



Aargauer Immobilienmarkt: Abkühlung zu erwarten

Kommt die Marktwende oder zeigt sich der Immobilienmarkt resistent? Erneut wurden im Kanton deutliche Wertsteigerungen registriert, doch mehren sich die Zeichen einer Abkühlung. Während bei Wohneigentum kein Preiseinbruch zu erwarten ist, könnte der Effekt der Zinswende bei Renditeliegenschaften kräftiger ausfallen. Einen gewissen Schutz für Anleger bieten die robuste Wohnraumnachfrage und steigende Angebotsmieten.

Marktüberblick Kanton Aargau 2022

3. Quartal

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

Der Aargauer Immobilienbarometer beleuchtet halbjährlich die aktuelle Entwicklung des kantonalen Markts. Neben der Analyse effektiv bezahlter Transaktionspreise liefert die Publikation eine Vielzahl an Informationen zu Mieten, Leerstand und Renditen. Ob Kauf, Finanzierung oder Standortinformationen: Unsere Beraterinnen und Berater freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme. Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre.

Eigenheime

Marktentwicklung regional (12 Monate)

Wohneigentum im Kanton Aargau wurde in den vergangenen Monaten erneut zu höheren Preisen gehandelt. Einfamilienhäuser stehen in der Gunst der Käufer besonders weit oben, wie die starke Wertsteigerung von 6,0% innert Jahresfrist zeigt. Damit ist im Kanton eine vergleichbare Tendenz wie auf schweizweiter Ebene (6,7%) zu beobachten. Ebenfalls gestiegen ist die Zahlungsbereitschaft für Stockwerkeigentum. Anhand der Auswertung der aktuellsten Freihandtransaktionen fällt die Zunahme mit 3,3% jedoch etwas geringer aus. Dies deckt sich mit dem landesweiten Trend (4,0%). Aufgrund der Zinswende dürften solch hohe Wachstumsraten vorerst der Vergangenheit angehören. Wieso aber wurden trotz bereits gesteigener Finanzierungskosten abermals höhere Preise für Wohneigentum bezahlt?

Ein möglicher Grund liegt in der zeitlichen Verzögerung zwischen Kaufentscheid und Handänderung. Finanzierungen und Transaktionen von Wohneigentum geschehen nicht spontan, sondern werden meist über einen langen Zeitraum geplant. Das steigende Zinsniveau dürfte somit erst zu einem Teil eingepreist worden sein – wenn überhaupt.

Abgesehen davon ist nicht gesichert, dass das aktuelle Zinsniveau bereits einen wesentlichen Effekt auf den Eigenheimmarkt ausübt, denn mehrere Faktoren stützen derzeit die Preise: Die vorderhand positive Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt sowie die damit verbundene hohe Zuwanderung stärken die Nachfrage, während die rückläufige Neubautätigkeit das Angebot verknappt. Mittelfristig ist deshalb nicht von einem Preiseinbruch auszugehen, ein Abbremsen ist jedoch wahrscheinlich.

Preisniveau Gemeinden

Die gute Nachricht vorweg: Obwohl die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren auch im Aargau stark gestiegen sind, ist der Traum vom eigenen Haus im Kanton noch realisierbar. Ein Blick auf die Preiskarte zeigt, dass ein typisches Einfamilienhaus mit 140 m² Wohnfläche, einer Parzellengrösse von 450 m² und einem Garagenplatz noch in zahlreichen Gemeinden für weniger als 800 000 Franken zu haben ist. Fündig werden Interessenten etwa in der Region Zofingen und in der Kulm sowie im solothurnischen Olten, Gösgen und Gäu. Doch auch an Standorten im Raum Laufenburg und im Zurzibiet kann das Preisniveau als verhältnismässig moderat bezeichnet werden. Gerade wegen der attraktiven Bedingungen wird es aber auch in diesen Regionen immer anspruchsvoller, ein passendes Objekt zu finden.

Aufgrund der angespannten Marktverhältnisse in den Zentren und dank der gestiegenen Flexibilität der Arbeitsformen hat sich der Suchradius der potenziellen Käufer spürbar vergrössert. Diese Verlagerung der Nachfrage, aus Sicht der betroffenen Regionen durchaus positiv zu werten, macht sich mit etwas Verzögerung sowohl beim Preisniveau als auch bei der Verfügbarkeit bemerkbar.

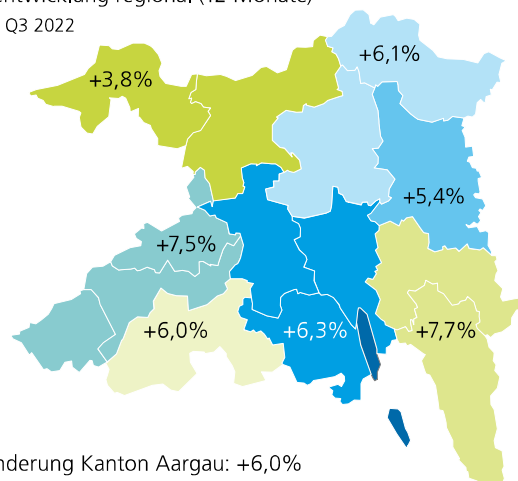
Marktpreisentwicklung

Die Preisentwicklung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen wird anhand der sogenannten hedonischen Methode ermittelt. Diese zeigt Veränderungen der Immobilienpreise basierend auf effektiv im Markt erfolgten Transaktionen. Da sich Immobilien meist stark unterscheiden, werden die gehandelten Objekte anhand ihrer spezifischen Eigenschaften statistisch bereinigt. Dies ermöglicht ein unverfälschtes Bild der regionalen Marktentwicklung.

Einfamilienhäuser

Preisentwicklung regional (12 Monate)

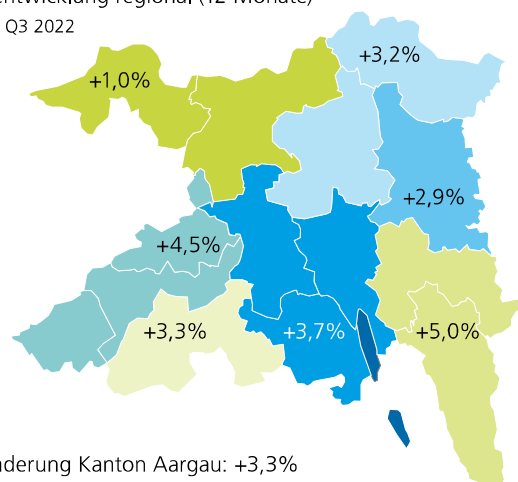
Stand: Q3 2022



Eigentumswohnungen

Preisentwicklung regional (12 Monate)

Stand: Q3 2022



Quelle: BFS

Neben eher ländlich geprägten Standorten verfügt der Kanton über urbane Zentren, in denen die Preisschwelle von 1 Mio. teils deutlich überschritten wird. In Baden und Aarau wird das Musterhaus zu Werten um 1,3 Mio. Franken gehandelt, an begehrten Wohnlagen wie dem Mutschellen nahe der Zürcher Kantonsgrenze kann es noch weit teurer werden. Derselbe Effekt zeigt sich im Raum Rheinfelden, wo die Hauspreise durch die gute Anbindung an die Agglomeration Basel in die Höhe getrieben werden.

Leerstand

Entwicklung und lokales Niveau

Der Trend der vergangenen Jahre bestätigt sich: Erneut ist der Wohnungsleerstand im Kanton und auch schweizweit deutlich gesunken. Am Stichtag 1. Juni 2022 standen gemäss amtlicher Zählung im Aargau rund 6000 Wohneinheiten leer. Dies entspricht einer Leerwohnungsziffer von 1,7%. Noch vor zwei Jahren wurden fast 9000 ungenutzte Wohnungen registriert und damit Leerstände von 2,7%. Von einem tendenziellen Überangebot im Mietwohnungsbereich nähert sich der kantonale Markt damit in grossen Schritten einer Wohnungsknappheit. Der Grund dafür ist in einer Kombination von starker Zuwanderung und sinkender Bautätigkeit zu suchen. Der Kanton ist nämlich nicht nur bei Zuzüglern aus dem Ausland beliebt, sondern übt aufgrund seiner ausgezeichneten Erschliessung bei verhältnismässig moderaten Kauf- und Mietpreisen auch grosse Anziehungskraft auf seine Nachbarkantone aus. Dies belegt die rasant steigende Binnenzuwanderung, allen voran aus dem Kanton Zürich.

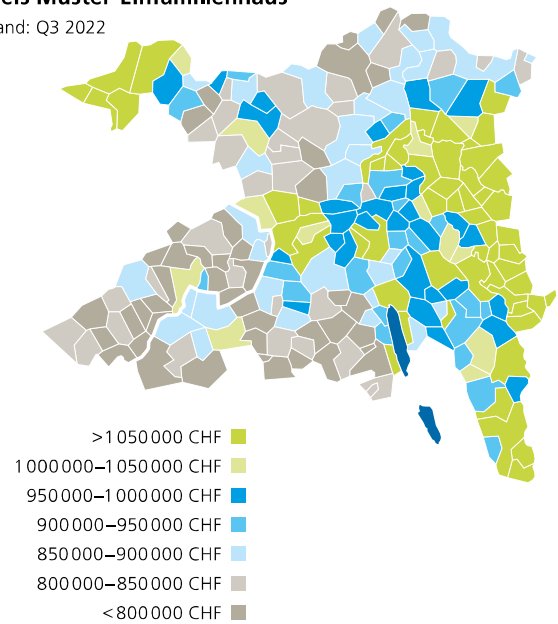
Auch wenn der Leerstand in sämtlichen Regionen des Kantons rückläufig ist, zeigen sich bezüglich Niveau deutliche Unterschiede. In Zofingen/Wiggertal sowie in Brugg/Zurzibiet liegen die Quoten im Bereich von 2,5%, im solothurnischen Olten/Gösgen/Gäu bei 3,3%. Da der Wohnungsbau aufgrund der Zinswende auch mittelfristig rückläufig sein dürfte, ist mit einer Fortsetzung des Trends zu rechnen.

Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand. Sie wird jährlich vom Bundesamt für Statistik erhoben. Als Leerwohnungen gelten nur solche, die auf dem Markt zur Dauermiete oder zum Kauf angeboten werden.

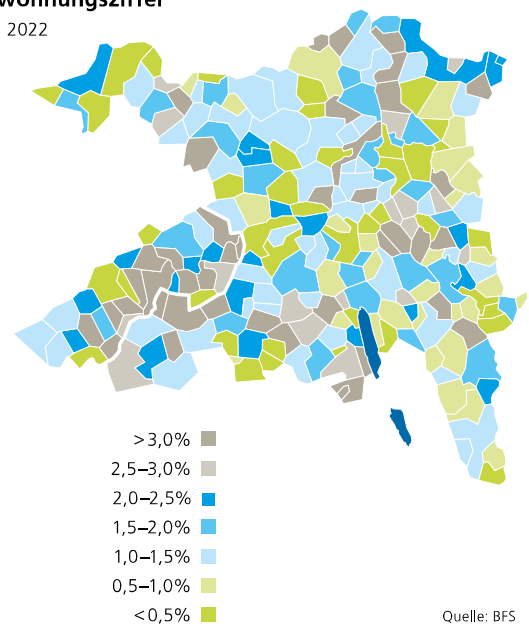
Preis Muster-Einfamilienhaus

Stand: Q3 2022



Leerwohnungsziffer

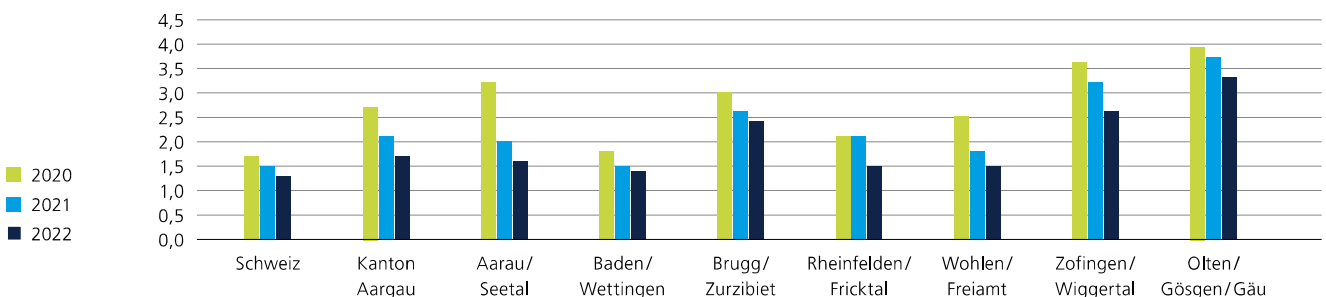
Stand: 2022



Quelle: BFS

Leerwohnungsziffer

Stand: 2022, in %



Mietwohnungen

Entwicklung Mietpreise und lokales Niveau

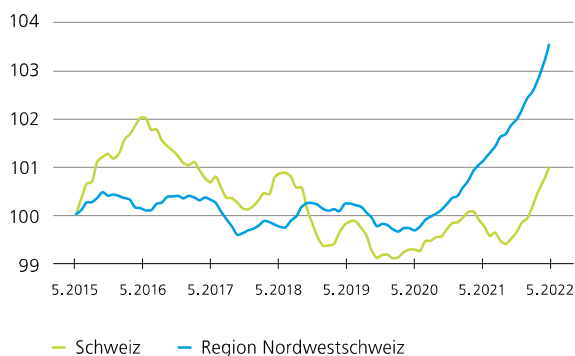
Der Anstieg der Angebotsmieten setzt sich fort. Wie die Auswertung der aktuellen Inserate ergibt, sind die Preisforderungen der Vermieter innert Jahresfrist sowohl in der Grossregion Nordwestschweiz (3,0%) als auch schweizweit (2,5%) gestiegen. Der zusätzliche Spielraum für Mieterhöhungen ergibt sich zum einen aus der sehr robusten Wohnraumnachfrage. Diese wiederum ist auf die – trotz Rezessionsbefürchtungen – positive Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt zurückzuführen, welche für einen stetigen Zuwanderungsstrom aus dem Ausland sorgt. Verstärkt wird der Druck durch das rückläufige Wohnungsangebot.

Auch die Zinswende dürfte in den kommenden Monaten zu Mieterhöhungen beitragen, wobei bestehende Mietverhältnisse ebenfalls betroffen sind: Voraussichtlich im Frühjahr 2023 wird der mietrechtlich relevante Referenzzinssatz erstmals seit dessen Einführung angehoben werden. Vermieter, die entsprechende Senkungen in der Vergangenheit weitergegeben haben, dürften die Mietpreise dann bis zu 3% erhöhen. Unabhängig davon sind für die Mieter zudem energiepreisbedingte Aufschläge der Nebenkosten zu erwarten. Exklusive Nebenkosten wird eine typische 4,5-Zimmer-Wohnung mit 115 m² Wohnfläche im Kanton Aargau aktuell zu monatlich rund 2050 Franken angeboten. Je nach Region weichen die Preise stark von diesem Durchschnitt ab.

Angebotsmieten

Die Angebotsmieten werden – im Unterschied zu den Bestandesmieten laufender Mietverträge – anhand der verlangten Mietpreise in Online-Inseraten für Mietwohnungen ermittelt. Die ausgeschriebenen Wohnungen werden bezüglich ihrer Eigenschaften statistisch bereinigt, um die Vergleichbarkeit der inserierten Objekte zu gewährleisten.

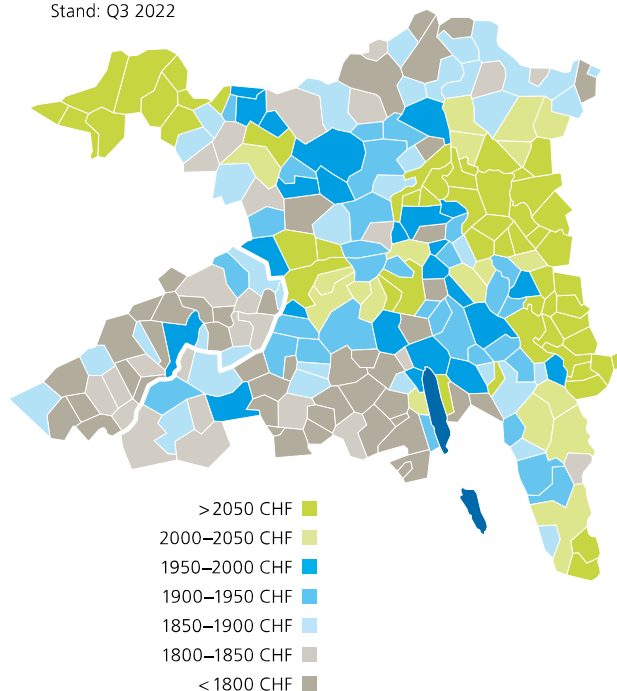
Entwicklung Angebotsmieten



Mietpreis Musterwohnung

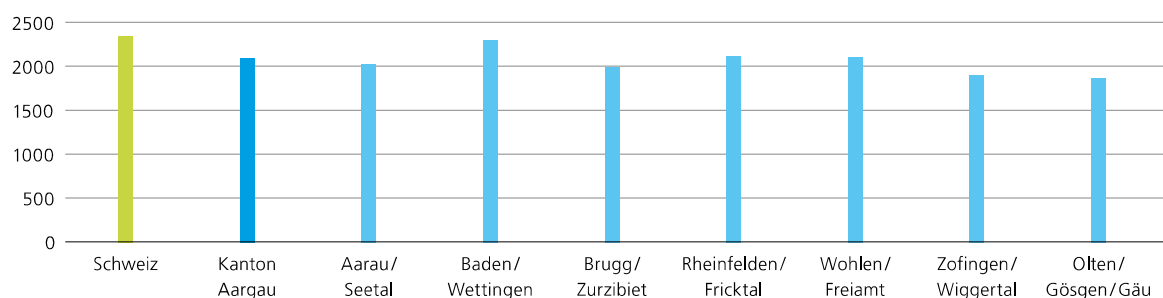
Angebotsmiete/Monat (netto)

Stand: Q3 2022



Regionales Niveau Angebotsmieten

Stand: Q3 2022, in CHF pro Monat



Renditeliegenschaften

Fokus Wohnen

Kommt der jahrelange Boom von Renditeliegenschaften zu einem abrupten Ende? Blickt man nur auf die an der Börse gehandelten, indirekten Immobilienanlagen wie Fonds und Aktiengesellschaften, scheint sich dieser Eindruck zu bestätigen. Investoren mussten im laufenden Jahr erhebliche Kursverluste hinnehmen und neuerliche Korrekturen sind abhängig vom weiteren Verlauf der Zinskurve durchaus möglich.

Ein anderes Bild zeigen demgegenüber die Markttransaktionen von Mehrfamilienhäusern: Über die vergangenen sechs Monate sind die Preise solcher Liegenschaften nochmals um 2,7% gestiegen. Wie lässt sich diese gegensätzliche Entwicklung erklären? Auch bei den Renditeliegenschaften ist eine Verzögerung zwischen Kaufentscheid und Transaktion zu berücksichtigen. Der Zinseffekt dürfte sich daher erst in den kommenden Quartalen in den Preisindizes niederschlagen.

Gerade private Investoren, die Liegenschaften mit viel Fremdkapital finanziert haben, bekommen die Zinswende doppelt zu spüren. Wer demnächst Hypotheken erneuern muss oder auf Geldmarkt-Produkte wie Saron gesetzt hat, sieht sich mit erheblichen Kostensteigerungen konfrontiert. Gleichzeitig kommen die Liegenschaftswerte unter Druck, da risikoärmere Anlagealternativen relativ gesehen attraktiver werden. Solche Korrekturen wiederum lassen den Eigenmittelanteil von Immobilienanlegern schrumpfen.

Umso stärker rückt daher die Ertragsseite – sprich der Mietermarkt – in den Fokus. Hier zeigen sich aus Anlegersicht positive Tendenzen. In den vergangenen Monaten konnten die Angebotsmieten dank der starken Wohnraumnachfrage in vielen Regionen angehoben werden. Das Angebot dürfte sich derweil weiter verknappen, da die Ausweitung des Wohnungsbestandes im vergangenen Jahr spürbar gedrosselt wurde.

Performance

Die Performance (Gesamtrendite, Total Return) ergibt sich aus der Summe des Netto Cash Flow und der Wertentwicklung (Kapitalgewinn/-verlust) der Immobilie am Ende des betrachteten Jahres, dividiert durch den Endwert der Immobilie des Vorjahres.

Wertentwicklung

Die Entwicklung des Wertes misst für jede Liegenschaft die prozentuale Wertveränderung. Diese ergibt sich aus der Differenz des Wertes der Liegenschaft Ende Jahr und des Endwerts des Vorjahres, dividiert durch den Endwert der Liegenschaft des Vorjahres.

Netto Cash Flow

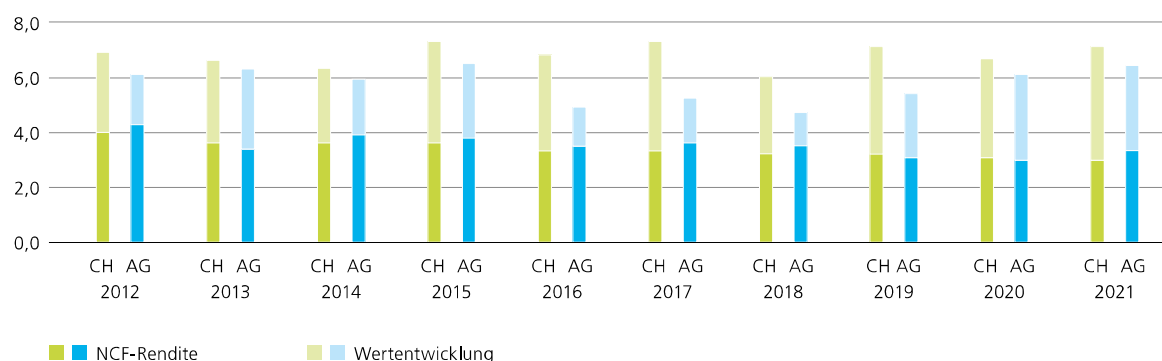
Der Netto Cash Flow berechnet sich als Erträge (Ist-Einnahmen) abzüglich aller auszahlungswirksamer Liegenschaftsaufwände (Hauswartung, Verwaltung, Heiz- und Nebenkosten zu Lasten der Eigentümer, Versicherungen, Steuern, Unterhalt und Investitionen), d.h. ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Rückstellungen.

NCF-Rendite

Die NCF-Rendite ergibt sich aus der Division des Netto Cash Flow durch den Endwert der Immobilie des Vorjahres. Die NCF-Rendite entspricht nicht der im Mietrecht gebräuchlichen Nettorendite.

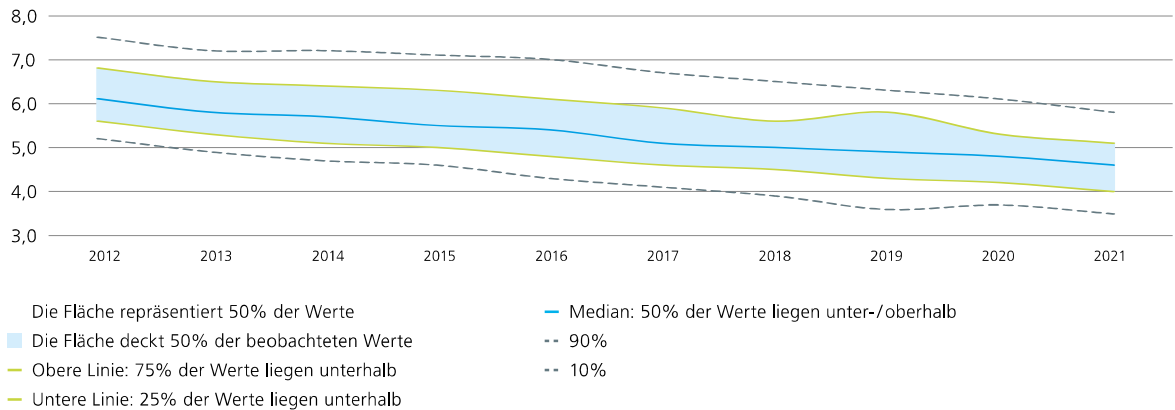
Performance Wohnrenditeliegenschaften Schweiz und Kanton Aargau (Durchschnitt)

Stand: 2021, in %



Bruttorendite Wohnliegenschaften Schweiz (Streuung)

Stand: 2021, in %



Die mittelfristige Marktentwicklung hängt auch vom Verhalten institutioneller Anleger wie Versicherungen und Pensionskassen ab, die ihre Immobilien-Positionen zu Zeiten des Tiefzinsumfelds massiv ausgebaut haben. Aufgrund der jüngsten Kurskorrekturen über sämtliche Anlageklassen hinweg sind die bei vielen Akteuren bereits hohen Immobilienanteile im Portfolio relativ gewachsen. Um strategische und im Fall von Vorsorgeinstituten auch regulatorische Quoten nicht zu überschreiten, haben einige dieser Investoren bereits Anteile an Immobilienanlagen verkauft. Sollte dieses Beispiel in den kommenden Monaten Schule machen, könnten die Werte unter Druck kommen.

Bei all dem darf nicht vergessen werden, dass die rapide Aufwertung von Renditeliegenschaften und die rekordverdächtig hohen Transaktionspreise durch eine anhaltende Ausnahmesituation getrieben wurden. Vor diesem Hintergrund kann aktuell durchaus von einer Normalisierung des Marktes gesprochen werden. Immobilienanlagen sind vielleicht nicht mehr alternativlos, aber durchaus noch attraktiv.

Fokus Büro- und Geschäftsflächen

Die Zinswende hat sich auch im Markt für Büro- und Geschäftsliegenschaften bemerkbar gemacht. Wie sensibel die Anleger auf Zinserhöhungen reagieren, zeigen die teils starken Kurskorrekturen von Gesellschaften, die vorrangig in solche Nutzungen investieren. Die Flächennachfrage im Büro- und Geschäftsbereich ist weit stärker an Konjunktur, Beschäftigungsentwicklung und Konsumverhalten gekoppelt als im Wohnsegment. Die Risiken sind aufgrund dieser Abhängigkeit grösser, wie auch die Corona-Krise vor Augen geführt hat.

Dabei sind derzeit zahlreiche Fundamentalfaktoren der Flächennachfrage als verhalten positiv zu bezeichnen: Die Schweizer Wirtschaft schlägt sich im laufenden Jahr wacker. In klassischen Dienstleistungsbranchen mit hohem Büroflächenbedarf wie IT, Beratung, Forschung und Entwicklung werden gar zahlreiche Stellen geschaffen und der Leerflächenanteil ist rückläufig. Die Umsätze im Detailhandel entwickeln sich zudem positiv, was die Nachfrage nach kommerziellen Flächen stützt. Wie ein Damoklesschwert schweben allerdings die aktuellen Rezessionsbefürchtungen, ausgelöst durch Energieengpässe und Inflation, über dem Sektor.

Kennzahlen Büro- und Geschäftsflächen

Die Vergleichswerte auf Stadtebene stammen aus einer Stichprobe des IAZI Swiss Property Benchmark von Büro- und Geschäftsliegenschaften im jeweiligen Ortszentrum. Die Kennzahlen für die Schweiz beziehen sich auf sämtliche Liegenschaften dieser Kategorie. Sie beinhalten somit sowohl zentral als auch peripher gelegene Objekte.

Kennzahlen Büro- und Geschäftsflächen

Stand: 2021

	Schweiz	Stadt Aarau	Stadt Baden	Stadt Olten
Wert pro m² (Median)	5824 CHF	5787 CHF	7568 CHF	4537 CHF
Sollmiete pro m² (Median)	276 CHF	276 CHF	334 CHF	245 CHF
Netto-Cashflow pro m² (Median)	197 CHF	194 CHF	251 CHF	178 CHF
Leerstand (Durchschnitt)	6,8%	4,6%	1,9%	6,7%
Baujahr (Median)	1973	1975	1975	1976

Regionen im Fokus

So heterogen wie das AKB-Marktgebiet, so unterschiedlich präsentieren sich die regionalen Immobilienmärkte. Die vorliegende Publikation fokussiert auf sieben Teilregionen, die sich nicht nur über den Kanton Aargau erstrecken, sondern auch die solothurnische Region Olten/Gösigen/Gäu umfassen. Untenstehende Tabelle zeigt eine Auswahl wirtschaftlicher und demografischer Basisfaktoren, welche die teils deutlichen Unterschiede zwischen den regionalen Immobilienmärkten zu erklären vermögen.

Mit fast 200'000 Einwohnern stellt Aarau/Seetal die grösste Teilregion dar – und dürfte den Vorsprung ausbauen: In den letzten Jahren ist die Wohnbevölkerung jährlich um 1,6% gewachsen, also doppelt so rasch wie der gesamtschweizerische Vergleichswert. Auch bei der Ausweitung des Wohnungsbestandes verzeichnet Aarau/Seetal mit einer mittleren Wachstumsrate von 2,3% einen Spitzenwert.

Den bevölkerungsmässig kleinsten Teilmarkt repräsentiert die Region Zofingen/Wiggertal mit rund 75'000 Einwohnern. Diese weist auch das tiefste mittlere Einkommen und die höchste Arbeitslosenquote im Marktgebiet auf. Dass die Region dennoch über grosses Potenzial verfügt, zeigt die überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung von 1,4% in den vergangenen Jahren. Diese widerspiegelt sich auch in einem starken Zuwachs der Eigenheimpreise in den letzten Quartalen.

Eher angespannt ist hingegen die Marktlage in der Region Baden-Wettingen: Nach einer jahrelangen Boom-Phase ist das Wohnraumangebot äusserst knapp, was sich bremsend auf die Bevölkerungsentwicklung auswirkt (0,7%).

Wirtschaftsräume in Zahlen

	Bevölkerungsstand	Bevölkerungsentwicklung (jährlich ¹)	Arbeitslosenquote	Steuerbares Einkommen (pro Person) in CHF	Leerstände in %	Wohnbautätigkeit (jährlich ¹) in %
	Anzahl	in %	in %			
Schweiz	8'738'791	0.8	2.3	78'850	1.3	1.3
Kanton Aargau	703'086	1.2	2.7	74'670	1.7	1.7
Aarau/Seetal	191'619	1.6	2.6	71'660	1.6	2.3
Baden/Wettingen	147'193	0.7	2.9	78'620	1.4	1.2
Brugg/Zurzibiet	86'835	1.1	2.9	76'580	2.4	1.9
Rheinfelden/Fricktal	84'058	0.8	2.2	76'400	1.5	1.7
Wohlen/Freiamt	118'265	1.2	2.6	77'090	1.5	1.7
Zofingen/Wiggertal	75'116	1.4	3.0	66'410	2.6	2.1
Olten/Gösigen/Gäu	104'065	0.9	2.6	67'790	3.3	1.4

¹ über die letzten 5 Jahre

■ höchster Wert ■ tiefster Wert

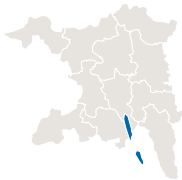
Die aktuellsten News über Wirtschafts- und Finanzinformationen bequem erhalten unter:



Wohnungsmarkt im Ausblick

Kanton Aargau

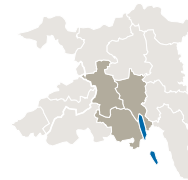
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	→



Aufgrund der stabilen Nachfrage ist trotz Zinswende vorerst nicht von einem Einbruch der Eigenheimpreise im Kanton auszugehen. Die rekordhohen Wachstumsraten dürften aber der Vergangenheit angehören. Bei den Mieten zeichnen sich Zuschläge ab, während sich die Leerstände stabilisieren.

Aarau / Seetal

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Der grösste regionale Teilmarkt wächst nach wie vor stark, was sowohl die Preisentwicklung von Wohneigentum als auch der Angebotsmieten stützen dürfte. Die Leerstände sind zuletzt deutlich gesunken. Das folglich knapper werdende Wohnraumangebot spricht ebenfalls für ein Halten des Preisniveaus.

Baden / Wettingen

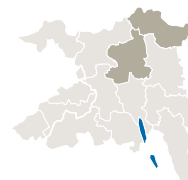
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



Baden/Wettingen weist die höchsten Eigenheimpreise im Marktgebiet auf. Selbst wenn die Nachfrage im Zuge der Zinswende etwas sinken sollte, verfügen Wohneigentümer in der Region über ein erhebliches Wertsteigerungspotential. Aufgrund der knappen Baulandreserven ist mit steigenden Mieten zu rechnen.

Brugg / Zurzibiet

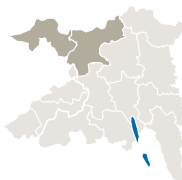
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↘
Mieten	↗	↘
Leerstand	↘	→



Nach starken Preisaufschlägen in den vergangenen Jahren könnte sich der Eigenheimmarkt in den kommenden Quartalen etwas abkühlen. Die Leerstände zeigen sich trotz Rückgängen nach wie vor auf erhöhtem Niveau, was auch bei den Wohnungsmieten zu einer Marktentspannung beitragen dürfte.

Rheinfelden / Fricktal

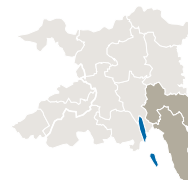
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↘
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Obwohl die Eigenheimpreise auch in Rheinfelden/Fricktal im laufenden Jahr nochmals zugelegt haben, zeigt sich die Dynamik im Vergleich zum Marktgebiet unterdurchschnittlich. In den kommenden Quartalen sind leichte Preiskorrekturen möglich, während Mieten und Leerstand stagnieren dürften.

Wohlen / Freiamt

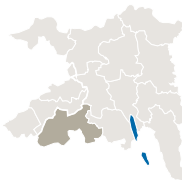
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	↗
Leerstand	↘	↘



In der Region Wohlen/Freiamt ist erneut eine rekordhohe Wertsteigerung von Wohneigentum zu beobachten. Auch wenn die Wachstumsraten sinken dürften, könnten Preise wie Angebotsmieten auch in den kommenden Quartalen im Plus liegen, während sich die rückläufige Tendenz beim Leerstand fortsetzt.

Zofingen / Wiggertal

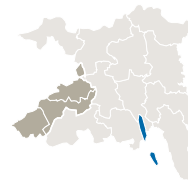
	Aktuell	Prognose
Preise	↗	→
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Während der Corona-Krise konnte die Region Zofingen/Wiggertal von vermehrten Zuzügen und einer positiven Dynamik der Eigenheimpreise profitieren. In den kommenden Monaten ist mit einer Beruhigung zu rechnen. Die noch immer erhöhten Leerstände deuten auf ein erhöhtes Wohnraumangebot hin.

Olten / Gösgen / Gäu

	Aktuell	Prognose
Preise	↗	↗
Mieten	↗	→
Leerstand	↘	→



Die solothurnische Region Olten/Gösgen/Gäu registrierte in den vergangenen Jahren ebenfalls starke Preissteigerungen im Eigenheimmarkt. Die robuste Nachfrage könnte trotz steigenden Zinsen mittelfristig nochmals zu gewissen Aufschlägen führen, während sich Mieten und Leerstände seitwärts bewegen.

Diese Publikation richtet sich an Personen mit Wohnsitz in der Schweiz. Sie richtet sich nicht an Bürger oder Niedergelassene in den USA, CAN oder UK sowie nicht an andere Personen, die Restriktionen (z.B. bezüglich Nationalität, Wohnsitz) unterliegen. Sie enthält Ansichten ohne Offertcharakter. Unsere Quellen sind in der Regel zuverlässig; für Richtigkeit und Vollständigkeit garantieren wir nicht. Alle Angaben sind deshalb ohne Gewähr. Dieses Dokument berücksichtigt weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die finanzielle Lage oder individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers und ist keine individuelle Beratung. Vor einer Investition muss sich der potenzielle Anleger über die Anlagepolitik, das Anlageziel, Chancen, Risiken sowie Kosten informieren. Eine Investition erfolgt auf eigenes Risiko. Die Aargauische Kantonalbank lehnt jegliche Haftung im Zusammenhang mit möglichen Steuerfolgen ab. Stand Mai 2022.

Am richtigen



Aargauische