

# Aargauer Zeitung

---

abo+ BADEN

## Hohe Immobilienpreise trotz steigender Zinsen: «Viele Käufer von Eigentum in Baden sind gar nicht auf die Bank angewiesen»

In der Stadt sind die Preise für Häuser und Wohnungen nach wie vor hoch, berichtet Immobilienexperte Fabian Zehnder. In umliegenden Gemeinden jedoch präsentiert sich eine Situation wie seit Jahren nicht mehr.

**Pirmin Kramer**

15.03.2023, 05.00 Uhr

abo+ **Exklusiv für Abonnenten**



Neue Überbauung Römerstrasse in Baden: Eine 5½-Zimmer-Wohnung war für 2,65 Millionen Franken ausgeschrieben.

Bild: Mathias Förster

Die Zinsen für Festhypotheken haben die 3-Prozent-Marke überschritten. Wie wirkt sich das auf den Immobilienmarkt in der Region Baden aus? Dieser lief in den vergangenen Jahren so heiss, dass sich langjährige Beobachter die Augen rieben.

Immobilienmakler sprachen von einem «enormen Hype». Bis zu 30 Prozent teurer wurden dieselben Häuser innerhalb von nur zwei Jahren verkauft. Und Iwan Suter, Vorsitzender der Bankleitung der Raiffeisenbank Lägern-Baregg mit Sitz in Baden, zog vor einem Jahr einen Vergleich mit Luxus-Skigebieten. Dies, weil Einheimische sich Wohneigentum hier kaum mehr leisten können und in die umliegenden Gemeinden verdrängt werden.

Auf die Frage, ob die Preise für Häuser in der Region Baden wegen der neuen Zinslage nun sinken, antwortet Fabian Zehnder, seit 15 Jahren mit seiner «Zehnderimmo» in der Region Baden und Wettingen tätig: «Es gilt zu differenzieren.»

### **«Zinssituation fällt gar nicht ins Gewicht»**

Nach wie vor sehr gross sei die Nachfrage für Eigentum in der Stadt Baden, Wettingen und Ennetbaden – trotz deutlich höheren Zinsen als vor einem Jahr. «Klar, bei jedem Zinsschritt bricht ein Teil des Interessentenberges weg», erklärt Zehnder. Allerdings seien es jene mit verhältnismässig weniger Kapital oder Einkommen, die das Interesse verlieren. «Finanzkräftige Interessenten

lassen sich für die Zentrumsregion nach wie vor recht problemlos finden.»

Der Grund dafür: «Viele Käufer von Eigentum in Baden sind gar nicht auf die Bank angewiesen. Sie verfügen zum Teil über so viel Eigenkapital, dass sie nur wenig Schulden machen müssen und die Zinssituation für sie gar nicht ins Gewicht fällt.»

Als Beispiel nennt

Zehnder beispielsweise Rentner, die vor 50 Jahren in der Region Baden ein Haus bauten, dieses nun für gutes Geld verkaufen und damit eine Eigentumswohnung in Baden erwerben können. «Dadurch ist der Markt in Baden nach wie vor trocken», so Zehnder.

Hinzu kommt: Wer sich seit Jahren oder Jahrzehnten mit Zinssätzen befasst, lasse sich von 3 Prozent für Festhypotheken nicht abschrecken. «In früheren Jahrzehnten gab es Momente, in denen 6 oder 7 Prozent verlangt wurden.»

### **Wie viel der Quadratmeter Wohnfläche kostet**

Wie hoch sind die Quadratmeterpreise momentan? Laut dem Portal Immomapper.ch scheinen sich die Preise für Eigentum in Baden tatsächlich stabilisiert zu haben, ja gar



Fabian Zehnder ist seit 15 Jahren mit seiner «Zehnderimmo» in der Region Baden und Wettingen tätig.

zvg

leicht gesunken zu sein. In den ersten beiden Quartalen 2022 belief sich der durchschnittliche Wohnflächen-Quadratmeterpreis noch auf über 7900 Franken. Bis Ende Jahr sank der Wert gemäss Portal auf 7778 Franken.

Diese Preise sind vermutlich aber zu tief gegriffen. Viel Aufmerksamkeit erhalten in der Branche jeweils die Berichte des Immobilienspezialisten Iazi. Dort ist für das dritte Quartal 2022 beispielsweise für ein durchschnittliches 4½-Zimmer-Haus in Baden ein Richtwert von 11'000 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.

Für eine 4½-Zimmer-Eigentumswohnung beläuft sich der Wert auf 9000 Franken. Für hochwertigere Objekte müssen Käufer aber deutlich mehr hinblättern. 14'900 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche sind nicht unüblich.

### **Verhandlungsspielraum in umliegenden Gemeinden**

Für die Gemeinden ausserhalb von Baden, Ennetbaden und Wettingen sieht der Immobilienexperte Zehnder aufgrund der gestiegenen Zinsen tatsächlich eine Entspannung der Situation beziehungsweise tiefere Preise.

Private Käufer seien für Objekte ausserhalb des Zentrums zurückhaltender geworden. Dort sei der Preiskampf nicht mehr ganz so extrem. Der Verkauf dauert rund einen Monat länger als noch vor einem Jahr. «Zum Teil haben

Käufer sogar die Möglichkeit, Preise nach unten zu verhandeln. Das gab es schon seit Jahren nicht mehr», so Zehnder.

NEWSLETTER

**Stets aktuell informiert: Abonnieren  
Sie den Newsletter für Baden**

---

## Mehr zum Thema

**abo+** BADEN

**Immobilien-Zwangsversteigerung: Haus an  
Toplage kommt unter den Auktionshammer -  
Schätzwert liegt bei 1,65 Millionen Franken**

Patrick Hersiczky · 19.10.2022

---

**abo+** BADEN

**«Der Immobilienmarkt spielt verrückt»: 30 Prozent  
mehr für dasselbe Haus innert zwei Jahren - jetzt  
handelt der Stadtrat**

Pirmin Kramer · 26.03.2022

---

**Für Sie empfohlen**

Weitere Artikel >