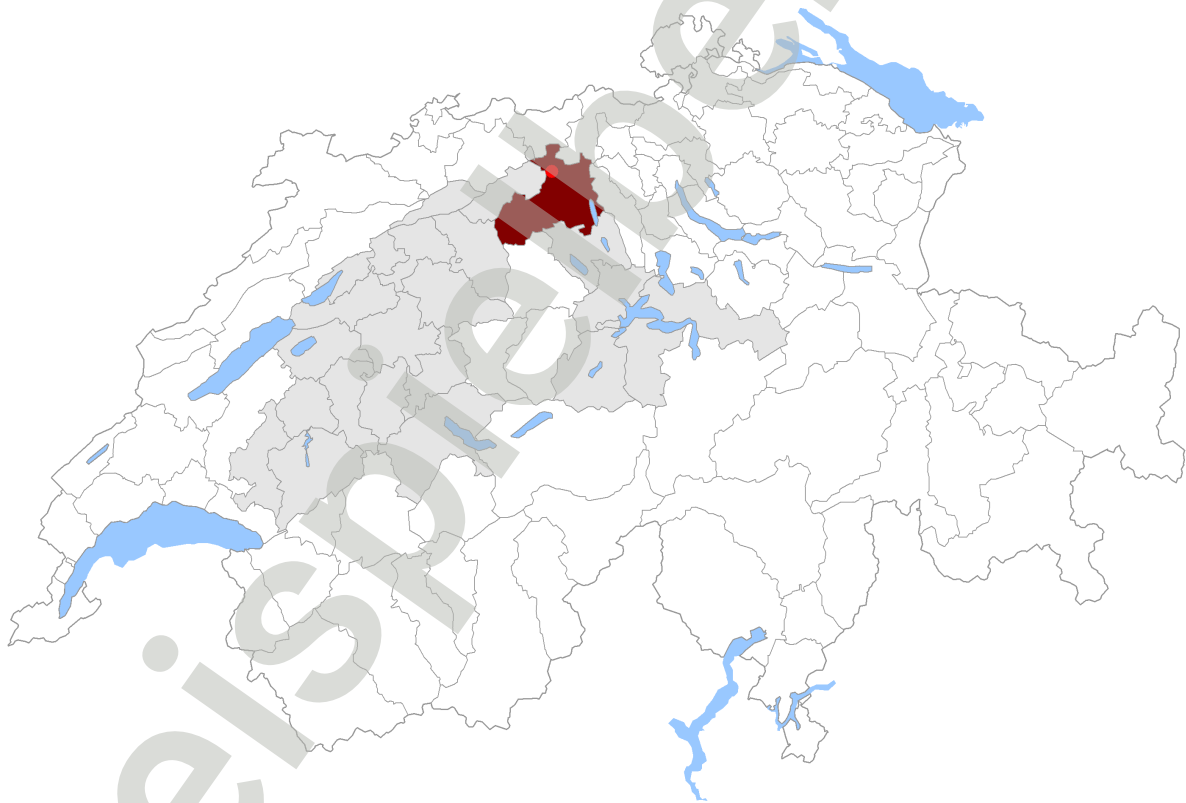


Standort

Stadt	Aarau (BFS: 4001)
Quartier	Aarau (FPRE: CH-19-000001)
Agglomeration BFS	Aarau
Gemeindetyp BFS	Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration
Kanton	Aargau
MS-Region	Aarau (BFS: 70)
FPRE-Region	Mittelland
FPRE-Raumtyp	Andere Agglomerationen
Fusionen:	Die Gemeinde fusionierte 2010 mit: Rohr (BFS: 4011)



Themen

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1 Bevölkerung | 9 Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus |
| 2 Nachfragersegmente | 10 Lage (Erreichbarkeit und Pendler) |
| 3 Einkommen, Kaufkraft und Steuern | 11 Bauzonenreserven, öV-Güteklassen |
| 4 Lebensphasen | 12 Perspektiven 2035 (Szenario «Raumplanung wie bisher») |
| 5 Wohn- und Lebensqualität | 13 Perspektiven 2035 (Szenario «restriktive Raumplanung») |
| 6 Umzugsverhalten | |
| 7 Wohnungsmarkt und Immobilien | |
| 8 Leerwohnungen | |

Aarau ist gemäss BFS die «Kernstadt» der gleichnamigen mittelgrossen Agglomeration. Diese zählt 80'880 Einwohner (2019) und 36'042 Haushalte (2019). Die Stadt Aarau selber hat 21'773 Einwohner (2019), verteilt auf 10'591 Haushalte (2019); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.1 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2014 und 2019 beläuft sich auf 198 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 50.6% der Haushalte im Jahr 2018 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.8%), 22.8% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32%) und 26.6% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.2%). Zwischen 2017 und 2019 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 2'648 Betriebe mit 34'888 Beschäftigten weist die Stadt Aarau im Jahr 2018 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 152 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 1'997 Beschäftigten seit 2012. Von den 25'623 vollzeitäquivalenten Stellen sind 20.4 (0%) im 1. Sektor, 2'970 (12%) im Industrie- und 22'633 (88%) im Dienstleistungssektor.

Aarau ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren weiteren Zentren sind Lenzburg (15 Min.), Olten (18 Min.) und Brugg (21 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Lenzburg (9 Min.), Olten (13 Min.) und Brugg (19 Min.).

Die Stadt weist Ende 2019 einen Bestand von 12'322 Wohneinheiten auf, wovon 2'056 Einfamilienhäuser und 10'266 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 16.7% im landesweiten Vergleich (21.8%) unterdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 183 Wohnungen (2013 - 2018; das sind 1.67% des Bestandes 2013), ist die Leerstandsquote mit 1.01% im landesweiten Vergleich (1.72%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 125 Wohneinheiten, wovon 94% Altbauten und 88% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 229 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2019 und 2035 in der Stadt Aarau von einer Zusatznachfrage von 1'705 Wohnungen (pro Jahr: 107) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2020) bei den EFH bei 11'637 CHF/m², bei den EWG bei 9'650 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 238 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 1'110 - 1'435 CHF/m² und für ein typisches MFH 2'490 - 3'345 CHF/m² (EWG) bzw. 2'640 - 4'720 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich sehr hoch.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Aarau um 67.6% zugelegt (Bauland für EFH: 154.7%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 86.6% (Bauland für MFH mit EWG: 325%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 6.9% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 207.5%). Der Markt des Zentrums Aarau ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

Standort

Stadt	Aarau
Quartier	Aarau
Kanton	Aargau
MS-Region	Aarau

Fahrzeit (öV) nach Lenzburg	9 Min.
Fahrzeit (öV) nach Olten	13 Min.
Fahrzeit (öV) nach Brugg	19 Min.
Fahrzeit (öV) nach Wohlen (AG)	24 Min.

Kennzahlen Gemeinde

	2014	2019	Δ
Bevölkerung (ständig)	20'445	21'773	6.5%
Anzahl Haushalte	9'966	10'591	6.3%
Ausländeranteil	19.9%	20.9%	1%p.
Ø Wanderungssaldo (2014 - 2019)		198	

	2017	2019	Δ
Steuerbelastung Familie	5.9%	6.0%	0.1%p.
Steuerbelastung Lediger	11.4%	11.6%	0.2%p.

	2012	2017	Δ
Ø Reines Einkommen	77'863	80'848	3.8%

Haushaltsstruktur

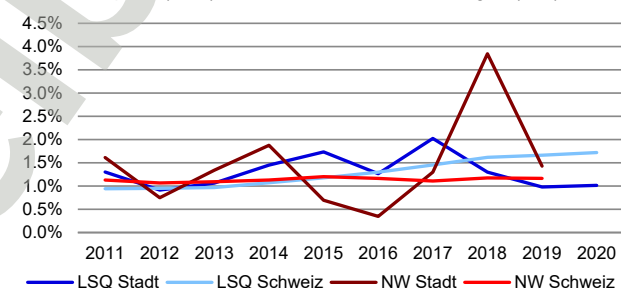
Nachfragersegmente 2018	Stadt	Schweiz	Δ (in %p.)
1 Ländlich Traditionelle	5.6%	12.0%	-6.4
2 Moderne Arbeiter	7.1%	11.0%	-4.0
3 Improvisierte Alternative	13.9%	12.1%	1.8
4 Klassischer Mittelstand	4.0%	10.0%	-6.0
5 Aufgeschlossene Mitte	7.8%	11.3%	-3.5
6 Etablierte Alternative	11.0%	10.7%	0.3
7 Bürgerliche Oberschicht	6.0%	7.6%	-1.5
8 Bildungsorientierte Oberschicht	11.5%	8.5%	3.0
9 Urbane Avantgarde	33.1%	16.7%	16.4

Lebensphasen 2018	Stadt	Schweiz	Δ (in %p.)
Junger Single	10.6%	6.9%	3.8
Mittlerer Single	12.6%	10.5%	2.1
Älterer Single	19.3%	18.2%	1.1
Junges Paar	8.1%	4.6%	3.5
Mittleres Paar	6.5%	5.5%	1.0
Älteres Paar	15.3%	19.4%	-4.1
Familie mit Kindern	19.1%	24.2%	-5.2
Einelternfamilie	4.7%	5.9%	-1.2
Wohngemeinschaft	3.8%	4.8%	-1.0

Wohnungsmarkt

	2014	2019	Δ
Wohnungsbestand	11'246	12'322	9.6%
davon Einfamilienhäuser	2'022	2'056	1.7%
EFH-Quote	18.0%	16.7%	-1.3%p.
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	886	995	12.3%
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	1'459	1'789	22.6%
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	3'198	3'557	11.2%
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	3'134	3'349	6.9%
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	2'569	2'632	2.5%
Leerstandsquote	1.5%	1.0%	-0.4%p.
Mittlere Bautätigkeit (2013 - 2018)		183	

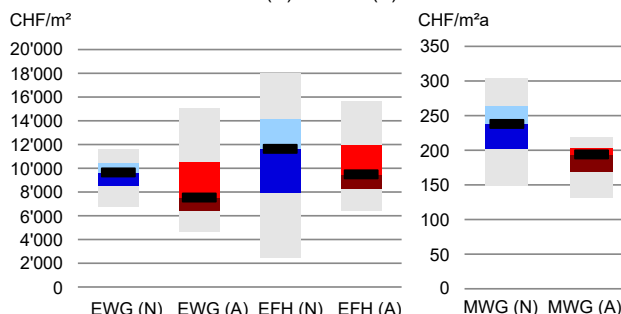
Leerstandsquote (LSQ) / Anteil neu erstellte Wohnungen (NW)



Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus

Quartier Aarau	CHF/m²(a)
EWG Neubau (durchschn.), 4.5-Zimmer	9'650
EWG Altbau (durchschn.), 4.5-Zimmer	7'536
Freistehendes Neubau-EFH (durchschn.)	11'637
Freistehendes Altbau-EFH (durchschn.)	9'489
MWG Neubau (durchschn.), 4.5-Zimmer	238
MWG Altbau (durchschn.), 4.5-Zimmer	208
Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG	2'490 - 3'345
Innere Werte von Bauland für EFH	1'110 - 1'435
Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG	2'640 - 4'720
Diskontierungssatz MWG-Nutzung	2.2%

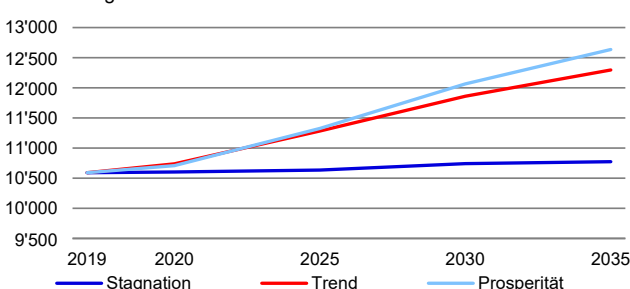
Marktwerte/-mieten: Neubau (N) / Altbau (A)



Perspektiven

Perspektiven 2035 (Wohnen)	2019 - 2035	p.a.
Bevölkerungswachstum	2'954	185
Veränderung Anzahl Haushalte	1'705	107
Zusatznachfrage MWG	493	31
Zusatznachfrage Wohneigentum	1'212	76

Entwicklung Anzahl Haushalte



Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt

Hauptsegment	9 Urbane Avantgarde
Komplementärsegment 1	3 Improvisierte Alternative
Komplementärsegment 2	8 Bildungsorientierte Oberschicht

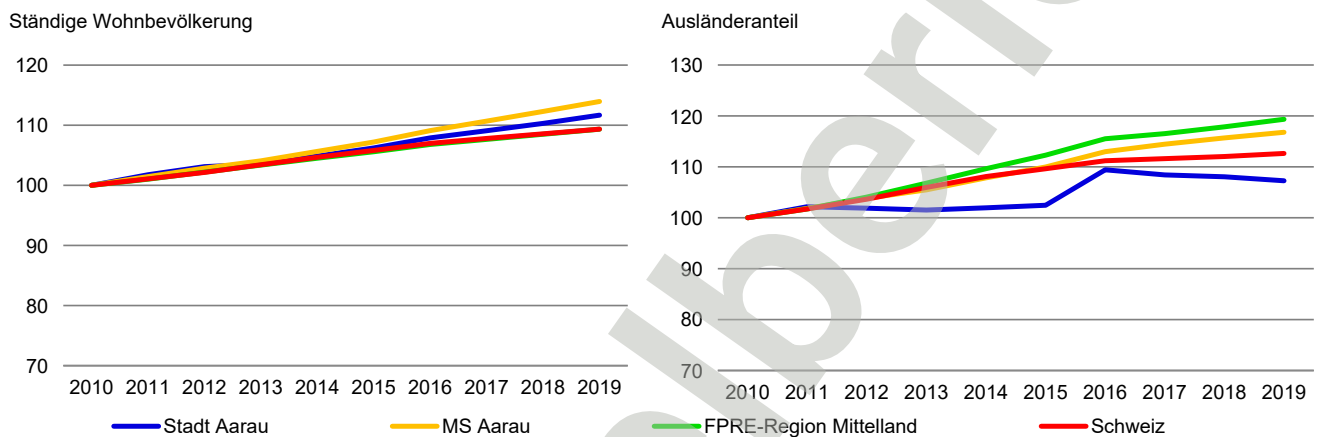
Quellen: ARE, BFS, ESTV, FPPE & Sotomo, Prospektivmodell FPPE, IMBAS FPPE (Datenstand: 31. Dezember 2020).

Kennzahlen Bevölkerung

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bevölkerung (ständig)	19'497	19'840	20'103	20'185	20'445	20'710	21'036	21'268	21'506	21'773
Anzahl Haushalte	9'483	9'592	9'721	9'824	9'966	10'114	10'149	10'320	10'472	10'591
Ø Haushaltsgrösse	2.06	2.07	2.07	2.05	2.05	2.05	2.07	2.06	2.05	2.06
Bevölkerungswachstum (%)	1.08	1.76	1.33	0.41	1.29	1.30	1.57	1.10	1.12	1.24
Ausländeranteil (%)	19.52	19.94	19.89	19.82	19.90	20.00	21.36	21.16	21.09	20.94

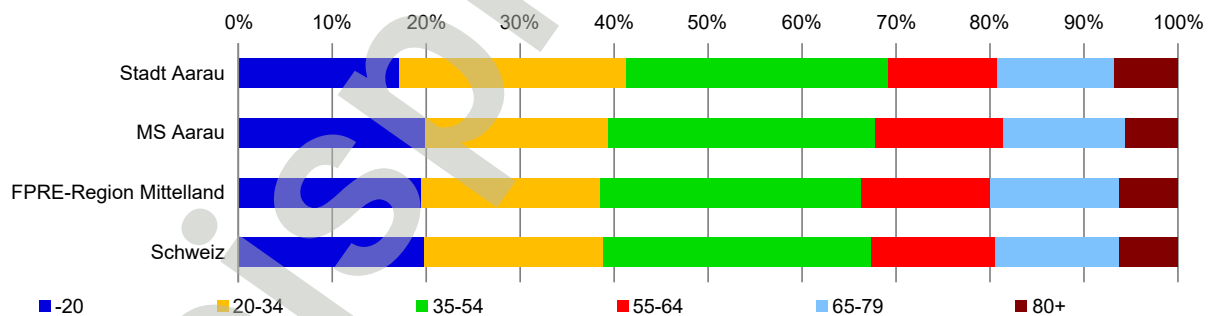
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung (Index Jahr 2010 = 100)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bevölkerung nach Altersklasse (2019)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

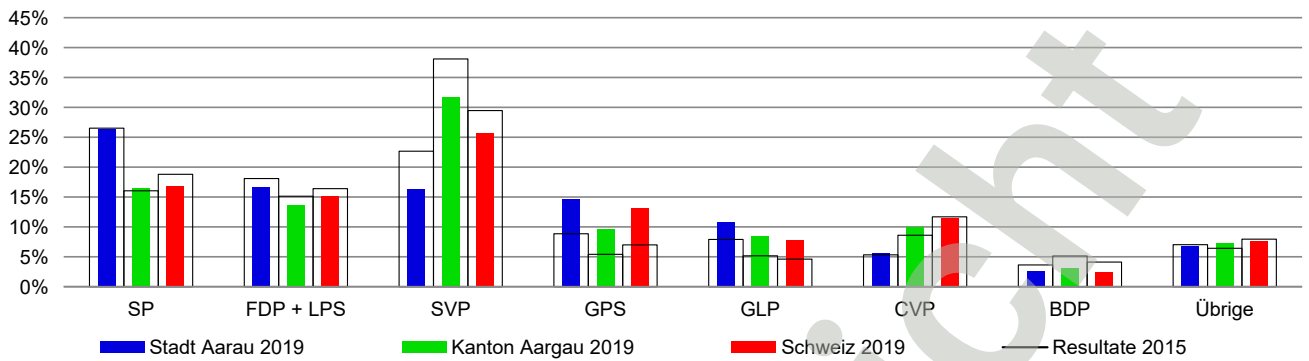
Bevölkerung im Rentenalter und durchschnittliche Lebenserwartung nach Altersklasse (2019)

	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90+
Bevölkerung im Rentenalter (abs.)						
Stadt Aarau	1'023	953	773	545	398	271
MS-Region Aarau	13'584	11'827	9'130	6'254	4'093	2'212
Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren (Schweiz)*						
Männer	18.4	14.6	11.1	7.9	5.4	3.4
Frauen	21.0	16.8	12.9	9.2	6.2	3.9

* Bevölkerung zwischen 65 und 99 Jahren; gewichteter Mittelwert innerhalb der jeweiligen Altersklasse.

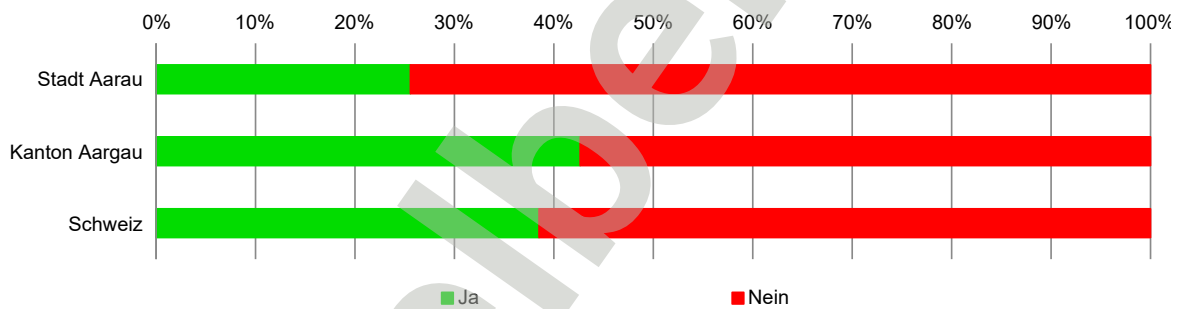
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Nationalratswahlen 2019 und 2015 im Vergleich



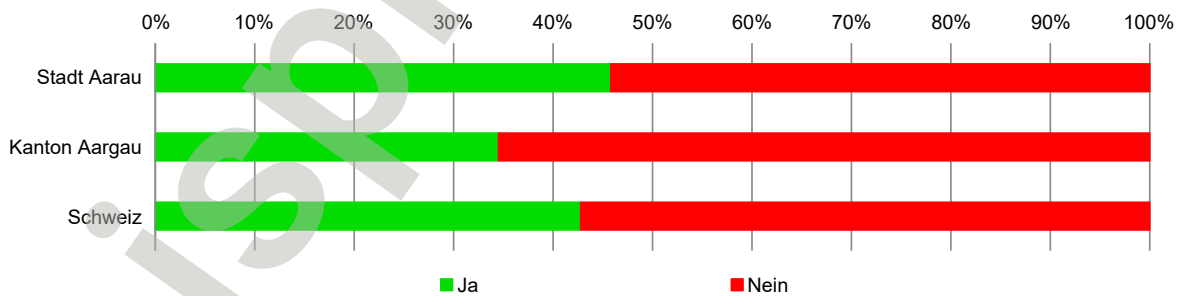
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Volkinitiative (27. September 2020): «Für eine massvolle Zuwanderung»



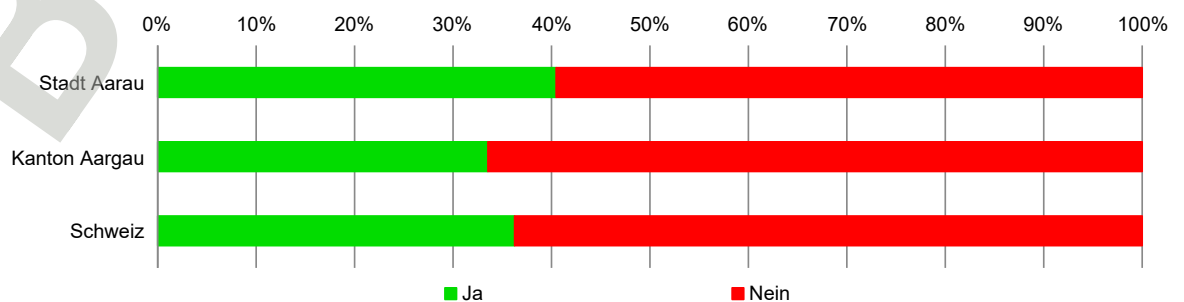
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Volkinitiative (9. Februar 2020): «Mehr bezahlbare Wohnungen»



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Volkinitiative (10. Februar 2019) «Zersiedelung stoppen - für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung»



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

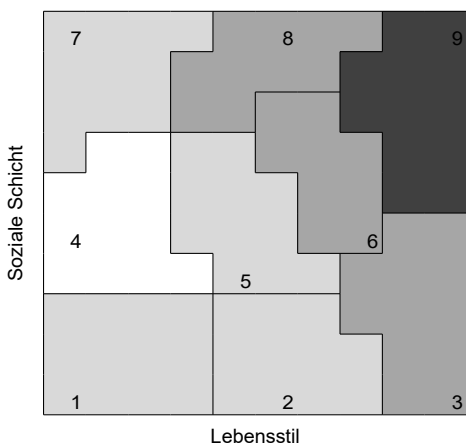
Nachfragersegmente 2018	Stadt Aarau		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	585	5.6%	14.7%	13.0%	12.0%
2 Moderne Arbeiter	740	7.1%	12.2%	11.6%	11.0%
3 Improvisierte Alternative	1'460	13.9%	10.9%	12.1%	12.1%
4 Klassischer Mittelstand	418	4.0%	12.1%	11.1%	10.0%
5 Aufgeschlossene Mitte	817	7.8%	12.4%	11.8%	11.3%
6 Etablierte Alternative	1'152	11.0%	10.7%	10.7%	10.7%
7 Bürgerliche Oberschicht	632	6.0%	8.1%	7.4%	7.6%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	1'201	11.5%	7.0%	7.2%	8.5%
9 Urbane Avantgarde	3'467	33.1%	11.8%	15.1%	16.7%
Total	10'472	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets):

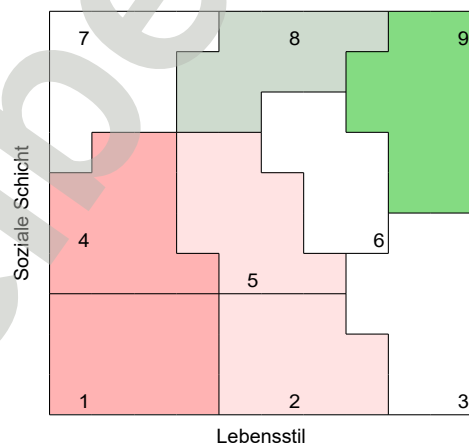
<https://fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt



Differenz zu schweizweiten Anteilen

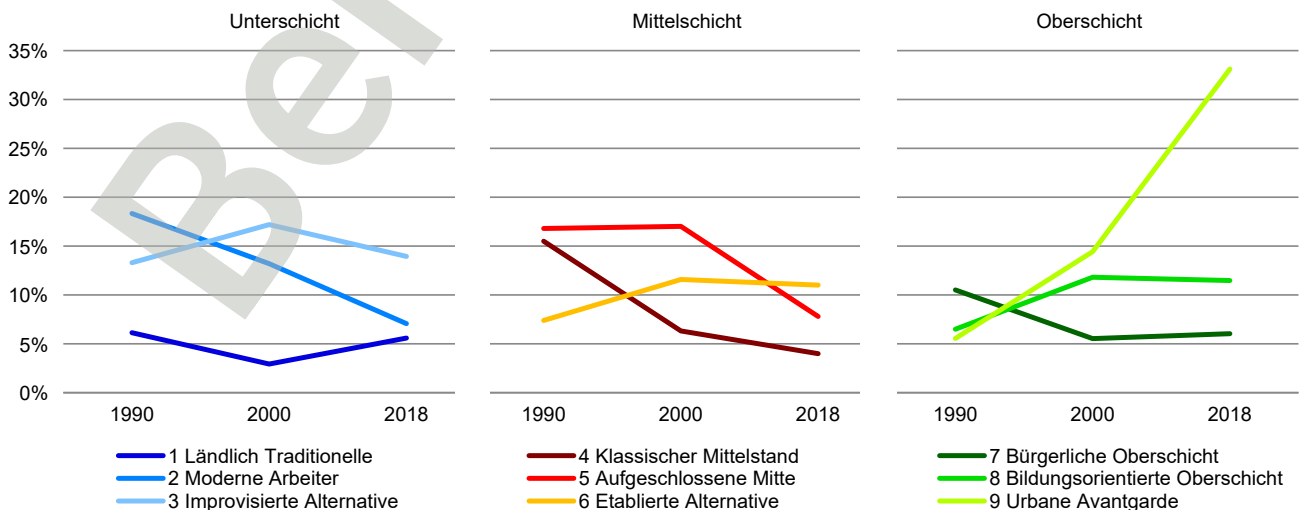


<5 5 bis 10 10 bis 15 15 bis 20 20 bis 25 Prozent (%)

<-10 -10 bis -6 -6 bis -2 -2 bis 2 2 bis 6 6 bis 10 >10 Prozentpunkt (PP)

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Nachfragersegmente 1990 - 2018, Stadt Aarau



Anmerkung: Mit der Aktualisierung auf den Datenstand 2013 wurde die Segmentierungsmethode revidiert. Zudem basiert die Segmentierung ab diesem Zeitpunkt auf der neuen Volkszählung (Struktur- und Registererhebung).

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Nachfragersegmente 2018	Quartier Aarau		Stadt Aarau	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	261	3.6%	5.6%	13.0%	12.0%
2 Moderne Arbeiter	393	5.4%	7.1%	11.6%	11.0%
3 Improvisierte Alternative	977	13.3%	13.9%	12.1%	12.1%
4 Klassischer Mittelstand	202	2.8%	4.0%	11.1%	10.0%
5 Aufgeschlossene Mitte	486	6.6%	7.8%	11.8%	11.3%
6 Etablierte Alternative	752	10.3%	11.0%	10.7%	10.7%
7 Bürgerliche Oberschicht	449	6.1%	6.0%	7.4%	7.6%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	977	13.3%	11.5%	7.2%	8.5%
9 Urbane Avantgarde	2'839	38.7%	33.1%	15.1%	16.7%
Total	7'336	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets):

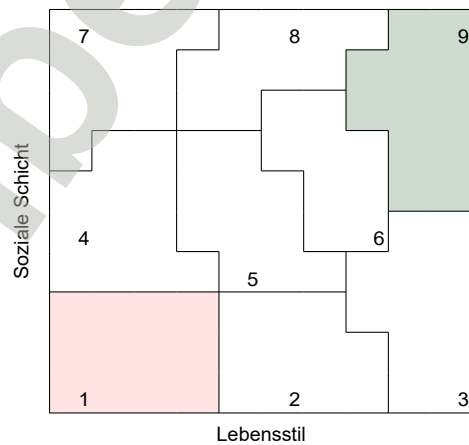
<https://fppe.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Ortschaft



Differenz der Anteile der Ortschaft zur Stadt



<5 **5 bis 10** **10 bis 15** **15 bis 20** **20 bis 25** Prozent (%)

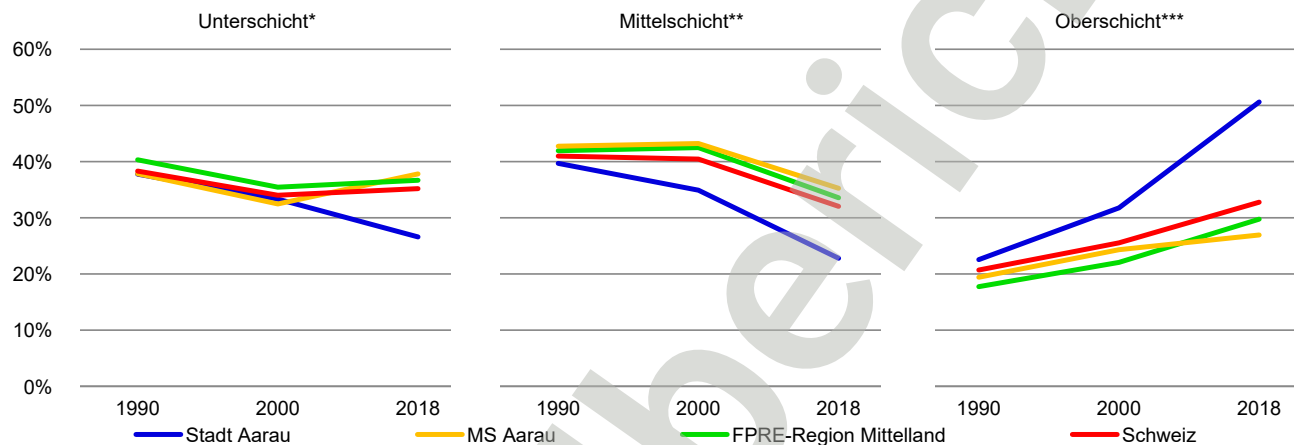
<-10 **-10 bis -6** **-6 bis -2** **-2 bis 2** **2 bis 6** **6 bis 10** **>10** Prozentpunkt (PP)

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 2018)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Stadt Aarau	26.6%	22.8%	50.6%
MS-Region Aarau	37.8%	35.2%	26.9%
FPRE-Region Mittelland	36.7%	33.6%	29.8%
Schweiz	35.2%	32.0%	32.8%

* Nachfragersegmente 1-3, ** Nachfragersegmente 4-6, *** Nachfragersegmente 7-9.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.



* Nachfragersegmente 1-3, ** Nachfragersegmente 4-6, *** Nachfragersegmente 7-9.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Ø Reines Einkommen; Alle Natürlichen Personen*

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Stadt Aarau	74'670	75'474	77'559	78'253	77'863	78'503	77'523	78'481	80'141	80'848
MS-Region Aarau	72'424	72'754	73'305	74'520	74'641	74'830	75'254	75'544	76'757	76'930
FPRE-Region Mittelland	72'512	73'184	73'617	75'143	75'006	75'626	76'117	76'779	77'279	77'629
Schweiz	77'766	77'835	78'432	80'868	80'176	80'457	81'024	81'206	82'025	82'345

* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Ø Reines Einkommen; Erwerbstätige*

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Stadt Aarau	77'413	78'169	79'830	81'898	81'074	81'719	80'658	82'837	84'441	84'543
MS-Region Aarau	76'403	76'708	77'301	79'106	79'160	79'279	79'503	79'905	81'197	81'344
FPRE-Region Mittelland	76'380	76'699	77'215	79'466	79'401	79'991	80'404	81'238	81'701	81'879
Schweiz	83'274	82'984	83'591	87'044	86'188	86'302	86'784	86'863	87'700	87'846

* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Ø Reines Einkommen; Nichterwerbstätige / Rentner*

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Stadt Aarau	68'542	69'951	72'386	70'325	71'586	71'902	71'818	69'319	71'335	73'208
MS-Region Aarau	60'688	61'323	61'640	62'433	62'951	63'300	64'447	64'478	65'706	66'097
FPRE-Region Mittelland	62'125	63'951	64'274	65'164	64'924	65'606	66'286	66'602	67'153	67'905
Schweiz	63'127	64'674	65'334	67'032	66'781	67'356	68'289	68'664	69'519	70'290

* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Steuerbelastung Familie (%)*

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stadt Aarau**	5.98	5.94	6.05	6.05	5.84	5.56	5.65	5.65	5.73	-
Stadt Aarau							-	5.93	6.01	5.99
Gemeinde Oberwil-Lieli (tiefste Steuerbelastung im Kt.)***							-	4.81	4.87	4.85
Gemeinde Oberhof (höchste Steuerbelastung im Kt.)***							-	6.73	6.94	6.92
Stadt Aarau (Kantonshauptort)							-	5.93	6.01	5.99

* Familie mit zwei Kindern, Bruttoarbeitseinkommen CHF 100'000.

** Strukturbruch: Die Steuerbelastungsstatistik bis 2018 basierte auf anderen Berechnungsgrundlagen als die Daten ab dem Jahr 2017 (insb. exkl. Bundessteuer).

*** Referenzjahr 2019 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Steuerbelastung Lediger (%)*

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stadt Aarau**	10.54	10.52	10.71	10.71	10.71	10.06	10.20	10.20	10.33	-
Stadt Aarau							-	11.45	11.59	11.60
Gemeinde Oberwil-Lieli (tiefste Steuerbelastung im Kt.)***							-	9.44	9.54	9.54
Gemeinde Oberhof (höchste Steuerbelastung im Kt.)***							-	12.89	13.27	13.28
Stadt Aarau (Kantonshauptort)							-	11.45	11.59	11.60

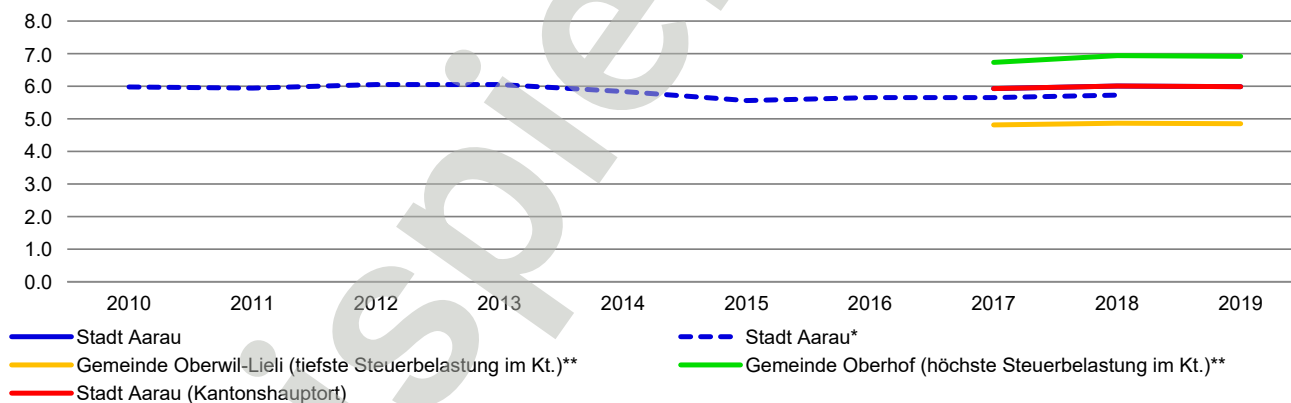
* Lediger Steuerpflichtiger, Bruttoarbeitseinkommen CHF 70'000.

** Strukturbruch: Die Steuerbelastungsstatistik bis 2018 basierte auf anderen Berechnungsgrundlagen als die Daten ab dem Jahr 2017 (insb. exkl. Bundessteuer).

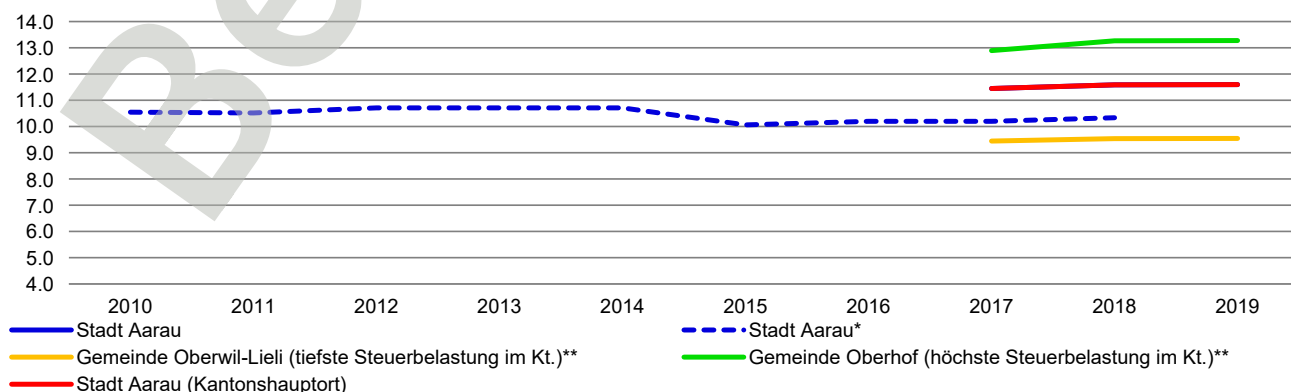
*** Referenzjahr 2019 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Vergleich der Steuerbelastung von Familien (%)



Vergleich der Steuerbelastung von Ledigen (%)



* Strukturbruch: Die Steuerbelastungsstatistik bis 2018 basierte auf anderen Berechnungsgrundlagen als die Daten ab dem Jahr 2017 (insb. exkl. Bundessteuer).

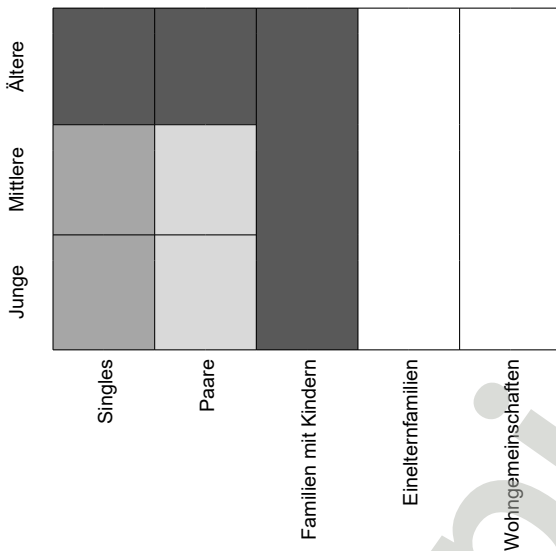
** Referenzjahr 2019 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

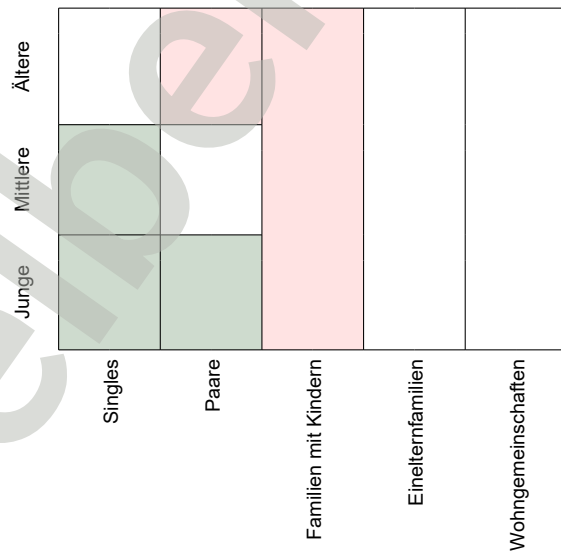
Lebensphasen 2018	Stadt Aarau		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	1'115	10.6%	6.4%	6.7%	6.9%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	1'319	12.6%	9.8%	9.9%	10.5%
Älterer Single (55+ J.)	2'022	19.3%	16.6%	18.0%	18.2%
Junges Paar (bis 34 J.)	852	8.1%	5.4%	5.0%	4.6%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	676	6.5%	6.3%	5.7%	5.5%
Älteres Paar (55+ J.)	1'601	15.3%	21.0%	20.9%	19.4%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	1'997	19.1%	25.0%	24.1%	24.2%
Einelternfamilie (altersunabhängig)	495	4.7%	5.3%	5.4%	5.9%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	395	3.8%	4.3%	4.3%	4.8%
Total	10'472	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Lebensphasen in der Stadt

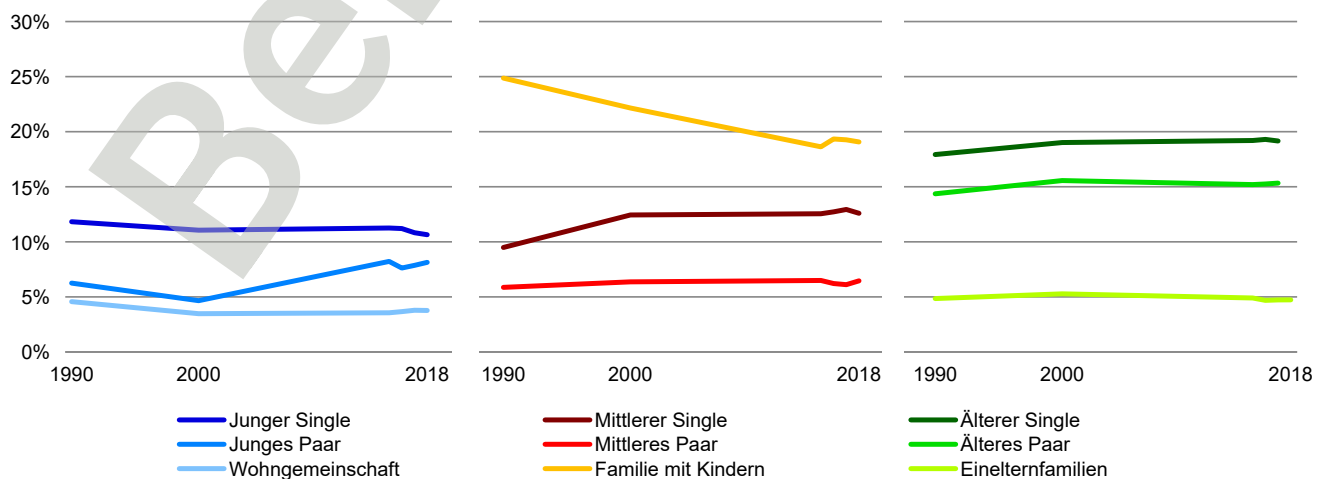


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Lebensphasen 1990 - 2018, Stadt Aarau

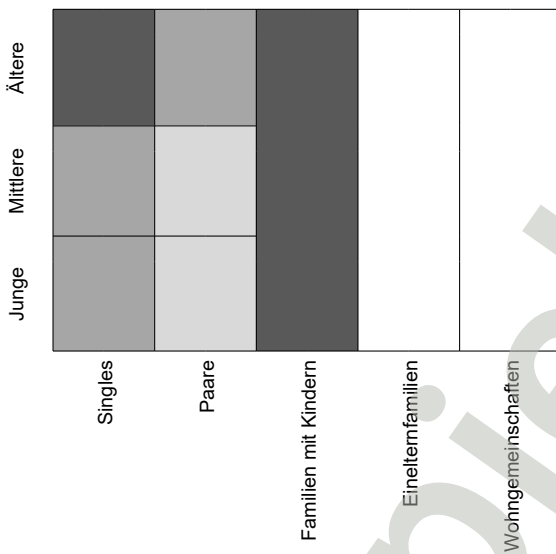


Anmerkung: Basis bis 2000: Volkszählung. Basis ab 2015: STATPOP.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

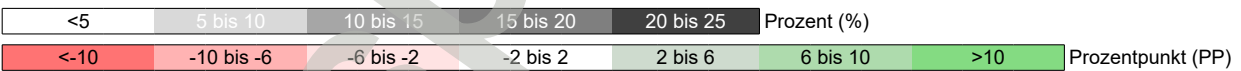
Lebensphasen 2018	Quartier Aarau		Stadt Aarau	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	870	11.9%	10.6%	6.7%	6.9%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	962	13.1%	12.6%	9.9%	10.5%
Älterer Single (55+ J.)	1'374	18.7%	19.3%	18.0%	18.2%
Junges Paar (bis 34 J.)	649	8.8%	8.1%	5.0%	4.6%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	512	7.0%	6.5%	5.7%	5.5%
Älteres Paar (55+ J.)	1'030	14.0%	15.3%	20.9%	19.4%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	1'326	18.1%	19.1%	24.1%	24.2%
Einelternerfamilie (altersunabhängig)	348	4.7%	4.7%	5.4%	5.9%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	265	3.6%	3.8%	4.3%	4.8%
Total	7'336	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Lebensphasen in der Ortschaft



Differenz der Anteile der Ortschaft zur Stadt



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) 2021

Zentralität	
Reisezeit zum nächsten Zentrum mit überregionaler Bedeutung	3.5 durchschnittlich-gut
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (motorisierter Individualverkehr)	5.0 sehr gut
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (öffentlicher Verkehr)	5.0 sehr gut
Qualität Wohnumfeld	
Exposition (Hangneigung, Besonnung)	1.5 schlecht-sehr schlecht
Landschaftsqualität	1.5 schlecht-sehr schlecht
Image	
Anteil Oberschicht-Haushalte	5.0 sehr gut
Stabilität der Wohnverhältnisse	
Zusatznachfrage und Bauzonenreserven	3.5 durchschnittlich-gut

Quelle: Fahrländer Partner.

WLQI für Nachfragegruppen

	Stadt Aarau	MS-Region Aarau
Junge, bürgerlich-traditionelle Singles und Paare	+	-
Mittlere und ältere bürgerlich-traditionelle Singles und Paare	++	-
Bürgerlich-traditionelle Familien	++	-
Junge, aufgeschlossene Singles und Paare	++	+/-
Mittlere und ältere aufgeschlossene Singles und Paare	+/-	+/-
Aufgeschlossene Familien	+/-	+/-
Junge, individualisierte Singles und Paare	+/-	+/-
Mittlere und ältere individualisierte Singles und Paare	-	-
Individualisierte Familien	+/-	-
Gesamtindex	+/-	-

Stark unterdurchschnittlich (- -), unterdurchschnittlich (-), durchschnittlich (+/-), überdurchschnittlich (+), gut (++) , sehr gut (+++), exzellent (++++).

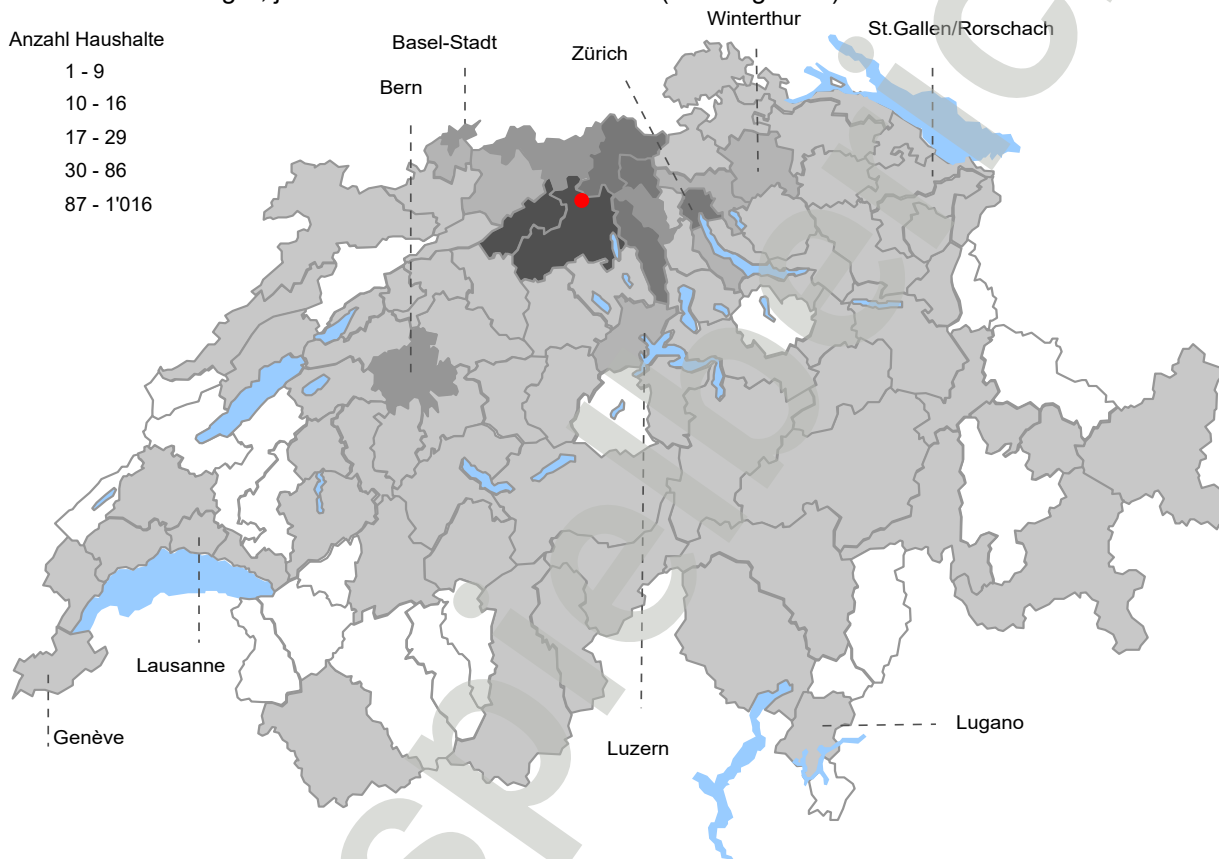
Quelle: Fahrländer Partner.

Umzugsmeldungen (Haushalte)

	2010	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017**	2018**	2019**
Zuzüge (Inland)	951	964	885	732	769	774	761	931	1'036	1'013
Wegzüge (Inland)	922	926	848	856	821	763	853	918	883	989
Umzüge innerhalb Gemeinde	537	570	543	447	479	448	485	620	573	569

* Im Jahr 2012 hat die Post die Gebühren für Umzugsmeldungen erhöht. ** Ab dem Jahr 2017 hat die Post ihre Bemühungen verstärkt, um über andere Kanäle Umzugsmeldungen zu erfassen.
Anmerkung: Bei den Postdaten handelt es sich um freiwillige Umzugsmeldungen. Sie decken also nicht alle effektiven Umzüge ab.
Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

Herkunft der Zuzüger, jährlicher Mittelwert 2017 - 2019 (MS-Regionen)



Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

Kennzahlen Wanderung (Bevölkerung)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zuzüge	1'767	1'983	1'837	1'796	1'872	1'938	2'182	2'189	2'019	2'107
Schweizer aus der Schweiz	1'167	1'200	1'194	1'062	1'130	1'166	1'062	1'265	1'254	1'310
Schweizer aus dem Ausland	50	59	60	47	55	43	59	43	37	46
Ausländer aus der Schweiz	348	463	356	397	399	444	611	559	465	487
Ausländer aus dem Ausland	202	261	227	290	288	285	450	322	263	264
Wegzüge	1'580	1'787	1'705	1'751	1'685	1'757	1'972	2'006	1'815	1'887
Schweizer in die Schweiz	1'054	1'076	1'066	1'075	1'032	1'091	1'204	1'103	1'095	1'183
Schweizer ins Ausland	51	72	75	65	67	75	71	62	64	58
Ausländer in die Schweiz	391	540	465	530	488	449	578	702	545	536
Ausländer ins Ausland	84	99	99	81	98	142	119	139	111	110
Wanderungssaldo	187	196	132	45	187	181	210	183	204	220

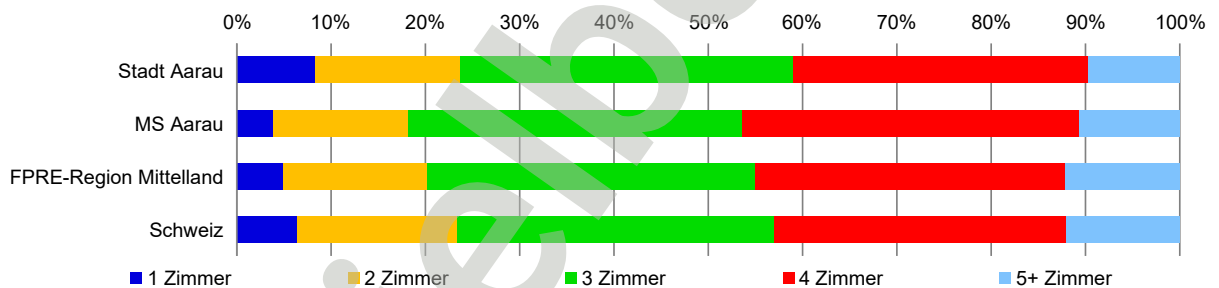
Quelle: BFS.

Kennzahlen Wohnungsmarkt

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl Haushalte	9'483	9'592	9'721	9'824	9'966	10'114	10'149	10'320	10'472	10'591
Wohnungsbestand	10'526	10'727	10'815	10'962	11'246	11'376	11'513	11'702	12'146	12'322
davon Einfamilienhäuser	2'039	2'041	2'040	2'025	2'022	2'040	2'047	2'047	2'055	2'056
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	825	834	837	860	886	892	920	918	988	995
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	1'350	1'396	1'413	1'415	1'459	1'468	1'501	1'553	1'710	1'789
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	2'875	2'957	2'983	3'098	3'198	3'240	3'272	3'353	3'496	3'557
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	2'879	2'971	3'007	3'032	3'134	3'171	3'214	3'264	3'325	3'349
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	2'597	2'569	2'575	2'557	2'569	2'605	2'606	2'614	2'627	2'632
Neubau	143	173	81	147	211	79	40	152	467	-
Wohnungszugang (netto)	156	201	88	147	284	130	137	189	444	176
Baubewilligte Wohnungen	31	181	274	75	55	40	28	-	-	-

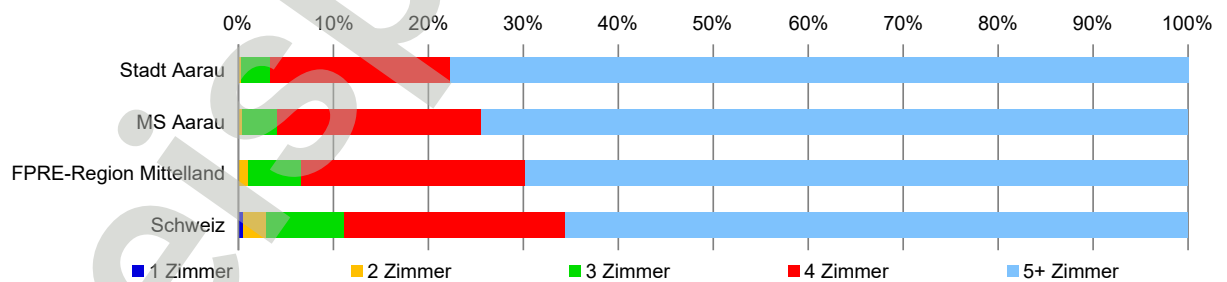
Anmerkung: Ab dem Jahr 2009 beruhen die Bestände auf den Registerdaten. Gemäss dem BFS sind die Zahlen zwischen 2009 und 2011 mit grossen Unsicherheiten behaftet.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2019)



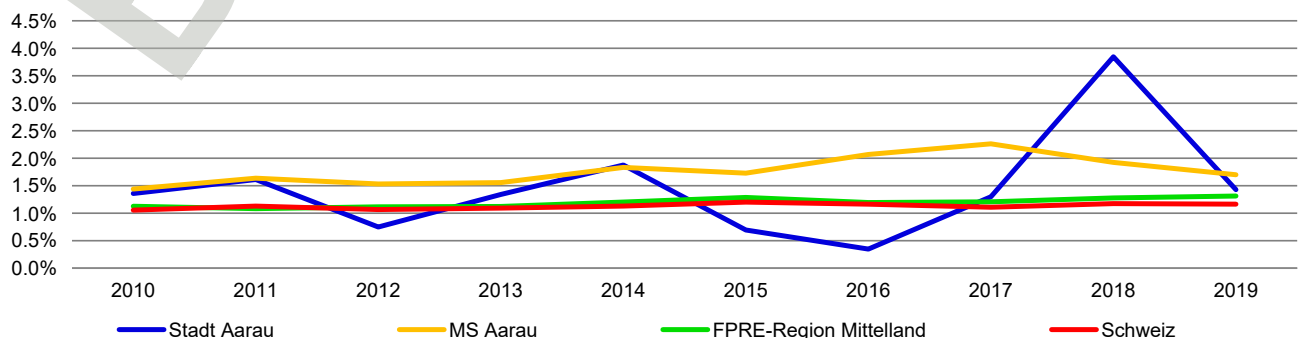
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl: Einfamilienhäuser (2019)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



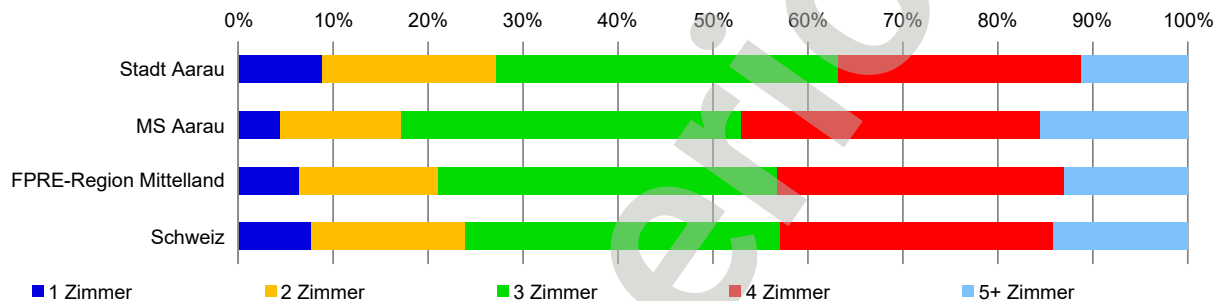
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerstandsquote

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stadt (abs.)	137	98	115	159	195	144	233	152	119	125
davon Neubau	30	7	33	59	25	8	51	32	11	7
davon Eigentum	36	14	29	32	32	17	52	29	17	15
Stadt (%)	1.30	0.91	1.06	1.45	1.73	1.27	2.02	1.30	0.98	1.01

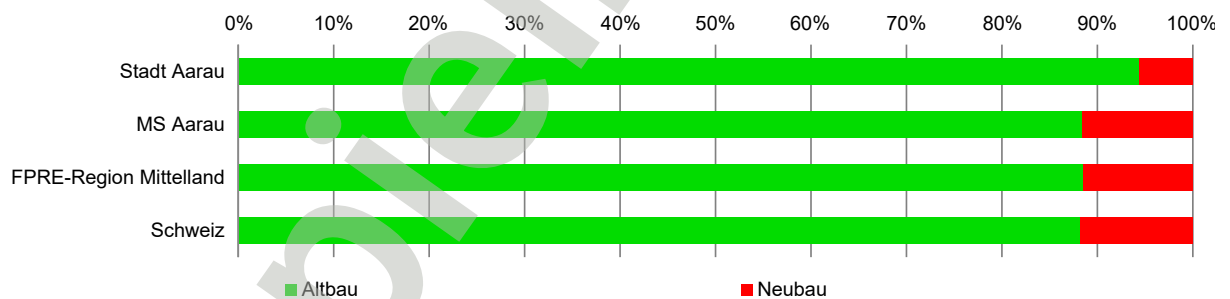
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl (2020)



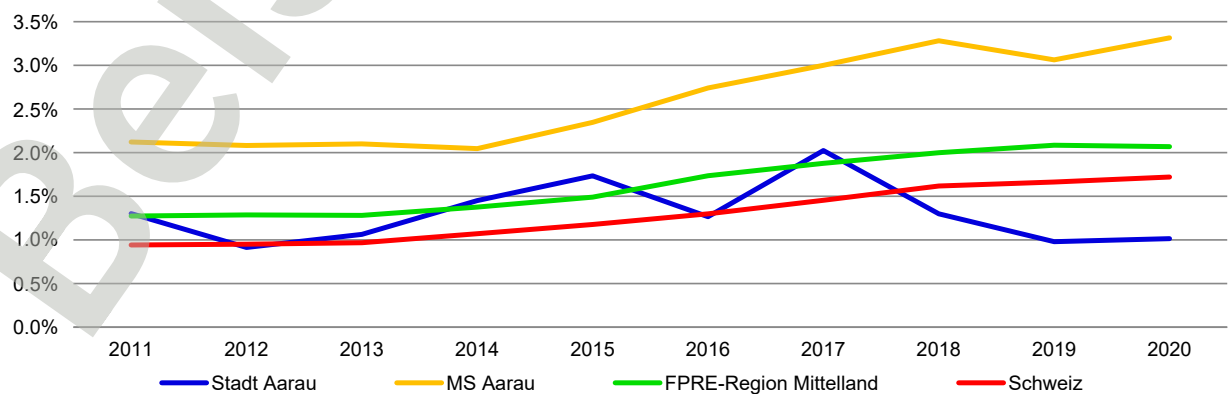
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Verteilung der Leerwohnungen nach Altbau und Neubau (2020)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerstandsquote



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Marktwerte von Eigentumswohnungen, Quartier Aarau

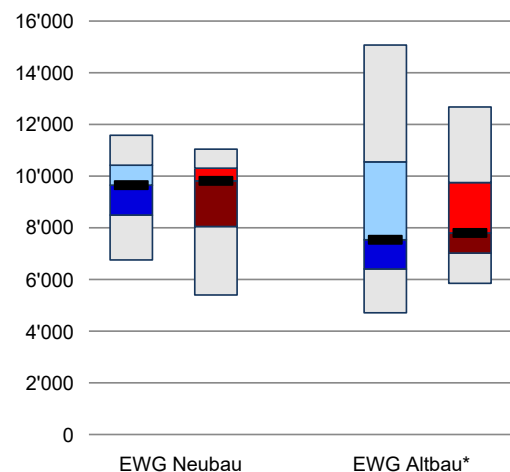
	CHF/m ²	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (120 m ² HNF SIA 416)*	9'650	1'158'000
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (110 m ² HNF SIA 416)**	7'536	829'000
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (100 m ² HNF SIA 416)*	9'820	982'000
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (80 m ² HNF SIA 416)*	10'113	809'000

* 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

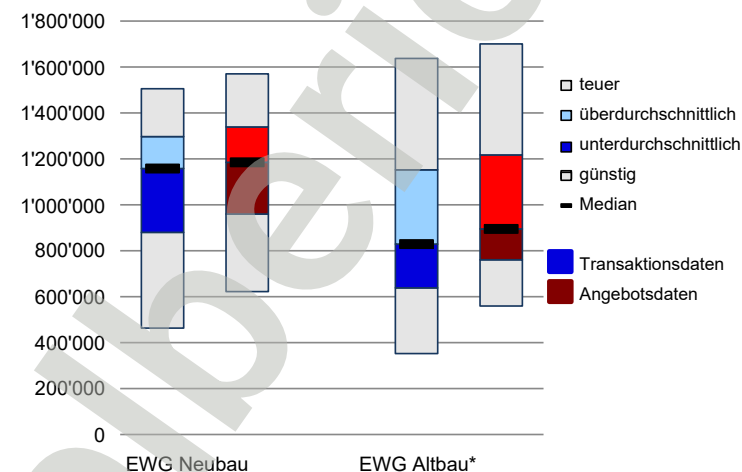
** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2020.

Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen, Quartier Aarau

Verteilung der Marktwerte (CHF/m²), 4-4.5 Zimmer

Verteilung der Marktwerte (CHF), 4-4.5 Zimmer



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen), Quartier Aarau*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	2'490 - 2'615	2'590 - 2'865	2'875 - 3'345
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	2'740 - 2'880	2'850 - 3'150	3'165 - 3'680

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Ausnützungsziffer: 0.9.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2020.

Marktvolumen für Eigentumswohnungen (2019)

	Anzahl Transaktionen	Umsatz in Mio. CHF
MS-Region Aarau	985	581
FPRE-Region Mittelland	7'175	4'707
Schweiz	31'115	23'974

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Amt für Statistik der Kantone Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Tessin und Zürich, Modellierungen Fahrländer Partner.

Marktwerte von Einfamilienhäusern, Quartier Aarau

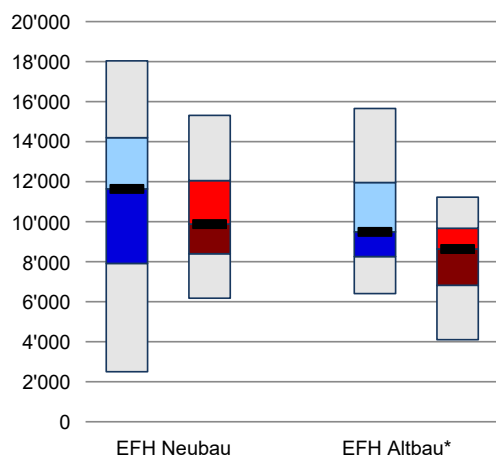
	CHF/m ²	CHF
Freistehendes Neubau-Einfamilienhaus (450m ² Land, 710m ³ SIA 416)*	11'637	1'571'000
Einseitig angebautes Neubau-Einfamilienhaus (370m ² Land, 620m ³ SIA 416)*	11'300	1'356'000
Freistehendes Altbau-Einfamilienhaus (450m ² Land, 710m ³ SIA 416)**	9'489	1'281'000

* durchschnittlich ausgebaut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

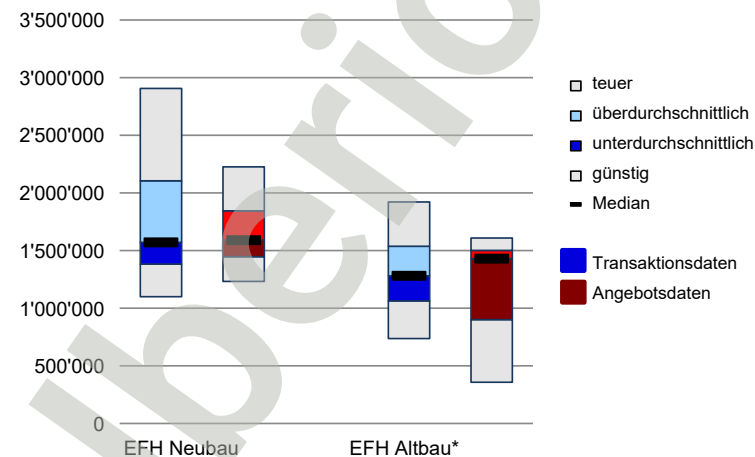
** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2020.

Verteilung der Marktwerte von Einfamilienhäusern, Quartier Aarau

Verteilung der Marktwerte (CHF/m²), 5-5.5 Zimmer

Verteilung der Marktwerte (CHF), 5-5.5 Zimmer



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen), Quartier Aarau*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	1'110 - 1'165	1'140 - 1'260	1'235 - 1'435
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	4'140 - 4'355	4'245 - 4'695	4'735 - 5'505

* Für freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an der entsprechenden Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2020.

Marktvolumen für Einfamilienhäuser (2019)

	Anzahl Transaktionen	Umsatz in Mio. CHF
MS-Region Aarau	1'196	1'031
FPRE-Region Mittelland	7'194	6'280
Schweiz	28'058	27'650

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Amt für Statistik der Kantone Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Tessin und Zürich, Modellierungen Fahrländer Partner.

Marktmieten von Wohnungen, Quartier Aarau

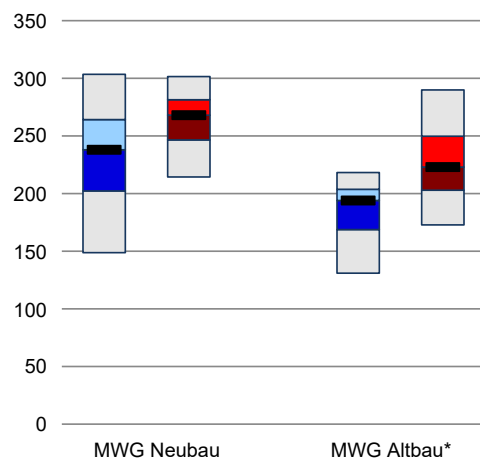
	CHF/m ² a	CHF/Monat (netto)
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (110 m ² HNF SIA 416)*	238	2'185
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (100 m ² HNF SIA 416)**	208	1'735
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (90 m ² HNF SIA 416)*	251	1'885
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (70 m ² HNF SIA 416)*	268	1'565
1.5-Zimmer-Wohnung Neubau (45 m ² HNF SIA 416)*	284	1'065

* im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

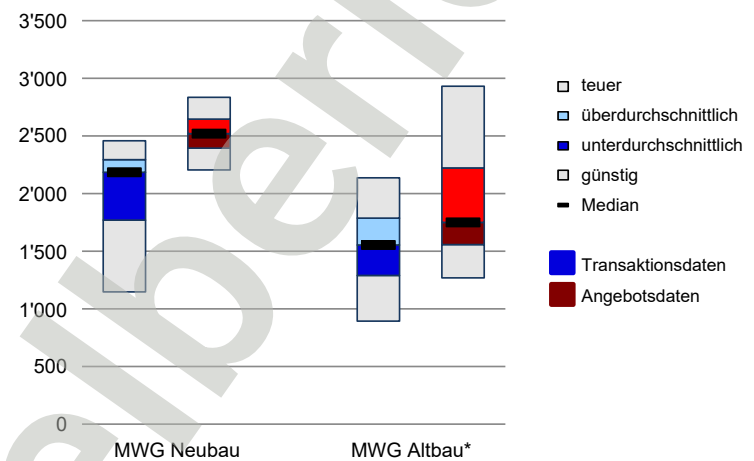
** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Verteilung der Marktmieten von Wohnungen, Quartier Aarau

Verteilung der Marktmieten (CHF/m²a netto), 4-4.5 Zimmer

Verteilung der Marktmieten (CHF/Monat netto), 4-4.5 Zimmer



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen), Quartier Aarau*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	2'640 - 2'775	3'170 - 3'505	4'060 - 4'720
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	2'905 - 3'055	3'485 - 3'855	4'465 - 5'190

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnutzungsziffer: 0.9.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Diskontierungssatz MWG-Nutzung, Quartier Aarau

netto, real (Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	2.2%
---	------

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	CHF/m ²		CHF/m ²		CHF/m ² a	
Aarau	9'650		11'637		238	
Telli (Aarau)	8'233	(-15%)	10'096	(-13%)	223	(-7%)
Rombach (Küttigen)	8'117	(-16%)	8'430	(-28%)	207	(-13%)
Buchs	6'758	(-30%)	8'252	(-29%)	214	(-10%)
Küttigen	7'683	(-20%)	9'119	(-22%)	211	(-11%)
Wöschnau (Eppenberg-Wöschnau)	6'817	(-29%)	8'074	(-31%)	217	(-9%)
Aarau Rohr (Aarau)	7'575	(-22%)	10'000	(-14%)	198	(-17%)
Unterenfelden	7'250	(-25%)	9'111	(-22%)	226	(-5%)
Eppenberg (Eppenberg-Wöschnau)	7'033	(-27%)	8'281	(-29%)	230	(-3%)
Biberstein	9'067	(-6%)	9'015	(-23%)	226	(-5%)
Suhr	7'075	(-27%)	10'148	(-13%)	223	(-7%)
Riedbrunnen (Schönenwerd)	5'117	(-47%)	6'037	(-48%)	190	(-20%)
Niedererlinsbach (Erlinsbach)	5'992	(-38%)	8'444	(-27%)	203	(-15%)
Erlinsbach	7'958	(-18%)	8'993	(-23%)	196	(-18%)
Obererlinsbach (Erlinsbach)	6'025	(-38%)	7'274	(-37%)	206	(-14%)
Oberentfelden	6'325	(-34%)	8'719	(-25%)	233	(-2%)
Schönenwerd	5'683	(-41%)	6'941	(-40%)	194	(-19%)
Gränichen	6'908	(-28%)	7'956	(-32%)	197	(-17%)
Niedergösgen	5'775	(-40%)	6'630	(-43%)	177	(-26%)
Untererlinsbach (Erlinsbach)	7'033	(-27%)	8'430	(-28%)	202	(-15%)
Hunzenschwil	6'358	(-34%)	7'578	(-35%)	185	(-22%)
Asp (Densbüren)	6'458	(-33%)	7'133	(-39%)	238	(0%)
Rupperswil	6'775	(-30%)	8'348	(-28%)	206	(-14%)
Thalheim	6'083	(-37%)	6'170	(-47%)	164	(-31%)
Gretzenbach	5'983	(-38%)	5'985	(-49%)	192	(-19%)
Stüsslingen	5'242	(-46%)	6'230	(-46%)	181	(-24%)

* 4.5 Zimmer, 120 m² HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschn.-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

** 450m² Grundstückfläche, 710m³ SIA 416, freistehend, Neubau, durchschn. ausgebaut, durchschn.-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

*** 4.5 Zimmer, 110 m² HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, Hülle isoliert, durchschn. Mikrolage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

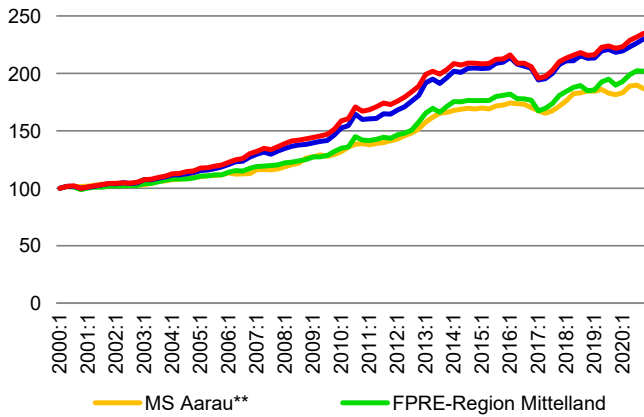
Preisniveau, Stadt Aarau, Quartier Aarau

Vergleich mit MS-Region Aarau	sehr hoch
Vergleich mit Kanton Aargau	sehr hoch
Vergleich mit Schweiz	überdurchschnittlich
Einschätzung des heutigen Preisniveaus	eher hoch bewertet

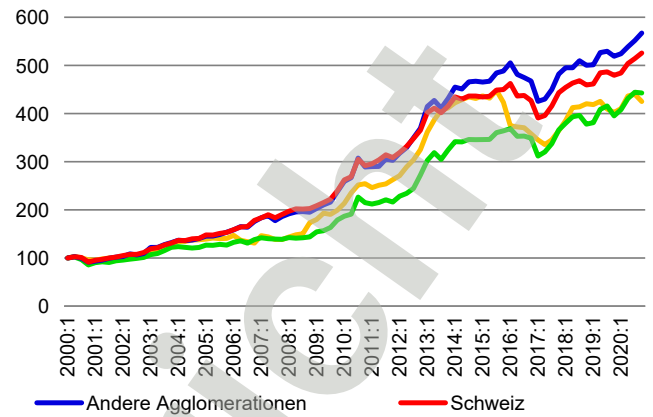
Quelle: IMBAS & RESC Fahrländer Partner.

Preisentwicklung: Eigentumswohnungen / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG*

EWG: mittleres Segment



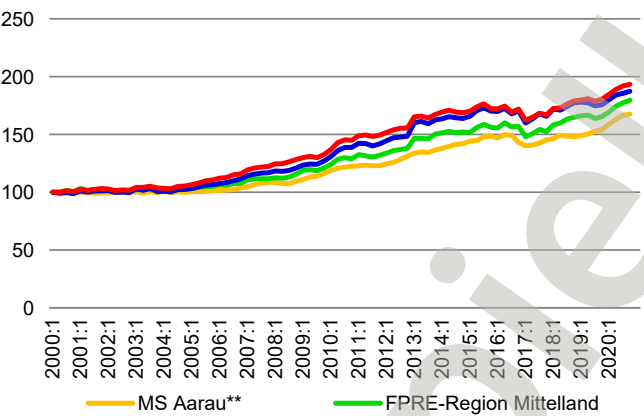
Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen)



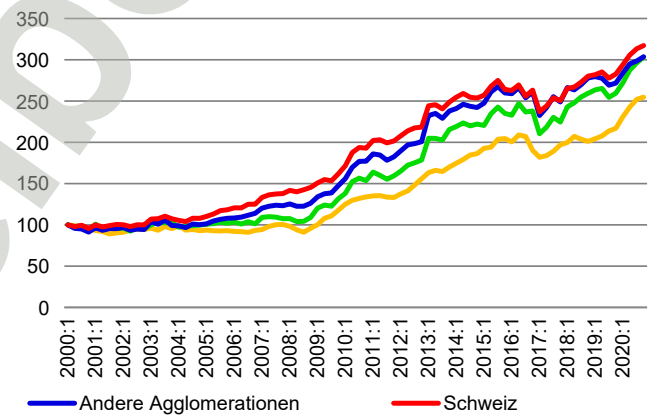
*Indiziert, 1. Quartal 2000 = 100. ** Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Preisentwicklung: Einfamilienhäuser / Bauland für Einfamilienhäuser*

EFH: mittleres Segment



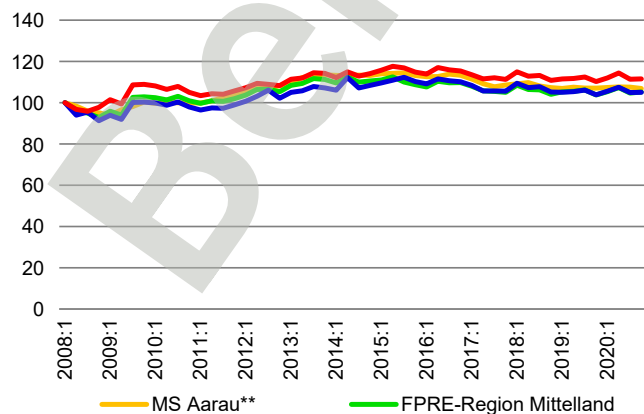
Innere Werte von Bauland für EFH (erschlossen)



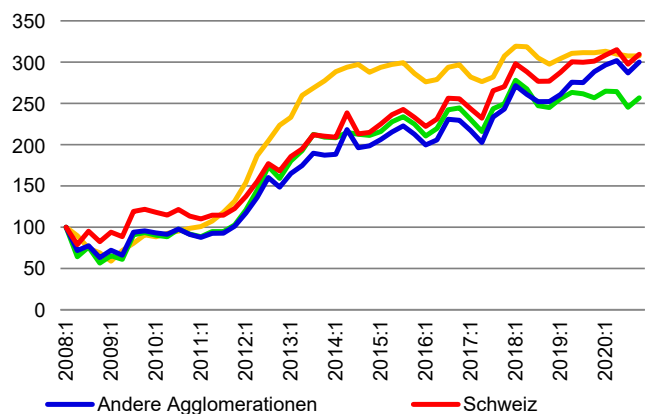
*Indiziert, 1. Quartal 2000 = 100. ** Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Preisentwicklung: Mietwohnungen / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG*

Marktmietenindizes MWG



Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen)



* Indiziert, 1. Quartal 2008 = 100. ** Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Am schnellsten erreichbare Zentren von Aarau (öffentlicher Verkehr, öV) 2010

Fahrzeit nach Lenzburg*	9 Min.
Fahrzeit nach Olten*	13 Min.
Fahrzeit nach Brugg*	19 Min.
Fahrzeit nach Wohlen (AG)*	24 Min.

* Mittlere Beförderungszeit unter Berücksichtigung der Quartiere (Fahrzeit zuzüglich Umsteigezeit), ohne Zu- und Abgangszeiten.
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

Am schnellsten erreichbare Zentren von Aarau (motorisierter Individualverkehr, MIV) 2010

Fahrzeit nach Lenzburg*	15 Min.
Fahrzeit nach Olten*	18 Min.
Fahrzeit nach Brugg*	21 Min.
Fahrzeit nach Zofingen*	22 Min.

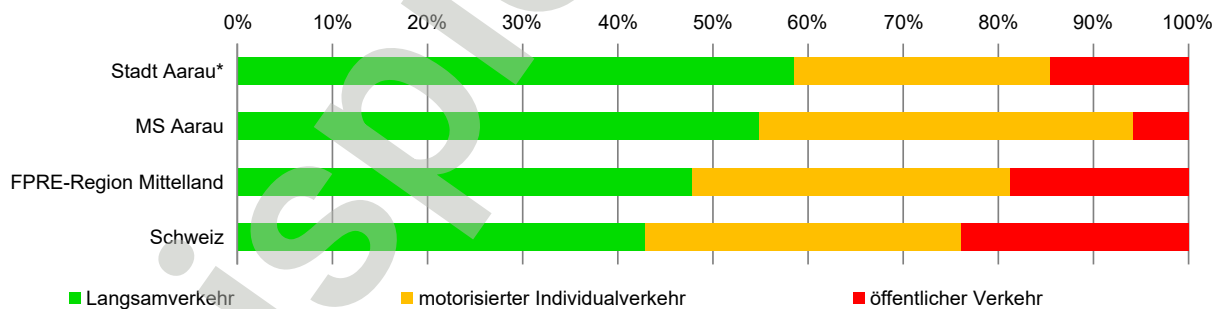
* Reisezeit unter Belastung des mittleren Werktagverkehrs.
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

Erreichbarkeit*

	15 Min.	20 Min.	25 Min.	30 Min.	45 Min.
Bevölkerung (öV)	107'407	157'109	240'575	322'544	1'239'986
Bevölkerung (MIV)	149'049	257'087	486'218	708'084	2'394'251
Beschäftigte (öV)	89'619	117'102	155'381	223'194	975'262
Beschäftigte (MIV)	93'057	149'827	275'408	369'109	1'724'561

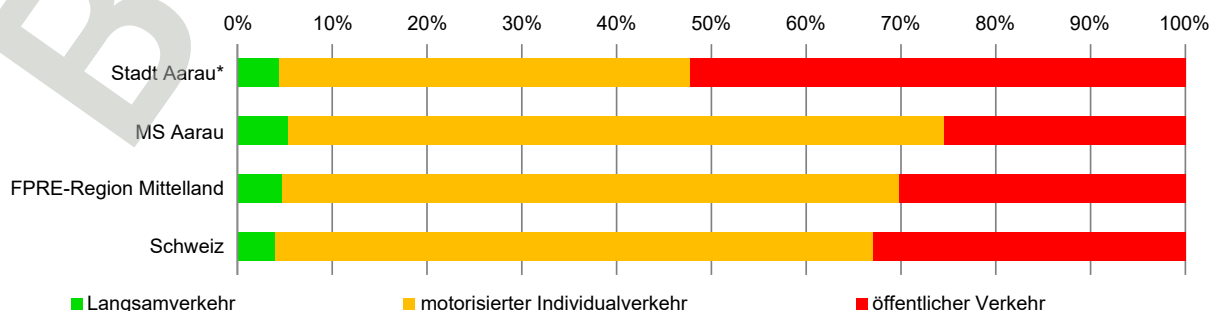
* Erreichbare Bevölkerung (2019) / Beschäftigte (2018) mit öV (2010) / MIV (2010).
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Arbeitsort in Wohngemeinde)



*Anzahl Beobachtungen: 732. ** Hochrechnung basierend auf Strukturserhebungen 2013 - 2017 (gepoolt).
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Arbeitsort ausserhalb Wohngemeinde)



*Anzahl Beobachtungen: 1'343. ** Hochrechnung basierend auf Strukturserhebungen 2013 - 2017 (gepoolt).
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Grundflächen, Bauzonenflächen und Reserven (2017)

	in Hektaren	in %	Wohnungen/ Hektare	Zusatzpotenzial Wohnungen*	Zusatzpotenzial Bevölkerung*
Gesamtfläche	1'234	100%			
Besiedelbare Fläche	749	61%		7'365 - 8'475	13'456 - 15'485
Bauzonenfläche	589	79% ¹⁾	20		
davon überbaut	540 - 559	92% - 95% ²⁾			
davon unüberbaut	30 - 49	5% - 8% ²⁾		1'170 - 1'992	2'137 - 3'640
Bauzonenfläche Wohnen	320	54% ²⁾	36		
davon überbaut	284 - 297	89% - 93% ³⁾	39 - 41		
davon unüberbaut	23 - 36	7% - 11% ³⁾		874 - 1'448	1'596 - 2'647
Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen	91	16% ²⁾			
davon überbaut	78 - 84	85% - 92% ³⁾			
davon unüberbaut	8 - 13	8% - 15% ³⁾			

* Bei konstanter mittlerer Ausnutzung und konstantem Flächenkonsum pro Wohnung bzw. pro Person auf Basis Datenstand 2017.

1) In % der besiedelbaren Fläche; 2) In % der Bauzonenfläche; 3) In % der Bauzonenfläche Wohnen bzw. Arbeitsnutzungen.

Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

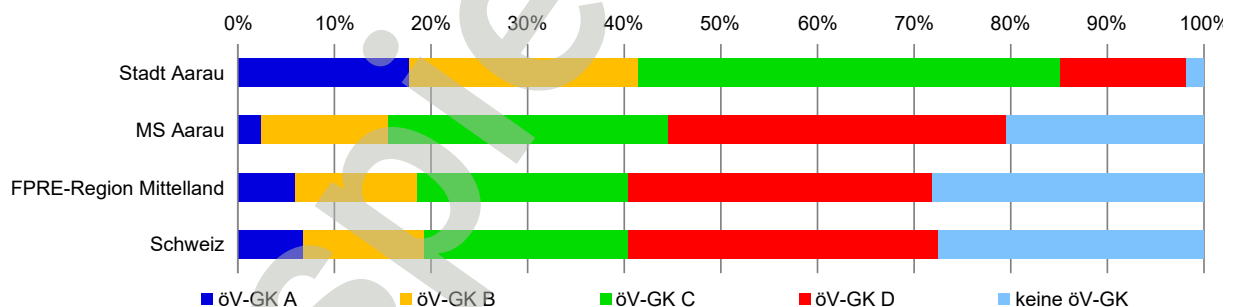
Entwicklung der unüberbauten Bauzonenflächen 2012-2017

Wohnen	Rückgang (-1)*
Arbeitsnutzungen	Zunahme (1)*

* starker Rückgang (-2), Rückgang (-1), Konstanz (0), Zunahme (1) der unüberbauten Bauzonenflächen.

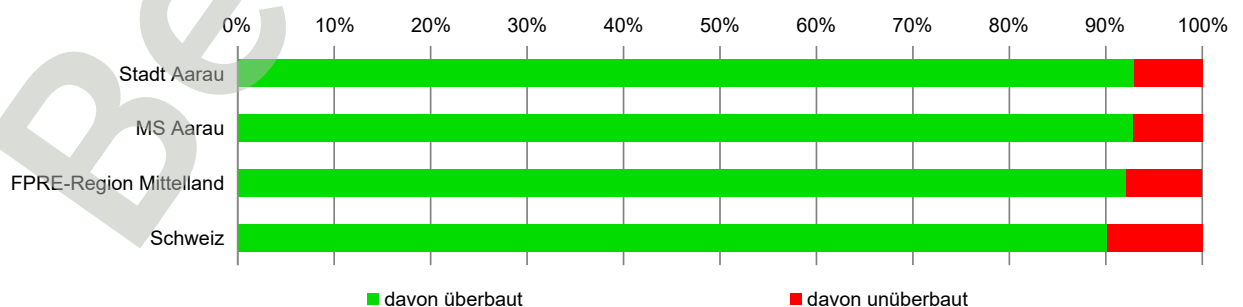
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Anteil der Bauzonenfläche 2017 nach öV-Güteklassen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bauzonenfläche Wohnen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Wohnen) Stadt Aarau

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2019 - 2035	1'874	8.6%	2'954	13.6%	4'029	18.5%
Veränderung Anzahl Haushalte 2019 - 2035	183	1.7%	1'705	16.1%	2'045	19.3%
Zusatznachfrage MWG 2019 - 2035	19	0.3%	493	6.7%	545	7.4%
unteres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
mittleres Segment	-		± 1% (0)		-	
gehobenes Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2019 - 2035	164	5.0%	1'212	37.3%	1'500	46.1%
unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Potenzial vorhanden (1)*

*-5 bis -2: Potenzielles Verlustrisiko, -1: Unter-Performance, 0: Neutral, 1 bis 2: Potenzial vorhanden, 3 bis 4: Erhebliches Potenzial, 5: Hohes Potenzial.
Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

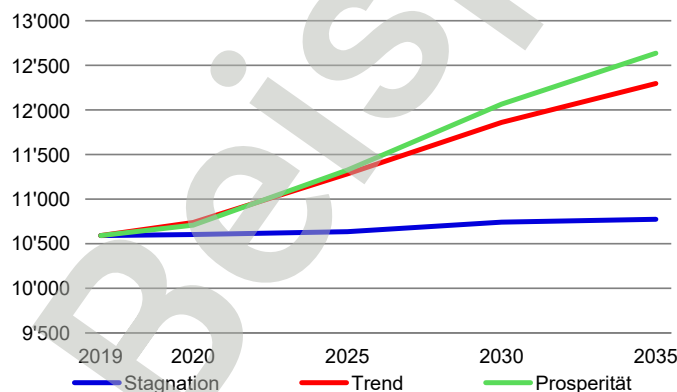
Perspektiven 2035 (Wohnen) MS-Region Aarau

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2019 - 2035	39'283	14.9%	52'613	20.0%	65'735	25.0%
Veränderung Anzahl Haushalte 2019 - 2035	8'702	7.5%	26'012	22.6%	29'645	25.7%
Zusatznachfrage MWG 2019 - 2035	3'582	6.1%	9'587	16.4%	8'407	14.3%
unteres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
mittleres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
gehobenes Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2019 - 2035	5'120	9.0%	16'425	28.9%	21'238	37.4%
unteres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	

Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Entwicklung Anzahl Haushalte

Stadt Aarau



Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Stadt Aarau

Bevölkerungswachstum p.a.	185
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	107
Zusatznachfrage MWG p.a.	31
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	76

MS-Region Aarau

Bevölkerungswachstum p.a.	3'288
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	1'626
Zusatznachfrage MWG p.a.	599
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	1'027

Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Stadt Aarau)

Hauptsegment	9 Urbane Avantgarde
Komplementärsegment 1	3 Improvisierte Alternative
Komplementärsegment 2	8 Bildungsorientierte Oberschicht

Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Wohnen) Stadt Aarau

	Stagnation		Trend		Prosperität	
	Anzahl	Wachstum	Anzahl	Wachstum	Anzahl	Wachstum
Bevölkerungswachstum 2019 - 2035	1'874	8.6%	2'656	12.2%	3'110	14.3%
Veränderung Anzahl Haushalte	183	1.7%	1'557	14.7%	1'513	14.3%
Zusatznachfrage MWG	19	0.3%	419	5.7%	268	3.6%
Zusatznachfrage Wohneigentum	164	5.0%	1'138	35.0%	1'245	38.3%

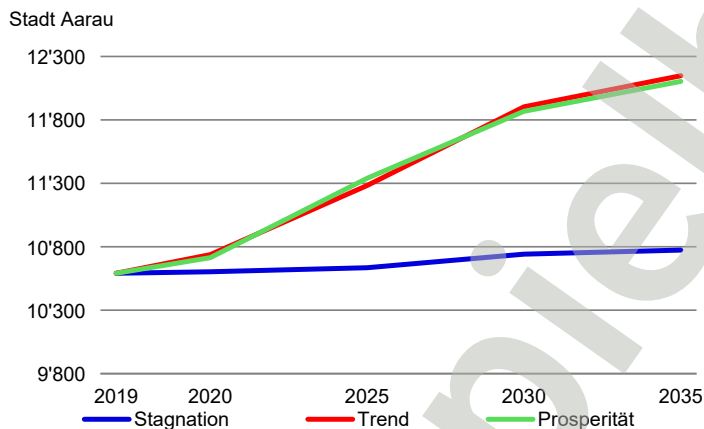
Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Wohnen) MS-Region Aarau

	Stagnation		Trend		Prosperität	
	Anzahl	Wachstum	Anzahl	Wachstum	Anzahl	Wachstum
Bevölkerungswachstum 2019 - 2035	39'318	14.9%	44'389	16.9%	49'083	18.6%
Veränderung Anzahl Haushalte	8'715	7.6%	22'315	19.3%	21'393	18.5%
Zusatznachfrage MWG	3'589	6.1%	7'734	13.2%	4'313	7.4%
Zusatznachfrage Wohneigentum	5'126	9.0%	14'581	25.7%	17'080	30.1%

Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Entwicklung Anzahl Haushalte



Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Stadt Aarau	
Bevölkerungswachstum p.a.	166
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	97
Zusatznachfrage MWG p.a.	26
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	71
MS-Region Aarau	
Bevölkerungswachstum p.a.	2'774
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	1'395
Zusatznachfrage MWG p.a.	483
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	911

Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Stadt Aarau)

Hauptsegment	9 Urbane Avantgarde
Komplementärsegment 1	3 Improvisierte Alternative
Komplementärsegment 2	8 Bildungsorientierte Oberschicht

Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Verordnung über Zweitwohnungen

Anzahl Erstwohnungen (inkl. Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen)	10'593
Anzahl Zweitwohnungen	1'670
Zweitwohnungsanteil	13.6%
Gemeinde fällt unter den Geltungsbereich der Verordnung	Nein

Quelle: ARE (Wohnungsinventar vom 31.03.2020, basierend auf Auswertungen per 31.12.2019).