

NAB Regionalstudie 2019

Aargauer Immobilienmarkt

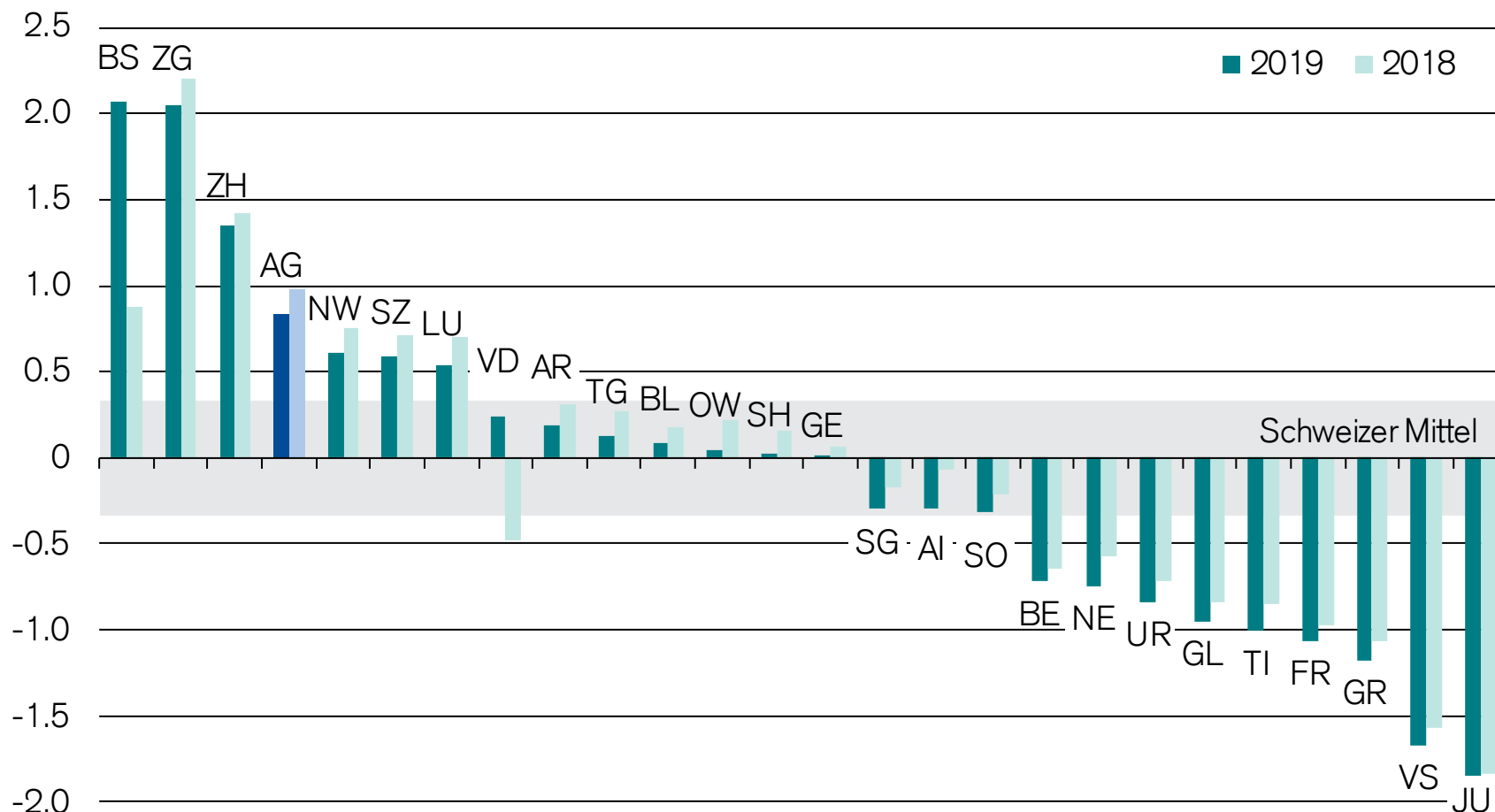
Zusammenfassung
31. Oktober 2019



Standortqualität: Kanton Aargau 2019 neu auf dem vierten Platz

Trotz Rangverlust nach wie vor attraktive Rahmenbedingungen für Unternehmen

Standortqualitätsindikator 2019 und 2018, synthetischer Indikator, CH = 0

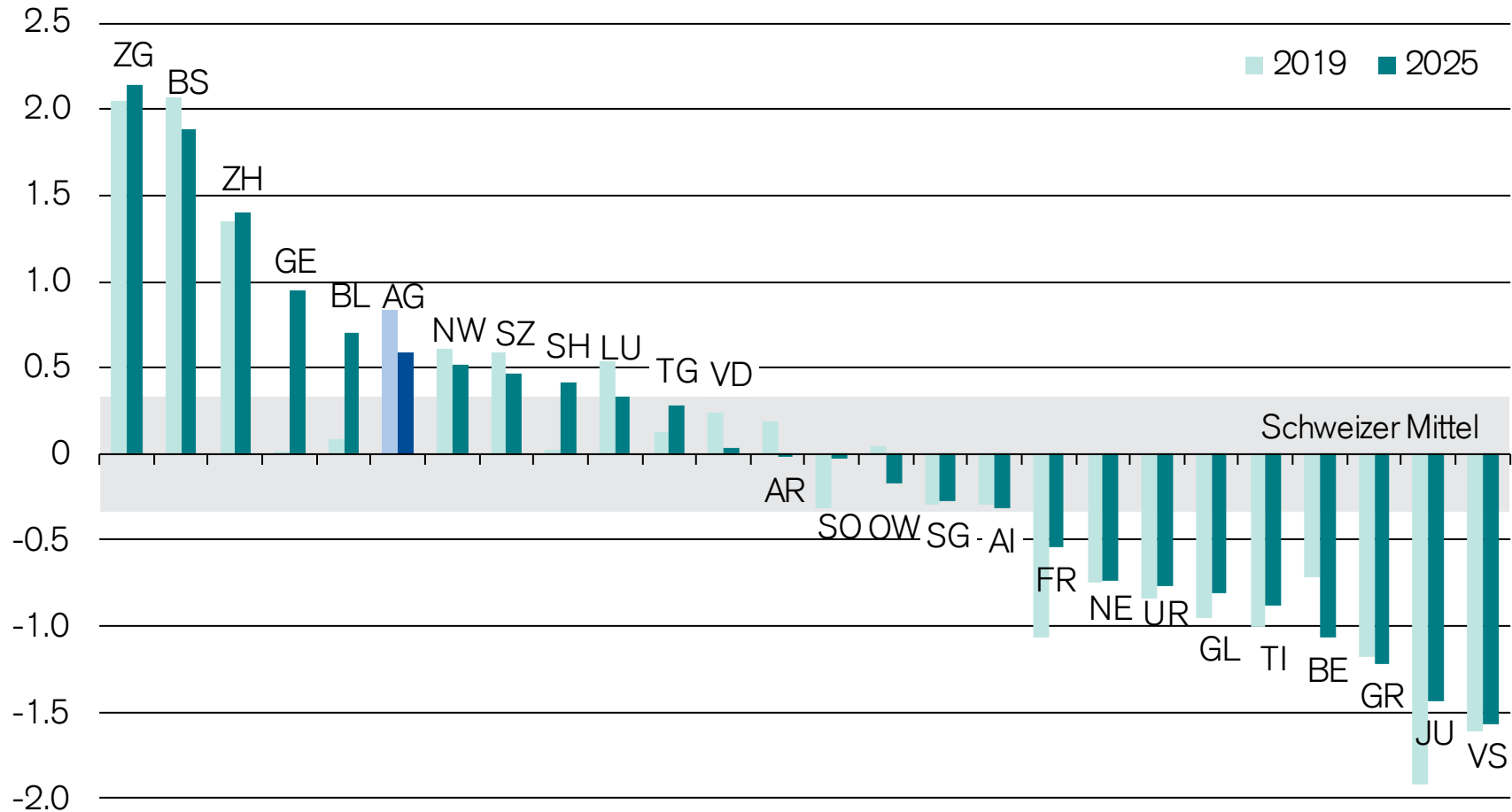


Quelle: Credit Suisse

Dem Aargau drohen weitere Rangverluste im Kantonsranking

Aargau will auf Reduktion der Gewinnsteuersätze verzichten

Standortqualitätsindikator 2019 und Ausblick 2025*, synthetischer Indikator, CH = 0



Quelle: Credit Suisse; * bei Neuberechnung der Teilindikatoren der Erreichbarkeit (Fertigstellung der NEAT) sowie der Steuerbelastung für juristische Personen (Umsetzung Unternehmenssteuerreform)

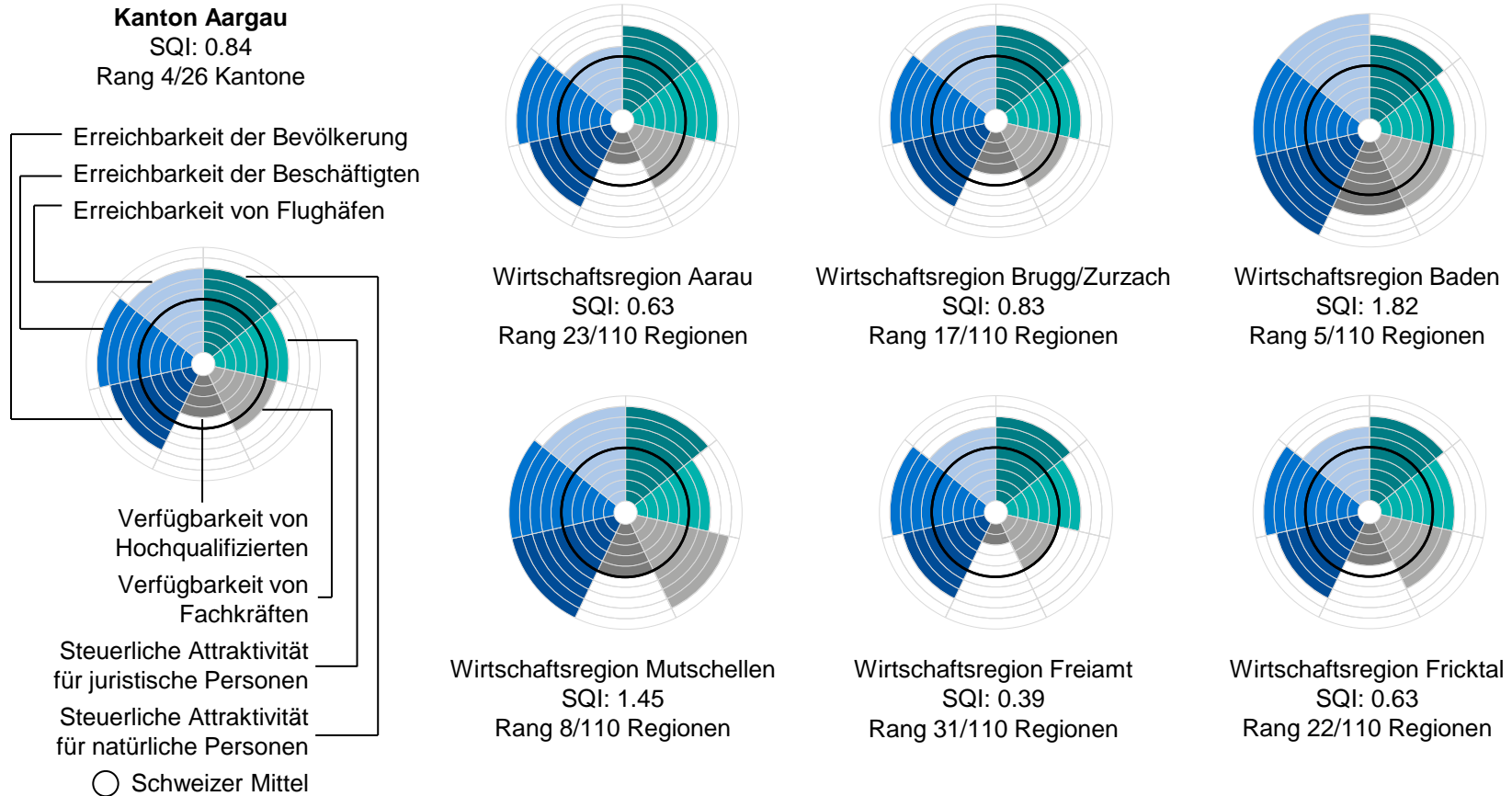
«Was bedeutet eine hohe Wohnattraktivität für den Immobilienmarkt?»



Hohe Erreichbarkeit und tiefe Steuerbelastung als Trümpfe

Regionen Baden und Mutschellen unter den Top-10-Regionen schweizweit

Faktoren der Standortqualität 2019, synthetische Indikatoren



Quelle: Credit Suisse

Frei verfügbares Einkommen als Mass der Wohnattraktivität

Was einem Haushalt nach Abzug aller Zwangsabgaben und Fixkosten übrig bleibt

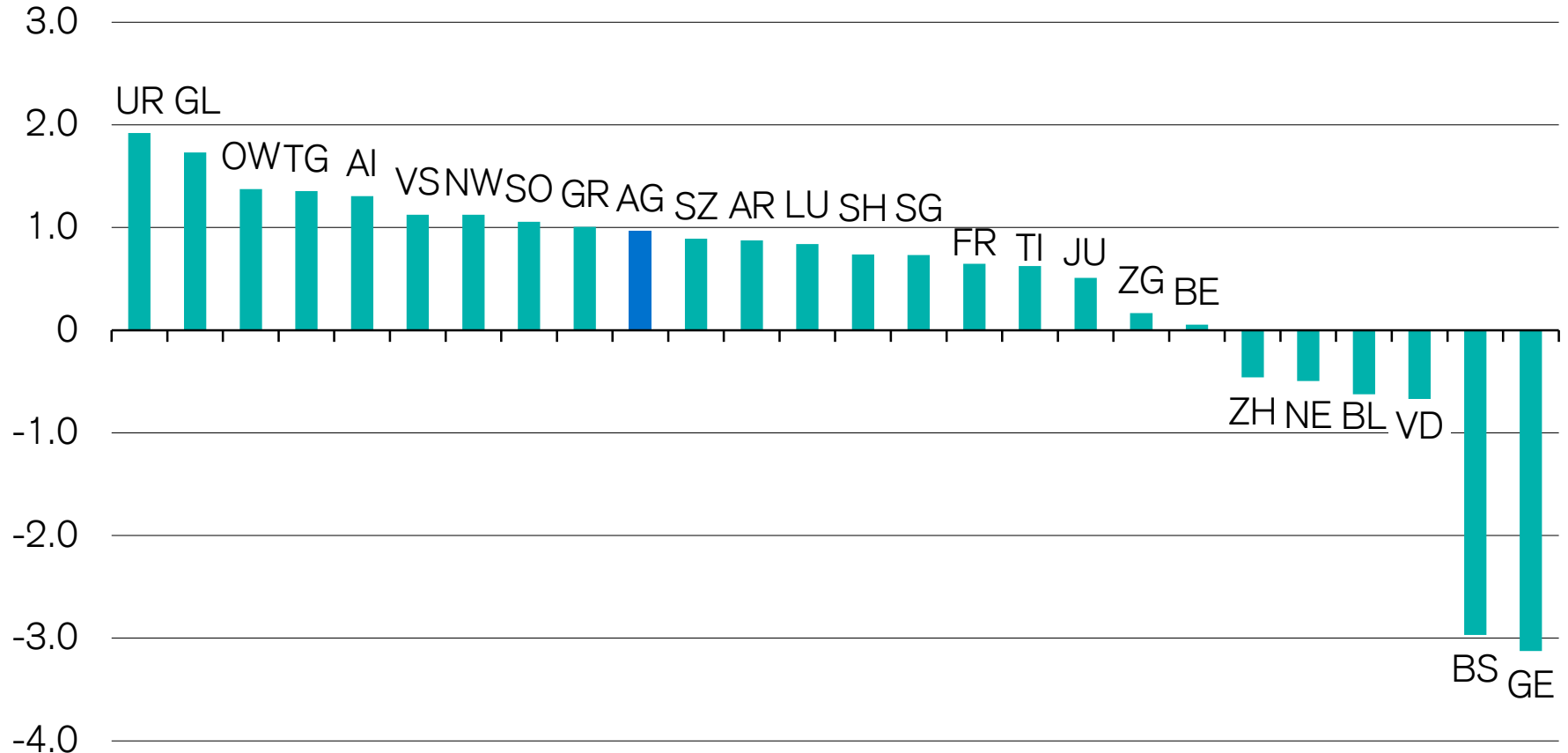
Erwerbseinkommen, brutto	
+ Transfereinkommen (Familienzulagen, Prämienverbilligungen)	
+ Vermögensertrag (Zinsen, Dividenden)	
= Bruttoeinkommen	
– Einkommenssteuer	Obligatorische Abgaben
– Vermögenssteuer	
– Beiträge 2. Säule	
– Sozialversicherungsbeiträge (AHV, IV, ALV, EO)	
– Prämien der obligatorischen Krankenkasse	
= Verfügbares Einkommen	
– Mietkosten oder Wohneigentumskosten	Fixkosten
– Nebenkosten für Wasser, Abwasser, Kehricht	
– Energie- und Elektrizitätskosten	
– Pendelbezogene Mobilitätskosten	
– Kosten der externen Kinderbetreuung	
= Frei verfügbares Einkommen	

Quelle: Credit Suisse

Im Aargau lebt sich günstiger als in den meisten Nachbarkantonen

AG im Kantonsvergleich im oberen Mittelfeld, noch vor LU, aber hinter SO

Frei verfügbares Einkommen*, synthetischer Indikator, CH = 0, 2016

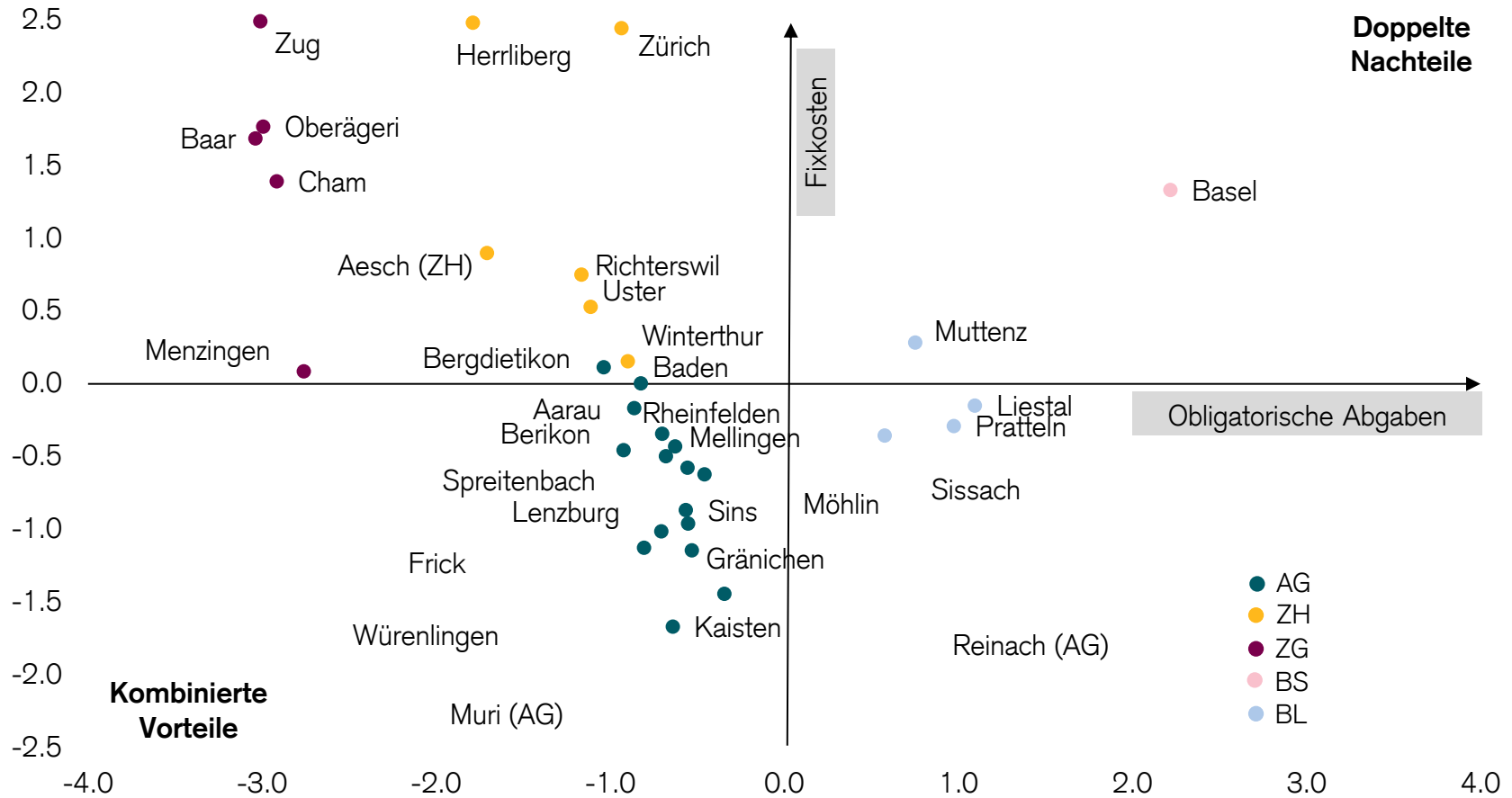


Quelle: Credit Suisse; * ohne Berücksichtigung von Pendel- und Kinderbetreuungskosten

Tiefere Fixkosten als in den Kantonen Zürich und Zug

Tiefere obligatorische Abgaben als im Kanton Basel-Landschaft

Obligatorische Abgaben und Fixkosten*, standardisierte Werte, CH = 0, 2016



Quelle: Credit Suisse; * Obligatorische Abgaben = Einkommens- und Vermögenssteuern, Sozialabgaben, oblig. Krankenversicherung; Fixkosten = Wohnkosten, Nebenkosten, Energiekosten, Pendel- und Krippenkosten

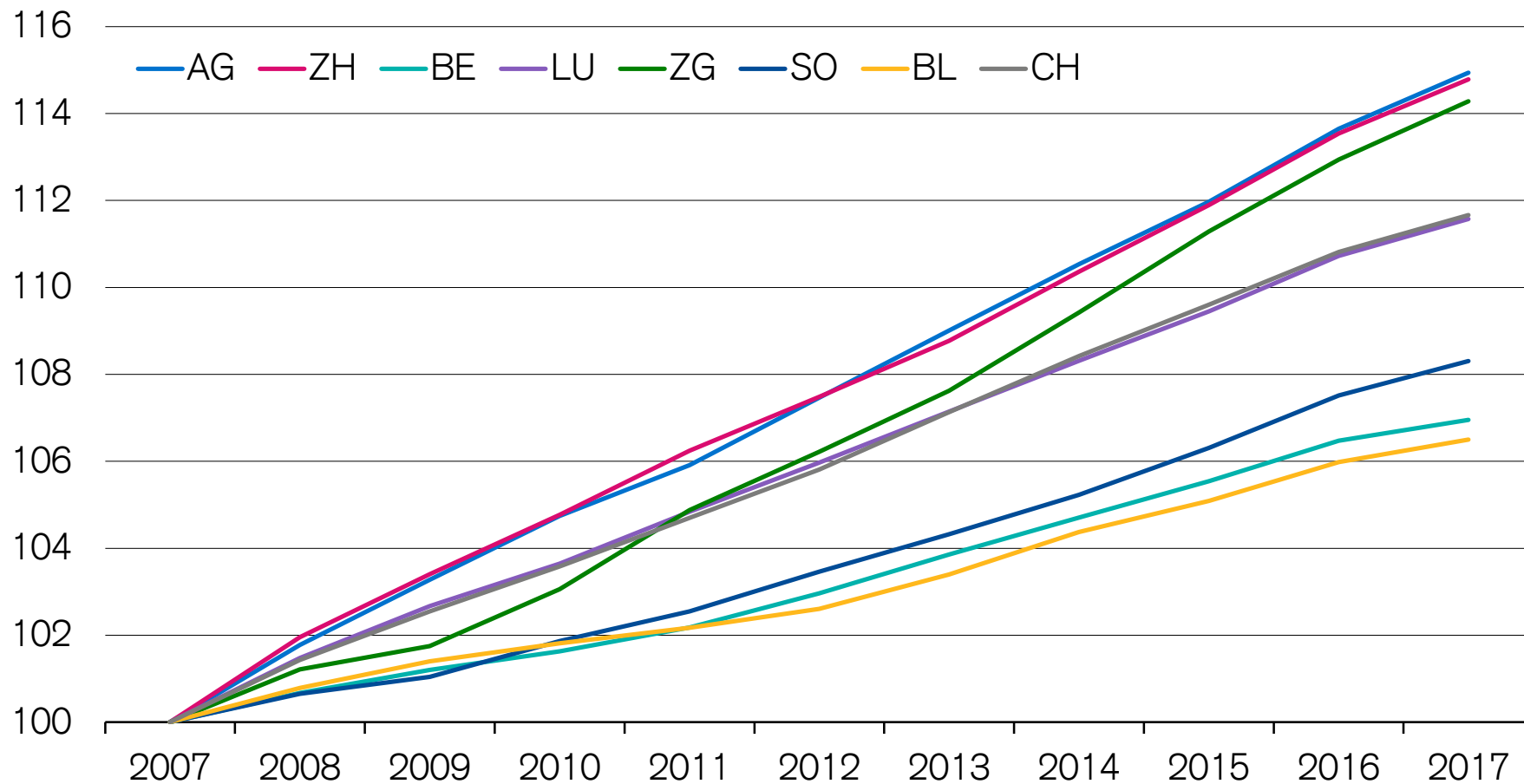
Bevölkerungsentwicklung und Migration



Aargauer Bevölkerung wächst überdurchschnittlich stark

Über 87'200 zusätzliche Einwohner innerhalb von zehn Jahren

Ständige Wohnbevölkerung am 31. Dezember, Index 2007 = 100

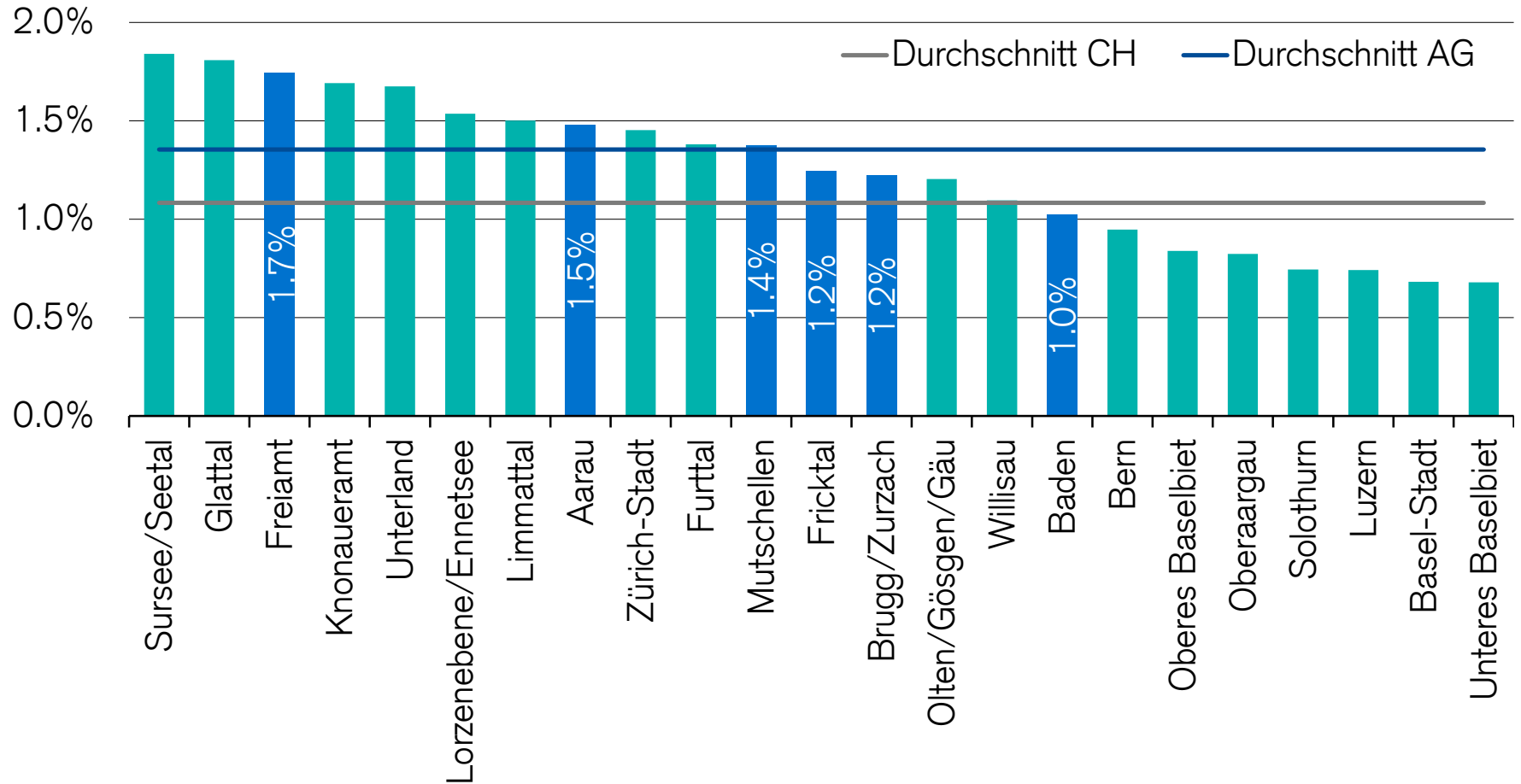


Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

Nur die Region Baden bleibt unter dem Schweizer Mittel

Freiamt mit stärkstem Bevölkerungswachstum innerhalb vom Kanton

Ständige Wohnbevölkerung, durchschnittliches jährliches Wachstum zwischen 2012 und 2017 in %

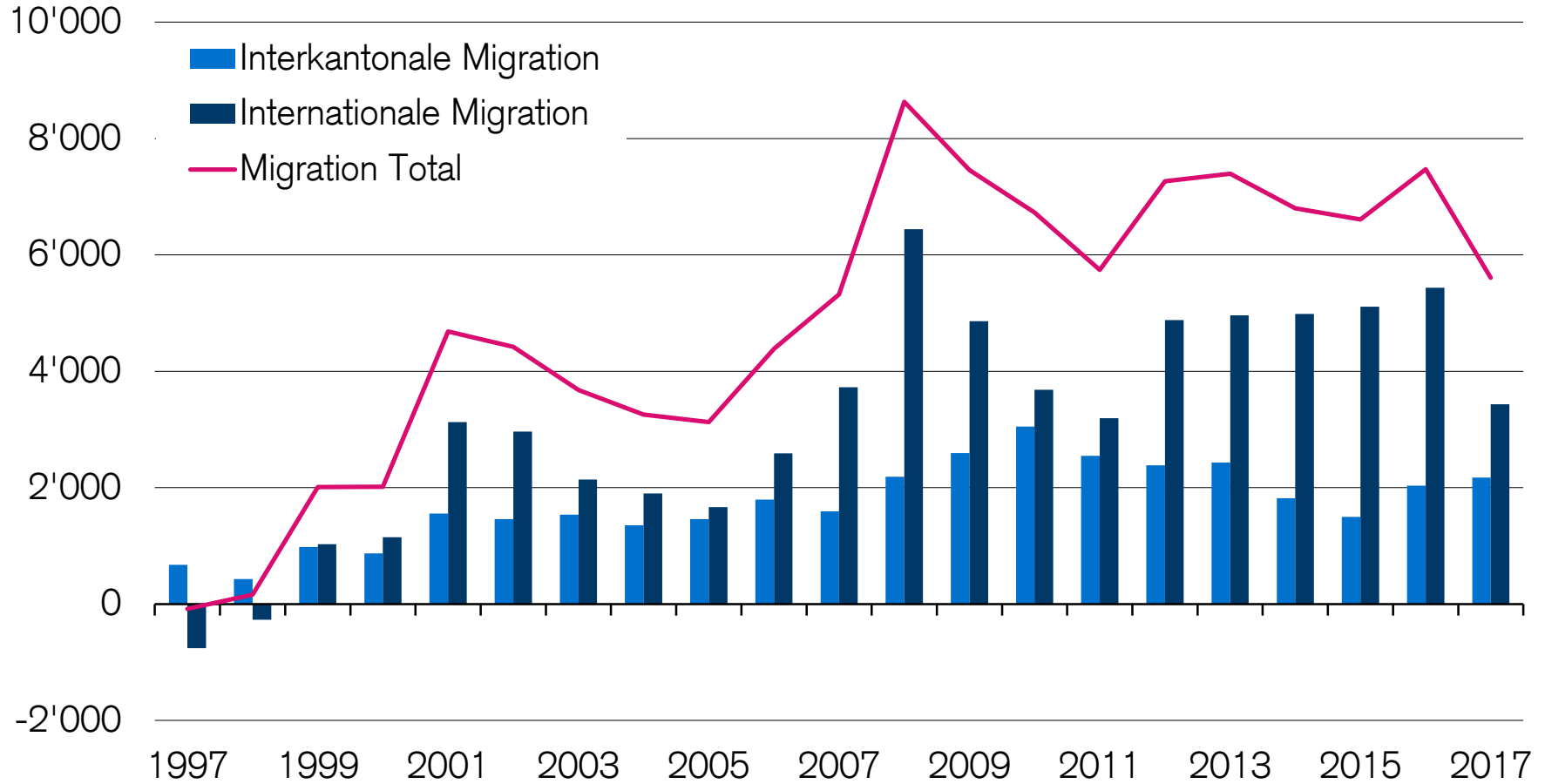


Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

Migration als Treiber des Bevölkerungswachstums

Bei der Binnenmigration weist der Aargau den schweizweit höchsten Saldo auf

Migrationssaldo Kanton Aargau, in Anzahl Personen

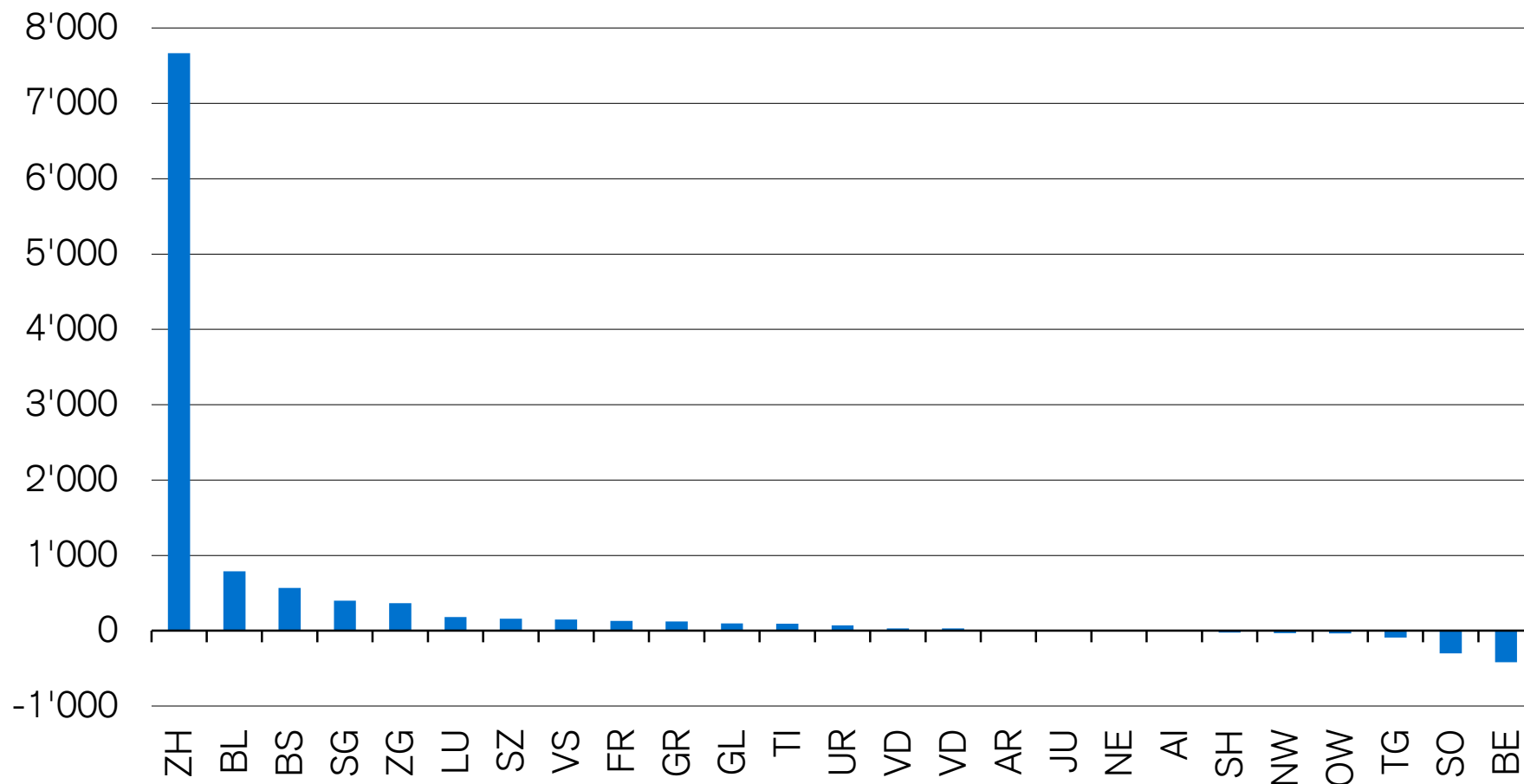


Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

Der Kanton Aargau zieht viele Zürcher an

Auch zahlreiche neue Einwohner aus den Grosszentren Basel und Zug

Interkantonaler Migrationssaldo Kanton Aargau, 2013–2017, in Anzahl Personen

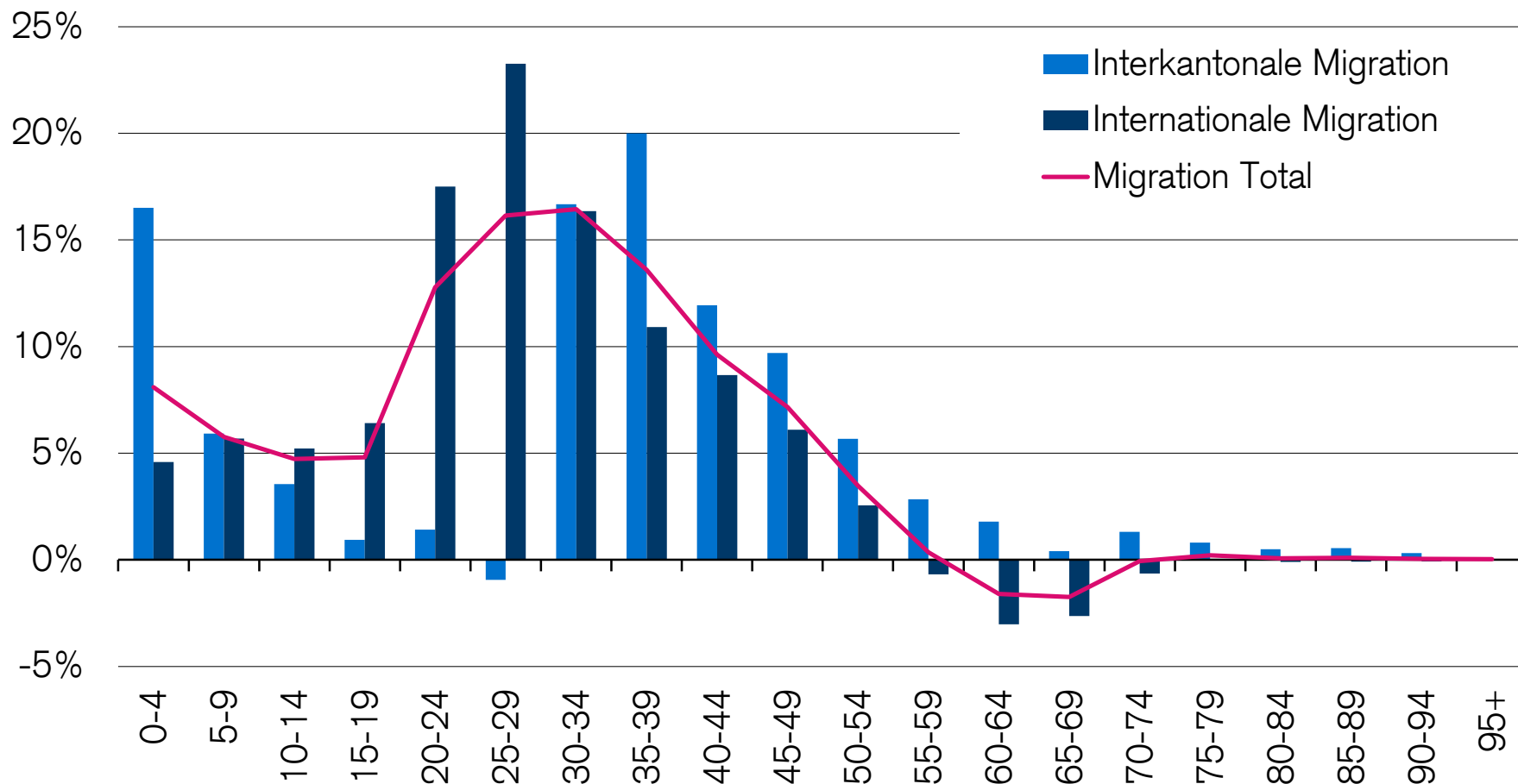


Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

Altersstruktur der Zuwanderer zeigt hohe Attraktivität für Familien

Über 80% der Binnenmigranten sind 30- bis 49-Jährige und Kinder unter 15 Jahren

Migrationssaldo Kanton Aargau, 2013–2017, nach Altersklasse, in %

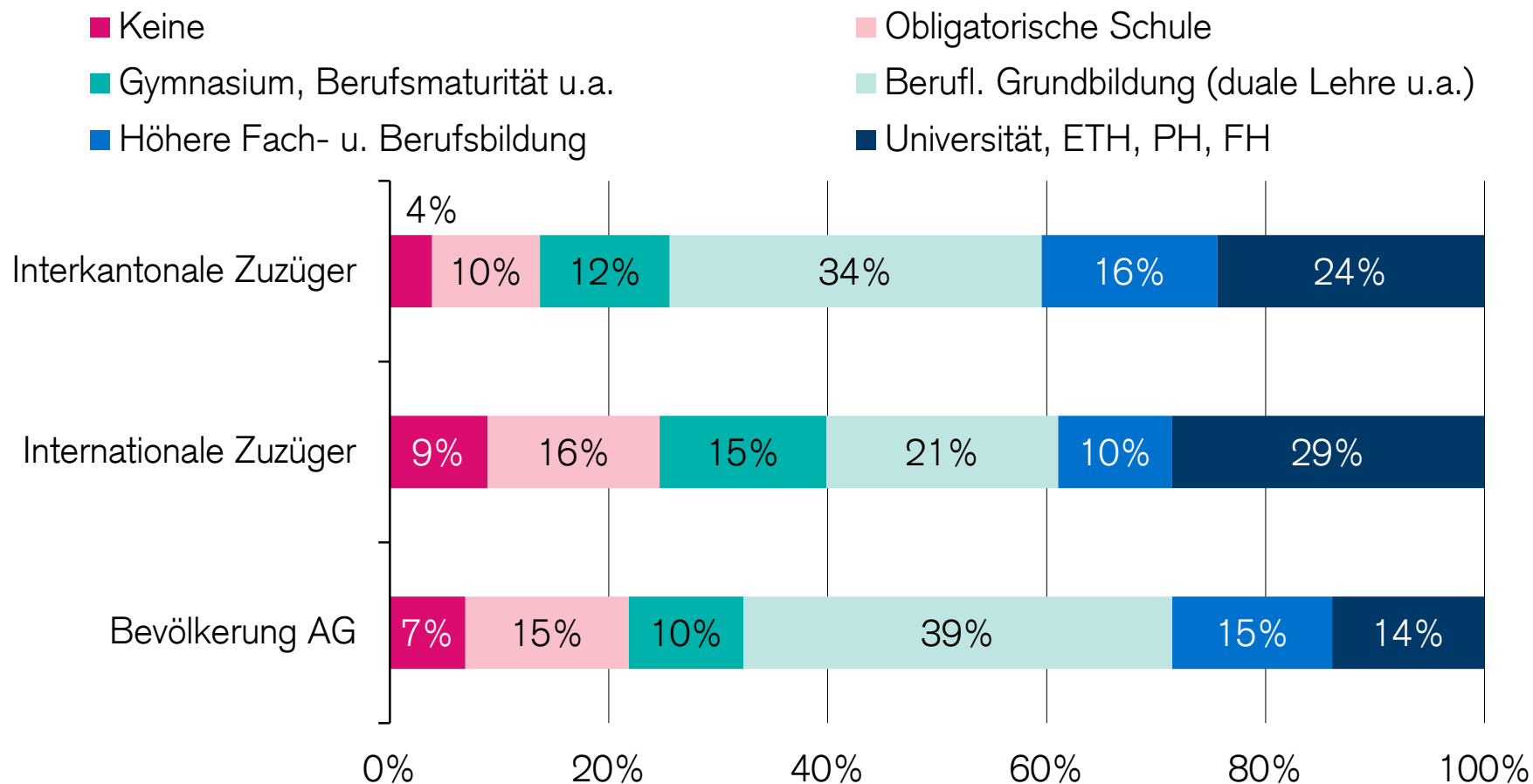


Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

40% der Zuwanderer verfügen über einen Tertiärabschluss

Dank Zuwanderung steigt im Kanton Aargau der Anteil an Hochqualifizierten

Ständige Wohnbevölkerung 2017 und Neuzugezogene*, nach höchster abgeschlossener Ausbildung, in %

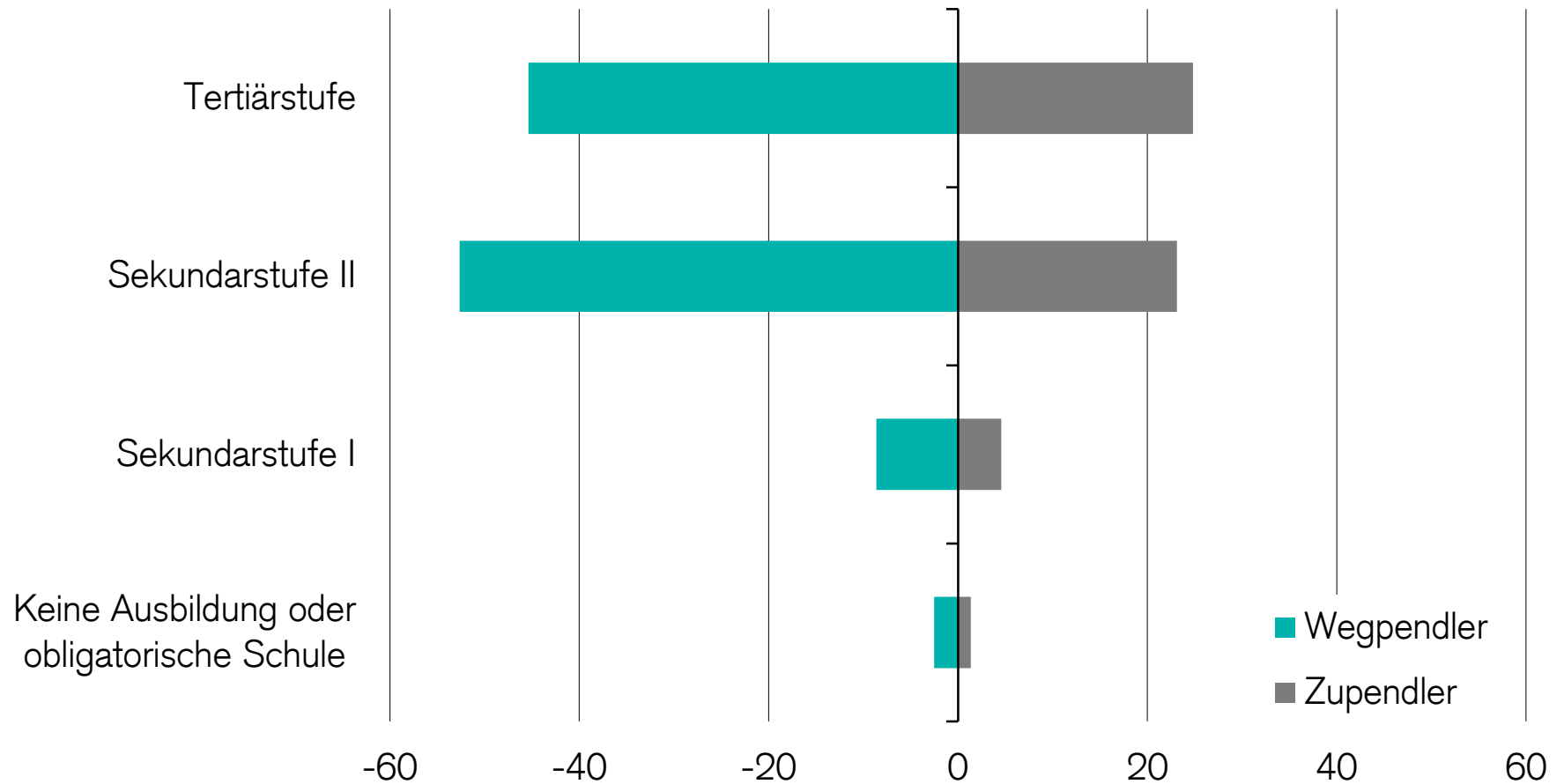


Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse; * Personen, die in der Periode 2013–2017 in den Kanton Aargau zugezogen sind; nur Personen ab 15 Jahren, die in einem Privathaushalt leben

Der Kanton Aargau exportiert viele Hochqualifizierte

Der Pendlerkanton schlechthin

Zu- und Wegpendler Kanton Aargau 2017, nach höchster abgeschossener Ausbildung, in Tausend Personen



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

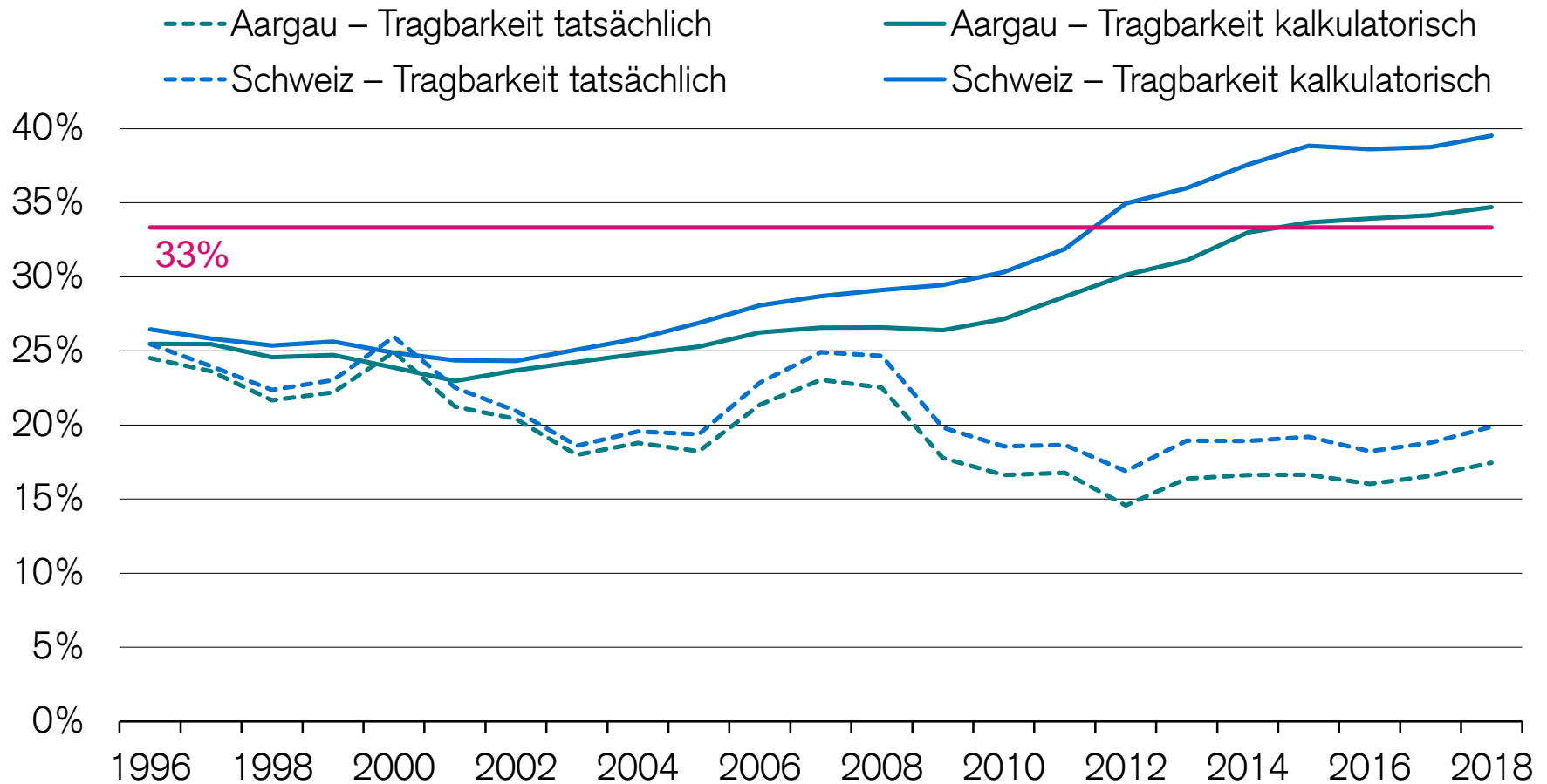
Immobilienmarkt: Wohneigentum



Immer weniger Haushalte können sich Wohneigentum leisten

Kalkulatorische Tragbarkeit als Finanzierungshürde, auch im Kanton Aargau

Für Durchschnittshaushalt in % des Einkommens*

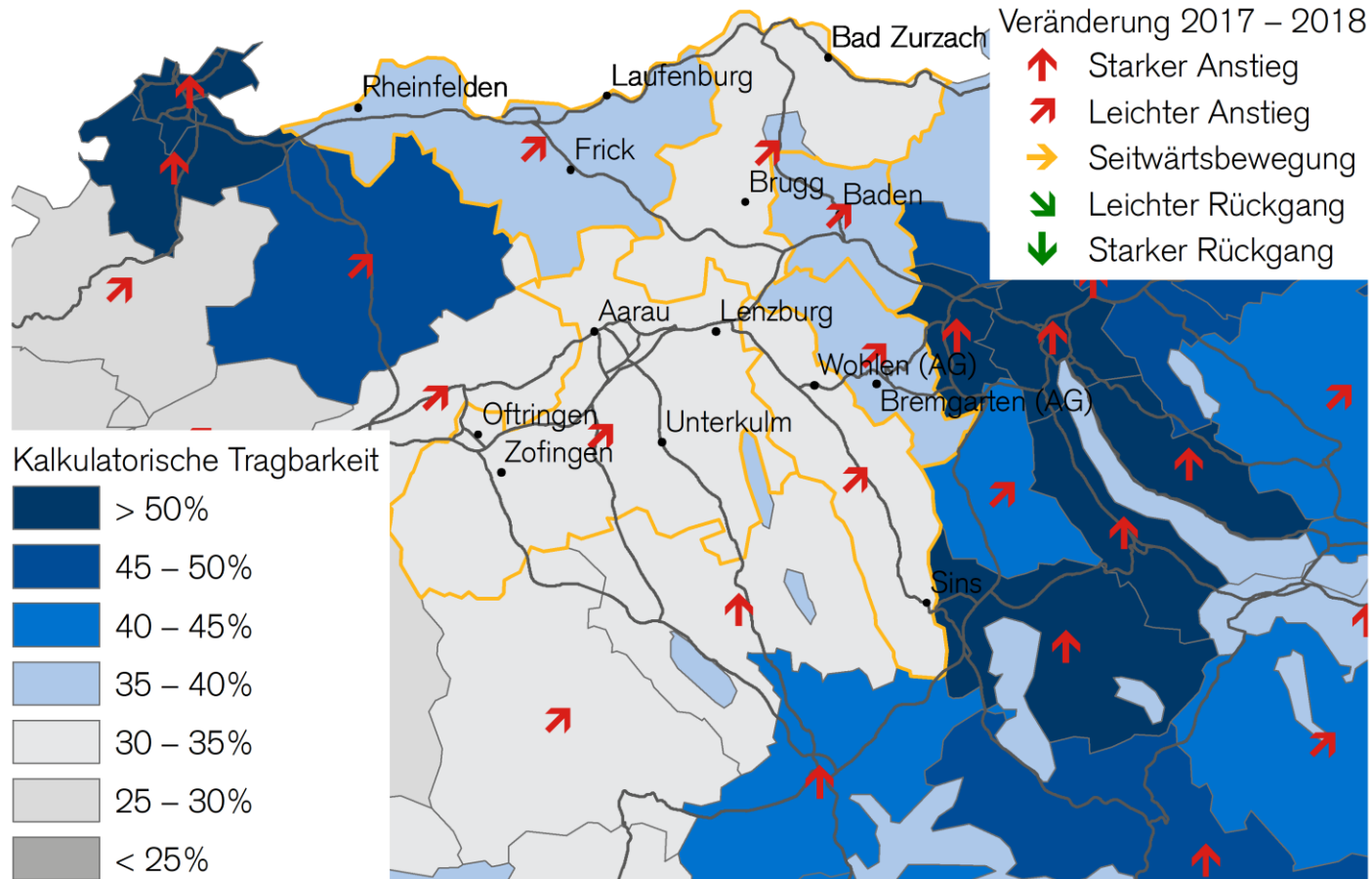


Quelle: Credit Suisse; * unter folgenden Parametern: 5% Zins, 1% Unterhalt, 80% Belehnung, Amortisation auf 2/3 innert 15 Jahren

Aargau aber nach wie vor günstiger als viele Nachbarregionen

Kalkulatorische Belastung um Zürich, Basel und Zug noch höher

Für Durchschnittshaushalt in % des Einkommens*

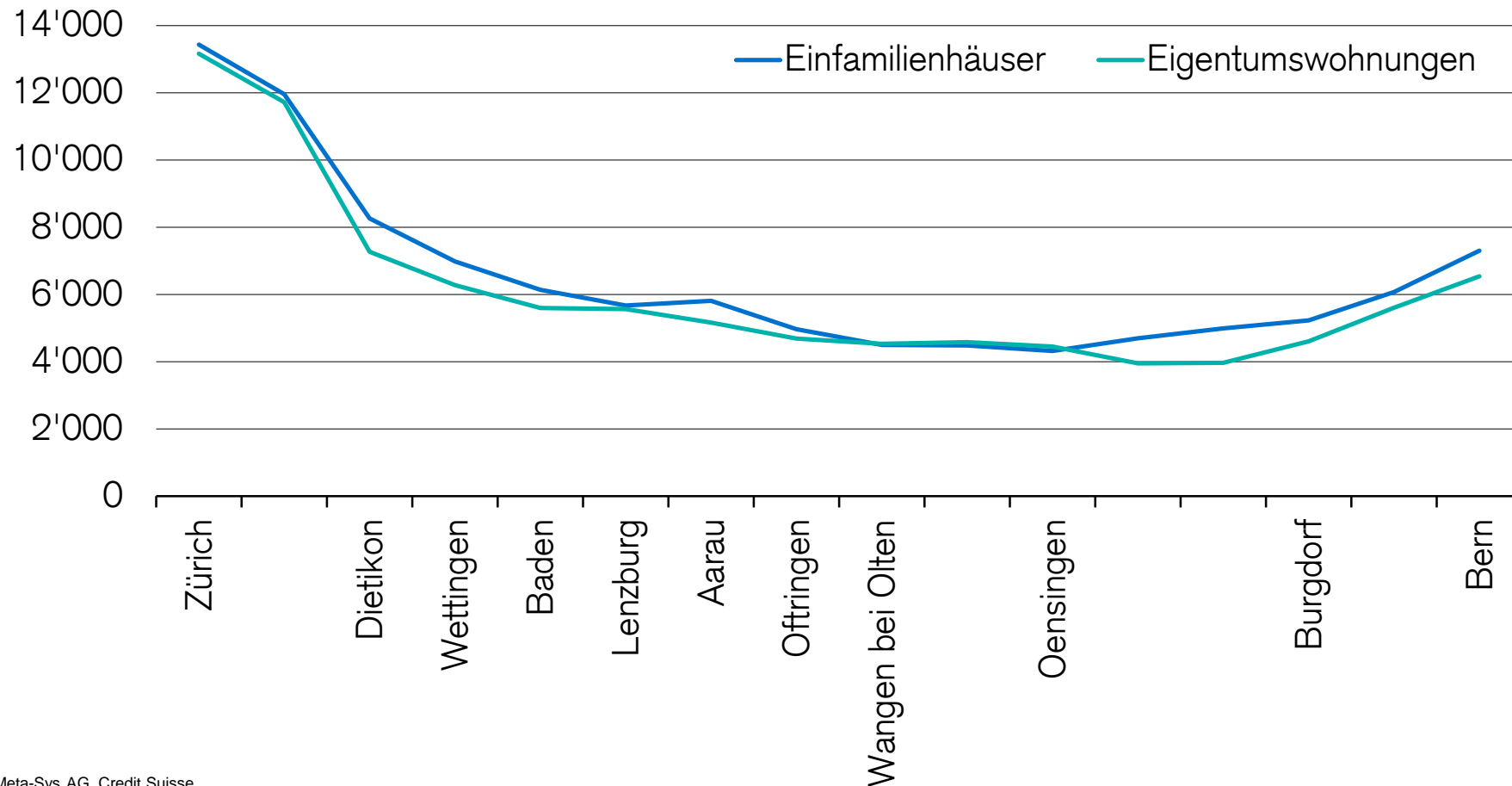


Quelle: Credit Suisse; * unter folgenden Parametern: 5% Zins, 1% Unterhalt, 80% Belehnung, Amortisation auf 2/3 innert 15 Jahren

Grosses Preisgefälle zwischen Zentrum und Umland

Je weiter von den Grosszentren entfernt, desto tiefer die Immobilienpreise

Preise von inserierten Eigentumswohnungen/Einfamilienhäusern entlang der A1 in CHF pro m², 2018

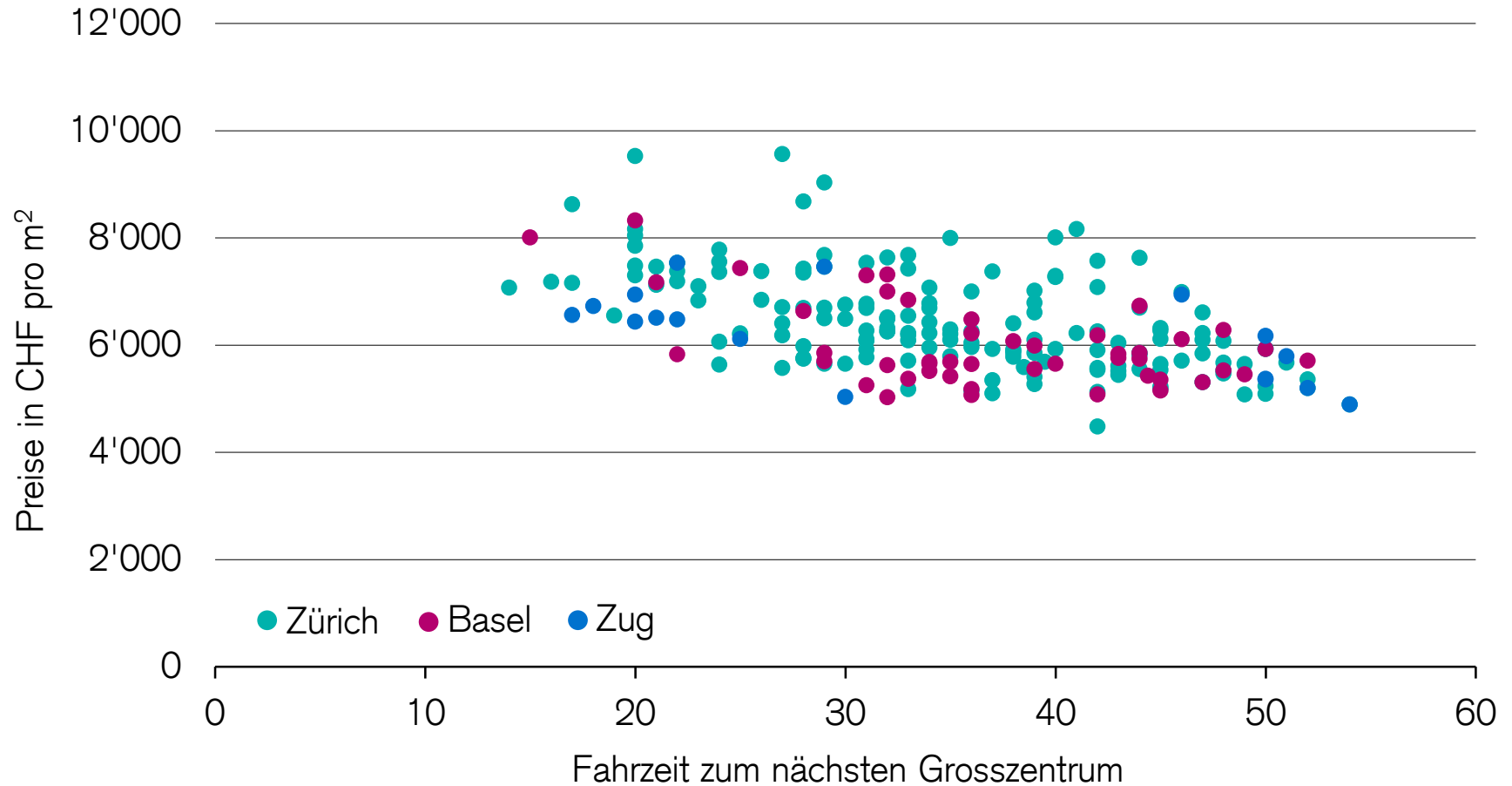


Quelle: Meta-Sys AG, Credit Suisse

Gute Verkehrserschliessung als Teil der Wohnattraktivität

Je näher das nächste Zentrum, desto höher die Nachfrage und folglich die Preise

Aargauer Gemeinden: Preise in CHF/m² für eine durchschnittliche Eigentumswohnung*, Fahrzeit in Minuten

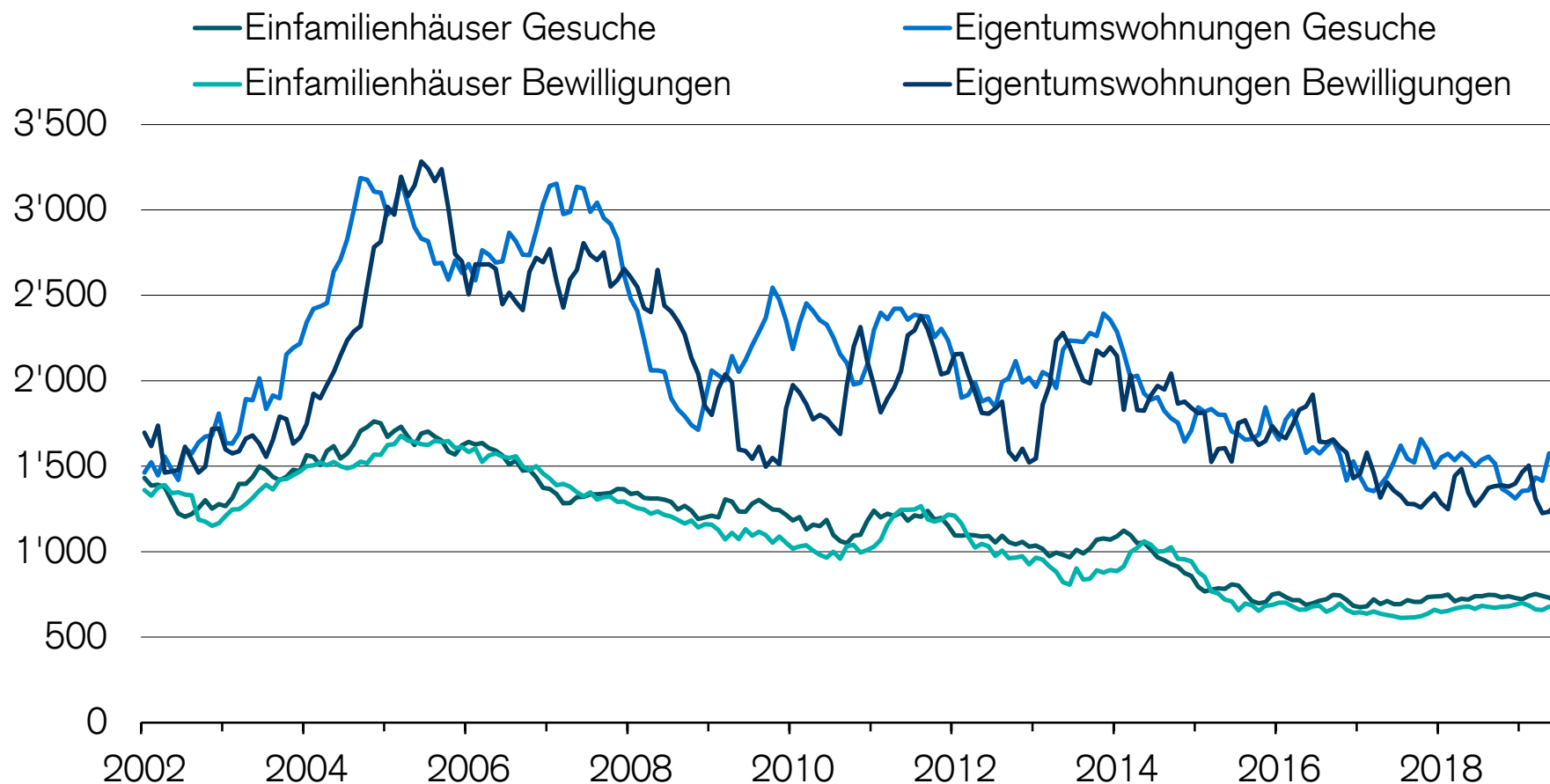


Quelle: Wüest Partner, Credit Suisse; * Stand: 1. Quartal 2019

Wohneigentumsproduktion lässt im Aargau nach

Einfamilienhaus verliert auch im Aargau immer mehr an Bedeutung

Baugesuche und -bewilligungen in Anzahl Wohneinheiten, gleitende 12-Monats-Summe

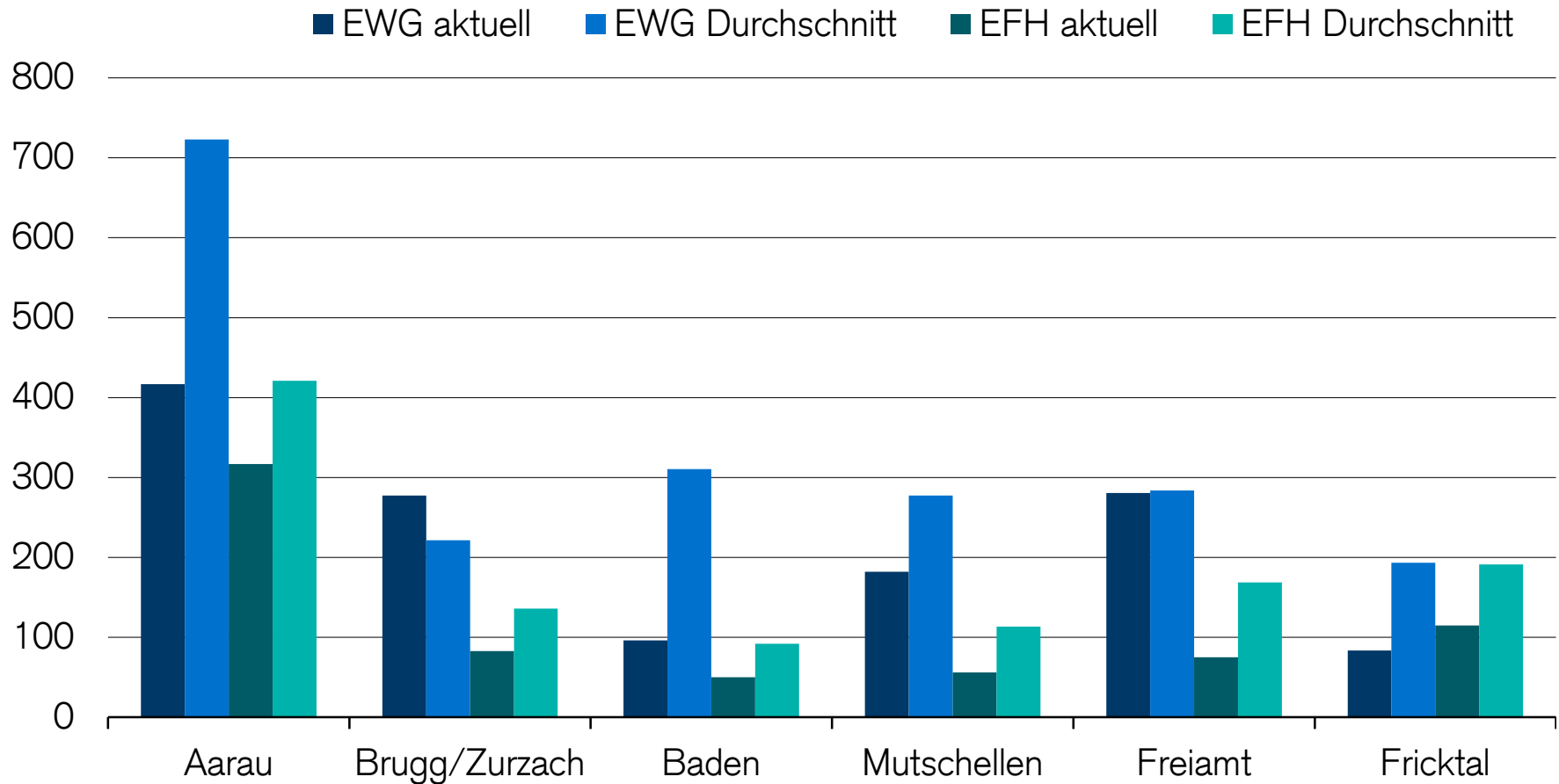


Quelle: Baublatt, Credit Suisse

Erwartete Ausweitung praktisch überall unterdurchschnittlich

Einzig im Fricktal kann sich das Einfamilienhaus weiterhin behaupten

Baugesuche und -bewilligungen in Anzahl Wohneinheiten, gleitende 12-Monats-Summe*

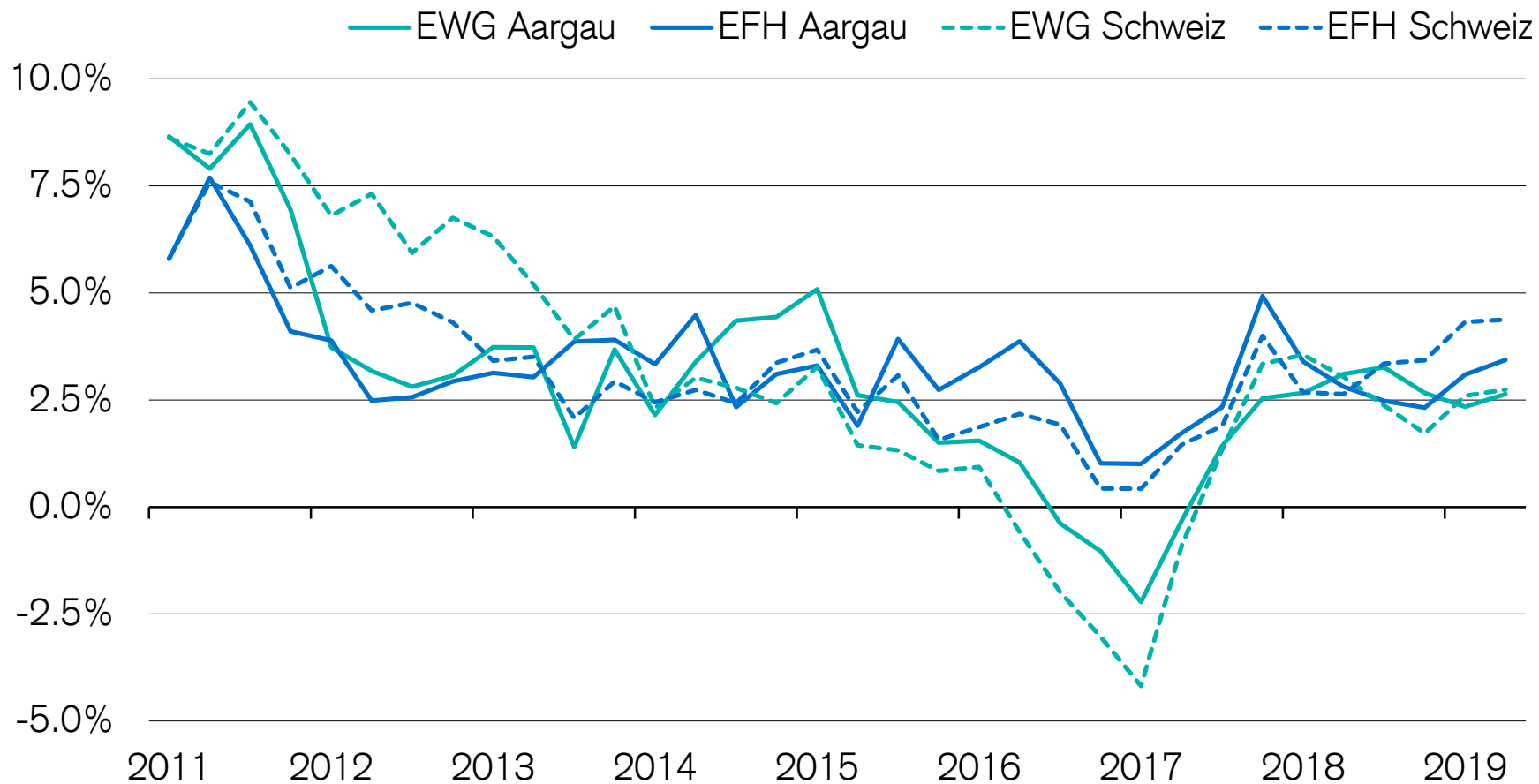


Quelle: Baublatt, Credit Suisse; * EWG = Eigentumswohnung, EFH = Einfamilienhaus

Eigentumspreise sind weiter am Steigen

Preiswachstum aber moderater als im Landesdurchschnitt

Jahreswachstumsraten nach Segment; EWG = Eigentumswohnung, EFH = Einfamilienhaus



Quelle: Wüest Partner

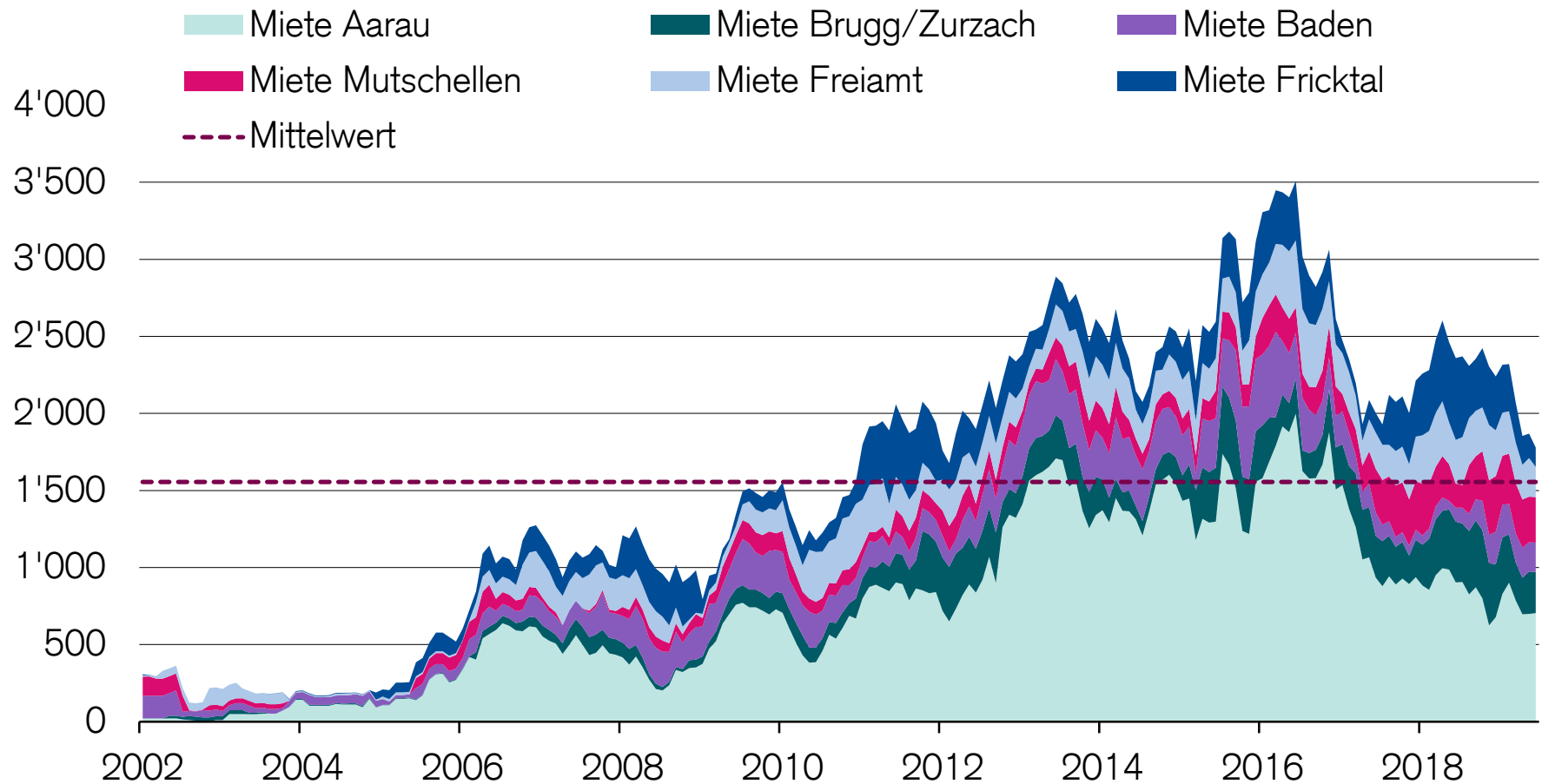
Immobilienmarkt: Mietwohnungen



Mietwohnungsbautätigkeit bleibt im Aargau auf hohem Niveau

Tief- bzw. Negativzinsen führten zu einer Explosion an Mietwohnungsprojekten

Baubewilligungen in Anzahl Wohneinheiten, gleitende 12 Monats-Summe

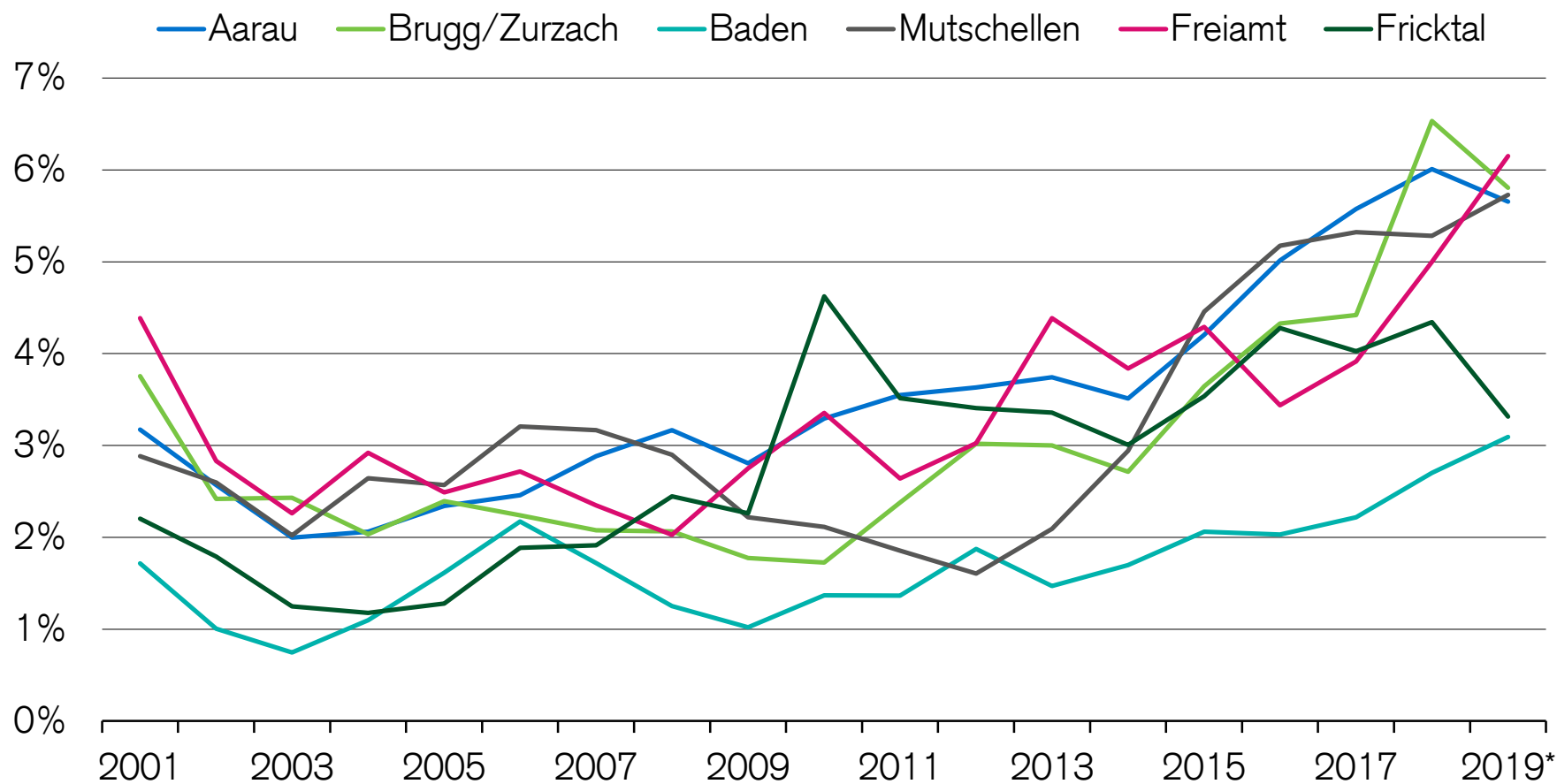


Quelle: Baublatt, Credit Suisse

Mehrheitlich sehr hohe Leerstände im Kanton Aargau

Der Aargau zählt zu den Kantonen mit den höchsten Leerständen in der Schweiz

Leerstandsziffer Mietwohnungen in Prozent des Bestands

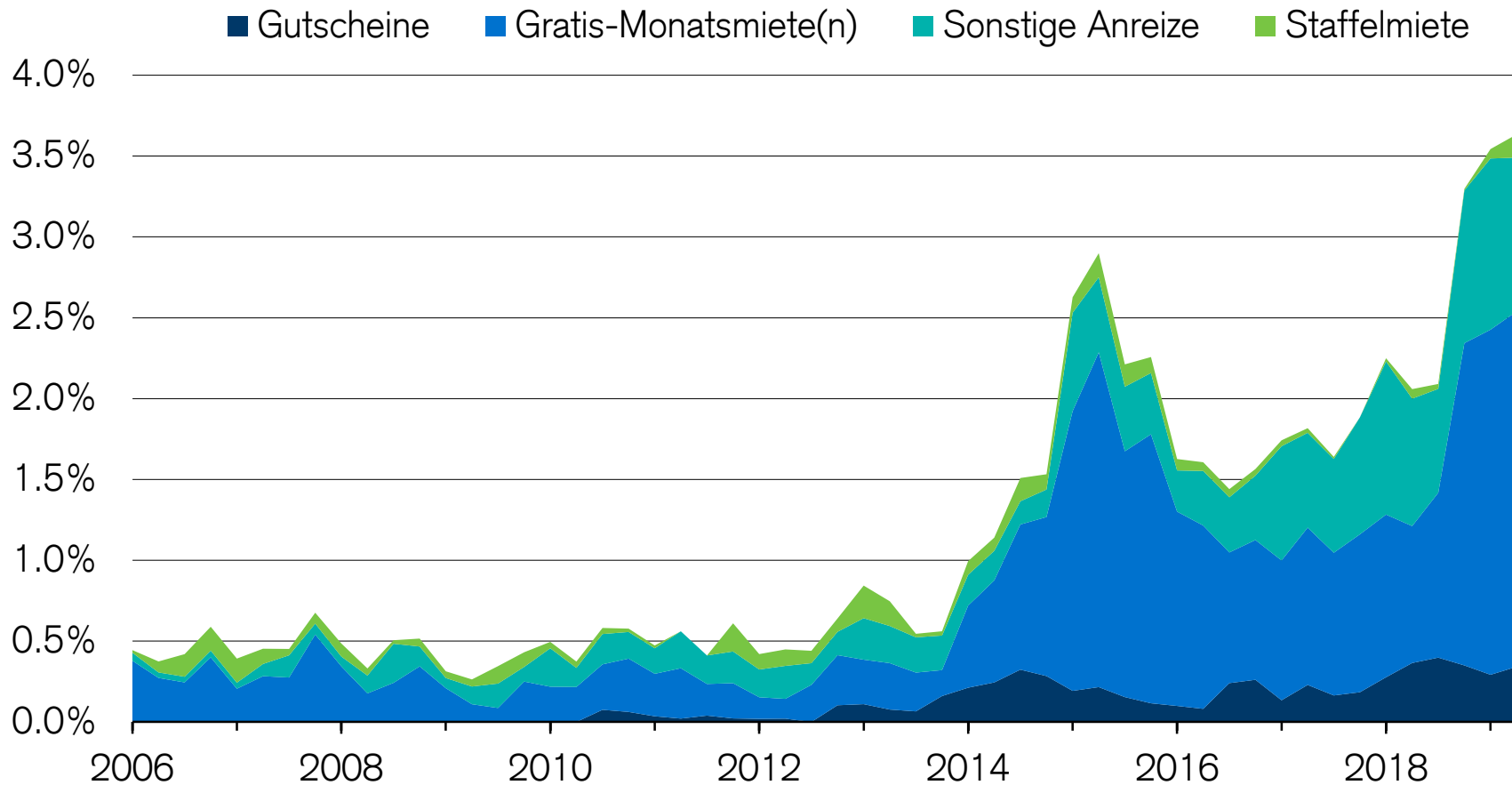


Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistik Aargau, Credit Suisse; * 2019: provisorische Werte

Wohnungsmieten stehen unter Druck

Hohe Leerstände machen Zusatzanreize nötig

Anteil der Mietwohnungsinserate mit Zusatzanreizen und Staffelmiete am Total, Kanton Aargau



Quelle: Meta-Sys AG, Credit Suisse

Disclaimer

Dieses Dokument dient nur zu Informationszwecken. Es bedeutet kein Angebot und keine Aufforderung seitens der NEUEN AARGAUER BANK AG zum Kauf oder Verkauf von Wertschriften. Hinweise auf die frühere Performance stellen keine Garantie für positive Entwicklungen in der Zukunft dar. Die Analysen und Schlussfolgerungen in diesem Dokument wurden durch die NEUE AARGAUER BANK AG erarbeitet und könnten vor ihrer Weitergabe an die Kunden der NEUEN AARGAUER BANK AG bereits für Transaktionen von Gesellschaften der CREDIT SUISSE GROUP verwendet worden sein.

Die in diesem Dokument vertretenen Ansichten sind diejenigen der NEUEN AARGAUER BANK AG zum Zeitpunkt der Drucklegung, eine Änderung der vertretenen Ansichten bleibt vorbehalten. Die NEUE AARGAUER BANK AG übernimmt keine Haftung für Verluste, die aus der Verwendung dieser Informationen entstehen könnten. Im weiteren übernimmt die NEUE AARGAUER BANK AG keine Gewähr bezüglich der Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungsäußerungen können eine individuelle, die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse des Empfängers berücksichtigende Beratung nicht ersetzen.
