

Analysen des Immobilienmarktes von UBS Wealth Management Research und Wüest & Partner

Der Aargau als Geheimtipp

Franz Straub

Die Immobilienpreise in der Schweiz dürften 2007 weiter steigen. Zu diesem Schluss kommen übereinstimmend Analysen des UBS Wealth Management Research und von Wüest & Partner. Allerdings ist ein etwas geringerer Preisanstieg als in den letzten Jahren zu erwarten. Unterdurchschnittlich ausgefallen ist die Preisentwicklung in jüngster Zeit in der Nordwestschweiz und im Mittelland, doch wird der Aargau als Geheimtipp bezeichnet.

Positiv auf die Immobilienpreise wirken sich gegenwärtig das ansprechende Wirtschaftswachstum und die Zuwanderung qualifizierter ausländischer Arbeitskräfte aus. So waren über die letzten zwölf Monate in allen drei Marktsegmenten – Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser – steigende Preise zu beobachten. Das Ausmass ist allerdings unterschiedlich ausgefallen. Am stärksten zogen laut Report von Wüest & Partner die Angebotspreise für Mietwohnungen an, nämlich um durchschnittlich 3,5 Prozent. Diese Entwicklung ist vor allem auf die rege Nachfrage und die im Vergleich zu den Eigentumswohnungen immer noch geringe Neubautätigkeit im Mietwohnungssegment zurückzuführen.

Grösser als erwartet fällt trotz Zunahme der Marktliquidität derzeit der Preisanstieg bei den Einfamilienhäusern aus. Ihn beziffert die UBS-Analyse für das Jahr 2006 gar auf 4,3 Prozent. Die wachsende Beliebtheit des Einfamilienhauses ging im letzten Jahr hauptsächlich zu Lasten der Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Die Preise in diesem Segment haben denn auch mit einem Plus von lediglich 1,4 Prozent deutlich weniger stark zugelegt als in den vorangegangenen fünf Jahren, als sie im Mittel um 4,0 Prozent anstiegen.

Bei der Preisentwicklung zeigen sich recht beträchtliche regionale Unterschiede. Das Preiswachstum bei den Eigentumswohnungen konzentrierte sich im vergangenen Jahr vor allem auf die Romandie, während in den Deutschschweizer Regionen kein nennenswerter Anstieg zu beobachten war. Im Tessin stiegen die Preise vorwiegend wegen der starken Nachfrage nach Zweitwohnungen um durchschnittlich 5 Prozent. Sowohl bei den Mietwohnungen wie auch bei den Einfamilienhäusern haben sich die Preise in der Westschweiz und in Genf sowie im Raum Zürich überdurchschnittlich entwickelt. In allen anderen Regionen ist die Preisentwicklung bei den Einfamilienhäusern seit dem Jahr 2000 unterdurchschnittlich, im Tessin gar rückläufig ausgefallen. Bei den Mietwohnungen am wenigsten gestiegen sind die Preise vor allem im Mittelland und der Nordwestschweiz sowie in der Ostschweiz.

Regionale Unterschiede

Regional unterschiedlich sind auch die Zukunftsaussichten. Bei den Eigentumswohnungen ist in den Regionen Genf und Westschweiz mit überdurchschnittlichen Preisanstiegen in den kommenden zwölf Monaten zu rechnen. Für alle anderen Regionen werden eine weitere Abflachung beziehungsweise leichte Preisrückgänge prognostiziert. Hier macht sich der Druck, den die hohe Bautätigkeit auf die Preise für Eigentumswohnungen ausübt, deutlich bemerkbar. Ähnlich die Perspektiven bei den Einfamilienhäusern: Eine Fortsetzung des Preiswachstums ist vor allem in der Romandie zu erwarten, während in der Deutschschweiz die vielerorts steigende Marktliquidität den Preisauftrieb etwas bremsen dürfte. Auch bei den Mietwohnungen werden die grössten Preisanstiege wegen der ungebrochen regen Nachfrage für die Romandie (vor allem für die Gestade des Genfersees) prognostiziert, aber auch in den Mietwohnungsmärkten in der Innerschweiz und im Grossraum

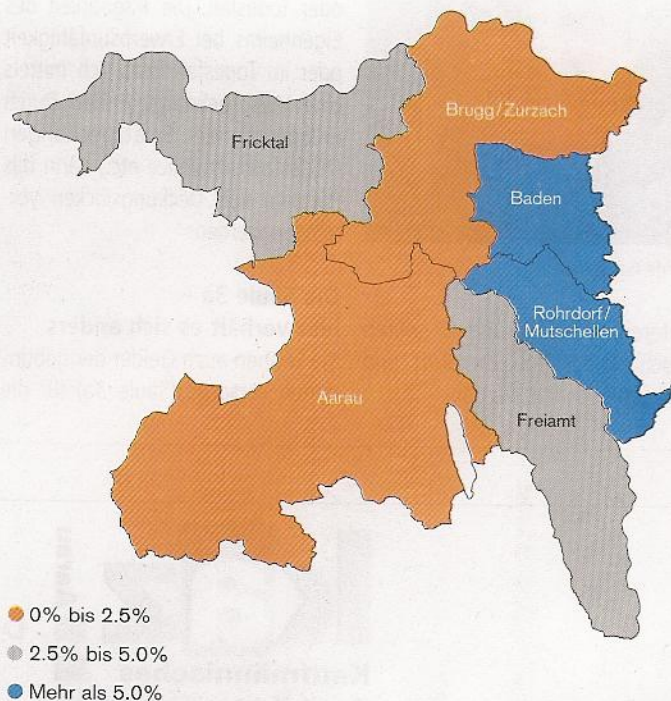
Zürich dürfte es zu einer überdurchschnittlichen Preisentwicklung kommen.

Dynamik im Aargau, geringer Zentrumsbonus für Aarau

Erbauliches ist in der UBS-Analyse über den Aargau zu lesen. Mit fast 50 Prozent weist der viertgrösste Kanton eine deutlich höhere Wohneigentumsquote als die Schweiz (35 Prozent) auf; der Anteil an Einfamilienhäusern liegt mit 40 Prozent rund 13 Prozent über dem schweizerischen Mittel. Leicht überdurchschnittlich sind im Aargau auch das Bevölkerungswachstum und die Wohnbautätigkeit. Insbesondere die Regionen Aarau, Baden und Fricktal profitieren derzeit von einer hohen Dynamik. «Zumindest» bezüglich der Faktoren Steuerbelastung, Eigenheimpreise und

Nähe zu Zürich kann der Aargau laut den UBS-Experten «quasi als Geheimtipp» empfohlen werden. Bezüglich Wohneigenheimpreisen erwarten sie mittelfristig eine «moderat positive Entwicklung», wobei die hohe Bautätigkeit in allen Segmenten einen limitierenden Faktor für die Preisentwicklung darstellen dürfte. Herausgehoben wird in der Analyse, dass die Kantonshauptstadt nur über einen geringen Zentrumsbonus verfüge. Im Gegensatz zu Zentren wie Zürich, Zug oder Luzern vermöge Aarau zumindest bezüglich Wohneigenheimpreisen «praktisch keine Zentrumsfunktion auszuspielen». Sollte es Aarau gelingen, dies zu ändern, so könnten die Immobilienpreise laut UBS-Analyse in der gesamten Agglomeration der Kantonshauptstadt davon profitieren.

Veränderung der Einfamilienhauspreise (4. Q. 2000 bis 4. Q. 2006)



Durchschnittspreise in den Aargauer Regionen (CHF pro m², 4. Quartal 2006)

	Günstig	Mittel	Teuer
Aarau	3'074	4'204	5'876
Brugg/Zurzach	3'083	4'282	5'903
Baden	3'705	5'214	7'658
Rohrdorf/Mutschellen	3'508	5'211	7'517
Freiamt	3'136	4'378	5'901
Fricktal	2'891	4'318	5'849