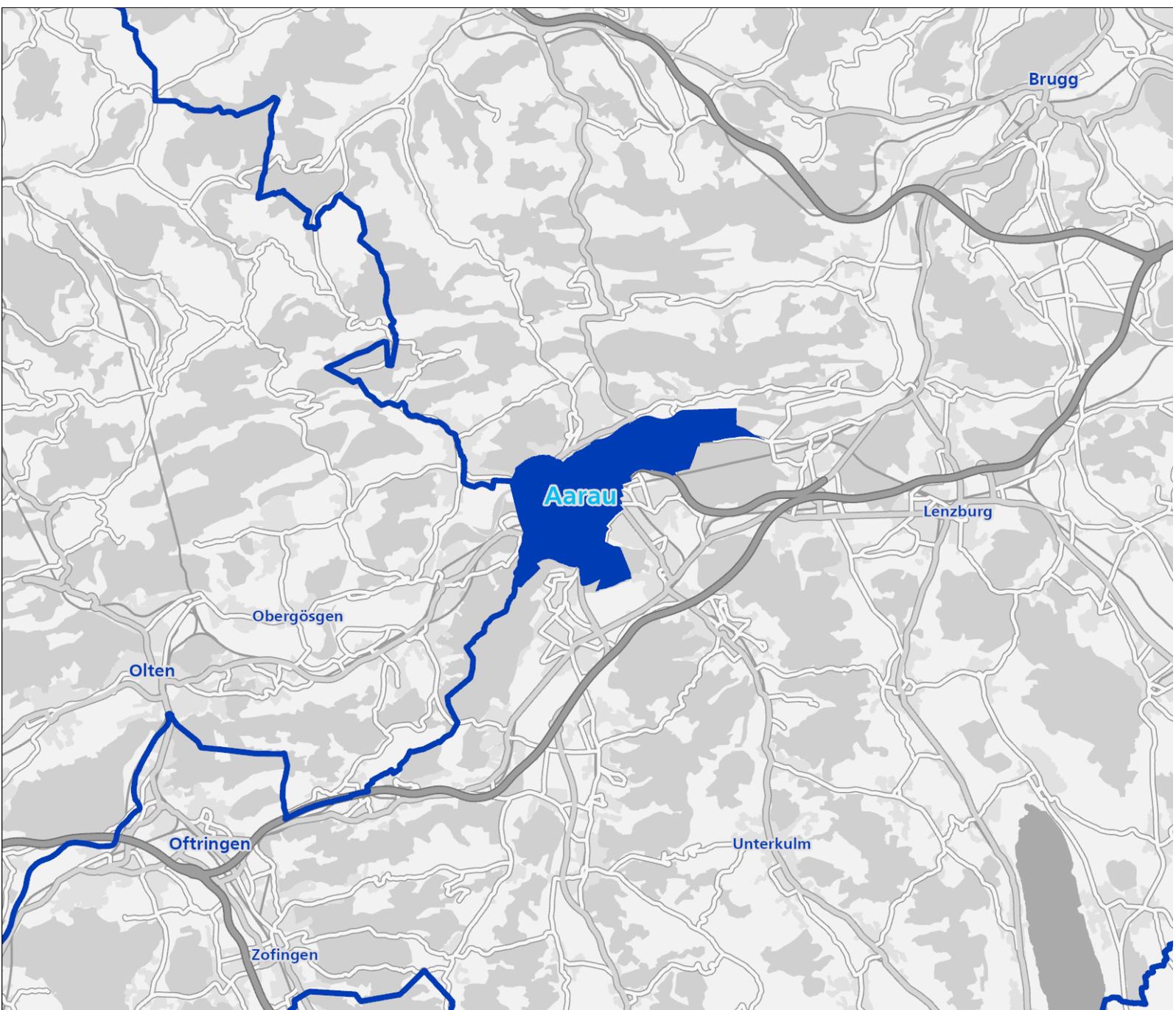


Gemeinde Aarau

Immobilienmarkt und Standortinformationen



Haftungsausschluss

Die vorliegende Publikation widerspiegelt die Meinung der Zürcher Kantonalbank und geht von den Verhältnissen zum Ausgabedatum aus. Sie basiert zum Teil auf Daten Dritter und zudem auf Annahmen der Zürcher Kantonalbank. Obwohl diese Publikation mit gebotener Sorgfalt erstellt wurde, gibt die Zürcher Kantonalbank keine Gewähr oder Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Keine der in der Publikation enthaltenen Aussagen und Informationen gelten als Zusicherung für den Eintritt künftiger Ereignisse. Es können daraus keine Haftungsansprüche abgeleitet werden.

Eine Wiedergabe der ganzen Publikation oder von Teilen davon ist nur nach vorgängiger Zustimmung der Zürcher Kantonalbank zulässig.

Quellen

Bundesamt für Gesundheit, Bundesamt für Umwelt, Bundesamt für Landestopografie, Bundesamt für Raumentwicklung, Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Energie, Eidgenössische Steuerverwaltung, Homegate.ch, Schweizer Baublatt, Schweizerische Post

Herausgeberin

Zürcher Kantonalbank, Analytics Immobilien

Kontakt

gemeindeberichte@zkb.ch

Version April 2025

Die Gemeinde Aarau im schweizweiten Vergleich



Immobilienmarkt

Preisniveau



Seite 4

Bautätigkeit



Seite 5

Leerstand



Seite 5



Finanzielles

Steuerbelastung



Seite 6

Mittleres Einkommen



Seite 6

Krankenkassenprämien



Seite 6



Standortinformationen

Verkehrsanbindung



Seite 7

Einkaufsangebot



Seite 9

Schulangebot



Seite 9

Besonnung



Seite 10

Lärmbelastung



Seite 10

Bevölkerungswachstum

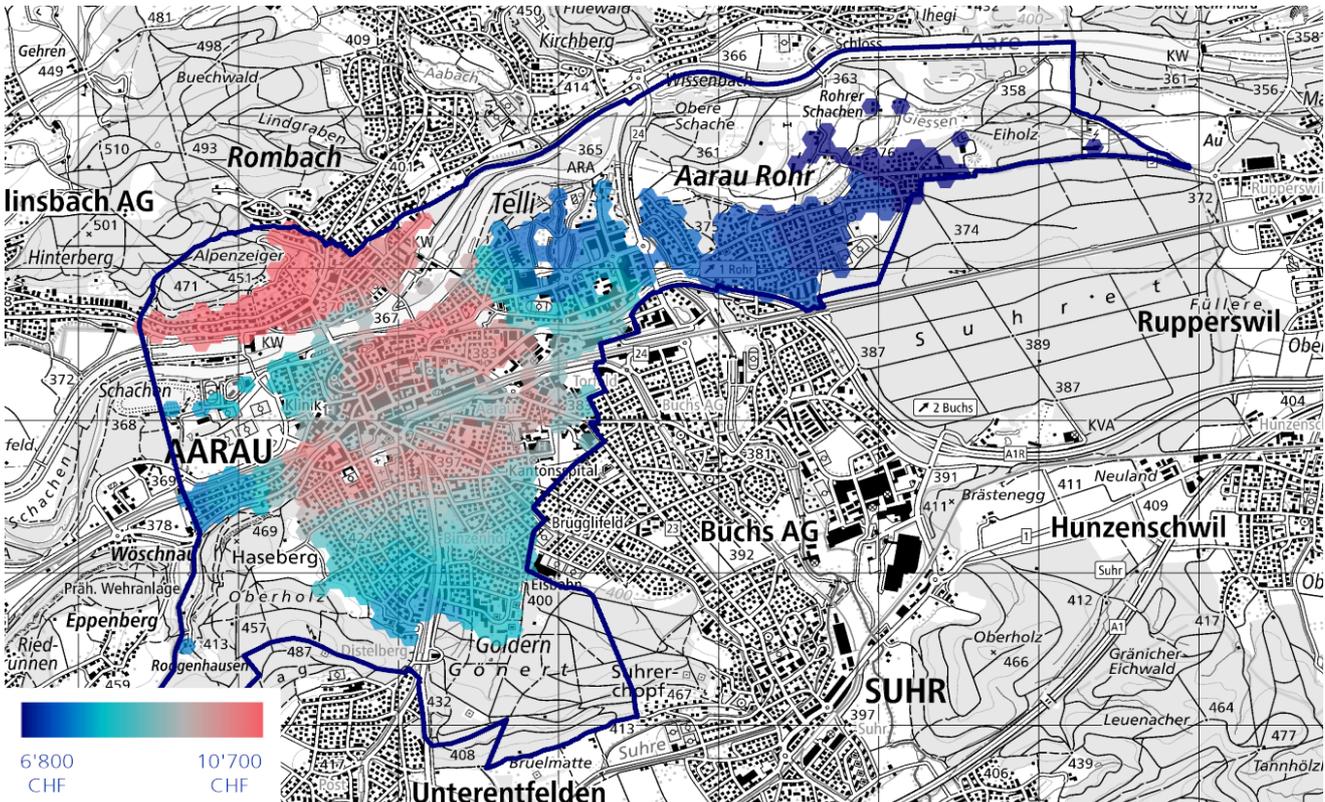
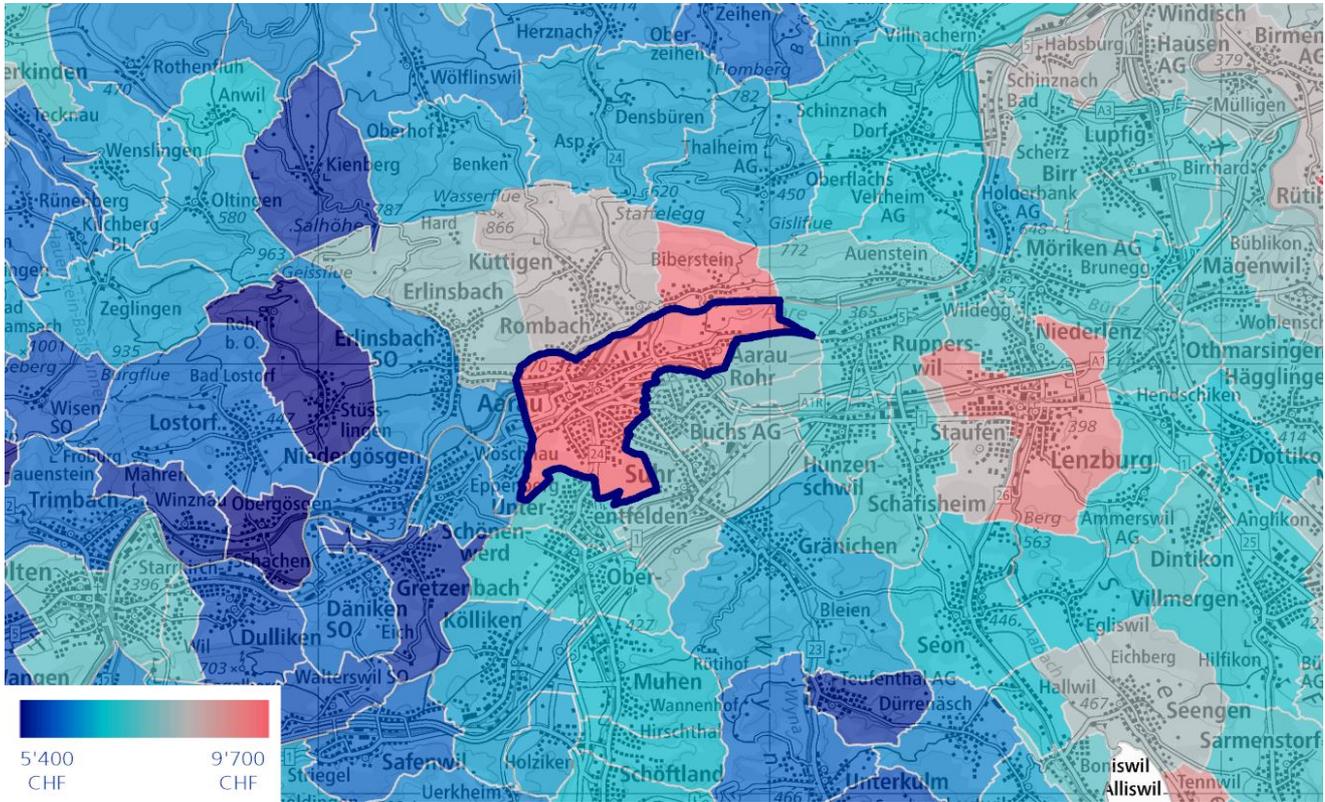


Seite 11



Immobilienmarkt Aarau

Preisniveau für Wohneigentum (Etagenwohnung, Neubau), Quadratmeterpreis

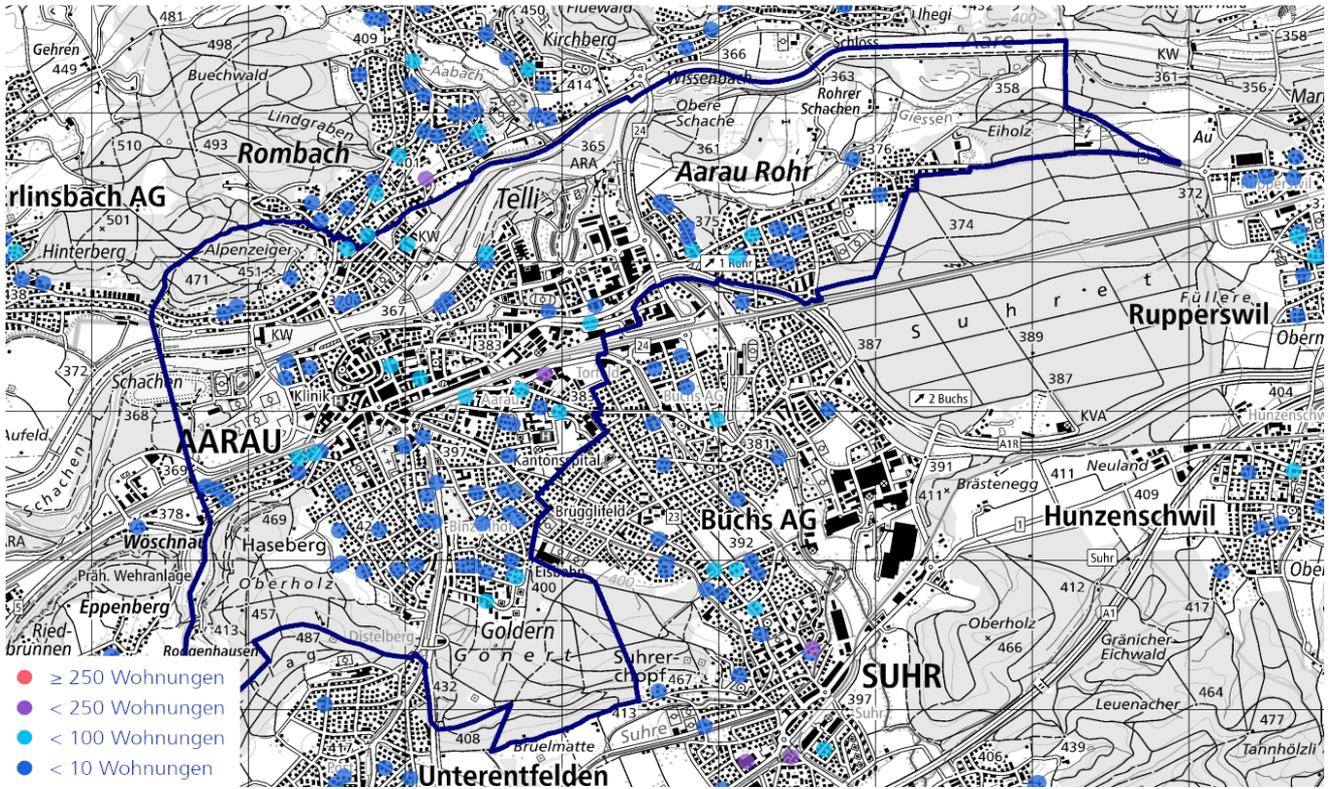




Immobilienmarkt Aarau

Anzahl baubewilligte Wohnungen

In den vergangenen 5 Jahren wurden in Aarau 756 Wohnungen baubewilligt.



Wohninserate



Mietwhg



STW



EFH

Anzahl inserierter Objekte auf homegate.ch in 2024

1'136

169

77

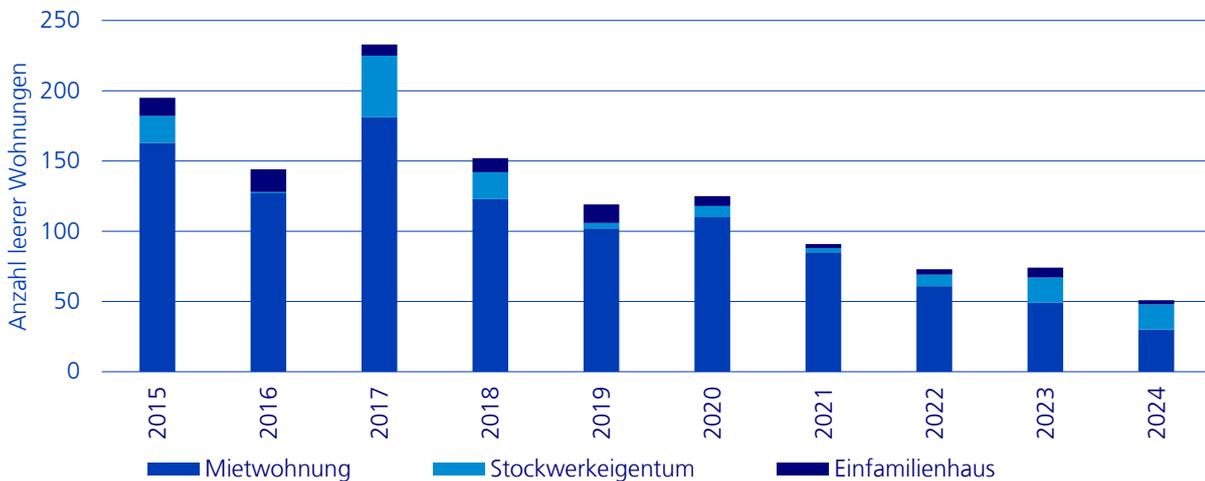
Trend



Eigene Berechnungen auf Basis von homegate.ch-Daten.

Leerwohnungsbestand

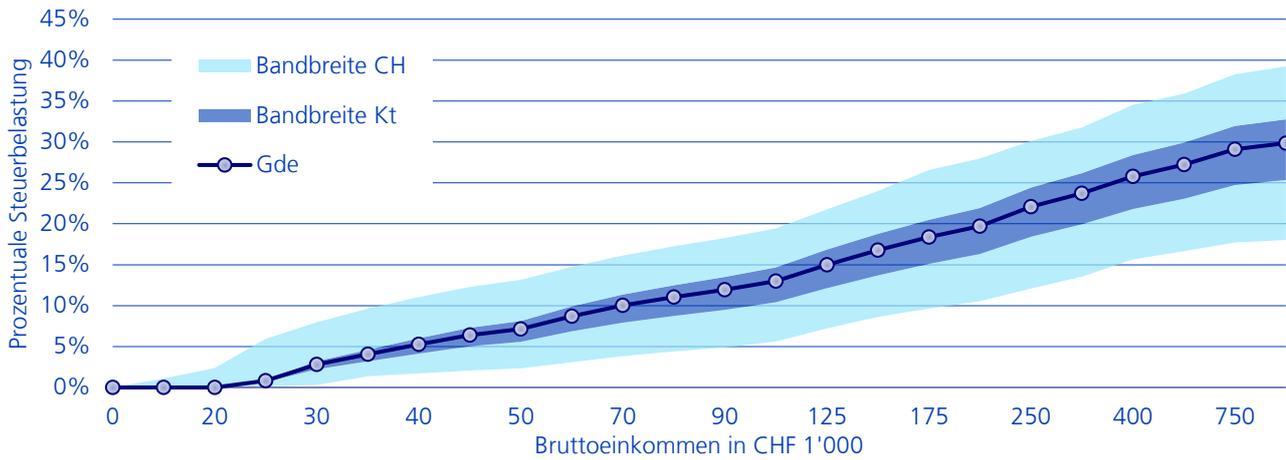
Die Leerwohnungsziffer im Kanton Aargau beträgt 1.3% und in der Gemeinde Aarau 0.4%



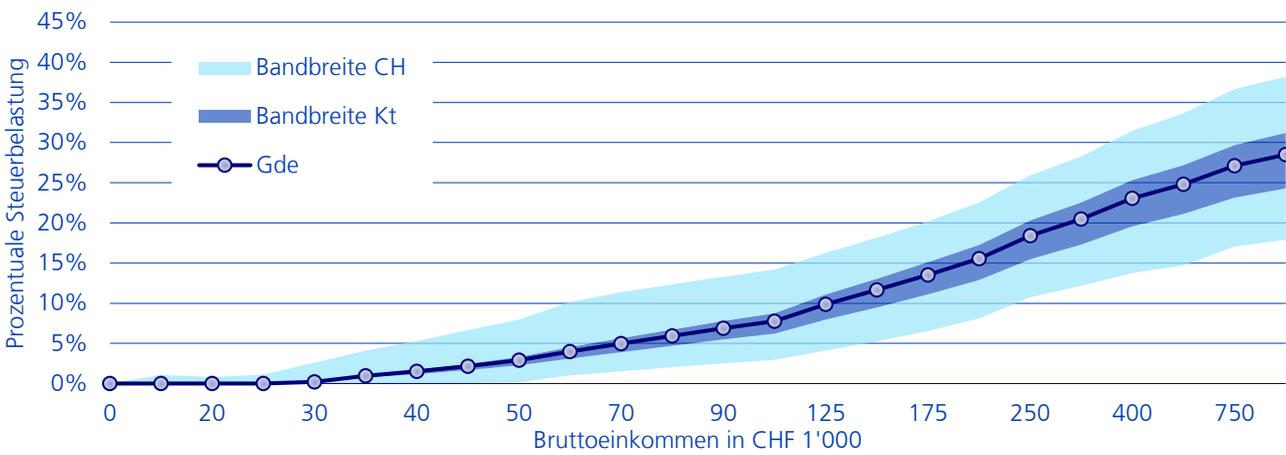
Überblick

	Gemeinde	Bezirk	Kanton
Mittleres Einkommen	83'500 CHF	80'700 CHF	81'100 CHF
Mittlere Krankenkassenprämie	421 CHF	421 CHF	421 CHF

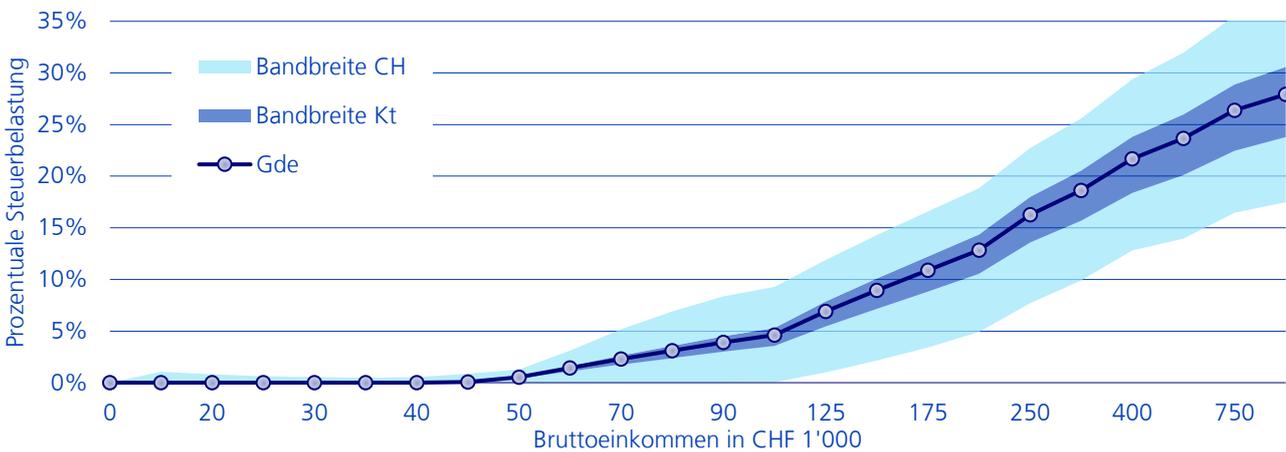
Einkommenssteuer, Ledige



Einkommenssteuer, Verheiratete



Einkommenssteuer, Familie (Verheiratete mit 2 Kindern)





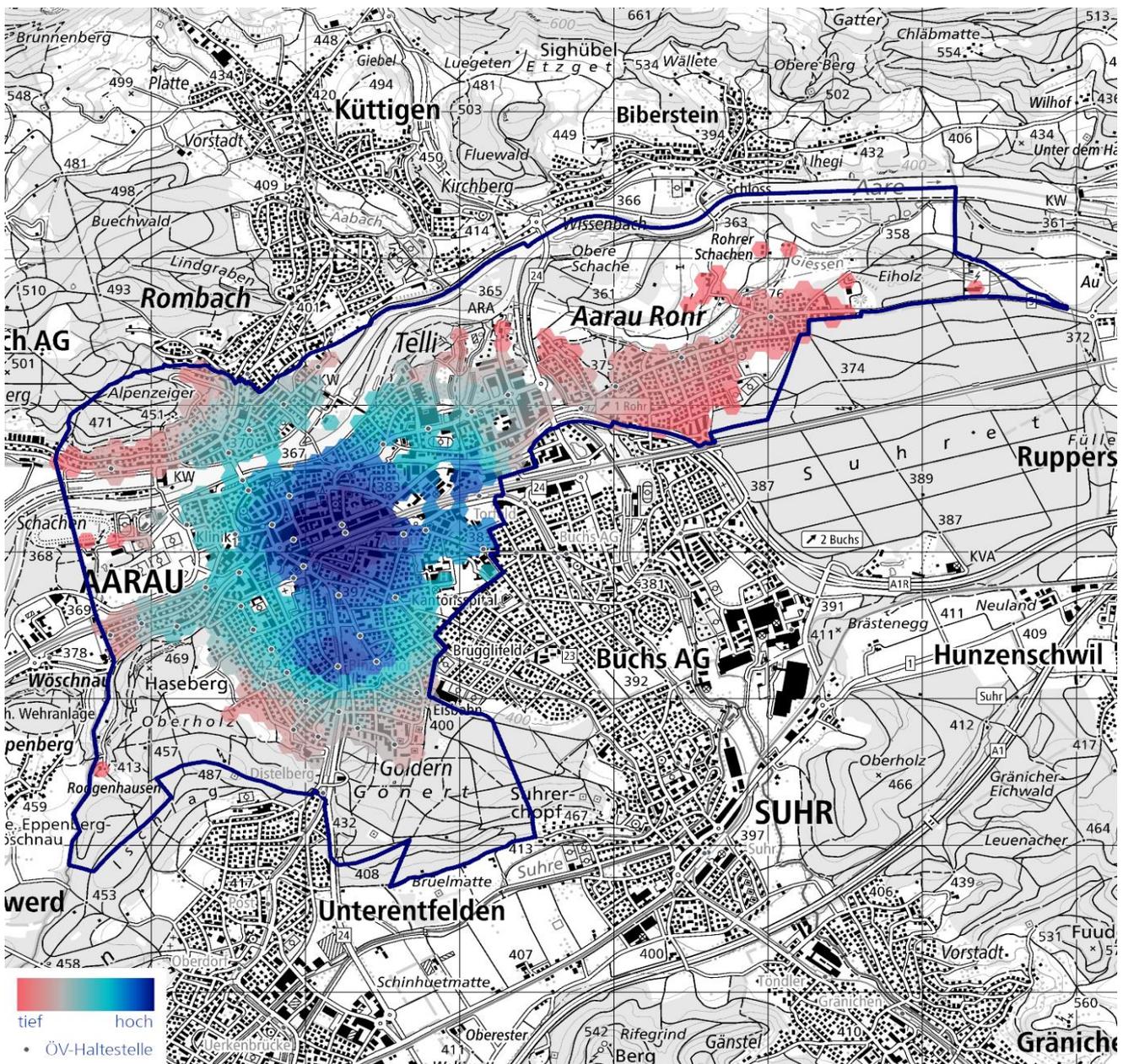
Standortinformationen

Fahrzeiten



Name des Zentrums	Grössenkatgorie	Fahrzeit in Minuten	
Zürich	Mehr als 125'000 Einwohner	25	36
Dietikon	Über 25'000 und bis zu 125'000 Einwohner	27	28
Aarau	Über 15'000 und bis zu 25'000 Einwohner	0	0

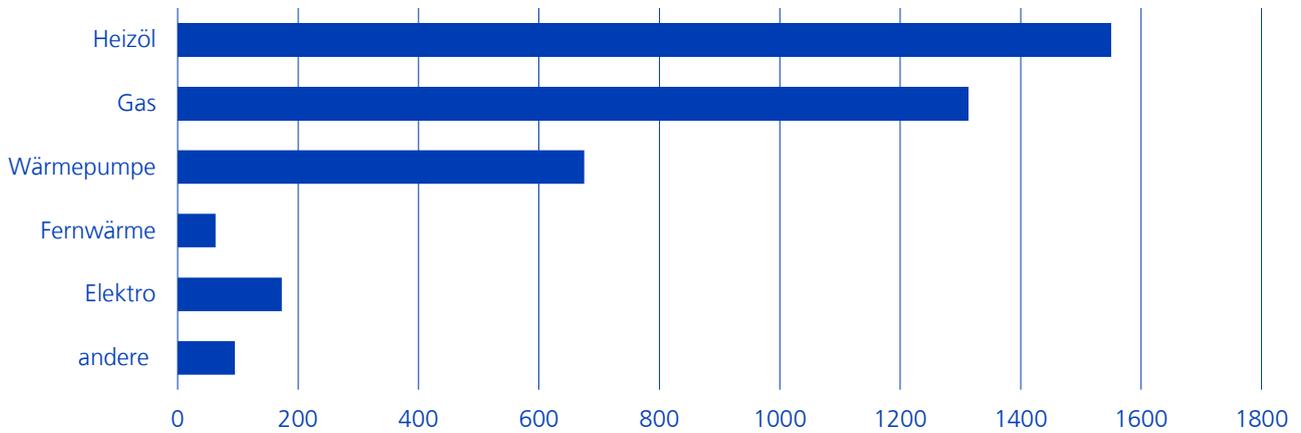
ÖV-Erschliessung





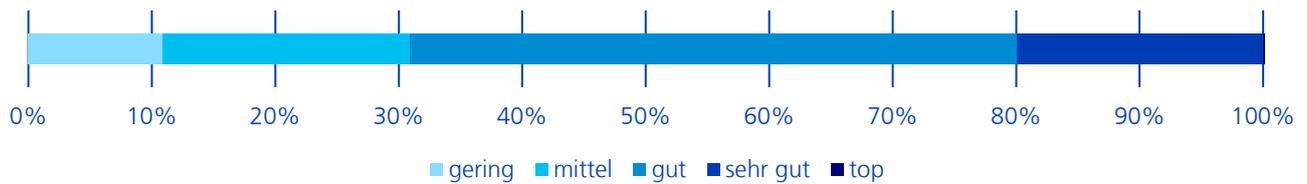
Standortinformationen

Heizungen in Wohngebäuden in der Gemeinde Aarau



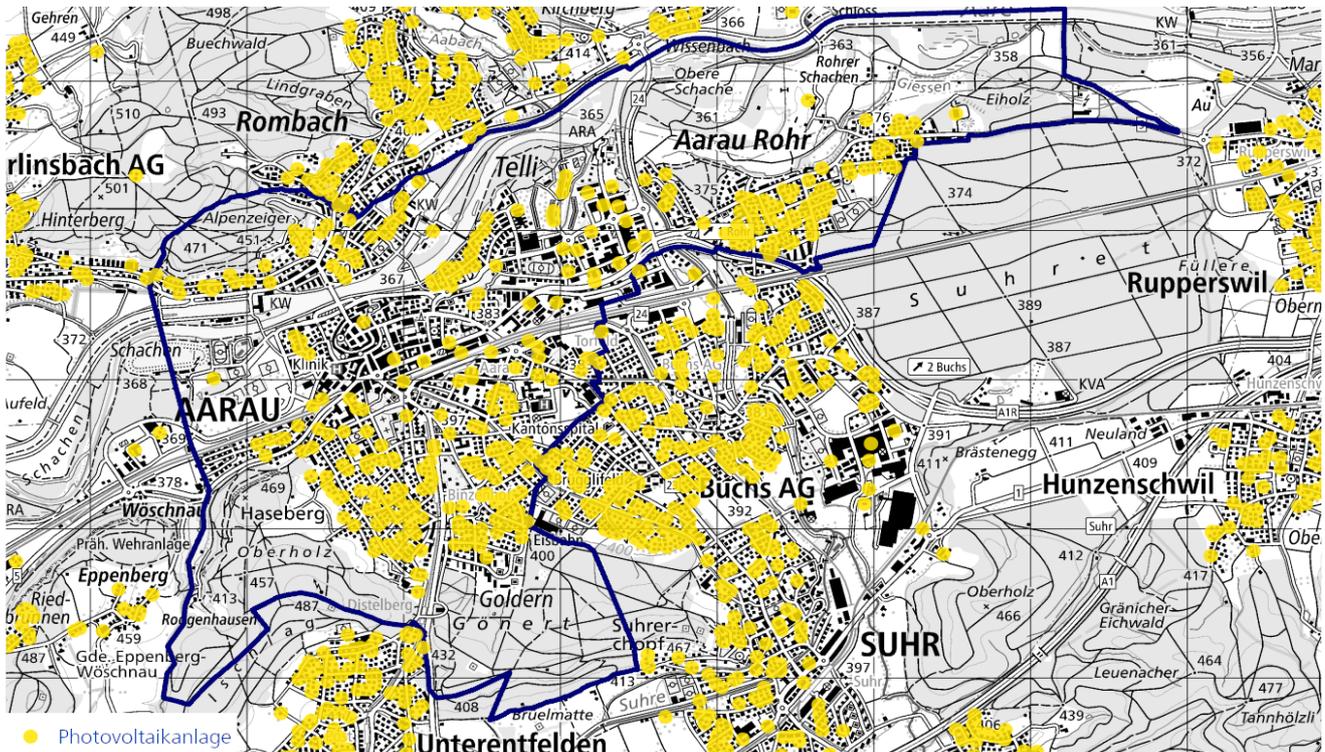
Eignung Dachflächen für Photovoltaikanlagen in %

69.2% der Dachflächen aller Gebäude sind mindestens gut geeignet



Photovoltaikanlagen

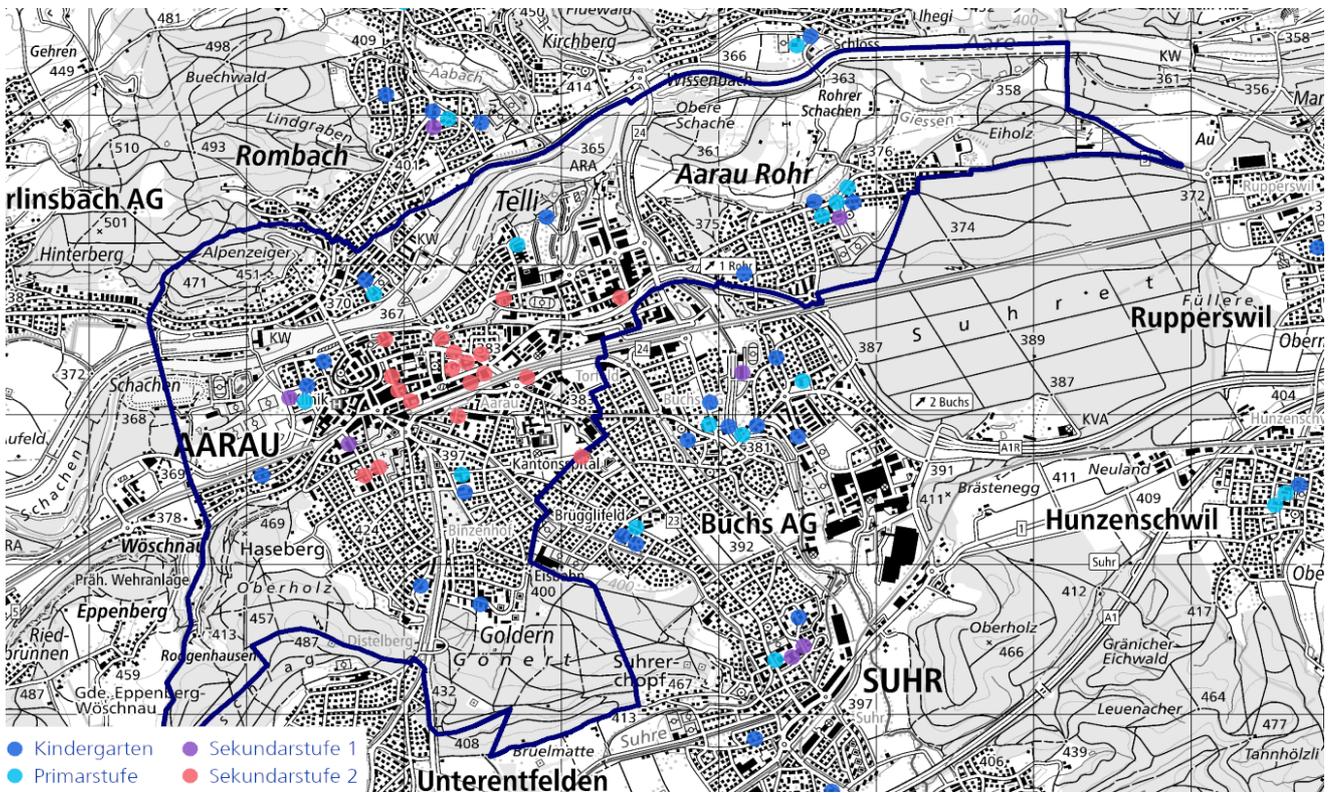
In der Gemeinde Aarau sind 409 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 10'396 kW installiert



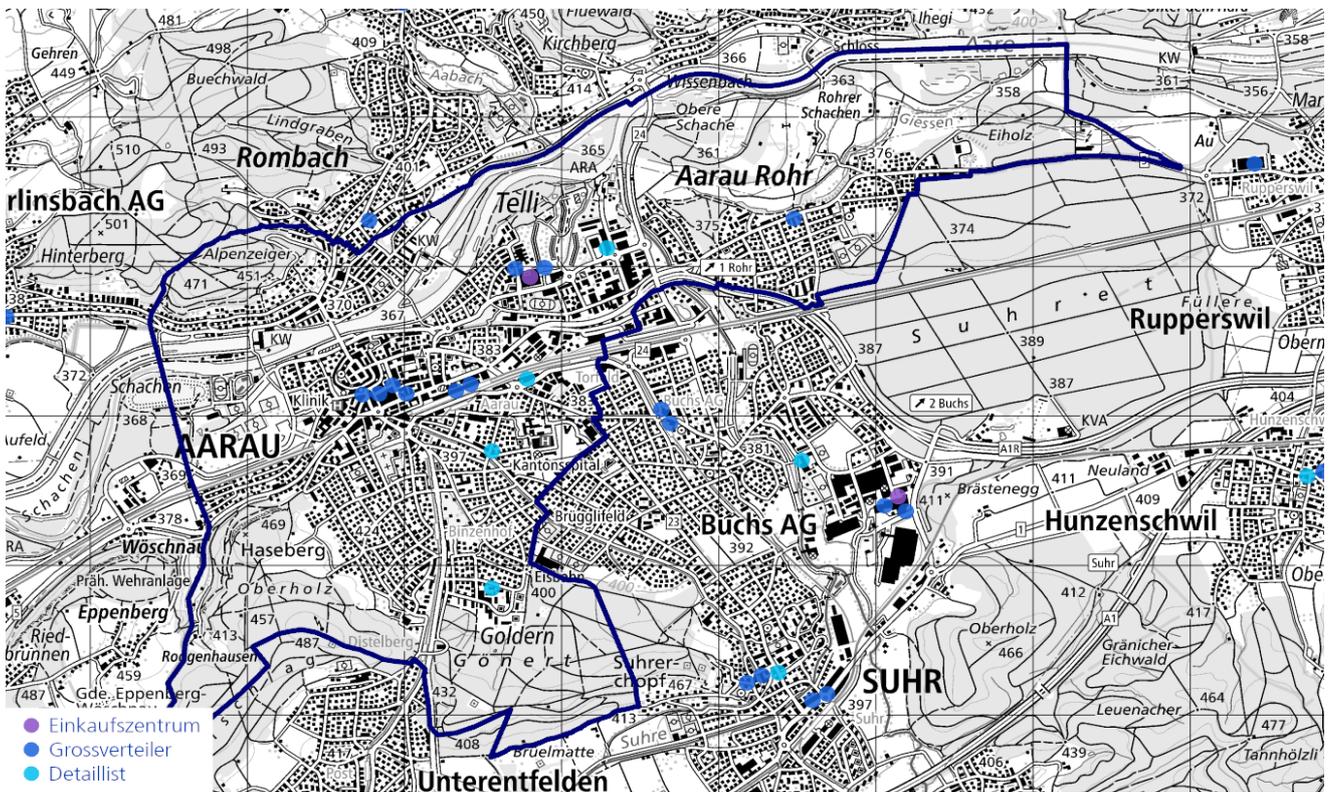


Standortinformationen

Schulen



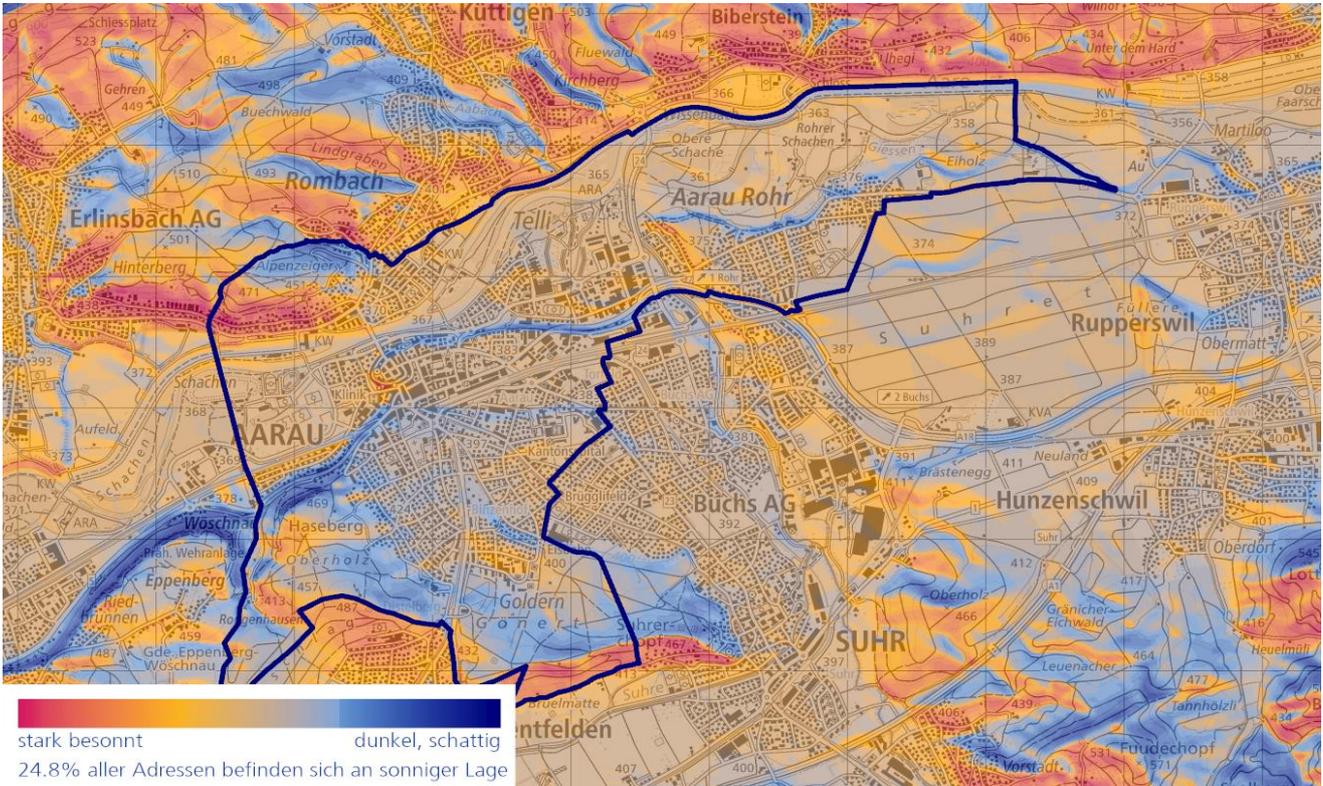
Einkaufsmöglichkeiten



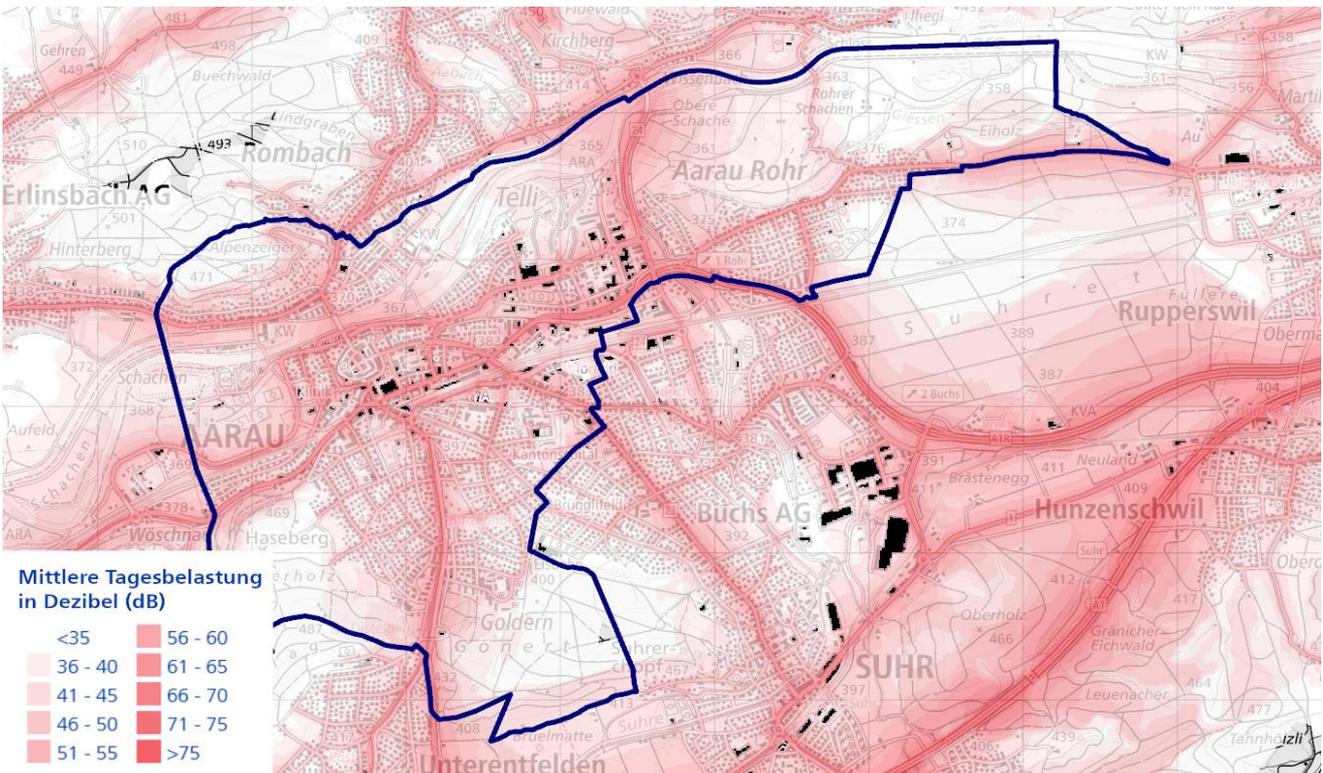


Standortinformationen

Besonnung



Strassenlärm

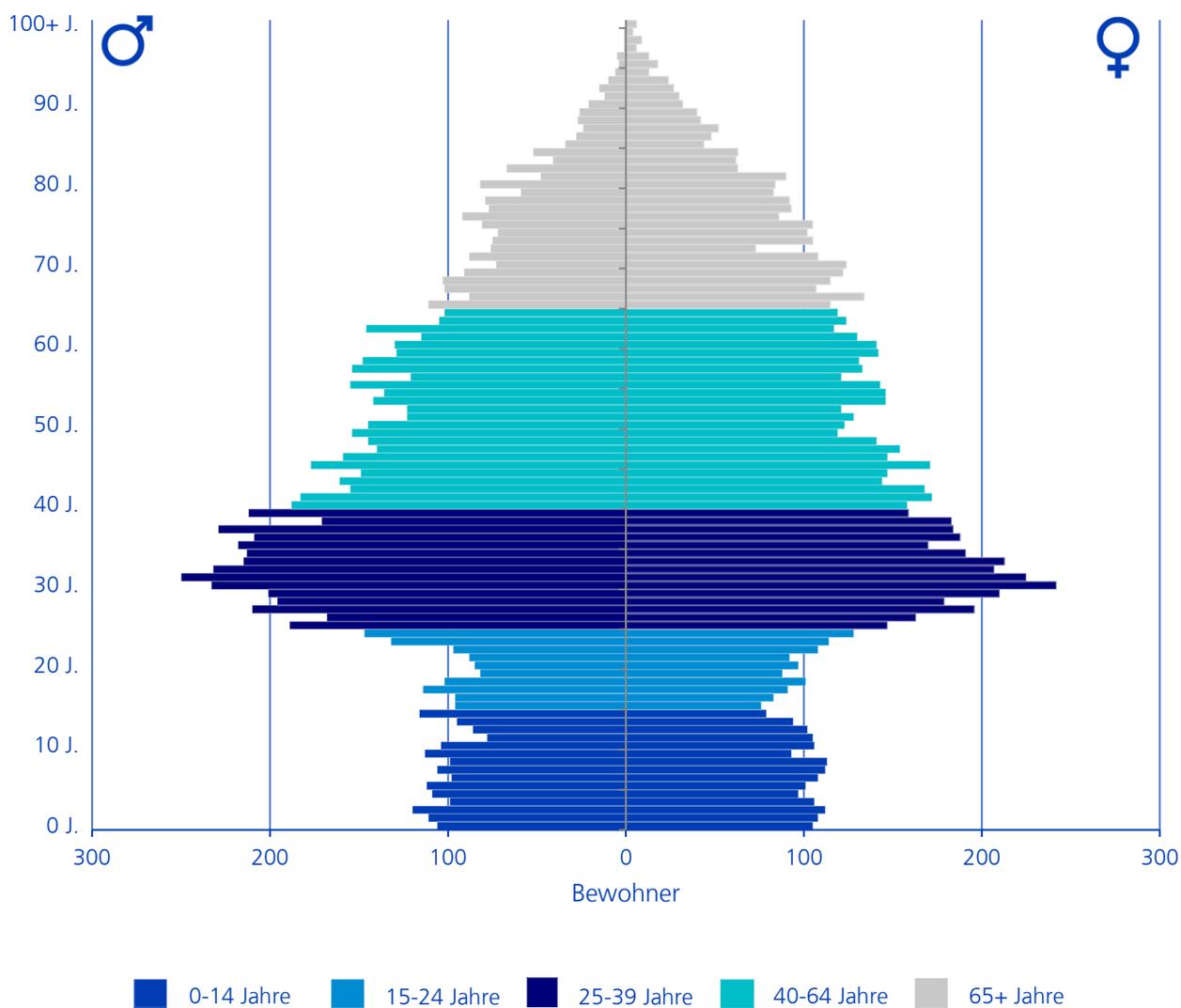




Standortinformationen

Bevölkerungsstruktur

		Ø-CH
Ständige Wohnbevölkerung	22'290	
Anteil Kinder (0 bis 14-Jährige)	13.9%	15.2%
Anteil Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 64-Jährige)	67.7%	64.2%
Anteil Rentner (über 64-Jährige)	18.4%	20.6%
Ausländeranteil (in %)	22.8%	18.5%
Bevölkerungswachstum pro Jahr	0.5%	



Zusammenfassende Bewertung der Gemeinde Aarau

Bewertung der Gemeinde Aarau im Vergleich zu allen anderen Gemeinden im Bezirk, Kanton und der gesamten Schweiz.

Rang 1 = höchste Bewertung

Farblegende: höchste Bewertung ————— tiefste Bewertung

Ebene	Bezirk	Kanton	Schweiz
Ränge	1 – 12	1 – 197	1 – 2121

Immobilienmarkt

Preisniveau	1	8	376
Bautätigkeit	6	82	497
Leerstände	1	35	516

Finanzielles

Mittleres Einkommen	5	58	610
Steuerbelastung	3	37	515

Standortinformationen

Verkehrsanbindung Individualverkehr	6	63	150
Verkehrsanbindung öffentlicher Verkehr	1	1	15
Einkaufsangebot	5	13	292
Schulangebot	1	3	74
Besonnung	9	127	1630
Lärmbelastung	12	155	1626
Bevölkerungswachstum	12	165	1300

Die zusammenfassende Bewertung zeigt für jeden Faktor den erreichten Rang der Gemeinde. Dabei werden drei verschiedene Ebenen betrachtet: Rangierung innerhalb des jeweiligen Bezirks, des jeweiligen Kantons und der Schweiz.

Bei den Bewertungsfaktoren 'Leerstände', 'Steuerbelastung' und 'Lärmbelastung' werden niedrige Ausprägungen positiv bewertet. Ansonsten werden hohe Ausprägungen positiv bewertet.

Lesehilfe

Die Gemeinde Aarau erreicht beim Faktor 'Preisniveau' den Rang 1 innerhalb des Bezirks. Die Ränge in diesem Bezirk umfassen 1 – 12, weil dem Bezirk 12 Gemeinden zugewiesen sind. Beim Faktor 'Bautätigkeit' erreicht sie den Rang 82 innerhalb des Kantons Aargau. Die Ränge im Kanton Aargau umfassen 1 – 197, weil dem Kanton 197 Gemeinden zugewiesen sind. Unter den 2121 Gemeinden der Schweiz nimmt Aarau bezüglich der Bautätigkeit insgesamt den 497. Rang ein

Fachwissen, auf das man bauen kann. Schweizweit.

Nutzen Sie online kostenlos die umfassenden Publikationen unserer Experten – mit Zahlen, Fakten, Trends und Prognosen.

www.zkb.ch/immobilienpublikationen