



Marktbericht Aarau, Küttigen und Unterentfelden

Entwicklungen im Wohneigentum

- Robustes Bevölkerungswachstum
- Neubauprojekte mit Stockwerkeigentum geplant
- Gute Absorption und steigende Preise

Demografische Dynamik stützt die Nachfrage

Die Region Aarau wächst überdurchschnittlich

Die Stadt Aarau zählt als Kantonshauptort zu den gefragten Wohnstandorten im Kanton Aargau und verzeichnete in den vergangenen zehn Jahren ein Bevölkerungswachstum von 1.1 % pro Jahr (Schweizer Mittelwert: 0.9 %). Auch die benachbarten Gemeinden Unterentfelden (+1.1 %) und insbesondere Küttigen (+1.6 %) entwickelten sich dynamisch und wiesen einen kontinuierlichen Nettozuzug auf. Begünstigt wird diese Entwicklung durch das breite Arbeitsplatzangebot in Aarau – insbesondere in dienstleistungsorientierten Branchen – sowie durch die gute verkehrliche Anbindung an die Wirtschaftsräume Zürich und Basel bei einem im Vergleich moderaten Preisniveau für Wohneigentum.

Grosse ungedeckte Nachfrage in der Stadt Aarau

Entsprechend ausgeprägt ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, die

insbesondere in Aarau, aber auch in den umliegenden Gemeinden, auf eine begrenzte Auswahl trifft. In der Stadt Aarau entfallen auf digitalen Suchplattformen durchschnittlich 19 Kaufinteressierte auf eine inserierte Eigentumswohnung; bei Einfamilienhäusern sind es 17. Diese Relation unterstreicht die Angebotsknappheit im Wohneigentumssegment.

Steigende Neubauaktivitäten

In den kommenden Monaten ist mit einer gewissen Entspannung zu rechnen. In Aarau wurden im Jahr 2025 Neubaubewilligungen für über 60 Eigentumswohnungen erteilt – rund 50 % mehr als im Zehnjahresmittel. In Unterentfelden sind es knapp 40 Einheiten und damit fast doppelt so viele wie im langjährigen Durchschnitt. Die Angebotsausweitung betrifft primär das Stockwerkeigentum, dürfte angesichts der weiterhin hohen ungedeckten Nachfrage jedoch rasch absorbiert werden.

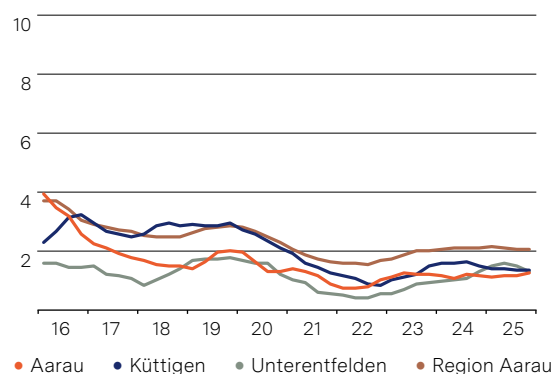
Kennzahlen

	Stadt Aarau	Küttigen	Unterentfelden	Region Aarau
Bevölkerung				
Einwohner, 2024	22'710	6'997	4'550	285'111
Jährliche Wachstumsrate*	1.1%	1.6%	1.1%	1.6%
Immobilienmarkt				
Anzahl Wohnobjekte, 2024	12'500	3'370	2'112	136'877
Anteil Wohneigentum, 2024	30.3%	55.9%	50.8%	46.6%
Leerwohnungen**, 2025	0.5%	0.2%	0.6%	0.9%
Baubewilligungen**, 2025	1.5%	0.4%	3.5%	1.8%

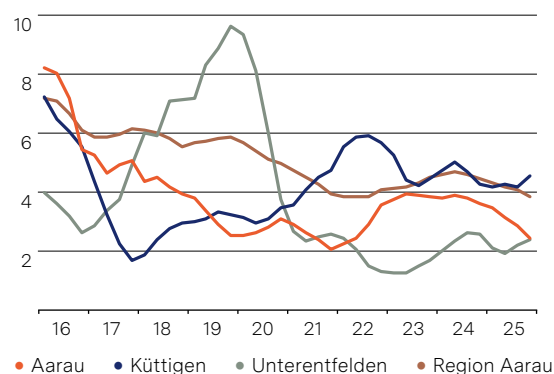
*10 Jahre; **in % des Bestands, Wohneigentum

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Einfamilienhauspreise steigen deutlich

Geringe Preisunterschiede im mittleren Segment

Das Preisniveau für mittelgrosse Einfamilienhäuser (5–5.5 Zimmer) unterscheidet sich zwischen den einzelnen Gemeinden nur geringfügig. Die Medianpreise bewegen sich zwischen rund 1.1 Mio. Franken in Küttigen und etwa 1.3 Mio. Franken in der Stadt Aarau. Je nach Lage und Ausbaustandard werden jedoch deutlich höhere Preise erzielt: In Aarau reicht die Bandbreite bei gehobenen Einfamilienhäusern mittlerer Grösse bis rund 2.0 Mio. Franken, teilweise auch darüber hinaus.

Bei Eigentumswohnungen liegen die Preise im Mittel zwischen rund 6000 und 7800 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche – abhängig von Lage und Standard bis 12'000 Franken oder mehr. Aarau markiert aufgrund des anhaltend hohen Nachfragedrucks und der begrenzten Neubautätigkeit das obere Ende dieser Bandbreite, während sich Unterentfelden auf einem moderateren Preisniveau positioniert.

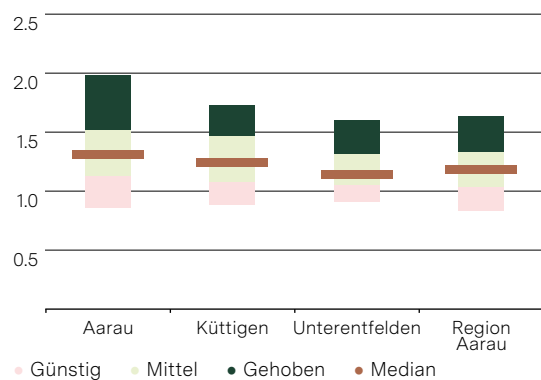
Unterschiedliche Preisdynamik

Die Transaktionspreise für Wohneigentum entwickelten sich in den vergangenen Jahren insgesamt positiv, allerdings mit unterschiedlicher Dynamik. Bei Einfamilienhäusern verzeichneten Unterentfelden und Küttigen starke Preiszunahmen von +58 % respektive +65 % seit Anfang 2016. In der Stadt Aarau fiel der Anstieg mit +21 % deutlich moderater aus. Auch bei Eigentumswohnungen zeigte sich in Küttigen – im Einklang mit der regionalen Entwicklung – über die letzten zehn Jahre ein markanter Aufwärtstrend (+40 %). In Aarau und Unterentfelden lagen die Zuwächse mit +21 % bzw. +11 % hingegen spürbar tiefer.

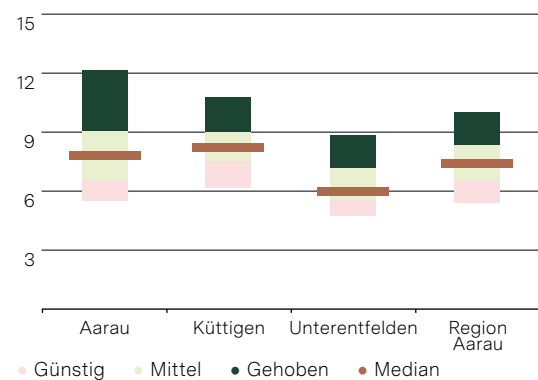
Für 2026 dürfte sich die moderat positive Preisdynamik beim Wohneigentum fortsetzen. Das anhaltende Bevölkerungswachstum in Aarau und den umliegenden Gemeinden sowie weiterhin tiefe Finanzierungskosten stützen die Nachfrage.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

Einfamilienhäuser (5 bis 5.5 Zimmer, in Mio. CHF pro Objekt)

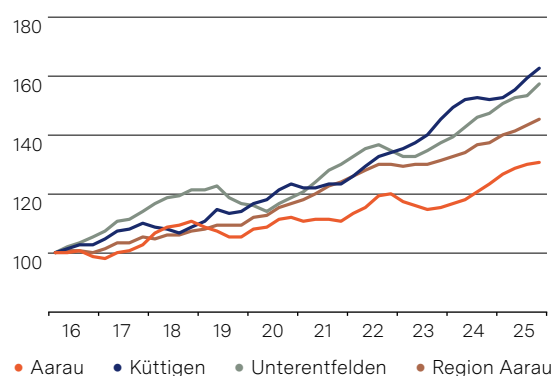


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

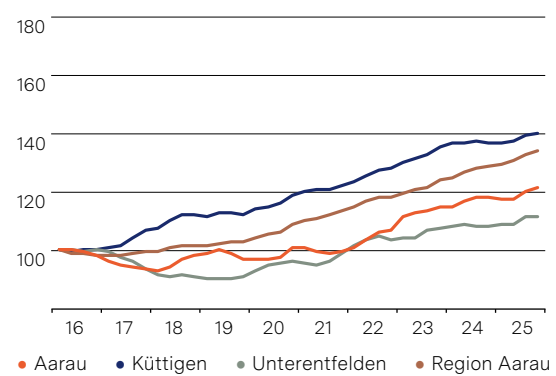


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Marktumfeld

Nachfrage bleibt rege, Preise weiterhin steigend

Die Preise für Wohneigentum in der Schweiz steigen seit Jahren kontinuierlich. Haupttreiber sind die hohe Nachfrage und die unzureichende Neubautätigkeit. Zudem stützt das wieder sehr attraktive Hypothekarzinsniveau die Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer. Das knappe Angebot und die günstigen Finanzierungsbedingungen sprechen dafür, dass die Preise auch 2026 weiter zulegen werden. Zusätzlich dürfte die angekündigte Abschaffung des Eigenmietwerts eine stützende Wirkung entfalten, da sie für viele Haushalte die laufenden Kosten von Wohneigentum senkt. Dämpfend wirken hingegen die aktuell verhaltene Beschäftigungsentwicklung, ein schwächeres Bevölkerungswachstum sowie konjunkturelle Unsicherheiten. Insgesamt ist auch 2026 mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, wobei sich das Wachstum gegenüber den besonders dynamischen Vorjahren etwas abschwächen dürfte.



Mattia Bonasso
CSO
Leiter Region Limmattal & Aargau

Kontaktieren Sie uns

Walde Immobilien wurde 1985 von Marianne und Gerhard E. Walde gegründet und zählt heute zu den grössten unabhängigen Immobilienvermarktern der Deutschschweiz. Mit Hauptsitz in Zollikon (ZH) vermittelt das Unternehmen jährlich rund 400 Liegenschaften – darunter Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Neubauprojekte sowie Ferien- und Premiumimmobilien. Das Familienunternehmen mit über 80 Mitarbeitenden ist an elf Standorten in der Deutschschweiz präsent und regional stark verankert.

Walde Immobilien AG
Bruggerstrasse 55
5400 Baden
Telefon: +41 56 520 70 71
E-Mail: mattia.bonasso@walde.ch

Impressum: Dieser Bericht wurde in Zusammenarbeit mit der Wüest Partner AG erstellt und dient ausschliesslich Informationszwecken. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, die Schweizerische Nationalbank, Infopro Digital Schweiz GmbH, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG. **Erläuterungen:** Der Median ist der Preis, der in der Mitte aller Beobachtungen liegt (50% der Preise liegen darunter, 50% darüber).