Zimraum
Raum + Gesellschaft

STRATCRAFT

Wohnraumstrategie Aarau: Empirische Grundlagen

Begleitbericht vom 15. Juni 2020

Impressum

Titel:	Wohnraumstrategie Aarau: Empirische Grundlagen (Begleitbericht)
Auftraggeberin:	Stadt Aarau, Stadtbauamt Stadtentwicklung Aarau Rathausgasse 1 5000 Aarau
Steuerungsgruppe:	Hanspeter Thür (Stadtrat), Angelica Cavegn Leitner (Stadträtin), Jan Hlavica (Stadtbaumeister), Daniel Müller (Liegenschaften und Betriebe), Margrit Röthlisberger (OBG Sektion Liegenschaften), Anna Borer (Stadtentwicklung)
Auftragnehmerin:	Bietergemeinschaft Zimraum, Stratcraft, SwissREI, SKK Landschaftsarchitekten
Autoren:	Dr. Christian Brütsch Stratcraft GmbH Dreikönigstrasse 47 8002 Zürich cb@stratcraft.ch Dr. Joëlle Zimmerli Zimraum GmbH Müllerstr. 48 8004 Zürich zimmerli@zimraum.ch
Titelbild:	Jiri Vurma, Aarau
Datum:	15. Juni 2020 (Daten: 22. Januar 2020)

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung ... 6
2. Die Stadt und ihre Stadtteile ... 7
   2.1. Aarau in der Region ... 7
   2.2. Aarau und seine Stadtteile ... 9
3. Soziodemografie ... 13
   3.1. Einwohnerdaten ... 13
      Alter ... 13
      Sesshaftigkeit ... 15
      Staatsangehörigkeit ... 16
   3.2. Haushaltsdaten ... 17
      Haushaltsgrösse ... 17
      Haushaltsformen ... 17
      Einkommen und Vermögen ... 19
4. Wohnungsbestand ... 20
   4.1. Wohnungen nach Gebäudekategorie und -grösse ... 20
   4.2. Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes ... 21
   4.3. Wohnungen nach Eigentümer ... 21
   4.4. Wohnungen nach Zimmerzahl ... 23
   4.5. Wohnungen nach Wohnfläche ... 24
5. Belegungsdaten ... 25
   5.1. Belegung nach Zimmerzahl ... 25
   5.2. Belegung nach Wohnfläche ... 26
6. Wohnungsmarkt ... 28
   6.1. Mietwohnungsmarkt ... 28
   6.2. Wohneigentum ... 30
7. Einschätzungen und Ausblick ... 32

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungen

Abbildung 1 Verteilung der Wohnungen nach Gebäudekategorie und Gemeinde 7
Abbildung 2 Verteilung Wohnungen nach Wohnfläche und Gemeinde 7
Abbildung 3 Verteilung Wohnungen nach Zimmerzahl und Gemeinde 8
Abbildung 4 Verteilung neu erstellte Wohnungen nach Zimmerzahl und Gemeinde 8
Abbildung 5 Verteilung Haushalte nach Haushaltsgrösse und Gemeinde 8
Abbildung 6 Als positiv wahrgenommene Veränderungen 9
Abbildung 7 Räumliche Verteilung der Bevölkerung nach Gebäuden und Stadtteilen 9
Abbildung 8 Räumliche Verteilung der Kultur-, Gastro- und Einkaufsangebote 10
Abbildung 9 Kommunales Landschaftsinventar, Bodenbedeckung 10
Abbildung 10 Positive Veränderung der Wohnumgebung 11
Abbildung 11 Entwicklung Einwohner nach Stadtteil 11
Abbildung 12 Entwicklung der Anzahl Haushalte nach Stadtteil, indexiert 12
Abbildung 13 Übersicht der Eigentumsverhältnisse 12
Abbildung 14 Räumliche Verteilung Kinder (bis 6) und Senioren (80+) 13
Abbildung 15 Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppe und Stadtteil 13
Abbildung 16 Entwicklung Anteil Kinder und Jugendliche (bis 18) nach Stadtteil 14
Abbildung 17 Entwicklung Anteil Senioren (65+) nach Stadtteil 14
Abbildung 18 Verteilung Kinder und Jugendliche bis 18 nach Stadtteil 14
Abbildung 19 Räumliche Verteilung Neuzugezogene und Alteingesessene 15
Abbildung 20 Entwicklung Anteil Zuziehende pro Jahr nach Stadtteil 15
Abbildung 21 Entwicklung des Anteils der in Aarau geboren Bevölkerung nach Stadtteil 16
Abbildung 22 Verteilung Einwohner nach Staatsangehörigkeit (Kategorie) und Stadtteil 16
Abbildung 23 Entwicklung Ausländeranteil nach Stadtteil 16
Abbildung 24 Verteilung Haushalte nach Haushaltsgrösse und Stadtteil 17
Abbildung 25 Entwicklung Ein- und Zweipersonenhaushalte nach Stadtteil, indexiert 17
Abbildung 26 Verteilung Haushalte nach Haushaltsform und Stadtteil 18
Abbildung 27 Entwicklung Anteil Haushalte mit Kindern nach Stadtteil 18
Abbildung 28 Verteilung Seniorenhaushalte (Kategorien) nach Stadtteil 18
Abbildung 29 Entwicklung Haushalte mit Senioren nach Stadtteil, indexiert 19
Abbildung 30 Verteilung Wohnungen nach Gebäudekategorie und Stadtteil 20
Abbildung 31 Verteilung Wohnungen nach Gebäudegrösse und Stadtteil 20
Abbildung 32 Verteilung Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und Stadtteil 21
Abbildung 33 Wohnungen nach Eigentümern 21
Abbildung 34 Wohnungen der Einwohnenden- und Ortsbürgergemeinden, inkl. Baurechte OBG 22
Abbildung 35 Durchschnittspreise Wohnungen der Einwohnenden- und Ortsbürgergemeinden, inkl. Baurechte OBG 22
Abbildung 35 Durchschnittspreise Wohnungen der Einwohnenden- und Ortsbürgergemeinden (inkl. Baurechte) nach Ausbaustandard 22
Abbildung 36 Verteilung Wohnungen nach Anzahl Zimmer und Stadtteil 23
Abbildung 37 Verteilung Wohnungen nach Stadtteil und Anzahl Zimmer 23
Abbildung 38 Verteilung Wohnungen nach Wohnfläche und Stadtteil 24
Abbildung 39 Verteilung Wohnungen nach Stadtteil und Wohnfläche 24
Abbildung 40 Durchschnittliche Haushaltsgrösse nach Zimmerzahl und Stadtteil 25
Abbildung 41 Haushalte mit Kindern Durchschnittliche Haushaltsgrösse nach Zimmerzahl und Stadtteil 26
Abbildung 42 Haushalte mit Senioren Durchschnittliche Haushaltsgrösse nach Zimmerzahl und Stadtteil 26
Abbildung 43 Durchschnittliche Haushaltsgrösse nach Wohnfläche und Stadtteil 26
Abbildung 44 Haushalte mit Kindern Durchschnittliche Haushaltsgrösse nach Wohnfläche und Stadtteil 27
Abbildung 45 Haushalte mit Senioren 27

Abbildung 46 Anteil Bezahlbare Wohnungen für tiefe Einkommen nach Wohnungstyp und Gemeinde 29
Abbildung 47 Anteil Bezahlbare Wohnungen für mittlere Einkommen nach Wohnungstyp und Gemeinde 29
Abbildung 48 Anteil Bezahlbare Wohnungen für hohe Einkommen nach Wohnungstyp und Gemeinde 29
Abbildung 49 Inserierte Eigentumswohnungen (Anzahl) nach Preis und Gemeinde 30
Abbildung 50 Verteilung Inserierte Eigentumswohnungen nach Preis und Gemeinde 30
Abbildung 51 Inserierte Einfamilienhäuser (Anzahl) nach Preis und Gemeinde 31
Abbildung 52 Verteilung Inserierte Einfamilienhäuser nach Preis und Gemeinde 31

Tabellen

Tabelle 1 Zielgruppen Bezahlbarer Wohnraum in unterschiedlichen Preisklassen..... 28

1. Einleitung

Die Wohnraumstrategie der Stadt Aarau (WRS) ist ein faktenbasiertes Steuerungsinstrument. Daten zur Einwohnenden- und Haushaltsstruktur, dem Wohnungsangebot und dem Wohnungsmarkt liefern Orientierungspunkte für die politische Entscheidung über die Stadtteilziele, mit denen die übergeordneten Ziele der WRS erreicht werden sollen.

Was es braucht, damit Aarau eine offene, durchmischte und dynamische Stadt mit vielfältigen Stadtteilen und Quartieren bleibt, hängt davon ab, wie sich die einzelnen Stadtteile entwickeln und wie sich die Anforderungen an Wohnungen und Wohnumfelder verändern.

Damit die Stadtteilziele gut gewählt werden können, müssen diese Entwicklungen und Veränderungen rechtzeitig erkannt und richtig eingeordnet werden. Dazu müssen Daten und Fakten kontextualisiert werden: Es braucht Vergleiche mit anderen Räumen und über Zeit.

Der Begleitbericht zur WRS liefert eine erste Übersicht über Entwicklungen, die in den öffentlich zugänglichen Stadtteildossiers erläutert, in die Arealdossiers für Sondernutzungsplanungen integriert und im Rahmen des verwaltungs-internen Stadtteil-Radars weiter analysiert werden. Der Begleitbericht ergänzt das Stadtmonitoring und die Zu-, Weg- und Umzugsbefragung.

Der Begleitbericht ist wie folgt aufgebaut:

Kapitel 2 kontextualisiert die Stadt Aarau und ihre Stadtteile.

Kapitel 3 dokumentiert die Einwohnenden- und Haushaltsstrukturen und zeigt auf, von wem der Wohnraum in den unterschiedlichen Stadtteilen heute genutzt wird.

Kapitel 4 illustriert den Wohnungsbestand in den einzelnen Stadtteilen und dokumentiert die Immobilien-Portfolios der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde.

Kapitel 5 zeigt anhand von Belegungsdaten auf, wie intensiv der Wohnungsbestand in den unterschiedlichen Stadtteilen genutzt wird.

Kapitel 6 analysiert anhand von Insertionsdaten, wie sich der Wohnstandort Aarau im regionalen Markt für Miet- und Eigentumswohnungen behauptet.

Kapitel 7 fasst die Erkenntnisse für die WRS zusammen.

2. Die Stadt und ihre Stadtteile

Ein regionaler Vergleich zeigt, wie sich Aarau von seinen Nachbargemeinden und anderen Städten wie Zofingen, Baden oder Zürich unterscheidet. Eine Übersicht über Aarau und seine Stadtteile illustriert, wie divers Aarau ist. Die Ziele der WRS orientieren sich an den Stärken Aaraus, die Stadtteilziele der WRS tragen den diversen Realitäten in der Stadt bewusst Rechnung: Aarau kann und soll bei der Wohnraumentwicklung anders sein als die Nachbar- und Konkurrenzgemeinden. Gleichzeitig soll die Wohnraumentwicklung in der Stadt unterschiedliche Entwicklungen ermöglichen: Was für den Stadtteil Zentrum stimmt, muss in der Telli nicht richtig sein. Angebotslücken im Stadtteil Rohr können nicht im Stadtteil Aare-Nord kompensiert werden.

2.1. Aarau in der Region

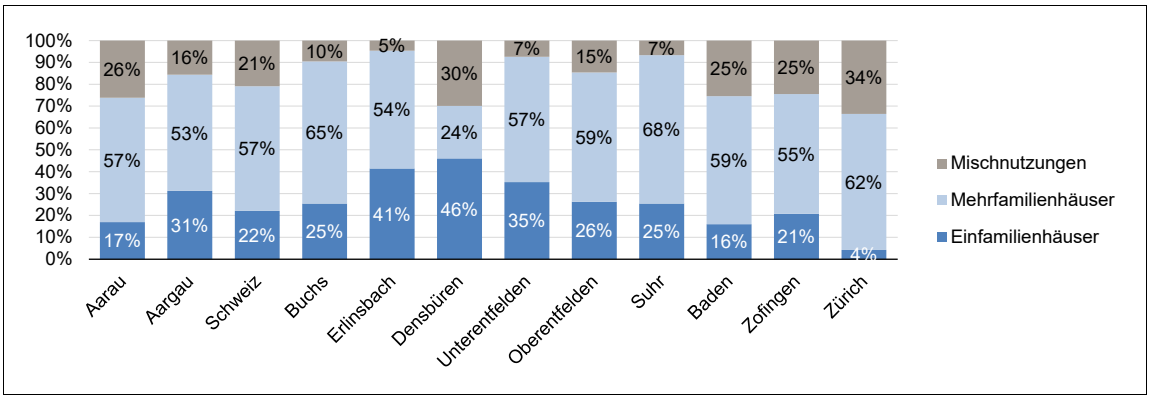
Der Wohnungsbestand in Aarau unterscheidet sich recht deutlich vom Angebot in den Nachbargemeinden und im Kanton (Abbildung 1). Aarau hat einen verhältnismässig tiefen Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern und einen verhältnismässig hohen Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit Mischnutzungen. Der Anteil an Wohnungen in grösseren und kleineren Mehrfamilienhäusern ohne Nebennutzungen liegt im Schweizer Durchschnitt und entspricht der Verteilung in Baden und Zofingen.

Abbildung 1

Verteilung der Wohnungen nach Gebäudekategorie und Gemeinde

2018

Daten: GWS



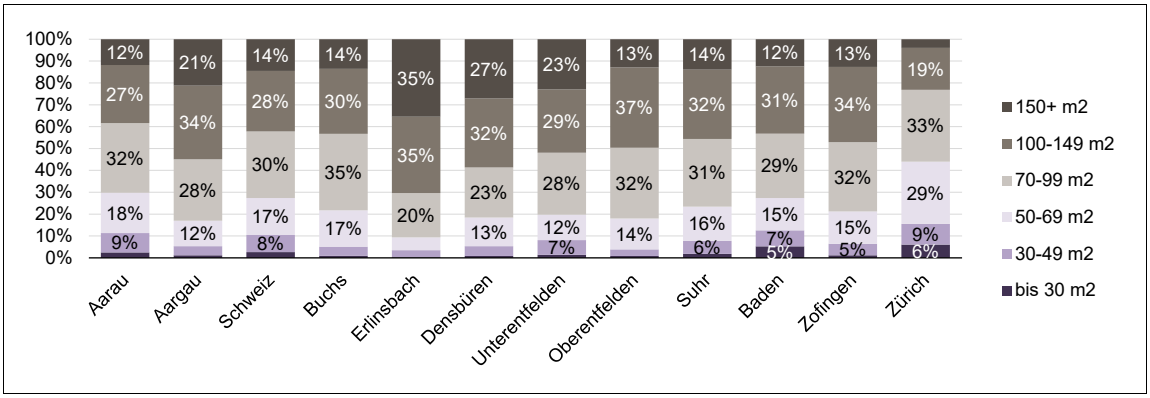
Auch bei der Verteilung der Wohnflächen liegt Aarau etwa im Schweizer Durchschnitt (Abbildung 2). Die Anteile kleinerer Wohnungen mit weniger als 50m² und grösserer Wohnungen ab 100m² liegen deutlich unter dem kantonalen Mittel und unter den Vergleichswerten in den Nachbargemeinden, in Baden und in Zofingen. Nur in der Stadt Zürich gibt es anteilsmässig mehr Wohnungen im mittleren Segment von 50m² bis 100m².

Abbildung 2

Verteilung Wohnungen nach Wohnfläche und Gemeinde

2018

Daten: GWS



Auch bei der Verteilung von Wohnungen nach Zimmerzahl ist Aarau nahe am Schweizer Mittel (Abbildung 3). Im Vergleich mit dem Kanton und den meisten Nachbargemeinden gibt es

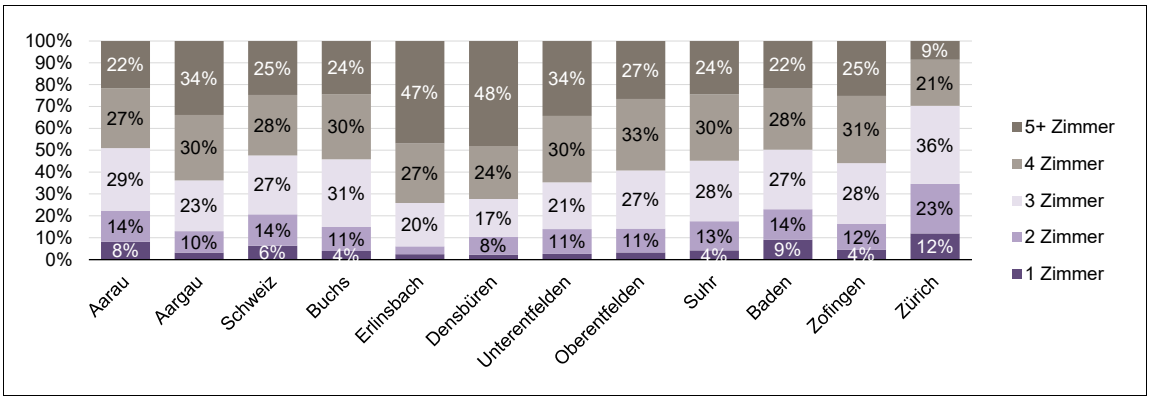
deutlich weniger Wohnungen mit vier und mehr Zimmern – und deutlich mehr Einzimmerwohnungen. Der Aarauer Wohnungsmix gleicht dem in Baden mehr als dem in Zofingen, Buchs oder Suhr, wo deutlich weniger als die Hälfte der Wohnungen drei Zimmer oder weniger haben.

Abbildung 3

Verteilung Wohnungen nach Zimmerzahl und Gemeinde

2018

Daten: GWS



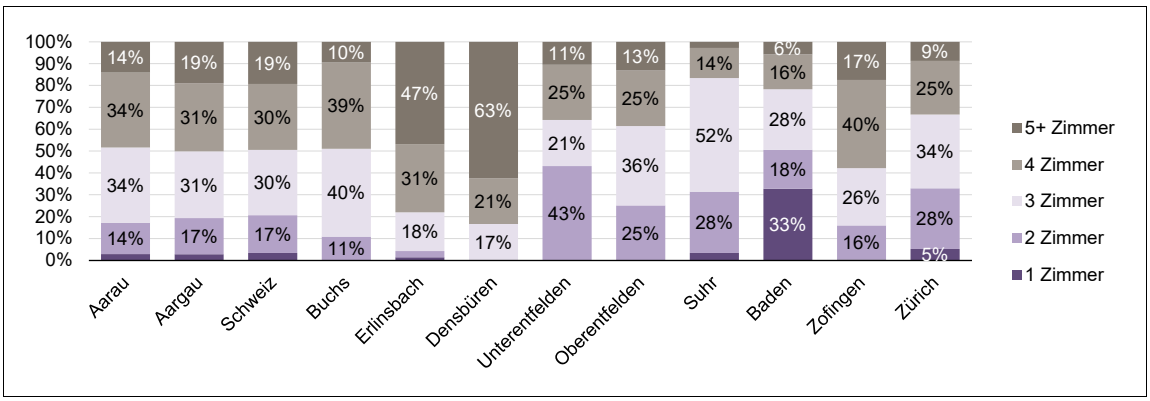
Bei der Wohnraumerweiterung bewegt sich Aarau nahe am kantonalen und nationalen Durchschnitt (Abbildung 4). Ein Vergleich der zwischen 2014 und 2017 neu erstellten Wohnungen zeigt, dass anteilsmässig weniger Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern gebaut wurden, als im Aargau oder in der Schweiz, der Wohnungsmix sonst aber fast identisch ist. In den Nachbargemeinden, aber auch in Zofingen, Baden und Zürich werden andere, vor allem auch unterschiedliche Akzente gesetzt.

Abbildung 4

Verteilung neu erstellte Wohnungen nach Zimmerzahl und Gemeinde

2014-2017

Daten: B&Wbs



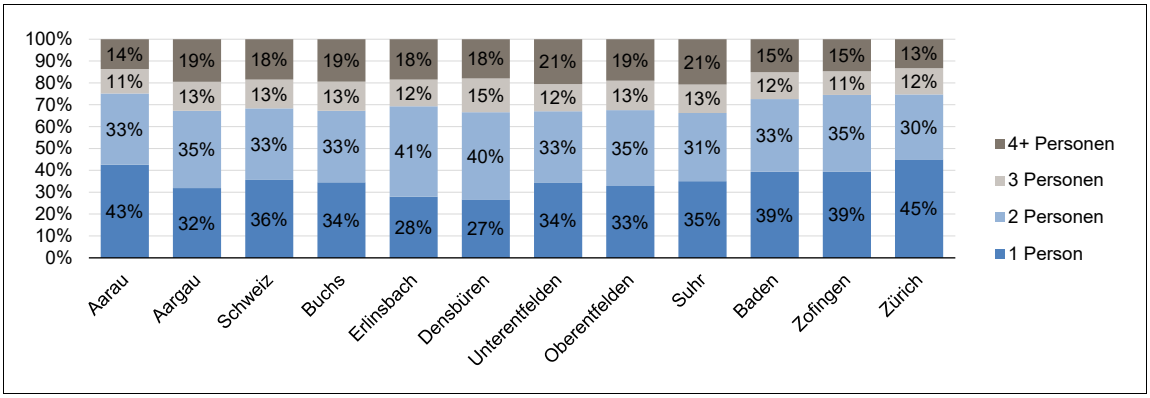
Bei den Haushaltsstrukturen bzw. der Haushaltsgrösse orientiert sich Aarau stärker an der Stadt Zürich, als am nationalen oder kantonalen Mittel (Abbildung 5): In Aarau leben überdurchschnittlich viele Kleinhaushalte, auch im Vergleich mit den Nachbargemeinden.

Abbildung 5

Verteilung Haushalte nach Haushaltsgrösse und Gemeinde

2018

Daten: STATPOP



2.2. Aarau und seine Stadtteile

Aarau versteht sich als Kleinstadt, viele Aarauerinnen und Aarauer definieren sich über die (autofreie und belebte) Altstadt (Abbildung 6).

Abbildung 6

Als positiv wahrgenommene Veränderungen

2017

Quelle: Stadtmonitoring 2017

Im Windschatten der Altstadt florieren sehr unterschiedliche Stadtteile und Quartiere, die ihren Einwohnerinnen und Einwohnern nicht nur eine breite Palette an Wohn- und Lagequalitäten bieten, sondern oft auch eigenen Entwicklungspfaden folgen.

Abbildung 7 illustriert die räumliche Verteilung der Bevölkerung nach Gebäuden und Stadtteilen.

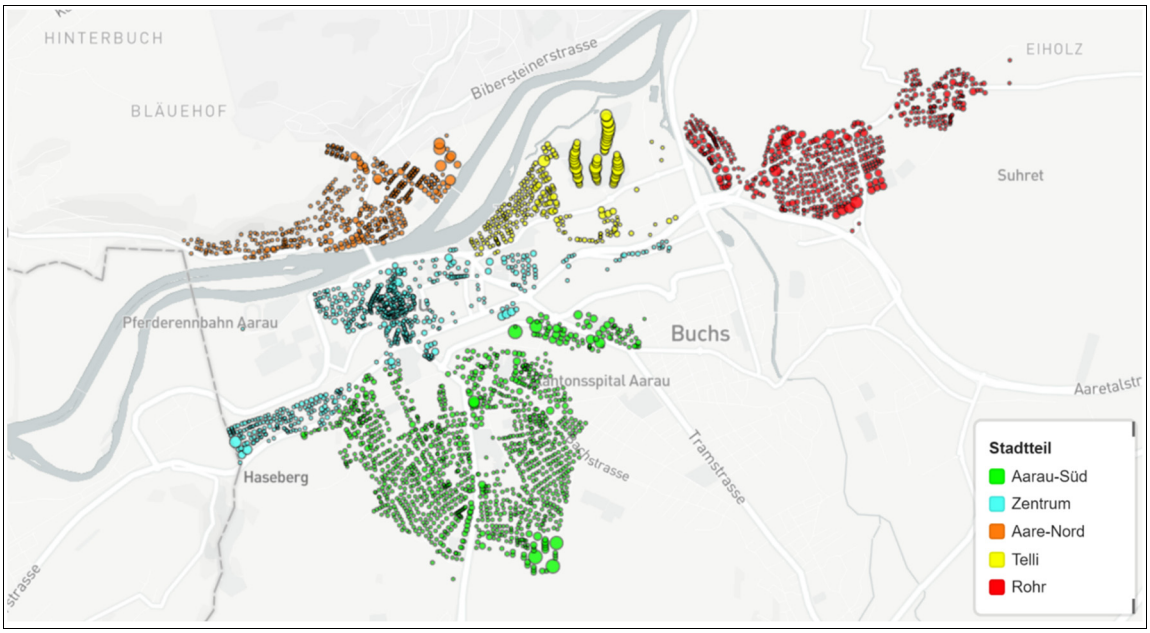
Abbildung 7

Räumliche Verteilung der Bevölkerung nach Gebäuden und Stadtteilen

Die Grösse der Kreise: Verhältnis der Anzahl Einwohner pro Gebäude

2018

Daten: Kt. Aargau, GWR, OpenStreetMap



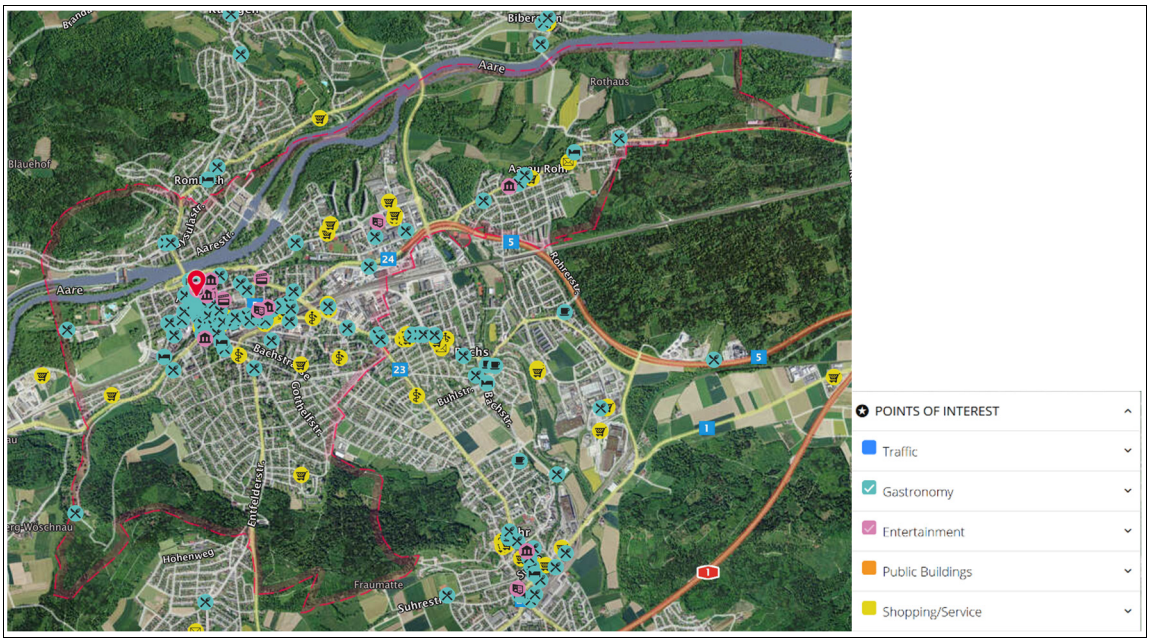
Gastronomie und Kultureinrichtungen konzentrieren sich vor allem im Stadtteil Zentrum (Abbildung 8). Das Versorgungsangebot ist etwas breiter gestreut: Einkaufsmöglichkeiten gibt es auch in der Telli, in Rohr und in Aarau-Süd.

Abbildung 8

Räumliche Verteilung der Kultur-, Gastro- und Einkaufsangebote

2019

Quelle: map.search.ch

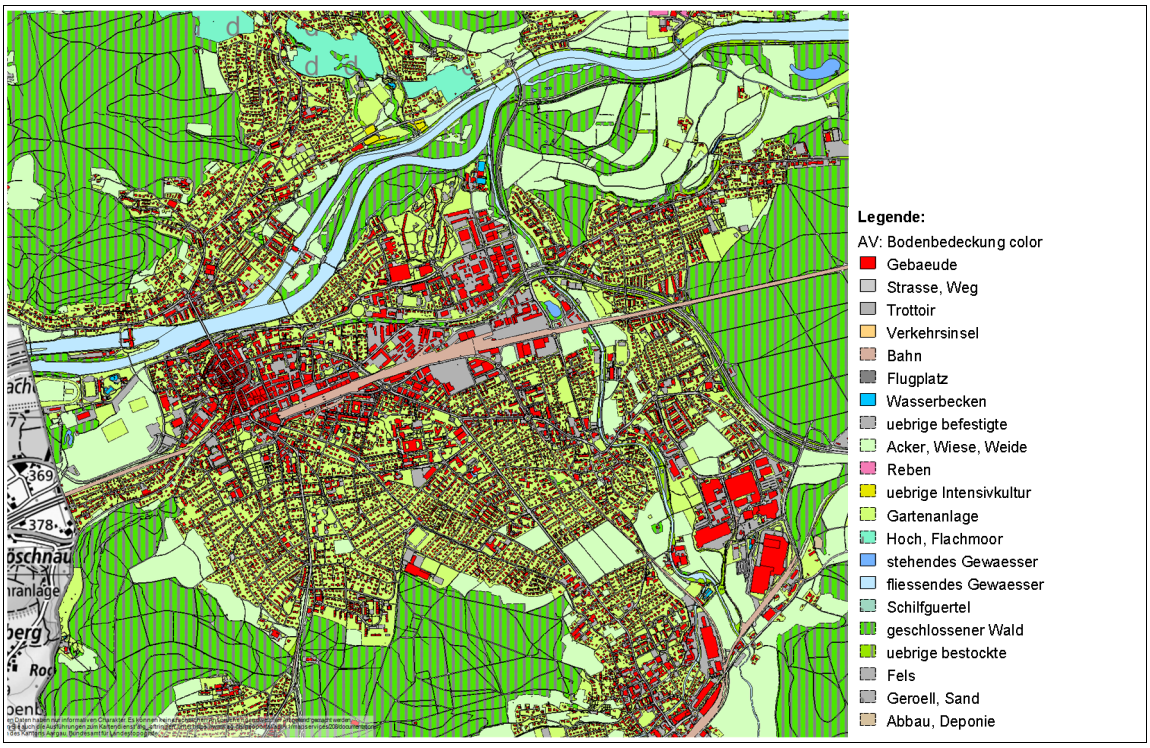


Die Wohnumgebung in den Stadtteilen unterscheidet sich auch stark in der Durchgrünung (Abbildung 9). Im Stadtteil Zentrum ist fast die ganze Wohnumgebung versiegelt. In den übrigen Stadtteilen wird sie von mehr oder weniger grosszügigen Gartenanlagen geprägt. Einwohnerinnen und Einwohner am Siedlungsrand von Aarau-Süd, Aare-Nord und Rohr haben direkten Zugang zum Wald. Teile von Zentrum, Aare Nord und Telli liegen direkt an der Aarelandschaft bzw. am Wasser.

Abbildung 9

Kommunales Landschaftsinventar, Bodenbedeckung

Quelle: GIS Kanton Aargau

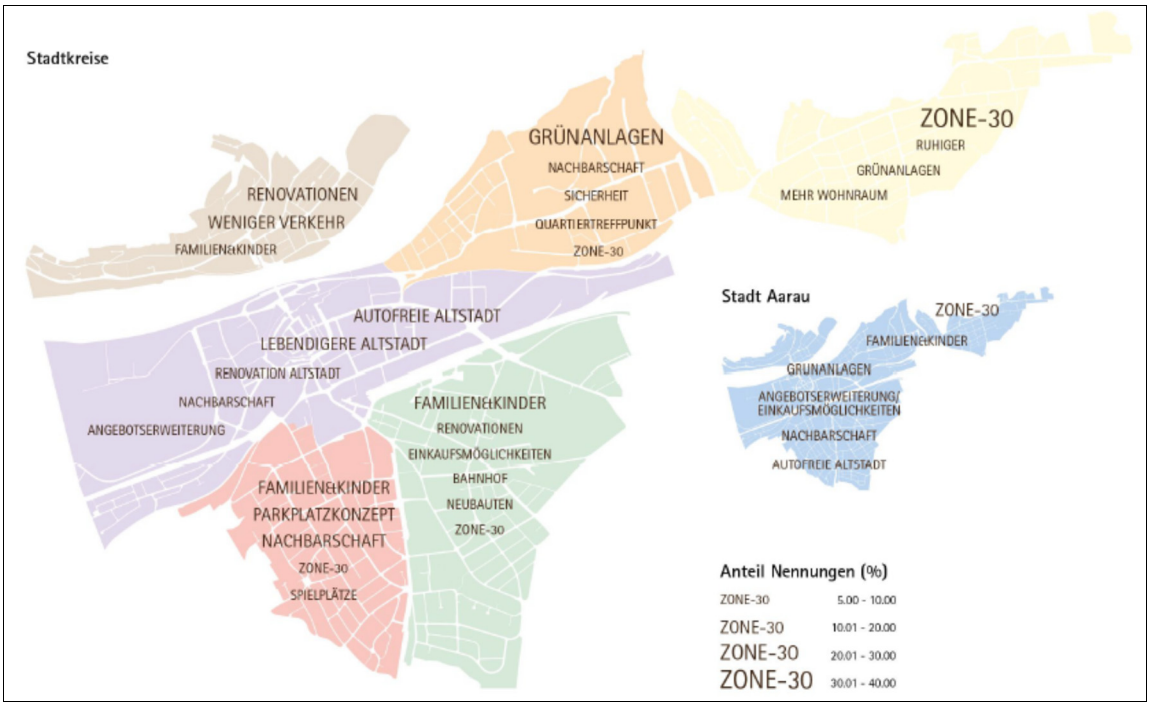


Gemäss Stadtmonitoring 2017 hat sich Aarau als Ganzes in der Wahrnehmung der Bevölkerung in den letzten Jahren positiv verändert. Es kann also angenommen werden, dass frühere Einschätzungen zu den Wohnqualitäten in den einzelnen Stadtteilen weiterhin Bestand haben (Abbildung 10): 2013 wurde begrüsst, dass Aarau-Süd familienfreundlicher, in Aare-Nord der Gebäudebestand erneuert, Rohr verkehrsberuhigt und im Stadtteil Zentrum die Altstadt aufgewertet wurde.

Abbildung 10

Positive Veränderung der Wohnumgebung

Quelle: Bevölkerungsbefragung, Mai 2013



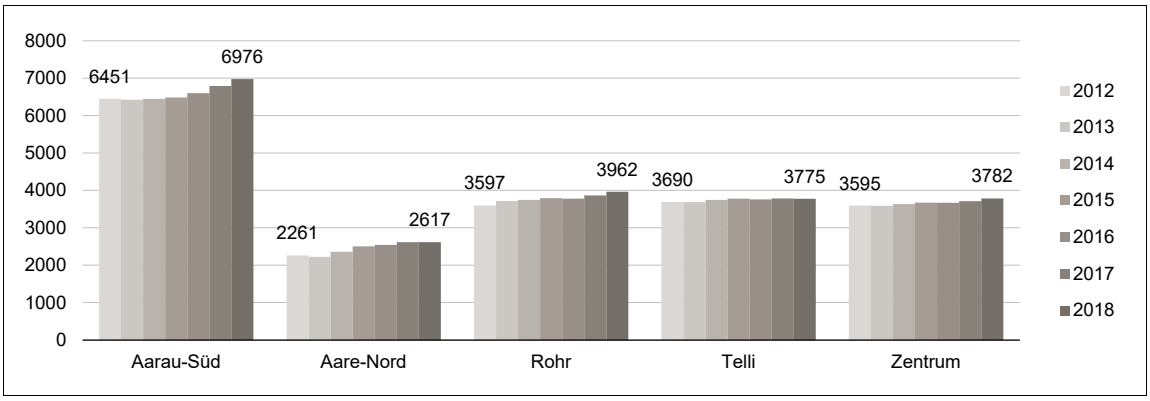
Die fünf Stadtteile Aaraus sind nicht nur attraktiv, sie wachsen auch (Abbildung 11). Zwischen 2012 und 2018 hat die Bevölkerung in allen fünf Stadtteilen zugenommen, allerdings nicht überall in gleichem Mass. Aarau-Süd hat am meisten neue Einwohnerinnen und Einwohner gewonnen, rund 500. Am schnellsten gewachsen ist Aare-Nord (+16%), gefolgt von Rohr (+10%). Das tiefste Wachstum hat die Telli verzeichnet (+2%).

Abbildung 11

Entwicklung Einwohner nach Stadtteil

2012-2018

Daten: Kt. Aargau



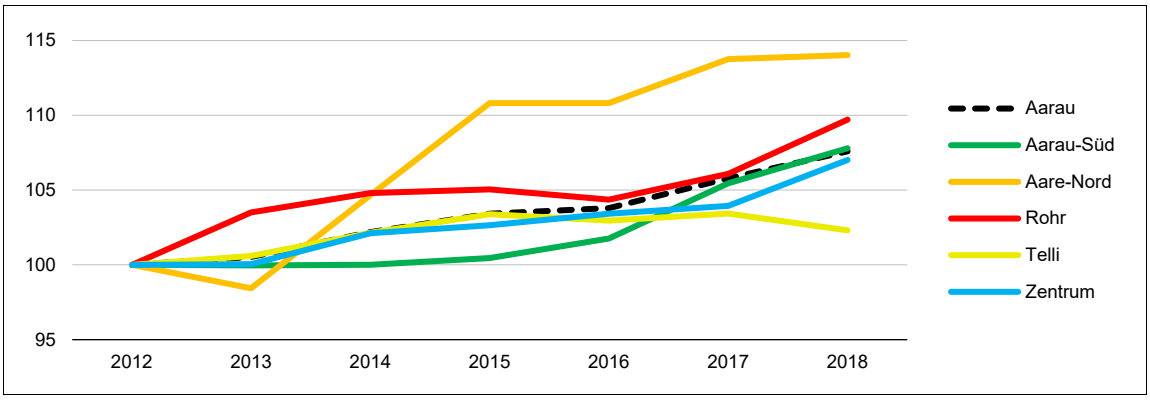
Über den gleichen Zeitraum hat auch die Anzahl der Haushalte zugenommen (Abbildung 12): Auch hier sind die Stadtteile Aare-Nord (+14%) und Rohr (+10%) überdurchschnittlich stark gewachsen. Aarau-Süd und Zentrum lagen im städtischen Mittel (+8%). Die tiefsten Wachstumsraten verzeichnete wiederum der Stadtteil Telli (+2%).

Abbildung 12

Entwicklung der Anzahl Haushalte nach Stadtteil, indexiert

2012-2018
Index, 2012=100

Daten: Kt. Aargau, GWR



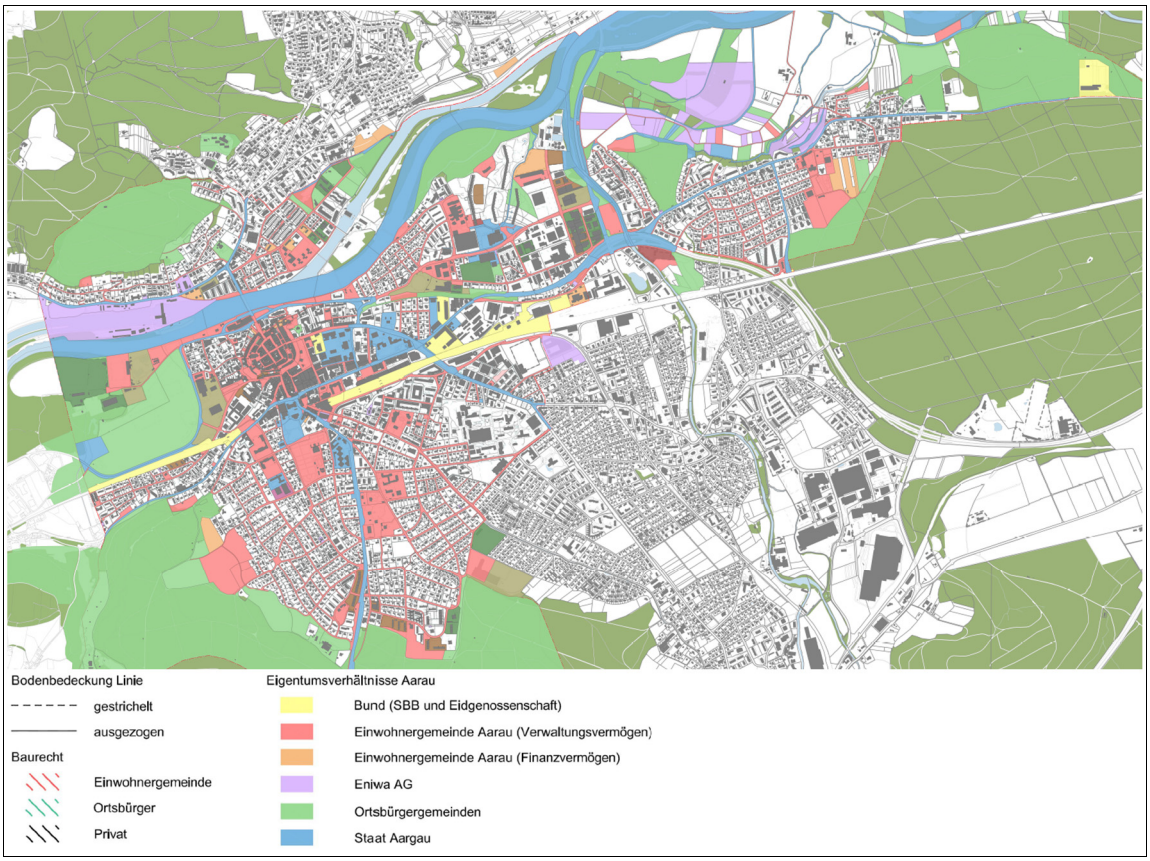
Das weitere Entwicklungspotenzial der Stadt und der einzelnen Stadtteile hängt davon ab, wann und in welchem Mass (private) Baulandreserven aktiviert, Transformations- und Entwicklungsprojekte initiiert und Bestandsbauten erneuert oder ersetzt werden. Die Eigentumsverhältnisse und Reserven werden in Abbildung 13 illustriert.

Abbildung 13

Übersicht der Eigentumsverhältnisse

2019

Quelle: Stadt Aarau



3. Soziodemografie

Soziodemografische Entwicklungen werden anhand der Einwohnenden- und Haushaltsstruktur ausgewertet. Einwohnerdaten illustrieren, wie sich die Bevölkerung verändert. Demografische Daten zur Altersstruktur liefern Anhaltspunkte, wie sich die Bevölkerung in Zukunft entwickelt, wenn sich nichts ändert. Haushaltsdaten dokumentieren, wie das bestehende Wohnungsangebot genutzt wird.

3.1. Einwohnerdaten

Die Einwohnerstruktur wird bezüglich Alter, Sesshaftigkeit und Staatsangehörigkeit analysiert. Daten werden räumlich dargestellt oder auf Stadtteilebene aggregiert. Für ausgewählte Entwicklungen werden Zeitreihen erstellt.

Alter

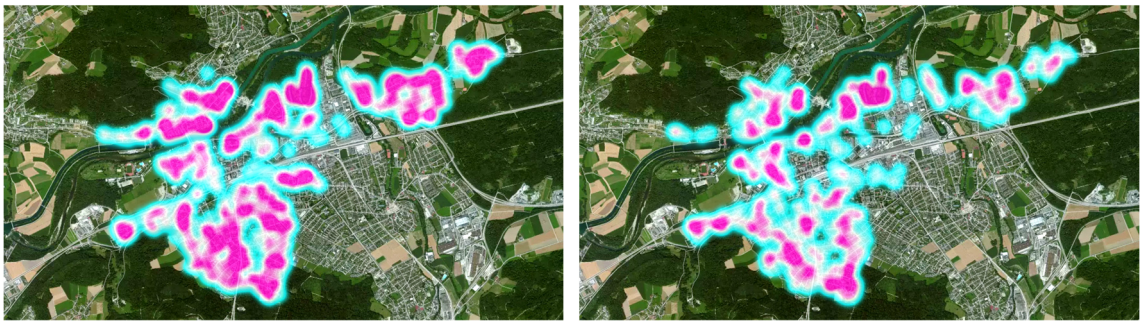
Abbildung 14 illustriert die räumliche Verteilung von Kindern bis sechs und Seniorinnen und Senioren über 80. Die beiden Extreme des Altersspektrums sind fast deckungsgleich, d.h. auf dem ganzen Stadtgebiet leben über 80-Jährige in der unmittelbaren Nähe von Familien mit Kindern.

Abbildung 14

Räumliche Verteilung Kinder (bis 6) und Senioren (80+)

2018

Daten: Kt. Aargau, GWR, OpenStreetMap



Räumliche Verteilung Kinder (bis 6) | Räumliche Verteilung Senioren (80+)

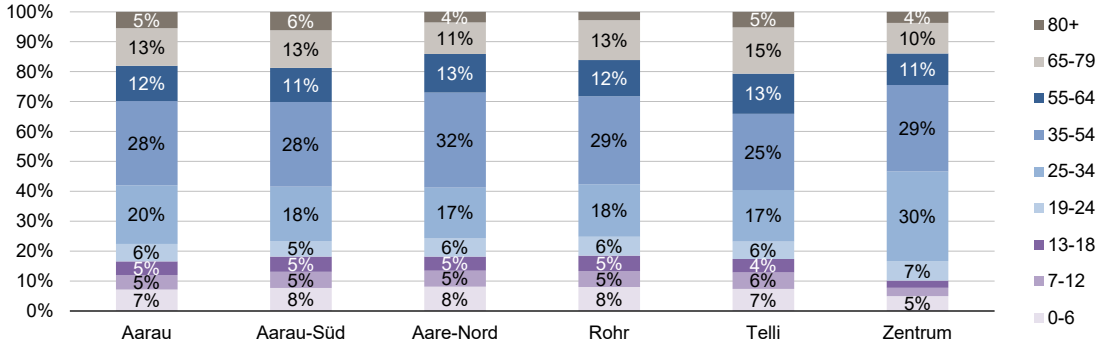
Trotzdem unterscheidet sich die Altersstruktur der einzelnen Stadtteile zum Teil deutlich (Abbildung 15): In Zentrum leben überdurchschnittlich viele 19- bis 34-Jährige, aber verhältnismässig wenig Jugendliche und Seniorinnen und Senioren. In Aare-Nord wohnen nur wenige über 65-Jährige, in Rohr kaum über 80-Jährige. Es gibt in den Stadtteilen also unterschiedliche Typen der Altersdurmischung.

Abbildung 15

Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppe und Stadtteil

2018

Daten: Kt. Aargau, eigene Berechnungen



Die Stadtteile unterscheiden sich auch bezüglich ihrer Entwicklungspfade (Abbildung 16). Kinder und Jugendliche (bis 18) haben zwischen 2012 und 2018 insgesamt an Gewicht gewonnen. Im

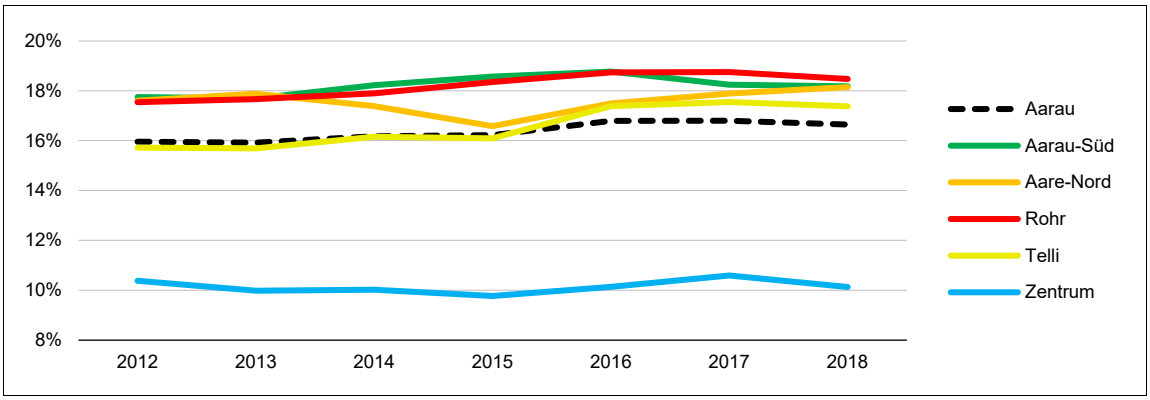
gesamten Stadtgebiet ist ihr Anteil an der Bevölkerung um 4% gestiegen. Ein überdurchschnittlich hohes Wachstum gab es im Stadtteil Telli (+11%). In Zentrum, dem Stadtteil mit dem tiefsten Anteil, ist der Anteil der unter 18-Jährigen leicht gefallen (-2%).

Abbildung 16

Entwicklung Anteil Kinder und Jugendliche (bis 18) nach Stadtteil

2012-2018

Daten: Kt. Aargau



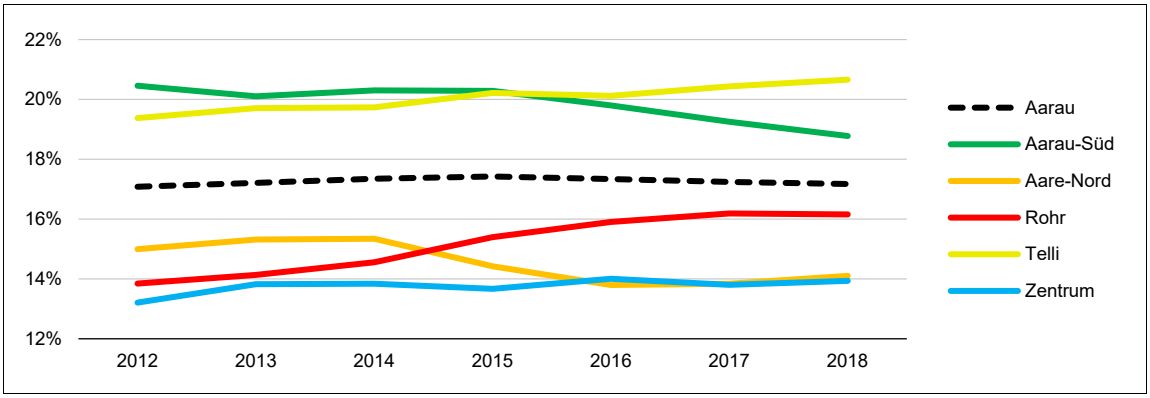
Auch bei den Seniorinnen und Senioren sind die Entwicklungen weder einheitlich noch linear (Abbildung 17). Heute leben überdurchschnittlich viele über 65-Jährige in Aarau-Süd und in der Telli. Ob das auch in Zukunft so sein wird, ist unklar. Während ihr Anteil an der Bevölkerung in der Telli in den letzten Jahren stetig gestiegen ist, stehen die Zeichen in Aarau-Süd momentan auf Verjüngung.

Abbildung 17

Entwicklung Anteil Senioren (65+) nach Stadtteil

2012-2018

Daten: Kt. Aargau



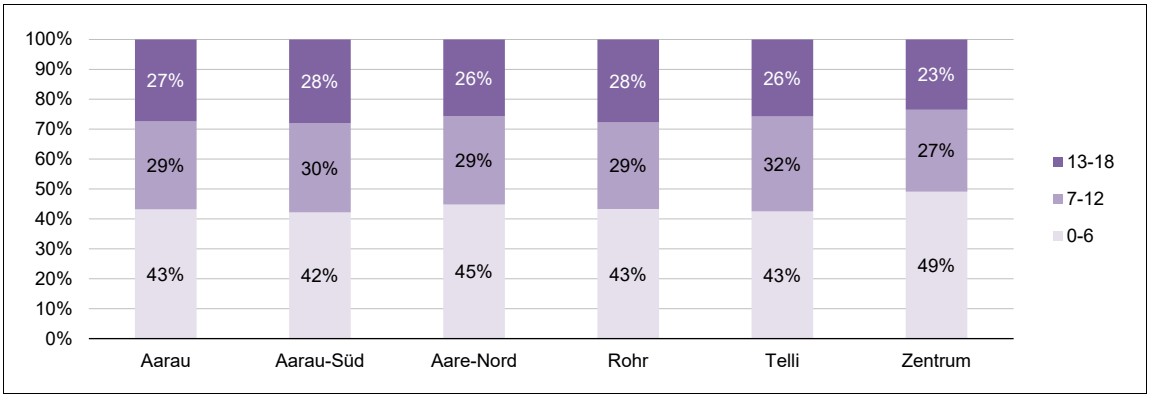
Bei allen Unterschieden gibt es auch Gemeinsamkeiten. Die Altersverteilung unter Kindern und Jugendlichen ist in den meisten Stadtteilen fast identisch (Abbildung 18). Einzig in Zentrum gibt es einen etwas höheren Anteil an Kindern im Vorschulalter. Dies trifft auch auf frühere Jahre zu, d.h. die Daten deuten darauf hin, dass Familien mit Kindern im Schulalter aus dem Stadtteil Zentrum wegziehen. Das suggeriert, dass unterschiedliche Stadtteile zu unterschiedlichen Lebensphasen passen.

Abbildung 18

Verteilung Kinder und Jugendliche bis 18 nach Stadtteil

2018

Daten: Kt. Aargau



Sesshaftigkeit

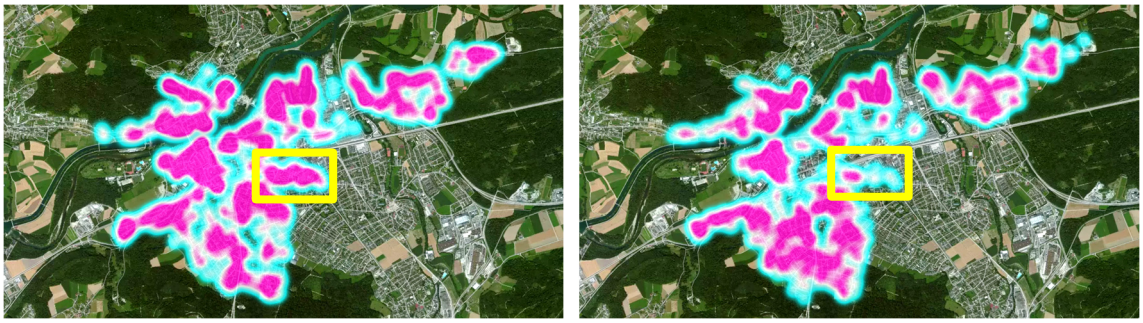
Die räumliche Verteilung von Neuzuzuziehenden und Sesshaften unterscheidet sich kaum (Abbildung 19). Wer nach Aarau zieht, hat also gute Chancen, auf Nachbarn zu treffen, die schon lange hier leben. Es gibt allerdings Unterschiede, beispielsweise in Transformationsarealen wie dem Aeschbachquartier in Aarau-Süd (im gelben Kasten in der Visualisierung), wo verhältnismässig viele Neuzuzüger und verhältnismässig wenige Alteingesessene eingezogen sind.

Abbildung 19

Räumliche Verteilung Neuzugezogene und Alteingesessene

2018

Daten: Kt. Aargau, GWR, OpenStreetMap



Erwachsene, die weniger als 5% ihres Lebens in Aarau verbracht haben

Erwachsene, die mehr als 75% ihres Lebens in Aarau verbracht haben

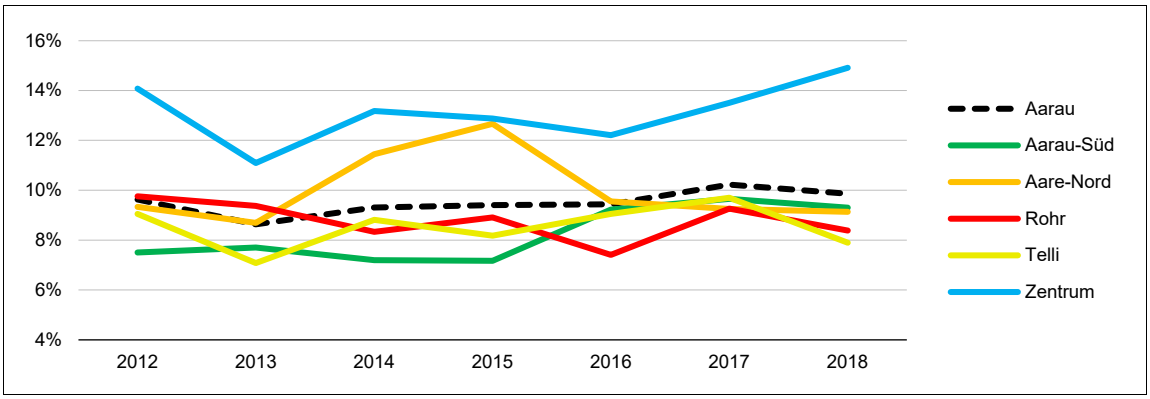
Wer in Aarau wohnt, hat auch gute Chancen, im Stadtteil auf jemanden zu treffen, der frisch in die Stadt gezogen ist (Abbildung 20). Zwischen 2012 und 2018 haben im Durchschnitt rund 1'900 Personen ihren Wohnsitz in die Stadt verlegt, d.h. jedes Jahr sind knapp 10% der Bevölkerung neu zugezogen. Den grössten Fussabdruck haben Zuziehende in Zentrum (~14% der Bevölkerung), aber auch die anderen Stadtteile sind offen und durchlässig: der Zuzüger-Anteil an der Bevölkerung bewegt sich durchschnittlich zwischen 8% und 10%.

Abbildung 20

Entwicklung Anteil Zuziehende pro Jahr nach Stadtteil

2012-2018

Daten: Kt. Aargau, eigene Berechnungen



Die hohe Zuzugsrate bedeutet nicht, dass Einheimische verdrängt werden. Die Zahl der Erwachsenen (ab 18), die mehr als die Hälfte ihres Lebens in der Stadt gewohnt haben, ist zwischen 2012 und 2018 von rund 6'500 auf knapp 6'900 gestiegen (+5%). Den grössten Zuwachs verzeichneten die Stadtteile Rohr (+12%), Aare-Nord und Telli (+9%). Einzig in Zentrum ist die sesshafte Bevölkerung leicht geschrumpft (-3%).

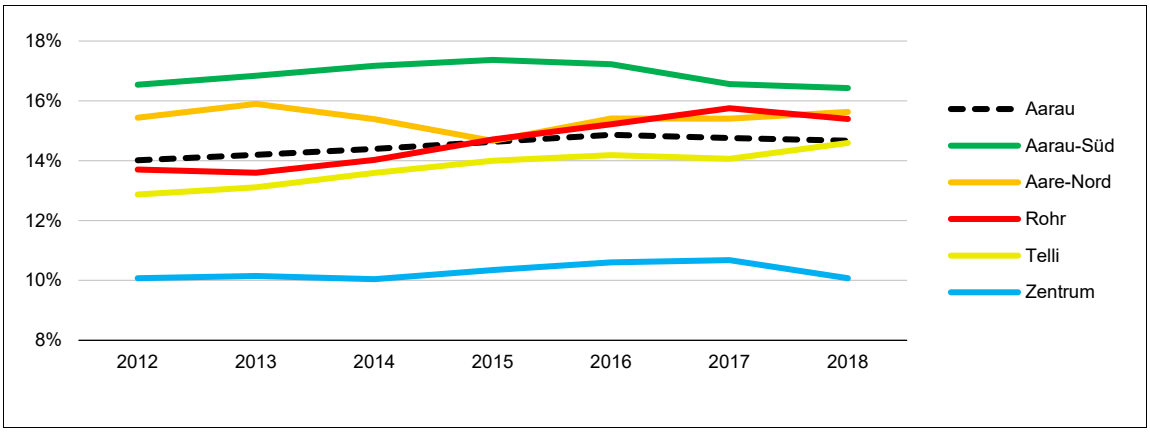
Aarau ist in den letzten Jahren vor allem, aber nicht nur, über Zuzüge gewachsen. Auch der (moderate) Geburtenüberschuss hat dazu beigetragen, dass der Anteil der Bevölkerung, der in Aarau geboren wurde, zwischen 2012 und 2018 um 5 Prozent angestiegen ist (Abbildung 21). Die grössten Veränderungen gab es in den Stadtteilen Telli (+13%) und Rohr (+12%), also in den beiden Stadtteilen, in denen auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen am schnellsten gewachsen ist. Eine (negative) Korrelation mit den Zuzügen ist nicht erkennbar.

Abbildung 21

Entwicklung des Anteils der in Aarau geboren Bevölkerung nach Stadtteil

2012-2018

Daten: Kt. Aargau, eigene Berechnungen



Staatsangehörigkeit

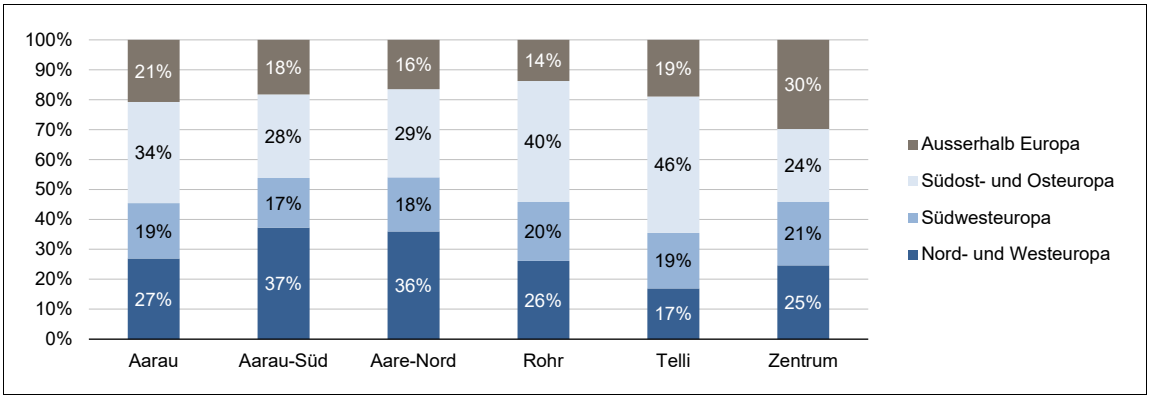
Die fünf Stadtteile unterschieden sich auch bei der Durchmischung nach Nationalität unter nicht-Schweizern (Abbildung 22). Aarau-Süd und Aare-Nord haben einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Staatsangehörigen aus Nord- und Westeuropa. In der Telli und Rohr sind Südost- und Osteuropäer überdurchschnittlich stark vertreten, in Zentrum Menschen mit Staatsangehörigkeit von ausserhalb Europas. Es gibt also auch hier unterschiedliche Durchmischungsvarianten.

Abbildung 22

Verteilung Einwohner nach Staatsangehörigkeit (Kategorie) und Stadtteil

2018

Daten: Kt. Aargau, eigene Berechnungen



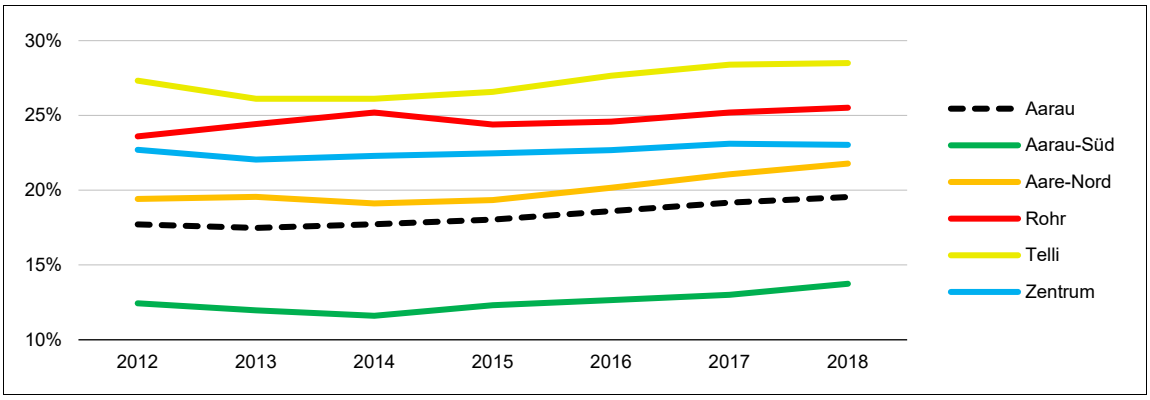
Die Stadtteile unterscheiden sich bezüglich der Entwicklungen des (auf Basis der Staatsbürgerschaft berechneten) Anteils an Ausländerinnen und Ausländer (Abbildung 23). Die grössten Veränderungen gab es in Aare-Nord (+12%) und Aarau-Süd (+11%), also in Stadtteilen mit tiefen Anteilen, in denen neuen Siedlungen erstellt wurden. Die Stadtteile mit einem hohen Anteilen – Rohr, Telli und Zentrum – haben sich weniger stark verändert als die Stadt als Ganzes (+10%).

Abbildung 23

Entwicklung Ausländeranteil nach Stadtteil

2012-2018

Daten: Kt. Aargau, eigene Berechnungen



3.2. Haushaltsdaten

Die Haushaltsstruktur wird anhand der Haushaltsgrösse, der Haushaltsformen und der Haushaltseinkommen von Privathaushalten analysiert. Daten werden räumlich dargestellt oder auf Stadtteilebene aggregiert. Für ausgewählte Entwicklungen werden Zeitreihen erstellt.

Haushaltsgrösse

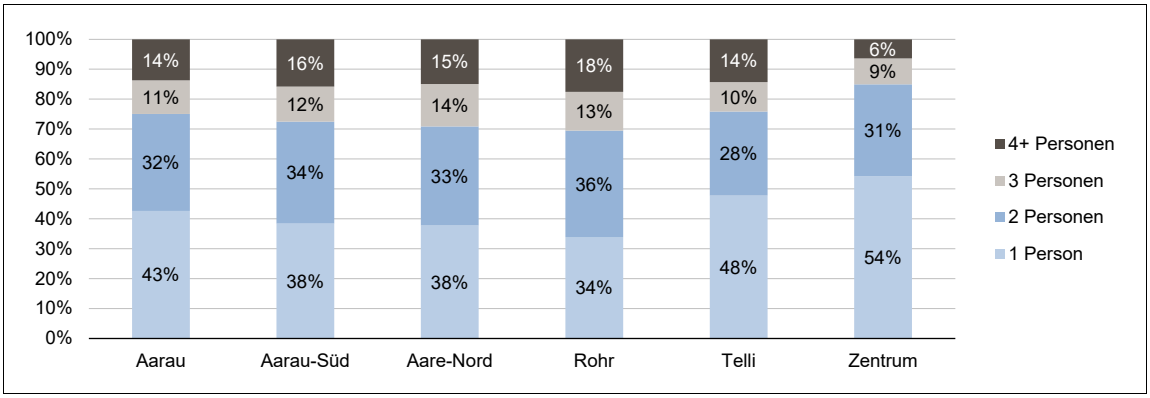
Aarau ist, wie die meisten Schweizer Städte, von Kleinhaushalten geprägt (Abbildung 24). Bei den Haushaltsgrössen kann grob zwischen zwei Stadtteil-Typen unterschieden werden. In Aarau-Süd, Aare-Nord und Rohr spielen Einpersonenhaushalte eine wichtige, aber keine dominante Rolle. Ihr Anteil liegt unter 40 Prozent, in jedem dritten Haushalt leben drei oder mehr Personen. In Telli und Zentrum ist jeder zweite Haushalt ein Einpersonenhaushalt, gerade einmal jeder vierte umfasst drei oder mehr Personen.

Abbildung 24

Verteilung Haushalte nach Haushaltsgrösse und Stadtteil

2018

Daten: Kt. Aargau, eigene Berechnungen



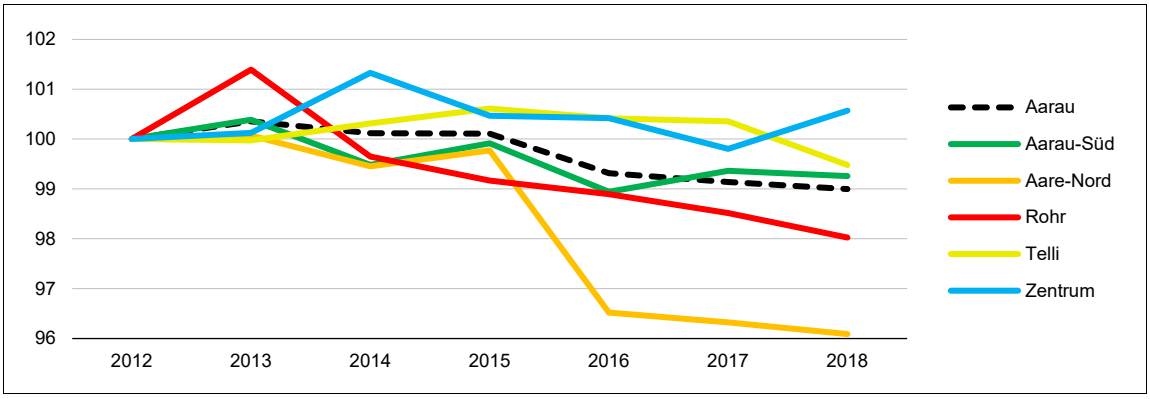
Es ist gut möglich, dass sich die Unterschiede zwischen dem Stadtteil Zentrum und den anderen Stadtteilen in Zukunft weiter akzentuieren werden (Abbildung 25). Während der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 2012 und 2018 in Zentrum leicht gestiegen ist (+0.5%), ist er in allen anderen Stadtteilen gefallen: in Aare-Nord um 4%, in Rohr um 2% und in der Telli und Aarau-Süd um rund 0.5%. Die bisherigen Entwicklungen in Aare-Nord oder der Telli zeigen aber auch, wie schnell sich Dinge verändern können und wie leicht Trends kippen – oder gekehrt werden können.

Abbildung 25

Entwicklung Ein- und Zweipersonenhaushalte nach Stadtteil, indexiert

2012-2018
Index, 2012=100

Daten: Kt. Aargau, eigene Berechnungen



Haushaltsformen

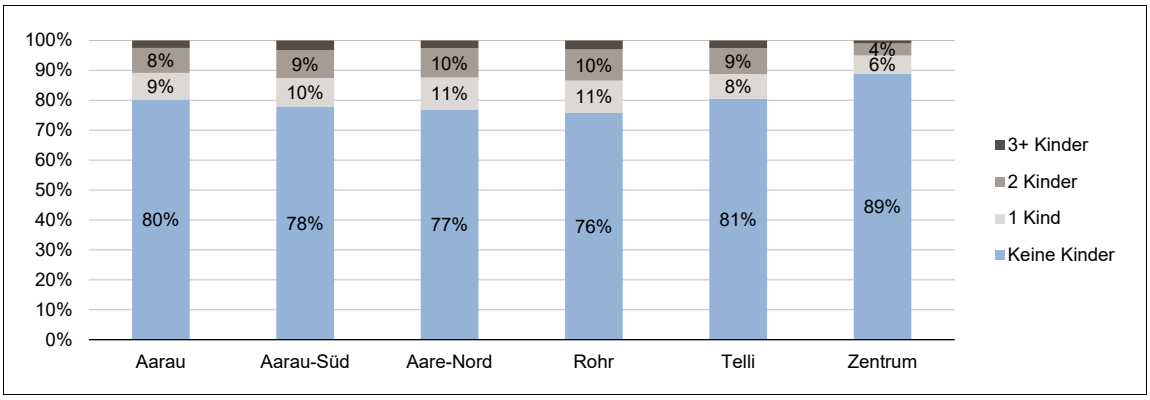
Bei den Haushaltsformen dominieren kinderlose Haushalte (Abbildung 26). Auch hier unterscheidet sich der Stadtteil Zentrum deutlich von den übrigen Stadtteilen: Der Anteil der kinderlosen Haushalte liegt deutlich höher, bei den Haushalten mit Kindern gibt es überdurchschnittlich viele mit einem Kind und unterdurchschnittlich wenige mit drei oder mehr Kindern. In den anderen Stadtteilen halten sich Haushalte mit einem Kind und Haushalte mit mehreren Kindern in etwa die Waage.

Abbildung 26

Verteilung Haushalte nach Haushaltsform und Stadtteil

2018

Daten: Kt. Aargau, eigene Berechnungen



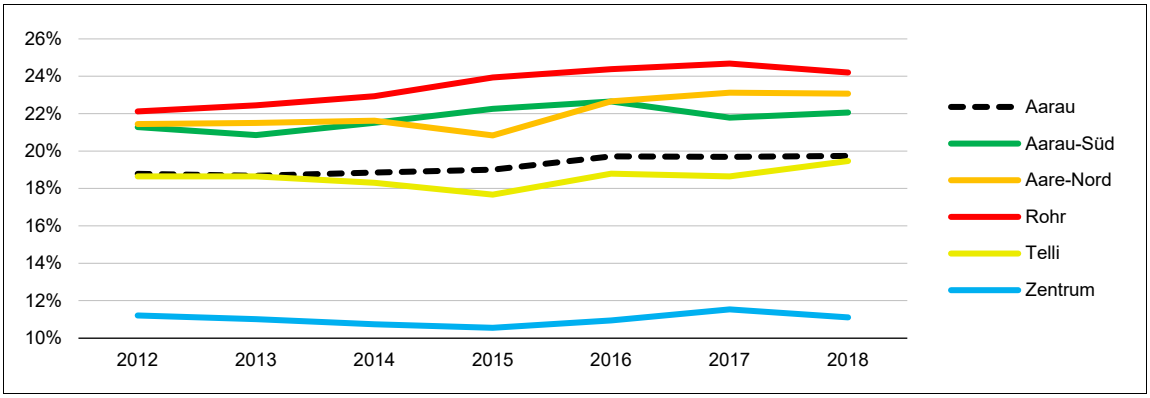
Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist zwischen 2012 und 2018 insgesamt um 5% gestiegen, von knapp 19% auf knapp 20% (Abbildung 27). Die höchsten Zuwachsraten gab es in Rohr (+9%) und Aare-Nord (+8%). In Zentrum ist der Anteil um 1% gesunken.

Abbildung 27

Entwicklung Anteil Haushalte mit Kindern nach Stadtteil

2012-2018

Daten: Kt. Aargau, eigene Berechnungen



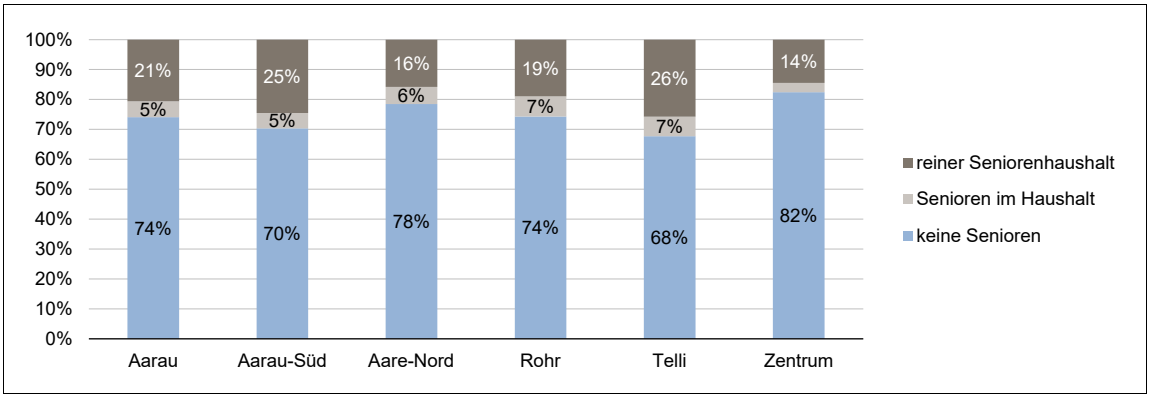
Bei Haushalten mit Seniorinnen und Senioren sind die Unterschiede zwischen dem Stadtteil Zentrum und den übrigen Stadtteilen weniger markant (Abbildung 28). Insgesamt leben in knapp drei Viertel der Aarauer Haushalte keine Seniorinnen oder Senioren (ab 65), rund 20% sind reine Seniorenhaushalte. Den grössten Anteil an Seniorenhaushalten gibt es in den Stadtteilen Telli und Aarau-Süd, den tiefsten in Zentrum und Aare-Nord.

Abbildung 28

Verteilung Senioren-haushalte (Kategorien) nach Stadtteil

2018

Daten: Kt. Aargau, eigene Berechnungen



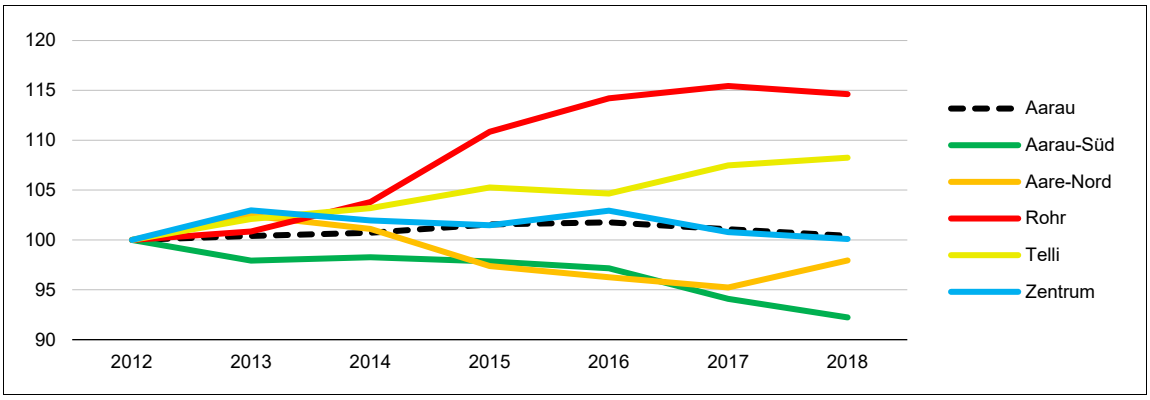
Die Trends bei den Seniorenhaushalten sind uneinheitlich und unbeständig (Abbildung 29). Zwischen 2012 und 2018 ist der Anteil der Haushalte mit mindestens einer oder einem über 65-Jährigen in den Stadtteilen Rohr (+15%) und Telli (+8%) deutlich gestiegen. In Zentrum blieb er unverändert, in Aare-Süd ist er um 9% gesunken. In Aare-Nord scheint sich eine Trendwende bzw. Normalisierung einzustellen. Überhaupt kommt es häufig zu Kurskorrekturen, auch hier zeigt sich, dass sich die Stadtteile unterschiedlich und dynamisch entwickeln.

Abbildung 29

Entwicklung Haushalte mit Senioren nach Stadtteil, indexiert

2012-2018
2012=100

Daten: Kt. Aargau, eigene Berechnungen



Einkommen und Vermögen

Wegen fehlender Einkommens- und Vermögensdaten können keine Aussagen zu Haushaltseinkommen und der Bezahlbarkeit unterschiedlicher Wohnungstypen in unterschiedlichen Stadtteilen gemacht werden.

4. Wohnungsbestand

Das Wohnraumangebot wird anhand von Gebäuderegister- und Katasterdaten ausgewertet. Wohnungen können nach Gebäudekategorie, der Bauperiode des Gebäudes, der Eigentümerstruktur, der Zimmerzahl und der Wohnfläche unterschieden werden. Mit den verfügbaren Daten können allerdings keine Zeitreihen erstellt werden, d.h. es können keine Aussagen zur Entwicklung des Wohnungs- und Gebäudebestands gemacht werden.

4.1. Wohnungen nach Gebäudekategorie und -grösse

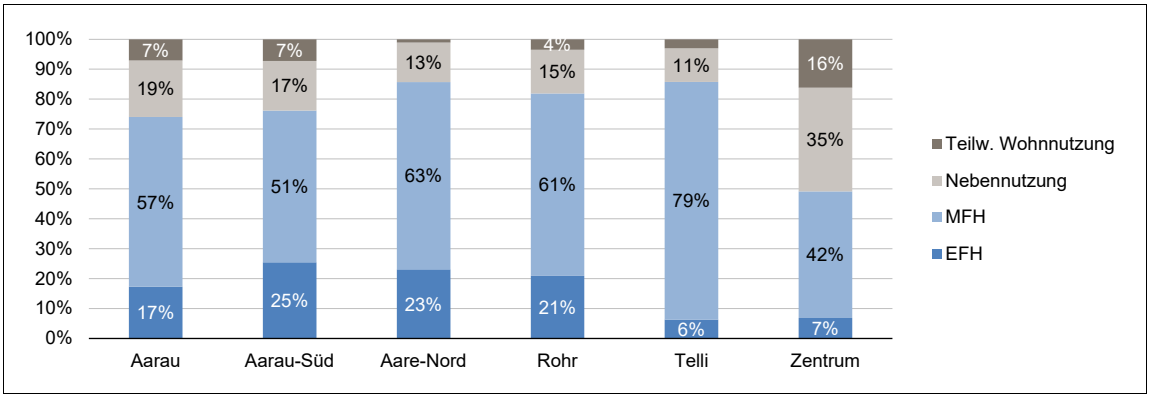
Der Grossteil des Aarauer Wohnungsbestandes – rund 7'200 von 12'700 Wohnungen – befinden sich in klassischen Mehrfamilienhäusern. Knapp 2'200 Wohnungen (17%) sind Einfamilienhäuser, die übrigen 3'300 Wohnungen (26%) verteilen sich auf Gebäude mit Mischnutzung (Abbildung 30). Mehrfamilienhäuser dominieren das Wohnungsangebot nicht nur in von Grossbauten geprägten Stadtteilen wie der Telli, sondern auch in Stadtteilen, die mit Einfamilienhausquartieren identifiziert werden, wie Aarau-Süd, Aare-Nord oder Rohr. In Zentrum wird vor allem in Mischnutzungen gewohnt, also in Gebäuden, in denen auch gearbeitet bzw. konsumiert wird.

Abbildung 30

Verteilung Wohnungen nach Gebäudekategorie und Stadtteil

2018

Daten: GWR



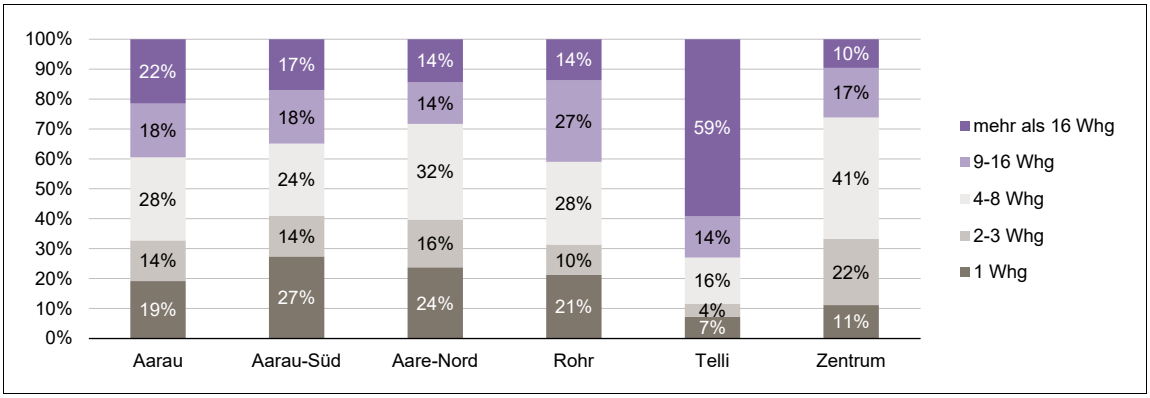
Die Stadtteile unterschieden sich nicht nur aufgrund der tonangebenden Gebäudetypen, sondern auch anhand der Gebäudegrössen (Abbildung 31). Ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes verteilt sich auf Gebäude mit weniger als drei Wohneinheiten, knapp 40 Prozent auf Gebäude mit neun oder mehr Wohnungen. Grossbauten prägen die Telli, aber selbst in Zentrum befindet sich jede vierte Wohnung in einem Gebäude mit mehr als neun Wohnparteien. Das bedeutet, dass es in allen Stadtteilen Gebäude gibt, die – beispielsweise bei Sanierungen – einen verhältnismässig grossen Einfluss auf das Wohnungsangebot haben.

Abbildung 31

Verteilung Wohnungen nach Gebäudegrösse und Stadtteil

2018

Daten: GWR, eigene Berechnungen



4.2. Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes

Das Gebäudealter ist nicht nur ein Indikator für architektonische und städtebauliche Qualitäten, sondern auch für die Wahrscheinlichkeit, dass Gebäude bzw. Gebäudegenerationen in den Sanierungszyklus kommen. Damit ermöglicht das Gebäudealter eine grobe Schätzung der Anzahl Wohnungen, bei denen eine Erneuerung in den nächsten Jahren in Frage kommt.

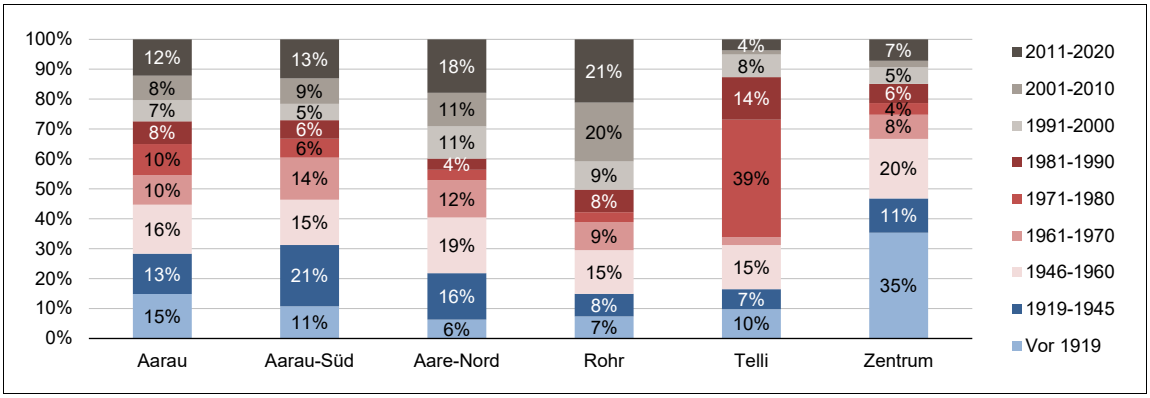
Zu den wahrscheinlichsten Sanierungs-Kandidaten gehören aktuell Gebäude aus den 70er- 80er-Jahren, auf die sich in Aarau insgesamt knapp ein Fünftel (rund 18%) des Wohnungsbestands verteilt (Abbildung 32). Der Anteil variiert deutlich zwischen den Stadtteilen: In der Telli mit ihren Grossbauten ist jede zweite Wohnung betroffen, in Aare-Nord und Zentrum jede zehnte. Den modernsten Wohnungspark hat Rohr, den grössten Anteil (in der Regel sanierter) Wohnungen in Gebäuden, die vor 1945 erstellt wurden, gibt es in Zentrum.

Abbildung 32

Verteilung Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes und Stadtteil

2018

Daten: GWR, eigene Berechnungen



4.3. Wohnungen nach Eigentümer

Die Eigentumsverhältnisse von Wohnungen werden aus den Katasterdaten abgeleitet. Da die Zuordnung von Wohnungen zu Parzellen und von Eigentümern zu Eigentümertypen nicht immer eindeutig ist, sind die Anteile als Richtwerte zu verstehen. Angaben zum Wohnungsbestand der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde beruhen auf Daten der beiden Liegenschaftsverwaltungen.

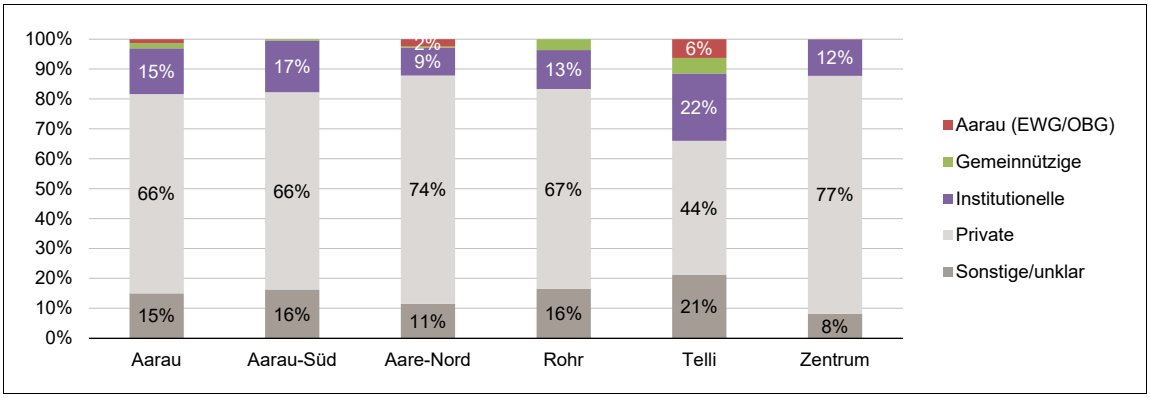
Ein Grossteil der Aarauer Wohnungen befindet sich in privater Hand (Abbildung 33). Eine wichtige Rolle spielen auch institutionelle Investoren, also Pensionskassen und Versicherungen. Die Einwohnergemeinde, die Ortsbürgergemeinde und Genossenschaften sind Nischenplayer. Die Eigentümerstruktur variiert zwischen den einzelnen Stadtteilen. In der Telli und in Aarau-Süd sind institutionelle Investoren präsenter als in Zentrum oder Aare-Nord. Dafür sind die Einwohnenden- und die Ortsbürgergemeinde in der Telli und in Aare-Nord präsenter als in Aarau-Süd oder Rohr.

Abbildung 33

Wohnungen nach Eigentümern

2019

Daten: GWR, Kataster, eigene Berechnungen



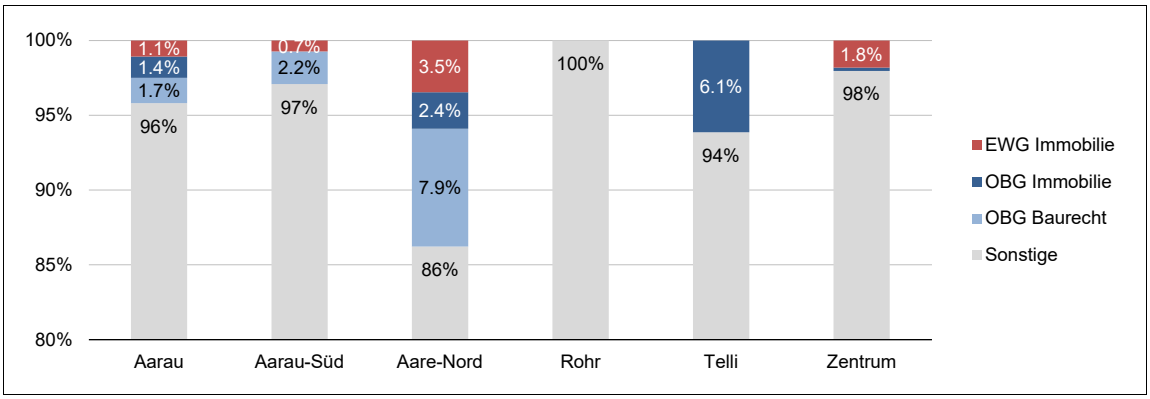
Der Einfluss der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde misst sich nicht nur an ihrem Wohnungs-Portfolio, sondern auch am Bauland, das sie unterschiedlichen Bauträgern im Baurecht vergeben. Die Ortsbürgergemeinde stellt über Baurechte in Aarau-Süd und in Aare-Nord deutlich mehr Wohnungen zur Verfügung, als sie in ihrem eigenen Immobilien-Portfolio führt (Abbildung 34). Mehr als 80% der rund 200 Wohnungen, die dank diesen Baurechten erstellt werden konnten, werden von Genossenschaften nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Die Einwohnergemeinde erhebt keine Daten zur Nutzung von Baurechten.

Abbildung 34

Wohnungen der Einwohnenden- und Ortsbürgergemeinden, inkl. Baurechte OBG

2019/20

Daten: EWG, OBG, GWR, eigene Berechnungen



Preislich decken die Wohnungen der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde und ihrer Baurechtsnehmer ein breites Spektrum ab (Abbildung 35). Die durchschnittlichen Bruttomieten reichen von rund CHF 600 für Kleinwohnungen zu CHF 2'800 für grössere Familienwohnungen. Am teuersten sind städtische Wohnungen in Aare-Nord, am günstigsten in Aarau-Süd und in Zentrum.

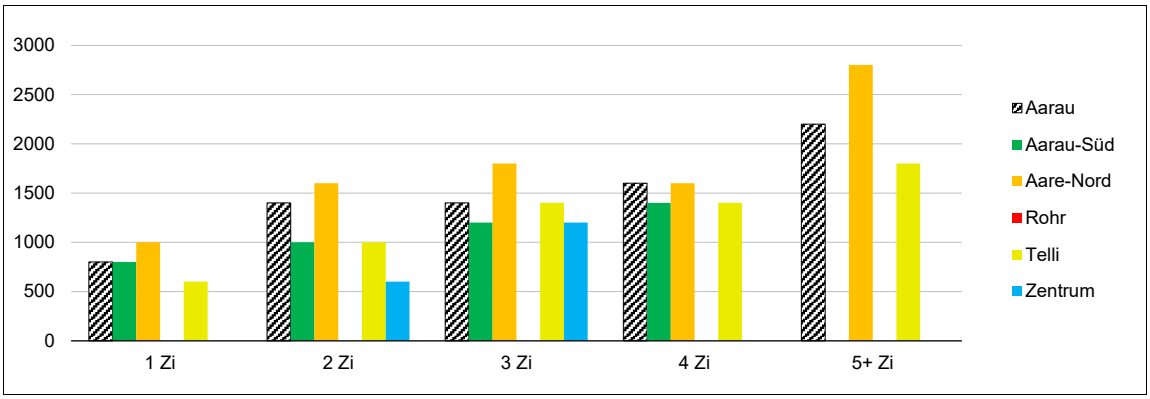
Abbildung 35

Durchschnittspreise Wohnungen der Einwohnenden- und Ortsbürgergemeinden, inkl. Baurechte OBG

Bruttomiete, auf CHF 200 gerundet

2020

Daten: EWG, OBG



Die Unterschiede bei den Bruttomieten vergleichbar nutzbarer Wohnungstypen (nach Zimmerzahl) sind allerdings weniger auf die Lage, als auf das Baujahr, den Standard und die Wohnfläche zurückzuführen. Neuere Wohnungen kosten auch bei städtischen oder Stadt-nahen Anbietern in der Regel mehr als Wohnungen, die vor 30 oder 40 Jahren erstellt wurden. Wohnungen mit hohem Ausbaustandard kosten mehr als vergleichbare Wohnungen tieferem Ausbaustandard.

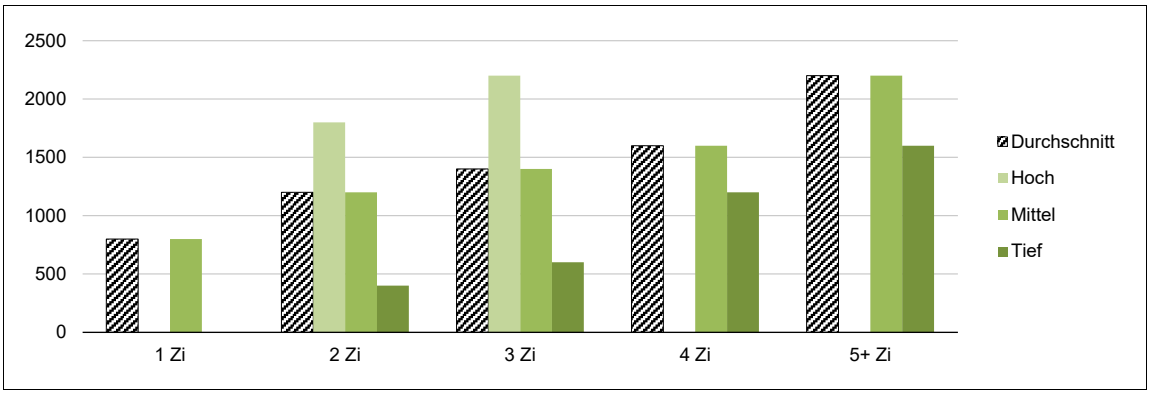
Abbildung 36

Durchschnittspreise Wohnungen der Einwohnenden- und Ortsbürgergemeinden (inkl. Baurechte) nach Ausbaustandard

Bruttomiete, auf CHF 200 gerundet

2020

Daten: EWG, OBG



4.4. Wohnungen nach Zimmerzahl

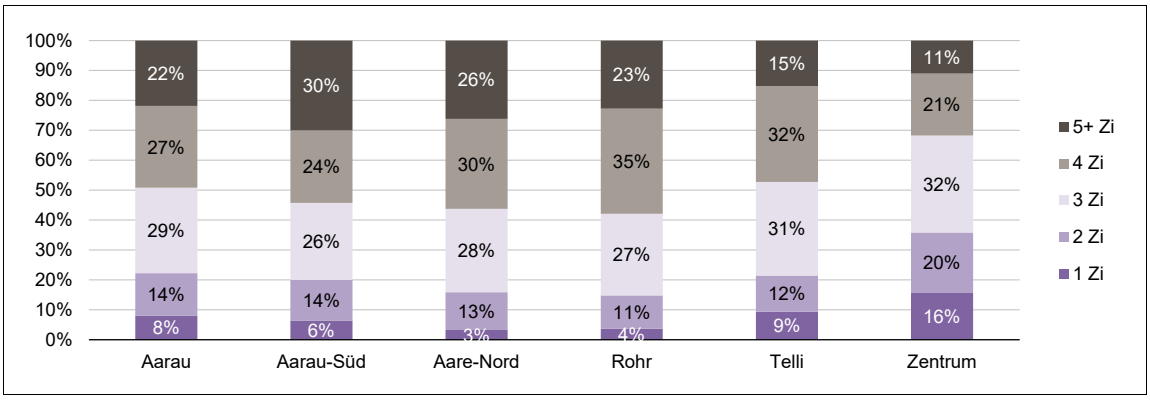
Der Wohnungsmix der einzelnen Stadtteile unterscheidet sich zum Teil deutlich (Abbildung 37). Knapp die Hälfte aller Wohnungen haben vier oder mehr Zimmer. Diese (Familien-) Wohnungen prägen das Angebot in Rohr (58%), Aare-Nord (56%) und Aarau-Süd (54%). Rohr und Aare-Nord haben auch das kleinste Angebot an 1- und 2-Zimmerwohnungen, die sich vor allem für Einpersonenhaushalte eignen. Zentrum hat je ein Drittel Einpersonen-, Paar- und Familienwohnungen, in der Telli gibt es vor allem 3- und 4-Zimmerwohnungen.

Abbildung 37

Verteilung Wohnungen nach Anzahl Zimmer und Stadtteil

2018

Daten: GWR, eigene Berechnungen



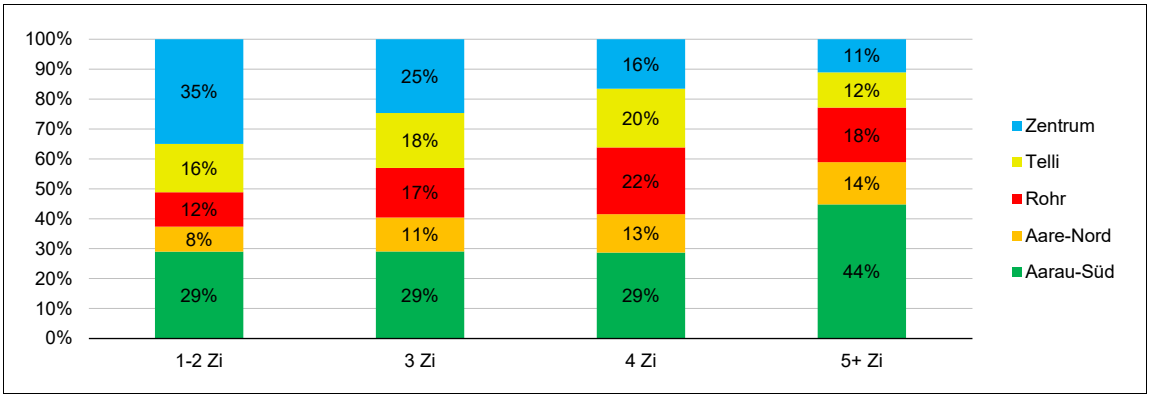
Die Verteilung der Wohnungstypen nach Stadtteilen illustriert, wo sich Angebote ergänzen (Abbildung 38). Die meisten 1- und 2-Zimmerwohnungen gibt es in Zentrum (35%), gefolgt von Aarau-Süd (29%). Das Angebot bei den 3- und 4-Zimmerwohnungen ist etwas ausgeglichener: Neben Aarau-Süd (und Zentrum) haben hier vor allem die Telli und Rohr viel zu bieten. Grössere Wohnungen mit 5+ Zimmern gibt es vor allem in Aarau-Süd und Rohr.

Abbildung 38

Verteilung Wohnungen nach Stadtteil und Anzahl Zimmer

2018

Daten: GWR, eigene Berechnungen



4.5. Wohnungen nach Wohnfläche

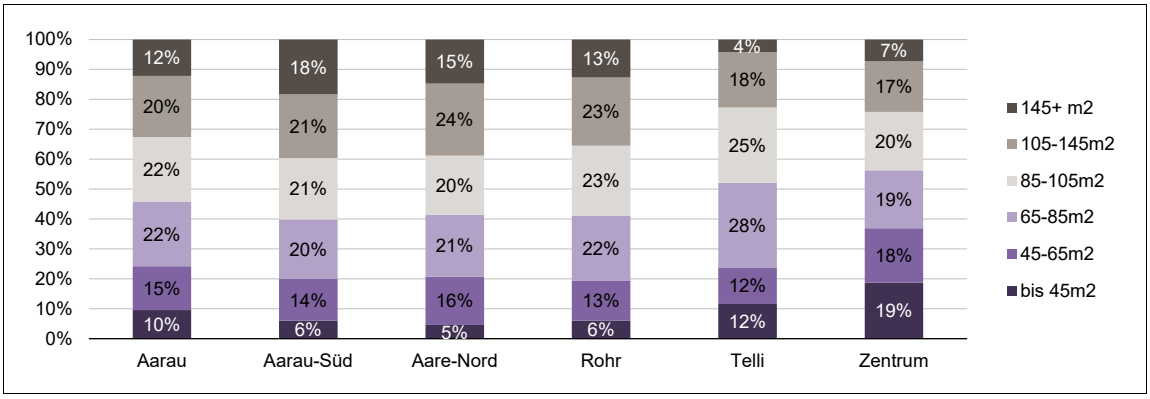
Bei der Verteilung nach Wohnflächen unterschieden sich Aarau-Süd, Aare-Nord und Rohr von den Stadtteilen Telli und Zentrum (Abbildung 39). Im städtischen Durchschnitt hat jede zweite Wohnung weniger als 85m² Wohnfläche. In Zentrum sind es fast 60%, in Aarau-Süd, Aare-Nord und Rohr rund 40%.

Abbildung 39

Verteilung Wohnungen nach Wohnfläche und Stadtteil

2018

Daten: GWR, eigene Berechnungen



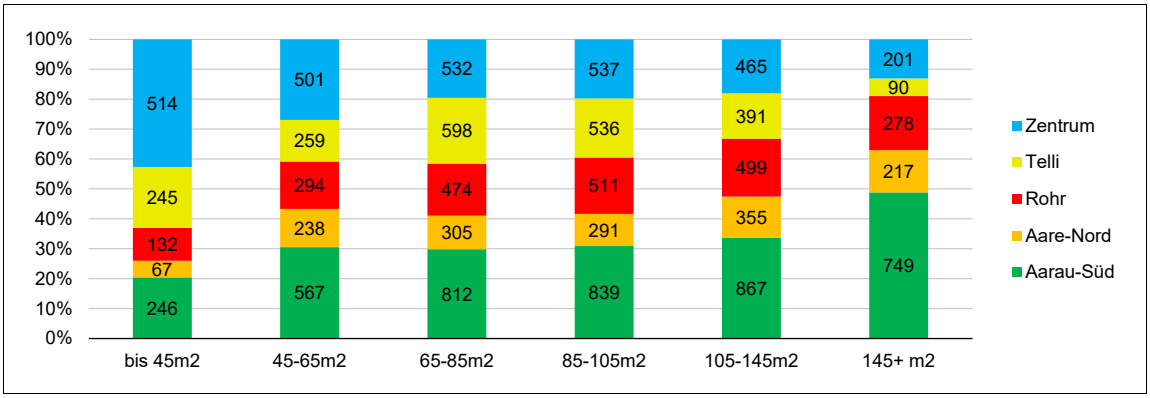
Die Verteilung der Wohnfläche nach Stadtteil zeigt deutlicher als die Verteilung nach Zimmerzahl, was das Wohnungsangebot differenziert und wo mögliche Angebotslücken bestehen (Abbildung 40): Während sich mehr als 60% der 514 Wohnungen mit weniger als 45m² Wohnfläche in Zentrum befinden, steht die Hälfte der 1'540 Wohnung mit mehr als 145m² Wohnfläche in Aarau-Süd. Im Segment zwischen 65 und 105m² Wohnfläche haben Rohr, Telli und Zentrum einen ähnlichen Marktanteil, bei grösseren Wohnungen kann die Telli nicht mehr mithalten.

Abbildung 40

Verteilung Wohnungen nach Stadtteil und Wohnfläche

2018

Daten: GWR, eigene Berechnungen



5. Belegungsdaten

Für die Belegungsdaten werden Einwohnenden-, Haushalts und Wohnungsdaten verknüpft. Belegungsquoten, also die durchschnittliche Anzahl Einwohner pro Wohnung, zeigen auf, von wem Wohnraum wie intensiv genutzt wird. Sie werden nach Zimmerzahl, Wohnfläche und Haushaltsform ausgewertet.

5.1. Belegung nach Zimmerzahl

Es gibt keine «richtige» Belegung. Die «Zimmer-minus-eins»-Regel, laut der eine Wohnung mehr Zimmer als Bewohner haben sollte, ist aber eine gute Orientierungshilfe für die Allokation unterschiedlicher Wohnungstypen: 1- und 2-Zimmer-Wohungen richten sich an Einpersonenhaushalte, 3-Zimmerwohungen an Paare, 4-Zimmer Wohnungen an Haushalte mit drei Bewohnern usw. Das heisst natürlich nicht, dass Einpersonenhaushalte nicht in einer 1-Zimmer-Wohung leben sollen oder dass sich Paare keine 2-Zimmer-Wohnungen teilen können.

Unterschiedliche Wohnungstypen werden in den unterschiedlichen Stadtteilen unterschiedlich intensiv genutzt (Abbildung 41). In Aarau-Süd und Rohr teilen sich überdurchschnittlich viele Mehrpersonenhaushalte 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. 3-Zimmer-Wohnungen sind in Rohr am höchsten und in der Telli am tiefsten belegt. 4-Zimmerwohnungen werden in Aare-Nord am intensivsten genutzt, in Aarau-Süd und Zentrum am wenigsten intensiv. Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern werden in der Telli von durchschnittlich drei Personen bewohnt, in Zentrum sind es 2.6 Personen.

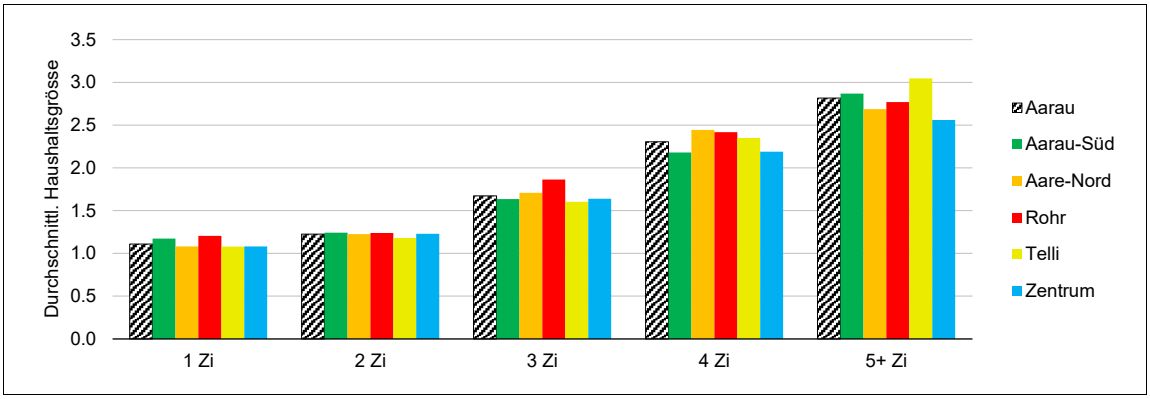
Obwohl die Belegung in Wohnungen mit mehr als drei Zimmern überall deutlich unter der «Zimmer-minus-eins»-Regel liegt, gibt es also Stadtteil-spezifische Belegungsmuster, die auf mögliche Angebotslücken deuten: Die Überbelegung der 1-Zimmer-Wohungen in Aarau-Süd und Rohr, wo sich knapp 40 Mehrpersonenhaushalte ein einziges Zimmer teilen, ist ein Indiz dafür, dass die beiden Stadtteile mehr Kleinwohnungen mit zwei oder mehr Zimmern vertragen würden.

Abbildung 41

Durchschnittliche Haushaltsgrösse nach Zimmerzahl und Stadtteil

2018

Daten: Kt. Aargau, GWR, eigene Berechnungen



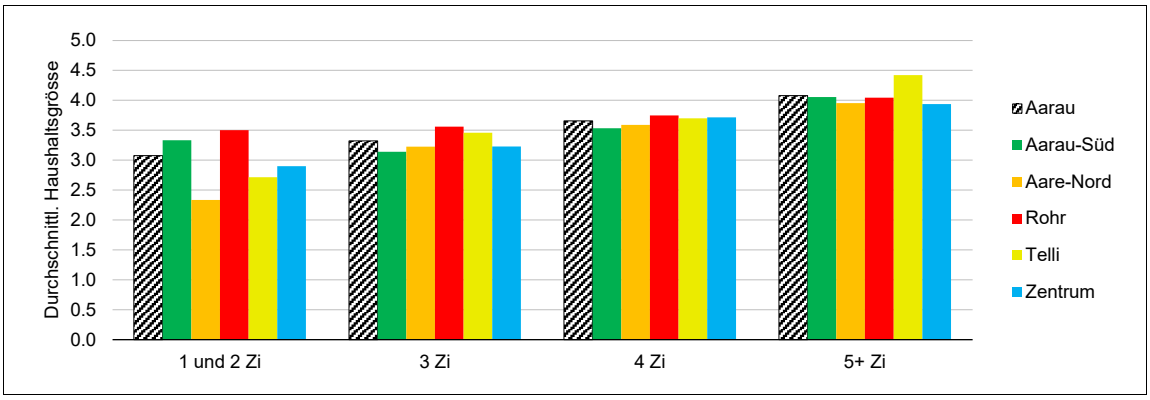
Eine Aufschlüsselung der Belegungsmuster von Haushalten mit Kindern zeigt, dass der Wohnungsbestand in keinem Stadtteil besonders effizient genutzt wird (Abbildung 42). Ausser den Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern sind von Familien bewohnte Wohnungen in allen Stadtteilen überbelegt. Es gibt nur geringe Unterschiede zwischen kleinen und grossen Wohnungen. Auf dem gesamten Stadtgebiet teilen sich 40 Haushalte mit durchschnittlich drei Personen eine 1- oder 2-Zimmer-Wohnung, auch hier ist die Lage in Aare-Süd und Rohr besonders angespannt. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen ist die Belegungsquote in Rohr und der Telli am höchsten, in der Telli werden auch Familienwohnungen mit fünf und mehr Zimmern am intensivsten genutzt.

Abbildung 42

Haushalte mit Kindern Durchschnittliche Haushaltsgrösse nach Zimmerzahl und Stadtteil

2018

Daten: Kt. Aargau, GWR, eigene Berechnungen



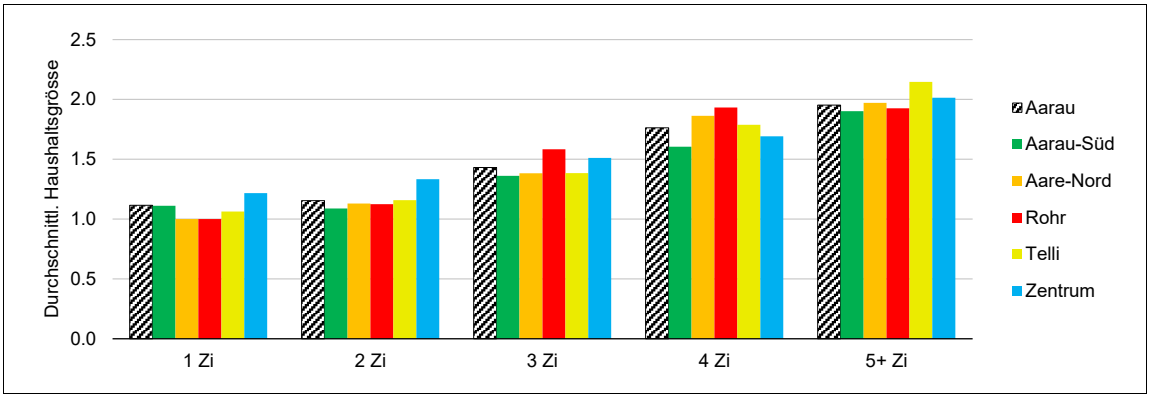
Bei den Haushalten, in denen Seniorinnen oder Senioren wohnen, zeigt sich ein anderes Bild (Abbildung 43): Im gesamten Stadtgebiet gibt es rund 10 1-Zimmer-Wohungen, in denen mehr als eine Person wohnen. Die 2-Zimmer-Wohungen sind ausser in Zentrum ähnlich belegt wie im Durchschnitt aller Haushalte. In den grösseren Wohnungen stehen Senioren überdurchschnittlich viele zusätzliche Zimmer zur Verfügung. Allerdings gibt es hier auch deutlichere Unterschiede zwischen den Stadtteilen: In Rohr sind 3-und 4-Zimmer-Wohnungen überdurchschnittlich belegt, in der Telli 5+-Zimmer-Wohnungen. In Aarau-Süd und Zentrum haben von Seniorinnen oder Senioren bewohnte 4-Zimmer-Wohnungen die tiefsten Belegungsquoten.

Abbildung 43

Haushalte mit Senioren Durchschnittliche Haushaltsgrösse nach Zimmerzahl und Stadtteil

2018

Daten: Kt. Aargau, GWR, eigene Berechnungen



5.2. Belegung nach Wohnfläche

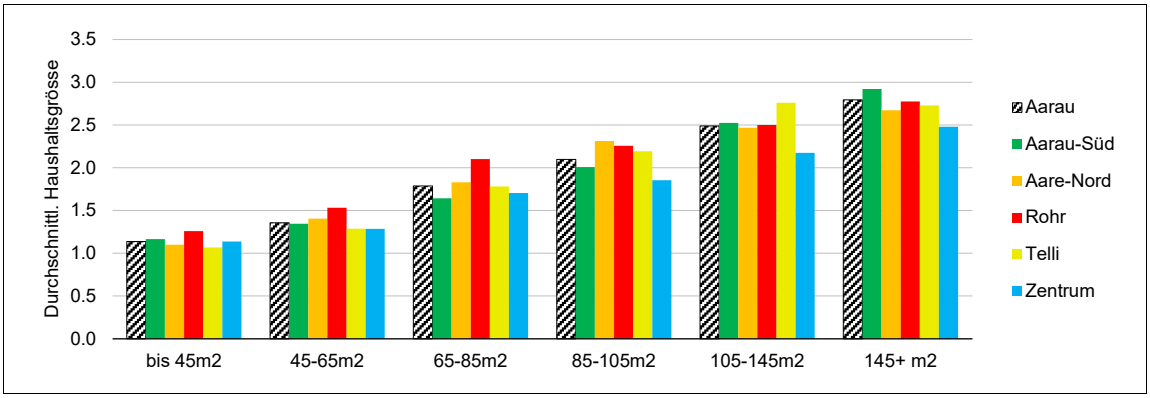
Bei der Belegung nach Wohnfläche zeigen sich grössere Unterschiede (Abbildung 44). Ab 85m² Wohnfläche teilen sich durchschnittlich mindestens zwei Personen eine Wohnung. Eine Ausnahme ist Rohr: Hier wohnen durchschnittlich auch mehr als zwei Personen in Wohnungen mit 65 bis 85m². Eine weiter Ausnahme ist der Stadtteil Zentrum, wo sich weniger als zwei Personen Wohnungen bis 105m² teilen. In Zentrum sind grössere Wohnungen durchschnittlich am tiefsten belegt, bei den kleineren Wohnungen haben Rohr und Aare-Nord die höchsten Belegungsquoten.

Abbildung 44

Durchschnittliche Haushaltsgrösse nach Wohnfläche und Stadtteil

2018

Daten: Kt. Aargau, GWR, eigene Berechnungen



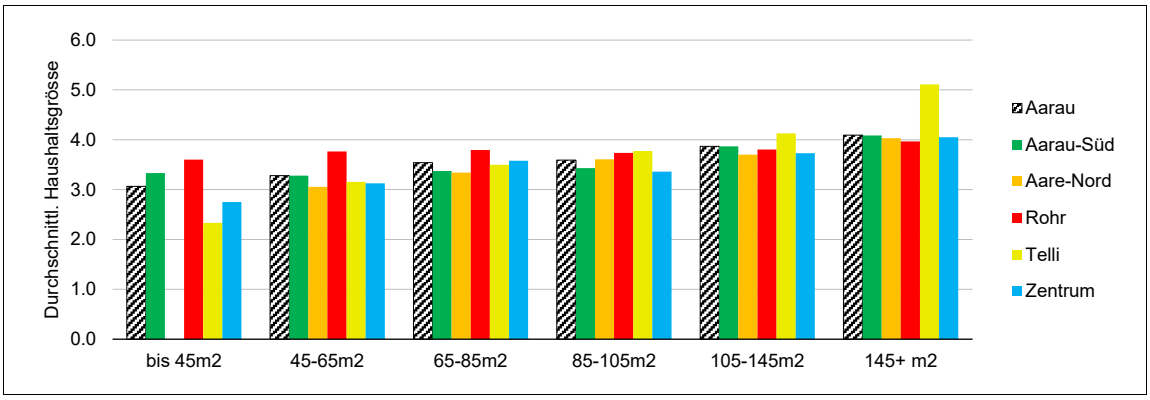
Bei Haushalten mit Kindern zeigen sich ähnliche Belegungsmuster wie bei der Zimmerzahl (Abbildung 45). Einerseits gibt es kaum Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Andererseits ist die durchschnittliche Belegung mit 3.3 bis 4 Personen recht hoch, und zwar unabhängig davon, ob eine Wohnung weniger als 50m² oder mehr als 100m² Wohnfläche aufweist.

Abbildung 45

Haushalte mit Kindern Durchschnittliche Haushaltsgrösse nach Wohnfläche und Stadtteil

2018

Daten: Kt. Aargau, GWR, eigene Berechnungen



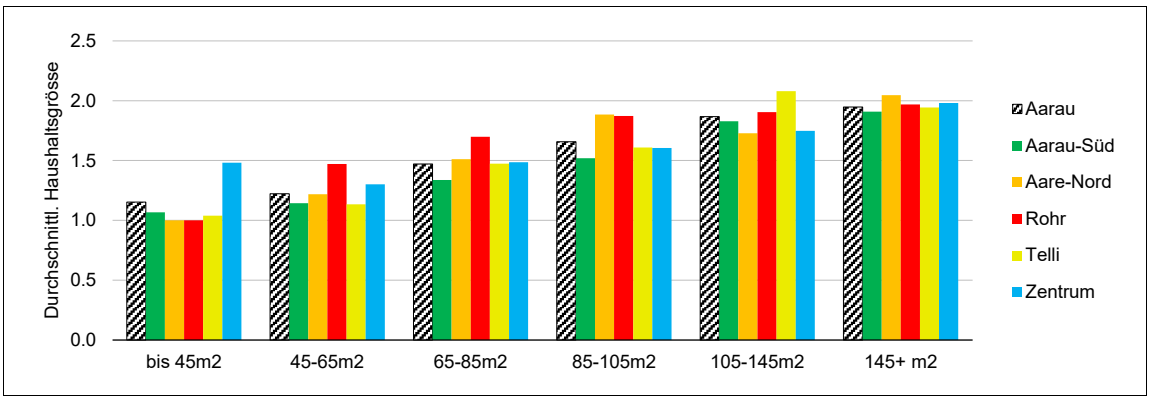
Bei den Haushalten mit Seniorinnen oder Senioren zeigen sich Unterschiede sowohl nach Wohnfläche als auch nach Stadtteil (Abbildung 46). In Wohnungen mit weniger als 85m² wohnen im Durchschnitt weniger als 1.5 Personen. Kleinwohnungen sind in Zentrum am höchsten belegt, Wohnungen mit 45 bis 85 m² Wohnfläche in Rohr, Wohnungen mit 105 bis 145m² in der Telli. Nur bei Wohnungen mit viel Wohnfläche über 145m² verschwinden die Unterschiede zwischen den Stadtteilen.

Abbildung 46

Haushalte mit Senioren Durchschnittliche Haushaltsgrösse nach Wohnfläche und Stadtteil

2018

Daten: Kt. Aargau, GWR, eigene Berechnungen



6. Wohnungsmarkt

Insertionsdaten aus Online-Portalen zeigen, wie viele Miet- und Eigentumswohnungen zu welchem Preis auf dem frei zugänglichen Wohnungsmarkt angeboten werden. Die Insertionsdaten decken nicht des gesamte Wohnungsangebot ab: Wohnungen, die unter der Hand an einen direkten Nachmieter gehen oder über andere Vermietungskanäle (z.B. Wartelisten, Mitgliederlisten oder Projektwebseiten) vermietet oder verkauft werden, werden nicht berücksichtigt. Da viele preislich attraktive Wohnungen unter der Hand vergeben werden, können Insertionsdaten auch ein verzerrtes Bild des Angebots liefern.

Die Insertionsdaten zeigen auch, wie wettbewerbsfähig Aarau als Wohnstandort ist. Die Insertionsdaten werden deshalb nicht auf Stadtteilebene, sondern im Vergleich zu den Nachbargemeinden, zu anderen (Klein-) Städten im Aargau und zur Stadt Zürich ausgewertet.

6.1. Mietwohnungsmarkt

Das Mietwohnungsangebot wird für drei Marktsegmente analysiert: Wohnungen, die für unterschiedliche Haushaltstypen mit tiefen Einkommen tragbar sind, Wohnungen, die sich Haushalte mit mittleren Einkommen leisten können, und Wohnungen, die sich an Haushalte mit hohen Einkommen richten.

Bei der Kategorisierung des Angebots werden Preise, der Wohnungsmix (nach Zimmern) und von der Belegung passende Haushaltsformen (nach Anzahl Personen im Haushalt) berücksichtigt. Bei der Modellierung wird angenommen, dass eine Wohnung für Haushalte mit tiefen Einkommen nicht mehr als ein Drittel, bei den übrigen Haushalten nicht mehr als ein Viertel des Haushaltseinkommens kosten darf. Die Berechnungen gehen von Bruttomieten (inklusive Nebenkosten) aus.

Daraus ergeben sich folgende Zielgruppen:

Tabelle 1

Zielgruppen Bezahlbarer Wohnraum in unterschiedlichen Preisklassen

Eigen Darstellung und Berechnungen

	Tragbarer passender Wohnungstyp und Miete (Monat)	Annahme jährliches Haushaltseinkommen
Tiefe Einkommen (30%)	**Max 33% des Haushaltseinkommens**	
Einpersonenhaushalt	1- bis 2-Zimmer Wohnung bis CHF 1000 pro Monat	CHF 36'000
Paarhaushalt	2- oder 3-Zimmer-Wohnung bis CHF 1300 pro Monat	CHF 46'800
Mehrpersonenhaushalt/Familie	4- oder 5-Zimmer-Wohnung bis CHF 1800 pro Monat	CHF 64'800
Mittlere Einkommen (25%)	**Max 25% des Haushaltseinkommens**	
Einpersonenhaushalt	1- bis 2-Zimmer Wohnung für CHF 1000 bis 1500 pro Monat	CHF 48'000 bis 72'000
Paarhaushalt	2- oder 3-Zimmer-Wohnung für CHF 1300 bis 1800 pro Monat	CHF 62'000 bis 86'400
Mehrpersonenhaushalt/Familie	4- oder 5-Zimmer-Wohnung für CHF 1800 bis 2200 pro Monat	CHF 86'400 bis 105'600
Hohe Einkommen	**Max 25% des Haushaltseinkommens**	
Einpersonenhaushalt	1- bis 2-Zimmer Wohnung ab CHF 1500 pro Monat	CHF 72'000
Paarhaushalt	2- oder 3-Zimmer-Wohnung ab CHF 1800/2000 pro Monat	CHF 86'400/96'000
Mehrpersonenhaushalt/Familie	4- oder 5-Zimmer-Wohnung ab CHF 2200 pro Monat	CHF 105'000

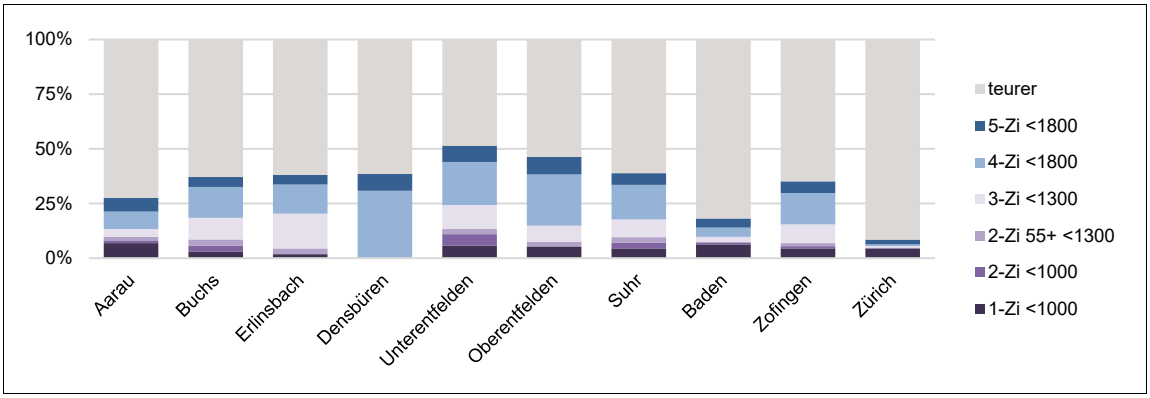
Die Insertionsdaten zu Wohnungen für Haushalte mit tiefen Einkommen zeigen, dass Aarau im Vergleich zu Baden und Zürich ein verhältnismässig grosses Angebot aufweist (Abbildung 47). Tragbare Wohnungen machen in Aarau ein Viertel des Angebots aus, in Baden 18 Prozent und in Zürich 8 Prozent. Im Vergleich zu den Nachbargemeinden ist das Angebot allerdings deutlich tiefer, und recht einseitig: Es gibt wie in Ober- und Unterentfelden viele 1-Zimmer-Wohnungen, dafür fehlen die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, die in Erlinsbach, Buchs, Suhr und Ober- und Unterentfelden auf den Markt kommen.

Abbildung 47

Anteil Bezahlbare Wohnungen für tiefe Einkommen nach Wohnungstyp und Gemeinde

2018

Daten: Meta-Sys Adscan, eigene Berechnungen



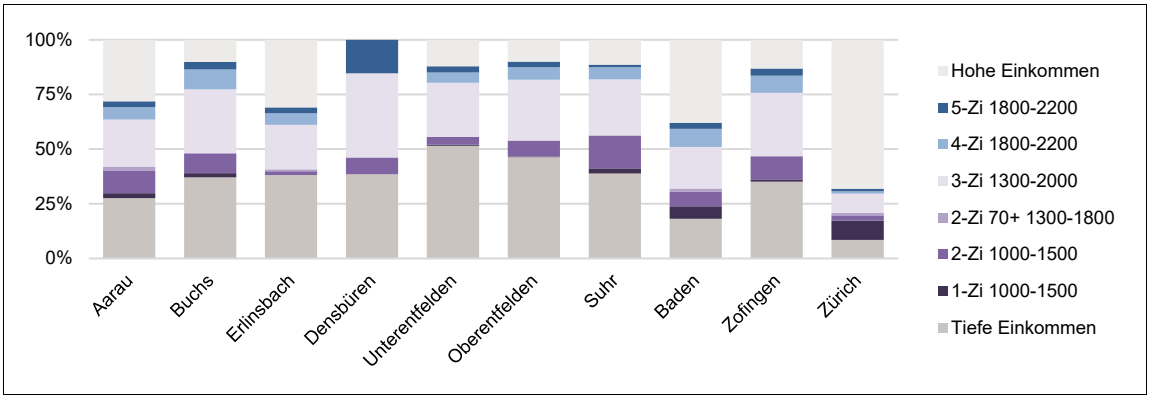
Anteilsmässig ist das Wohnungsangebot für Haushalte mit mittleren Einkommen vergleichbar mit Baden und deutlich grösser als das in Zürich (Abbildung 48). In den Nachbarsgemeinden ist es grösser als in Erlinsbach und Unterentfelden, und vergleichbar mit Buchs, Oberentfelden und Suhr (wobei es in allen Nachbarsgemeinden anteilsmässig mehr Wohnungen in tieferen Preissegmenten gibt). Das grösste Angebot gibt es in Densbüren, allerdings werden dort nur sehr wenige Wohnungen ausgeschrieben. Das Angebot in Aarau ist zudem auf kleinere Haushalte ausgerichtet: Der Wohnungsmix wird von überdurchschnittlich vielen 2- und 3-Zimmerwohnungen geprägt, dafür gibt es kaum 4- und 5-Zimmer-Wohnungen. Mehr Angebote für Familien mit mittleren Einkommen gibt es z.B. in Buchs.

Abbildung 48

Anteil Bezahlbare Wohnungen für mittlere Einkommen nach Wohnungstyp und Gemeinde

2018

Daten: Meta-Sys Adscan, eigene Berechnungen



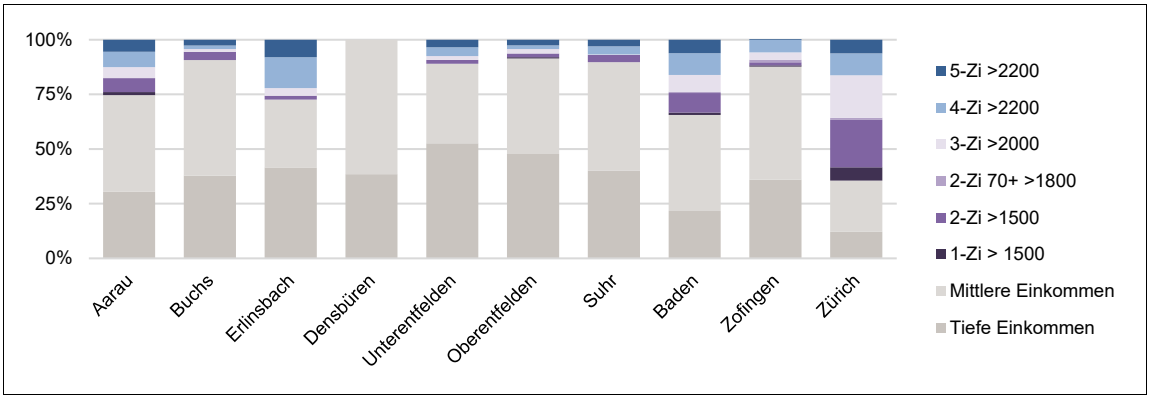
Rund ein Viertel der in Aarau inserierten Wohnungen richtet sich an Haushalte mit höheren Einkommen (Abbildung 49). Die Hälfte davon hat vier oder mehr Zimmer. Das Angebot ist deutlich kleiner als in Baden oder Zürich (wo mehr als 60% des Angebots auf hohe Einkommen ausgerichtet ist), vergleichbar mit Erlinsbach und deutlich grösser als in Buchs, Densbüren, Unter- und Oberentfelden oder Suhr. Erlinsbach bietet Haushalten mit hohen Einkommen ein anteilsmässig grösseres Angebot an 4- und 5- Zimmer-Wohnungen, in Aarau deckt das Angebot dafür einen breiteren Wohnungsmix ab.

Abbildung 49

Anteil Bezahlbare Wohnungen für hohe Einkommen nach Wohnungstyp und Gemeinde

2018

Daten: Meta-Sys Adscan, eigene Berechnungen



6.2. Wohneigentum

Die Insertionsdaten zu Wohneigentum funktionieren anders als jene für Mietwohnungen. Ein Grossteil des Angebots für Stockwerkeigentum stammt aus dem Neubausegment, auf Online-Plattformen werden aber nicht alle neu gebauten Wohnungen, sondern oft nur ein Inserat pro Wohnungstyp inseriert. Das effektive Angebot wird also unterschätzt. Zudem werden Einfamilienhäuser oft unter der Hand oder über Makler vermittelt, d.h. viele erscheinen nicht auf den Online-Plattformen.

Zudem sind Eigenkapitalanforderungen und Tragbarkeitsberechnungen komplexer, d.h. eine Kategorisierung und Modellierung von Angebot und Nachfrage lässt keine robusten Aussagen zu.

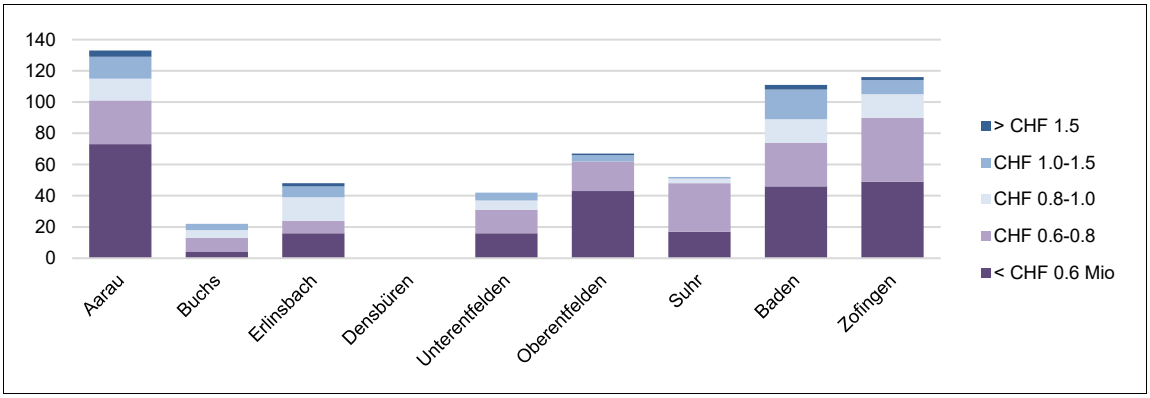
Insertionsdaten zu Eigentumswohnungen zeigen, dass das Angebot in Aarau (vor allem dank Angeboten in Rohr) sehr gross ist (Abbildung 50). In absoluten Zahlen gibt es ein etwas grösseres Angebot als in Baden oder Zofingen und ein deutlich grösseres Angebot als in den Nachbargemeinden.

Abbildung 50

Inserierte Eigentumswohnungen (Anzahl) nach Preis und Gemeinde

2018

Daten: Meta-Sys Adscan, eigene Berechnungen



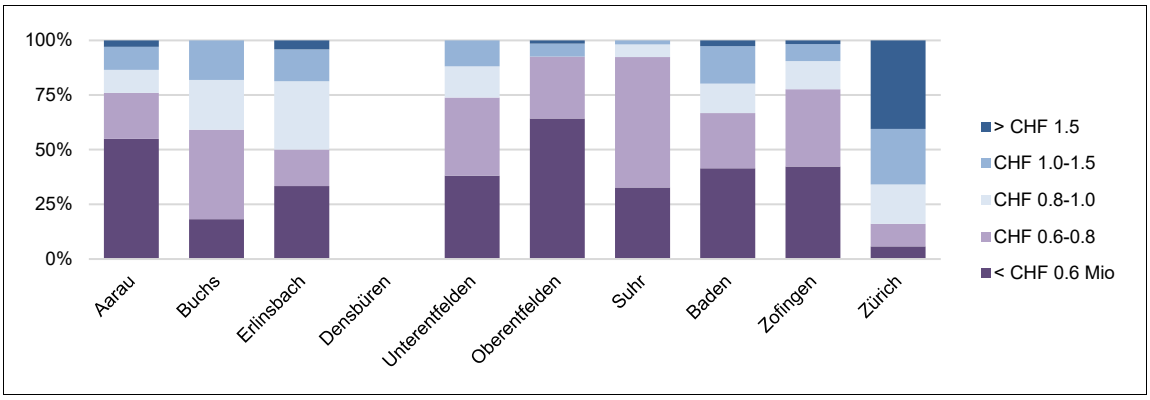
Das Angebot in Aarau besteht zur Hälfte aus Wohnungen, die weniger als 600'000 Franken kosten (Abbildung 51). Es ist damit vergleichsweise erschwinglich. In Buchs dominieren Objekte für 600'000 bis eine Million Franken das Angebot, in Erlinsbach sind es Wohnungen für 800'000 bis eine Million. Nicht vergleichbar sind die Wohnungspreise in Aarau mit jenem in der Stadt Zürich, wo es nur vereinzelte Eigentumswohnungen für weniger als 800'000 Franken gibt.

Abbildung 51

Verteilung Inserierte Eigentumswohnungen nach Preis und Gemeinde

2018

Daten: Meta-Sys Adscan, eigene Berechnungen



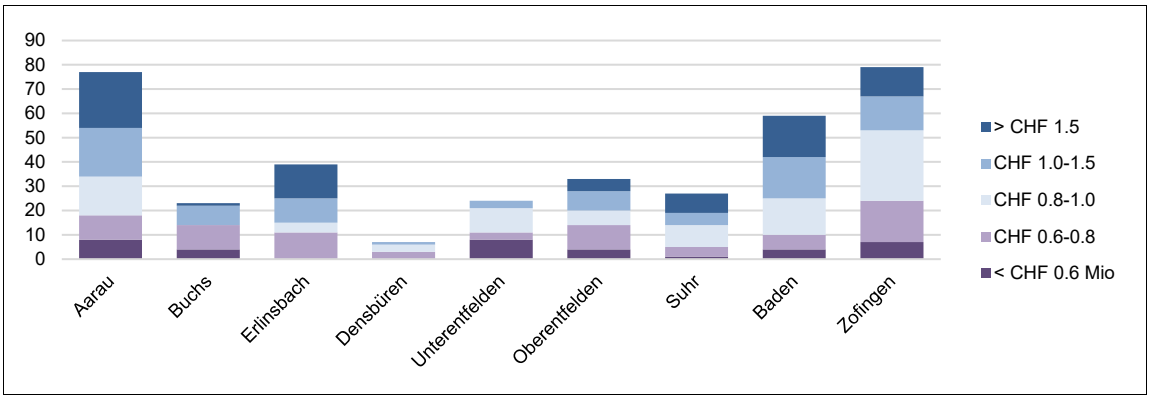
Auch das Angebot für Einfamilienhäuser ist in Aarau in absoluten Zahlen vergleichsweise gross (Abbildung 52): Ähnlich wie in Zofingen, etwas grösser als in Baden und sehr viel grösser als in den Nachbargemeinden. Absolut wurden in Aarau 2018 etwa gleichviel günstige Einfamilienhäuser (unter 600'000 Franken) ausgeschrieben wie in Unterentfelden, das Angebot zwischen 600'000 und 800'000 Franken entspricht dem in Oberentfelden.

Abbildung 52

Inserierte Einfamilienhäuser (Anzahl) nach Preis und Gemeinde

2018

Daten: Meta-Sys Adscan, eigene Berechnungen



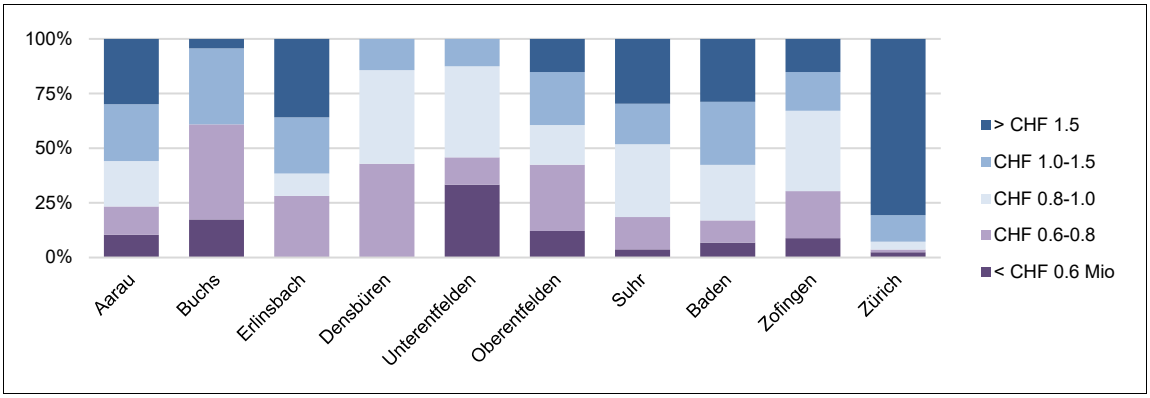
Die meisten Einfamilienhäuser haben aber auch in Aarau ihren Preis (Abbildung 53): Ein Viertel des Angebots kostet mehr als 1.5 Millionen Franken, ein weiteres Viertel kostet zwischen 1 und 1.5 Millionen Franken, vergleichbar mit dem Angebot in Suhr, Baden oder Erlinsbach.

Abbildung 53

Verteilung Inserierte Einfamilienhäuser nach Preis und Gemeinde

2018

Daten: Meta-Sys Adscan, eigene Berechnungen



7. Einschätzungen und Ausblick

Die vorliegenden Auswertungen zeigen, dass das Wohnraumangebot in Aarau unterschiedlichen Zielgruppen viel Raum zur Entfaltung bietet. Auch wenn sich die Stadtteile in vielen Aspekten voneinander unterschieden, haben sie auch vieles gemein, allen voran eine durchmischte Bevölkerung und einen verhältnismässig breiten und zugänglichen Wohnungsmix.

Die vorliegenden Auswertungen zeigen auch, dass die Anforderungen an die Wohnraumentwicklung nicht in Stein gemeisselt sind. Die Einwohnenden- und Haushaltsstruktur der Stadtteile verändert sich, das Wohnungsangebot entwickelt sich, Erwartungen an Wohnungen und Wohnumfelder passen sich an. Kurz: Was für eine bestimmte Zielgruppe an einer bestimmten Lage heute stimmt, muss morgen nicht richtig sein.

Schliesslich zeigen die vorliegenden Auswertungen, dass Stadtteile für unterschiedliche Zielgruppen unterschiedlich gut funktionieren, dass sie sich aber auch ergänzen und teilweise konkurrenzieren, und dass sie ihr eigenes Gleichgewicht haben. Kurz: Was für Rohr stimmt, muss für Aare-Nord nicht richtig sein.

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, weshalb sich die Förderung einer gesellschaftlich und wirtschaftlich nachhaltigen Wohnraumentwicklung auf keine grossen Gesten oder Patentrezepte stützen kann. Was es braucht, sind gut überlegte und kontext- und zeitsensible Interventionen: im Umgang mit den Immobilien und Baulandreserven der Einwohnergemeinde und der Ortsgemeinde, bei der Programmierung von grösseren und kleineren Bauvorhaben sowie in der Vernetzung und Aktivierung von Eigentümerinnen und Eigentümern.

Die vorliegenden Auswertungen schaffen eine erste Auslegeordnung und dienen als empirische Grundlage für politische Debatten und Entscheide. Sie helfen der Politik und der Verwaltung einzuschätzen, wie gut die einzelnen Stadtteile aufgestellt sind, um demografische und soziale Entwicklungen in erwünschte Bahnen zu lenken.

Was erwünscht ist, muss die Politik entscheiden. Sie muss aushandeln, welche Formen der sozialen Durchmischung zu welchem Stadtteil passen und in welche Wohnungstypen oder Wohnumfeldqualitäten investiert werden soll, damit Stadtteilziele erreicht werden können.

Die Auswertungen zeigen auch, dass Stadtteilprofile von Entwicklungen in Quartieren, in (Transformations-) Arealen und in einzelnen Siedlungen beeinflusst werden. Die Handlungsfelder WRS sind deshalb primär darauf ausgelegt, dass die Stadt auf diesen drei Ebenen die richtigen Impulse geben kann – wann immer sich die Gelegenheit dazu ergibt, bzw. wann immer solche Gelegenheiten geschaffen werden können.