

Im Aargau steigen die Mieten zum ersten Mal seit Jahren wieder

Ein neuer Wohnmarktbericht zeigt die Trendwende: selbst Mietwohnungen werden begehrter – und teurer.

Jocelyn Daloz

«Geisterliegenschaften haben sich als böse Geister entpuppt.» Das ist eine der Hauptaussagen, die bei der Präsentation des Wohnmarktberichtes der Primus Property herausstechen. Das Immobiliengeschäft veröffentlicht zum fünften Mal seine Analyse zum Aargauer Immobilienmarkt. Die Zahlen bestätigen, was Grossbanken wie Credit Suisse und Raiffeisen sowie kantonale Daten zeigten: Preise für Eigentumsobjekte steigen, bisher noch unbeeinflusst von den erhöhten Leitzinsen.

Neu aber ist, dass die Nachfrage für Mietwohnungen stark steigt und sich der Leerwohnungsbestand seit einem Jahr reduziert hat – die erwähnten Geisterliegenschaften, wie die Esterli-Flöösch in Staufen oder Neugrüen in Mellingen, haben sich gefüllt. Die sinkende Zahl der freien Wohnungen hat zur Folge, dass Mieten zum ersten Mal seit Jahren wieder steigen.

Um wie viel sind Mietpreise gestiegen?

Das Phänomen ist schweizweit spürbar: Der Preisindex für Mietwohnungen ist in der Schweiz im Jahr 2022 zum ersten Mal seit Jahren wieder gestiegen, nachdem er stets rückläufig war. Doch im Aargau ist die Trendwende noch stärker: Seit dem 2. Quartal 2021 ist der Index im Aargau von 96,4 auf 98,1 gestiegen, schweizweit in der gleichen Zeit von 96,4 auf 97. Je nach Region ist der Mietpreis aktuell noch sehr unterschiedlich. In Dürrenäsch kostet ein Quadratmeter Mietfläche pro Jahr 159 Franken. Bei einer 4,5-Zimmer-Wohnung mit 90 m² ergibt das eine Nettomonatsmiete (ohne Nebenkosten wie Heizung und Strom) von etwa 1192.50 Franken. In Ennetbaden hingegen kostet ein Quadratmeter Miet-



Esterli-Flöösch in Staufen wurde lange als Geisterliegenschaft bezeichnet.

Bild: Chris Iseli

fläche 261 Franken, das ergibt monatlich 1957.50 Franken für die Musterwohnung. Generell steigt die Miete im Osten des Kantons wegen der guten Anschlüsse an Zürich und im Westen wegen der Nähe zu Basel. Die Trendwende ist im Aargau markanter als im Rest des Landes, weil im Kanton Bauland und leere Wohnungen lange Zeit

261

Franken pro Quadratmeter pro Jahr kostet eine Mietwohnung in Ennetbaden.

In 78%

aller Gemeinden sind Eigentumsobjekte 1,2 Millionen Franken wert.

breiter verfügbar waren als im Schweizer Durchschnitt. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz wurde die Auszonung von Land zu Bauland stark eingeschränkt, mit dem Ziel, die Schweiz zu verdichten und die Zersiedelung zu stoppen.

Die rückläufige Bautätigkeit hat den Kanton entsprechend stärker getroffen, während die Bevölkerung im Aargau weiterhin zunahm. Die Mietpreise sind generell noch tiefer als in anderen Kantonen, holen aber jene der urbanen Zentren auf.

Steigen Eigentumspreise weiterhin?

Gemäss dem Wohnmarktbericht von Primus Property ist die Bevölkerung des Kantons im vergangenen Jahr um 1,31 Prozent gestiegen, also weit mehr als die Gesamtbevölkerung (0,8 Prozent). Das ist einerseits einem Geburtenüberschuss und

andererseits der Zuwanderung im Kanton zu verdanken.

Die Preise für Eigentumsobjekte, ob für Einfamilienhäuser oder Wohnungen, nehmen im Aargau ebenfalls stärker zu als im Rest der Schweiz und holen Hauspreise von Grosszentren auf. Preise von Immobilien werden unter anderem durch die Verfügbarkeit von Bauland bestimmt, und im Aargau ist es vergleichsweise noch breiter vorhanden als in gesättigten Kantonen wie Basel oder Zürich.

In 78 Prozent aller Gemeinden waren mittlere Transaktionspreise im zweiten Quartal 2022 bei mindestens 1,2 Millionen Franken, eine signifikante Steigerung im Vergleich zum Vorjahr. Ein Viertel aller Einfamilienhäuser im Kanton wird über 1,5 Millionen Franken gehandelt. Dabei liegt der Schwerpunkt vor allem in Zürich und Basel zugewandten Regionen

sowie Gemeinden rund um Aarau und Lenzburg.

Sinken Eigentumspreise wegen der Zinswende?

Die Preise für Immobilien sind in den vergangenen Jahren unter anderem auch dank tiefer Zinsen so drastisch gestiegen. Eine Hypothek auf eine Eigentumswohnung zu bezahlen, war günstiger als die Miete einer vergleichbaren Wohnung. Doch nun sind die Zeiten der tiefen Zinsen vorbei: Diese Woche hat der Chef der Schweizerischen Nationalbank, Thomas Jordan, das Ende der Negativzinsen bekannt gegeben.

Die Zinskurven steigen ohnehin schon seit Herbst 2021, weil Zentralbanken die stetige Inflation abzumildern versuchen. Hypotheken sind dadurch ebenfalls gestiegen, und in einer solchen Situation wäre zu erwarten, dass die Nachfrage für Eigentumsobjekte sinkt, weil sie im Vergleich zu Mietobjekten weniger attraktiv sind.

Ein Ende des Booms von Wohneigentum ist noch nicht in Sicht. Die Nachfrage bleibe weiterhin sehr hoch, schreibt Primus Property. Die Preise für Immobiliengüter steigen weiterhin. Allerdings geht die Firma davon aus, dass sich die Preise in den kommenden Monaten stabilisieren werden. Die Schweiz ist und bleibt ein Volk von Mietern: Rund 60 Prozent der Bevölkerung lebt in einer Mietwohnung.

Der Traum eines Eigenheimes bleibt immer mehr Menschen verwehrt. Steigende Mietpreise will Nationalrat und SP-Co-Präsident Cédric Wermuth deshalb abdämpfen. Auf Twitter schlägt er vor, eine Mietpreiskontrolle einzuführen, die bis in den 70er-Jahren in der Schweiz galten. Der Aargauische Mieterverband war für eine Stellungnahme nicht zu erreichen.

Nachrichten

Motorrad gerät bei Selbstunfall in Brand

Ehrendingen Am frühen Freitagmorgen fuhr ein 20-Jähriger mit dem Motorrad Richtung Dorfzentrum. In einer Linkskurve verlor er die Kontrolle und stürzte. Durch den Aufprall dürfte es zu einem Funkenwurf gekommen sein, schreibt die Kantonspolizei. Der auslaufende Kraftstoff entzündete sich, das Motorrad geriet in Vollbrand. Der Fahrer erlitt nur leichte Verbrennungen. (az)

Auto kollidiert mit der Mittelleitplanke



A1/Birmenstorf Am Donnerstag hat ein 51-Jähriger einen Selbstunfall verursacht. Er touchierte auf der Autobahn in Birmenstorf den rechten Strassenrand und die Mittelleitplanke. Der Fahrer wurde nicht verletzt, die Polizei stellte aber den Einfluss von Alkohol fest und eröffnete eine Strafuntersuchung. (az)

Feuerwehr muss Lenkerin aus Fahrzeug befreien



Merenschwand Am Donnerstagnachmittag hat eine Autofahrerin wohl den Vortritt gegenüber einem Lastwagen missachtet. Es kam zur seitlich-frontalen Kollision, das Fahrzeug wurde dabei in die angrenzende Wiese geschoben. Die Feuerwehr musste die Lenkerin aus dem Fahrzeug bergen. Die Polizei stellte einen qualifizierten Atemalkoholwert fest. Die Staatsanwaltschaft eröffnete eine Strafuntersuchung gegen die Automobilistin und ordnete eine Blutprobe an. (az)

ANZEIGE

EINZIG DAS MEER
EINZIG MSC



WESTLICHES MITTELMEER

MSC SPLENDIDA

8 Tage • 7 Nächte

Ab/bis Genua

Oktober 2022

KREUZFAHRT AB

CHF 449 p.P. inkl. Vollpension*

+ Oblig. Hotel-Servicegebühr: CHF 77 p.P.

GESAMTPREIS AB

CHF 526 p.P.*

LAST MINUTE SPECIAL - JETZT DEN SOMMER VERLÄNGERN!

Buchen Sie jetzt Ihre Traumferien auf msccruises.ch, unter 043 508 07 06 oder in Ihrem Reisebüro.



*Preis pro Person auf einer ausgewählten Abfahrt am 29.10.2022 in einer Innenkabine "Bella Experience" auf Basis einer Doppelbelegung inkl. Vollpension (vorbehaltlich der Verfügbarkeit). Beachten Sie die aktuellen Reise- und Einschiffungsbedingungen aufgrund der Covid-19-Pandemie unter www.msccruises.ch. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Veranstalter: MSC Cruises S.A., Avenue Eugène-Pittard 40, 1206 Genf (Schweiz).



MSC
CRUISES

A WORLD
OF DISCOVERY