

Eigentumspreise steigen trotz Zinswende

Im zweiten Quartal 2022 sind die Kosten für den Quadratmeter vor allem in Wettingen noch einmal stark gestiegen – warum gerade hier?

Pirmin Kramer

In Immobilienmaklerkreisen ist auch vom goldenen Dreieck die Rede: In Baden, Nussbaumen und Wettingen wird fast jeder Preis für Häuser oder Wohnungen bezahlt, und sei er noch so hoch. Auch die höheren Zinsen, die Banken seit einigen Wochen verlangen, können diesem Trend offenbar nichts anhaben. Laut dem Portal «immomapper.ch» sind die Quadratmeterpreise in der Region auch im zweiten Quartal 2022 noch einmal angestiegen.

Besonders stark ist der Anstieg in Wettingen, wo die Durchschnittspreise für den Quadratmeter die 9500-Franken-Marke überschritten haben. Damit ist die zweitgrösste Gemeinde im Aargau (hinter Aarau) das teurere Pflaster als Baden. Wie lässt sich das erklären und können diese Zahlen stimmen?

«Oft verfügen Käufer über 40 Prozent Eigenkapital»

Fabian Zehnder ist mit seiner «Zehnderimmo» seit 15 Jahren in Wettingen und Baden tätig. Die Firma ist spezialisiert auf den Verkauf von Immobilien und deren Schätzung. An den Quadratmeterpreisen sei schon was dran, sagt Zehnder. «Die Preise sind auch in Wettingen sehr stark gestiegen in den vergangenen Monaten und es wurden Neubauprojekte errichtet.» Dass die Preise in Wettingen im Schnitt höher liegen als in Baden, habe vermutlich mit dem grossflächigen Lägern-Sonnenhang zu tun, wo längst deutlich mehr als 10 000 Franken pro Quadratmeter bezahlt werden.

In Baden hingegen gebe es in den Aussenquartieren Rütihof und Dättwil doch noch das eine oder andere günstigere Objekt.

Über die ganze Region Baden hinweg beobachtet Zehnder seit einigen Wochen eine leichte Abkühlung im Sinne einer Abflachung auf sehr hohem Niveau der Preise für Eigentum, gerade in kleineren Gemeinden. Und auch in Wettingen würden die Bäume nicht in allen Quartieren in den Himmel wachsen.

Was in Wettingen und Baden im Gegensatz zu kleineren Gemeinden im Bezirk wie beispielsweise Fislisbach aber augenfällig sei: «Häufig verfügen

«In meinen Augen wäre eine gesunde Verdichtung mehr als fair, auch der Natur gegenüber, die Freiräume braucht.»



Fabian Zehnder Geschäftsführer «Zehnderimmo»

die Käuferinnen und Käufer über viel Eigenkapital, oft rund 40 Prozent des Kaufpreises.» Sie bringen also deutlich mehr als die rund 20 bis 30 Prozent Eigenkapital mit, die Banken verlangen.

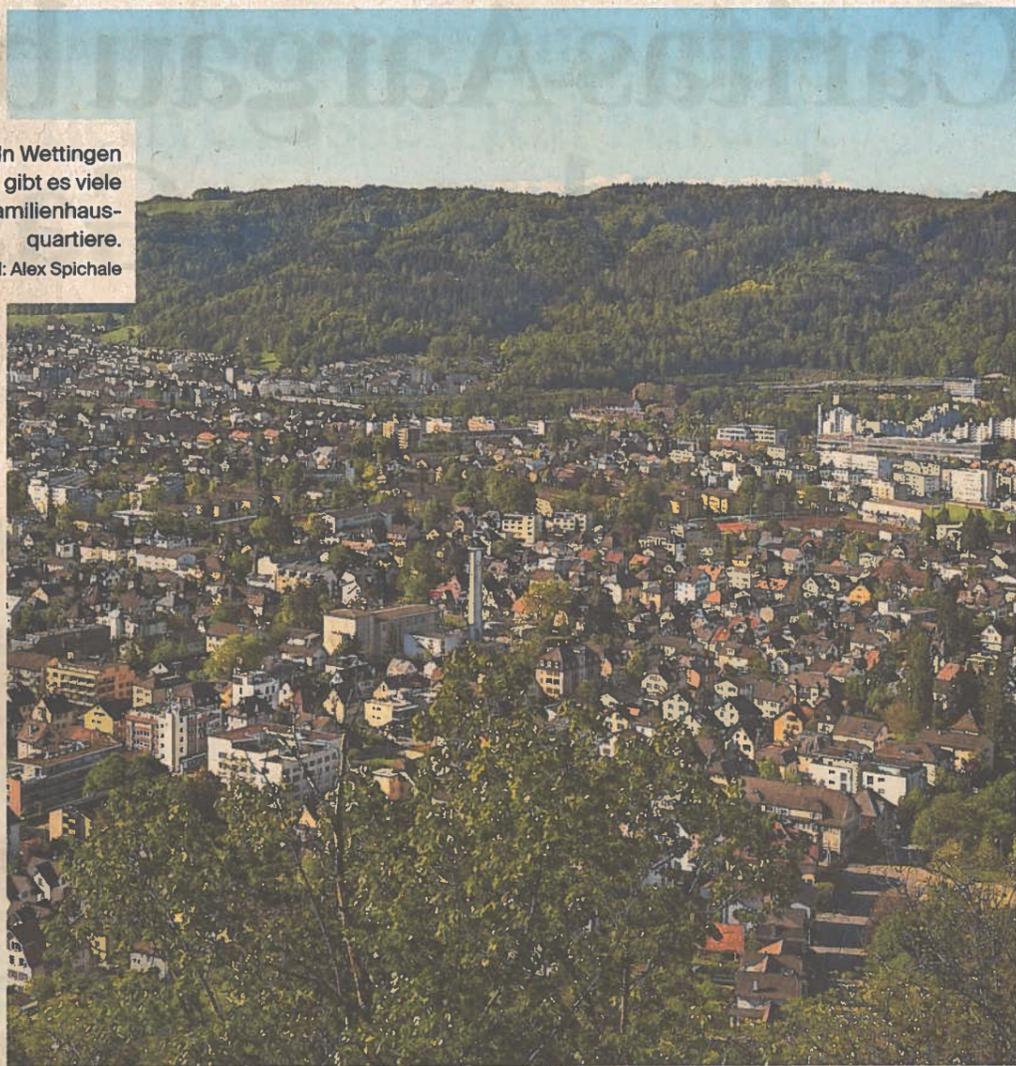
«Ich glaube nicht an eine Blase, die platzen wird»

Dass die höheren Zinsen in Wettingen und Baden die Preise für Eigentum nicht haben sinken lassen, überrascht Zehnder darum nicht: Wer sich hier eine Immobilie leisten könne, stehe in der Regel finanziell sehr gut da. «Eine Verdoppelung der Zinsen von einem auf zwei Prozent tönt im ersten Moment nach viel.» Aber wer mit einem Prozent Zinsen kein Problem habe, der könne auch zwei Prozent problemlos stemmen. Umso mehr, da die Banken mit fünf Prozent für die Tragbarkeit rechnen.

Frappant sei in Wettingen und Baden der Unterschied zwischen dem technischen Verkehrswert und dem Verkaufswert: Vereinzelt liege der Verkaufspreis um bis zu 30 Prozent höher. Gefährlich sei diese Entwicklung allerdings nicht, glaubt Zehnder. «Ich glaube nicht an eine Blase, die platzen wird.» Er hoffe aber, dass der Markt ein wenig abkühle, dass es eine gesunde Abflachung der Preise geben werde.

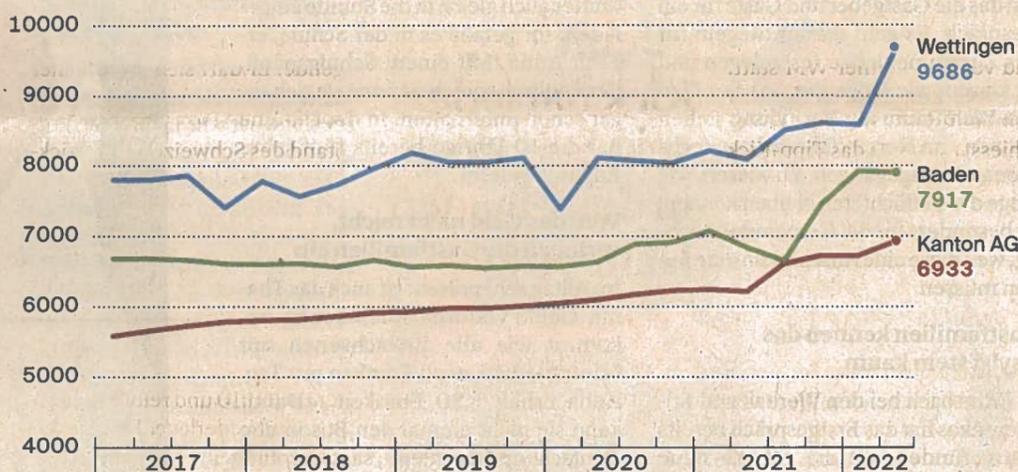
Wer kann sich Wettingen noch leisten, wenn die Preise derart steigen? Sind die vielen Einfamilienhäuser mit grossem Umschwung, die es in der selbst ernannten Gartenstadt gibt, noch zeitgemäss? Es handle sich auch um eine Frage, die via Politik und Gesetzgebung beant-

In Wettingen gibt es viele Einfamilienhausquartiere.
Bild: Alex Spichale



Entwicklung der Quadratmeterpreise für Häuser und Wohnungen

in Franken



Quelle: Immomapper.ch/Grafik: jbr

wortet werden müsse, sagt Zehnder. «In meinen Augen wäre eine gesunde Verdichtung mehr als fair, auch der Natur gegenüber, die Freiräume braucht.»

Allerdings sei das Einfamilienhaus kein Auslaufmodell, die Nachfrage sei vorhanden, gerade in Wettingen. Das Besondere an dieser Gemeinde sei der Mix zwischen Einfamilien-,

Terrassenhäusern und zahlreichen Mietwohnungen. «Ich hoffe, dass es auch in Zukunft noch für alle diese Wohnformen Platz hat in Wettingen», sagt Zehnder.