

31.10.2019 - 13:52 Uhr

NAB Regionalstudie 2019 «Was bedeutet eine hohe Wohnattraktivität für den Aargauer Immobilienmarkt?»



Aarau (ots) -

Wohneigentumsmarkt im Gleichgewicht, hohe Leerstände bei Mietwohnungen. Der Kanton Aargau bietet nach wie vor vorteilhafte Rahmenbedingungen für Unternehmen. Auch als Wohnort zählt er dank seiner strategischen Lage an wichtigen Verkehrsachsen in Pendeldistanz zu den Zentren, einer moderaten Steuerbelastung und verhältnismässig erschwinglichen Immobilienpreisen zu den beliebtesten Wohnkantonen der Schweiz. In den letzten Jahren zog er viele neue Einwohner an. Als Folge davon wurde im Aargau auch sehr viel gebaut. Wie die diesjährige NAB Regionalstudie zeigt, befindet sich der Aargauer Wohneigentumsmarkt im Gleichgewicht. Hingegen präsentiert sich der Mietwohnungsmarkt in einer fragilen Verfassung, zählt doch der Aargau mittlerweile zu den Kantonen mit dem grössten Volumen an leerstehenden Wohnungen in der Schweiz.

Standortqualität 2019: Kanton Aargau verliert einen Platz, bleibt aber attraktiv Im Standortqualitätsranking der Credit Suisse, das die Attraktivität eines Standorts aus Unternehmenssicht misst, hat der Aargau 2019 einen Platz verloren. Neu belegt unser Kanton hinter Basel-Stadt, Zug und Zürich den vierten Rang. Dieser Rangverlust ist auf die gestiegene steuerliche Attraktivität des Kantons Basel-Stadt zurückzuführen, der im Rahmen der kantonalen Umsetzung der Unternehmenssteuerreform die Steuern für juristische Personen ab 2019 gesenkt hat. «Der Kanton Aargau setzt anstelle einer generellen Reduktion der Gewinnsteuersätze auf die Förderung von Unternehmen im Bereich Forschung und Entwicklung sowie von KMUs in Familienbesitz. Die bestehenden Stärken zu fördern, ist nachhaltig und zukunftssträchtig», sagt NAB CEO Roland Herrmann.

Hohe Wohnattraktivität dank moderater Steuern und tieferer Fixkosten Der Aargau kann dank seiner günstigen Lage an wichtigen Verkehrsachsen zwischen den Zentren Zürich, Basel, Bern und Zug sowohl als Wirtschaftsstandort als auch als Lebensstandort punkten. Auch aus finanzieller Sicht ist er ein sehr attraktiver Wohnort. Denn beim frei verfügbaren Einkommen - dem Betrag, der ein Haushalt nach Abzug sämtlicher Zwangsabgaben und Fixkosten zur Verfügung hat - befindet sich der Aargau im oberen Mittelfeld. Vom Kanton Basel-Landschaft hebt sich der Aargau mit tieferen obligatorischen Abgaben bei gleich hohen Fixkosten ab. Gegenüber den Kantonen Zürich und Zug können die Einwohner der Aargauer Gemeinden sogar von tieferen Fixkosten profitieren. Das heisst, im Aargau ist das Leben günstiger als in vielen Nachbarkantonen.

Bevölkerung im Aargau wächst überdurchschnittlich stark Zwischen 2007 und 2017 nahm die kantonale Bevölkerung um über 87'200 Personen zu, was einem mittleren jährlichen Wachstum von 1.4 % entspricht. Damit liegt der Aargau deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt von 1.1 %. Rund 80 % des Bevölkerungszuwachses sind auf Zuwanderer aus dem Ausland (54%) und aus anderen Schweizer Kantonen (26 %) zurückzuführen. Bei der Binnenmigration weist der Aargau mit einem Zuwachs von 22'700 Personen schweizweit den höchsten Saldo auf. Insbesondere aus dem Kanton Zürich, und in geringerem Ausmass aus den Kantonen Basel und Zug, zog der Aargau viele neue Einwohner an. 30- bis 49-Jährige und Kinder unter 15 Jahren machen über 80 % der Binnenmigranten aus, was die hohe Wohnattraktivität des Kantons Aargau für Familien zeigt. Die meisten Neuzuzüger haben

ein gutes Ausbildungsniveau: 40 % verfügen über einen Abschluss auf Tertiärstufe.

Aargauer Wohneigentumsmarkt intakt: Markt weitgehend im Gleichgewicht Das Profil der Zuwanderung zeigt, dass der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ein wichtiger Grund für einen Umzug in den Kanton Aargau ist. Die sehr tiefen Hypothekarzinsen beflügeln die Nachfrage nach Wohneigentum. Die derzeitigen Immobilienpreise und die kalkulatorische Tragbarkeit als Finanzierungshürde wirken hier allerdings bremsend. In den Regionen Baden und Mutschellen sowie im Fricktal liegt die durchschnittliche kalkulatorische Belastung mittlerweile über der kritischen Schwelle von 33 % des Einkommens. Weil diese in den Zentren Basel, Zürich und Zug noch deutlich höher liegt, stützt das die Nachfrage in den Aargauer Regionen.

Der gebremsten, aber soliden Eigentumsnachfrage steht schon seit einiger Zeit eine abnehmende Bautätigkeit gegenüber. Insgesamt bleiben Angebot und Nachfrage auf dem Aargauer Wohneigentumsmarkt weitgehend im Gleichgewicht. Mit einer Leerstandsnummer zwischen 0.28 % in der Region Baden und 0.84 % in der Region Aarau liegen die Leerstände bei Wohneigentum in allen Aargauer Regionen zurzeit auf unproblematischen Niveaus.

«Der leichte Nachfrageüberhang führt zwar zu steigenden Preisen im Wohneigentumsmarkt. Der Aargau wird auch in den kommenden Jahren als Wohnort sehr attraktiv bleiben», sagt NAB CEO Roland Herrmann. Aufgrund des knappen Baulands und hoher Baulandpreise in den Zentren Zürich, Basel und Zug werden gut erreichbare Lagen ausserhalb dieser Agglomerationen in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen, so die Gründe der Verfasser der Studie für die positiven Aussichten.

Aargauer Mietwohnungsmarkt unter Druck: hohe Leerstände und sinkende Mieten Ganz anders präsentiert sich zurzeit der Aargauer Mietwohnungsmarkt. Viele Investoren haben aufgrund des anhaltenden Tiefzinsniveaus und insbesondere aufgrund der Negativzinsen stark in Immobilien, sprich in den Mietwohnungsmarkt, investiert. Aufgrund seiner hohen Standortqualität ist der Aargau dabei ein beliebtes Ziel, und entsprechend viel wird im Aargau gebaut. Die Mietwohnungsprojekte im Kanton sind in den letzten Jahren geradezu explodiert.

Gleichzeitig führte unter anderem aber auch der Rückgang der internationalen Zuwanderung nach dem Zwischenhoch von 2016 zu einer Abschwächung der Nachfrage. «Das jahrelange Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage hat die Leerstände auf dem Aargauer Mietwohnungsmarkt sukzessive stark steigen lassen, deshalb sind wir in diesem Bereich seit mehreren Jahren sehr vorsichtig. Aufgrund der starken regionalen Unterschiede ist eine genaue und differenzierte Betrachtung der Bauprojekte notwendig. Wir tragen diesem Umstand Rechnung und können so auch in diesem Bereich immer wieder sehr erfolgreiche Projekte finanzieren», sagt NAB CEO Roland Herrmann. Trotz eines leichten Rückgangs der Leerstandsnummer 2019 zählt der Aargau mittlerweile zu den Kantonen mit dem grössten Volumen an leerstehenden Mietwohnungen in der Schweiz.

Die Investoren scheinen allmählich vorsichtiger geworden zu sein. Ein Blick auf die aktuelle Entwicklung der Baugesuche im Mietwohnungssegment lässt allerdings Zweifel an der Nachhaltigkeit der Trendwende aufkommen. Deshalb dürften sinkende Wohnungsmieten im Aargau vielerorts auch in den kommenden Jahren ein Thema bleiben.

Kontakt:

Weitere Informationen:

Die Medienmitteilung finden Sie im Internet unter www.nab.ch/mediemitteilungen.

Die Studie steht als PDF-Datei zum Herunterladen auf www.nab.ch/regionalstudie zur Verfügung.

Weitere Auskünfte:

Nadine Schmid, Projektleiterin Marketing & Kommunikation, Tel. 062 838 85 36; nadine.schmid@nab.ch

Medieninhalte



Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100007871/100835143> abgerufen werden.