

## Oben am Mutschellen sind Eigenheime rar und teuer

Die Region Bremgarten und Muri bietet sich für Eigenheimkäufer als preiswerte Alternative zum Knonaer Amt an. Selbst der Traum vom frei stehenden Haus lässt sich dort erfüllen.

Von **Reto Westermann**

**Bremgarten AG.** – «Do isch Kuenz im Moment in Bünze bi Boswil» – der Sketch des verstorbenen Kabarettisten César Keiser hatte die beiden Dörfer im Aargauer Freiamt 1962 auf einen Schlag schweizweit bekannt gemacht. Den grossen Run brachte die Bekanntheit aber nicht. Mit etwas mehr als 900 Einwohnern (Bünzen) und gut 2300 Einwohnern (Boswil) sind die Dörfer überschaubar geblieben. Das erklärt, weshalb sich die Nachfrage nach Immobilien und damit das Preisniveau in Grenzen halten. Im Rating des «Tages-Anzeigers» für die Region Bremgarten und Muri belegen die beiden Dörfer Ränge im hintersten Viertel, und auch im Gesamttrating für den Wirtschaftsraum Zürich («Tages-Anzeiger» vom 12. März 2009) gehören sie zu den Schlusslichtern. Entsprechend günstig sind in Bünzen und Boswil dafür Immobilien zu haben. Gemäss den Erhebungen der Zürcher Kantonalbank, welche die Daten fürs Regionentrating des «Tages-Anzeigers» errechnet, kostet dort beispielsweise ein Einfamilienhaus gerade mal 720 000 Franken.

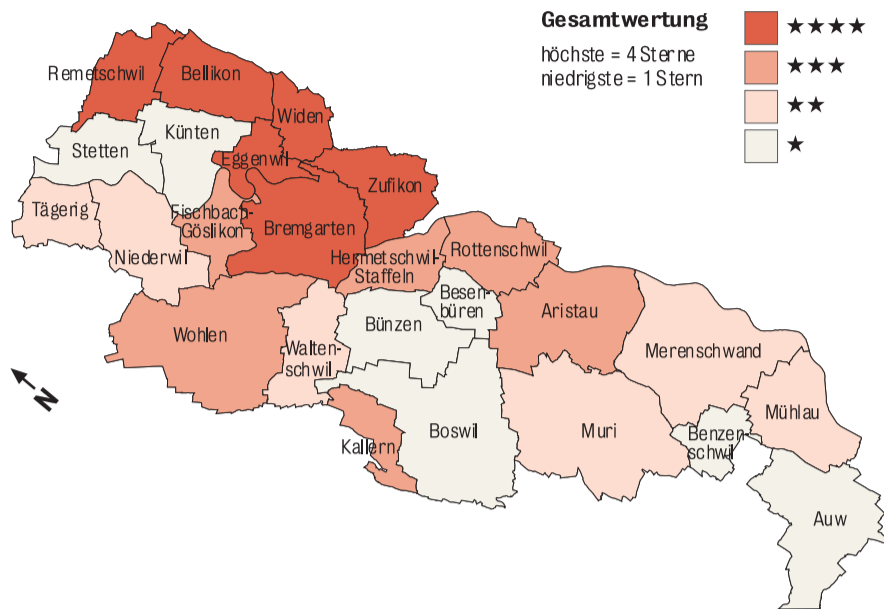
### Auffangbecken für Zürich und Zug

In den Topgemeinden der Region oben am Mutschellen müsste man dafür gut eine Million Franken auf den Tisch legen. «In den kleineren Dörfern in der Region lässt sich der Traum vom frei stehenden Einfamilienhaus auch mit einem durchschnittlichen Einkommen noch erfüllen», sagt Beat Villiger, Makler bei Feldmann Immobilien in Muri.

Stark geprägt wird der Immobilienmarkt der Region durch die Nähe zur Stadt Zürich, zum Knonaer Amt und zum Kanton Zug – drei Gebiete mit hohen bis sehr hohen Immobilienpreisen. Entsprechend ziehen die angrenzenden Aargauer Gemeinden mit ihren tieferen Immobilienpreisen die Käufer an.

Besonders ausgeprägt zeigt sich das am Mutschellen, dem Hügelzug, der das Limmat- vom Reusstal trennt. Dort locken zum einen die Aussichtsagen mit Südorientierung, zum anderen die Nähe zur Stadt Zürich. Seit der Eröffnung des Uetlibergtunnels fahren sogar Direktbusse über die Autobahn zum Bahnhof Enge, und die Schmalspurbahn nach Dietikon ist Teil des Zürcher S-Bahn-Netzes (S17). «Ein Grossteil der Immobilienkäufer am Mutschellen ist stark nach Zürich orientiert», sagt Marcel Stäubli, Geschäftsführer von Re/Max Berikon. Nicht wenige der Käufer seien Neuzuzüger aus Zürich oder Zug. Die Nachfrage in den Gemeinden am Mutschellen ist gross, doch das Angebot ist knapp: «Es kommen nur wenige Liegenschaften auf den Markt, und das Bauland ist fast aufgebraucht», sagt Felix Irniger, Gemeindeführer von Widen, einer der Topgemeinden in der Region. Doch nicht nur am Mutschellen, sondern auch im Reusstal selber sind Immobilien gefragt: «Die Lagen rechts der Reuss stehen ganz

### Rating für die Region Bremgarten und Muri



Gemeinden Stand 1.9.2009	Gesamtwertung in der Region (1)	Rangstufe im Wirtschaftsraum Zürich (1)	Zentralität ÖV/Individ. Verkehr (2)	Steuerbelastung (3)	Einkommen (4)	Wohn- u. Marktdynamik (5)	Einkaufsmöglichkeiten (6)	Arbeitsplatzangebot (7)	Wanderungsbilanz (8)	Minergieanteil Neubauten (9)	Einwohnerzahl	Preis in Franken für folgende Objekte: Bruttomiete, Wohnung (10)	Einfamilienhaus (10)	Eigentumswohnung (10)	Preistrend (11)
Regenswil	★★★★	101-150	4	4	4	6	1	1	6	1	755	2300	970 000	690 000	↗
Bellikon	★★★★	101-150	5	5	5	5	4	5	2	4	1466	2300	980 000	720 000	↗
Bremgarten AG	★★★★	101-150	5	4	1	2	6	6	4	2	6095	2200	980 000	700 000	↗
Widen	★★★★	101-150	5	6	6	2	2	4	1	1	3562	2500	1050 000	730 000	↗
Remetschwil	★★★★	101-150	6	6	6	1	3	3	1	2	1915	2200	980 000	700 000	↗
Zufikon	★★★★	151-200	4	5	4	6	2	4	6	5	3928	2300	970 000	670 000	→
Aristau	★★★	201-250	2	3	3	5	1	1	5	2	1266	2100	820 000	620 000	↗
Rottenschwil	★★★	201-250	4	1	3	5	1	3	1	1	820	2100	860 000	630 000	↗
Wohlen AG	★★★	201-250	5	2	1	5	5	5	3	3	14 091	2200	830 000	630 000	↗
Fischbach-Gösgikon	★★★	201-250	2	3	3	4	4	3	2	1	1368	2100	830 000	630 000	↗
Kallern	★★★	201-250	2	3	4	4	1	1	6	3	313	2000	810 000	620 000	↗
Hermetschwil-Staffeln	★★★	201-250	2	1	3	2	6	3	1	3	1087	2000	830 000	620 000	↗
Waltenschwil	★★	201-250	2	4	3	6	2	3	5	2	2266	2100	830 000	600 000	↗
Merenschwand	★★	201-250	2	4	4	5	2	5	3	2	2462	2100	790 000	620 000	↗
Muri AG	★★	201-250	2	4	1	4	6	6	4	3	6633	2200	810 000	610 000	↗
Mühlau	★★	201-250	2	1	1	2	3	2	3	2	998	2100	800 000	600 000	↗
Niederwil AG	★★	201-250	3	4	4	2	2	5	4	2	2333	2100	790 000	600 000	↗
Tägerig	★★	251-295	3	1	2	5	4	1	6	1	1336	2000	770 000	610 000	↗
Auw	★	201-250	1	2	1	6	3	2	5	5	1551	2100	780 000	600 000	↗
Benzenschwil	★	251-295	2	4	1	5	1	2	2	5	547	1900	800 000	580 000	↗
Künten	★	251-295	4	2	2	4	1	2	1	1	1577	2000	750 000	580 000	↗
Boswil	★	251-295	3	3	1	3	3	5	3	6	2354	2000	760 000	610 000	↗
Bünzen	★	251-295	2	1	1	3	4	4	5	2	946	1900	720 000	580 000	↗
Besenbüren	★	251-295	2	1	3	2	1	1	3	1	592	1900	750 000	580 000	↗
Stetten AG	★	251-295	2	4	3	2	3	6	1	5	1526	2000	770 000	580 000	↗

### Erklärungen zu den Bewertungskriterien:

**Gesamtwertung:**  
 1) **TA-Gesamtwertung in der Region:** Je grösser die Zahl der Sterne, desto grösser die Wertschätzung der Gemeinde aus Sicht von Immobilienkäufern. Die Gesamtwertung spiegelt das aktuelle Preisniveau der Wohnlagen in den Gemeinden ausschliesslich im Vergleich innerhalb der jeweiligen Region. In den gefragtesten Gemeinden ist die Zahlungsbereitschaft am höchsten. Die Bewertung reicht von ★ bis ★★★★★.  
 2) **Rangfolge:** Die Sortierung erfolgt nach folgenden Kriterien: 1. Gesamtwertung in der Region, 2. Rang (stufe) im Wirtschaftsraum Zürich, 3. Wohn- und Marktdynamik.  
 3) **Rangstufe im Wirtschaftsraum Zürich:** Der Rang oder die Rangstufe geben an, wie die Gemeinde im Vergleich zu den 292 anderen im Wirtschaftsraum Zürich positioniert ist. Da die Resultate für die einzelnen Gemeinden nach der Modellberechnung auf den Rängen

51 bis 292 sehr dicht beieinander liegen, ist hier nur eine Zuteilung zu einer Ranggruppe möglich.

**Einzelnoten:**  
 1) **Zentralität:** Je höher die Note, desto besser sind die nächsten Gross- und Mittelzentren mit ÖV/IV erreichbar. Basis ist ein vom Bundesamt für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (Uvek) erstelltes Modell.  
 2) **Steuerbelastung:** Je höher die Note, desto tiefer ist die Steuerbelastung im Schnitt für zwei beispielhafte Steuerfälle: (Doppelverdienerepaar mit Einkommen / Vermögen 170 000 / 120 000 Fr., Familie mit 2 Kindern mit Einkommen / Vermögen 120 000 / 150 000 Fr.)  
 3) **Einkommen:** Je höher die Note, desto höher das durchschnittliche Einkommen und damit die Finanzkraft der Gemeinde.  
 4) **Marktdynamik:** Je höher die Note, umso mehr

Wohnbautätigkeit hat die Gemeinde und desto schneller werden Neubauten verkauft oder vermietet.

5) **Einkaufsmöglichkeiten:** Je höher die Note, desto besser ist die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten (kurze Wege und/oder grosses Angebot) in der Gemeinde (berücksichtigt wurden Migros, Coop, Eurospar, Spar, Volg, Land, Aldi, Manor Food, PAM, Rewe).  
 6) **Arbeitsplatzangebot:** Je höher die Note, desto grösser ist das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde.  
 7) **Wanderungsbilanz:** Je höher die Note, desto mehr Leute wanderten in den letzten vier Jahren zu. Tiefe Noten weisen auf wenig Zuwanderung oder sogar eine Abwanderung hin.  
 8) **Minergieanteil Neubauten:** Je höher die Note, desto höher ist der Anteil der Neubauten in der Gemeinde, die in den letzten zehn Jahren nach dem Minergiestandard erstellt wurden.  
 9) **Preis:** Zur Bestimmung der Preise von Einfamilien-

häusern und Eigentumswohnungen in den einzelnen Gemeinden wurden Musterhäuser herangezogen und deren Preise auf Basis einer Vielzahl erfolgter Verkäufe bestimmt. **Einfamilienhaus:** Reihenhaus, jüngeren Baudatums, gute Qualität, 5 Zimmer, 500 m<sup>2</sup> Land, gute Lage, 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche. **Eigentumswohnung:** Eigentumswohnung in 6-Familien-Haus, jüngeren Baudatums, gute Qualität, 5 Zimmer, gute Lage, 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche (gehandelte Preise 4. Quartal 2008). **Mietwohnung:** Eigentumswohnung in 6-Familien-Haus, jüngeren Baudatums, gute Qualität, 5 Zimmer, gute Lage, 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche (gehandelte Preise 4. Quartal 2008). **Preistrend:** Entwicklung der Immobilienpreise im Zeitraum 2004 bis 2008.  
**Achtung:** Die Einzelnoten (beispielsweise für die Steuerbelastung, die Zentralität oder das Einkommen) lassen keine direkten Rückschlüsse auf die Gesamtnote zu. Sie zeigen nur, wie eine Gemeinde bei einzelnen ausgewählten Kriterien abschneidet.

TA-Grafik kmh / Quelle: ZKB Immobilien Research Zürich / Bild: PD

oben auf der Wunschliste der Käufer, doch auch auf der linken Seite laufen die Verkäufe gut», sagt Anton Albisser von Re/Max Wohlen.

### Anti-Aargau-Reflex

Das gilt auch für die Gemeinden weiter im Süden, nur einen Steinwurf vom Knonaer Amt entfernt. Im Gegensatz zu den Gemeinden am Mutschellen sind hier die Preise aber um einiges moderater. Mit unter 800 000 Franken für ein Einfamilienhaus und um die 600 000 Franken für eine Eigentumswohnung bewegen sich die Preise auf wesentlich tieferem Niveau als

in den benachbarten Zürcher Gemeinden des Knonaer Amtes. Damit hält ein Trend an, der sich bereits im letzten Regionentrating im Mai 2008 abzeichnete und sich nicht rational erklären lässt: Die Gemeinden auf der Aargauer Seite verfügen über ähnliche Lagequalitäten wie diejenigen auf der Zürcher Seite und werden ab November genau so von der Eröffnung der A4 profitieren. Und auch die Steuerunterschiede sind für Normalverdiener marginal. «Ich vermute einfach, dass es für viele Zürcher immer noch nicht infrage kommt, in den Aargau zu ziehen», sagt Immobilienmakler Beat Villiger von Feldmann Immobilien in Muri. Eine Aversion,

die man relativ teuer bezahlen muss. Während ein frei stehendes Einfamilienhaus in Merenschwand 790 000 Franken kostet, sind es im rund zwei Kilometer entfernten Obfelden 980 000 Franken.

Wer von den preiswerten Immobilien auf der Aargauer Seite der Reuss profitieren will, findet beispielsweise in Muri eine gute Alternative. Mit rund 6600 Einwohnern hat die Gemeinde eine gewisse Grösse und die entsprechende Infrastruktur wie etwa einen Bahnhof. Und mit der Eröffnung der Autobahn A4 rückt Zürich massiv näher, denn die Einfahrt in Affoltern am Albis lässt sich von Muri aus schnell erreichen.

Auch sonst stimmt das Angebot gemäss Rating: Die Einkaufsmöglichkeiten und die Zahl der Arbeitsplätze sind im regionalen Vergleich Spitze, die Steuern halten sich im vernünftigen Rahmen und das Angebot auf dem Immobilienmarkt ist ausreichend gross.

In absehbarer Zeit dürften sogar noch weitere interessante Objekte dazukommen, denn derzeit läuft im Gebiet Bachmatten die Einzonung von 6300 Quadratmeter Land an Südhänglage. Und wer Lust hat, kann von dort aus auf einer Veloutour gemächlich den Spuren von César Keiser folgen und in den Nachbargemeinden Boswil und Bünzen vorbeischaun.

TA-Grafik kmh / Quelle: ZKB Immobilien Research Zürich / Bild: PD

**Mehr Infos im Internet**  
 Weitere Informationen, das Gesamtrating für den Wirtschaftsraum Zürich sowie alle Ratings der letzten Staffel (2006–2008) sind im Internet zu finden. Nächstes Rating: Region Limmattal am 30. Oktober.  
[www.regionenrating.tagesanzeiger.ch](http://www.regionenrating.tagesanzeiger.ch)

Ein Haus bauen, das Familie und Umwelt gefällt. Mit der Nr. 1 klappts.

Mehr dazu in jeder ZKB Filiale oder direkt bei Ihrem ZKB Kundenbetreuer:  
 Telefon 0800 801 041.  
[www.zkb.ch/umweltdarlehen](http://www.zkb.ch/umweltdarlehen)

Die nahe Bank **Zürcher Kantonalbank**