

## Hauspreise: Ende des Anstiegs nicht in Sicht

Einfamilienhäuser in der Region Baden wurden in der Pandemie bereits teurer – Experte erwartet Anstieg um weitere 10 Prozent.

Pirmin Kramer und Andreas Fretz

«Bözberg bei Baden»: Mit dieser skurrilen Ortsangabe preist eine Immobilienfirma derzeit eine Villa in der Gemeinde im Bezirk Brugg an. Bözberg liegt eine halbe Autostunde von Baden entfernt, aber der Grund für die Wortwahl liegt auf der Hand: Baden ist als Standort für Wohneigentum derzeit so gefragt, dass auch die umliegenden Orte vom Immo-Hype in Baden profitieren wollen. Auch ein Haus in Leuggern im Bezirk Zurzach wird mit dem Standort Baden versehen. Die Erklärung liefert der Inserent gleich mit: «Warum inserieren wir diese Immobilie auch in Baden? Weil wir Standortalternativen mit Sparpotenzial aufzeigen. Baden ist von Leuggern in nur 24 Minuten erreichbar.»

Um 7,6 Prozent ist der Transaktionspreis von Einfamilienhäusern im vergangenen Jahr in der Region Baden laut Wüest Partner angestiegen, so viel wie nirgendwo sonst im Aargau. «Was ich in den letzten zehn Monaten erlebte, habe ich so nicht erwartet», sagt Michael Unold, Geschäftsleiter des Immobilienvermittlers Wohnliegenschaften.ch mit Sitz in Baden-Dättwil. «Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Baden und Umgebung ist seit Ausbruch der Pandemie immens gestiegen. Eigentum in unserer Region war schon seit jeher sehr begehrt, momentan ist der Hype aber wirklich enorm.»

Rund 100 bis 200 Anfragen pro Immobilie erhalte er – und das jeweils nur zwei Tage nach Publikation. «Fast noch erstaunlicher ist die kurze Vermarktungszeit. Nach einem Monat sind die Kaufverträge meistens unter Dach und Fach. Im Vorjahr dauerte es deutlich länger, rund drei Monate», sagt Unold.

Die Frage ist: Ist bei den Immobilienpreisen in Baden das Ende der Fahnenstange erreicht? «Nein», ist Michael Unold überzeugt. «Ich gehe davon aus, dass es noch Luft nach oben gibt. Die Preise in Baden und unmittelbarer Umgebung könnten in den nächsten drei Jahren um weitere zehn bis allerhöchstens zwanzig Prozent ansteigen.» Wie er auf diese Prognose kommt? Die Preise, die aktuell für Areale bezahlt werden, auf denen Überbauungen mit Mehrfamilienhäusern erstellt werden, steigen ebenfalls stark an. Die fertigen Objekte werden erst in zwei, drei Jahren auf den Markt kommen – mit dem entsprechend hohen Preisschild.

Dass die Preise in der Stadt noch weiter ansteigen könnten, darauf lässt auch der «Gemeindecheck Wohnen» von «Fahrländer Partner Raumentwicklung» schliessen. Der Markt in Ba-

den wird als «hoch» bewertet, aber nicht als «sehr hoch» wie beispielsweise im Falle von Wettingen.

### Bietverfahren werden immer mehr zur Normalität

Elmar Ludl vom Immobilienvermittler Engel & Völkers in Baden gibt zu: «Wir sehen derzeit Preise, die ich zu Beginn der Pandemie nicht für möglich gehalten hätte.» Vorab die Preise für Einfamilienhäuser gehen in die Höhe. «Wir verkaufen teurer und schneller», sagt Ludl. Immer öfter kommt es auch zu sogenannten Bietverfahren. «In Zürich oder Zug sind sie seit längerem fast schon an der Tagesordnung, aber auch hier gibt es immer mehr.» Grundsätzlich sieht er in allen Gemeinden der Region steigende Preise, aber die Hotspots seien klar Baden und Wettingen. Noch habe man nicht das Niveau von

Zürich erreicht, aber gerade deswegen ziehen viele Zürcher in die Region Baden. Ludl sieht im Markt derzeit ein Zusammenspiel von Pandemie und tiefen Zinsen. «Es ist eine nicht alltägliche Situation, die zu einem nicht alltäglichen Schub führt.» Einfamilienhäuser mit Garten profitieren am stärksten vom Trend, beim Stockwerkeigentum legen Käufer einen immer grösseren Wert auf den Aussenbereich. «Die Leute wollen sich eine Oase schaffen», sagt Ludl.

Dass sich Jüngere aufgrund steigender Preise kein Eigenheim mehr leisten können, sieht Ludl nicht. «Die Jahrgänge unserer Kunden umfassen die ganze Bandbreite.» Natürlich sei es so, dass jüngere vielfach auf die Hilfe von der Familie angewiesen sind. «Aber das gab es früher auch schon.»

Fabian Zehnder von der Zehnder Immobilien AG in Wettingen relativiert

den Trend. «Die Preise waren in Baden und Wettingen bereits vor der Pandemie hoch. Deshalb würd ich nicht von einer Explosion sprechen.» Aber klar sei, dass die ohnehin schon hohe Nachfrage weiter gestiegen ist. Vor allem Regionen, die vorher keine Hotspots waren, könnten jetzt profitieren. Für zwei Doppelfamilienhäuser in Birmenstorf meldeten sich bei Zehnder innert einer Woche über 200 Interessenten.

Zehnder bezeichnet die aktuelle Phase als «Zwischenhype», glaubt aber, dass der generelle, bereits mehrjährige Trend Bestand haben wird. Zudem könnte Homeoffice einen bleibenden Einfluss haben. «Wer nur noch zweistatt fünfmal pro Woche nach Zürich ins Büro muss, entscheidet sich eher für ein Einfamilienhaus auf dem Land statt für eine teure Stadtwohnung.» Auffällig zudem: «Bei Eigentumswohnungen wünschen viele ein Zimmer mehr als früher.» Auch Karin Hochuli von der Firma Markstein in Baden bestätigt, dass die Pandemie den Trend zum Wohneigentum stärkt. «Die Leute machen sich mehr Gedanken darüber, wie sie wohnen wollen. Dazu kommen die nach wie vor sehr tiefen Zinsen.»

Die Stadt Baden sei zudem mit ihrer Infrastruktur und der Nähe zu Zürich ein attraktiver Wohnort. Bauland sei knapp, das Angebot an Einfamilienhäusern rar, «das treibt die Preise in die Höhe und führt dazu, dass die Leute auch ausserhalb Badens vermehrt nach Wohneigentum suchen». Dennoch sei der Markt weit weg von Fantasiepreisen. «Das Produkt und der Preis müssen stimmen, um eine Immobilie verkaufen zu können.» Hochuli glaubt: «Die Nachfrage und das tiefe Zinsniveau werden Bestand haben, es ist gut möglich, dass der Trend stabil bleibt.»

«Eigentum in der Region Baden war schon immer begehrt, momentan ist der Hype aber wirklich enorm.»



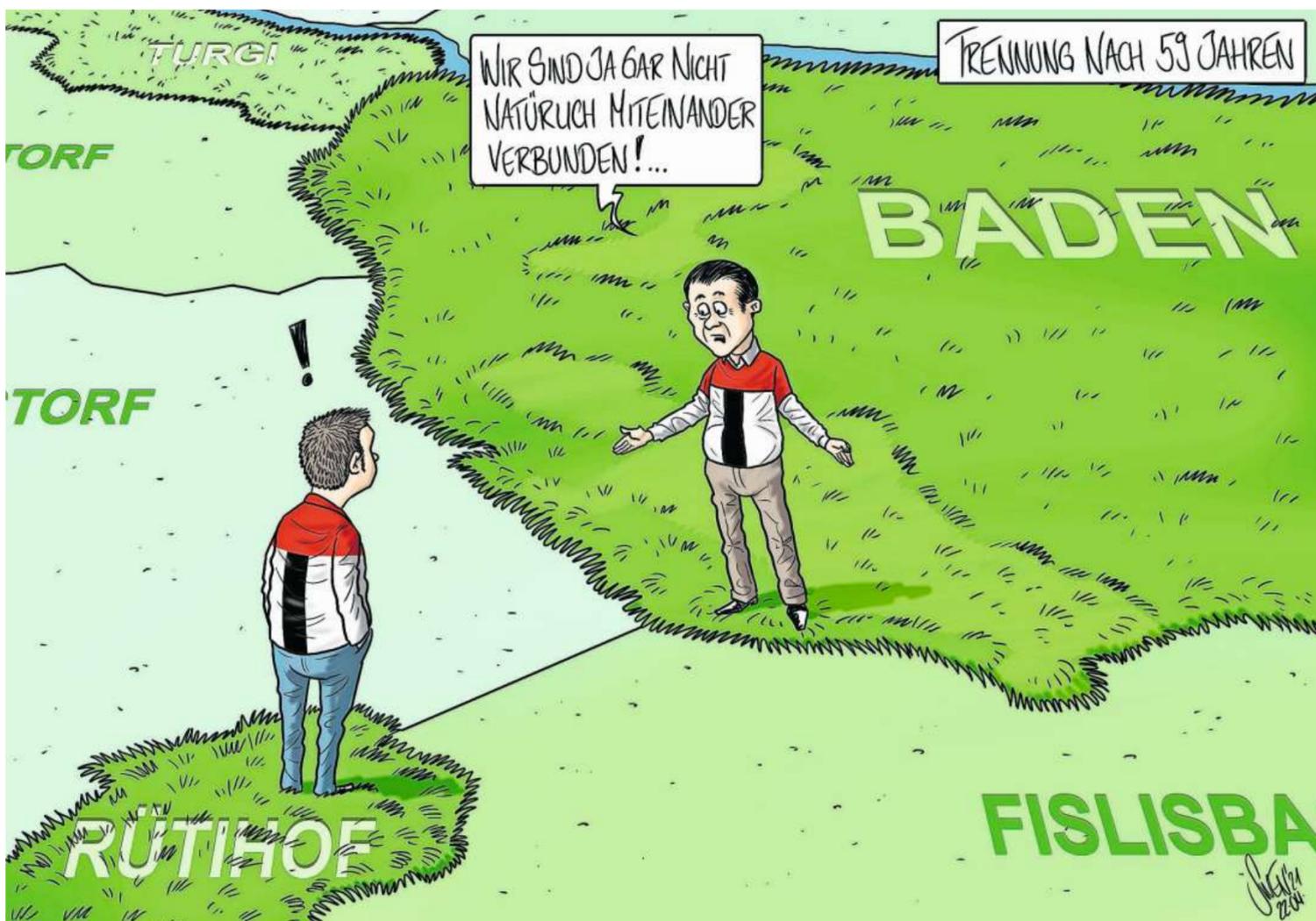
Michael Unold  
Immobilienvermittler

### Quadratmeter-Preise im Grossraum Baden in Franken

Gemeinde	Einfamilienhaus	Eigentumswohnungen
Ennetbaden	13 652	11 208
Baden	13 356	9 967
Baden-Meierhof	12 667	9 600
Wettingen	12 156	10 183
Baden-Allmend	11 022	9 208
Hertenstein (Obersiggenthal)	10 844	8 475
Rieden (Obersiggenthal)	10 807	8 917
Kirchdorf (Obersiggenthal)	10 563	8 392
Baden-Dättwil	10 378	7 308
Fislisbach	10 378	8 992
Ennetturgi (Untersiggenthal)	10 163	7 233
Baden-Kappelerhof	10 096	8 283
Neuenhof	10 081	8 492
Birmenstorf	9 800	7 808

Quelle: Fahrländer Partner Zürich

### Karikatur der Woche: Kritiker des Fusionsprojekts sagen, Baden und Turgi seien nicht natürlich verbunden.



### Nachrichten

#### Arbeitsverhältnis mit Personalleiterin aufgelöst

**Wettingen** Der Gemeinderat hat sich entschlossen, das Arbeitsverhältnis mit der Leiterin Personal Christine Gisler per Ende Juli 2021 aufzulösen. «Seit längerer Zeit bestanden unterschiedliche Auffassungen in Bezug auf die inhaltliche Ausgestaltung der Personalfachstelle», teilt die Gemeinde mit. Die Stelle wird zur Wiederbesetzung ausgeschrieben. (az)

#### Thermalbad Fortyseven: Führungsteam steht fest

**Baden** Ein Vierergespann wird für die Leitung des neuen Badener Thermalbads «Fortyseven» verantwortlich sein: Doris Muhr als Leiterin Marketing und Vertrieb, Matthias Keller als Leiter Gastronomie, Bahri Tahiri als Leiter Bad und Sauna und Linda Hromekova als Leiterin Spa. (az)

ANZEIGE

**Rohrputz-Loriot**  
KANALSERVICE

Ihr regionaler  
Kanalreiner

24h Notfall-Kanalservice  
0800 321 220