

Mit einem (tendenziell unterschätzten) Megatrend befasst sich unser diesjähriges Spotlight-Thema: Die Langlebigkeit ist ein Phänomen, welches auch auf die Immobilienwirtschaft auswirkt. Welche Wohnformen machen für ältere Personen Sinn und wie entwickeln sich ihre Bedürfnisse? Bietet die Langlebigkeit Chancen für Immobilieninvestoren?

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Aarau, 20. September 2023
Ihre Primus Property AG

Preisgefüge

Die Preise entwickeln sich segmentabhängig unterschiedlich.

— Wenig überraschend zeigt sich, dass der Transaktionspreisindex für **Einfamilienhäuser** weiterhin einen Preisanstieg erfahren durfte, welcher sich jedoch – zinsbedingt – in den letzten beiden Quartalen abschwächte.

— In lediglich 20% aller Aargauer Gemeinden wurden im 2. Quartal 2023 im Einfamilienhaussegment mittlere Transaktionspreise unter CHF 1,2 Millionen gehandelt. Ein Blick auf die Kantonskarte verdeutlicht, dass dieses Preissegment hauptsächlich im südlichen Aargau in den Regionen Kulm und Zofingen vorzufinden ist, ebenso wie in südwestlichen Bereichen der Region Laufenburg. In 25% der Aargauer Gemeinden wurden mittlere Transaktionspreise über CHF 1,5 Millionen verzeichnet, was in etwa dem Vorjahresniveau entspricht. Nach wie vor besteht die höchste Zahlungsbereitschaft im Osten des Kantons, in den Regionen Baden und Bremgarten sowie in Lenzburg und rund um die Kantonshauptstadt Aarau.

— Die hedonischen Marktwerte mittlerer Einfamilienhäuser* liegen im Kanton Aargau mit CHF 1'445'000 weiterhin unterhalb des Schweizer Durchschnittes von CHF 1'576'000.

— Wenn auch nicht mehr ganz so dynamisch wie im Vorjahr, zeigen auch die hedonischen Marktwerte von **Eigentumswohnungen** einen weiteren Preisanstieg. Im Vergleich zum 2. Quartal 2022 sind die ermittelten Werte mittlerer Eigentumswohnungen** um CHF 25'000 auf CHF 883'000 angestiegen. Der Schweizer Durchschnitt liegt bei CHF 1'103'000. Zu erwarten ist auch hier eher eine weitere Abflachung der Preiskurve.

— Wurden im Vorjahr in 12% der aargauischen Gemeinden im Eigentumssegment mittlere

Marktwerte** unter CHF 700'000 notiert, so war es im zweiten Quartal 2023 nur noch die Hälfte (6%). Die Gemeinden mit mittleren Transaktionspreisen von über CHF 900'000 haben hingegen mit einem prozentualen Anteil von 28% einen Zuwachs von rund 10% erfahren. Wie auch in der Vergangenheit, ist die grösste Zahlungsbereitschaft nach wie vor in den Zürich und Basel zugewandten Regionen sowie in Aarau zu finden.

— Bereits im letzten Jahr durften die Angebotsmieten der **Mietwohnungen** eine Trendwende erfahren. Nach einem Tiefpunkt im Jahr 2021 stieg das Mietzinsniveau im aktuellen Betrachtungszeitraum auf ein Level an, welches in etwa dem Stand von Ende 2017/Anfang 2018 entspricht. Die effektiven Abschlussmieten (Basis Q1/2013) erreichten im Zehnjahresvergleich gar einen Höchststand.

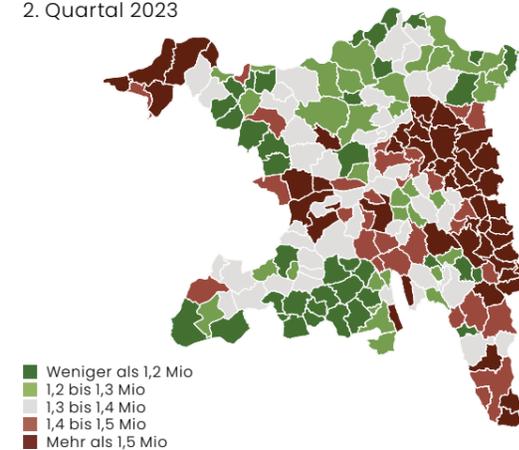
— Bewegten sich im 2. Quartal 2022 noch rund 22% der mittleren Angebotsmietpreise pro Gemeinde unter CHF 180/m² p.a., so reduzierte sich dieser Wert innerhalb eines Jahres auf 11%. Die Anzahl der Gemeinden mit mittleren Angebotsmietpreisen über CHF 210/m² p.a. erhöhte sich hingegen von 18% auf 24%.

— Im kantonalen Kartenvergleich hat sich der bereits in der Vergangenheit erkennbare Druck vom Osten in den Westen ausgeweitet. Wer preisgünstig wohnen möchte, das heisst bis maximal CHF 180/m² p.a., findet nach wie vor vorwiegend in den Bezirken Zofingen, Kulm und Laufenburg ein passendes Angebot.

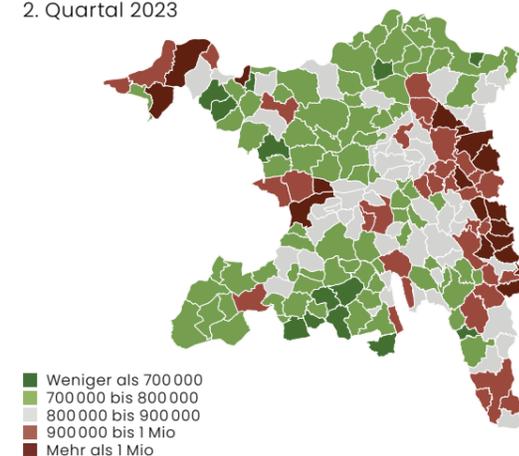
* Referenzobjekt mittleres EFH 920 m², 500 m² Grundstück, an leicht überdurchschnittlicher Lage, 5 Jahre alt

** Referenzobjekt mittlere ETW mit 110 m² Nettowohnfläche, leicht überdurchschnittliche Mikrolage, 5 Jahre alt

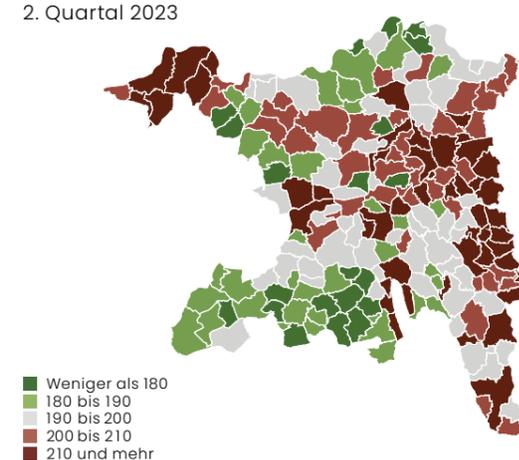
Mittlere Transaktionspreise in CHF pro Objekt
Einfamilienhäuser
2. Quartal 2023



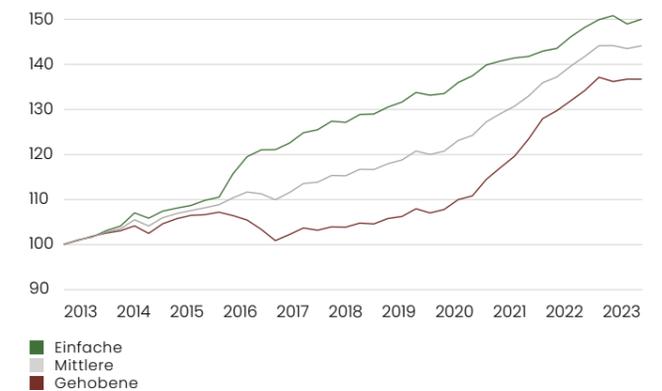
Mittlere Transaktionspreise in CHF pro Objekt
Eigentumswohnungen
2. Quartal 2023



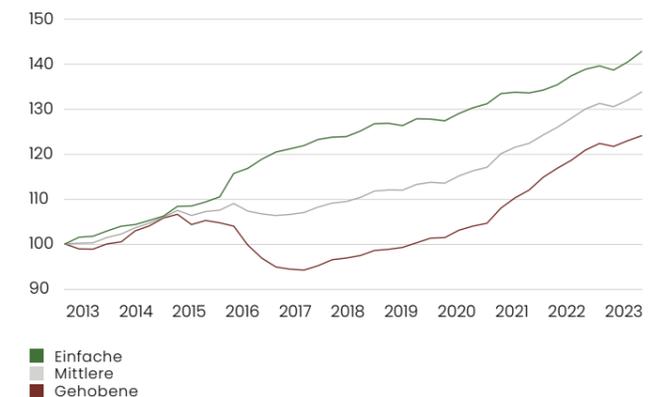
Mittlere **Angebotsmietpreise pro Gemeinde**
in CHF pro m² und Jahr
2. Quartal 2023



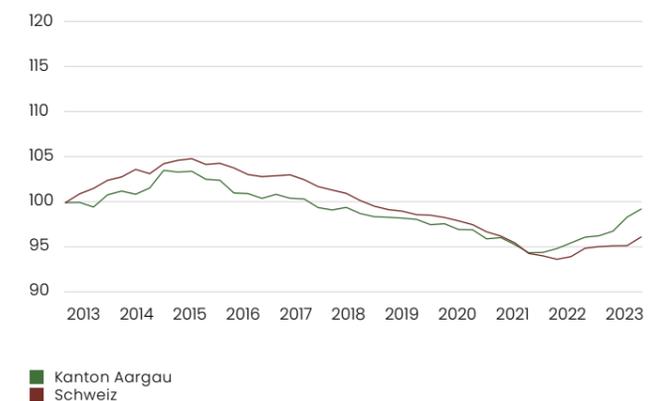
Entwicklung der Transaktionspreise für
Einfamilienhäuser im Kanton Aargau
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Entwicklung der Transaktionspreise für
Eigentumswohnungen im Kanton Aargau
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Entwicklung der **Angebotsmieten**
im Kanton Aargau
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Angebotsvolumen

Das Angebot sinkt kontinuierlich, was trotz Zinsanstieg für eine gewisse Preisstabilität sorgt.

— Per 2. Quartal 2023 wurden im Kanton Aargau innert Jahresfrist für ca. 3400 Wohneinheiten*** Baugesuche eingereicht, wovon rund 20% auf Einfamilienhäuser fallen (dito 2022), 35% auf Stockwerkeigentum (2022: 32%) und 45% auf Mietwohnungen (2022: 48%). Im Vergleich zum starken Vorjahr entspricht dies einem Rückgang der eingereichten Baugesuche von rund 30% und im Vergleich zum Jahr 2021 einem Rückgang von rund 18%.

— Betrachtet man die indizierte Entwicklung der Baugesuche nach Segmenten, so pendelt sich diese im Bereich der Einfamilienhäuser auf einem tiefen Niveau ein. In den Segmenten Stockwerkeigentum und vor allem Mietwohnungen befindet sich der Index jeweils auf einem Rekordtief. Die Gründe hierfür lokalisieren wir unter anderem nebst einem geringen Bestand an Baulandreserven bei den hohen Baupreisen.

— In Zahlen ausgedrückt, bedeutet dies, dass innerhalb der letzten 12 Monate im Kanton Aargau für rund 670 **Einfamilienhäuser** Baugesuche eingereicht wurden. Die vergleichsweise hohe Zahl von rund 940 Baugesuchen aus dem Vorjahr konnte wie erwartet nicht gehalten werden und pendelt sich in etwa auf dem Niveau von 2021 ein.

— Die hohe Zahl der eingereichten Baugesuche aus dem Vorjahr zeigt eine leicht verzögerte Auswirkung auf die Angebotsziffer (angebotene Objekte in Relation zum Bestand), welche sich im Q2 2023 mit 1,9% leicht steigend auf einem tiefen Niveau einpendelt. Ein Blick auf die Kantonskarte zeigt, dass nur 7% aller Gemeinden über eine Angebotsziffer von 4% und mehr verfügen und bei 18% aller Gemeinden die Angebotsziffer bei max. 1% liegt.

— Die Angebotsziffer der **Eigentumswohnungen** bewegt sich mit 3,7% ebenfalls auf einem

tiefen Niveau ein. 67% aller Gemeinden weisen eine Angebotsziffer von max. 4% auf und nur 15% aller Gemeinden verfügen über eine Angebotsziffer von mehr als 6%. Kantonal betrachtet, verteilen sich die Gemeinden, welche über eine hohe Angebotsziffer von 8% und mehr verfügen, dispers auf den ganzen Kanton.

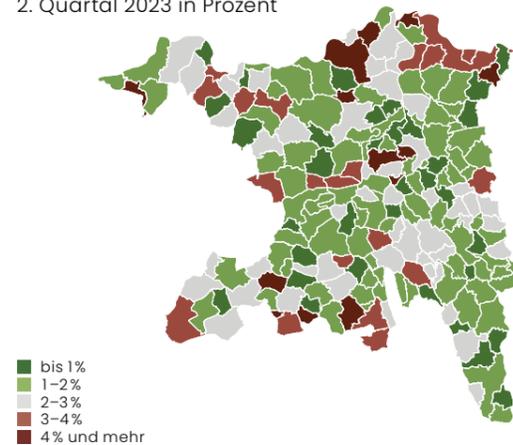
— Nachdem im Zeitraum Q3 2015 bis Q2 2016 die Baugesuche im Segment der **Mietwohnungen** im Zehnjahresvergleich mit rund 3392 eingereichten Baugesuchen einen Höchststand verzeichneten, erreichte in den vergangenen zwölf Monaten dieses Segment mit rund 1504 eingereichten Baugesuchen einen neuen Tiefstwert.

— Ebenso tief präsentiert sich die Angebotsziffer: Während vor zwei Jahren noch 13 Aargauer Gemeinden auf eine Angebotsziffer von mindestens 12% blicken konnten, so weist im zweiten Quartal 2023 nur noch eine einzige Gemeinde (Gansingen im Bezirk Laufenburg) eine Angebotsziffer von über 12% auf. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von 0.5%. Der Anteil der Gemeinden, welche über eine Angebotsziffer von 6% und weniger verfügen, hat sich hingegen über den gleichen Zeitraum von 33% auf 78% mehr als verdoppelt. Das Angebot an Mietwohnungen ist demgemäss deutlich rückläufig, ohne dass bereits von einer Wohnungsnot gesprochen werden muss.

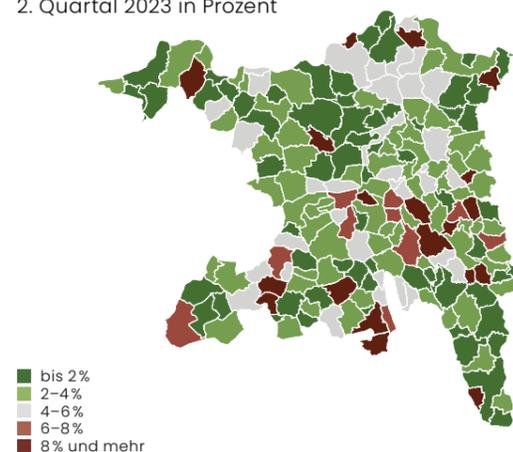
— Dies bestätigt auch ein Blick auf die Leerwohnungsziffer, welche von 1,69% auf 1,4% gesunken ist. Insgesamt standen im Vergleich zum Vorjahr im Kanton Aargau 918 Wohnungen weniger leer, was einer Abnahme von rund 16% entspricht.

*** Schätzungen Wüest Partner, Quelle Sz. Baublatt, Bauinfo

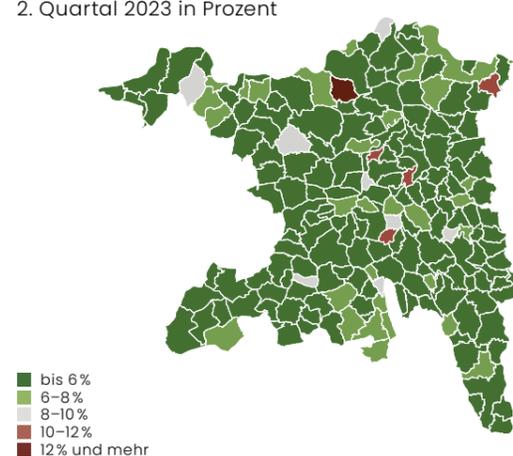
Angebotsziffern für **Einfamilienhäuser**
2. Quartal 2023 in Prozent



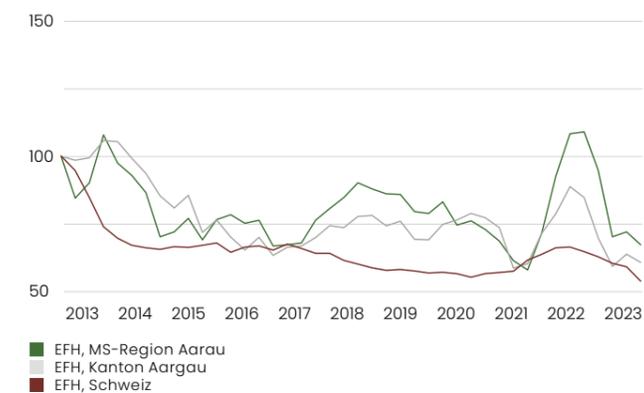
Angebotsziffern für **Eigentumswohnungen**
2. Quartal 2023 in Prozent



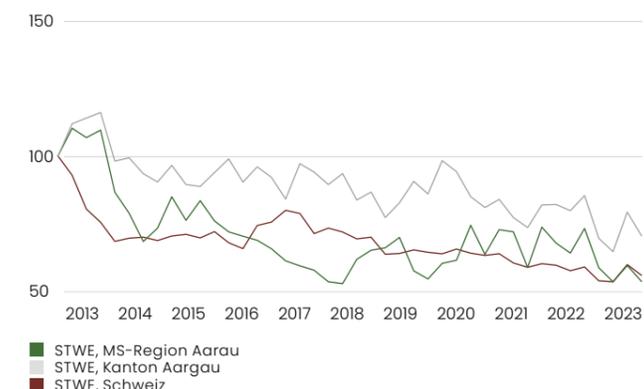
Angebotsziffern für **Mietwohnungen**
2. Quartal 2023 in Prozent



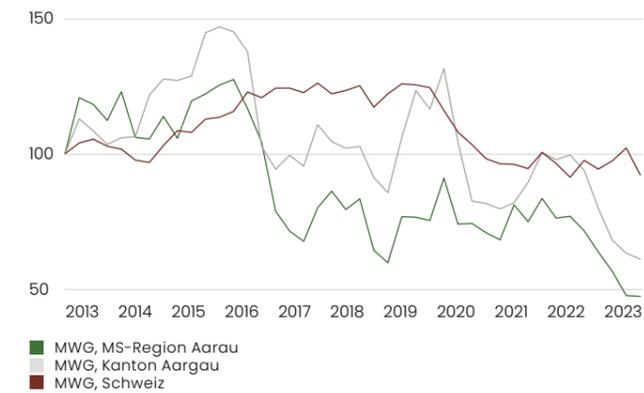
Entwicklung der Baugesuche für **Einfamilienhäuser**
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Entwicklung der Baugesuche für **Eigentumswohnungen**
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Entwicklung der Baugesuche für **Mietwohnungen**
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



Entwicklung der Nachfragesituation

Ein trockener Immobilienmarkt trifft auf eine hohe Nachfrage.

— Die Nachfrage nach **Mietwohnungen** zeigt sich sehr robust und steht einem sinkenden Angebot gegenüber, was in allen Preisklassen zu einem Nachfrageüberhang führt. Während in den Jahren 2018–2020 noch leichte Angebotsüberhänge erkannt wurden, hat sich im vergangenen Jahr (Stand Juni 2023) das Verhältnis zwischen Suchabos und Anzahl Inseraten stark erhöht und betrug im Juni 2023 mehr als 4 zu 1. Ähnlich wie in den Vorjahren zeigte sich, dass 92% aller Suchenden (2022 und 2021 90%) ein Mietzinsbudget von max. CHF 2500 pro Monat angeben, wobei der Nachfragepeak ebenfalls wieder im monatlichen Mietzinsbereich von CHF 1251 bis CHF 1500 liegt.

— Im Datenvergleich Juni 2022 mit Juni 2023 nahm die Anzahl der gemessenen Suchabos um rund 6% zu, wohingegen sich die Menge der gemessenen Insertionen um rund 15% reduzierte.

— Besonders angespannt ist das Verhältnis im östlichen Kantonsbereich an der Grenze zum Kanton Zürich (sowie in Rheinfelden), wohingegen im nördlicheren Aargau als auch rund um die Region Kulm das Angebot im Verhältnis zur Nachfrage als ausgeglichen bezeichnet werden kann.

— Im Segment der **Eigentumswohnungen** liegt das Verhältnis zwischen Suchabos und Anzahl Inserate bei 4,4, in etwa vergleichbar mit den Vorjahren. Die meisten Abos wurden mit einem

Budget von CHF 750 001 bis 1 Million verzeichnet. Der grösste Nachfrageüberhang kann im hochpreisigen Bereich von 2,25 bis CHF 2,5 Mio. beobachtet werden, wo 37 Suchende auf zwei Angebote treffen.

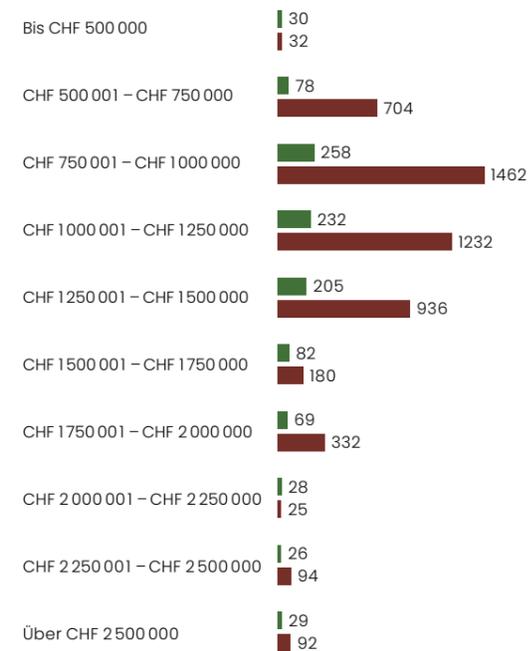
— Die Marktanspannung ist, kaum verwunderlich, in den Zürich zugewandten Gemeinden sowie in Lenzburg, Rheinfelden, Rothrist am intensivsten ausgeprägt.

— Die Nachfrage nach **Einfamilienhäusern** zeigt sich auch in diesem Jahr in ähnlichem Umfang wie in den Vorjahren; im Durchschnitt fallen 4,9 Suchende auf ein Inserat, das heisst es wurden rund 1040 Inserate publiziert und etwa 5090 Suchabos geschaltet. Dieser Nachfrageüberhang akzentuiert sich besonders im tiefen Preissegment zwischen CHF 500 001 und CHF 750 000. Dort fallen auf 78 Inserate 704 Suchende. Relativ ausgeglichen sind Angebot und Nachfrage bei Einfamilienhäusern bis zu CHF 500 000 sowie im Preisband zwischen CHF 2 Mio und CHF 2,25 Mio.

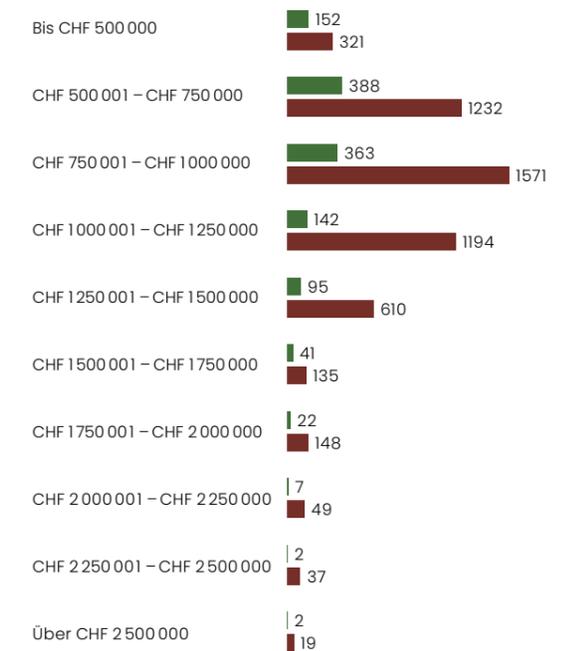
— Die grössten Marktanspannungen können in der Kantonshauptstadt Aarau, in Lenzburg, in Baden, Windisch, Wettingen, Fislisbach, Brugg, Bremgarten und Rheinfelden beobachtet werden. Der nördliche Kantonsteil sowie die Region rund um Kulm präsentieren auch hier eine etwas entspanntere Marktsituation.

Inserate und Suchabos nach Preisklassen im Kanton Aargau (Juni 2023)

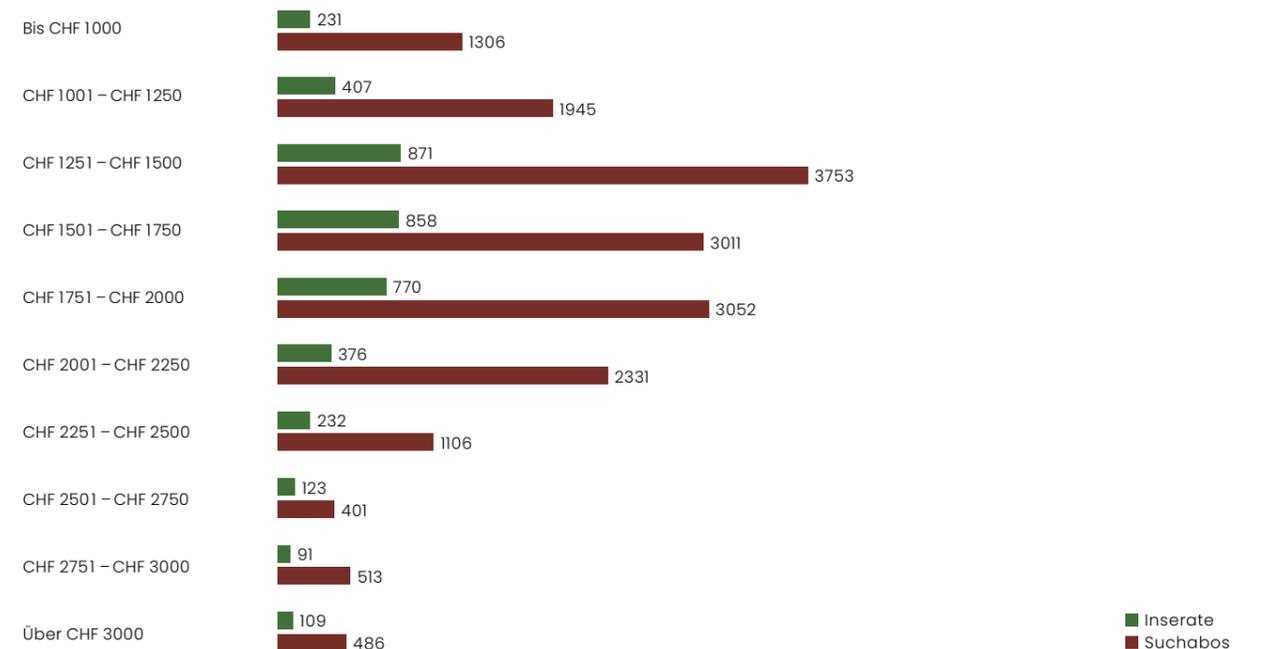
Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Mietwohnungen



Prognose

Der Aargau erfreute sich in den vergangenen Jahren einer grossen Beliebtheit und wurde besonders von Zuzüglern aus den Kantonen Zürich und Zug als preislich attraktive Wohnregion wahrgenommen. Zudem wurde im abgelaufenen Bemessungszeitraum eine signifikant angestiegene Zuwanderung aus dem Ausland – vor allem aus Deutschland – festgestellt.

Noch vor wenigen Jahren sprach man besonders im Bereich der **Mietwohnungen** an peripheren Lagen von Überkapazitäten. Nun hat sich das Bild gewandelt. Ein sich verknappendes Angebot stösst auf eine steigende Nachfrage und es wird für Suchende anspruchsvoller, ein geeignetes Objekt zu finden. Diese Tendenz wird sich zukünftig aufgrund eher rückläufiger Produktion fortsetzen, was nach unserer Einschätzung eine weitere Verlagerung des Druckes von Osten in den westlichen Kantonsteil (und als Folge davon auch in den Kanton Solothurn) zur Folge haben wird. Sinkende Bautätigkeiten stossen aufgrund der Bevölkerungszunahme auf eine grössere Nachfrage, was eine treibende Wirkung auf das Preisniveau hat. Diese Tendenz wird sich fortführen und der ursprüngliche Mietermarkt wandelt sich zu Gunsten der Eigentümer. Steigende Mieten sind die Folge.

Im **Eigentumssegment (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser)** wirkt sich ein knappes Angebot bei zunehmender Bevölkerung preissteigernd, angestiegene Hypothekenzinsen jedoch preisdämpfend aus. Zusätzlich gilt es zu bemerken, dass aufgrund der eher steigenden Baukosten signifikante Preissenkungen als wenig realistisch erscheinen. Eher ist davon auszugehen, dass das eine oder andere Wohnbauprojekt aufgrund einer nicht gegebenen Wirtschaftlichkeit nicht zur Ausführung gelangt. Die aktuellen Rahmenbedingungen dürften jedoch einen Einfluss auf das Transaktionsvolumen haben, welches sinken könnte. Es ist mit insgesamt längeren Absorptionsdauern von angebotenen Wohneinheiten im Eigentumsbereich zu rechnen – dies bei einem sich seitwärts entwickelnden Preisniveau.

Erwartete Entwicklungen

	MS REGION AARAU	KANTON AARGAU	SCHWEIZ
Mietpreisentwicklung	↗	↗	↗
Preisentwicklung EFH	→	→	→
Preisentwicklung EWG	→	→	→
Bautätigkeit MWG	↘	↘	↘
Bautätigkeit EFH	→	↘	↘
Bautätigkeit EWG	↘	↘	→
Transaktionsvolumen EFH	↘	↘	↘
Transaktionsvolumen EWG	↘	↘	→

* Preisprognose bezieht sich auf die Region Nordwestschweiz und stammt aus dem Wüest Partner Immo-Monitoring Stand März 2023

Wanderungszahlen Wer zieht in den Aargau?

Zürich und Deutschland als Treiber der Zuwanderung

Im vergangenen Jahr verzeichnete die Bevölkerung im Kanton Aargau mit einem Plus von 9931 Personen wiederum eine deutliche Zunahme, welche eine Steigerung von 1,4% im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Der Aargau zählte per Ende 2022 713117 Einwohner. Gemäss Bundesamt für Statistik ist die Gesamtbevölkerung in der Schweiz per 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahr um 0,8% angestiegen. Bemerkenswert ist der Anstieg der ausländischen Bevölkerung im Aargau, welcher neu bei 26,4% liegt (Vorjahr: 25,8%).

Das Bevölkerungswachstum resultiert einerseits aus dem Geburtenüberschuss und andererseits aus der positiven Wanderungsbilanz. Im vergangenen Jahr hat sich der positive Wanderungssaldo im Vergleich zum Geburtenüberschuss erhöht – ca. 85% des Bevölkerungswachstums resultiert aus der Wanderungsbilanz. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer gegenläufigen Entwicklung – was einen Hinweis auf einen kleinen Baby-Boom im Folgejahr des Corona-Lockdowns gibt.

Trotz eines rekordverdächtig hohen positiven Wanderungssaldos von 8251 (Vorjahr: 6929) ist bemerkenswert, dass der Anteil der Zuwanderung aus anderen Kantonen leicht abnehmend war, während der Anteil der Zuwanderung aus dem Ausland auf 68% sprunghaft angestiegen ist (Vorjahr: 45%). Bemerkenswert ist zudem, dass bereits hier lebende Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine aufgrund ihres Schutzstatus S noch nicht in dieser Statistik berücksichtigt werden.

Ferner ist der positive Wanderungssaldo zu Deutschland augenfällig, welcher sich im Vergleich zum Vorjahr ungefähr verdoppelt hat. Es scheint, als versuchten Aargauer Betriebe, den grassierenden Fachkräftemangel unter anderem durch Arbeitskräfte aus diesem Nachbarland aufzufangen.

Die Wanderungssaldi sind zu 11 Kantonen positiv und zu 14 Kantonen negativ. Wobei die Wanderungsverhältnisse zwischen dem Aargau

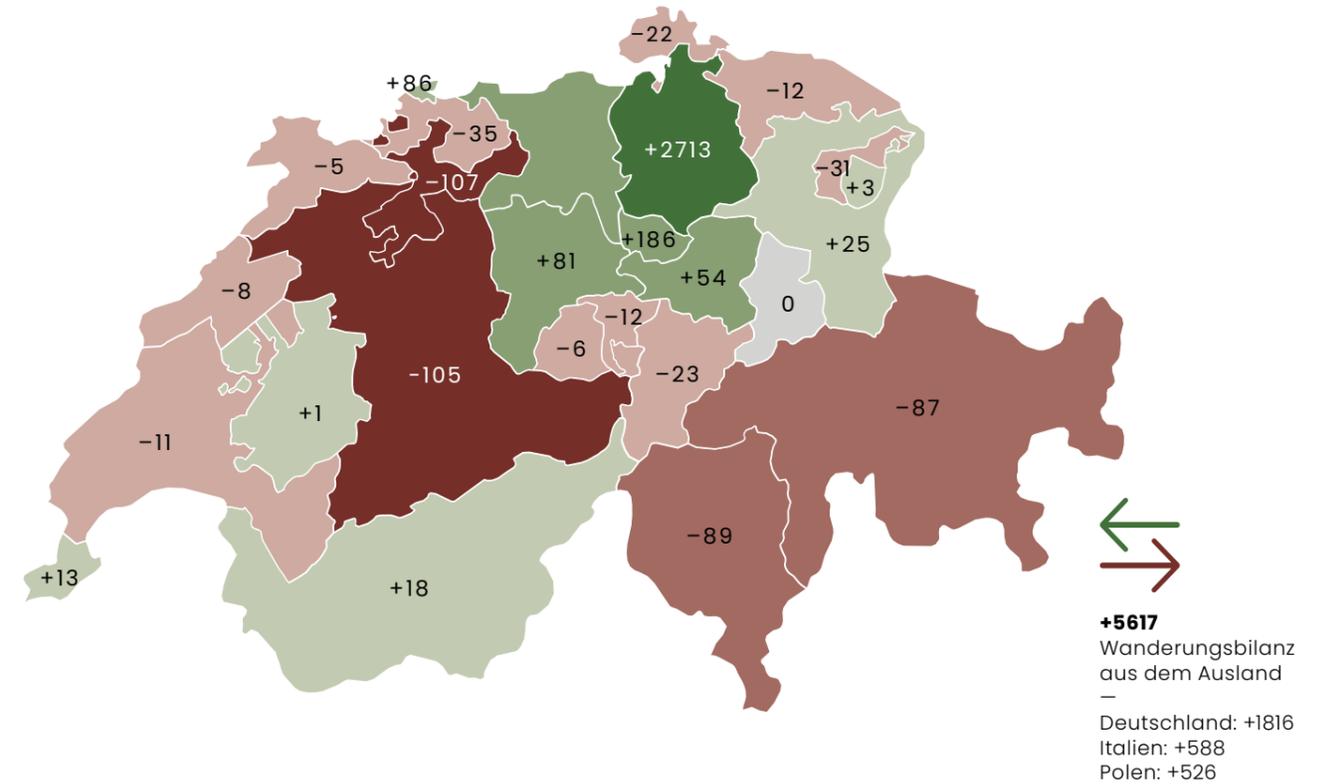
und 14 Kantonen als praktisch ausgeglichen bezeichnet werden können.

Herausragend ist wie bereits im Vorjahr die Zuwanderung aus den Kantonen Zürich und Zug, was einen Zusammenhang mit den ausgetrockneten Immobilienmärkten im Kanton Zug und in der Agglomeration Zürich hat. Interessant ist überdies die gesteigerte Zuwanderung aus dem Kanton Luzern, welche unter anderem am grösseren und im Vergleich günstigeren Wohnungsangebot im benachbarten südlichen Wynental liegen dürfte.

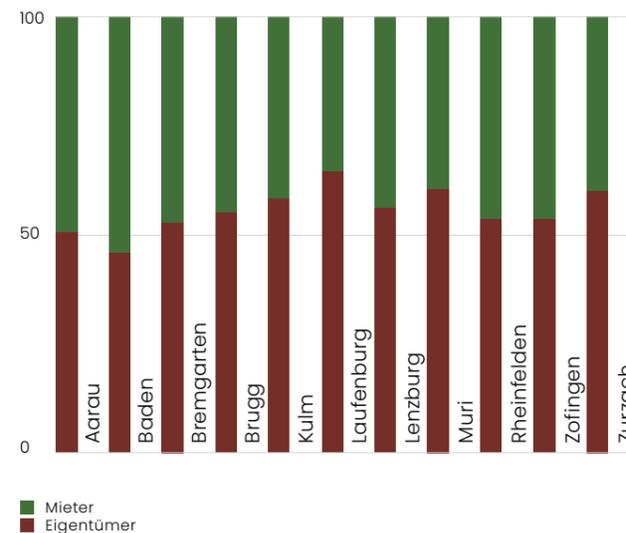
Bei den Abwanderungskantonen sticht – wie im Vorjahr – Solothurn heraus, welches seinerseits günstigeren Wohnraum als weite Teile des Aargaus bietet, sowie die «Ferienkantone» Bern, Tessin und Graubünden, mutmasslich aufgrund der Wohnsitzverlegung im Zeitpunkt des Ruhestandes.

Ein signifikanter Unterschied zwischen Bestandes- und Zuwanderungsbevölkerung ist beim Wohnertyp (Eigentümer/Mieter) festzustellen: So hat der Kanton Aargau insgesamt eine Eigentumsquote von gegen 50% (Schweiz: 42%) und liegt damit im vorderen Drittel aller Schweizer Kantone. Bei isolierter Betrachtung der Zuzüger ist feststellbar, dass die Eigentumsquote – je nach Bezirk – lediglich zwischen 15% und 22% liegt.

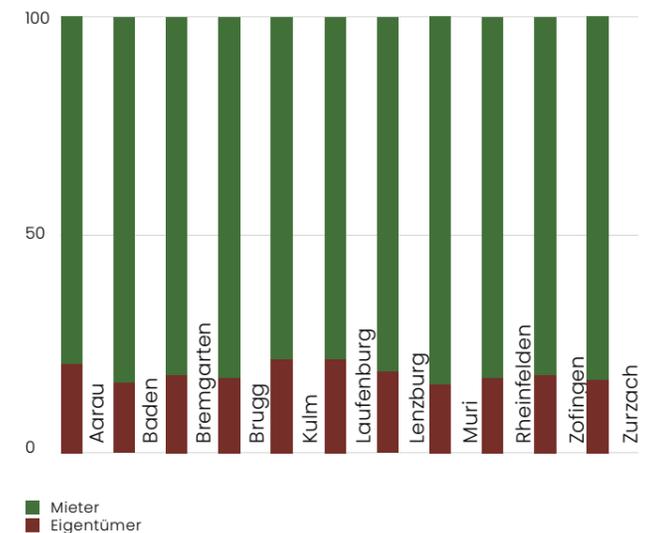
Bei der Differenzierung nach Bezirken fällt auf, dass die urbaneren Bezirke (Baden, Aarau) eine deutlich tiefere Eigentumsquote aufweisen als die ruraleren Bezirke (Laufenburg, Zurzach, Muri). Dies dürfte einerseits mit der Erhältlichkeit und Erschwinglichkeit eines Angebotes zusammenhängen. Andererseits ziehen gerade die Städte seit einiger Zeit jüngere Menschen an, die bevorzugt in Single- und Doppelverdienerhaushalten leben, tendenziell über weniger Ersparnisse verfügen und eher mieten als kaufen. Diese Entwicklung zeigt sich auch in der Graphik zu bewohnten Wohnungsgrössen nach Bezirk (vgl. S.15): Der Anteil an Wohnungen ab vier Zimmern ist auch hier in den ländlichen Bezirken am höchsten.



Bestehende Bevölkerung nach Wohnertyp



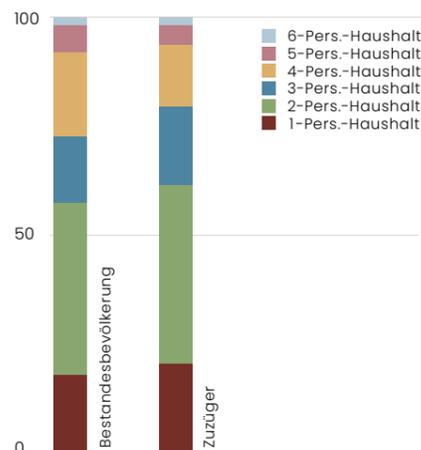
Zugezogene Bevölkerung nach Wohnertyp



Bestandesbevölkerung und Zuzüger – Unterschiede in der Wohnsituation

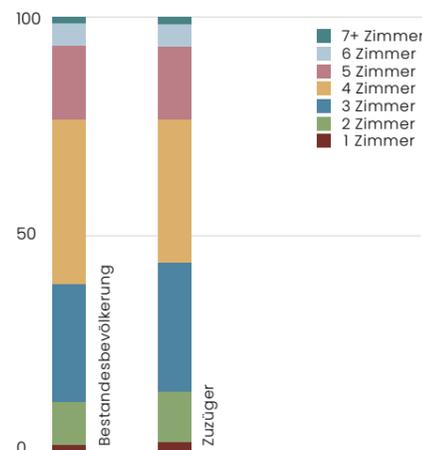
Interessantes zeigen die Graphiken zu Wohnungs- und Haushaltsgrössen in der Differenzierung zwischen Bestandesbevölkerung und Zuzüger:

Kanton Aargau: Bevölkerungstyp nach Haushaltsgrösse in Prozent



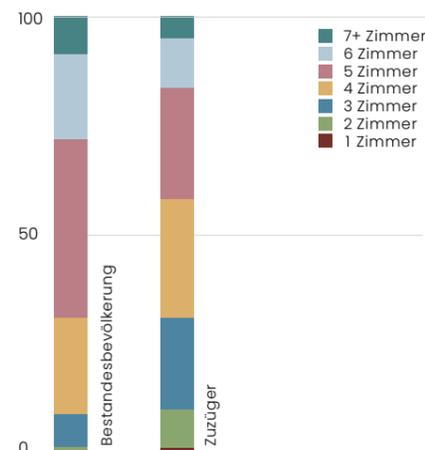
Die erfassten Haushaltsgrössen im Vergleich zwischen Bestandesbevölkerung und Zuwanderungsbevölkerung sind fast kongruent: Nicht nur berufstätige Singles und Doppelverdiener, auch Personen in familiären Konstellationen ziehen in den Aargau, was wiederum auf günstigere Wohnmöglichkeiten als in einigen umliegenden Kantonen zurückzuführen ist. Die üblichen demographischen Tendenzen zeigen sich auch im Aargau, unterdessen liegt der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten bei über 50%.

Mieter im Kanton Aargau: Bevölkerungstyp nach Wohnungsgrösse in Prozent



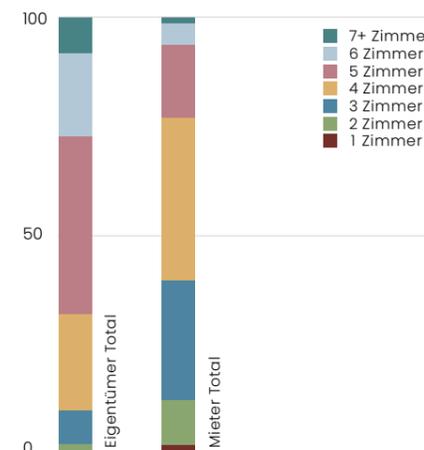
Die Grösse der Mietwohnungen von Bestandesbevölkerung und Zuzüger sind vergleichbar. Lediglich der Anteil an Kleinwohnungen (1- und 2-Zimmerwohnungen) fällt bei den Zuzüger leicht höher aus als bei der Bestandesbevölkerung. Kleinwohnungen machen dabei immer noch einen überraschend tiefen Anteil am Gesamtwohnungsbestand aus – dies, nachdem in den letzten zehn Jahren vor allem in urbanem Umfeld doch zahlreiche grössere Überbauungen mit hohem Kleinwohnungsanteil realisiert wurden.

Wohneigentümer im Kanton Aargau: Bevölkerungstyp nach Wohnungsgrösse in Prozent



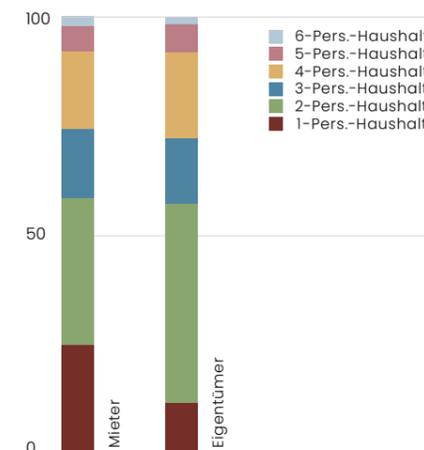
Ein signifikanter Unterschied ist jedoch im Segment der Wohneigentümer feststellbar: Während knapp 70% der bestehenden Wohneigentümer im Aargau fünf Zimmer oder mehr bewohnt, sind es bei den zugewanderten Wohneigentümern lediglich rund 40%. Eine Erklärung dafür dürfte sein, dass die bestehenden Eigentümer einen Grossteil des Einfamilienhausbestandes belegen. Jenem Segment, dessen Produktion in den letzten Jahren rückläufig war und oftmals innerhalb der Familie weiter gereicht wird.

Kanton Aargau: Bewohnertyp nach Wohnungsgrösse in Prozent



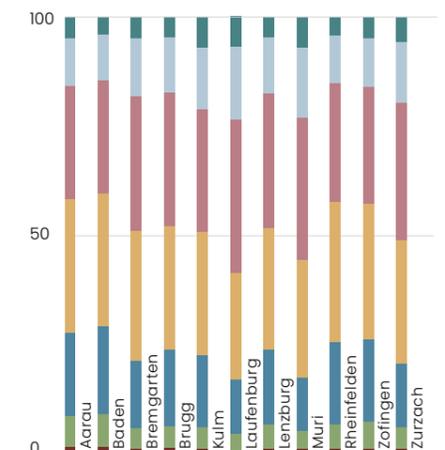
In der Differenzierung zwischen Mietern und Eigentümern ist wenig überraschend, dass die Wohneigentümer insgesamt grössere Wohnungen bewohnen (ca. 70% fünf Zimmer oder mehr), während bei den Mietern dieser Anteil bei lediglich knapp 25% liegt. Demgegenüber ist eher überraschend, dass sich die Struktur bei den Haushaltsgrössen nur wenig unterscheidet: Sowohl Mieter wie auch Wohneigentümer haben einen Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten in einer Gröszenordnung von 55%–60%, wobei bei Eigentümern mehr 2-Personenhaushalte, bei Mietern mehr 1-Personenhaushalten erkennbar sind. Dies bedeutet einerseits, dass Mieter in 1-Personenhaushalten eher unabhängig bleiben wollen, für den Fall, dass sich an ihrem Beziehungsstatus etwas verändert, während (finanzkräftige) DINK's gerade im tiefen Zinsumfeld zum Kauf neigen.

Kanton Aargau: Bewohnertyp nach Haushaltsgrösse in Prozent



Ab einer Haushaltsgrösse von 3 Personen und mehr unterscheidet sich das Eigentumssegment praktisch nicht mehr vom Mietsegment, während bei den Einpersonenhaushalten, mit einem hohen Anteil junger Singles, klar die Mieter überwiegen besitzen die Zweipersonenhaushalte, mit einem hohen Anteil älterer Personen) vermehrt Wohneigentum. Bei den Wohnungsgrössen besteht hingegen eine deutliche Differenz zwischen Eigentümern, welche insgesamt eine deutlich höhere Zimmerzahl konsumieren, und den Mietern. Viele Miethaushalte ab drei Personen kommen demnach mit deutlich weniger Zimmern aus, was möglicherweise ein Hinweis auf fehlende finanzielle Mittel für einen Kauf sein könnte.

Kanton Aargau: Bewohnte Wohnungsgrössen nach Bezirk in Prozent



Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass deutlich mehr Mieter als Käufer in den Aargau ziehen, welche in ähnlichen Haushaltsgrössen insgesamt kleinere Wohnungen bewohnen. Die Zuwanderung ist im vergangenen Jahr «ausländischer» geworden, ein grosser Anteil ist im berufstätigen Alter, wegen der Arbeit in den Aargau gezogen oder sucht hier günstigeren Wohnraum als an seinem Arbeitsort. Die ländlicheren Bezirke weisen einen höheren Anteil an grösseren Wohneinheiten auf, wobei die Unterschiede aufgrund des insgesamt hohen Anteils an Einfamilienhäusern im Aargau nicht riesig sind. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum auch in Zukunft eher ansteigen wird, wenn auch nicht in allen Bezirken gleich stark.

7+ Zimmer
6 Zimmer
5 Zimmer
4 Zimmer
3 Zimmer
2 Zimmer
1 Zimmer

Rangliste der Gemeinden

+	+293 Fislisbach +244 Oftringen +242 Wohlen +239 Baden +231 Würenlos +221 Seon +219 Reinach +191 Rothrist +171 Zofingen +173 Zurzach	Gontenschwil -38 Wegenstetten -29 Rheinfelden -24 Mumpf 21 Rüfenach -21 Veltheim -21 Ehrendingen -18 Freienwil -18 Staufen -16 Birrhard -16	-
---	--	--	---

— Rund 85% der Aargauer Gemeinden (Vorjahr: 74%) zeigen 2022 ein Bevölkerungswachstum, wobei 39 Gemeinden eine Bevölkerungszunahme von über 3% (Vorjahr: 3) aufweisen. In 81 Gemeinden liegt der Zuwachs zwischen 1% und 2,99% (Vorjahr: 40). In 52 Gemeinden verändert sich die Wohnbevölkerung nur minimal. 8 Gemeinden (Vorjahr: 46) haben einen Rückgang von über einem Prozent zu verzeichnen.

— Die grösste positive Wanderungsbilanz 2022 verzeichnete die Gemeinde Fislisbach mit einem positiven Wanderungssaldo von 293 Personen. 50 Prozent der Zuzüger befanden sich dabei in der Altersgruppe zwischen 20 und 39 Jahren. Der hohen Anzahl Zuzüger lagen zwei grössere Arealentwicklungen zugrunde, welche sehr gut vom Nachfragermarkt absorbiert wurden.

— Ebenfalls auf dem Podest der positiven Wanderungssaldi liegen Oftringen (+244 Personen) und Wohlen (+242 Personen), danach folgen Baden (+239), Würenlos (+231), Seon (+221) und Reinach (+219).

— Bemerkenswert ist dabei, dass die Gemeinde Oftringen wie schon in den drei Vorjahren auch dieses Jahr wieder einen Spitzenplatz belegt. Wie bereits in den beiden Jahrgängen des Aargauer Wohnmarktberichtes ist der Bezirk Zofingen auch dieses Jahr mit drei Gemeinden prominent in den «Top Ten» vertreten.

— Auch dieses Jahr ist eine Kausalität zwischen dem Bevölkerungswachstum und der

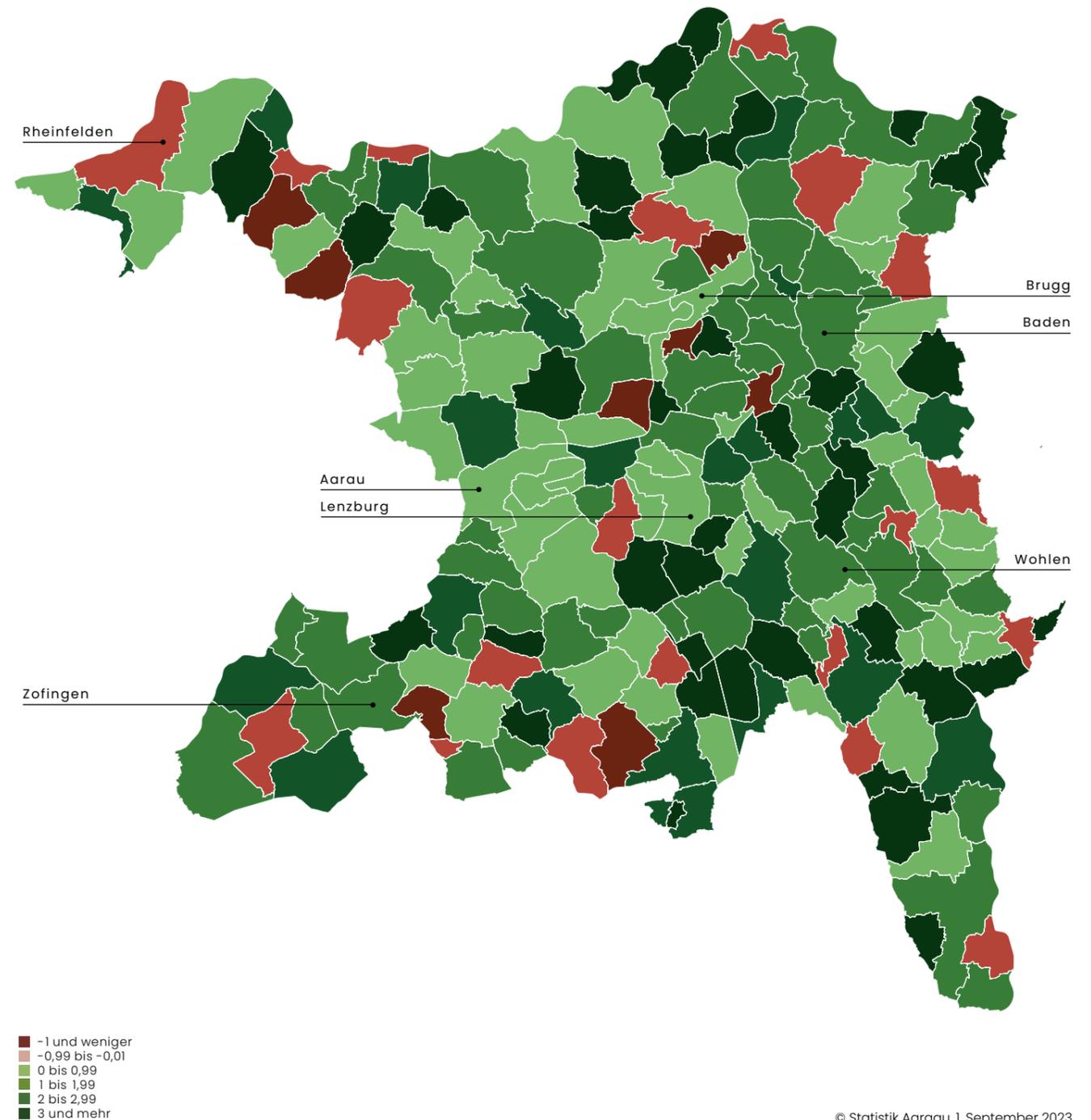
Wohnbautätigkeit zu erkennen; Gemeinden mit hoher Wohnbautätigkeit und entsprechend hohem Neubauwohnungsbestand weisen gleichzeitig auch die höchsten Wanderungssaldi auf.

— Die negativen Wanderungssaldi waren im Jahr 2022 im Kanton Aargau dermassen gering, dass keine Signifikanz erkennbar ist.

— Das Bevölkerungswachstum verteilt sich dispers auf den gesamten Kanton, es ist auch dieses Jahr kein räumliches Muster zu erkennen. Auffällig ist jedoch, dass vor allem diejenigen Regionen und Gemeinden ein hohes Wachstum zeigen, welche in der Vergangenheit auch eine hohe Wohnbautätigkeit aufgewiesen haben. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung aufgrund der eher grösser werdenden Nachfrage weitergeht: Wohneinheiten, die betreffend Grundriss- und Flächengestaltung einem Bedürfnis entsprechen, dürften vom Nachfragermarkt absorbiert werden – die Lagequalität dürfte in erster Linie einen Einfluss auf die Preisgestaltung haben, nicht jedoch auf die Absorptionsfähigkeit.

— Es ist weiterhin ein Stagnieren der Wohnbautätigkeit zu beobachten (eher rückläufige Anzahl von Baueingaben, in Einzelfällen auch ein Aufschub von Projektrealisationen aufgrund der aktuell hohen Baupreise). Die Leerstände von Mietwohnungen sinken beständig, die Anzahl der Suchenden erhöht sich im Mietermarkt weiter; somit sind in diesem Segment weiter steigende Angebotspreise zu erwarten.

Bevölkerungsveränderung in Prozent



© Statistik Aargau, 1. September 2023

Demografie: Langlebigkeit und die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Anforderungen an eine neue Generation von Wohnungen

Langlebigkeit ist heute bereits Realität: In den letzten 200 Jahren hat sich die Lebenserwartung in der Schweiz verdoppelt. Millennials können damit rechnen, 100-jährig zu werden. Doch in der Immobilienbranche ist dieser Megatrend noch nicht überall angekommen. Die Zeit drängt, denn die Gesellschaft altert rasch. Welche Lösungsansätze gibt es?

— Gemäss Referenzszenario des Bundesamts für Statistik (Bfs) wächst bis zum Jahr 2040 der Anteil der über 65-Jährigen auf 25% der Gesamtbevölkerung. In vielen Gemeinden der Schweiz und insbesondere im Kanton Aargau wird sich bis 2050 die heutige **Anzahl der über 80-jährigen Einwohner mindestens verdoppeln**. Schafisheim, Mellingen oder Dintikon dürften gar eine Verdreifachung dieser Altersgruppe erwarten. Diese grösser werdende Zielgruppe wird für die Immobilienwirtschaft immer wichtiger, da heute zu erstellende Wohnungen auch morgen, also in 20 Jahren und länger, noch marktfähig sein müssen.

Alt werden ist teuer – wenn es so weitergeht ...

— Heute leben Pensionierte während Jahren selbständig und weitgehend beschwerdefrei im eigenen Daheim. In diesem dritten Lebensabschnitt (65 bis 79 Jahre) sollte man sich Gedanken zu Alterswohnen machen, obwohl es die spezifischen Alterseinrichtungen erst später braucht. Viele betagte Menschen benötigen erst ab dem sogenannten vierten Lebensalter, ab ca. 80 Jahren, Betreuung und Unterstützung im Alltag sowie gegebenenfalls Pflege. Und zwar soll dies so lange wie möglich zu Hause stattfinden. Die

Realität ist bekanntermassen eine andere: Viele Wohnungen sind nicht alterstauglich, Einfamilienhäuser liegen in abgelegenen Quartieren, die Gesundheitsversorgung fokussiert auf die pflegerischen Aspekte. Trotz steigender Umzugsbereitschaft der älteren Bevölkerung gibt es vielerorts noch zu wenig Wohnangebote für ein Altwerden zu Hause (Aging in Place). Oft bleibt damit nur der Wechsel in ein Alters- oder Pflegeheim.

— Das schweizerische Gesundheitsobservatorium (Obsan) ortet bei unveränderter Versorgungspolitik bis 2040 einen Bedarf von bis zu 920 zusätzlichen Pflegeheimen. Die Kosten für den Bau und Betrieb dieser Einrichtungen wird Gemeinden und Steuerzahlende ausserordentlich stark belasten. Obwohl eine Pflegebedürftigkeit immer später eintritt, ist das **vierte Lebensalter die weitaus teuerste Phase eines Menschenlebens** und kostet nicht selten über CHF 10 000.— pro Monat. Die immer zahlreicher in Rente wechselnden Babyboomer haben deshalb ein vitales Interesse am Erhalt ihres Vermögens. Das wird nur funktionieren, wenn sie in einem **nicht-stationären Wohnsetting, also zu Hause**, in einer sogenannt «normalen» Wohnung, alt werden können.

Eine neue Wohnform mit Potenzial: Betreutes Wohnen, idealerweise zu Hause

— Damit steigt der Druck auf den Immobilienmarkt, die richtigen Angebote zügig bereitzustellen. Als zukunftsfähiger Lösungsansatz bietet sich «Betreutes Wohnen» an. Es handelt sich dabei um eine intermediäre Wohnform zwischen

Intermediäres Wohnen, insbesondere betreutes Wohnen als zukunftsfähige Wohnform

	Individuell privat wohnen (zu Hause)	Intermediär privat, je nach Bedarf betreut wohnen zu Hause (Aging in Place)	Organisiert institutionell wohnen (im Heim)
Beispiele von Wohnformen	Wohnen zu Hause (Miete, Eigentum), Wohnen mit Services	Intermediäre Wohnformen, wie: Betreutes Wohnen (auch: Alterswohnen Mehrgenerationenwohnen), ggf. in Kooperation mit Alters- und Pflegeheim (APH)	Alters- und Pflegeheim (APH), Pflegewohnung (ev. dezentral in Wohngruppen), Betreutes Wohnen im Alterszentrum, Altersresidenz
Immobilientyp	Mehrfamilienhäuser (MFH), Einfamilienhaus, Eigentumswohnung	MFH	Pflege- und Gesundheitsimmobilien, selten MFH
Barrierefreiheit	grundsätzlich erforderlich, um Aging in Place zu ermöglichen	Barrierefreiheit und Alterstauglichkeit erforderlich, um Aging in Place zu ermöglichen	erhöhte Anforderungen
Dienstleistungen	je nach vertraglicher Vereinbarung und Konzept	vertragliches fixiertes Grundleistungsangebot (24h Notruf, Lebenszeichenkontrolle, gelegentliche häusliche Pflege, Aktivitäten), weitere Dienstleistungen im Bedarfsfall	Pflegeleistungen nach KVG, Betreuungsdienstleistungen (Aktivierung, Anlässe etc.), Hotellerie- und Restaurationsdienstleistungen, weitere im Bedarfsfall
Typische Vertragsgrundlagen	Mietvertrag, Dienstleistungsvertrag	Mietvertrag, evtl. Pensionsvertrag, Dienstleistungsvertrag, evtl. nachbarschaftliche Vereinbarungen zur Erbringung von Hilfeleistungen	Pensionsvertrag, ev. Dienstleistungsvertrag
Besondere gesundheitsrechtliche Voraussetzung (kantonal)	keine	je nach Kanton besondere Anforderungen an «Betreutes Wohnen»: barrierefreie Wohnung, Notruf, Betreuungsdienstleistungen	je nach Kanton Kontingenzierung: Platzierung auf Pflegeheimliste
Gerontologische Phase	selbständig, fallweise Unterstützung im Alltag sichert Autonomie, evtl. fragil	(teilweise) selbständig, ev. fragil, zunehmende Betreuungsintensität unterstützt Autonomie	fragil, abhängig, eingeschränkte Selbständigkeit, Pflegeintensität zunehmend

Quelle: David B. Fässler, fredpartner.ch

Chance für Investoren?

normalem (Miet-)Wohnen und stationärem Wohnen im Pflegeheim (siehe Tabelle, Intermediäres Wohnen). Gemäss dem Schweizerischen Gesundheitsobservatorium (Obsan) besteht bis 2040 schweizweit ein Bedarf von bis zu 36 000 betreuten Wohnungen. Da der **Kanton Aargau** zu den stationär ausgerichteten Kantonen zählt, bestände ein **Potenzial von bis zu 6500 Wohneinheiten**.

— Ziel ist das lange Leben zu Hause (Aging in Place). Betreutes Wohnen besteht in der Regel aus den folgenden Komponenten: Barrierefreiheit und Alterstauglichkeit sowie Bezugsmöglichkeit von gesundheitsbezogenen Grundleistungen (z.B. Notruf 24/7) sowie weiteren Dienstleistungen. Der Begriff 'Betreutes Wohnen' ist erst in wenigen Kantonen gesetzlich geregelt, im Kanton Aargau könnte dies im Rahmen der Erarbeitung der Gesundheitspolitischen Gesamtplanung 2030 (GGpl 2030) erfolgen. Es ist anzunehmen, dass die Ansprüche an das Immobilienprodukt «Aging in Place» von Jahr zu Jahr zunehmen werden. Was heute noch eine Kann-Leistung ist, wird morgen ein Muss sein (vgl. Tabelle rechts, Immobilienprodukt Aging in Place).

Investoren als Innovatoren: Entwicklung von Hardware (Immobilie) und Software (Dienstleistungen)

— Für die Planung von alterstauglichen Wohnungen ist die Anwendung der SIA-Norm 500 (Barrierefreies Bauen) einer der Startpunkte, genügt aber bei weitem nicht, um die Bedürfnisse älterer Menschen abzudecken. Wer ausserdem nach sogenannten Nachhaltigkeitskriterien wie SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) oder ESG (Environment, Social, Governance) entwickelt, kommt nicht darum herum, sich vertieft mit den **Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft** auseinanderzusetzen.

— Vorausschauende Investoren entwickeln deshalb zunehmend eigens auf die Bedürfnisse älterer Bewohner abgestimmter Anforderungskataloge, die von der adressatenorientierten Gestaltung des Aussenraums bis zu altersge-

rechten Apparaten in Küche und Bad reichen. Von Altersheim-Groove keine Spur, im Gegenteil: Das vor allem in Designerkreisen angewandte Konzept **«Universal Design»** bietet allen Generationen gleichermaßen Wohnkomfort. Ausserdem sind die Mietwohnungen so konzipiert, dass sie rasch auf Bedürfnisse des Alters angepasst und danach wieder zurückgebaut werden können. Neuere Erkenntnisse zeigen, dass die konsequente Planung der Alterstauglichkeit insbesondere im Neubau **nur marginale Mehrkosten** verursacht.

— Zur «Hardware» gesellt sich die «Software». (Siehe Tabelle, Immobilienprodukt Aging in Place) Betreutes Wohnen funktioniert in Kombination mit einem durchdachten **Angebot an gesundheitsorientierten Dienstleistungen**, die je nach Bedarf bezogen werden können. Vorausschauende Immobilieneigentümer lassen diese durch kompetente Dritte erbringen – Basis ist ein vertraglich fixiertes Grundleistungsangebot (Notruf, Lebenszeichenkontrolle, Aktivitäten etc.) im Bedarfsfall ergänzt durch weitere Dienstleistungen (Reinigung, Catering, Siedlungsassistenz etc.). Ziel ist die Betreuung und Pflege der Mieterschaft in den eigenen vier Wänden bzw. in der Mietwohnung, wenn möglich bis zum Lebensende.

Win-Win für alle Beteiligten

— Schweizweit liessen sich so gemäss Obsan rund zwei Milliarden Franken einsparen, würde der Eintritt in ein Pflegeheim ein Jahr später stattfinden. Sämtliche Beteiligte, also Vertreter der Immobilienwirtschaft, Gemeinden und nicht zuletzt die älter werdende Bevölkerung können ihre jeweiligen Interessenlagen sinnvoll zusammenführen. Immobilienentwickler und Investoren erkennen in der Langlebigkeit der Gesellschaft zunehmend Chancen für die Erschliessung neuer Geschäftsfelder.

Autor: David B. Fässler, Rechtsanwalt, M.B.A., CAS in Gerontologie, Geschäftsführer Fred GmbH, www.fredpartner.ch, Planen & Bauen für eine älter werdende Gesellschaft: Analysen, Strategien, Realisierung für Immobilieninvestoren, Entwickler, Eigentümer und Gemeinden, Schwerpunkt: Aging in Place

Immobilienprodukt Aging in Place (zu Hause alt werden)

	Muss-Leistung	Soll-Leistung	Kann-Leistung
Nutzen	Kernnutzen des Produkts	Zusatznutzen	erweiterter Zusatznutzen
Kundenerwartung	wird erwartet	wird zunehmend erwartet	wird (noch) nicht erwartet
Pricing	Grundleistungsangebot im Mietpreis inkludiert oder zusätzlich Pauschale	tlw. im Mietpreis inkludiert (insbes. Hardware), bei Software zusätzlich Pauschale und/oder pay as you go	Pauschale zum Mietpreis und/oder pay as you go
Hardware (Immobilie)	1,5- bis 3,5-Zimmerwohnung, zentrumsnah, guter, aber kein luxuriöser Standard (z.B. genügend grosse Nasszelle, Balkon), bezahlbar (je nach Region)	Universal Design: für alle Generationen tauglich und annehmbar (kein«Altersheim-Groove»)	
	Barrierefrei (SIA 500 als Basis)	Alterstauglich (genügend Beleuchtung, keine Touchscreen-Apparaturen usw.), Bedarfsgerechte ad-hoc-Installations- und Rückbaumöglichkeit (z.B. Haltegriff)	
		Nachhaltigkeit (z.B. SNBS): Gestaltung Aussenraum mit Aufenthaltsqualität, be- gegnungsfördernde Architektur usw.	Nachhaltigkeit (z.B. ESG), Nutzungsbezogene Aspekte wie Gemeinschaftsräume, sommerlicher Wärmeschutz usw.
Software (Dienstleistungen)	Minimum an Dienstleistungen (Notruf 24/7, Lebenszeichenkontrolle usw.)	Gesundheitsorientierte Dienstleistungen durch Dritte (gelegentliche Krankenpflege, soziale Aktivitäten usw.) Dienstleistungen wie Alltags- hilfe, Catering, Reinigung	Kooperation mit Dritten (erweiterte Gesundheitsdienstleistungen, reserviertes Pflegebett usw.)
		Dienstleistungen wie Alltags- hilfe, Catering, Reinigung	Dienstleistungen (Concierge, Siedlungsassistenz usw.)
			Nachhaltigkeit (z.B. ESG), Grund- versorgung, Nutzungsangebote im Quartier

Quelle: David B. Fässler, fredpartner.ch

Impressum

Herausgeber

Primus Property AG
Bahnhofplatz 3h
5000 Aarau

Redaktionelle Leitung

Daniel Thoma
Thilo Gruner
Denise Asmuss
Annemarie Schib-Dubs
Gastautor: David B. Fässler

Gestaltung

Denkmal GmbH, Aarau
www.denkmalagentur.ch

Titelbild

Visualisierung von Raumgleiter AG, Schlieren

Quellen

Kanton Aargau, Statistik Aargau
Einwohnerregister des Kantons Aargau,
Auswertung Statistik Aargau
www.ag.ch/statistik

—
Wüest Partner AG
www.wuestpartner.com

—
Bundesamt für Statistik
www.bfs.admin.ch/bfs/de/home.html

—
fredpartner.ch

